

**INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE PER AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA A CARATTERE RICETTIVO DENOMINATA HOTEL BELSIT SITA NEL COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE AI SENSI DELLA L.R. 10/2012 E SS.MM.II. ATTUATO CON PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380**

Ubicazione COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

Codice commessa 15-005 pr

Committente Fiore Marco ditta individuale  
con sede in Corso Ferrari 7, Albisola Superiore - P.iva 00942600099

Oggetto elaborato Relazione Illustrativa

Numero elaborato **D00 rev02**

Nome file Copertine.dwg

Scala -

Progettisti responsabili architetto Massimo Armellino architetto Fabio Poggio



| consegna  |   | data       | note       | elaborato da   | verificato da      |
|-----------|---|------------|------------|----------------|--------------------|
|           |   |            | 20/03/2017 |                | arch. M. Sacco     |
| revisioni |   | data       | note       | elaborato da   | verificato da      |
|           | 1 | 07/07/2017 |            | arch. M. Sacco | arch. M. Armellino |
|           | 2 | 19/03/2018 |            | arch. M. Sacco | arch. M. Armellino |
|           | 3 |            |            |                |                    |
|           | 4 |            |            |                |                    |
|           | 5 |            |            |                |                    |

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

## Indice generale

|  |           |
|--|-----------|
| <u>PREMESSA.....</u>   | <u>1</u>  |
| <u>INQUADRAMENTO URBANISTICO.....</u>                                  | <u>2</u>  |
| <u>FATTIBILITA' URBANISTICA.....</u>                                   | <u>3</u>  |
| <u>STATO DI FATTO e PROGETTO.....</u>                                  | <u>5</u>  |
| <u>ONERI DI URBANIZZAZIONE (cfr. Elaborato D06a).....</u>              | <u>12</u> |
| <u>CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI.....</u>                         | <u>13</u> |
| <u>CLASSIFICAZIONE ALBERGHIERA.....</u>                                | <u>14</u> |
| <u>PARCHEGGI A SERVIZIO DELLA STRUTTURA (cfr. Elaborato D06b).....</u> | <u>15</u> |
| <u>IMPIANTI.....</u>   | <u>15</u> |
| <u>PREVENZIONE INCENDI.....</u>  | <u>16</u> |
| <u>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</u>                | <u>16</u> |

## PREMESSA

La presente relazione illustrativa descrive i contenuti dell' *"Intervento di Nuova Costruzione per ampliamento dell'attività produttiva a carattere ricettivo denominata Hotel Belsit sita nel Comune di Albisola Superiore ai sensi della L.R. 10/2012 e ss.mm.ii. attuato con Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380"*, ed è stata redatta dallo studio Armellino&Poggio Architetti Associati composto dall'architetto Massimo Armellino iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 502 e dall'architetto Fabio Poggio iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 271, con sede in Piazza Diaz 11/1f - Savona (tel. 019/8489346), su incarico del Sig. Marco Fiore titolare della Ditta Individuale Fiore Marco con sede legale in Albisola Superiore, Corso Ferrari 7, C.f. FRIMRC69S25M501M P.iva 00942600099 il cui amministratore è Marco Fiore nato a Roma il 25/11/1969 - residente in Albisola Superiore in Via Pescetto n. 10/2 C.F. FRIMRC69S25M501M, avente titolo alla presentazione della pratica edilizia descritta nella seguente relazione illustrativa e progetto allegato per le aree e gli immobili censiti al NCEU del Comune di Albisola Superiore al foglio 29 mappale 243 di proprietà della Signora Nadia Talice, nata a Savona il 18 marzo 1969, residente in Albisola Superiore (SV), Via Garibaldi n. 4/6, codice fiscale TLC NDA 69C58 I480Z in virtù di comodato d'uso stipulato tra la proprietà dell'immobile e la società proponente.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'edificio è situato in Corso Vittorio Poggi 15, nel versante di ponente del promontorio di Albisola Capo.

### ***Individuazione catastale:***

Identificazione NCEU di Albisola Superiore foglio 29 mappale 243

### ***P.U.C.:***

L'area oggetto dell'intervento è individuata dal P.U.C. vigente nell'ambito 1.3 Albisola Capo - Area Residenziale di tutela ambientale Albisola Capo.

Il PUC persegue per questa area obiettivi di mantenimento della situazione attuale.

Tra le destinazioni d'uso ammesse è compresa quella per strutture turistiche e di accoglienza.

Gli interventi ammessi sono atti a garantire il mantenimento e l'adeguamento funzionale delle proprietà nel rispetto del regime normativo del Piano Paesistico.

### ***P.T.C.P.:***

Assetto Geomorfologico: MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) \_ *Gli interventi ricadenti in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.*

Assetto Insediativo: INSEDIAMENTI DIFFUSI – Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA) \_ *L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.*

*Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.*

*Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.*

Assetto Vegetazionale: COLTURE AGRICOLE INSEDIAMENTI SPARSI IN SERRE CON REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO (COL-ISS-MA) \_ *L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.*

***Piano di Bacino:***

Il Piano di Bacino individua le aree in oggetto, nella Carta della Suscettività al Dissesto, come aree a livelli di suscettività BASSA e MOLTO BASSA.

***Vincolo ambientale-paesistico:***

L'area in oggetto è vincolata ai sensi del D.M. del 4 luglio 1964 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica nel comune di Albisola Superiore (Savona)".

**FATTIBILITA' URBANISTICA**

L'intervento oggetto del presente progetto si configura, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, subordinato a Permesso di Costruire e si configura come nuova costruzione (ai sensi dell'art. 3 lettera e.1 del D.P.R. citato in precedenza).

Trattandosi di una attività produttiva a destinazione alberghiera l'intervento permane soggetto all'applicazione della Legge Regionale del 5 Aprile 2012 n. 10 "Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello Sportello Unico" configurandosi come una variante al PUC come meglio descritto nell'elaborato *D15\_Variante di aggiornamento al PUC*.

### **STATO DI FATTO e PROGETTO**

L'intervento oggetto della presente relazione prevede il recupero e rimodernamento dell'Hotel Belsit situato nel Comune di Albisola Superiore e classificato a due stelle.

Il lotto in cui insiste ha una superficie di circa 1380,00 mq posto in pendenza sul versante di ponente del promontorio di Albisola Capo. Il dislivello del lotto va dal piano di accesso carrabile posto a quota +17,80 m s.l.m. fino ad una quota del terreno pari a circa 32,50 m s.l.m. nella parte retrostante del lotto.

La struttura alberghiera non è in attività da diversi anni come testimoniato dalle foto di stato di fatto allegate al presente progetto. La stessa documentazione fotografica e le planimetrie di stato di fatto con i layout interni delle camere testimoniano come non sia possibile riposizionare sul mercato la struttura senza importanti interventi di riqualificazione come quelli previsti dal presente progetto.

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'accesso all'edificio avviene da Corso Poggi attraverso un unico passaggio carraio e pedonale. Una volta varcato il confine di proprietà si raggiunge l'edificio a destinazione alberghiera salendo una ripida rampa parzialmente carrabile e successivamente una rampa di scale.

L'ingresso all'edificio è posto a quota +27,05 m s.l.m. circa. L'immobile si presenta allo stato di fatto composto da 3 piani (piano terra destinato ai locali comuni e due piani di camere) più piano sottotetto non abitabile.

Il piano terra nello specifico è composto da un locale ingresso/reception, un locale ufficio, un locale Cucina ed un locale dispensa, una sala da pranzo oltre a diversi locali accessori (locali igienici e ripostigli). Si specifica che i locali ingresso, ufficio e dispensa sono nel sedime dell'edificio a pianta rettangolare meno recente ed in muratura portante. Gli altri locali (cucina, sala da pranzo e locali igienici) fanno invece parte di un ampliamento di epoca successiva caratterizzato da struttura in cemento armato. Sempre a piano terra ma accessibile esclusivamente dall'esterno (lato cucina) è situato un locale tecnico parzialmente controterra.

Il piano primo è composto da nove camere di cui 5 con bagno privato ed il piano secondo da 10 camere di cui sei con bagno privato.

## CRITICITA' DELLA STRUTTURA

Il progetto prevede un recupero della originale funzione alberghiera ed una nuova classificazione per la struttura a 3 stelle. Allo stato attuale l'Hotel si configura come non più adatto ad assolvere alla funzione Alberghiera in funzione della richiesta dalle tendenze di mercato del giorno d'oggi.

La struttura risulta carente sotto molteplici punti di vista.

A seguire si riportano alcuni degli elementi ora carenti e che il progetto si propone di potenziare:

- la struttura è quasi totalmente priva di parcheggio privato; solo un numero limitato di auto possono essere parcheggiate sulla rampa di ingresso;
- i percorsi per raggiungere l'edificio sono poco consoni per una struttura alberghiera aperta al pubblico. L'accesso pedonale non è sufficientemente valorizzato e risulta inoltre di difficile percorribilità sia da strada che all'interno della proprietà per raggiungere la struttura. I percorsi esistenti inoltre non sono accessibili da parte di persone con limitata o ridotta capacità motoria;
- i locali comuni che costituiscono l'ampliamento postumo della struttura originaria (del 1960 circa) presentano problematiche di tipo strutturale. Gli stessi spazi comuni sono inoltre totalmente da rivalorizzare per garantire una offerta di qualità;
- le camere per gli ospiti non sono adeguate: le camere hanno in molti casi dimensioni non sufficienti per garantire un adeguato livello di comfort degli ospiti ed alcune sono prive di bagno privato.
- le aree esterne non sono in alcun modo valorizzate: a prescindere dallo stato di abbandono della vegetazione presente, gli spazi verdi non sono nella maggior parte dei casi fruibili da parte degli ospiti;
- infine la dimensione della struttura, soprattutto in funzione della sua classificazione alberghiera, potrebbe non risultare sufficiente per mantenere in attivo (dal punto di vista economico) l'albergo compromettendone pertanto la durata nel tempo.

## PROGETTO

Il progetto è stato sviluppato con l'obiettivo di risolvere le criticità sopra esposte e con la precisa finalità di realizzare e riportare in vita una struttura alberghiera adeguandola alle richieste attuali ed orientata verso un'offerta turistica moderna e di qualità.

L'intervento in variante risponde coerentemente a quelli che sono gli obiettivi perseguiti dalla legge dalla L.R. 10/2012 e ss.mm.ii.. In particolare permette la riapertura di una attività (impresa) che allo stato di fatto risulta non produttiva e la conseguente riqualificazione di un immobile ad oggi in stato di abbandono.

La ripresa dell'attività alberghiera genererà conseguentemente:

- la riqualificazione dell'immobile;
- una crescita occupazionale (stimata in 4-7 unità);

- una valorizzazione del potenziale di crescita e della produttività e prosperità economica non limitato all'attività stessa ma con ripercussioni a livello comunale e regionale legata all'indotto generato.

Sinteticamente l'intervento prevede di garantire una offerta di ospitalità turistica completa e di qualità nettamente superiore a quella esistente con una maggior varietà di unità abitative disponibili in linea con le richieste di mercato.

L'ampliamento permette di mantenere un numero di posti letto simile a quello presente in stato di fatto (34 posti letto per ospiti nello stato di fatto – 32 posti letto per ospiti in progetto) migliorando la qualità dell'offerta ricettiva della struttura: non sono previste infatti camere singole (4 nello stato di fatto) né unità senza bagno privato (ben 8 nello stato di fatto).

La nuova struttura prevede come precedentemente detto unità abitative di tipo misto. Sono presenti:

- 4 camere doppie;
- 4 monocali con posto cottura;
- 4 suite con locale soggiorno;
- 2 bicamere.

Il progetto prevede la modifica degli accessi esistenti alla struttura al fine di renderli più facilmente fruibili: sono previsti tre accessi pedonali e due carrabili.

Percorrendo Corso Poggi dalla Via Aurelia il primo accesso alla proprietà sarà un accesso pedonale ad uso della clientela regolamentato da impianto citofonico e chiuso da cancello metallico. Da qui, tramite una rampa di scale si potrà raggiungere la quota 22,10 m s.l.m. e pertanto il banco reception.

Proseguendo invece lungo Corso Poggi si avrà il primo accesso carrabile per il box posto a quota 17,10 m s.l.m. Questo box avrà dimensioni tali da poter ospitare una piattaforma rotante per l'uscita dei veicoli parcheggiati coerentemente con il senso di marcia della corsia adiacente della via carrabile. La copertura del box sarà di tipo "a verde" con piantumazione di prato e piccoli arbusti (a quota 20,15 m s.l.m.).

Proseguendo si avrà il secondo accesso pedonale ad uso esclusivo del personale che permette, tramite un sistema di scale, di raggiungere la quota di 27,20 m s.l.m. dove si trovano le aree comuni dell'albergo.

Proseguendo ulteriormente troviamo il secondo accesso carrabile: superato un cancello metallico scorrevole si ha accesso ad un cortile interno dal quale si entra al nuovo piano dei box dedicati alla clientela posto a quota 18,50 m s.l.m. con una superficie pari a circa 230,00 mq e nove posti auto.

Oltre quest'ultimo accesso carrabile legato alla proprietà si trova l'ultimo accesso pedonale. Tale accesso permette di accedere prima al nuovo piano dei box e successivamente raggiungere il vano scala e l'ascensore.

La distribuzione verticale del nuovo edificio è posta in corrispondenza del vano scala esistente (in stato di fatto) che verrà tuttavia sostituito ed ingrandito per ospitare una scala opportunamente dimensionata ed un ascensore a servizio di tutti i piani della struttura.

Questi interventi legati alla sistemazione degli accessi pedonali e carrabili hanno un duplice vantaggio: da un lato dividere il

traffico pedonale da quello carrabile evitando interazioni potenzialmente pericolose e dall'altro permettere una più sicura viabilità carrabile spostando l'accesso in un tratto di strada rettilineo rispetto all'esistente posto in una semi curva con visibilità limitata.

Un'ulteriore vantaggio è legato alla sistemazione dell'ambito di proprietà prospiciente Corso Poggi. Il fronte strada sarà uniformato come si evince dagli elaborati grafici di progetto e dalle simulazioni fotografiche. Tutte le parti piene in muratura saranno rivestite in pietra a spacco mentre i vari accessi (sia carrabili che pedonali) saranno uniformati per garantire una maggiore pulizia formale del prospetto.

Si prevede infine la realizzazione di un marciapiede in fregio a tutta la proprietà sovrastante la attuale cunetta stradale che non sarà occlusa bensì opportunamente ripristinata al fine di garantire il corretto scolo delle acque meteoriche. Si prevede inoltre la realizzazione di due griglie che consentiranno di regimare le acque provenienti dalla proprietà privata convogliandole nel canale sottostante di raccolta delle acque bianche esistente.

Si prevede inoltre la modifica della segnaletica stradale orizzontale compresa la realizzazione di strisce pedonali in corrispondenza del primo accesso pedonale dotate di illuminazione specifica in analogia a quella posta in corrispondenza della rotatoria esistente all'inizio di Corso Poggi.

Si allega, con l'elaborato denominato *D03d Progetto – Triangolo di visibilità*, la dimostrazione relativa al "triangolo di visibilità" così come richiesto dal Comune di Albisola Superiore Comunicazione Prot. n. 20170006522 Pratica n. PTT-11-2017 calcolato con velocità di percorrenza su corso Poggi di 30 Km/h.

Sopra il piano dei box sarà realizzato un nuovo piano parzialmente ipogeo destinato sia al pernottamento che all'accoglienza della clientela (quota 22,03 m s.l.m.). Oltre al reception desk troviamo infatti 4 mini appartamenti parzialmente ipogei ricavati nel terrapieno prospiciente il nucleo centrale dell'edificio e con affaccio esclusivo verso Ovest. Le porzioni fuoriterra saranno separate dal terreno da una intercapedine areata.

Gli appartamenti previsti a questo piano sono compatibili con la struttura alberghiera come previsto dall'art. 6 comma 2 della Legge Regionale 12 Novembre 2014 n. 32 che prevede che le strutture ricettive con più di sette camere possono essere dotate di unità abitative di tipo RTA con posto cottura nel limite di 40 per cento della capacità ricettiva complessiva dell'esercizio.

Salendo ulteriormente di quota si raggiunge il piano terreno dell'edificio esistente posto alla quota di 27,75 m s.l.m. (le differenze di quota del piano sono riferibili esclusivamente all'adeguamento degli impianti tecnologici ed il rifacimento della pavimentazione).

A questo piano viene mantenuta la porzione di edificio in muratura portante mentre per quanto riguarda invece la porzione di edificio in c.a. questa verrà quasi completamente demolita e rimodellata al fine di creare spazi armonicamente meglio inseriti nel contesto del lotto.

Qui trovano collocazione i locali comuni dell'albergo, in particolare quanto richiesto al punto 2.21.3 dall' Allegato A: Tabella dei requisiti minimi per la classificazione degli Alberghi - Locande e Residenze d'Epoca del R.R. del 30 Gennaio 2009 N. 2



ovvero area/sala ad uso comune con banco bar oltre che i relativi servizi igienici distinti per sesso (punto 2.22.1). Il resto del piano è occupato da un alloggio completo dedicato alla proprietà/gestore della struttura.

Le aree esterne a questo piano sono state particolarmente curate e valorizzate per offrire un servizio di alto livello. I caratteri distintivi sono rappresentati dal grande terrazzo con affaccio verso la vallata e verso il mare e la piscina parzialmente interrata e con un lato a sfioro. Parte della piscina compenetra il corpo di fabbrica creando una sorta di serra dedicata al benessere e sfruttabile tutto l'anno completata da una piccola sauna.

Salendo progressivamente ai piani superiori si trovano i piani con le camere. Il layout di questi piani è stato completamente rivisto diminuendo il numero dei posti letto in favore di una migliore offerta. In particolare per il piano primo e secondo le unità poste sul fronte saranno composte da zona notte, bagno quanto più possibile in continuità con la camera e soggiorno. Le camere verso il retro invece, di dimensione inferiore saranno prive di soggiorno.

Nel piano più alto dell'edificio, il piano sottotetto, si prevede invece la sopraelevazione della copertura esistente (portando colmo ed imposta ad una quota pari a + 99 cm rispetto all'esistente) e la realizzazione di 2 bicamere.

Riassumendo pertanto le unità che costituiranno il nuovo Albergo sono le seguenti:

Piano -1:

4 appartamenti – unità abitative di tipo residenza turistico-alberghiera con posto cottura

Piano 1:

4 camere con bagno privato

Piano 2:

4 camere con bagno privato

Piano Sottotetto:

2 bicamere

**PROSPETTI ED AREE ESTERNE:**

Come già parzialmente descritto in precedenza le aree esterne verranno modificate al fine di renderle più agevoli e facilmente fruibili agli ospiti della struttura.

L'attuale muro di contenimento che delimita la proprietà su Corso Poggi verrà demolito e verrà parzialmente sbancata la parte retrostante la via pubblica. Questo intervento permetterà di creare un nuovo muro rivestito in pietra non più con funzione di contenimento del terreno ma con la finalità di dare ordine al fronte su strada ed ai vari accessi pedonali e carrabili e contestualmente dare continuità al nuovo edificato rispetto alla preesistenza ed all'intorno diretto.

Le aree non occupate dal sistema di scale e dalla pavimentazione carrabile (visibili negli elaborati grafici allegati) saranno piantumate. La copertura del box posto a quota 17,10 m s.l.m. sarà, come detto, a verde e piantumata con piccoli arbusti.

Un'altra modifica sostanziale riguarda i terrazzamenti antistanti l'edificio al di sopra della rampa carrabile.

Nello stato di fatto il dislivello tra la rampa e il piano terreno dell'edificio è assolto da tre terrazzamenti con muri di cemento a vista posti rispettivamente alle quote +22,03 m s.l.m., +23,43 m s.l.m. e +24,00 m s.l.m..

Il progetto prevede, come già precedentemente descritto, di recuperare queste aree con parcheggio e con unità abitative

dell'albergo.

Il piano dei box seminterrato prenderà virtualmente il posto dal primo terrazzamento esistente ed avrà una quota all'estradosso del solaio di copertura pari a quella della fascia esistente (+22,03 m s.l.m.). La parete visibile verso la rampa sarà rivestita in pietra a spacco con colore quanto più simile agli interventi limitrofi. La rampa antistante al box sarà realizzata in asfalto drenante e sarà realizzata in maniera tale da agevolare il più possibile la manovra degli automezzi.

Al piano superiore, ma arretrato rispetto al limite del box, sarà posizionato il piano degli appartamenti che avrà una quota all'estradosso del solaio superiore pari a +25,30 m s.l.m.

Lo scarto tra questi due piani definisce le aree esterne a terrazzo degli appartamenti e richiama, regolarizzandolo, l'andamento a gradoni dell'edificio esistente. Anche il rivestimento esterno di questo piano sarà realizzato in pietra a spacco come al piano dei box a richiamare i tipici terrazzamenti della zona.

La distanza tra la quota di estradosso della copertura degli appartamenti (+25,30 m s.l.m.) e la quota del piano terreno (+27,20 m s.l.m.) sarà occupata dalla piscina interrata e mitigata da un riempimento in terra coltivato con prato polifita e alberature tipiche autoctone (olivo).

Il nuovo ampliamento al piano terreno sarà anch'esso rivestito in pietra a spacco in continuità con i piani sottostanti. La nuova conformazione dell'edificio (che sostituisce la precedente struttura in c.a.) prevede la rimozione di un albero di alto fusto esistente non autoctono (abete). Si provvederà tuttavia alla sostituzione dell'esemplare abbattuto con altri esemplari autoctoni quali olivi di dimensioni compatibili a garantire un buon attecchimento che saranno posizionati sia frontalmente che lateralmente rispetto all'edificio.

Anche sul retro si prevede un intervento di sistemazione delle fasce esistenti e conseguente piantumazione di alberature tipiche della zona.

Si prevedono modifiche minori anche nell'edificio in muratura portante mantenendone tuttavia le caratteristiche che lo contraddistinguono ed in particolar modo il rigore simmetrico.

Più nel dettaglio si prevede la demolizione del balcone centrale a piano secondo e la realizzazione di due balconi posti lateralmente ed il conseguente adeguamento delle bucaure. Si prevede inoltre l'aggiunta di due portefinestre per una maggiore illuminazione dei locali interni. Le due nuove aperture creeranno in prospetto una maggiore continuità del prospetto regolarizzando l'alternanza di pieni e vuoti sul prospetto principale.

Nei prospetti laterali (prospetti corti) si prevede la realizzazione di due balconcini ad uso esclusivo delle camere poste sul retro (e relativo adeguamento delle bucaure).

Si specifica che verranno mantenuti ed adattati a livello pittorico i decori esistenti in facciata.

I balconi di nuova realizzazione saranno realizzati in analogia di quello attualmente esistente che sarà demolito.

Si prevede la rimozione della copertura e del cornicione esistente e la sua ricostruzione con conseguente sopraelevazione. La nuova copertura sarà sempre di tipo a padiglione con uguale pendenza.

Il cornicione esistente, privo di elementi decorativi, è costituito dalla semplice prosecuzione dell'ultimo solaio piano. Il

nuovo cornicione, realizzato ad una quota più alta rispetto a quello esistente (+99 cm circa), sarà più vicino alla tradizione ligure e realizzato da profili decorativi ed elementi stondati.

La nuova copertura non sarà più rivestita in tegole marsigliesi bensì in lastre di ardesia o materiali similari per avvicinarsi ancor di più alla tradizione locale.

Per dare luce ai locali del sottotetto si prevede la realizzazione di 5 finestre simmetriche e complanari al tetto tipo velux due poste sulle falde laterali, tre poste sulla falda posteriore di cui una centrale in corrispondenza del vano scala.

Nella falda lato Ovest (in corrispondenza del prospetto principale) saranno realizzati invece due abbaini completamente vetrati che permetteranno agli ospiti delle bicamere poste all'ultimo piano un affaccio privato ed esclusivo verso l'esterno.

Tali aperture, nel rispetto dell'edificio esistente e del rigore compositivo che ne contraddistingue i fronti sono state progettate con un linguaggio più moderno, soprattutto nell'uso dei materiali, pur mantenendo la forma tradizionale in sezione.

Si prevede infatti la creazione di aperture realizzate in vetro strutturale concepite come "forme trasparenti" con sezione ad abbaino che si intersecano con la copertura esistente conservandola nei suoi elementi principali (colmo e imposte).

#### MATERIALI:

Si riassumono schematicamente a seguire le scelte materiche legate al progetto e finalizzate a garantire un alta qualità estetica della struttura:

- le aree carrabili saranno ripristinate con pavimentazione per esterni drenante e permeabile;
- i muri di contenimento del terreno e di rivestimento dei piani seminterrati (piano box, piano -1 e piano terra) saranno rivestiti in pietra a spacco con colore quanto più in analogia con gli interventi limitrofi;
- le aree esterne pavimentate saranno realizzate in pietra naturale o materiali analoghi;
- la pavimentazione in adiacenza alla piscina sarà realizzata in doghe di legno;
- le aree verdi saranno piantumate con prato polifita e piccoli arbusti autoctoni;
- I serramenti saranno realizzati in legno o pvc di colore bianco per la parte dell'edificio in muratura portante
- i serramenti dei locali più bassi (piano -1 e piano terra) saranno in pvc o metallo a taglio termico di colore grigio antracite. I serramenti verso Ovest saranno sormontati da brise-solail composti da doghe in legno con struttura in metallo ancorata a parete;
- i parapetti ed i corrimano, al fine di garantire la massima permeabilità visiva saranno realizzati in vetro o in metallo a disegno semplice e minimale;
- le pareti esterne dell'edificio in muratura portante saranno rivestite da cappotto termico per garantire un basso consumo energetico della struttura ed un alto livello di comfort degli ospiti. La finitura esterna sarà simile all'intonaco tradizionale e la coloritura quanto più simile all'esistente (color pesca). I decori esterni di facciata (quali cornici delle finestre, cornicione e balcone) saranno anch'essi finiti ad intonaco colore bianco.
- La copertura sarà in ardesia o materiale similare e gli abbaini in copertura saranno realizzati in vetro strutturale.

## STRUTTURE

L'intervento prevede gli interventi strutturali di seguito brevemente descritti:

- il vano scala esistente (attualmente a servizio del piano terra, piano primo e secondo) sarà ingrandito per ospitare una scala di dimensioni maggiori ed un'ascensore a servizio della clientela. Il nuovo vano scala sarà prolungato fino al piano dei box mediante uno scavo verticale ed un collegamento orizzontale a servizio del piano box e del piano -1 per poter così abbattere le barriere architettoniche e rendere la struttura accessibile anche a persone diversamente abili;
- I piani interrati (box e - 1) saranno realizzati mediante struttura palificata tipo berlinese con tiranti;
- la rampa di accesso (interna al lotto) sarà realizzata in struttura in c.a.. Al di sotto di tale struttura sarà ricavato il box con piattaforma rotante accessibile da Corso Poggi;
- la sopraelevazione del sottotetto, inferiore ad 1 metro, si configura come intervento locale ai sensi del punto 8 del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche sulle Costruzioni".

## NORME IGIENICO SANITARIE

Ai fini delle norme igienico sanitarie si specifica, oltre a quanto riportato nelle tavole grafiche, che:

- tutti i servizi igienici saranno dotati di aerazione naturale o estrattori per aspirazione forzata, rivestimento in piastrelle fino ad altezza adeguata, per i servizi igienici comuni, di rubinetteria a pedale o a attivazione con fotocellula;
- Le altezze interne delle camere rispettano quanto previsto dalla Legge Regionale del 7 Febbraio 2008 n. 2 e successive integrazioni e modifiche (Regolamento Regionale 30 Gennaio 2009 n. 2; Regolamento Regionale 19 Febbraio 2010 n.1) e quindi:
  - a) H minima delle camere: 2,70 mt;
  - b) H minima dei locali bagno: 2,40 mt;
  - c) H media interna in caso di solaio sovrastante non orizzontale: 2,30 mt (con altezza minima non inferiore a 1,50 mt);

## ONERI DI URBANIZZAZIONE (cfr. Elaborato D06a rev02)

Nell'elaborato D06a rev02 viene individuata graficamente la superficie di riferimento per il computo del contributo di concessione edilizia così come riportato dall'art. 10 della L.R. 25/1995.

In riferimento agli interventi precedentemente descritti la superficie dell'immobile viene ampliata. Più nel dettaglio viene realizzata nuova superficie al primo piano interrato (piano appartamenti) ed al piano sottotetto (piano con bicamere). Al piano terreno la superficie viene invece ridimensionata.

Riassumendo quanto dimostrato nell'elaborato D06a rev02:

La superficie di stato di fatto risulta essere pari a: 560,60 mq.  
La superficie in progetto risulta essere pari a: 835,80 mq  
Si evince pertanto che la superficie in ampliamento risulta essere pari a: (835,80 mq – 560,60 mq = ) 275,20 mq

**Pertanto la superficie di riferimento per il computo del contributo di concessione edilizia risulta essere pari a:**

Interventi di nuova costruzione: 275,20 mq  
Interventi sul patrimonio edilizio esistente: 560,60 mq

Nell'elaborato D06a rev02 sono riportate le tabelle relative al calcolo degli oneri di concessione edilizia suddivisi tra nuova edificazione e ristrutturazione (per la quale si applica un importo pari al 50% di quello applicato per la nuova costruzione).

Si riporta a seguire una tabella schematica con il contributo di concessione edilizia totale dovuto:

| <b>Contributo di concessione edilizia - Totale (nuova costruzione + ristrutturazione)</b> |   | <b>Importo</b>     |
|---|---|--------------------|
| A   | Costo di costruzione (non scomputabile, da versare)   | 26'427,95 €        |
| B1  | Quota per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore (soggetta a scomputo) | 39'859,93 €        |
| B2  | Quota per opere di interesse generale (soggetta a scomputo)                                   | 13'287,57 €        |
| <b>TOTALE:</b>  |   | <b>79'575,45 €</b> |

Il progetto prevede la realizzazione di opere a scomputo del contributo di concessione edilizia come meglio identificate nel progetto relativo allo Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica allegati alla presente ed a seguire elencati:

- D17 Opere di Urbanizzazione – Relazione Illustrativa
- D18 Opere di Urbanizzazione – Corografia
- D19 Opere di Urbanizzazione – Stato di fatto – Progetto - Comparativa
- D20 Opere di Urbanizzazione – Computo metrico.

Come evidenziato nell'elaborato D20, l'importo totale delle opere a scomputo risulta essere pari a 17'450,00 €.

L'importo relativo al Contributo di Concessione Edilizia da versare, al netto degli importi delle opere a scomputo, risulta pertanto essere pari a 62'125,45 €.

## **STANDARD URBANISTICI**

CALCOLO DEI POSTI LETTO/ABITANTI TEORICI DELLA STRUTTURA PER LO STATO DI FATTO:

Si riporta a seguire tabella riassuntiva dei posti letto ipotizzati da stato di fatto calcolati secondo quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del R.R. 2 del 30 Gennaio 2009 per alberghi esistenti classificati a due stelle (*"6 metri quadrati per le camere ad un letto e 10,50 metri quadrati per le camere a due letti degli alberghi classificati a una e due stelle"*):

| <b>CALCOLO POSTI LETTO STATO DI FATTO **</b> |                        |                    |
|--|------------------------|--------------------|
| <b>Unità:</b>                                | <b>Metri quadrati:</b> | <b>Posti letto</b> |
| 1. Camera 1                                  | 19,15 mq               | 2                  |
| 1. Camera 2                                  | 12,16 mq               | 2                  |
| 1. Camera 3                                  | 13,19 mq               | 2                  |
| 1. Camera 4                                  | 8,57 mq                | 1                  |
| 1. Camera 5                                  | 8,69 mq                | 1                  |
| 1. Camera 6                                  | 13,17 mq               | 2                  |
| 1. Camera 7                                  | 12,02 mq               | 2                  |
| 1. Camera 8                                  | 14,30 mq               | 2                  |
| 1. Camera 9                                  | 11,50 mq               | 2                  |
| 2. Camera 10                                 | 15,50 mq               | 2                  |
| 2. Camera 11                                 | 12,64 mq               | 2                  |
| 2. Camera 12                                 | 13,38 mq               | 2                  |
| 2. Camera 13                                 | 8,82 mq                | 1                  |
| 2. Camera 14                                 | 9,14 mq                | 1                  |
| 2. Camera 15                                 | 13,58 mq               | 2                  |
| 2. Camera 16                                 | 12,54 mq               | 2                  |
| 2. Camera 17                                 | 15,01 mq               | 2                  |
| 2. Camera 18                                 | 11,79 mq               | 2                  |
| 2. Camera 19                                 | 11,11 mq               | 2                  |
| <b>TOTALE:</b>                               |                        | <b>34</b>          |

Ne risulta pertanto che i posti letto della struttura, come da stato di fatto, risultano essere pari a 34.

#### CALCOLO DEI POSTI LETTO/ABITANTI TEORICI DELLA STRUTTURA IN PROGETTO (POST INTERVENTO):

Si riporta invece nella tabella che segue il calcolo dei posti letto in progetto calcolati per le camere secondo quanto previsto dall'art. 7 comma 1 del R.R. 2 del 30 Gennaio 2009 per alberghi classificati a tre stelle (*"Negli alberghi, nelle locande e nelle residenze d'epoca la superficie minima delle camere, è fissata in 8 metri quadrati per le camere ad un letto e 14 metri quadrati per quelle a due letti"*) e per gli appartamenti secondo quanto previsto dall'art. 9 comma 2 del R.R. 2 del 30 Gennaio 2009 per alberghi classificati a tre stelle.

(Cfr. Mod. CL 1 *"Dichiarazione dei requisiti per la classificazione delle Strutture Ricettive Alberghiere Alberghi – Locande –*

Residenze d'epoca" Parte IV – Sezione 2ª – Dettaglio Unità abitative )

La tabella tiene inoltre conto dell'alloggio del custode posto a piano terra.

| <b>CALCOLO POSTI LETTO PROGETTO ***</b> |                        |                    |
|---|------------------------|--------------------|
| <b>Unità:</b>                           | <b>Metri quadrati:</b> | <b>Posti letto</b> |
| -1. Monocale 1                          | 28,85 mq               | 2                  |
| -1. Monocale 2                          | 29,85 mq               | 2                  |
| -1. Monocale 3                          | 32,17 mq               | 2                  |
| -1. Monocale 4                          | 33,62 mq               | 2                  |
| Alloggio del custode                    | 95,95 mq               | 2                  |
| 1. Suite 5                              | 30,21 mq               | 2                  |
| 1. Camera 6                             | 26,39 mq               | 2                  |
| 1. Suite 7                              | 24,18 mq               | 2                  |
| 1. Camera 8                             | 26,44 mq               | 2                  |
| 2. Suite 9                              | 30,61 mq               | 2                  |
| 2. Camera 10                            | 27,01 mq               | 2                  |
| 2. Suite 11                             | 27,20 mq               | 2                  |
| 2. Camera 12                            | 23,48 mq               | 2                  |
| 3. Bi-Camera 13                         | 24,92 mq + 19,26 mq    | 4                  |
| 3. Bi-Camera 4                          | 25,02 mq + 19,50 mq    | 4                  |
| <b>TOTALE:</b>                          |                        | <b>34</b>          |

Pertanto i posti letto della struttura in progetto risultano essere pari a 34.

Ne consegue pertanto che il numero totale dei posti letto teorici in progetto risulta uguale al numero totale dei posti letto in stato di fatto considerando anche i due posti letto previsti per il custode della struttura all'interno degli spazi dedicati.

#### **CLASSIFICAZIONE ALBERGHIERA**

Il presente PDC include la documentazione relativa alla Classificazione Alberghiera così come previsto dal Regolamento Regionale n. 2 del 30 Gennaio 2009 art. 34.

Si allegano pertanto le dichiarazioni dei requisiti recanti l'indicazione delle caratteristiche in progetto e delle attrezzature in progetto per la struttura ricettiva alberghiera identificate mediante gli specifici modelli *CL 1 – Alberghi, locande, residenze d'epoca* e *Q-ALB – Caratteristiche di qualità*.

## **PARCHEGGI A SERVIZIO DELLA STRUTTURA (cfr. Elaborato D06b rev02)**

L'intervento prevede il reperimento a piano -2 ed alla quota di Corso Poggi di parcheggi al servizio della struttura ai sensi dell'articolo 19 comma 8 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Tale articolo prescrive che per le strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione devono essere dotate di parcheggi a servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera o locale destinato al pernottamento.

A tal proposito si specifica che i locali (unità) destinati al pernottamento in ampliamento sono pari a 6 (di cui 4 monolocali posti al piano -1 e due bicamere poste al piano sottotetto). Il numero di parcheggi reperito al piano -2 è pari a 9 di cui uno dedicato a persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali ed il numero di parcheggi reperito alla quota di Corso Poggi è pari a 1. Il totale dei parcheggi reperiti è pertanto pari a 10.

## **ANALISI DELLA VOLUMETRIA (cfr. Elaborato D06c)**

Come si evince dall'elaborato *D06c Calcolo del Volume* il volume totale di stato di fatto, calcolato secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Albisola Superiore, risulta essere pari a 2'623,21 mc.

Il volume totale post operam, calcolato con le stesse modalità di cui sopra, risulta essere pari a 3'909,93 mc.

La volumetria in ampliamento risulta quindi pari a:  $(3'909,93 \text{ mc} - 2'623,21 \text{ mc}) = 1'286,72 \text{ mc}$  e quindi inferiore al 50% della volumetria esistente (50% di 2'623,21 mc = 1'311,61 mc).

Sono esclusi dal calcolo della volumetria i parcheggi interrati e seminterrati pertinenti alla struttura turistico-ricettiva come previsto dall'articolo 19 comma 8 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

## **IMPIANTI**

Impianto idrico - sanitario: per quanto concerne l'approvvigionamento idrico si intende utilizzare l'allaccio esistente all'acquedotto comunale, così come per lo scarico delle acque bianche e nere. L'impianto idrico e sanitario, all'interno dell'edificio, verrà adeguato ed integrato in funzione della nuova distribuzione.

Impianto termico: Si prevede un impianto per il riscaldamento e la produzione d'acqua calda sanitaria costituito da un sistema integrato adeguatamente dimensionato ai fini del risparmio energetico conformemente alla Legge n. 10/91 e ss.mm.ii. e alla Legge Regionale n. 22/2007 e ss.mm.ii.

L'impianto in progetto è costituito da due pompe di calore posizionate nella parte retrostante l'edificio (a monte) in modo tale da limitarne la visibilità. Gli accumuli combinati alle pompe di calore saranno posizionati nel locale tecnico a piano terra. Le due pompe di calore saranno dedicate alla produzione di ACS ed al riscaldamento e raffrescamento della struttura. Si prevede l'utilizzo di pannelli radianti annegati a pavimento per il riscaldamento di tutte le unità che compongono l'albergo. E' inoltre previsto un impianto di riscaldamento addizionale ed un sistema di raffrescamento canalizzato o tramite ventilconvettori all'interno delle camere/unità.



Per un'analisi più approfondita relativa agli aspetti energetici si faccia riferimento agli elaborati redatti dallo Studio di Ingegneria Gaminara.

Impianto elettrico: Si prevede di mantenere l'adduzione alla rete ENEL esistente e la messa a norme CEI, con le dovute integrazioni e modifiche, dell'impianto esistente.

## **PREVENZIONE INCENDI**

La struttura oggetto della presente pratica edilizia si configura, ai sensi dell'articolo 2 comma 2 del D.P.R. 151/2001 – Allegato I, come attività di tipo Alberghiero fino a 50 posti letto (66 - Categoria A) e pertanto tale classificazione non prevede l'esame del progetto da parte del Corpo nazionale dei vigili del fuoco. Tuttavia, a seguito dell'ultimazione dei lavori e prima dell'esercizio dell'attività, sarà presentata istanza come previsto dall'articolo 4 comma 1 del decreto precedentemente citato mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), corredata dalla relativa documentazione prevista. L'attività della struttura sarà pertanto avviata solo a seguito di rilascio di ricevuta da parte del Comando provinciale dei vigili del fuoco territorialmente competente.

Si specifica inoltre che le autorimesse annesse alla struttura alberghiera non costituiscono attività (sempre ai sensi dell'articolo 2 comma 2 del D.P.R. 151/2001 – Allegato I) non superando i limiti dimensionali previsti dal D.P.R. precedentemente citato (limite fissato dalla norma 300 metri quadrati – autorimessa piano -2 in progetto 230,70 metri quadrati e autorimessa su Corso Poggi 45,80 metri quadrati). Per i suddetti locali verranno comunque rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 1/2/1986 in funzione del numero di posti auto.

## **ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

### *Premessa:*

La presente relazione assieme ai relativi allegati grafici (vedi tavola D07 abbattimento barriere architettoniche) è finalizzata alla dimostrazione della rispondenza dell'intervento in oggetto alla normativa vigente, sia nazionale sia regionale, in materia di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche; tale dimostrazione verrà più dettagliatamente analizzata nelle successive fasi progettuali.

### *Quadro Normativo:*

Il quadro normativo di riferimento è costituito da:

Legge 30/03/1971 n° 118, Legge 09/01/1989 n° 13, L.R. 12/06/1989 n° 15, D.M. 14/06/1989 236, L.R. 05/05/1992 n° 11, L. 05/02/1992 n° 104, D.P.R. 24/07/1996 n° 503, e s.m.i.

### *Albergo*

Come da normativa vigente sia nazionale che regionale in materia la struttura alberghiera presenta tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria e

sensoriale.

L'albergo presenta una superficie di progetto di circa 850 mq, con uno sviluppo verticale di 5 piani fuori terra.

Al piano seminterrato si trova la reception e 4 alloggi tipo RTA di cui 2 progettati per essere utilizzati anche da persone con impedita o ridotta capacità motoria.

Al piano terreno si trovano gli spazi comuni quali bar e area/sala e nei 3 piani al di sopra si trovano gli altri tre piani (di cui l'ultimo mansardato) con le camere.

I vari piani sono tutti serviti da una unica distribuzione verticale composta da una scala con rampa larga 120 cm e ascensore di caratteristiche tali da essere utilizzabile anche da persone con impedita o ridotta capacità motoria. L'ascensore avrà dimensioni nette in grado di consentire l'utilizzo da portatori di handicap, porta di accesso con luce netta minima di 0,80 m posta sul lato corto e con luce libera sul ripiano di fermata anteriormente alla porta non inferiore a 1.50 mt; inoltre la bottoniera di comando esterna alla cabina ed il campanello di allarme, il citofono e la bottoniera interni alla cabina sono posti ad una altezza inferiore a 120 cm.

Tutti gli spazi e i locali comuni ubicati al piano terreno sono facilmente raggiungibili attraverso un percorso continuo da persone con impedita o ridotta capacità motoria.

Al piano terreno, a servizio dei locali comuni, è garantita la presenza di almeno un servizio igienico completamente accessibile e nel quale viene garantito l'accostamento laterale alla tazza w.c. e l'accostamento frontale al lavandino.

L'accesso ai piano inferiore, dove sono presenti le camere per persone con impedita o ridotta capacità motoria o sensoriale, avviene o direttamente dall'esterno attraverso una rampa di accesso o per mezzo dell'ascensore della struttura. Il corridoio di distribuzione delle camere presenta una larghezza non inferiore a 1.50 mt., le stanze predisposte per ospitare persone con ridotte o impedita capacità motorie o sensoriali sono ubicate in prossimità di una via di esodo accessibile.

Le camere sono complessivamente 14 e vengono previste pertanto 2 stanze completamente accessibili per disabili, come richiesto dalla normativa vigente (2 stanze ogni 40 o frazione di quaranta ubicate preferibilmente nei piani bassi dell'immobile Art.5 comma 3 del D.M. 14 giugno 1989, n° 236).

La porta di accesso alla stanza, così come quella del servizio igienico, presentano una luce netta superiore a 0.85 ml.

I pavimenti sia all'interno della stanza, che nel corridoio di distribuzione comune, sono orizzontali e complanari tra loro e nelle parti comuni non sdruciolevoli.

La disposizione degli arredi fissi nell'unità ambientale è tale da garantire il transito della persona su sedia a ruote e l'agevole utilizzabilità di tutte le attrezzature in essa contenute.

Gli arredi sono del tipo non tagliente e privi di spigoli vivi.

Il servizio igienico risulta completamente accessibile in tutte le sue funzioni ed in particolare è conformato in modo da consentire l'accostamento laterale alla tazza w.c., bidet, vasca, doccia, e l'accostamento frontale al lavabo.

### *Parcheggi Pertinenziali*

Come da normativa vigente sia nazionale che regionale viene garantito il criterio dell'accessibilità ai parcheggi pertinentenziali previsti.

L'intervento presenta un parcheggio, destinato ad uso pertinenziale per l'albergo, con una capienza di 10 posti auto.

Come da normativa vigente nazionale e regionale in materia un numero di posti auto pari o superiore ad uno ogni 50 o frazione di 50 sono riservati a vetture adibite al trasporto di minorati fisici:

Posti Auto Totali 10

Posti Auto Richiesti  $10/50 = 0,2 = 1$

Posti Auto per Disabili Ottenuti 1

L'accesso ai parcheggi per persone con impedita o ridotta capacità motoria e sensoriale, dall'albergo è realizzato attraverso l'ascensore del corpo scala dello stesso edificio.

I posti auto riservati ai disabili, opportunamente segnalati, sono ubicati in prossimità del mezzo di sollevamento e dei percorsi di accesso, ed in posizione da cui sia possibile in caso di emergenza raggiungere in breve tempo la via di esodo accessibile; tali posti auto presentano una larghezza sempre superiore a 3.20 mt ed una profondità non inferiore a 5 mt.

Savona, 19 Marzo 2018

I PROGETTISTI

