



Ristrutturazione di Albergo esistente
sito in P.zza XXV Aprile 7 a Laigueglia (SV)

contenuto elaborato:
relazione illustrativa

Luglio 2017

data

Società proponente:

Windsor s.r.l.

10121 -Torino- P.zza San Carlo 206

Sede operativa c/o:

Orione & C. s.r.l.

15011 Acqui Terme (AL) - Via Palestro 5 Tel. 0144.322320- Fax 0144.323321

e-mail: impresa@orionecostruzioni.com sito: www.orionecostruzioni.com

d066-ad3ter-g03_relazione-
illustrativa-v00.doc
nome file

RT

elaborato

Gruppo di progetto:

Studio Associato A.R.

Arch. Guido Massucco

15067 Novi Ligure (AL) Via Cavanna 9 /1a – tel&fax 0143.71962

e-mail: architettura@ideaprogetti.it - sito: www.ideaprogetti.it

Archigeo Professionisti Associati

Geom. Alessandro Raggio

15067 Novi Ligure (AL) Via Cavanna 9 /1a – tel&fax 0143.71962

e-mail: geom.raggio@gmail.com - sito: www.archigeo.it

Consulenza Ambientale

Dott. Arch. Mauro Porta

15067 Novi Ligure (AL) Via Dante Alighieri 11 tel&fax 0143.741590

e-mail: portamauro945@yahoo.com



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice

Presupposti urbanistici fondativi del progetto

1. *Stato di fatto*
2. *Stato di conservazione dell'immobile*
3. *Conformità a Regolamento Regionale strutture ricettive – Reg. n. 2/2009*
4. *Inquadramento urbanistico e vincoli*
5. *PUC – ampliamento ammesso*
6. *Disciplina Alberghi – N.d.A.*
7. *Proposta di intervento per realizzazione di nuovo Hotel Windsor **** ed alloggi privati*
8. *Proposta relativa al centro wellness*
9. *Rendering di progetto*

La **Società Windsor S.r.l.**, con sede legale in Torino P.zza San Carlo 206 e sede operativa presso la Soc. Orione & C. S.r.l. in Acqui Terme (Al) via Palestro 5, tel. 0144.322320, e-mail impresa@orionecostruzioni.com, sito www.orionecostruzioni.com, è proprietaria - atto Notaio Elpidio Valentino di Alassio - dal 29.10.2010 dell'immobile ex Hotel Windsor, ubicato in Laigueglia (Sv), P.zza XXV Aprile n.7, in zona centrale storica - zona A di P.R.G. - contigua all'arenile.

A catasto: foglio 3 mappale 203 - cat. D2 Alberghi, oltre a mappale 202 sub8 (mq. 26) - cat. C Magazzini e locali di deposito con affaccio su P.zza Canosso.

Risulta inoltre in proprietà il mappale 592, costituente piastra di appoggio di attrezzature balneari, di superficie mq.24.

Il dehor frontistante l'immobile, proprietà del Demanio Marittimo, accatastato al Foglio 3 mappale 204, di mq. 110 (in uso da parte Hotel mq. 77), è concesso in uso con concessione demaniale n.1 del 16.06.2009, volturata in sede di rogito notarile.

La Società Windsor S.r.l. ha altresì acquisito l'azienda stabilimento balneare "Bagni Windsor", corrente in Passeggiata H. Grenzhäusen su zona demaniale foglio 3 mappale 290, di superficie mq.193,67 e fronte mare ml. 44,37. Concessione rilasciata dal Servizio Demanio Marittimo del Comune di Laigueglia n.19 del 7.04.2005, prorogata al 31.12.2015. Superficie dello stabilimento balneare attualmente suddivisa in: arenile mq.148,20; basamenti attrezzature e pedane mq.45,47. Ricettività rapportata all'utilizzo di n.40 ombrelloni. La proprietà possiede anche una piccola porzione di arenile, che corrisponde al mappale 592, sopra il quale stazionano le attrezzature tecniche (cabine e wc) dei "Bagni Windsor".

L'Hotel Windsor, la cui attività venne avviata nel 1958 nella strutturazione organizzativa pervenuta, risulta chiuso dal 31.12.2007, essendo cessata l'attività in data 19.12.2007.

Classificazione conseguita il 6.7.1998 con Provvedimento Dirigenziale n. 55568 Prov. di Savona: 3 stelle.

L'Hotel Windsor*** è stato per oltre mezzo secolo la struttura alberghiera più importante per l'offerta turistica di Laigueglia e una delle più conosciute delle Baie del Sole. Le limitate capacità di generazione di redditività della precedente proprietà e l'esigenza di un completo rinnovo funzionale ed edilizio avevano determinato la cessazione della attività, nel dicembre 2007. La nuova proprietà, Società partecipata da importanti Imprese operanti in Italia e all'Estero, intende procedere ad una completa ristrutturazione dell'immobile e ad un nuovo posizionamento competitivo dell'Hotel, riclassificato a 4 stelle, ricercando un appropriato equilibrio economico e finanziario ed individuando gli interventi organizzativi che possano agevolare la ripresa della redditività, pur in una situazione di diminuite presenze turistiche in Liguria, in coerenza con le caratteristiche dei flussi turistici attuali ma soprattutto *incoming*.

PRESUPPOSTI URBANISTICI fondativi del Progetto

In primo luogo si fa rilevare che l'Hotel Windsor resta sottoposto alla Disciplina urbanistica di cui alla L.R. 7.02.2008 n. 1 come modificata da L.R. 18.03.2013 n. 4, Art. 2 comma 1 che assoggetta a vincolo di destinazione d'uso ad albergo, per il periodo di vigenza dell'elenco di censimento di cui alla legge stessa, gli immobili (fra altri) "già classificati albergo, la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto d'interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso".

Per quanto disposto al successivo comma 2, istanza di svincolo può essere presentata al Comune motivatamente, con riferimento alla *sopravvenuta inadeguatezza* della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato, basata su "*oggettiva impossibilità* a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli ... paesaggistici, architettonici od urbanistico-edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri ..."

Mentre per quanto concerne la normativa in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche (richiamate al citato comma 2) non ricorre caso di "oggettiva impossibilità", pur trattandosi di opere economicamente onerose, *per quanto concerne adeguamento complessivo dell'immobile alle esigenze di mercato e al livello di qualità degli standard alberghieri (anche solo a tre stelle), è documentabile una oggettiva impossibilità, determinata dai seguenti motivi:*

- L'immobile è ubicato in centro storico, fronte mare, su ristretta area di pertinenza (Sup. fondiaria mq.358, Sup. coperta mq. 346), a confine su tre fronti e mezzo con sedimi pubblici (comunali e demaniali) e per mezzo fronte in confrontanza diretta con altra proprietà, alla quale peraltro resta parzialmente aderente per superfetazioni. *Non risultano possibili oggettivamente ampliamenti planimetrici, indipendentemente dalla normativa urbanistico-edilizia di zona.*
- L'immobile è assoggettato a Vincolo Paesistico Ambientale (B.A. DM 25.3.1985); Vincolo ex art. 136 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 Codice del Paesaggio. *Vincoli architettonico-ambientali limitano o non consentono una riorganizzazione degli alzati in conformità ad ipotesi ridistributive interne più vantaggiose.*
- *Gli strumenti urbanistici comunali (PUC, Disciplina degli Alberghi, R.E.L. e Piano del Colore) non consentono aumenti volumetrici né modifiche alle altezze del fabbricato ed alle sagome di copertura, limitando considerevolmente la possibilità di incremento edilizio (5% della S.A. esistente).*

Dati oggettivi, questi, che presuppongono il perdurare della inadeguatezza al livello di qualità degli standard alberghieri sanciti dalla Regione stessa con proprio Regolamento Regionale n.2/2009 e s.m.i.

Di più, se ci si riferisce, come si riferisce la L.R., alle "esigenze di mercato". Valgano in merito le osservazioni della Regione stessa e di Enti istituzionali circa la contrazione delle presenze alberghiere in Liguria. Valgano confronti con l'offerta turistica di altre mete facilmente raggiungibili, italiane e non. Valgano le numerose ricognizioni espletate e pubblicate da Operatori di settore circa le motivazioni che influenzano oggi le scelte dei vari segmenti del turismo e del settore economico connesso al mondo delle vacanze. Aspetti tutti che hanno in comune un punto di incontro: la esigenza di una profonda riorganizzazione e riqualificazione del settore ricettivo. E non solo in termini edilizi, ma soprattutto in termini di offerta di attività e servizi. Ciò che implica disponibilità di spazi entro la struttura alberghiera, anche solo per informazione, organizzazione, gestione e supporto ad attività che si svolgano sul territorio, quali visite a siti naturali o edificati, partecipazione assistita ad eventi culturali e mondani, fruizione guidata dell'enogastronomia e dell'artigianato locale, e tanto altro ancora. Per non parlare di offerta di spazi per meeting, convegni, eventi in genere ed attività sportive e ricreative outdoor, che sostengono l'economia ricettiva nelle medie e basse stagioni. Per non parlare dei grandi Tour Operator internazionali, che richiedono due tipologie di offerta: grandi alberghi con oltre 100 location, attrezzati con spazi convegni, spazi wellness e fitness adeguati, completezza di servizi agli ospiti, ma anche piccoli Relais di charme per segmenti alti di clientela.

*L'inadeguatezza dell'Hotel Windsor*** in merito a quanto sopra richiamato non è "oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento", fisico e funzionale? Altrettanto oggettiva, la non possibilità di adeguati incrementi di spazi.*

Pertanto, anche a seguito di confronto di ipotesi di riapertura operate con lo studio di un Business Plan, la nuova Proprietà intende procedere al recupero di competitività riqualificando la struttura

alberghiera nel segmento dei *family hotels a quattro stelle*, con contenuta diminuzione dell'offerta in termini di posti letto, ma con sostanziale implementazione di qualità, prodotti e servizi, per i quali la carenza di spazi interni sarà risolta con strategie d'impresa relativamente ad affidamenti esterni "controllati" e coordinati, secondo una logica di tipo "divisionale", per "Centri di responsabilità" gestiti in modo semiautonoma, con specifici obiettivi prefissati e monitorati prima, durante e dopo ogni esercizio annuale e con possibile sviluppo di autonomi bilanci economici. Si citano Centri di responsabilità: Property, Room Division, Food&Beverage, Wellness, Tours Meetings & Events, Beach & external activity.

In questa logica, il fattore di successo si sposta dagli spazi fisici ai sistemi assistiti di gestione, implementando però significativamente l'investimento iniziale d'impresa.

Di qui, anche, l'esigenza di disporre di capitale non a rischio, che oggi può derivare unicamente dalla offerta di unità residenziali previste in progetto.

Ciò che è anche riconosciuto dalla Regione stessa che all'art. 9 della L.R. n. 4/2013 recita: "I comuni possono consentire una parziale trasformazione della destinazione d'uso degli immobili sedi di strutture ricettive attualmente in esercizio classificate albergo ...(omissis)...che necessitano, al fine di riacquisire la competitività rispetto al mercato della domanda turistica, di interventi edilizi di ristrutturazione e di riqualificazione i cui costi, diretti e mutuabili, non possano essere coperti esclusivamente con i proventi derivanti dalla gestione alberghiera". Esigenza economica dunque riconosciuta per alberghi in esercizio, perché non anche per alberghi che per le stesse ragioni hanno cessato l'attività?

E la *ratio* della norma non è nel sostenere economicamente l'investimento sul settore, al fine di arginare la continua perdita di offerta ricettiva? Se così, la presente proposta di Progetto appare non manifestamente infondata, considerato che a fronte di una calcolata diminuzione di circa 10% di posti letto si creano le condizioni per il rilancio competitivo della struttura alberghiera, che fin da subito è stato l'obiettivo della iniziativa dei Proponenti.

1. Stato di fatto

L'immobile è costituito da un edificio a blocco rettangolare isolato (pseudo-isolato se si considerano due appendici che lo collegano all'edificio retrostante rispetto al litorale).

Superficie fondiaria di pertinenza Hotel mq. 358 oltre a sedime demaniale in concessione. SLA totale esistente e Volumetria riscontrate in atti comunali (*Schede di rilevamento*): mq. 1.611 e mc. 6.400. Piani fuori terra 6: n.5 + piano sottotetto. Camere n. 52, Posti letto n. 102.

Personale dichiarato: gestori n. 2, dipendenti compresi apprendisti n. 12, sia in alta che in bassa stagione.

In relazione al dimensionamento dell'immobile, si è proceduto ad un *rilevato* complessivo dell'involucro (dimensioni, partiture e bucature) e di tutti i locali interni sia agibili che accessori. I relativi elaborati grafici e schemi di calcolo sono contenuti in "Relazione attestante il soddisfacimento dei requisiti urbanistici ...", che contiene altresì estratti catastali e cartografici relativi all'immobile ed al sito.

Risultano, da elaborazione dei parametri di *rilevato edilizio*:

- S.L.A. – Superficie Lorda Abitabile e/o Agibile (PUC Norme Generali Art.4)	mq. 1.957,00
- V.E. - Volume Esistente (Volume LR 16/08 Art.70)	mc. 6.522,20
- S.A. - Superficie Agibile (LR 16/08 Art.67) al netto di S.Acc.	mq. 1.538,00
- S.Acc. - Superficie Accessoria (LR 16/08 Art. 67) <i>totale</i>	mq. 535,00
- S.Acc. - <i>Quota</i> eccedente i limiti di esclusione da procedure di calcolo	mq. 211,40
- S.A. - Superficie Agibile <i>totale</i> da introdurre in procedure di calcolo	mq. 1.749,40

Si evidenzia quanto segue:

- Il Volume geometrico complessivo (calcolato per verifiche parametri LG alberghi) è: mc. 6.980,83
- La SLA risulta mq. 346 circa per piano, fatta eccezione per il p.5° mansardato verificato in mq. 211,00 di SLA
- La S.A. al netto di superfici accessorie risulta pari a: mq. 315,00 a p.T., mq. 268,00 a p.1°, mq. 266,00 a p.2°-3°-4°, mq. 157 a p.5° mansardato.

I valori sopra esposti non tengono conto della camera al p.3° esterna al perimetro principale ed in aderenza a fabbricato retrostante, né di locale a p. terreno in proprietà ubicato in stesso edificio retrostante.

2. Stato di conservazione dell'immobile

(rif. Comune di Laigueglia - Scheda rilevamento Alberghi n.2A / 26.2.09)

- Adeguamento a norme di sicurezza	no
- Adeguamento a norme superamento barriere architettoniche	no
- Adeguamento a norme sul risparmio energetico	no
- Stato di conservazione facciate	non buono
- Stato di conservazione interni	non buono
- Stato camere arredamento	non buono
- Stato attrezzature e servizi	non buono

A queste carenze, si aggiunge che l'immobile ha la copertura non più completamente efficace e quindi si sono verificate perdite e infiltrazioni nel cornicione e negli ambienti sottostanti. Il cornicione ha subito forte deterioramento degli intonaci nella ultima stagione invernale con distacchi e crolli che hanno imposto tempestivo intervento al fine di non porre pregiudizio alla incolumità pubblica.

Analogamente si sono verificati deterioramenti delle pavimentazioni e delle impermeabilizzazioni dei terrazzi con conseguente degrado delle strutture di supporto e delle ringhiere che presentano rigonfiamenti per ruggine, distacchi delle saldature e problemi agli ancoraggi.

3. Conformità a Regolamento Regionale strutture ricettive – Reg. n. 2/2009

Non conforme.

Dimensioni rilevate delle camere: da mq. 12,00 a mq. 14,88 per camere doppie, da mq. 8,86 a mq. 9,24 per camere singole. Bagni con dimensioni ed attrezzature inferiori a quelle indicate in R.R.

4. Inquadramento urbanistico e vincoli - rif. PUC struttura del piano elab. St12.1- St12.2

Ambito: Centro Storico (AC1). Indirizzi: preservazione della struttura urbana qualificata, interventi di miglioramento delle condizioni di utilizzo con mantenimento del sistema di relazioni tra attività, escludendo interventi che compromettano l'identità e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente.

Sub-ambito	Cat. e) - Edifici (di impianto storico, XIX-XX secolo antecedenti al 1950) a blocco o pseudo-blocco, integrati nella trama lottizzativa storica, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (Tessuto di base moderno) Strutture ricettive alberghiere (<i>Norme specifiche di settore</i>)
P.T.C.P.	Assetto insediativo: SU / ME3 - Assetto geomorfologico: MO-B - Assetto vegetazionale : COL.ISS.MA
Piani di bacino	Rischio idraulico: no - Rischio idrogeomorfologico: no - Suscettibilità dissesto versanti: molto bassa
Vincoli	Vincolo Paesistico Ambientale (B.A. DM 25.3.1985); Vincolo ex art. 136 lett.c) del D.Lgs. 42/2004 Codice del Paesaggio
Urbanizzazione-Servizi	Per nuove previsioni insediative: mq.25 di servizi per abitante (corrispondente a 25 mq. di S.A.); per posto letto alberghiero (22 mq. di S.A. complessivi) 12 mq. di servizi
Norme di conformità	Intervento di <u>ristrutturazione edilizia</u> per Cat. di edifici e) : rif. <i>Norme di settore alberghiero</i> . L.R. 24/2001 (Legge Sottotetti): recupero condizionato
Norme di livello puntuale	Con riferimento ad obiettivi di riconferimento di immagine unitaria ed identificata sia dal mare che dalle colline, interventi di eliminazione o correzione degli elementi di maggior degrado e contrasto (in specifico parte di fronte principale posta in confrontanza ad edificio contiguo e parte basamentale dell'intero edificio), con particolare riferimento al sistema connettivo ed ai percorsi storici (in specifico percorso pedonale lungomare e centro di polarità individuato in P.zza Canosso) Gli interventi di recupero proposti dovranno essere verificati con il Regolamento Linguistico (RE.L – Abaco degli Elementi Tipici e Manuale delle Tecniche Costruttive Tradizionali Applicate) e con il Piano del Colore per il Centro Storico

5. PUC – ampliamento ammesso

Zona AC1 – Ambito di conservazione del Centro Storico, ed antistante Area AC3.1 – Ambito di conservazione della fascia costiera settentrionale e centrale, con margine a monte "fortemente strutturato per percorrenza pedonale e waterfront urbano".

Incremento edilizio ammissibile: pari al 5% della superficie agibile, senza ampliamento volumetrico, prevalentemente utilizzando coperture a falde esistenti o di nuovo impianto, compatibilmente con le esigenze ambientali e di morfologia urbana.

La Superficie agibile *totale esistente* (S.A.) è pari a mq. 1.749,40. L'incremento ammesso del 5% fa risultare una S.A. massima di progetto ipotetica pari a mq. 1.836,87.

Il Volume esistente complessivo (Vol. geometrico) non varia e si conferma in mc. 6.980,83.

6. Disciplina Alberghi – N.d.A.

Categoria di intervento (Art. 8 NdA): "A". Ammessa anche categoria di intervento "ristrutturazione edilizia" purché compatibile con caratterizzazione tipologica ed architettonica originaria e con la composizione dei prospetti principali di valore ambientale. Ammessa edificazione in aderenza con preventivo assenso dei confinanti.

Convenzione: Art. 4 comma 3

Dimensionamento:

- Art. 7 comma 5 lett. a): ammessa variazione del numero di posti letto in decremento, subordinatamente al miglioramento dimensionale delle camere e al miglioramento degli spazi comuni e di servizio; lett. d): ammessi interventi di recupero dei sottotetti esistenti, così come disciplinati dalla L.R. n. 24/2001, in deroga alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, anche per quanto attiene il parametro "altezza massima" e le eventuali aperture, nei limiti di altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico, computata senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture (Art. 8 comma 4).
- Art. 8 comma 5 lett. a): ampliamento massimo del 10% della *superficie coperta*, con altezza lorda massima pari a ml. 4,00, da destinare a servizi alberghieri, su aree pertinenziali libere al piano stradale
- Art. 8 comma 5 lett. c): I volumi tecnici installati sulla copertura dovranno essere localizzati all'interno della sagoma del tetto.

7. Proposta di intervento per realizzazione di nuovo Hotel Windsor ** ed alloggi privati**

L'intervento di ristrutturazione e riqualificazione proposto con il presente progetto, anche in considerazione della esclusiva localizzazione in Laigueglia, intende implementare la fascia di mercato delle strutture a *quattro stelle*, inserendovi un tassello importante e fondamentale per il turismo della zona, sia sotto l'aspetto della programmazione regionale che sotto l'aspetto economico locale.

La Proprietà fin dalle prime proposte ha dichiarato il non interesse alla riapertura di hotel a tre stelle, con frequentazione turistica sostanzialmente stagionale. Per contro, intende procedere ad una riqualificazione di altissima qualità delle funzioni ricettive, con evidenti ripercussioni sulla composizione della clientela. L'intervento intende quindi rivolgersi ad un tipo di utenza che possa consolidarsi nel tempo e distribuire la frequentazione nei diversi periodi dell'anno, tenuto conto anche della prevista disponibilità di spazi comuni per attività diverse (meeting, eventi culturali, occasioni particolari) e di impianti di wellness e balneazione, utilizzabili anche indipendentemente dalla struttura alberghiera. (NOTA).

NOTA Alcune *Linee di indirizzo* inserite nelle azioni di programmazione del **PTCP** (testo seguente riportato da PTCP) fatte proprie dalle strategie operative di medio-lungo termine dell'iniziativa Windsor:

– passare dal concetto di prodotto turistico a quello di sistema locale di offerta turistica il che significa ipotizzare che la pluralità di elementi (ricettivi, fuori albergo, naturalistici, ambientali, storici, culturali, infrastrutturali, ecc...) diffusi sul territorio siano fra loro coordinati al fine di sviluppare le potenzialità turistiche presenti sul territorio e promuovere un prodotto territoriale forte;

– riequilibrare sul territorio il flusso delle presenze turistiche balneari rispettando il livello delle capacità di ciascuna località;

– allungare la stagione balneare (che, a partire dal 1994 ha già evidenziato trend significativi nei mesi di maggio, giugno e settembre);

– sviluppare la domanda extrabalneare (che, sempre nel periodo considerato, risulta in declino) e quindi individuare nuovi target di domanda connessi all'ampliamento della gamma di prodotti turistici offerti sul territorio provinciale sulla base delle specializzazioni evidenti in ciascun ambito provinciale;

– potenziare la gamma dei prodotti offerti mediante valorizzazione dei fattori di potenziale turistico presenti in ciascun territorio (come, ad esempio il clima, l'ambiente e la tradizione) e, quindi: turismo delle produzioni tipiche; turismo sportivo e paesaggistico; turismo del benessere fisico; turismo della terza età; turismo congressuale, turismo studentesco e giovanile;

– riqualificare le strutture esistenti, non solo con interventi di riammodernamento, ma anche individuare nuove formule ricettive che consentano di "catturare" target diversi e aggiuntivi di consumatori turistici.

L'idea posta a base del progetto Windsor *****, oltre agli adeguamenti edilizi necessari per stato di conservazione e conformità al Regolamento regionale sulle strutture ricettive, consiste nell'introdurre raffinatezza ed eleganza esclusiva in una atmosfera quasi familiare – alcuni servizi che si intende offrire sono propri dei *family hotels* - dove il *benessere* dell'ospite, lo *charme* e la *privacy* costituiscono l'"impronta" dell'ospitalità.

L'immobile è articolato in n.5 piani f.t. oltre a piano sottotetto parzialmente agibile (attualmente adibito a camere, servizi personale ed attività accessorie). Non sono disponibili locali in sottosuolo, salvo piccolo locale cantina. Non sono altresì disponibili spazi privati esterni, fatta eccezione per ristretta pertinenza a lato dell'ingresso (cortiletto), vano magazzino in edificio contiguo, dehor fronte mare in concessione demaniale.

Il presente Progetto non prende in conto la risistemazione del dehor antistante l'edificio – fronte mare – per il quale sarà successivamente inoltrata specifica pratica. Per quanto riguarda il locale in proprietà di cui a m. 202 sub8 (mq. 26) – cat. C Magazzini e locali di deposito, ubicato su P.zza Canosso a piano terreno, lo stesso, classificato in altra zona urbanistica, potrà essere oggetto di opere di manutenzione ordinaria, senza modifica di destinazione d'uso, e pertanto non viene ricompreso nelle calcolazioni di progetto.

Risultano, in **progetto**:

- S.L.A. – Superficie Lorda Abitabile e/o Agibile (PUC Norme Generali Art.4)	mq. 1.959,00
- V.P. - Volume in Progetto (Volume LR 16/08 Art.70)	mc. 6.655,91
- S.A. - Superficie Agibile (LR 16/08 Art.67) al netto di S.Acc.	mq. 1.580,00
- S.Acc. - Superficie Accessoria (LR 16/08 Art. 67) <i>totale</i>	mq. 421,00
- S.Acc. - <i>Quota eccedente i limiti di esclusione da procedure di calcolo</i>	mq. 89,00
- S.A. - Superficie Agibile <i>totale</i> in progetto	mq. 1.669,00

Si evidenzia quanto segue:

- Il Volume geometrico complessivo (calcolato per verifiche parametri LG alberghi) è:
mc. 6.876,53
- La S.A. totale è così suddivisa:
 - o S.A a destinazione ricettiva mq. 1.328,50
 - o SA a destinazione residenziale mq. 340,50 (pari al 20,40% della SA totale in progetto).
- La S.L.A. totale è così suddivisa:

- S.L.A. a destinazione ricettiva mq. 1.551,00
- S.L.A. a destinazione residenziale mq. 408,00 (pari al 20,82% della SLA totale in progetto).

L'Hotel ristrutturato potrà disporre di **26 location** tutte con servizi privati e arredamenti differenziati (standard, superior, de luxe), distribuite su tre livelli (p. 1°- 2°- 3°), oltre al piano terreno destinato ad attività comuni: n. 6 junior suites, n. 14 camere doppie, n. 3 camere singole, n. 3 camere triple, per una capacità ricettiva massima totale fino a **75 posti letto** (52 effettivi e 23 aggiuntivi).

Riferimento normativo a R.R. - Hotel a quattro stelle: dimensionamento minimo netto per tipologia di camere indicato da Regolamento Regionale: Singole (S): mq 9 + bagno da mq 2,5 a mq 4; Doppie (D): mq 17 + bagno mq 4 (tipo da mq 25 consente 3° letto); Junior suite (JS): mq 22 + bagno mq 4. In ogni caso sono ammessi fino a due letti rimovibili o a scomparsa, a richiesta, per ospiti di età inferiore a 18 anni (art. 7 co. 3 RR modificato)

Addetti: si può prevedere massima presenza contestuale (alta stagione) di n. 8 addetti, suddivisi in massimo n. 4 per servizi reception e hotel, n. 4 per il bar-ristorante (escluso solo stabilimento balneare).

La proposta di progetto prevede la modifica d'uso di circa metà del piano quarto e di tutto il sottotetto, da trasformare in alloggi privati: 2 unità al piano 4°, 3 al piano mansardato ricavabile con trasformazione del sottotetto esistente, senza modifiche di altezze. Gli alloggi privati avranno accesso indipendente, con nuovo vano ascensore dedicato e **scala esterna aperta** in struttura metallica, accessibili da P.zza Canosso; la scala utilizzabile anche quale via di fuga attraverso uscite di sicurezza previste ai diversi livelli dell'hotel.

Nello specifico si prevede quanto segue:

PIANO TERRENO

HOTEL – hall/reception con zona attesa e shop in spazio multifunzionale, deposito bagagli, ristorante a buffet utilizzabile anche come lounge bar e saletta colazione con relativo dehor; cucina con office, zona retro composto da gruppo spogliatoi e bagni per il personale della cucina, oltre a depositi merci. Il vano ascensore rilocalizzato nel vuoto del corpo scale rinnovato.

Sala comune con annessa piccola sala riunioni

Dimensionamenti principali: atrio-reception-distribuzione mq. 56,47; zone bar-ristorante mq. 121,60; cucina-office (compresa dispensa in edificio adiacente) mq. 50,15, sale comuni mq 74,25

USI RESIDENZIALI limitati a vano tecnico ascensore dedicato e antistante spazio di sbarco, ricavabili entro il corpo di fabbrica esistente, e scala esterna aperta, in struttura metallica, per accesso separato ai piani quarto (parte) e sottotetto recuperato. La scala esterna prevista anche quale via di fuga per l'Hotel ai sensi della normativa di prevenzione incendi.

PIANO PRIMO

HOTEL – n. 8 unità ricettive composte da 2 Junior Suite, 4 Doppie, 1 tripla e 1 Singole, tutte con bagno privato di superficie utile > mq.4,00; di queste, una con servizi atti a ospitare disabili; piccoli locali per spogliatoi e servizi per il personale dell'Hotel (reparto femminile).

USI RESIDENZIALI limitati a vano tecnico ascensore dedicato, ricavabili entro il corpo di fabbrica esistente, e scala esterna aperta, in struttura metallica, per accesso separato ai piani quarto

(parte) e sottotetto recuperato. La scala esterna prevista anche quale via di fuga per l'Hotel ai sensi della normativa di prevenzione incendi.

PIANO SECONDO

HOTEL – n. 9 unità ricettive composte da 2 Junior Suite, 1 Tripla, 5 Doppie, 1 Singola, tutte con bagno privato di superficie utile > mq.4,00; ripostigli di servizio ai piani.

USI RESIDENZIALI limitati a vano tecnico ascensore dedicato, ricavabili entro il corpo di fabbrica esistente, e scala esterna aperta, in struttura metallica, per accesso separato ai piani quarto (parte) e sottotetto recuperato. La scala esterna prevista anche quale via di fuga per l'Hotel ai sensi della normativa di prevenzione incendi.

PIANO TERZO

HOTEL – n. 9 unità ricettive composte da 2 Junior Suite, 1 Tripla, 5 Doppie, 1 Singola, tutte con bagno privato di superficie utile > mq.4,00; piccoli locali per spogliatoi e servizi per il personale dell'Hotel (reparto maschile).

USI RESIDENZIALI limitati a vano tecnico ascensore dedicato, ricavabili entro il corpo di fabbrica esistente, e scala esterna aperta, in struttura metallica, per accesso separato ai piani quarto (parte) e sottotetto recuperato. La scala esterna prevista anche quale via di fuga per l'Hotel ai sensi della normativa di prevenzione incendi.

PIANO QUARTO

HOTEL – n. 2 unità ad uso esclusivo del personale (gestore e custode)

RESIDENZA – Si prevede la realizzazione di 2 alloggi destinati alla vendita per parziale finanziamento della ristrutturazione dell'Hotel.

PIANO MANSARDATO

RESIDENZA – Si prevede la realizzazione di 3 alloggi per parziale finanziamento della ristrutturazione dell'Hotel.

COPERTURA

Entro detta sagoma si prevede la realizzazione di un vano a cielo libero, destinato alla collocazione delle attrezzature tecniche (compressori, condizionatori, ecc...) accessibile tramite scala in metallo posizionata direttamente sulla copertura. Al fine di mitigare l'impatto acustico di detti impianti verso l'ambiente circostante, si propone di erigere sul perimetro del vano tecnico a cielo libero una contenuta barriera al rumore strettamente funzionale, a struttura metallica e tamponamento in lastre semitrasparenti.

È prevista l'installazione di impianti fotovoltaici inclinati e integrati sulla copertura (si vedano tavole di progetto e relazione tecnica impiantistica).

OPERE IN PROGETTO

Opere rimozione e demolizione: Disfacimento pressoché completo dei divisori interni, intonaci interni rivestimenti interni e pavimentazioni, a tutti i livelli; demolizione delle due superfetazioni

fronte P.zza Canosso; rimozione di strutture e manti di copertura; disfacimento del vano ascensore esistente.

Opere edili interne: Formazione di nuovo vano ascensore in vuoto scale, redistribuzione degli ambienti di collegamento ed altri comuni, a tutti i livelli compreso il piano terreno. Suddivisione in unità ricettive (piani 1°-2°-3°-4° parte) e in alloggi individuali (piano 4° parte e piano mansardato ricavato con interventi descritti nelle "coperture"), secondo elaborati grafici di progetto, con impiego di lastre in gesso rivestito e/o fibrato ad elevate prestazioni fonoisolanti, di comportamento al fuoco, di resistenza statica, agli urti ed effrazione, componenti, con doppie strutture metalliche e pannelli isolanti, pareti divisorie differenziate per prestazioni richieste dal tipo di ambiente: parete divisoria tra camera e camera, tra camera e bagno, parete divisoria tra unità ricettive ed abitative, con spessori variabili da cm.12 a cm.24. Sostituzione dei serramenti interni, in legno o cristallo. Formazione di nuovi intonaci, dove necessari, rivestimenti e pavimentazioni, Formazione di nuovi sistemi di: riscaldamento/condizionamento, elettrici, telefonici, idrici e fognari, oltre a reti dedicate ad usi informatici.

Opere edili esterne: Disfacimento di intonaci (riscontrati in successive riprese fino allo spessore attuale medio di cm. 5),



rivestimenti, modanature e cornici. Applicazione nelle fasce di piano terreno di materassino d'isolamento tipo Aerogel nano poroso con fibre di supporto polietilene e poliestere e fibra di vetro ad alta densità, a spessore ridotto (cm. 3); nelle fasce superiori di lastre isolanti in lana minerale a doppia densità, idrorepellenti, imputrescibili, non combustibili, di spessore 6-7 cm., secondo prime verifiche termiche svolte. Formazione di zoccolatura di base in pietra, di modanature e cornici in cls alleggerito, prodotte su disegno nelle forme esistenti. Sostituzione di alcuni serramenti incongrui esistenti nella parte di parete opposta al lato mare, in aderenza alla quale si prevede di realizzare scala metallica aperta di accesso agli ultimi due livelli e costituente via di fuga per i livelli ricettivi. Specificazioni di dette opere sono contenute nella *Relazione paesaggistica* alla quale si rinvia anche per le definizioni di apparati decorativi e coloriture esterne.

Copertura: La copertura dell'edificio esistente, ricavata in conseguenza ad interventi "storici" di sopraelevazione ed adattamenti, sarà rimossa nelle parti orizzontali ed inclinate e sostituita con strutture lignee o metalliche coibentate, anche a fini statici di prevenzione antisismica, senza modifica della sagoma esistente fatti salvi gli interventi ammessi dal Piano degli Alberghi e dalle specifiche di cui al RE.L.

La nuova copertura sarà realizzata in materiale leggero (acciaio e legno) e sarà proposto uno schema strutturale analogo all'attuale; perimetralmente sarà proposto un rinforzo strutturale (cerchiatura) che non andrà ad intaccare il cornicione attuale, ma sarà integrato superiormente.

Vano scala interno: la scala attuale, riadeguata, resterà ad uso esclusivo dell'Hotel, corredata di nuovo ascensore; si precisa che l'ascensore attuale deve essere sostituito in quanto non più norma. Sarà posto in opera un vano e cabina a sagoma cilindrica, con struttura metallica e pareti interne / esterne in lastre curve di cristallo, di portata pari a 6 utenti ed accessibile anche da disabili.

Il progetto strutturale sarà oggetto di apposita pratica (comprensiva della parte sismica) redatta da tecnico specializzato.

Il progetto impiantistico sarà oggetto di apposita pratica (comprensiva della parte antincendio) redatta da tecnico specializzato.

La relazione di calcolo degli involucri (ex legge 10/91 e s.m.i.) sarà oggetto di apposita pratica redatta da tecnico specializzato

Le indicazioni grafiche di calcolo relative al Dimensionamento di progetto sono contenute nella allegata Relazione Requisiti Urbanistici, mentre la distribuzione funzionale ed i principali dati dimensionali sono nelle Tavole di progetto.

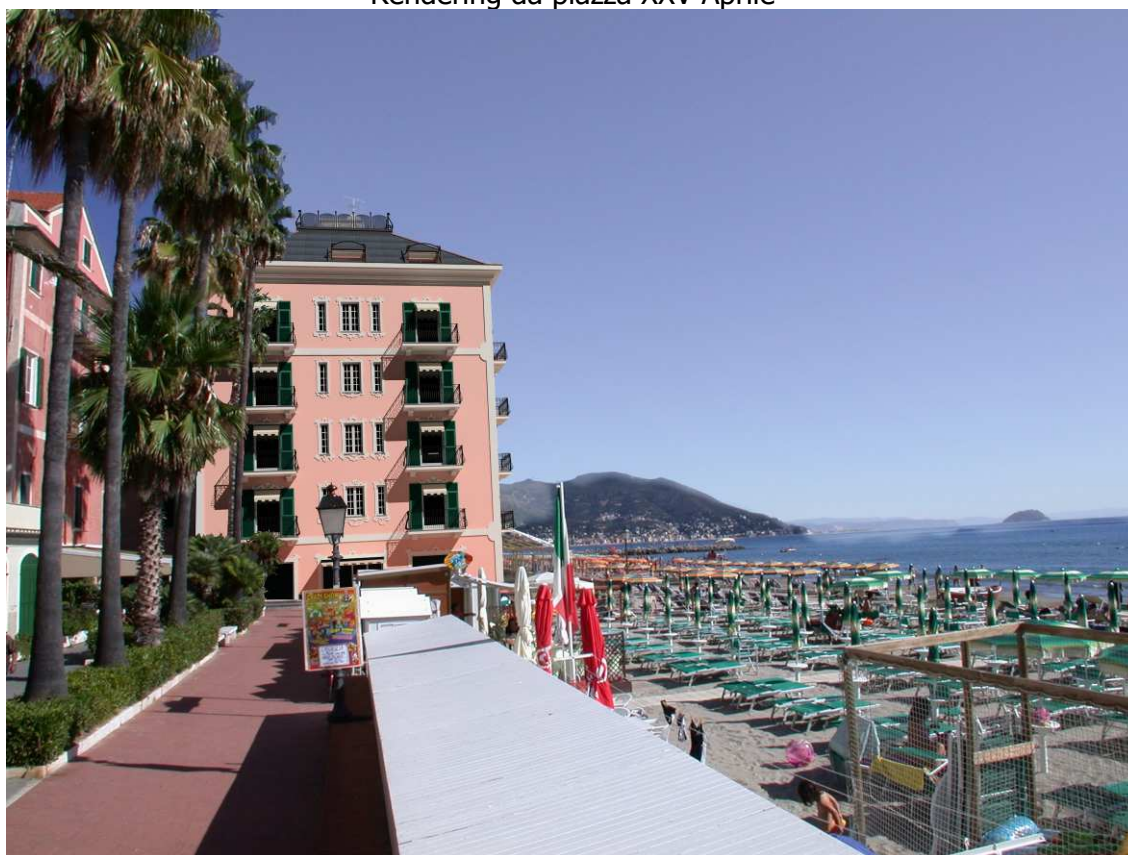
8. Rendering di progetto



Rendering del lato di ingresso



Rendering da piazza XXV Aprile



Rendering dalla passeggiata a mare



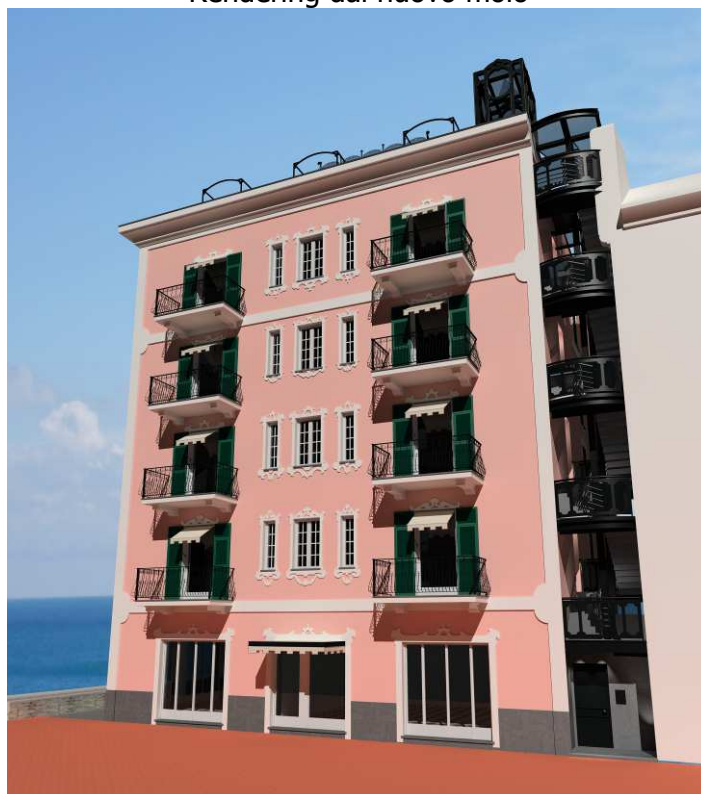
Rendering dalla spiaggia di ponente



Rendering dalla spiaggia



Rendering dal nuovo molo



Rendering da piazza Canosso



Vista assonometrica