

prot. n. 20472
del 18/10/2019

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

Variante alla Det. n. 13/1413 del 03/12/2018

contenuto elaborato:
relazione illustrativa

Settembre
2019
data

d113_ad1_municip-var-rel-
illustrativa_v00.doc
nome file

RT
elaborato

Società proponente:
Windsor s.r.l.
10121 -Torino- P.zza San Carlo 197

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



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

La **Società Windsor S.r.l.**, con sede legale in Torino P.zza San Carlo 197 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. Grenzhausen 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.

2. Progetto autorizzato

Con riferimento agli **elaborati autorizzati** con Determina n. 13/1413 del 03/12/2018, risultano:

- 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</i> eccedente i limiti di esclusione da procedure di calcolo	mq.	89,00
- S.A.	Superficie Agibile <i>totale</i> in progetto	mq.	1.669,00

Si evidenzia quanto segue:

- **Volume geometrico complessivo (V.P. sommato a volumi non inclusi): mc. 6.876,53.**
Valore utile per verifiche parametri LG1 (alberghi).
- 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:
 - o S.L.A. a destinazione ricettiva mq. 1.551,00
 - o S.L.A. a destinazione residenziale mq. 408,00 (pari al 20,82% della SLA totale in progetto).

L'Hotel ristrutturato prevedeva **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).

La proposta di progetto prevedeva 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 avevano 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

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 EDILI E IMPIANTISTICHE PREVISTE NEL PROGETTO AUTORIZZATO

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, ridistribuzione 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 – a 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.

Le indicazioni grafiche di calcolo relative al Dimensionamento di progetto sono contenute nella allegata "Relazione Requisiti Urbanistici".

3. Progetto in variante

Si premette che la presente variante nasce dalle richieste effettuate dal potenziale gestore dell'albergo che prevedono opere tali da condizionare l'edificio nella sua interezza.

In particolare, l'elemento che ha determinato la proposta di variante è la necessità dell'albergatore di avere due ascensori ad uso proprio per una gestione maggiormente celere della clientela.

Tale richiesta ha implicato quindi una rivisitazione totale dell'apparato distributivo verticale e si è ritenuto più conveniente realizzare un blocco unico scale e ascensore, compresa la parte destinata alla residenza, alla luce anche dall'esame più approfondito della struttura portante della scala esistente a seguito della rimozione di intonaci e rivestimenti, che hanno fatto emergere una struttura parzialmente compromessa e inadeguata.

Alla luce di ciò, non essendo più necessario ricavare la seconda scala esterna, la Proprietà ha ritenuto utile mantenere nella loro attuale dimensione i corpi esistenti al livello 3 e a piano terra ricompresi tra il Windsor e l'edificio retrostante.

Inoltre, dopo la rimozione degli intonaci interni e le prove di parziale demolizione, si è potuto constatare l'effettiva natura dei muri di facciata, composti da due paramenti separati da un'ampia intercapedine. Si è valutato quindi non idoneo e poco efficiente da punto di vista dell'isolamento e si propone la sostituzione della stessa doppia parete con una unica in materiale più performante, fermo restando la presenza del cappotto esterno come nel progetto autorizzato. Internamente un placcaggio con tecnologia a secco renderà omogenea tutta la superficie anche in corrispondenza delle strutture portanti.

Questa sostituzione muraria consente inoltre di avere un paramento maggiormente aderente alle strutture portanti esistenti e confermate quali pilastri, travi e solai.

La sostituzione muraria dei paramenti consente di recuperare qualche metro quadrato utile di Superficie abitabile interna, a fronte di una perdita dovuta all'inserimento delle due scale (una uso hotel e una uso promiscuo residenziale e hotel) e dei tre ascensori (due uso hotel e uno uso residenziale).

I nuovi parametri ricavati a seguito della **richiesta di variante** saranno i seguenti:

- S.L.A.	Superficie Lorda Abitabile e/o Agibile (PUC Norme Generali Art.4)	mq.	2.012,80
- V.P.	Volume in Progetto (Volume LR 16/08 Art.70)	mc.	6.720,22
- S.A.	Superficie Agibile (LR 16/08 Art.67) al netto di S.Acc.	mq.	1.486,00
- S.Acc.	Superficie Accessoria (LR 16/08 Art. 67) <i>totale</i>	mq.	527,00
- S.Acc.	<i>Quota</i> eccedente i limiti di esclusione da procedure di calcolo	mq.	213,80
- S.A.	Superficie Agibile <i>totale</i> in progetto	mq.	1.699,80

Si evidenzia quanto segue:

- **Volume geometrico complessivo (V.P. sommato a volumi non inclusi): mc. 6.953,00.**
Valore utile per verifiche parametri LG1 (alberghi).
- La S.A. totale è così suddivisa:
 - o S.A a destinazione ricettiva mq. 1.345,50
 - o SA a destinazione residenziale mq. 354,30
- La S.L.A. totale è così suddivisa:

- S.L.A. a destinazione ricettiva mq. 1.596,97
- **S.L.A. a destinazione residenziale mq. 415,83** (pari al 20,65% della S.L.A. totale in progetto). – **S.L.A. autorizzata 408,00 mq – variazione S.L.A. pari al 1,92% < 2% (limite di tolleranza ammesso).**

La variante prevede sempre **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. 3 junior suites, n. 23 camere doppie, per una capacità ricettiva massima totale fino a **75 posti letto** (52 effettivi e 23 aggiuntivi).

La proposta di variante conferma 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.

Nello specifico si prevede quanto segue:

PIANO TERRENO

USO HOTEL – hall/reception con zona attesa e deposito bagagli, doppia sala comune divisa da bar separato, piccola sala riunione/tv, ristorante utilizzabile anche come saletta colazione; cucina con office, zona retro quale depositi merci.

Il vano collocato sotto l'edificio retrostante sarà riutilizzato nel suo complesso come zona spogliatoi e servizi per tutto il personale dell'hotel con una parte destinata specificatamente al personale delle cucine.

USO PROMISCUO RESIDENZIALE/HOTEL – atrio e scala.

USO RESIDENZIALE - vano tecnico ascensore dedicato e ripostiglio sottoscala.

PIANO PRIMO

USO HOTEL – n. 8 unità ricettive composte da 1 Junior Suite e 7 Doppie tutte con bagno privato di superficie utile > mq.4,00; di queste, due sono complete di servizi atti a ospitare disabili; un ambiente riservato quale spazio calmo per l'evacuazione in caso di incendio di disabili; ripostigli di servizio al piano.

USO PROMISCUO RESIDENZIALE/HOTEL – scala.

USO RESIDENZIALE - vano tecnico ascensore dedicato.

PIANO SECONDO

USO HOTEL – n. 9 unità ricettive composte da 1 Junior Suite e 8 Doppie, privato di superficie utile > mq.4,00; ripostigli di servizio al piano.

USO PROMISCUO RESIDENZIALE/HOTEL – scala.

USO RESIDENZIALE - vano tecnico ascensore dedicato.

PIANO TERZO

USO HOTEL – n. 9 unità ricettive composte da 1 Junior Suite e 8 Doppie, privato di superficie utile > mq.4,00; ripostigli di servizio al piano.

USO PROMISCUO RESIDENZIALE/HOTEL – scala.

USO RESIDENZIALE - vano tecnico ascensore dedicato.

PIANO QUARTO

USO HOTEL – n. 2 unità ad uso esclusivo del personale (gestore e custode) con accesso esclusivo dal sistema distributivo dell'hotel

USO PROMISCUO RESIDENZIALE/HOTEL – scala.

USO RESIDENZIALE - vano tecnico ascensore dedicato e 2 alloggi destinati alla vendita.

PIANO MANSARDATO

USO HOTEL – locale tecnico e a parte della terrazza posteriore

USO PROMISCUO RESIDENZIALE/HOTEL – scala.

USO RESIDENZIALE - vano tecnico ascensore dedicato e 3 alloggi destinati alla vendita.

COPERTURA

Entro detta sagoma si conferma la realizzazione di un vano a cielo libero, destinato alla collocazione delle attrezzature tecniche (compressori, condizionatori, ecc...) accessibile tramite scala in metallo. Al fine di mitigare l'impatto acustico verso l'ambiente circostante di detti impianti nonché quello visivo dalle alture retrostanti (come richiesto dalla Soprintendenza e dalla Commissione del paesaggio), si conferma la copertura orizzontale a doghe a struttura metallica.

Si esclude l'installazione di impianti fotovoltaici come da prescrizione Soprintendenza.

OPERE EDILI E IMPIANTISTICHE PREVISTE NELLA VARIANTE

OPERE RIMOZIONE E DEMOLIZIONE – demolizione totale della scala interna esistente, comprese le SOLE porzioni di solaio poggianti sulle strutture portanti della scala.

OPERE EDILI INTERNE – Formazione di nuovo corpo scale e ascensori interno con struttura in CA. Si confermano le soluzioni indicate in progetto autorizzato per tutte le altre parti.

OPERE EDILI ESTERNE –

La scala esterna non sarà più realizzata e quindi saranno conservati i corpi esistenti;

Spostando l'ascensore destinato all'ultimo livello in zona più interna della sagoma in pianta dell'edificio, il vano extracorsa resterà completamente inglobato all'interno della copertura e non più visibile dall'esterno.

Sostituzione dei muri di paramento di facciata dove compromessi in particolare nei punti di attacco alle strutture portanti.

A seguito dell'analisi effettuata dalla ditta Restauro s.n.c. di Arianna Rastelli e Roberta Ferrari Via Santo Stefano n°27 - 29121 PIACENZA che si allega alla presente richiesta di variante è emerso che: *"Le cromie più antiche ritrovate sono: per gli sfondati una tinta avorio dalle tonalità rosate (esempio di riferimento: tinta RAL 1001/1034), mentre le cornici aggettanti delle finestre risultano essere di una tonalità leggermente più chiara, rispetto al colore degli sfondati, nei toni del bianco e della terra d'ombra naturale (esempio di riferimento: tinta RAL 1014)".*

Di conseguenza si propone di non considerare l'ultimo strato di tinteggiatura (a base di quarzo nelle tonalità del rosa) ma di riprendere le tonalità reperite in fase di analisi.

L'impianto decorativo resta confermato nella sua totalità.

COPERTURA – a seguito del riposizionamento dei corpi ascensori e scale, si è ipotizzato di riadattare la parte verso il cornicione della falda lato piazza Canosso, completandolo come le altre falde lungo mare. Sul lato posteriore sarà mantenuto il terrazzo, con una doppia funzione, una parte sarà condominiale per l'accesso ai vani tecnici di copertura mentre la parte restante sarà destinata all'uso privato dell'alloggio 5.

Si confermano materiali e finiture già previste nel progetto autorizzato.

Le indicazioni grafiche di calcolo relative al Dimensionamento di progetto sono contenute nella allegata "Relazione Requisiti Urbanistici".

La presente richiesta di variante di progetto non prende in conto la risistemazione del dehor antistante l'edificio – fronte mare – per il quale sarà successivamente inoltrata specifica pratica.

4. Sovrapposizione edificio originale con variante

A titolo puramente esplicativo si riporta solo in relazione la sovrapposizione tra lo stato di fatto ante inizio lavori (corrispondente allo stato di fatto indicato nella richiesta di Permesso di Costruire originale) e la variante proposta dei soli prospetti interessati dalla non esecuzione della scala esterna.

Da tali elaborati si evince il mantenimento dei due corpi esistenti.



Prospetto Est (verso piazza XXV Aprile)



Prospetto Nord (piazza Canosso).

5. Rendering di progetto – nuove elaborazioni fornite dalla Proprietà



