Firmato digitalmente da
DAVIDE GIBELLI
CN = GIBELLI DAVIDE
O = Ordine architetti di Imperia
C = IT

Comune di PIGNA - Provincia di IMPERIA

COMMITTENTE:
OTTO PIGNA s.r.l.
Regione Lago Pigo snc - 18037 Pigna (IM) - P. IVA 01715440089

Istanza S.U.A.P. ai sensi dell'art.10 della L.R. 10/2012 e ss.mm.ii. per il rilascio di permesso di costruire relativo ad intervento di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del complesso termale ed alberghiero sito in Pigna, regione Lago Pigo snc, in applicazione dell'art.12 della medesima L.R. 10/2012 e ss.mm.ii.

OGGETTO

Relazione tecnico-illustrativa

TAVOLA
ARCH.2.02

SCALA:

DATA:
settembre 2022

ARCHITECTURAL DESIGNER
da un'idea originale di
arch. Alex Kravetz
www.alexkravetzdesign.com

PROGETTO ARCHITETTONICO
arch.Davide Gibelli
Via Col. Aprosio 36/3
18019 Vallecrosia (IM)
collaboratori:
arch Elisabetta Giraldi
dott geom Anna Crobu

ASPETTI IDRAULICI
ing. Stefana Rossi
Via XX Settembre 34
18038 Sanremo (IM)

PROGETTO STRUTTURALE
ing. Luca Badano
Via Febo 1
18012 Bordighera (IM)

INDAGINE GEOLOGICA
geol.Massimo Spano
Via Giovanni XXIII 25
18019 Vallecrosia (IM)
collaboratore:
geol Demis Ciliberti

PREVENZIONE INCENDI
Good Works Srl
Via Granello 3/19
16121 Genova (GE)

PROGETTO IMPIANTI
HT engineering Srl
Via Cjavecis
33100 Udine (UD)
ing Alberto Schiavon
per ind Luca Don
ing Moris Cruciatti
ing Luca Amoroso

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Istanza S.U.A.P. ai sensi dell'art.10 della L.R. 10/2012 e ss.mm.ii. per il rilascio di permesso di costruire relativo ad intervento di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del complesso termale ed alberghiero sito in Pigna, regione Lago Pigo snc, in applicazione dell'art.12 della medesima L.R. 10/2012 e ss.mm.ii.

RICHIDENTE: Otto Pigna srl

1.0 PREMESSA E DATI CATASTALI

Il sottoscritto Arch. Davide GIBELLI, nato a Sanremo (IM) il 01/11/1967, con studio professionale in Vallecrosia (IM), Via Col. Aprosio n.36/3, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Imperia al N°292, con studio professionale in Vallecrosia (IM), Via Col. Aprosio n.36/3, a seguito dell'incarico conferito dal Sig. *Oleg KOSHIKOV* in qualità di legale rappresentante della Società *OTTO PIGNA srl* con sede in Pigna (IM), Regione Lago Pigo snc, redige la seguente relazione tecnica illustrativa inerente l'intervento di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del complesso termale ed alberghiero sito in Pigna, regione Lago Pigo snc, individuato a Catasto Fabbricati del Comune censuario di Pigna come segue:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Rendita
F	37	311	1	cat. D/4	Euro 130.673,08
F	37	311	2	cat. D/1	Euro 516,46

Il compendio immobiliare di proprietà della Ditta *OTTO PIGNA srl* comprende anche i seguenti terreni siti nel Comune di **Pigna**:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
T	37	238		PASC CESPUG	1	13 are 36 ca
T	37	307		BOSCO CEDUO	2	5 are 32 ca
T	37	308		PASC CESPUG	1	8 are 68 ca
T	37	315		CAST FRUTTO	2	23 are 83 ca
T	37	447		BOSCO CEDUO	2	20 are 49 ca
T	37	448		BOSCO CEDUO	2	35 are 54 ca
T	37	449		PASC CESPUG	1	8 are 30 ca
T	37	451		PASC CESPUG	1	17 are 21 ca
T	37	637		BOSCO CEDUO	2	17 are 80 ca

Si fa presente che la Società *OTTO PIGNA srl* è proprietaria dei sopra indicati beni a decorrere dal 22/09/2020, data corrispondente alla notifica del decreto di trasferimento del complesso immobiliare in oggetto, avvenuto a seguito di asta giudiziaria disposta del Tribunale di Imperia.

Con successivi atti di compravendita sono stati acquistati dalla Società *OTTO PIGNA srl* ulteriori immobili, contigui a quelli precedentemente indicati, individuati a Catasto del Comune censuario di **Castel Vittorio** come segue:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
F	17	88	3	Cat.D/8		
T	17	87		SEMIN IRRIG	02	1 are 61 ca
T	17	90		AREA FAB DM		1 are 98 ca
T	17	91		INCOLT STER		78 ca
T	17	92		AREA FAB DM		1 are 32 ca
T	17	93		SEMIN IRRIG	01	1 are 08 ca
T	17	134		SEMIN IRRIG	01	64 ca
T	17	630		AREA RURALE		12 ca
T	17	1124		CAST FRUTTO	01	9 are 80 ca
T	17	1130		CAST FRUTTO	01	39 are 86 ca
T	17	1242		SEMIN IRRIG	01	68 ca

Gli interventi in progetto si sviluppano interamente sul territorio del Comune di Pigna, fatta eccezione per le opere di adeguamento idraulico del rio posto a confine tra il medesimo Comune di Pigna e quello di Castel Vittorio.

2.0 DATI URBANISTICI

L'area del complesso edilizio ricade prevalentemente in **Zona AC7** (ambito di conservazione del centro termale) del vigente Piano Regolatore Generale di Pigna, approvato con D.P.G.R.L. n°69 del 21/03/2003.
Una porzione limitata dell'area, corrispondente alla porzione più a monte della proprietà, ricade in **Zona Eb** (Aree di produzione agricola – Ambiti di presidio ambientale territori non insediabili) del PRG.
Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico della Regione Liguria (P.T.C.P.), per quanto concerne l'assetto insediativo, indica tale area ricadente nelle seguenti zone:

- parte zona **ANI TR – NI** (Aree non insediate soggette al regime di trasformabilità), in cui ricade l'area della piscina scoperta, disciplinato dall'art.54 delle vigenti norme di PTCP:
  1. *Tale regime si applica nei casi in cui a previsioni insediative dello strumento urbanistico generale non si oppongono specifiche ragioni di ordine paesistico-ambientale che ne impediscano l'attuazione.*

2. *L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico.*
3. *Sono pertanto consentite, previa elaborazione di Studio Organico d'Insieme, operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, nei limiti e nelle forme dei tipi insediativi rispettivamente specificati nella cartografia di Piano (ID o NI o TU o AI).*

- parte zona **IS - MA** (Insediamenti sparsi soggetti al regime di mantenimento), in cui ricade il fabbricato principale, disciplinato dall'art.49 delle vigenti norme di PTCP:
  1. *Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.*
  2. *L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.*
  3. *Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.*

- parte zona **ID - CO** (Insediamenti diffusi soggetti al regime di consolidamento), in cui ricade una irrilevante porzione della proprietà, disciplinato dall'art.45 delle vigenti norme di PTCP.

Nel vigente Piano di Bacino del Torrente Nervia l'area risulta ricadere nei seguenti ambiti della carta della suscettività al dissesto:
- parte in zona **PG1** (suscettività al dissesto bassa), area dell'edificio principale
- parte in zona **PG2** (suscettività al dissesto media), limitata porzione dell'area di intervento posta in corrispondenza del versante prossimo all'ingresso dalla Strada Provinciale n°64

Il lotto di intervento oltre a confinare con l'alveo del torrente Nervia, è attraversato da tre corsi d'acqua minori individuati nella carta del reticolo idrografico del vigente Piano di Bacino.
L'area di intervento ricade interamente in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 - 141 - 157 D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., con **D.D. M.M. 24.04.1985** "*Zona delle alture del Nervia e degli antichi abitati di Dolceacqua, Perinaldo, Apricale, Isolabona, Perinaldo, Rocchetta Nervina, Pigna e Castelvittorio*"
L'area risulta inoltre vincolata ex **Lege n.431/1985, art.1, lett. c)**: reticolo idrografico della Regione Liguria aggiornato e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna.
Gli immobili sono gravati dal **vincolo di destinazione alberghiera** ai sensi dell'art.10 della L.R. n°48/1983 e ss.mm.ii.

3.0 DATI TERRITORIALI

Il complesso immobiliare è sito nel Comune di Pigna, nell'alta Val Nervia, a circa diciannove chilometri dalla costa. Il centro alberghiero e termale è collocato in sponda sinistra del torrente Nervia nella località denominata *Lago Pigo*, circa un chilometro a monte del centro storico di Pigna. L'area confina con il territorio comunale di Castel Vittorio su cui insiste l'accesso veicolare alla proprietà in esame, attraverso la Strada Provinciale della Val Nervia n°64. La quota del piano terra dell'edificio principale corrisponde a 256,35 metri sopra il livello del mare.

Il sito risulta compreso tra il torrente Nervia e un acclive versante collinare, esposto a settentrione, risulta caratterizzato da un fitto bosco di lecci, carpini, e faggi.

Le acque utilizzate sono quelle dell'antica fonte sulfurea denominata "*Madonna Assunta*" che sgorgano alla temperatura di 32°C con una portata di 10 litri/sec e classificate come acque sulfuree clorurate, sono indicate per la terapia di numerose malattie di interesse circolatorio, dell'apparato locomotore, respiratorio e cutaneo.

4.0 CENNI STORICI E TITOLI EDILIZI DELL'ATTUALE COMPLESSO IMMOBILIARE

Il sito in esame è stato sicuramente frequentato in epoca romana, il toponimo della località deriva infatti dal latino "*Lacus putidus*" ovvero "*lago puzzolente*" per via del caratteristico odore rilasciato dalle acque sulfuree ricche di idrogeno solforato. Ciò nonostante la prima fonte bibliografica del luogo, quale "*Lacu pudegu",* si riscontra in una citazione del XIII secolo.

Il patrimonio naturale del "Lago Pigo" viene reso famoso nel XIX secolo dagli Inglesi che avevano scelto Bordighera e questo angolo di Liguria per i loro soggiorni invernali. Il sito e la sua sorgente sulfurea è stato visitato dai turisti a partire dalla seconda metà dell'Ottocento fino al 1887 quando, in seguito al terremoto, la vena termale si è ridotta notevolmente.



La frequentazione del sito riprese nei primi anni del Novecento, come testimonia lo storico Girolamo Rossi che riferisce dell'apertura di un primo stabilimento termale.

La principale vena termale, considerata persa dopo il terremoto del 1887, è stata riscoperta a metà novecento da Giovanni Battista Manesero, proprietario della fonte, che nel 1954 inaugurò un nuovo stabilimento termale con annessa piscina. Le terme d'acqua sulfurea "*Fonte Madonna Assunta*" sono state in attività fino al 1989, con la presenza stagionale di circa 3000 ospiti italiani e stranieri.

Nel periodo compreso tra il 1990 e il 2000 è stato costruito l'attuale complesso edilizio denominato "*Grand Hotel Antiche Terme*" di Pigna, inaugurato il 25 giugno 2000. L'attività cessa nel 2016 quando la società "Terme di Pigna srl" fallisce e il compendio immobiliare viene messo all'asta.

L'attuale complesso edilizio è stato realizzato in forza dei titoli edilizi indicati nel sottostante prospetto.

Conc. Edilizia n. 22/90 del 30/08/1990	Realizzazione 1° stralcio funzionale del centro termale
Conc. Edilizia n. 04/94 del 08/02/1994	Edificazione muri d'argine sul Torrente Nervia

Conc. Edilizia n. 00/94 del 12/04/1994	Variante in corso d'opera
Conc. Edilizia n. 13/94 del 15/06/1994	Variante in ampliamento centro termale
Conc. Edilizia n. 13/95 del 09/06/1995	Variante Strumento Urbanistico Attuativo Terme di Pigna e realizzazione struttura alberghiera
Conc. Edilizia n. 14/98 del 04/08/1998	Variante funzionale delle aree esterne del complesso termale
Conc. Edilizia n. 03/99 del 11/05/1999	Variante finale
P.C. in sanatoria n. 211 del 14/01/2021	Accertamento di conformità per opere eseguite in parziale difformità dai titoli edilizi

Si rileva che in data 13/06/2000 sono stati conclusi i lavori ed è stata presentata richiesta di agibilità, agli atti del Comune con prot. n°2127 del 15/06/2000.

5.0 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il complesso immobiliare delle Terme di Pigna si estende su un lotto avente superficie complessiva di m² 24.580 che, in parte, risulta edificata per circa m² 6.500, in parte, caratterizzata da terreni boscati. L'area di sedime dei fabbricati corrisponde a circa m² 4.382.

La porzione costruita comprende un edificio principale adibito ad albergo e varie strutture accessorie, collegate tra loro, quali una piscina esterna per cure termali, spogliatoi, locali ricreativi, ristorante, terrazze, depositi, servizi, locali tecnici, parcheggi scoperti e coperti, viabilità di accesso e di collegamento.

L'albergo esistente presenta i seguenti principali dati dimensionali e ricettivi:

AREA	DIMENSIONI PLANIMETRICHE	CAPACITÀ' RICETTIVA
Hotel	m² 10 000	96 camere
SPA e area Fitness	m² 2200	2 piscine, palestra, area ballo





Edificio principale

L'edificio principale, per la sua conformazione architettonica e le rilevanti dimensioni, presenta un carattere di eccezionalità e unicità nell'intero panorama costruito della Val Nervia. Il fabbricato si sviluppa su otto piani fuori terra, presenta un sedime tendenzialmente rettangolare con lato maggiore di circa mt 82 e lato minore di circa mt 25, per un volume lordo complessivo di circa m^3 36.000.

La struttura risulta realizzata in cemento armato con tamponamenti in laterizio, presenta una finitura esterna intonacata e tinteggiata, tetto complesso a più falde con manto di copertura costituito da semplice guaina bituminosa.

La costruzione risulta articolata, sotto il profilo architettonico, in tre corpi di fabbrica che, sui prospetti più estesi, configurano una composizione tendenzialmente simmetrica.

I prospetti dell'edificio sono articolati nelle seguenti quattro fasce orizzontali:

1) Primo livello sottostante il basamento, corrispondente ai due piani inferiori seminterrati e dove prevalgono i pieni sui vuoti, presenta una finitura ad intonaco monocroma in tonalità più scura rispetto alla rimanente facciata. La fascia in esame, corrispondente ai piani adibiti a centro termale, è leggibile nel solo prospetto principale, ovvero quello esposto a nord e rivolto verso il Lago Pigo.
2) Parte basamentale che corrisponde al piano terra nella quale prevalgono le aperture di maggiori dimensioni, tra le quali l'ingresso principale alla struttura alberghiera. Tale porzione presenta una finitura ad intonaco trattata a bicromia.
3) Piano di fondo della facciata, dal primo al terzo piano, presenta una finitura ad intonaco trattata a bicromia.
4) Piano delle coperture, corrispondente al quarto e quinto piano, è caratterizzata da abbaini. La fascia delle coperture si interrompe in corrispondenza del corpo centrale dove si eleva, con continuità, il piano di fondo della facciata.

L'interno dell'edificio, collegato verticalmente da due ascensori e tre corpi scala, presenta la seguente articolazione:

- *Piano seminterrato – 2* (quota - 8,04 mt rispetto al piano terra): il piano inferiore dell'edificio, destinato a centro benessere, termale e medicale, ospita le piscine, gli spogliatoi e la palestra, un negozio, i locali dedicati alla fangoterapia, la sauna e il bagno turco, le stanze dedicate alla riabilitazione fisico-motoria e all'aerosol, l'area dedicata ai trattamenti flebologici, le aree di attesa, gli spogliatoi e i servizi igienici, per una superficie lorda complessiva (SL) di m² 1.878. Nell'area ad ovest, collegata tramite corridoio esterno, si trovano la lavanderia e le aree di maturazione dei fanghi per una superficie lorda complessiva di m² 182. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano seminterrato - 2 e l'intradosso di quello superiore risulta pari a mt 3,66.
- *Piano seminterrato – 1* (quota - 3,98 mt rispetto al piano terra): su questo livello è collocato, nella porzione est dell'edificio, l'ingresso riservato al centro benessere e medicale. Il piano ospita la reception delle terme, la sala d'attesa vetrata con affaccio sul lago Pigo, un bar, la palestra per attività a corpo libero, una sala polivalente utilizzata per le conferenze, gli ambulatori medici e le stanze dedicate ai trattamenti di inalazioni, oltre ad alcune sale massaggi ed ai servizi igienici. Nella porzione ad ovest dell'immobile sono collocati i servizi dedicati al personale ed i magazzini. La superficie lorda complessiva (SL) di tale piano è di m² 1.878. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano seminterrato - 1 e l'intradosso di quello superiore risulta pari a mt 3,58.
- *Piano terra* (quota s.l.m. 256,35 mt, corrispondente alla quota di riferimento relativa: ± 0,00): al piano terra si accede dal lato sud tramite bussola di ingresso vetrata che conduce alla *hall* nella quale si trovano la reception dell'albergo, i due ascensori che conducono ai piani superiori, il vano scale che collega tutti i piani, l'ingresso al ristorante. Su questo livello sono collocate le cucine, gli uffici e la sala riunioni, i servizi igienici, il bar con l'area *lounge* e la sala lettura. All'esterno è presente un'ampia terrazza, posta sui lati ovest, nord ed est dell'edificio, con vista sul centro storico di Pigna e sul lago Pigo. La superficie lorda complessiva di tale piano è di m² 1.316. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano terra e l'intradosso di quello superiore risulta pari a mt 4,09.
- *Piano 1°* (quota + 4,49 mt rispetto al piano terra): Il primo piano è raggiungibile tramite due ascensori e vano scala posti nella porzione centrale dell'edificio; sul lato est della stessa si trova anche il vano scala che collega tutti i piani della parte hotel e che, al piano terra, consente l'uscita diretta solo all'esterno dell'edificio. La distribuzione avviene tramite corridoio centrale sul quale si affacciano 22 camere standard di cui 12 dotate di terrazzo e 5 suite di cui 4 con loggia. Nella parte centrale in corrispondenza delle vetrate a tutta altezza si trova un'area relax. Sul lato ovest si trova la scala esterna semicircolare loggiata. La superficie lorda (SL) complessiva di tale piano è di m² 1.138. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano primo e l'intradosso di quello superiore risulta pari a mt 2,72.
- *Piani 2°-3°* (quota P2°: + 7,61 mt rispetto al piano terra - quota P3°: + 10,71 mt rispetto al piano terra): i piani secondo e terzo presentano una distribuzione analoga a quella del piano primo e sono composti, per ciascun livello, da 22 camere standard, ciascuna dotata di piccolo balcone, oltre a 5 suite di cui 4 con loggia. La superficie lorda complessiva (SL), per singolo piano, è di m² 1.138. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano secondo/terzo e l'intradosso di quello superiore risulta pari a mt 2,70.
- *Piano 4°* (quota + 13,81 mt rispetto al piano terra): il piano quarto è similare ai piani sottostanti nella porzione centrale ed è caratterizzato da 8 camere standard dotate di piccolo balcone. Gli ampi spazi posti nei corpi di fabbrica laterali sono adibiti a sala colazioni e a sala polivalente, sono illuminati dagli

abbaini e sono dotati di propri servizi igienici. La superficie lorda complessiva (SL) di tale piano è di m² 1.150.

- *Piano 5°* (quota + 16,85 mt rispetto al piano terra): il piano quinto sottotetto si sviluppa solo nella parte centrale dell'edificio, risulta costituito da 8 camere standard e da alcuni vani tecnici. La copertura ha una struttura mista in parte a padiglione, in parte voltata ed in parte con copertura piana. La superficie lorda complessiva (SL) di tale piano è di m² 377.

Altre aree ed edifici di proprietà della società *Otto Pigna srl*

Il compendio immobiliare comprende altre aree ed edifici di seguiti descritti:

- *Piscine scoperte*

  Il livello inferiore dell'intero complesso edilizio, nell'area posta ad est rispetto all'edificio principale ed a margine del torrente Nervia, ospita le piscine esterne scoperte che occupano una superficie di circa m² 328. Le vasche per usi curativi e termali, realizzate con struttura muraria fuori terra, sono disposte su due livelli e presentano un rivestimento ceramico di colore azzurro.
- *Locale di ristorazione commerciale a servizio dell'utenza delle piscine esterne*

  In adiacenza delle piscine esterne, verso est, è presente un locale di ristorazione commerciale denominato "*Caffè del Lago*". L'edificio, sviluppato su un unico piano con pianta ad "elle", ha una superficie lorda (SL) di m² 147, risulta seminterrato e presenta una copertura piana utilizzata come *solarium.* I prospetti del manufatto sono caratterizzati da un rivestimento in pietra locale a vista e da ampie aperture voltate.
- *Spogliatoi e sala polivalente a servizio dell'utenza delle piscine esterne*

  Al di sopra delle piscine, in corrispondenza del piano seminterrato – 2 dell'edificio principale, sono collocati dei locali destinati a spogliatoi ed a sala polivalente, utilizzata anche per discoteca, che presentano una superficie lorda complessiva (SL) di m² 370. I suddetti locali sono sviluppati al di sotto della strada di accesso che conduce all'ingresso del centro termale, presentano una facciata in parte intonacata e in parte rivestita in pietra locale a vista.
- *Locali tecnici nei pressi delle piscine scoperte*

  In adiacenza ai locali spogliatoi delle piscine scoperte, sempre al di sotto della strada di accesso al centro termale, sono collocati dei locali tecnici destinati a cabina elettrica e a sede del gruppo elettrogeno
- *Percorsi stradali*

  I percorsi stradali di servizio al complesso edilizio sono sostanzialmente posti su due livelli, quello superiore consente l'accesso al piano terra dell'edificio principale, quindi all'albergo, quello inferiore è consente l'ingresso al centro termale posto al piano seminterrato -1. La pavimentazione dei percorsi stradali è realizzata prevalentemente in autobloccanti.
- *Percorsi ed aree pedonali*

  I percorsi e le aree pedonali di servizio al complesso termale e alberghiero presentano una pavimentazione in lastre di travertino.
- *Parcheggio coperto*

  Sul lato ovest dell'edificio principale, alla quota del piano seminterrato -1 ed in corrispondenza della strada di accesso al centro termale, si trova un'area destinata a parcheggio coperto, sottostante il percorso di accesso veicolare al piano terra dell'albergo.
- *Parcheggio scoperto*

Ad ovest dell'edificio principale, quindi nella porzione immobiliare posta più a valle, insiste una vasta area destinata a parcheggio scoperto con pavimentazione in conglomerato bituminoso.

- *Centrale termica*
  La centrale termica del complesso alberghiero e termale è collocata in adiacenza dell'edificio principale, in prossimità del fianco ovest. Il manufatto, con copertura piana a giardino pensile, è completamente rivestito in pietra quindi nella porzione immobiliare posta più a valle, insiste una vasta area destinata a parcheggio scoperto con pavimentazione in conglomerato bituminoso.
- *Locali lavanderia e maturazione fanghi*
  Allo stesso livello del piano seminterrato – 2 dell'edificio principale, sul lato ovest, si trovano dei locali destinati a lavanderia ed a maturazione dei fanghi che hanno una superficie lorda complessiva di m² 182.

Gli impianti tecnologici a servizio del complesso alberghiero e termale risultano i seguenti:

- impianto idrico con distribuzione di acqua fredda e calda
- impianto di scarico delle acque reflue
- impianto elettrico
- impianto termico, alimentato a olio combustibile.
- impianto di distribuzione del gas gpl per caldaia a vapore e cucine
- impianto ascensore

I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato un accentuato stato di degrado fisico del complesso immobiliare, conseguente alla mancata manutenzione, al prolungato inutilizzo dei fabbricati e a difetti costruttivi. Ciò determina una sopravvenuta condizione di insalubrità e fatiscenza dell'intero complesso edilizio e comporta quindi la perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari rendendo impossibile l'utilizzo degli immobili stessi per l'uso a cui sono destinati.

6.0 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

6.1 OBIETTIVI GENERALI

L'intervento previsto interessa l'intera area precedentemente descritta e dovrà essere concepito con l'obiettivo di prevedere la realizzazione di un complesso alberghiero e termale adibito a *Wellness Retreat* a 5 stelle top offrendo il servizio e il fascino più esclusivi in prossimità del borgo medioevale di Pigna.

Il progetto prevede di riqualificare ed ampliare l'attuale complesso edificato al fine di garantire la più alta qualità architettonica e l'eccellenza alberghiera.
Particolare attenzione sarà rivolta anche alla parte sanitaria dell'albergo che sarà dotata di una combinazione unica di servizi medici professionali, basati sugli ultimi risultati della scienza medica mondiale e dei programmi di cura termale. Questo obiettivo sarà realizzato con i migliori professionisti del settore e le più moderne attrezzature.
Dedicato come ritiro olistico, è prevista anche una forte attenzione al benessere mentale, fisico, emotivo e spirituale dell'ospite con il vantaggio dell'utilizzo dell'acqua termale.



L'albergo in progetto presenterà i seguenti principali dati dimensionali e ricettivi:

AREA	DIMENSIONI PLANIMETRICHE	CAPACITÀ RICETTIVA
Hotel	m² 10 000	68 unità abitative, 19 camere, 44 junior suite e 5 suite
SPA e area Fitness	m² 5000	

6.2 OBIETTIVI DELL'OFFERTA ALBERGHIERA

Il nuovo edificio alberghiero e termale vuole offrire agli ospiti un insieme di beni e servizi di eccellenza, qui di seguito sinteticamente descritti:

- Attività di ricettività: è prevista la realizzazione di 68 "unità abitative" cosi come definite dalla L.R. 32/2014 e ss.mm.iii. di cui 22 camere, 44 *junior suite* e 5 *suite*;
- Attività di ristorazione: gastronomia di qualità con prevalente utilizzo di prodotti agricoli locali (olive, essenze aromatiche, miele, fagioli bianchi, frutta, verdura, erbe aromatiche). Sono previsti due ristoranti, uno che propone cibi salutari con cucina mediterranea locale e un altro di alta cucina;
- Servizi sanitari: cure termali con l'utilizzo delle acque minerali della fonte "*Madonna dell'Assunta*" in differenti forme (fluente, aerosolizzata, micronizzata, vaporizzata) o loro derivati, quali fanghi e muffe;
- Servizi per il benessere: trattamenti e programmi unici basati sull'approccio olistico e sull'acqua termale;
- Attività di divertimento e svago: realizzazione di aree dedicate allo sport e al tempo libero. Viene inoltre previsto lo sviluppo e la possibilità di praticare vari sport all'aria aperta (trekking, mountain bike e avventure nella natura) nell'ambito del territorio comunale;
- Attività di promozione del territorio dell'estremo ponente ligure: proposte di visita nel territorio collinare e montano caratterizzato da piccoli laghi e cascate, sorgenti di montagna, uliveti e più antichi castagneti. Nelle vicinanze dell'hotel i turisti possono visitare antiche grotte e praticare la speleologia. Infine, la vicinanza al mare permette agli ospiti di godersi gite in barca e passeggiate, osservare la fauna terrestre e marina del luogo.
- Accessibilità: al fine di offrire agli ospiti un rapido ed agevole accesso al complesso alberghiero e per garantire condizioni di massima sicurezza in caso di emergenze sanitarie è prevista la realizzazione di un eliporto.

6.3 OBIETTIVI ARCHITETTONICI

Il progetto di ristrutturazione del complesso alberghiero e termale dovrà garantire la realizzazione di opere compatibili ed adeguatamente inserite nel contesto territoriale in cui si collocano che riveste un alto pregio paesaggistico.

A tal proposito assume particolare importanza la ridefinizione di alcuni aspetti architettonici del complesso edificato delle Terme, con particolare riguardo al sistema di copertura dell'edificio principale e all'insieme costruito delle piscine scoperte. Perseguendo l'obiettivo di migliorare la qualità architettonica dell'area delle piscine esterne è previsto, in tale ambito edificato, l'ampliamento della struttura al fine di ospitare la nuova SPA.

Gli spazi esterni dovranno essere progettati con l'obiettivo di ricucire il rapporto tra il costruito esistente e le aree contermini, siano esse caratterizzate da spazi boscati o siano occupate da spazi edificati.

La progettazione dovrà inoltre essere strutturata al fine di ottenere un intervento di elevata qualità, tecnicamente valido e funzionale, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione.

6.4 OBIETTIVI DI INTERESSE PUBBLICO

L'intera proposta progettuale si ritiene produca un rilevante interesse pubblico in quanto persegue i seguenti obiettivi:

a) Obiettivi di sostenibilità:
   - miglioramento della qualità dell'aria e dell'acqua;
   - contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
   - preservazione della biodiversità;

b) Obiettivi urbanistici e paesaggistico-ambientali:
   - miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
   - riordino degli insediamenti esistenti, ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate e/o poco utilizzate;
   - valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici, anche attraverso percorsi di tipo naturalistico al fine della conoscenza e coscienza di luoghi significativi per la storia, l'ambiente ed il paesaggio;
   - miglioramento dell'immagine del paese e della sua attrattività;

c) Obiettivi di riduzione dei rischi:
   - messa in sicurezza dell'insediamento da emergenze alluvionali;
   - miglioramento della viabilità, dei percorsi, degli attraversamenti, la pedonalizzazione per ridurre i rischi della percorribilità del proprio territorio;

d) Obiettivi economici e sociali:
   - realizzazione, riqualificazione e gestione di opere/infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;
   - produzione di reddito/occupazione: si prevede un aumento del numero di posti di lavoro che a regime si stima possa essere di circa 100 unità ;
   - crescita demografica incidente sia nel comune di Pigna, sia nell'intera val Nervia;
   - attrazione di investimenti privati;
   - aumento dell'offerta delle prestazioni sanitarie a servizio della popolazione locale: le strutture mediche che si prevede di introdurre nell'hotel potrebbero essere utilizzate in caso di emergenza sanitaria, tenendo conto dell'assenza di qualsiasi servizio medico nei paesi vicini.
   - aumento del livello di contribuzione tributaria derivante dalla messa in esercizio dell'albergo;
   - rafforzamento del settore agricolo conseguente all'impiego nella ristorazione di prodotti locali e alla loro promozione agli ospiti dell'albergo;

6.5 DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un intervento sistematico di opere che conduca al soddisfacimento di tutti gli obiettivi esposti nei precedenti paragrafi. Il nuovo complesso edilizio può essere sinteticamente distinto in due spazi di riferimento: l'albergo e le aree esterne con manufatti pertinenziali.

Albergo

L'edificio che ospiterà la nuova struttura ricettiva sarà sostanzialmente composto da una porzione edificata che verrà mantenuta e ristrutturata e da un'altra porzione che verrà demolita, ricostruita ed ampliata. Si precisa che verrà conservato l'attuale edificio principale di 8 piani, mentre si procederà alla demolizione dei fabbricati posti in prossimità delle piscine esterne (spogliatoi, sala polivalente, parcheggio coperto) per eseguire in tale sito, anche mediante operazioni di sbancamento, la ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica integrato al precedente sia architettonicamente, sia funzionalmente.

Il nuovo albergo sarà pertanto costituito da un complesso edificato di 8 piani di cui 2 seminterrati e 6 fuori terra, collegati orizzontalmente e verticalmente tra loro. I piani seminterrati si sviluppano su una superficie coperta, pari a circa m² 2.880, che risulta poco più del doppio rispetto alla superficie coperta dei piani fuori terra.

La destinazione d'uso degli spazi alberghieri può schematicamente essere suddivisa per piani: al piano terra sono riservati gli spazi d'accoglienza dell'ospite ed il ristorante, dal primo al quinto piano sono presenti le unità abitative, nei due piani seminterrati è collocato il centro benessere, termale e medicale. I vari piani sono collegati verticalmente da tre ascensori e due corpi scala, a servizio degli ospiti; altri due ascensori e quattro corpi scala risultano di servizio. Più nel dettaglio si evidenzia che gli spazi interni del nuovo complesso alberghiero presentano la seguente articolazione:

- *Piano seminterrato – 2* (quota - 8,04 mt rispetto al piano terra): il piano inferiore dell'edificio, destinato a centro benessere, termale e medicale, ospita le piscine, le cabine di trattamento, le sale dedicate al relax, la sauna e il bagno turco, il percorso *Kneipp*, gli studi medici, i servizi igienici e locali tecnici per una superficie lorda agibile complessiva (SLA) di m² 2.881,05. Nell'area ad ovest, collegata tramite corridoio esterno, si trovano altri locali tecnici e le aree di maturazione dei fanghi per una superficie lorda complessiva di m² 218,06. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano seminterrato - 2 e l'intradosso di quello superiore risulta variabile da mt 3,62 a mt 3,66.
- *Piano seminterrato – 1* (quota - 3,98 mt rispetto al piano terra): questo livello è destinato, come quello inferiore, a centro benessere e medicale. Il piano ospita una grande sala con bar, la sala reception e correlati uffici, le cabine di trattamento, la sala yoga, la farmacia, la palestra, un auditorium oltre a servizi igienici e locali tecnici. La superficie lorda agibile complessiva (SLA) di m² 2.575,33. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano seminterrato - 1 e l'intradosso di quello superiore risulta variabile da mt 3,25 a mt 3,58.
- *Piano terra* (quota s.l.m. 256,35 mt, corrispondente alla quota di riferimento relativa: ± 0,00): al piano terra insiste l'ingresso principale degli ospiti, posto sul lato est. Su questo piano si trovano la *reception* dell'albergo e correlati uffici, la *hall*, una sala lettura, una sala multifunzionale, la sala ristorante e la cucina, oltre a servizi igienici e vari locali di servizio. All'esterno è presente un'ampia terrazza, posta sui lati ovest, nord ed est dell'edificio, con vista sul centro storico di Pigna e sul lago Pigo. La superficie lorda agibile (SLA) di tale piano è di m² 1311,31. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano terra e l'intradosso di quello superiore risulta pari a mt 4,09.

- *Piano 1°* (quota + 4,49 mt rispetto al piano terra): Il primo piano è raggiungibile tramite due ascensori e vano scala posti nella porzione centrale dell'edificio. La distribuzione avviene tramite corridoio centrale sul quale si affacciano 18 unità abitative di cui 6 camere di cui 4 dotate di terrazza, 1 suite dotata di loggia e 11 junior suite di cui 7 dotate di terrazza e/o loggia). La superficie lorda agibile (SLA) di tale piano è di m² 1.134,26. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano primo e l'intradosso di quello superiore risulta pari a mt 2,72.
- *Piano 2°* (quota + 7,61 mt rispetto al piano terra): il piano secondo presenta una distribuzione analoga a quella del piano primo ed è composto da 18 unità abitative di cui 6 camere dotate di piccolo balcone, 1 suite dotata di loggia e 11 junior suite dotate di piccolo balcone di cui 3 con loggia. La superficie lorda agibile (SLA) di tale piano è di m² 1.134,26. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano secondo e l'intradosso di quello superiore risulta pari a mt 2,70.
- *Piano 3°* (+ 10,71 mt rispetto al piano terra): il piano terzo è composto da 16 unità abitative di cui 2 camere dotate di piccolo balcone, 1 suite dotata di loggia e 13 junior suite dotate di piccolo balcone di cui 3 con loggia. La superficie lorda agibile (SLA) di tale piano è di m² 1.134,26. L'altezza interna tra l'estradosso del solaio del piano secondo e l'intradosso di quello superiore risulta pari a mt 2,70.
- *Piano 4°* (quota + 13,81 mt rispetto al piano terra): il piano quarto è caratterizzato da 12 unità abitative di cui 2 camere, un'ampia suite dotata di doppia loggia e 9 junior suite dotate di piccolo balcone di cui 3 con loggia. La superficie lorda agibile (SLA) di tale piano è di m² 1.112,36. Le unità abitative poste ai lati del corpo centrale sono caratterizzate da abbaini.
- *Piano 5°* (quota + 16,85 mt rispetto al piano terra): il piano quinto sottotetto si sviluppa solo nella parte centrale dell'edificio, risulta costituito da 4 unità abitative e da due ampie terrazze. Le unità abitative sono composte da 3 camere e 1 suite. La copertura ha una struttura mista in parte a padiglione, in parte voltata ed in parte con copertura piana. La superficie lorda agibile (SLA) di tale piano è di m² 443,50.

Come sopra descritto, i cinque piani superiori a quello terra ospiteranno gli spazi della struttura ricettiva alberghiera destinati all'alloggio degli ospiti corrispondenti a 68 "unità abitative" cosi come definite dalla L.R. 32/2014 e ss.mm.iii. (*Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche*).

Le unità abitative previste nell'albergo vengono differenziate, secondo quanto disposto con D.G.R.L. n°1068 del 09/12/2019 recante "*Disposizioni attuative della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 (Testo unico in materia di strutture turistico - ricettive e norme in materia di imprese turistiche)*", nelle seguenti tipologie:

a) ***camera****: costituita da un locale adibito a stanza da letto e da un eventuale bagno privato completo;*

b) ***suite****: costituita da almeno una camera a due letti, un locale soggiorno ed un bagno privato completo, autorizzabili nelle strutture alberghiere classificate ad un livello non inferiore a tre stelle;*

c) ***junior suite****: costituita da una camera a due letti, una zona soggiorno annessa alla camera e da questa non separata ed un bagno privato completo, autorizzabili nelle strutture alberghiere classificate ad un livello non inferiore a tre stelle;*

Il seguente prospetto riporta la distribuzione delle unità abitative per singolo piano dell'albergo e la relativa superficie utile, come definita dalla citata D.G.R.L. n°1068/2019.

DISTRIBUZIONE, NUMERO E SUPERFICIE UTILE DELLE UNITA' ABITATIVE DISTINTE PER TIPOLOGIA												
	Piano 1°		**Piano 2°**		**Piano 3°**		**Piano 4°**		**Piano 5°**		**Totale**	
	N°	**SUP. (m²)**	**N°**	**SUP. (m²)**	**N°**	**SUP. (m²)**	**N°**	**SUP. (m²)**	**N°**	**SUP. (m²)**	**N°**	**SUP. (m²)**
CAMERE	6	*117,97*	6	*119,50*	2	*39,53*	2	*40,04*	3	*60,80*	19	*377,84*
SUITE	1	*57,89*	1	*58,74*	1	*58,93*	1	*225,60*	1	*53,57*	5	*454,73*
JIUNIOR SUITE	11	*351,58*	11	*346,03*	13	*425,36*	9	*305,07*	0	*0*	44	*1.428,04*
											68	***2.260,61***

Gli spazi destinati all'alloggio degli ospiti, intesi come unità abitative, occupano una superficie utile complessiva di m² 2.260,61.

Il progetto dell'albergo prevede, più nel dettaglio, l'esecuzione delle seguenti opere:

1) Opere relative all'edificio principale oggetto di ristrutturazione.

L'intervento previsto nell'edificio principale comporta una sensibile modifica dei prospetti con particolare riguardo ai due piani seminterrati e ai piani terra, quarto e quinto. La più significativa ed incisiva modifica delle facciate riguarda il **prospetto principale a nord** nel quale è previsto, nei primi tre piani, un aumento della superficie delle aperture e una loro collocazione assiale rispetto a quelle poste nei piani superiori del fabbricato. Gli ultimi due piani dell'edificio principale subiranno inoltre una trasformazione sia per adeguare gli spazi al massimo livello di confort ricettivo, sia per migliorare la configurazione architettonica del sistema di copertura esistente. A coronamento del fabbricato viene infatti prevista una grande cupola nell'asse mediano dell'edificio che esalta la verticalità del corpo centrale e rende più equilibrato il rapporto tra la parte basamentale, il fronte fuori terra ed il nuovo sistema delle coperture. La tipologia architettonica della cupola richiama l'edilizia alberghiera sviluppatasi nel territorio imperiese tra la fine dell'ottocento e i primi decenni del novecento. Nel prospetto principale vengono anche modificati i corpi di fabbrica posti ai lati della nuova cupola al quinto piano, conseguentemente alla creazione di nuovi locali che consentono l'accesso a due terrazze poste sulla copertura. Il manto di copertura delle porzioni inclinate del tetto sarà realizzato con lastre di ardesia a squama, secondo la tecnica tradizionale.

Il **prospetto est** subisce una sensibile modifica al piano terra dove è previsto l'ingresso principale dell'albergo: il progetto configura uno spazio di entrata interamente vetrato a pianta rettangolare al di sopra del quale viene collocata una pensilina di copertura in acciaio e vetro con aggetto di circa 7 metri.

Gli altri **prospetti ovest e nord**, subiscono minori modifiche fatta eccezione per il piano quinto e per il sistema delle coperture dove emerge sempre la nuova cupola.

Le facciate dell'edificio conserveranno la finitura intonacata e tinteggiata e saranno sottoposte ad un integrale intervento di manutenzione e restauro. Una parte del seminterrato sarà caratterizzato da una parete verde verticale. I serramenti esterni saranno realizzati in alluminio e/o legno con vetro-camera di sicurezza ad elevate prestazioni termo-acustiche.

La definizione degli spazi alberghieri in progetto, comporta una radicale modifica delle attuali ripartizioni interne che determineranno la demolizione e la ricostruzione in nuova sede di una parte consistente delle tramezzature. Sono previste tutte le opere necessarie per realizzare due nuovi ascensori a servizio degli ospiti (vd in planimetria: ascensore ospiti 1 e 2) e per estendere il vano corsa

di un ascensore ospiti esistente (vd in planimetria: ascensore ospiti 3). Viene prevista la realizzazione di una nuova scala di collegamento tra il piano terra e i due piani seminterrati. La conformazione planimetrica delle piscine poste al piano seminterrato viene radicalmente mutata, pur mantenendosi nell'attuale area. All'interno della struttura saranno inoltre eseguiti i seguenti interventi: realizzazione di nuove pavimentazioni, esecuzione di intonaci, tinteggiature e rivestimenti; realizzazione controsoffittature; sostituzione di serramenti interni; opere di isolamento termico ed acustico; realizzazione di nuovi impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento nel rispetto della Legge n°248/2005 e del Regolamento di attuazione (DPR 37/2008); sostituzione integrale di servizi igienico – tecnologici.

2) Opere relative al corpo di fabbrica seminterrato oggetto di nuova costruzione.

L'intervento previsto nell'area attualmente occupata dai locali prossimi alle piscine esterne consiste nella demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti e nella ricostruzione con ampliamento di due piani seminterrati direttamente integrati e collegati con quelli posti nell'edificio principale. Per eseguire l'intervento in esame risulta necessario procedere alla realizzazione di un muro di sostegno del versante collinare con relative operazioni di sbancamento e scavo terra.

Il nuovo ampliamento presenta una pianta rettangolare, si colloca longitudinalmente rispetto alle opere arginali esistenti del torrente Nervia ed ha una copertura piana carrabile e pedonale.

La struttura verticale e orizzontale sarà realizzata con fondazioni costituite da travi e cordoli in cemento armato, struttura in cemento armato composta da setti e pilastri, solai e coperture in predalle e/o laterizio armato.

Nella porzione interrata è prevista la realizzazione di un'intercapedine ventilata ed ispezionabile che circonda il perimetro dei locali stessi per la parte contro terra.

L'articolazione del nuovo corpo di fabbrica possiede, rispetto all'attuale situazione, un'unità della forma architettonica che si integra con quella dell'edificio esistente e si armonizza maggiormente rispetto al contesto paesaggistico. Il **prospetto principale a nord** è caratterizzato da una parete centrale vetrata per dare ampia luce alla piscina interna posta al piano seminterrato – 2. In alcune porzioni del fronte nord è previsto il rivestimento in pietra locale a vista, mentre una parete sarà caratterizzata da vegetazione verticale. I serramenti esterni saranno realizzati in alluminio e/o legno con vetro-camera di sicurezza ad elevate prestazioni termo-acustiche.

All'interno del nuovo corpo di fabbrica seminterrato sono previste tutte le opere necessarie per la realizzazione del centro benessere, termale e medicale a servizio della struttura alberghiera. E' prevista la realizzazione di tre piscine di cui, quella più grande, posta in posizione centrale a diretto contatto con altra esterna. Saranno eseguiti internamente i seguenti interventi: realizzazione di tramezzature, pavimentazioni, esecuzione di intonaci, tinteggiature e rivestimenti; messa in opera di serramenti interni; opere di isolamento termico ed acustico; realizzazione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento nel rispetto della Legge n°248/2005 e del Regolamento di attuazione (DPR 37/2008); installazione servizi igienico – tecnologici.

<u>Aree esterne con manufatti pertinenziali</u>

Le aree esterne dell'albergo comprendono i percorsi pedonali e veicolari, il parcheggio con pensilina fotovoltaica, le piscine esterne con relativi spazi pertinenziali, i giardini e le aiuole, oltre ad alcuni locali tecnici.

La descrizione dei suddetti spazi viene esposta di seguito.

- ***Percorsi veicolari***

  I percorsi veicolari di servizio al complesso edilizio consentono il collegamento tra la S.P. n°64, l'ingresso all'albergo posto al piano terra e il parcheggio sito sul lato ovest del compendio immobiliare. La pavimentazione dei percorsi stradali sarà realizzata in cubetti ad archi contrastanti in pietra o in calcestruzzo vibrocompresso.

- ***Percorsi ed aree pedonali***

  I percorsi e le aree pedonali posti a quota del piano terra dell'albergo saranno realizzati con una pavimentazione in lastre di pietra di colore bianco avorio (pietra della *Turbie* o pietra di *Trani*) con inserti di pietra arenaria locale di colore grigio (pietra di *Verezzo* e/o ardesia).

- ***Parcheggio con pensilina fotovoltaica***

  Ad ovest dell'edificio principale, quindi nella porzione immobiliare posta più a valle, è previsto il mantenimento e l'adeguamento architettonico dell'area destinata a parcheggio scoperto. La soluzione progettuale prevede di regolarizzare, rispetto alla situazione esistente, la disposizione planimetrica dei posti auto e delle relative corsie di servizio. Un percorso ad anello permette l'accesso ad 82 stalli di sosta disposti su un'area di circa m² 2.900. La pavimentazione del parcheggio sarà realizzata in cubetti ad archi contrastanti in pietra o autobloccanti, con la stessa tipologia dei percorsi veicolari.

  In corrispondenza degli stalli centrali è prevista la realizzazione di una pensilina fotovoltaica che funge altresì da copertura al parcheggio. La struttura in acciaio consente il sostegno di un impianto fotovoltaico costituito da 450 moduli da 310Wp di colore verde al fine di una loro integrazione cromatica nel contesto paesaggistico.

- ***Piscine scoperte con relativi spazi pertinenziali***

  Il livello inferiore dell'intero complesso edilizio, nell'area posta a margine del torrente Nervia, ospita due piscine esterne scoperte che occupano una superficie di m² 188,50.

  La principale vasca ad uso termale, con superficie di m² 133,00, è posta in corrispondenza del nuovo ampliamento edilizio, in diretta correlazione con la vasca interna. La seconda vasca, con superficie di m² 55,50, è collocata a livello del piano seminterrato -2 in corrispondenza dell'edificio oggetto di ristrutturazione.

  Il progetto di entrambe le piscine prevede l'utilizzo, per l'interno della vasca, di rivestimento in pvc di colore grigio per conferire allo specchio d'acqua sfumature dal blu intenso al ceruleo che richiamano i colori naturali del sottostante "*Lago Pigo"*. Le bordure delle piscine saranno costituite da lastre in pietra locale grigia (pietra di *Verezzo* e/o ardesia), mentre gli spazi pedonali intorno alle vasche, destinati a *solarium* o al *loisir*, saranno caratterizzati da una pavimentazione in listoni di legno composito *wpc*. Le scale esterne saranno anch'esse realizzate con l'impiego di lastre in pietra locale grigia.

  L'area delle piscine scoperte è anche caratterizzato da un'ampia scala esterna a pianta circolare che collega il piano posto a quota -2 con il livello del piano terra dell'albergo. La collocazione della scala in corrispondenza dell'angolo creato dal cambio di direzione del fronte principale dell'edificio, funge da cerniera tra il corpo di fabbrica disposto su 8 livelli con quello disposto su 2 livelli. La struttura della scala è prevista in acciaio, con pedate in lastre di pietra di colore bianco avorio (pietra della *Turbie* o pietra di *Trani*).

  In adiacenza della piscina esterna, verso est, viene mantenuto e ristrutturato il locale di ristorazione, attualmente denominato "*Caffè del Lago*". Il piccolo edificio seminterrato, disposto su unico piano con pianta ad "*elle*", conserva la stessa superficie lorda agibile esistente (SLA) di m² 147. La copertura piana del manufatto sarà utilizzata come *solarium e* presenterà anch'essa una pavimentazione in listoni di legno composito *wpc.* I prospetti del fabbricato, caratterizzati da ampie aperture voltate su

pareti rivestite in pietra locale a vista, subiranno una lieve modifica in corrispondenza del prospetto ovest per il tamponamento di due aperture in conseguenza della realizzazione di scale esterne.

- ***Giardini ed aiuole***

  Gli spazi esterni del complesso alberghiero sono caratterizzati da alcuni nuovi spazi destinati a giardino e ad aiuole che fungono da corredo botanico al complesso edilizio. L'idea di progetto vuole rispondere all'obiettivo di generare aree verdi che si integrino con il carattere architettonico dell'edificato e che, nel contempo, si rapportino armoniosamente con il contesto naturale che caratterizza il paesaggio circostante l'albergo.

  Il progetto prevede, nello spazio antistante l'ingresso all'albergo, la realizzazione di aiuole "*all'italiana*" di forma geometrica regolare, delimitate da bordi in pietra e basse siepi di bosso. Le aiole saranno ornate da piccoli alberi (tasso, ginepro) a forma conica (altezza d'impianto 1,8/2,0 metri circa), da conservare in forma costretta attraverso periodiche potature. Gli spazi verdi saranno guarniti con fiori stagionali o con rose, oltre che da prato all'inglese.

  A margine del parcheggio scoperto sono previste aiuole laterali nelle quali saranno messe a dimora alberature ad alto fusto su filari (lecci, cipressi), anch'essi sottoposte a potature regolari per mantenere la forma caratteristica della pianta. Queste aiuole saranno ornate da arbusti ed erbacee sempreverdi e perenni.

  A livello del piano seminterrato – 2, nell'area posta verso ovest, è prevista la realizzazione di un piccolo giardino che ha lo scopo di svolgere una prevalente funzione estetico/ricreativa. Questo spazio è stato progettato con caratteri contemporanei, utilizzando verde a raso e piccoli alberi (tasso, ginepro).

- ***Locali tecnici***

  In corrispondenza del parcheggio è previsto un blocco di nuovi locali tecnici necessari per ospitare gli impianti Enel, le pompe antincendio e il gruppo elettrogeno. Tale blocco è costituito da quattro distinti locali di cui tre prefabbricati ed uno realizzato in opera. Le strutture prefabbricate saranno schermate da elementi orizzontali in legno sul fronte principale posto a nord, mentre il manufatto che alloggerà il gruppo elettrogeno sarà realizzato in muratura con rivestimento in pietra locale e copertura piana verde.

  In prossimità del fianco ovest dell'edificio alberghiero e del parcheggio, insiste la centrale termica del complesso alberghiero e termale che verrà conservata nell'attuale sede. Il manufatto completamente rivestito in pietra, con copertura piana a giardino pensile, sarà oggetto di manutenzione nel rispetto dei materiali di finitura esistenti.

  A fianco della centrale termica è presente un manufatto destinato alla maturazione dei fanghi che verrà mantenuto e ristrutturato, senza modifica di sagoma e volume.

Al fine di esprimere il progetto sopra descritto in termini quantitativi si fornisce il seguente prospetto di sintesi delle superfici degli spazi termali e alberghieri.

SUPERFICI DEGLI SPAZI ALBERGHIERI E TERMALI										
SPAZI E DESTINAZIONI D'USO	**Sup. P – 2 (m²)**	**Sup. P – 1 (m²)**	**Sup. P T (m²)**	**Sup. P 1° (m²)**	**Sup. P 2° (m²)**	**Sup. P 3° (m²)**	**Sup. P 4° (m²)**	**Sup. P 5° (m²)**	**Sup. esterno (m²)**	**Totali (m²)**
Servizi generali (reception, hall, ristorante, pizzeria, bar, lounge, lobby)	**214**	**836**	**826**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1876**
Servizi ricettivi (unità abitative)	**0**	**0**	**0**	**856**	**847**	**846**	**860**	**170**	**0**	**3579**
Servizi principali centro benessere (cabine di trattamento, spa, palestra)	**1219**	**721**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1940**
Servizi accessori centro benessere (spogliatoi e bagni)	**68**	**168**	**32**	**0**	**0**	**0**	**0**	**32**	**0**	**300**
Connettivo (corridoi – scale)	**534**	**462**	**206**	**230**	**233**	**234**	**214**	**124**	**0**	**2237**
Connettivo (ascensori)	**22**	**27**	**28**	**18**	**18**	**18**	**18**	**19**	**0**	**168**
Locali di servizio (cucina, depositi, magazzini)	**1026**	**457**	**245**	**34**	**34**	**36**	**25**	**100**	**203**	**2160**
Terrazzi e solarium	**720**	**0**	**470**	**201**	**70**	**70**	**75**	**198**	**0**	**1804**
Piscine interne ed esterne	**580**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**580**
Percorsi stradali e parcheggi esterni	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4201**	**4201**
Percorsi pedonali esterni	**345**	**0**	**747**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1092**
Spazi verdi a giardino	**360**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1093**	**1453**

7.0 IMPIANTI

Gli impianti della struttura alberghiera e dei relativi spazi pertinenziali sono stati progettati così come previsto dal Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005 (*Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37*), recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti meccanici, elettrici, idrico-sanitari e per i requisiti termici è stato redatto apposito progetto, allegato alla presente istanza, a cui si rinvia integralmente.

8.0 PREVENZIONE INCENDI

La struttura oggetto della presente pratica edilizia si configura, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.P.R. 151/2011 – Allegato I, come attività di tipo alberghiero con oltre 100 posti letto (66.4 - Categoria C) e pertanto tale classificazione prevede l'esame del progetto da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.
A tal proposito si comunica che è già stato ottenuto parere favorevole con prescrizioni, da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Imperia, con provvedimento in data 02/09/2022, prot. n°11353, Pratica PI n°9236.
Il progetto di prevenzione incendi viene allegato alla presente istanza, a cui si rinvia integralmente.

9.0 ASPETTI IDRAULICI

Gli elaborati concernenti gli aspetti idraulici vengono allegati alla presente istanza, ai quali si rinvia integralmente.

10.0 VERIFICA RISPETTO DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.12 DELLA LR 10/2012 AVENTE AD OGGETTO "*DISCIPLINA PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E RIORDINO DELLO SPORTELLO UNICO*"

Al fine dell'ottenimento dei permessi per la realizzazione delle opere si applica l'art.12 della Legge Regionale n°10/2012 (*Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico*) che consente, mediante procedimento unico "SUAP", di operare anche in deroga alla disciplina dei piani urbanistici e territoriali vigenti. Più precisamente il comma 1 dell'art..12 della citata legge regionale dispone che "*gli insediamenti produttivi esistenti destinati ad attività artigianali, industriali, agricole ed agrituristiche, ad alberghi tradizionali, a strutture turistico ricettive e ad attività socio-assistenziali e commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita, possono essere ampliati mediante interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 14 della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni da realizzare all'interno del lotto di proprietà (omissis)".*
Gli ampliamenti delle attività produttive esistenti possono essere realizzati nel rispetto di inderogabili condizioni, che di seguito vengono esaminate e verificate.

- condizione prevista al comma 1, lett. a) dell'art.12 della L.R. 12/2014: "*contestuale ammodernamento tecnologico degli impianti, miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro e dell'aspetto esteriore*

delle costruzioni". Il progetto in esame prevede una radicale ristrutturazione degli edifici esistenti, sostituendo ed implementando tutto l'apparato impiantistico nelle varie componenti elettriche, idrauliche, termiche, meccaniche ed acustiche. La nuova definizione degli spazi interni consentirà di migliorare sensibilmente la qualità degli ambienti di lavoro. I locali destinati all'uso lavorativo saranno dotati di un avanzato confort funzionale che riguarda elementi quali il rumore, l'illuminazione, la qualità dell'aria, la temperatura, la disposizione degli arredi e l'ergonomia, ma anche gli obiettivi organizzativi. Nell'ambito del progetto, come precedentemente descritto, particolare attenzione è stata riposta all'aspetto esteriore delle costruzioni che risulta un primario obiettivo sia per garantire un elevato standard qualitativo del complesso alberghiero, sia per soddisfare un adeguato rapporto con il contesto paesaggistico in cui si colloca l'edificato.

- condizione prevista al comma 1, lett. b) dell'art.12 della L.R. 12/2014: "*conformità alla destinazione d'uso prevista dalla pianificazione urbanistica comunale, salvi i casi di ampliamenti da localizzare in area contigua, purchè di superficie non superiore al 30 per cento del lotto su cui insiste l'attività produttiva esistente, avente destinazione d'uso diversa e comunque non gravata da vincoli di inedificabilità assoluta in base a normative statali o regionali o ad atti di pianificazione urbanistica o territoriale*". L'ampliamento in progetto, collocato essenzialmente nell'area delle attuali piscine scoperte e del parcheggio seminterrato, ricade in due distinte e contigue zone del vigente strumento urbanistico comunale approvato con D.P.G.R.L. n°69 del 21/03/2003: zona **AC7** (ambito *di conservazione del centro termale*) nella quale è prevista la destinazione d'uso "*centro termale*" e "*ricettività turistica di tipo alberghiero*" e zona **Eb** (*Aree di produzione agricola – Ambiti di presidio ambientale territori non insediabili*) all'interno della quale non è prevista la destinazione d'uso alberghiera. Per determinare la superficie dell'ampliamento in progetto, calcolata quale superficie lorda agibile (S.L.A.) secondo la definizione contenuta nella NTA del vigente PRG, è stato predisposto l'elaborato ARCH.1.PROG.504 da cui si desumono i dati espressi nel seguente prospetto

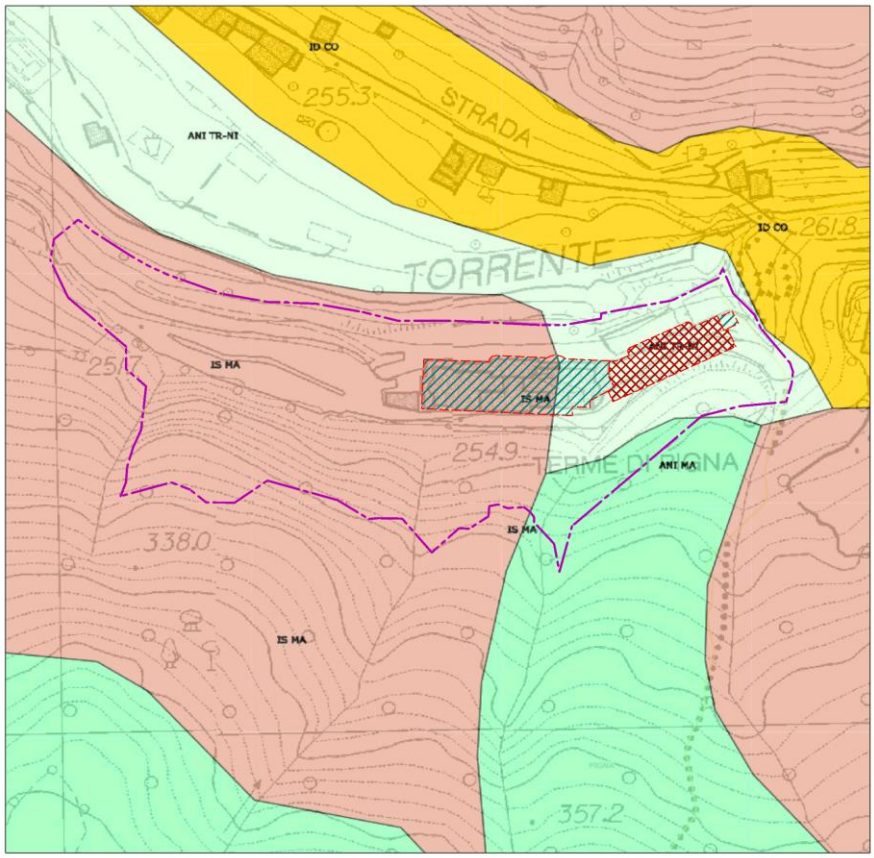
INDIVIDUAZIONE AMPLIAMENTO IN PROGETTO	**S.L.A. RICADENTE ZONA Eb**	**S.L.A. RICADENTE ZONA AC7**	**S.L.A. TOTALE**
Piano seminterrato S-2	382,52 m²	565,07 m²	**947,59 m²**
Piano seminterrato S-1	314,68 m²	332,77 m²	**647,45 m²**
Piano 5°	0,00 m²	66,35 m²	**66,35 m²**
S.L.A. TOTALE	**697,20 m²**	**964,19 m²**	**1.661,39 m²**

Sulla base dei dati sopra riportati, al fine della verifica della condizione in argomento, si prende a riferimento la superficie di m² 382,52 quale area di sedime dell'ampliamento in progetto ricadente in area in cui non sussiste la conformità alla destinazione d'uso prevista dalla pianificazione urbanistica comunale. Tale superficie corrisponde all' 1,56% della superficie del lotto su cui insiste l'attività produttiva esistente pari a m² 24.580. Si precisa che la porzione dell'edificio in ampliamento in zona Eb non risulta gravata da vincolo di inedificabilità assoluta in base a normative statali o regionali o ad atti di pianificazione urbanistica o territoriale.

- condizione prevista al comma 1, lett. c) dell'art.12 della L.R. 12/2014: "*conformità alla vigente programmazione commerciale e urbanistica emanata dalla Regione*". Si precisa, innanzitutto, che il progetto di cui trattasi riguarda esclusivamente la destinazione d'uso "*turistico-ricettiva*" e quindi non deve sottostare alla vigente programmazione commerciale emanata in attuazione della L.R. 1/2007 e ss.mm.ii. (*Testo Unico in materia di commercio*). L'intervento risulta compatibile con la vigente programmazione urbanistica della Regione Liguria, più precisamente risulta conforme alle disposizioni contenute nei piani regionali sovraordinati quali il PTCP e il PTR.
- condizione prevista al comma 1, lett. d) dell'art.12 della L.R. 12/2014: "*rispetto delle distanze minime dalle costruzioni esistenti stabilite dalla strumentazione urbanistica comunale o dalla vigente legislazione in materia e, per le nuove costruzioni da realizzare, dell'altezza massima di sei metri rispetto all'altezza degli edifici esistenti nell'insediamento produttivo oggetto di intervento, con esclusione di eventuali impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'attività stessa*". Il progetto prevede il rispetto della distanza minima di metri 10 tra le pareti finestrate della costruzione e le pareti di edifici antistanti, secondo quanto disposto dall'art.9 del D.M. 1444/1968. Con riferimento agli ampliamenti previsti in progetto, viene inoltre rispettata l'altezza massima di sei metri rispetto a quella degli edifici esistenti. L'unica edificazione più alta rispetto al fabbricato esistente è la nuova cupola posta a copertura dell'albergo che presenta una maggiore altezza di circa 4,40 metri rispetto all'esistente.
- condizione prevista al comma 1, lett. e) dell'art.12 della L.R. 12/2014: "*conformità con la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dei Piani di Bacino e dei Piani Regolatori Portuali; in presenza di discipline che stabiliscono parametri massimi di impermeabilizzazione del suolo, gli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti possono, in alternativa all'applicazione di tali discipline, adottare modalità esecutive tali da assicurare la ritenzione temporanea delle acque piovane attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio*".

  Le opere in progetto, con particolare riguardo alle nuove costruzioni, risultano conformi al Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico della Regione Liguria (P.T.C.P.), assetto insediativo. Più dettagliatamente si specifica quanto segue:
  - La nuova costruzione del centro benessere posto ai Piani S-2 e S-1, nell'area delle attuali piscine esterne, ricade interamente in zona **ANI TR – NI** (Aree non insediate soggette al regime di trasformabilità). La disciplina di tale zona consente l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico.
  - Parte degli interventi previsti in progetto ricadono in zona **IS - MA** (Insediamenti sparsi soggetti al regime di mantenimento). In particolare si tratta della ristrutturazione di parte dell'albergo, la riqualificazione del parcheggio a raso e la realizzazione di alcuni nuovi locali tecnici e infrastrutture. Tali opere risultano conformi alla disciplina di tale zona che ammette "*un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso"* e "*interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa."*

  Nella sottostante immagine è rappresentato l'edificio oggetto di ristrutturazione ed ampliamento sulla tavola di zonizzazione del PTCP, assetto insediativo.



L'intervento in progetto risulta inoltre conforme al vigente Piano di Bacino del Torrente Nervia, sia per quanto riguarda la suscettività al dissesto, sia per il regime idraulico. Più precisamente si rileva che le opere in progetto ricadono interamente in zona **PG1** (suscettività al dissesto bassa) della carta della suscettività al dissesto. Al fine della definizione degli aspetti idraulici e alla relativa conformità delle opere in progetto si rinvia alla documentazione in materia allegata alla presente istanza.

- condizione prevista al comma 1, lett. f) dell'art.12 della L.R. 12/2014: "*salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento*". Nell'area di intervento non sono presenti alberature di pregio che necessitano di essere salvaguardate.
- condizione prevista al comma 1, lett. g) dell'art.12 della L.R. 12/2014: "*negli ampliamenti degli insediamenti industriali ed artigianali, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, siano poste a dimora alberature d'alto fusto per la mitigazione degli impatti visivi*". L'intervento in progetto riguarda l'ampliamento di un'attività turistico-ricettiva e pertanto non risulta necessario porre a dimora alberature d'alto fusto per la mitigazione degli impatti visivi come richiesto per gli insediamenti industriali e artigianali.
- condizione prevista al comma 1, lett. h) dell'art.12 della L.R. 12/2014: "*per gli ampliamenti degli alberghi tradizionali, delle strutture turistico ricettive e delle strutture socio-assistenziali la*

progettazione architettonica degli interventi assicuri un armonico inserimento rispetto alla costruzione esistente". Il progetto architettonico, come enunciato nel precedente paragrafo 6.3 si pone l'obiettivo di garantire la realizzazione di opere compatibili ed adeguatamente inserite nel contesto territoriale esistente che riveste un alto pregio paesaggistico. Perseguendo tale obiettivo sono stati pertanto ridefiniti alcuni aspetti architettonici del complesso edificato, con particolare riguardo al sistema di copertura dell'edificio principale, all'insieme costruito delle piscine scoperte e all'ampliamento della struttura che ospita il centro benessere. Una particolare attenzione progettuale è stata rivolta a tutti gli spazi esterni, sia per l'aspetto architettonico, sia per la parte paesaggistica.

- condizione prevista al comma 1, lett. i) dell'art.12 della L.R. 12/2014: "*per gli ampliamenti degli edifici utilizzati per l'attività di agriturismo siano rispettate le tipologie edilizie degli edifici esistenti*". L'intervento in progetto non riguarda attività di agriturismo.

11.0 VERIFICA RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEI PARCHEGGI PRIVATI

Nel progetto è prevista la realizzazione di un parcheggio a raso che prevede la realizzazione di n°82 posti auto, a fronte di n°68 locali destinati al pernottamento, estesi su una superficie di circa m² 2.900.

Il numero di posti auto in progetto soddisfa quanto disposto dall'art.19, comma 8, della L.R.16/2008 che, per la realizzazione di strutture ricettive di nuova costruzione, prevede "*il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento*".

12.0 VERIFICA RISPETTO DELLE NORME SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Di seguito si elencano i principali riferimenti normativi in materia di eliminazione e superamento barriere architettoniche nell'ambiente costruito:

a) Legge n°13/1989 e ss.mm.ii.: "*Disposizione in materia di barriere architettoniche per favorire il superamento e l'eliminazione delle stesse negli edifici privati*"
b) Decreto Ministeriale n°236/1989: "*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata,l ai fini del superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche*".
c) Circolare 22 giugno 1989 n° 1669/U.L.: "*Circolare esplicativa della legge 9 gennaio 1989 n° 13*".
d) Legge Regione Liguria n°15/1989 e ss.mm.ii.: "*Abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative*".
e) DPR n°503/1996 e ss.mm.ii.: "*Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*."
f) Legge n°104/1992, art.24, e ss.mm.ii.: "*Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche"*

Ai sensi del D.M. 236/1989 per l'intervento in esame è richiesto il soddisfacimento dei seguenti livelli di qualità:

1) **Accessibilità:** spazi esterni (art.3, comma 3.2)
2) **Accessibilità:** parti comuni (art.3, comma 3.2)

3) **Visitabilità:** nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se tutte le parti e servizi comuni ed un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo sono accessibili (art.3, comma 3.4, lett. c)
4) **Visitabilità:** il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più (art.5, comma 5.3)
5) **Adattabilità:** deve essere garantita per tutte le parti e componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o la visitabilità (art.3, comma 3.5)

Per adempiere a quanto prescritto dal D.M. 236/1989 vengono adottate in progetto le soluzioni tecniche di seguito illustrate.

1) Accessibilità degli spazi esterni

E' garantita l'accessibilità agli spazi esterni attraverso la realizzazione di percorsi agevolmente fruibili (marciapiedi, rampe, piattaforme elevatrici) anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali. In particolare sarà garantita la rispondenza ai criteri di progettazione di cui al punto 4.2 (Spazi esterni) e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche, così come riportate nel citato Decreto.

- ***Percorsi*** (art.4, comma 4.2.1; art.8, comma 8.2.1)

  Negli spazi esterni dell'edificio sono previsti percorsi con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedite capacità motorie, e che assicura loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi.

  I percorsi pedonali esterni avranno una larghezza minima di cm. 90. Per consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote, gli stessi avranno degli allargamenti, che saranno realizzati in piano, e saranno posti almeno ogni ml. 10 di sviluppo lineare dei percorsi stessi ed in conformità alle dimensioni di cui al punto 8.0.2 (Spazi di manovra).

  Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo sarà in piano. Ove sia indispensabile effettuare anche svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno ml. 1,70 su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, risulterà in piano e priva di qualsiasi interruzione.

  Ove sarà necessario sarà previsto un ciglio, questo verrà sopraelevato di cm. 10 dal calpestio, sarà differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, non presenterà spigoli vivi.

  La pendenza longitudinale del percorso esterno non supererà mai il 5%; ove ciò non si è reso possibile, sono state previste pendenze superiori realizzate in conformità a quanto previsto al punto 8.1.11 (rampe). Per pendenze del 5% sarà necessariamente previsto un ripiano orizzontale di sosta di profondità di almeno ml. 1,50 per ogni ml. 15 di lunghezza del percorso.

  La pendenza trasversale massima prevista è dell'1%.

  Quando il percorso si raccorda con il livello strada o viene interrotto da un passo carrabile, sarà previsto una rampa di raccordo con pendenza non superiore al 15% con un dislivello massimo di 15 cm.

  Fino all'altezza minima di 2.10 m dal piano di calpestio, non saranno previsti ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti i fabbricati, che potrebbero essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

- ***Pavimentazione*** (art.4, comma 4.2.2; art.8, 8.2.2)
  La pavimentazione dei percorsi pedonali sarà antisdrucciolevole. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti la pavimentazione saranno contenute in maniera tale da non costituire ostacolo al transito di persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
  Tutte le pavimentazioni esterne saranno del tipo antisdrucciolevoli. Le stesse saranno realizzate con materiali il cui coefficiente di attrito, misurato secondo il metodo della *British Ceramic Research Association Ltd* (B.C.R.A.) Rep. CEC.6/81, sia superiore ai seguenti valori:
  - 0,40 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta;
  - 0,40 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata.

  Gli strati di supporto della pavimentazione saranno idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti, nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa.
  Gli elementi costituenti la pavimentazione esterna presenteranno giunture inferiori a 5 mm, saranno stilati con materiali durevoli, saranno piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2.
  Gli eventuali grigliati inseriti nella pavimentazione saranno realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ad elementi paralleli saranno comunque posti con elementi ortogonali al verso di marcia.

- ***Segnaletica*** (art.4, comma 4.3)
  Negli ambienti aperti al pubblico sarà predisposta un'adeguata segnaletica che indichi le attività principali ivi svolte ed i percorsi necessari per raggiungerle. In generale, ogni situazione di pericolo sarà resa immediatamente avvertibile.

- ***Parcheggi*** (punto 8.2.3 del D.M.236/89)
  Nel parcheggio d'uso pubblico, saranno previsti, 4 posti auto di larghezza non inferiore a ml. 3,20, riservati ai veicoli al servizio di persone con ridotte o impedite capacità motorie.
  Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono stati ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'edificio alberghiero.

2) Accessibilità delle parti comuni

E' garantita la totale accessibilità di tutte le parti comuni dell'edificio alberghiero, specificando che è stata prevista l'installazione di ascensori per il collegamento verticale tra i vari piani della struttura.
In tutti i casi sarà garantita la rispondenza ai criteri di progettazione di cui al punto 4.1 (Unità ambientali e loro componenti) e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche, così come riportate nel citato Decreto.

- ***Porte*** (punto 8.1.1 del D.M.236/89)
  La luce netta delle porte di accesso all'albergo sarà prevista maggiore a cm.80. La luce netta di tutte le porte interne dell'edificio alberghiero sarà superiore a cm. 75.
  Gli spazi antistanti e retrostanti le porte sono stati dimensionati nel rispetto dei minimi previsti negli schemi grafici di cui al punto 8.1.1 del D.M. 236/89.
  L'altezza delle maniglie sarà pari a cm.90. Inoltre non saranno previste singole ante delle porte con larghezza superiore a cm. 120, e gli eventuali vetri saranno collocati ad un altezza di almeno

cm. 40 dal piano del pavimento. L'anta mobile potrà essere usata esercitando una pressione non superiore a 8 Kg.

- ***Pavimenti*** (punto 8.1.2 del D.M.236/89)
  I pavimenti interni all'albergo non presenteranno alcun dislivello essendo tra loro perfettamente complanari.

- ***Arredi fissi*** (punto 8.1.4 del D.M.236/89)
  Le cassette per la posta saranno collocate ad una altezza di cm. 140.

- ***Terminali degli impianti*** (punto 8.1.5 del D.M.236/89)
  Tutti gli eventuali apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori di impianti di riscaldamento e di condizionamento, i campanelli di allarme, il citofono, che saranno ubicati nelle parti comuni dello edificio alberghiero, saranno posti ad una altezza compresa tra i 40 e i 140 cm. In particolare il citofono sarà posto ad una altezza di cm. 120, come pure la bottoniera dell'ascensore (pulsante più alto), mentre gli interruttori elettrici saranno posti a 100 cm dal pavimento.

- ***Servizi igienici*** (punto 8.1.6 del D.M.236/89)
  In corrispondenza degli spazi comuni sono previsti servizi igienici che risultano accessibili alle persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali, corrispondenti ad una unità per ciascuno dei piani seminterrati e del piano terra. Il servizio igienico in progetto consente la manovra e l'uso degli apparecchi in rapporto agli spazi di manovra di cui al punto 8.0.2, l'accostamento laterale alla tazza w.c., bidet, vasca, doccia, lavatrice e l'accostamento frontale al lavabo.

  Nei suddetti servizi igienici sono stati rispettati i seguenti minimi dimensionali:
  - Adeguati spazi di manovra di cui al punto 8.0.2 o uno spazio per rotazione di 360 gradi di sedia a ruote (diametro cm.140 nei casi di ristrutturazioni e cm.150 negl'altri casi)
  - Accostamento frontale del lavabo (spazio antistante il bordo anteriore del lavabo cm.80)
  - Accostamento laterale del w.c. (spazio laterale, misurato dall'asse del sanitario, cm.100)
  - Accostamento laterale al bidet (spazio laterale, misurato dall'asse del sanitario, cm.100)
  - Bordo anteriore del w.c. e del bidet posto a distanza di cm. 75-80 dal muro posteriore
  - Asse del w.c. e del bidet posto a distanza di cm.40 dalla parete laterale, in caso di distanza superiore per il w.c. va predisposto un maniglione o corrimano
  - Accostamento laterale alla vasca (spazio necessario cm.140 lungo la vasca con profondità cm.80)
  - Accostamento laterale alla doccia

  Le caratteristiche degli apparecchi sanitari rispetteranno inoltre le seguenti prescrizioni:
  - i lavabi avranno il piano superiore posto a cm.80 dal calpestio e saranno sempre senza colonna con il sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete
  - i w.c. e i bidet saranno di tipo sospeso, in particolare il piano superiore della tazza WC o del bidet sarà a cm. 45-50 dal calpestio
  - la doccia sarà a pavimento, datata di sedile ribaltabile e doccia a telefono

Nei servizi igienici sarà installato un corrimano in prossimità della tazza W.C., posto ad altezza di cm. 80 dal calpestio, e di diametro cm. 3-4; se fissato a parete verrà posto a cm. 5 dalla stessa.

- ***Balconi e terrazzi*** (punto 8.1.8 del D.M.236/89)
  Il parapetto di balconi e terrazze verrà realizzato con un'altezza di cm. 100 e sarà inattraversabile da una sfera di cm. 10 di diametro.
  E' stata verificata, in fase di adattabilità futura, la possibilità di permettere il cambio di direzione con la previsione di uno spazio entro il quale è inscrivibile una circonferenza di diametro di cm 140.

- ***Percorsi orizzontali e corridoi*** (punto 8.1.9 del D.M.236/89)
  Tutti i corridoi o i percorsi verranno previsti di larghezza minima di cm. 100 e presenteranno degli allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote (vedi punto 8.0.2. - Spazi di manovra). Questi allargamenti saranno posti di preferenza nelle parti terminali dei corridoi e saranno previsti comunque ogni ml.10 di sviluppo lineare degli stessi. Per le parti di corridoio o disimpegni sulle quali si aprono porte sono state adottate le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1., nel rispetto anche dei sensi di apertura delle porte e degli spazi liberi necessari per il passaggio di cui al punto 8.1.1.

- ***Scale*** (punto 8.1.10 del D.M.236/89)
  Le rampe di scale, che costituiscono parte comune, avranno una larghezza di ml. 1.20 e una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo di scala. I gradini saranno caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata: la pedata sarà di cm. 30, mentre la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata, è compresa tra 62/64 cm. Il profilo del gradino ha un disegno discontinuo ma comunque l'aggetto del grado rispetto al sottogrado rimarrà compreso tra un minimo di 2 cm. e un massimo di cm. 2.5.
  Verrà posto anche un segnale al pavimento (fascia di materiale diverso o comunque percepibile anche da parte dei non vedenti), situato almeno a cm. 30 dal primo e dall'ultimo scalino, per indicare l'inizio e la fine della rampa.
  Il parapetto, che costituisce la difesa verso il vuoto, sarà previsto con altezza di ml. 1.00 e sarà inattraversabile da una sfera di diametro di cm. 10.
  In corrispondenza dell'interruzione del corrimano, lo stesso verrà prolungato di cm.30 oltre il primo e l'ultimo gradino
  Il corrimano sarà comunque posto ad una altezza compresa tra ml. 0,90 - 1.00. Il corrimano posto su un parapetto o su una parete piena sarà distante da essi almeno cm. 4.

- ***Ascensore*** (punto 8.1.12 del D.M.236/89)
  Gli ascensori vengono installati nella porzione di edificio preesistente, oggetto di ristrutturazione. Pertanto, trattandosi di intervento di adeguamento di edifico esistente, l'ascensore dovrà avere le seguenti caratteristiche:
  - Cabina di dimensioni minime di ml.1,20 di profondità e ml. 0,80 di larghezza;
  - Porta con luce netta minima di ml.0,75 posta sul lato corto;
  - Piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di ml. 1,40 x 1,40.

  Gli ascensori in progetto presenteranno le seguenti caratteristiche:

- Cabina di dimensioni minime di ml.1,40 di profondità e ml. 1,10 di larghezza;
- Porta con luce netta minima di ml.80 posta sul lato corto;
- Piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di ml. 1,50 x 1,50.

Le porte di cabina e di piano saranno del tipo a scorrimento automatico.

In tutti i casi le porte rimarranno aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non sarà inferiore a 4 secondi.

L'arresto ai piani avverrà con auto-livellamento con tolleranza massima 2 cm.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata avverrà con porte chiuse.

La bottoniera di comando interna ed esterna avrà i bottoni ad una altezza massima compresa tra i 1,10 e 1,40 ml. La bottoniera interna sarà posta su una parete laterale ad almeno cm.35 dalla porta della cabina.

Nell'interno della cabina, oltre al campanello di allarme, sarà posto un citofono ad altezza compresa tra i 1,10 m. e 1,30 m e una luce d'emergenza con autonomia minima di 3 ore.

I pulsanti di comando prevedranno la numerazione in rilievo e le scritte con traduzione in Brille: in adiacenza alla bottoniera viene posta una placca di riconoscimento di piano in caratteri Braille.

Sarà prevista segnalazione sonora dell'arrivo al piano e, ove possibile, l'installazione di un sedile ribaltabile con ritorno automatico.

3) Visitabilità della struttura ricettiva

E' garantita la totale accessibilità di 4 unità abitative dell'albergo, all'interno delle quali sono pertanto accessibili, da parte di persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la camera, il servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni. Tali unità abitative previste sono individuate al piano primo e corrispondono ai numeri 109, 111, 117 e 119.

Viene pertanto soddisfatto il dispositivo di cui all'art.5, comma 5.3 del D.M. 236/1989

4) Adattabilità della struttura ricettiva

E' stata verificata l'adattabilità di tutte le parti e componenti per le quali non è già stata prevista l'accessibilità e/o visitabilità. Si precisa che tali spazi possono essere resi adattabili, a costi contenuti, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, garantendo il soddisfacimento dei requisiti delle norme relative all'accessibilità.

13.0 VERIFICA RISPETTO DELLE NORME IGIENICO-SANITARIE

Al fine della verifica delle norme igienico-sanitarie si fa specifico riferimento alle seguenti norme:

a) Legge Regionale n°32/2014 e ss.mm.ii.: "*Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche"*
b) Deliberazione della Giunta Regionale n. 1068 del 09/12/2019: "*Disposizioni attuative della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 (Testo unico in materia di strutture turistico - ricettive e norme in materia di imprese turistiche)*"

Secondo quanto previsto dall'art.9 delle "*Disposizioni attuative della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 12 novembre 2014 n. 32*", recante la disciplina di "*altezze e i volumi*", è stato verificato quanto segue:

- L'altezza minima interna utile delle unità abitative della struttura ricettiva alberghiera in esame risulterà uguale o superiore a **metri 2,70** per le camere da letto e per i locali di uso comune;
- L'altezza minima interna utile delle unità abitative della struttura ricettiva alberghiera in esame risulterà uguale o superiore a **metri 2,40** per i locali bagno privati e comuni nonché per gli altri spazi accessori quali corridoi e disimpegni.
- In alcuni ambienti che presenteranno altezze non uniformi, sono presenti misure inferiori alle minime, non inferiori a **metri 2,00**. Per i locali che presenteranno altezze inferiori alle minime sarà comunque garantita la permanenza di un'altezza media non inferiore ai limiti di legge.
- Al piano 5° dell'albergo, dove il solaio sovrastante risulta prevalentemente inclinato, l'altezza media interna netta (da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso) risulterà uguale o superiore a **metri 2,30** per le camere ed i locali di uso comune, uguale o superiore a **metri 2,10** per i locali accessori e di servizio.
- L'altezza minima delle pareti dei locali al piano 5° risulterà uguale o superiore a **metri 1,50** per le camere o i locali di uso comune e **metri 1,30** per gli spazi accessori e di servizio.
- Il rapporto aero-illuminante dei locali abitabili risulta essere pari o superiore ad un sedicesimo

E' stato verificato il rispetto dell'art.11 del documento "*Disposizioni attuative della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 12 novembre 2014 n. 32*", recante le "*caratteristiche dei servizi igienici*". A riguardo si specifica quanto segue:

- I locali bagno annessi alle unità abitative saranno provvisti di lavabo, vaso, bidet e vasca o doccia dotate di adeguata protezione. Le docce e/o le vasche saranno dotate di box o paratia rigida. I locali bagno accessibili a disabili, il requisito del bidet è considerato assolto anche mediante il ricorso a soluzioni tecniche alternative quali "doccetta flessibile a parete" o accessori combinati "WC-Bidet".
- I locali bagno privati a servizio delle unità abitative saranno forniti di apertura all'esterno o dotati di impianto di aspirazione forzata meccanica idonea a consentire il ricambio dell'aria.
- La dimensione dei bagni risulta essere sempre superiore a 4 m^2.
- I locali bagno a servizio delle sale comuni e dei locali di somministrazione di alimenti e bevande saranno dotati di lavabo e vaso. Tali locali saranno, altresì, dotati di vano antibagno, forniti di apertura all'esterno o dotati di impianto di aspirazione forzata meccanica idoneo a consentire il ricambio dell'aria.
- Le pareti dei locali bagno saranno rivestiti fino ad almeno 2 metri di altezza con piastrelle o altri materiali idonei.

Il tutto secondo quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, allegati alla presente istanza.

14.0 VERIFICA RISPETTO DELLE NORME SULL'USO DELL'ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Di seguito si elencano i principali riferimenti normativi in materia di energia da fonti rinnovabili:

a) D.Lgs. n°192/2005 e ss.mm.ii.: *"Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"*

b) D.Lgs. n°28/2011 e ss.mm.ii.: *"Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"*

c) D.Lgs. n°199/2021 e ss.mm.ii.: "*Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili. (21G00214)"*

L'art. 26 del D.Lgs. n°199/2021 dispone che i progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti debbano prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III del medesimo Decreto.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

L'Allegato III del D.Lgs. n°199/202 specifica gli obblighi di utilizzo di impianti a fonti rinnovabili, la formula con la quale calcolare la potenza elettrica di tali impianti misurata in kW, le caratteristiche e specifiche tecniche degli impianti, i casi di impossibilità tecnica di ottemperare all'obbligo e le modalità di verifica.

Descrizione e percentuali di copertura:
Verranno installati 450 pannelli di solare fotovoltaico avente una potenza di picco complessiva pari a 139,5 kWp in combinazione con le pompe di calore ad energia elettrica.
Copertura totale da fonte rinnovabile 60,00% < 63,53%
Copertura acqua calda sanitaria da fonte rinnovabile 60,00% < 76,56%
Verifica potenza elettrica installata 78,65kW < 139,50kW

15.0 VERIFICA IMPATTO ACUSTICO

Al fine della valutazione dell'impatto acustico relativo alla dotazione impiantistica prevista a progetto, ai sensi della Legge 447/1995 e ai limiti di cui al DPCM 4/11/1997, è stato redatto apposito studio, allegato alla presente istanza, a cui si rimanda integralmente.

16.0 TIPOLOGIE DI INTERVENTO IN PROGETTO

Il progetto prevede l'esecuzione di un insieme sistematico di opere che possono essere suddivise nelle seguenti due tipologie di intervento secondo le definizioni espresse nell'art.3 del DPR 380/2011 e ss.mm.ii. (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*):

- "*interventi di ristrutturazione edilizia*"
- "*interventi di nuova costruzione*"

Gli interventi edilizi sono graficamente rappresentati negli elaborati ARCH.1.PROG.501, ARCH.1.SA.502 e ARCH.1.PROG.503.

Gli "*interventi di ristrutturazione edilizia*" sono individuabili nei seguenti manufatti:

- edificio principale

- pizzeria

La superficie lorda agibile dei manufatti oggetto di *ristrutturazione edilizia* corrisponde a m² 10.410,69, mentre il volume è pari a m³ 38.728,37 (dati riferiti al progetto).

Gli "*interventi di nuova costruzione*" sono individuabili nei seguenti manufatti:

- porzione di nuovo edificio, destinato a centro benessere, risultante dalla demolizione, ricostruzione ed ampliamento dei fabbricati posti in corrispondenza delle piscine esterne
- nuovi locali al piano 5° dell'edificio principale
- locali tecnici posti in prossimità dell'area a parcheggio
- serbatoi acquiferi sottostanti il parcheggio
- pensilina a sostegno impianto fotovoltaico in corrispondenza del parcheggio
- tratto di tombinatura del corso d'acqua posto in adiacenza al lato ovest del fabbricato

La superficie lorda agibile dei manufatti oggetto di *nuova costruzione* corrisponde a m² 1.762,81, mentre il volume è pari a m³ 8.179,08 (dati riferiti al progetto).

Gli "*interventi di nuova costruzione*" configurano un aumento della superficie lorda agibile come di seguito indicata:

- porzione di nuovo edificio, destinato a centro benessere: m² 1.696,46
- nuovi locali al piano 5° dell'edificio principale: m² 66,35
- locali tecnici posti in prossimità dell'area a parcheggio: m² 93,18

17.0 DETERMINAZIONE STANDARD URBANISTICI

Per la determinazione degli standard urbanistici ai sensi del D.M.1444/1968 si ritiene che le strutture ricettive siano assimilabili agli insediamenti di carattere industriale e pertanto il fabbisogno di standard viene calcolato ai sensi dell'art.5 del medesimo D.M. che recita "*nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti*".

Al fine del calcolo degli standard urbanistici si prende in esame la superficie di nuova costruzione in progetto che risulta pari a **m² 1.661,39** (vd elaborato grafico ARCH.1.PROG.504).

Totale standard urbanistici dovuti: m² 1.661,39 x 10% = **m² 166,14**

Tenuto conto della conformazione morfologica del lotto di intervento e dell'esigua disponibilità di aree utilizzabili ai fini edificatori, viene richiesta la monetizzazione per la totalità degli standard urbanistici dovuti.

18.0 DETERMINAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione è disciplinato dall'art.38 della L.R. 16/2008 "*Disciplina dell'attività edilizia*" e dalla L.R. 25/1999 "*Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia*".

Nel caso in esame vengono presi in considerazione, al fine del calcolo del contributo di costruzione, gli interventi di nuova costruzione rilevanti in termini di carico urbanistico che sono individuabili nella porzione di edificio che viene demolita, ricostruita ed ampliata per uso ricettivo/alberghiero.

Nell'elaborato grafico ARCH.1.PROG.504 viene individuata la superficie di riferimento per il computo del contributo di costruzione, così come riportato dall'art. 10 della L.R. 25/1995, determinata in complessivi **m² 1.273,99**.

La vigente tariffa del contributo di costruzione per la nuova costruzione di edifici ad uso turistico/ricettivo ammonta ad **€/m² 102,97**.

Pertanto il contributo di costruzione complessivo viene determinato in **€ 131.182,75**, corrispondente al prodotto di m² 1.273,99 ed €/m² 102,97.

Vallecrosia, 30 settembre 2022

Il Progettista
Arch.Davide Gibelli
(documento firmato digitalmente)

INDICE

1.0 PREMESSA E DATI CATASTALI

2.0 DATI URBANISTICI

3.0 DATI TERRITORIALI

4.0 CENNI STORICI E TITOLI EDILIZI DELL'ATTUALE COMPLESSO IMMOBILIARE

5.0 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

6.0 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

6.1 OBIETTIVI GENERALI
6.2 OBIETTIVI DELL'OFFERTA ALBERGHIERA
6.3 OBIETTIVI ARCHITETTONICI
6.4 OBIETTIVI DI INTERESSE PUBBLICO
6.5 DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO
7.0 IMPIANTI
8.0 PREVENZIONE INCENDI
9.0 ASPETTI IDRAULICI
10.0 VERIFICA RISPETTO DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.12 DELLA LR 10/2012 AVENTE AD OGGETTO "*DISCIPLINA PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E RIORDINO DELLO SPORTELLO UNICO*"
11.0 VERIFICA RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEI PARCHEGGI PRIVATI
12.0 VERIFICA RISPETTO DELLE NORME SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
13.0 VERIFICA RISPETTO DELLE NORME IGIENICO-SANITARIE
14.0 VERIFICA RISPETTO DELLE NORME SULL'USO DELL'ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI
15.0 VERIFICA IMPATTO ACUSTICO
16.0 TIPOLOGIE DI INTERVENTO IN PROGETTO
17.0 DETERMINAZIONE STANDARD URBANISTICI
18.0 DETERMINAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE