

COMUNE DI VERNIO

PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI
AMPLIAMENTI A SERVIZIO DELLA STRUTTURA
RICETTIVA "HOTEL RISTORANTE MARGHERITA"
POSTO IN MONTEPIANO, VIA
DELL'APPENNINO N.17/19

RICHIEDENTE :

HOTEL RISTORANTE MARGHERITA sas

Via dell'Appennino 17/19
59026 Montepiano - Vernio (PO)
Tel. 0574 959926
P.IVA 02004650970

PROGETTISTA :

ING. STEFANO CIUOFFO

VIA FRANCESCO FERRUCCI N°33
59100 - PRATO
TEL./FAX 0574 24650
e-mail - studiociuoffo@gmail.com
PEC - stefano.ciuoffo@ingpec.eu

ELABORATO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA :

GIUGNO
2022

SCALA :

TAVOLA :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Vernio individua l'Hotel Ristorante Margherita quale are Tr - Terziario ricettivo - Attività produttive e terziarie.

La norma è costruita con l'obiettivo di sollecitare, da una parte il mantenimento della destinazione turistico - ricettiva per arginare la progressiva dismissione delle strutture alberghiere purtroppo avvenuta nei precedenti decenni (anni '70/'90); dall'altra parte non indica parametri puntuali di possibile espansione o riqualificazione, rimandando l'eventuale progettazione di interventi futuri alla più puntuale disciplina di un Piano Attuativo ai sensi del Capo II, titolo V della L. R. n. 65/2014 e art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Agli edifici con destinazione alberghiera non è stato quindi attribuito alcun indice o parametro puntuale, ben comprendendo come le poche strutture residue presenti si trovino in contesti molto diversi fra loro; alcune prive di pertinenze ed altre, quale l'Hotel Ristorante Margherita, con dotazioni molto ampie di spazi connessi alla struttura.

Diversamente da altri tipi di interventi di nuova edificazione, per i quali la nuova capacità edificatoria è correlata a realizzazione di standard e cessioni di aree pubbliche, ed il diritto edificatorio concesso è dimensionato dal valore attribuito al nuovo spazio pubblico creato in contestualità all'intervento di trasformazione per uso privato, in questo caso, diversamente dal principio perequativo sopra declinato, il R.U. rimanda alla pianificazione attuativa gli interventi possibili per determinare puntualmente le soluzioni possibili e compatibili, valutando così la Pubblica Amministrazione, insieme ai proponenti, la qualità delle soluzioni progettuali proposte.

In sintesi il Regolamento Urbanistico considera gli interventi sulle residue strutture ricettive un obiettivo della Amministrazione Comunale stessa, ma subordina gli interventi alla condivisione delle soluzioni prospettate per il raggiungimento di oggettive riqualificazioni dell'offerta turistico - ricettiva del territorio comunale.

Il Piano Attuativo qui presentato non prevede ampliamenti della capacità ricettiva ma tende a migliorare la qualità dell'offerta mirando ad intercettare una domanda rinnovata, integrando la presenza di ospiti spesso in età avanzata, sollecitando anche l'interesse di un nuovo turismo legato all'ambiente, ai cammini, al turismo lento ed alla ristorazione di qualità ed alle produzioni locali della filiera corta.

Con il P.d.C. n. 3441 del 23.02.2022 sono stati avviati i lavori di realizzazione di una nuova piscina di adeguate dimensioni, collegata all'albergo ed accessibile anche dall'esterno.

La piscina è realizzabile già per quanto disposto dalle N.T.A. correlate al P.O. vigente.

Non è però prevista la realizzazione dei locali accessori se non nella misura strettamente correlata agli impianti tecnologici della piscina stessa.

Il presente Piano Attuativo integra e completa l'intervento con le dotazioni necessarie a completamento della piscina, prevedendo in primo luogo un edificio destinato a spogliatoi ed un piccolo bar per servire anche gli ospiti esterni all'Hotel, mentre fruiscono della piscina e dei giardini circostanti.

La morfologia dei luoghi ed il dislivello presente consentono di realizzare, nell'ambito dello stesso intervento, anche locali interrati che, nascendo da una prima necessità strutturale (quota di posa delle platee di fondazione al piano più basso) possono dare una prima risposta anche all'integrazione di spazi logistici dell'Hotel.

L'albergo infatti, articolato in tre piani fuori terra, ha un piano seminterrato nel quale sono concentrate tutte le funzioni accessorie e di servizio all'albergo ed al ristorante.

Nel seminterrato dell'edificio principale sono presenti gli impianti di termo-condizionamento, lavanderia, stireria, guardaroba, piccoli depositi ed altre funzioni correlate.

Il Piano Attuativo propone così di utilizzare l'intera impronta della piscina e del nuovo locale bar - spogliatoi, utilizzandone l'intera sagoma interrata, per migliorare la dimensione dei locali accessori.

Sotto il bar - spogliatoi potrà essere realizzato un magazzino per accogliere anche le nuove dotazioni necessarie per la piscina ed il giardino nonché integrare il poco spazio accessorio esistente nell'edificio principale.

Sotto la vasca della piscina viene proposta la totale utilizzazione della sagoma sovrastante anche aldilà dello spazio strettamente connesso agli impianti tecnologici della piscina già autorizzati.

A lato della piscina, a Nord, viene chiesta la realizzazione di un'autorimessa, completamente interrata, non essendoci ad oggi un garage chiuso utilizzabile per l'albergo.

Da notare che la consistente volumetria fuori terra dell'albergo (mc. 5'815 circa) determinerebbe da sola la possibilità di realizzare ampie autorimesse ai sensi della L. n. 122/89 con un rapporto di 1/10 del volume.

In ultimo il Piano Attuativo propone la possibilità di realizzare una chiusura stagionale della piscina, con una struttura mobile leggera, mantenendo al meglio le trasparenze per godere del verde circostante, ma consentendone se possibile l'uso anche in stagioni autunnali o invernali. Progetto certamente ambizioso ma progressivamente attuabile se permarranno le condizioni incentivanti dell'offerta turistica della Regione Toscana, le misure di sostegno economico programmate dal Governo nazionale per le strutture ricettive del nostro Paese.

Stefano Ciuoffo
Ingegnere

D'altra parte, pur nelle criticità del settore, che hanno profondamente inciso sul sistema turistico toscano, con particolare durezza nel segmento dell'offerta delle nostre montagne, testimoniata anche in Montepiano dalla progressiva chiusura di 5/6 strutture negli ultimi 30 anni, l'Hotel Ristorante Margherita ha costantemente "nuotato contro corrente".

Non sono mai mancati negli anni interventi di miglioria o riqualificazione, di arredo o di efficientamento energetico.

In linea con questa attitudine e sostenuta da un ricambio generazionale se possibile ancora più determinato, la famiglia Mariotti, proprietaria della struttura, continua a credere nel valore e nelle potenzialità del proprio lavoro e della propria storia.

Prato lì, 07.06.2022

Il Tecnico
Ing. Stefano Ciuoffo