

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 :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA :

**GIUGNO
2022**

SCALA :

TAVOLA :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

HOTEL RISTORANTE MARGHERITA PISCINA E LOCALI COMPLEMENTARI

A ambito urbano
AS ambito storicizzato
Tr ricettivo

L'Hotel Ristorante Margherita costituisce l'ultimo presidio della importante ricettività alberghiera un tempo offerta in Montepiano.

Il radicale mutamento della domanda ha modificato sostanzialmente la durata e le scelte nel settore turistico, marginalizzando l'offerta ricettiva della montagna appenninica non attrezzata per le stagioni sciistiche invernali.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio riconosce e vincola l'edificio alla destinazione turistico - ricettiva (Tr).

Per consentire margine di operatività ampio e non condizionato da parametri urbanistici predefiniti, il R. U. assegna all'area ed al fabbricato la discrezionalità operativa individuabile in puntuali interventi di dettaglio attraverso Piano Attuativo (art. 87 comma 5 NTA).

1) Oggetto delle norme

L'attuale normativa disciplina l'attuazione e progettazione unitaria dell'ambito di riferimento che interessa la realizzazione di ampliamenti a servizio della struttura ricettiva "Hotel Ristorante Margherita".

Di detto Piano Attuativo ha carattere prescrittivo la definizione degli interventi ammissibili disposti dalle presenti N.T.A., mentre gli altri elaborati hanno carattere indicativo.

2) Descrizione dell'intervento

Ai sensi dell'art. 99 comma 6 delle NTA, l'Hotel Ristorante Margherita ha avviato la realizzazione di una piscina a servizio della struttura alberghiera, prevedendo una minima dotazione di spazi tecnici al suo supporto.

Con il presente Piano Attuativo si intende esplicitare il fabbisogno complessivo di spazi ed attrezzature necessarie per rendere pienamente fruibile la nuova piscina già autorizzata con P.d.C. n. 3441 del 23.02.2022.

Il Piano prevede in sintesi l'incremento della superficie destinata a spazio tecnico, considerando la necessità di dover disporre anche di uno spazio deposito per le attrezzature di supporto alla piscina, la necessità di rimessaggio per sedie, sdraie, tavoli, ombrelloni o

quanto altro possa occorrere per migliorare il comfort offerto dai nuovi spazi attrezzati con la nuova piscina al centro.

Si renderà poi necessaria una struttura per gli spogliatoi uomini/donne con i servizi connessi ed un locale ristoro/bar con deposito a servizio ancora degli ospiti.

Verranno inoltre realizzati una copertura stagionale della piscina con una struttura mobile leggera ed un'autorimessa interrata sul lato Nord della vasca.

3) Invarianti strutturali

Costituiscono elementi invariante nel P.A.

a) Trattandosi di nuovi organismi edilizi, con funzione di dotazioni aggiuntive alla attività alberghiera, sia in termini di nuovi servizi che per dotazione di spazi logistici, le nuove costruzioni saranno contenute nelle loro altezze per non competere con la sagoma dell'edificio principale.

b) I materiali impiegati saranno ancora tradizionali, pur nell'uso di linguaggi compositivi contemporanei.

4) Strumento di attuazione

Lo strumento di attuazione previsto è il "Piano Attuativo" ed un successivo P.d.c. o SCIA alternativa al P.d.c. qualora il progetto riproponga lo schema contenuto nel P.A..

Gli atti suddetti sono rilasciati a titolo oneroso, a meno che non intervenga specifico atto di convenzione per uso pubblico.

Gli elementi prescrittivi del piano sono indicati nelle presenti Norme di Attuazione e nell'atto d'obbligo da produrre all'Amministrazione Comunale.

Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5) Consistenza dell'ambito

La superficie fondiaria è mq 5.635.

Il Piano non prevede superfici da cedere.

La superficie permeabile è mq 4.250 > mq 1.409 (25% Sf).

La superficie coperta di progetto è mq 176.

La superficie coperta dello stato attuale è mq 855.

La superficie edificabile di progetto è pari a mq 201.

La superficie edificabile dello stato attuale è pari a mq 1.984.

Il volume in ampliamento di progetto è pari a mc 620.

Il volume dello stato attuale è pari a mc 6.075.

Non sono considerati ai fini della Se i locali tecnici e garage con altezza minore o uguale a ml. 2.40 (DPGR n. 39/R 2018).

6) Regimazione idraulica

Le acque meteoriche saranno convogliate nella fognatura esistente connessa al collettore comunale.

7) Opere di presidio

L'intervento non necessita di particolari cautele nelle nuove opere di fondazione che saranno costituite da una platea in C. A.

Dovrà essere monitorata la stabilità dei fronti di scavo che andranno, se del caso, protetti.

8) Consistenza dei fabbricati di progetto

Il locale tecnico esistente al di sotto della piscina verrà ampliato a tutta la sagoma della vasca sovrastante.

Verrà realizzato un edificio destinato a spogliatoi ed un piccolo bar utilizzandone l'intera sagoma interrata per migliorare la dimensione dei locali accessori.

A lato della piscina, a Nord, verrà costruita un'autorimessa completamente interrata.

In ultimo, verrà realizzata una chiusura stagionale della piscina con una struttura mobile leggera.

9) Permesso a costruire o SCIA

Sull'intero complesso immobiliare sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'intervento in ampliamento per i locali di progetto è soggetto a permesso di costruire o SCIA alternativa al P.d.c..

10) Limiti alla edificabilità e altezza dei fabbricati

Le piante e i prospetti devono essere considerati non vincolanti; le modifiche apportate che non comporteranno significative variazioni alla composizione architettonica disciplinata dal presente piano, non costituiranno variante.

Non sono realizzabili ulteriori addizioni volumetriche se non con variante al Piano Attuativo.

Le dotazioni necessarie sono riassumibili nelle seguenti dimensioni di Se:

- Spogliatoi, bar, servizi

Max 220.00 mq.

- Altezza massima

9.00 ml.

L'altezza massima, è riferita al piano del piazzale di progetto definitivo con l'intersezione fra il filo della parete perimetrale esterna e la quota d'imposta della copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza massima non sono considerati gli spessori dei solai eccedenti i 30 cm.

La copertura mobile stagionale della piscina non concorre né alla sagoma né all'altezza del fabbricato.

11) Volumi tecnici

La realizzazione di volumi tecnici destinati a centrali termiche o ad ospitare impianti tecnologici o spazi logistici è sempre consentita all'interno della superficie fondiaria nelle dimensioni planimetriche ed altimetriche, rispondenti a motivate esigenze tecnologiche e operative.

È consentita la realizzazione di garage con h minore o uguale a 2.40 m. nei limiti previsti dalla L.n. 122/89.

È comunque opportuno che detti volumi tecnici, se non interrati, risultino il più possibile schermati o armonizzati con l'edificio.

Non costituisce volume l'involucro della chiusura mobile stagionale della piscina.

12) Caratteristiche costruttive degli edifici

Sono ammessi i seguenti tipi di strutture portanti:

- telaio in cemento armato;
- telai in struttura metallica;
- muratura portante;
- strutture in legno;
- strutture miste.

Sono ammesse le seguenti tipologie di coperture:

Copertura a falde inclinate con pendenza non superiore all'esistente con manto sul corpo principale con tegole o lamiera metallica.

Canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame o lamiera metallica verniciata e incassati nel pacchetto copertura (sono escluse la plastica e la lamiera zincata).

I fronti saranno finiti ad intonaco o con pannelli adeguatamente coibentati.

Le tinteggiature esterne dovranno mantenersi nella coerenza compositiva dei fronti.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno o P.V.C. o alluminio a taglio termico e dovranno essere conformi alla normativa sul risparmio energetico.

Ringhiere, cancellate e inferriate di finestre saranno in ferro verniciato con colori tradizionali.

13) Risparmio energetico

Ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire, sarà necessario prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. L'edificio verrà costruito con caratteristiche energetiche adeguate alle normative vigenti.

Gli impianti termici saranno preferibilmente ad alto rendimento, in particolare pompe di calore.

Dovranno essere utilizzate fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 192/05 in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici.

14) Risparmio idrico

Ai fini dell'ottenimento dei successivi atti abilitativi sarà necessario prevedere:

- la connessione alla rete idrica esistente dell'albergo integrando i serbatoi di accumulo;
- la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile.

15) Fognature

All'interno si dovrà provvedere al trattamento primario e secondario dei reflui mediante conferimento alla fossa biologica tricamerale esistente per la raccolta delle acque nere e la realizzazione di due pozzetti sgrassatori per la raccolta delle acque saponose adeguatamente dimensionati. I reflui così trattati e provenienti dallo stesso fabbricato dovranno essere convogliati alla fognatura comunale.

Per quanto non espressamente definito nelle presenti norme si rimanda alle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico.

Prato lì, 07.06.2022

il tecnico
Ing. Stefano Ciuoffo