

## COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

(Provincia di Fermo)

Oggetto: **PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO DI STRUTTURA ALBERGHIERA (HOTEL ROSA MEUBLE') SITA IN VIALE N. SAURO n°2, IN BASE AL D.P.R. n°160/2010 (Sportello Unico per le Attività Produttive)**

Proprietà: **ALOCCO Alfredo, ALOCCO Carla, ALOCCO Giacomo, ALOCCO Francesco.**

### RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Santarelli, nato a Fermo il 27.02.1965, con studio in Viale dei Pini n°181 nel Comune di Porto San Giorgio (FM) ed ivi residente in Viale della Vittoria n°73, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n°A165, veniva incaricato di redigere il progetto di cui al titolo, riguardante una struttura alberghiera esistente (Hotel ROSA MEUBLE').

Tale struttura è compresa tra Lungomare A. Gramsci ad est, Via C. A. Vecchi a nord e Viale N. Sauro ad ovest, mentre a sud confina con altra proprietà ad uso residenziale; ricade su area distinta al foglio 5 del NCTU con la particella 511, che nel vigente Piano Regolatore Generale, è individuata come zona omogenea A, sottozona A 3.4 (*La Marina: Tessuti edilizi completamente trasformati*) e, all'interno di essa, è classificata come SA1 (*Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative*).

Attualmente l'Hotel Rosa è costituito da un piano terra, adibito a spazi comuni e di servizio, e da n°4 piani dove sono situate le camere con i relativi bagni: i primi tre piani hanno dimensioni e distribuzione interna identiche, mentre al piano quarto la parete esterna della camera centrale risulta arretrata rispetto al fronte dell'edificio, in modo da creare un piccolo terrazzo coperto da un pergolato in legno. Il resto della copertura esistente è a padiglione nella parte originaria, con disposizione ad U, e ad una falda per la parte sovrastante la camera centrale, realizzata in un secondo tempo. Tutti i piani sono collegati da una scala e da un ascensore interni.

La sopraelevazione si rende necessaria poiché l'attuale dotazione di n°23 camere spesso non consente di soddisfare le richieste del mercato turistico: ad esempio, i tour organizzati, che utilizzano mezzi di trasporto con una capienza media di 55 persone, hanno bisogno di una disponibilità minima di almeno 25 camere che la struttura, nelle attuali condizioni, non è in grado di fornire. In conseguenza di ciò, resta difficile, se non impossibile, l'inserimento della stessa struttura nei circuiti dei tour operator.

Per tale motivo il presente progetto prevede i seguenti interventi:

- rimozione della copertura esistente e spostamento di cm. 50 verso l'esterno della muratura perimetrale est della camera centrale al piano quarto, in modo che ne risulti aumentata la superficie utile; il terrazzino centrale esistente, in uso a tale camera, verrà trasformato in balcone, spostandone il limite esterno fino ad allinearli ai balconi esistenti laterali;
- sopraelevazione di un piano della struttura, che avrà le stesse caratteristiche dimensionali e distributive del piano quarto, per cui comprenderà n°5 camere con relativi servizi, come meglio visibile dai grafici allegati; l'accessibilità al piano ed alla sovrastante copertura piana, verrà garantita dalla prosecuzione, a partire dal piano quarto, sia della scala interna che dell'ascensore;
- realizzazione di nuova copertura piana, calpestabile, e di vano tecnico, anch'esso con copertura piana, che servirà sia come alloggiamento della necessaria impiantistica, sia come copertura della scala e dell'ascensore di accesso.

La sopraelevazione verrà realizzata utilizzando una struttura portante in legno, in modo che la stessa gravi il meno possibile sulla struttura esistente e sulle relative fondazioni: in tal senso, la tamponatura perimetrale verrà eseguita in legno e cappotto esterno, mentre i divisori interni saranno in legno o cartongesso, il tutto tinteggiato; anche la scala presenterà una struttura leggera, in legno o acciaio, con rivestimento in marmo come l'esistente, mentre per la prosecuzione del vano ascensore sarà utilizzata una struttura metallica o in muratura.

Per le coperture, sia del piano che del vano tecnico, si utilizzerà un solaio in legno lamellare tipo X-Lam, che verrà opportunamente coibentato, isolato e pavimentato con monocottura per esterni per la parte terrazzata.

Internamente, le pavimentazioni ed i rivestimenti di camere e bagni saranno realizzate in monocottura, mentre le porte interne saranno in legno. Per gli infissi esterni e le ringhiere dei nuovi balconi si useranno gli stessi materiali presenti nelle parti già esistenti, ed in genere tutte

le caratteristiche di finitura della parte di nuova realizzazione saranno simili a quelle della parte preesistente.

Oltre alla sopraelevazione sopra descritta, si interverrà anche al piano terra, lato est, dove attualmente esiste un pergolato in legno, costituito da pilastri perimetrali a sostegno delle sovrastanti travi, con copertura in teli plastificati.

Per aumentare la capienza, non sufficiente, dell'attuale sala colazione, il pergolato sopra descritto, a carattere temporaneo, verrà sostituito da una nuova struttura permanente di uguali dimensioni, costituita da pilastri in muratura o da telaio in c.a., poggianti su una nuova platea di fondazione, a sostegno della copertura piana, anch'essa in legno, tipo X-Lam o in latero-cemento; tale copertura, coibentata, impermeabilizzata e pavimentata con monocottura per esterni, sarà calpestabile e costituirà un terrazzo ad uso di due camere est del piano primo.

Perimetralmente il nuovo manufatto verrà tamponato con vetrate continue, in parte apribili, mentre la pavimentazione interna sarà realizzata in monocottura su sovrastante massetto di sabbia e cemento.

Si fa infine presente che gli interventi in progetto, oltre ad essere necessari per poter far fronte alle richieste del mercato turistico – “conditio sine qua non” per la sopravvivenza della struttura – poiché garantiscono la necessaria competitività anche rispetto alle strutture similari presenti nei paesi limitrofi, comportano anche, in conseguenza del maggiore afflusso di turisti, una ricaduta positiva su tutto il settore turistico in particolare, e su tutta l'economia in generale, della propria città.

In fede

Il Tecnico

Porto San Giorgio, li 09.06.2014