

COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Via Fabbrica Valle – Sestri Levante

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

allegata al

**PROGETTO DI VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 05.11.2009 n.ro 160
Realizzazione complesso turistico alberghiero in Via Fabbrica e Valle, N.C.T. foglio
20 mappali 219, 252, 253, 275, 483.**

Richiedente: Andrea CAFFARATA_cod.fisc. CFF NDR 77A22 I693B

Alessandro CAFFARATA_cod.fisc. CFF LSN 70R04 I693C

Indice:

- 1. PREMESSA E REGIME NORMATIVO**
- 2. ANALISI DEL CONTESTO E STUDIO DI VARIANTE**
- 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**
- 4. LA STRUTTURA EDILIZIA**
- 5. OPERE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**
- 6. MISURE PER L'EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA**

agosto 2014

1. Premessa e regime normativo

Il progetto riguarda il lotto di terreno che comprende le particelle individuate al Catasto Terreni fg. 20 mapp. n. 483-253-252-219-275, ed è in variante al progetto approvato n. 160 del 05/11/2009.

La variante al progetto che si propone nasce dall'esigenza di ridurre la consistenza volumetrica dell'edificio ad uso alberghiero approvato, semplificarne ed ottimizzarne la fruibilità interna e renderlo maggiormente compatibile al contesto. Richiamando la Relazione Urbanistica a firma della Dott. Arch. Rita Benedetta Muradore, ci si propone di inserire nel territorio un nuovo albergo proporzionato alle attuali esigenze, diverse da quelle del periodo in cui è stato proposto il progetto approvato, consapevoli che "la fusione tra insediamento costruito e paesaggio, nel costituire valore aggiunto per le strutture che godono della pregevolezza del contesto naturale, opera la valorizzazione e la tutela delle aree di cui vengono esaltate le peculiarità ed espletate le pratiche manutentive".

P.T.C.P. della Regione Liguria:

- assetto insediativo: ID-MA (insediamento diffuso - mantenimento)
- assetto geomorfologico: MO-B (modificabilità di tipo B)
- assetto vegetazionale: COL-ISS (coltivazioni – insediamenti sparsi di serre)

Piano di Bacino - Torrente Gromolo:

- la Carta della Rete Idrografica Significativa illustra che in prossimità dell'immobile scorre un rio significativo, comunque a distanza superiore dei limiti prescritti per le opere in oggetto

P.U.C. approvato con D.C.C. N° 25 del 05/05/2003:

Territori di Presidio Ambientale (TPA) - Zona E1 e E2

Disciplina Paesistica: IS-MA (insediamenti sparsi con regime normativo di mantenimento)

ID-MA (insediamenti diffusi con regime normativo di mantenimento)

Variante al P.U.C. attualmente vigente (Conferenza dei Servizi deliberante del 05/11/2009):

Ambito AR(TA-4): destinato ad ospitare insediamento turistico-ricettivo di tipo alberghiero, secondo la definizione di "albergo tradizionale" di cui all'art. 27 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. vigente

Disciplina Paesistica: IS-MA (insediamenti sparsi con regime normativo di mantenimento)

ID-MA (insediamenti diffusi con regime normativo di mantenimento)

N.B. La cartografia illustrativa del livello locale e sovralocale e l'analisi del contesto paesaggistico sono state allegate ed illustrate nell'elaborato cartografico Tav. n. 01, che si considera premessa essenziale al presente documento.

2. Analisi del contesto e studio di variante

La disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C. vigente classifica l'area oggetto di intervento tra le zone del territorio comunale sulle quali insistono insediamenti connotati da discontinuità del tessuto edilizio. In particolare l'area è un ampio territorio verde inserito ai margini del tessuto urbanizzato che gli insediamenti ancora presenti contribuiscono a definire di natura agricola.

Tuttavia, la presenza ad ovest della direttrice autostradale e ad est di un'ampia area occupata da tralicci e manufatti impiantistici ed il progressivo abbandono delle attività agricole rendono questo ambito un territorio da presidiare e valorizzare.



Veduta del tratto autostradale ripreso dal sito dell'intervento

La scelta di inserire un'attività turistico-ricettiva in questo contesto risulta vincente, riconoscendo a tale sito, agricolo all'epoca della sua formazione, nuove valenze e possibilità di conversione ad usi ed attività di elevata qualità urbana.

La proposta di variante scaturisce dall'esigenza di rendere ancora più evidente il tentativo di valorizzare i luoghi, senza snaturarli o sconvolgerli eccessivamente.

Un territorio agricolo che diventa nel tempo luogo prediletto per la residenza stagionale è un territorio che in cui storicamente vengono adottati modelli tipologici consolidati nell'immediato contesto e caratterizzati dalla presenza di piccoli agglomerati di fabbricati realizzati in maniera spontanea e motivati talvolta dalla conformazione del terreno, dall'esposizione e dagli usi che ne venivano fatti. Per questa semplice constatazione si è scelta una struttura ormai percepita come appartenente al luogo, integrata con le altre costruzioni esistenti ma compatibile con la nuova destinazione d'uso.

Anche il progetto approvato perseguiva questo obiettivo, senza però riuscirvi pienamente per due ragioni, cui la proposta di variante mira a porre rimedio:

- le caratteristiche dimensionali del progetto approvato, ad un'analisi più approfondita, risultano difficilmente sostenibili e non garantiscono il soddisfacimento dell'obiettivo principale dell'intervento, ossia creare un nuovo polo attrattivo nel sito che ne consenta il presidio e la manutenzione;

- nonostante l'apprezzabile intento di celare determinate funzioni poco qualificanti per un'area a vocazione verde, inoltre, gli eccessivi sbancamenti e reinterri volti alla formazione dei parcheggi interrati, mostrano nel progetto approvato una mancanza nel tentativo di salvaguardia dell'ambiente.

Proprio per questi motivi, la variante proposta può sintetizzare i propri obiettivi come segue:

- ridurre la volumetria e le attività, per concretizzare la fattibilità dell'intervento e per riconoscerne la potenzialità di restare nel tempo presidio per il contesto;

- ridurre la trasformazione del territorio, proponendo una struttura da costruire meno impattante per il suo naturale inserimento sul terreno, modificandone l'andamento altimetrico

Per quanto concerne lo studio del verde e le misure per valorizzare gli spazi aperti, salvo alcune lievi modifiche non particolarmente rilevanti comunque di seguito descritte puntualmente, questa seconda analisi dell'intervento non ha modificato gli intenti del progetto approvato, riconoscendone pregi ed obiettivi sostanzialmente raggiunti. Inoltre la scelta di essenze ad alto fusto, da piantumare opportunamente, appare una scelta ottimale per mascherare le aree di degrado ambientale dell'intorno.



L'abbandono delle colture agricole e la presenza di tralicci ed impianti nell'immediato intorno

3. Descrizione dell'intervento

3.1 – DESCRIZIONE GENERALE

La variante proposta è in riduzione rispetto al progetto approvato, sia in termini di volumetria da costruire che, di conseguenza, di servizi. La riduzione di capacità di accoglienza di fruitori dell'albergo e della sala ristorante, comporta infatti anche la possibilità di ridurre gli spazi di servizio in maniera proporzionale.

Tuttavia non sono state modificate, in questo nuovo progetto, le opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici) concordati con l'ente preposto, in quanto esse risultano comunque funzionali all'intervento ed alla fruizione dell'area in generale. Per quanto concerne lo spazio destinato a parcheggio ad uso esclusivo dell'albergo, interno all'area privata, si è deciso di ridurlo per creare una zona di verde attrezzato e di rispetto da inserire tra il parcheggio privato stesso e la proprietà confinante, sopra una parte degli stessi parcheggi ad uso dell'albergo si sono previste delle tettoie a struttura leggera amovibile in legno su cui si prevede di posizionare i pannelli solari necessari per il fabbisogno dell'attività. Gli ampi spazi adibiti a parcheggio interrato previsti nel Permesso di Costruire del 05.11.2009 n.ro 160, sono stati eliminati, in quanto i parcheggi in superficie sono sufficienti per il nuovo numero di camere previsto (n° 12 camere di cui 1 suite, 2 junior suite e 9 camere matrimoniali, tutte comprese di servizio di pertinenza), riducendo drasticamente gli scavi ed i riporti precedentemente previsti, andando quindi ad intervenire il meno possibile sul territorio interessato.

L'accessibilità veicolare del lotto è mantenuta, ma il tracciato viario è stato modificato, per sfruttare un percorso sterrato esistente e per evitare di intersecare e separare, come accadeva con la strada del progetto approvato, l'albergo dallo spazio adibito a parco e aree verdi. Di conseguenza, la piscina è stata ricollocata in posizione più vicina all'albergo, per integrare le funzioni del parco verde privato; la strada realizzata con fondo drenate di larghezza tre metri e mezzo, consente ai clienti di raggiungere comodamente l'accesso alla reception e ai dipendenti di raggiungere il magazzino per i rifornimenti, senza sconvolgere il tracciato della strada esistente.

Lo studio botanico della vegetazione da inserire nel parco privato, effettuato per il progetto originario, è stato riadattato per questa nuova proposta progettuale, conservandone i caratteri essenziali e le essenze scelte.

3.2 - CARATTERI ARCHITETTONICI

Si propone la realizzazione di un unico edificio, costituito dall'intersezione di quattro corpi distinguibili e disposti tra loro e nel contesto, in maniera da valorizzare l'idea di edilizia spontanea, mantenendo le caratteristiche tipologiche e le proporzioni volumetriche dell'immobile interessato, così come stabilito dalle condizioni normative del regime in cui si trova. Rispettando i valori paesistico – ambientali e mantenendo le caratteristiche insediative della zona.

I quattro volumi sono conformi per dimensioni, tipologia, materiali e finiture all'edilizia presente nel contesto e sono gerarchizzati tra loro: i tre corpi laterali hanno una copertura a due falde, costituiti da due piani fuori terra e tre per il volume più ad est, del complessivo fabbricato.

Il corpo centrale, ad un piano, ha funzione distributiva e di unione fra i volumi che compongono la struttura alberghiera. Questo aspetto viene valorizzato oltre che dalle diverse caratteristiche architettoniche, vedi bucatore ad arco sul prospetto principale e copertura a terrazzo, anche dalla funzione distributiva e di reception-prima accoglienza. Si può quindi dire che la forma e la funzione degli spazi ne caratterizzano l'uso e l'aspetto progettuale.

3.3 – SISTEMA DISTRIBUTIVO

Al piano terra, il corpo centrale ad un piano ospita le attività comuni: ingresso, reception, servizi igienici comuni ed area distributiva, da questa tramite brevi percorsi è possibile raggiungere le

prime camere poste al piano terra dei due corpi ad est ed ad ovest dell'area sopra indicata, rispettivamente due junior suite e due camere matrimoniali per il corpo ad ovest ed una suite ed una camera matrimoniale per il corpo ad est. Per ognuna di queste camere è previsto un giardino privato separato dalle zone ad uso comune attraverso una zona filtro realizzata con aiuole continue e vegetazione di piccolo e medio fusto, utile a migliorare la privacy delle aree di pertinenza alle camere disposte al piano terra senza evitare nello stesso tempo di impedire il soleggiamento delle stesse. Il corpo sul retro verso nord, contro terra, sarà separato dal resto del piano terra globale dell'albergo tramite una zona filtro e verrà adoperato come magazzino e locale tecnico. Il suo posizionamento a ridosso dell'esistente piana consente di mitigare ulteriormente la già ridotta altezza dell'edificio.

Un corpo scale ed un ascensore comuni interni al fabbricato, posti sulla parte ad est del complesso, consentono di raggiungere comodamente al piano primo tre camere matrimoniali e al secondo piano le altre tre camere matrimoniali previste.

Il corpo ad ovest invece al piano primo presenta un ampio locale ad uso sala ristorante, sala colazione e bar, la sua posizione nel complesso consente comodamente l'utilizzo del terrazzo esterno come spazio tavoli all'aperto, da quest'ultimo è possibile tramite un corpo scale esterno accedere al giardino comune sul retro e alle aree verdi, all'uliveto, di proprietà.

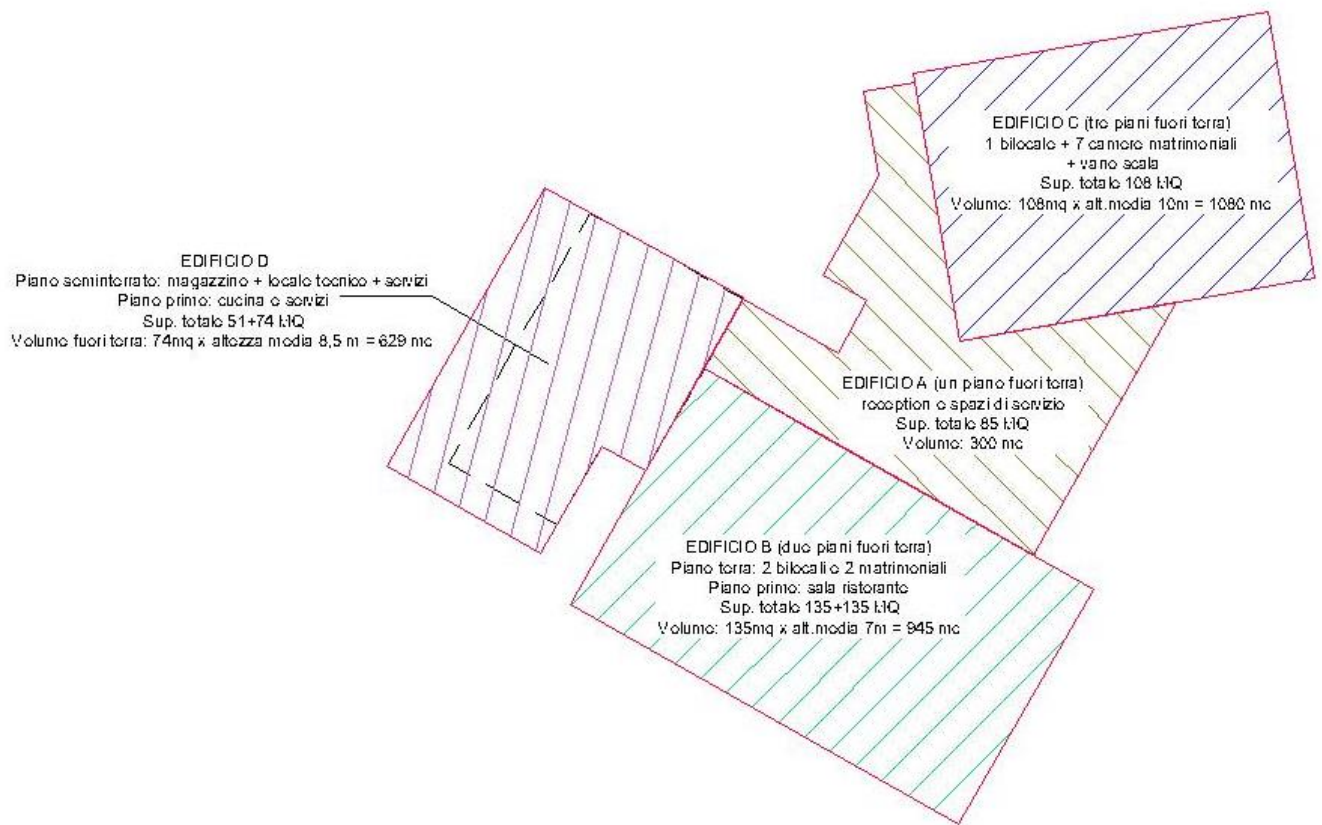
Al piano primo del corpo retrostante posizionato a nord del complesso e prevista la cucina, gli spogliatoi ed i servizi per il personale e dei clienti del locale ristorante.

L'intenzione soprattutto con la progettazione delle camere e degli spazi ad uso comune è di fornire una varietà quanto più possibile dell'offerta di alloggio, riducendo gli spazi distributivi e valorizzando quanto possibile il legame tra la struttura alberghiera e la campagna dove essa si colloca.

Per migliorare ulteriormente questo aspetto, si prevede di valorizzare la vegetazione soprattutto nella parte a sud del fabbricato, adornando la zona destinata a piscina e solarium. Si prevede di destinare una porzione di terreno ad orto e frutteto in modo da non perdere quei valori intrinseci della tradizione e dell'uso del suolo tipici della zona in cui si va a collocare l'intervento. Occorre tener presente che il terreno a nord della proprietà sarà mantenuto ad uliveto senza variare le caratteristiche ad oggi esistenti, consentendo ai clienti di intraprendere in esso passeggiate nel verde nel pieno rispetto della natura.

3.4 – DATI TECNICI QUANTITATIVI

<u>Superficie del lotto interessato dagli interventi:</u>	9.370 mq
Superficie adibita a viabilità:	1.050 mq
Superficie ceduta a spazi pubblici:	930 mq
Superficie coperta esistente:	140 mq
Superficie coperta prevista a progetto:	402 mq
Superficie adibita a parcheggio privato:	420 mq
Superficie della piscina privata:	60 mq
Superficie a spazi aperti privati:	6.368 mq



Schema illustrativo delle superfici e volumetrie previste a progetto

Superficie lorda piano terra e seminterrato:	402 mq
Superficie lorda piano primo:	317 mq
Superficie lorda piano secondo:	108 mq
Superficie lorda complessiva:	827 mq

Volume fuori terra a progetto (edificio A):	300 mc
Volume fuori terra a progetto (edificio B):	945 mc
Volume fuori terra a progetto (edificio C):	1.080 mc
Volume fuori terra a progetto (edificio D):	629 mc
Volume complessivo costruito previsto a progetto:	2.954 mc

4. La struttura edilizia

L'edificio è stato ideato nel rispetto della normativa igienico-sanitaria vigente. Di seguito, in maniera sintetica e per punti si illustrano le linee guida utilizzate per la progettazione.

4.1 – ACCESSIBILITA'

L'edificio sarà accessibile attraverso due porte di larghezza pari a 2,00 metri, che consentano la libera visuale tra interno ed esterno, alcune delle quali opportunamente dotate di sistemi di apertura antipanico, in caso di emergenza. Le caratteristiche degli infissi e delle soglie saranno conformi alle relative prescrizioni di legge. Inoltre è previsto un accesso di servizio sul retro in corrispondenza del magazzino posto al piano terra/seminterrato.

4.2 – PAVIMENTAZIONI

Tutte le pavimentazioni saranno complanari e poste in opera in maniera tale da non presentare alcuna differenza di livello o deformazione tra i loro elementi costitutivi. Tutti i pavimenti previsti sono del tipo antisdrucchiolevole.

4.3 – SCALE

Tutte le scale avranno un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo, con gradini con adeguato rapporto alzata/pedata, e presenteranno soluzioni di tipo antisdrucchio di finitura sulla pedata e profilo continuo.

Esse saranno dotate di parapetto con altezza di 1,00 metro e corrimano realizzati con materiale resistente e non tagliente, senza soluzione di continuità e di facile prendibilità.

Le rampe, dove necessarie, saranno facilmente percepibili anche da persone non vedenti, poiché dotate di appositi segnali (fasce di diverso materiale e colore) situati a 30 cm dal primo e ultimo gradino.

Anche nei casi in cui è prevista un'adeguata illuminazione naturale, le scale saranno tutte dotate di illuminazione artificiale.

4.4 – CORRIDOI

I corridoi ed i passaggi presenteranno un andamento continuo, con variazioni di direzione ben evidenziate e prive di variazioni di livello.

La loro larghezza è prevista sempre uguale o maggiore a 1,40 metri, al fine di garantire il facile accesso alle diverse unità spaziali servite, quanto l'inversione di direzione a persone su sedia a ruote.

4.5 – ASCENSORE

L'ascensore previsto ha una dimensione tale da consentirne l'utilizzo da parte di persone diversamente abili. Le porte delle cabine saranno del tipo automatico, avranno una luce netta di 90 cm e saranno dotate di opportuni sistemi per un adeguato controllo di arresto e inversione di chiusura, nonché dei tempi di apertura e chiusura (superiori agli 8 secondi) per assicurare un comodo e sicuro accesso.

Lo stazionamento delle cabine ai piani di fermata avverrà con porte chiuse e l'arresto ai piani renderà complanari il pavimento delle cabine con quello dei pianerottoli. I ripiani di fermata anteriormente alle porte delle cabine avranno una profondità adeguata.

E' prevista la segnalazione sonora dell'arrivo al piano e un dispositivo luminoso per segnalare eventuale stato di allarme.

Le bottonerie di comando, interne ed esterne, avranno i comandi ad un'altezza massima di 1,20 metri circa.

In generale, tutte le piattaforme di distribuzione avranno caratteristiche conformi alle prescrizioni di legge sia nelle dimensioni che nelle disposizioni e saranno dotate della opportuna segnaletica.

4.6 – PORTE INTERNE

Tutte le porte interne, sia ad anta che a scrigno, presenteranno caratteristiche di facile manovrabilità tali da consentire un agevole transito anche a persone su sedia a ruote, ed avranno una luce netta uguale o superiore a 80 cm. Il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti saranno complanari e saranno dimensionati in rapporto al tipo di apertura.

L'altezza delle maniglie, tutte a leva, è prevista a 90 cm dal pavimento. Per le porte di accesso ai servizi igienici per disabili sono previste anche maniglie ausiliarie.

4.7 – SERVIZI IGIENICI

Oltre ai servizi igienici previsti al piano terra, principalmente a servizio della prima accoglienza, sono previsti adeguati servizi igienici al piano primo, ad uso del personale dell'albergo ed in corrispondenza degli spogliatoi e ad uso dei clienti del ristorante in prossimità della sala comune. Inoltre ogni camera, junior suite o suite ha un servizio igienico privato, di adeguate dimensioni e dotato di doccia.

La disposizione dei bagni ai vari piani non è casuale, ma è studiata in modo da permettere l'allineamento delle parti impiantistiche, per quanto concerne l'impianto idrico-sanitario, e la riduzione al minimo delle uscite a tetto dei sistemi di ventilazione, trattandosi di bagni ciechi. La scelta di evitare l'inserimento di finestre in alcuni locali igienici è stata fatta per una scelta estetica di salvaguardia del disegno di facciata e funzionale, risultando così maggiormente fruibile e funzionale lo spazio interno. L'aerazione ed illuminazione sarà comunque, in tutti i casi, garantita da sistemi impiantistici dedicati.

4.8 – CUCINE E LOCALI DI SERVIZIO PER IL PERSONALE

A servizio della sala ristorante è prevista una cucina di adeguata superficie planimetrica, collegata ad un soppalco/ripostiglio, sostitutivo del locale dispensa. Il locale è areato naturalmente mediante la presenza di adeguata superficie fenestrata ed è corredato da spazi interni di servizio ad uso esclusivo del personale interno, sono previsti spogliatoi e servizi igienici per il personale maschile e femminile dell'albergo.

4.9 – IMPIANTI

L'edificio, organizzato in modo da garantire un tasso di ventilazione naturale di aria primaria soddisfacente, viene dotato di opportuni spazi tecnici per l'installazione di un impianto di climatizzazione caldo freddo. In particolare, nei disimpegni ed in corrispondenza dei servizi igienici (che sono opportunamente sistemati in zone centrali delle campate), è previsto un ribassamento dell'intradosso, mediante controsoffitto in cartongesso, per il passaggio di canali impiantistici di sezione adeguata. Gli split fanno, in linea di massima, facilmente sistemabili sopra la porta di

ingresso di ogni stanza o suite, o comunque sulla parete confinante con gli spazi comuni o con il servizio igienico.

Per un maggior approfondimento per quanto concerne gli impianti elettrico, di condizionamento e riscaldamento ed idrico-sanitario, si rimanda al progetto esecutivo impiantistico.

5. Opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche

5.1 – GENERALITA'

I criteri seguiti nella progettazione ai fini di garantire l'accessibilità all'intera struttura e consentire in tal modo la totale fruizione degli spazi, anche da parte di persone diversamente abili, sono stati desunti dalle disposizioni di legge vigenti. In particolare, nell'intervento in oggetto sono state osservate tutte le disposizioni tese a consentire l'accessibilità delle parti essenziali e comuni della costruzione da parte di persone con ridotte capacità di movimento e le finiture saranno curate anche a particolare tutela delle persone con ridotte capacità sensoriali.

In fase di progettazione si sono tenuti presenti i criteri generali esposti, curando in linea generale di avere:

- ♣ superfici piane di utilizzo prive di gradini, dislivelli o altri ostacoli a rotolamento di sedie a ruote
- ♣ adeguati sistemi di collegamento verticale in grado di rendere accessibili tutti i livelli della struttura a disabili su sedia a ruote, opportunamente dotati di sistemi impiantistici di segnalazione a persone con ridotte facoltà percettive
- ♣ due servizi comuni al piano terra ed uno dei servizi igienici in corrispondenza della sala ristorante al piano primo saranno, per dimensioni e dispositivi installati, adeguati all'utilizzo da parte di persone diversamente abili
- ♣ due camere (una al piano terra e una al piano primo, a fianco dello sbarco dell'ascensore) saranno, per dimensioni, arredamento e servizio igienico di pertinenza, adeguate all'utilizzo da parte di persone diversamente abili
- ♣ uno dei parcheggi pubblici realizzati è riservato a persone portatrici di handicap e, entro l'area di pertinenza del complesso, è prevista la sistemazione del sistema stradale per la viabilità carrabile e di una quota di parcheggi riservati al portatore di handicap, da realizzarsi nell'adiacente parcheggio

5.2 – SPAZI ESTERNI

Le opere di sistemazione esterna previste consistono nella realizzazione di una strada carrabile asfaltata e della piazzetta/rotatoria di accesso alla struttura, di un parcheggio con verde attrezzato di rispetto, di percorsi pedonali pavimentati, e nella sistemazione a verde attrezzato dei rimanenti spazi.

In linea di massima sono previsti percorsi a lieve pendenza (4-5%) con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, assicurando loro la utilizzazione diretta di detti spazi, anche se in alcuni punti del parco esterno, per la naturale conformazione del terreno, l'accessibilità sarà condizionata o possibile solo servendosi della strada.

In generale almeno i percorsi principali presenteranno un andamento semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso e saranno privi di ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio, in modo da garantire sia la mobilità che l'inversione di marcia di una sedia a ruote.

Le variazioni di livello dei percorsi saranno, ove possibile, raccordate da adeguate rampe e comunque evidenziate con variazioni cromatiche.

In tutti gli spazi accessibili è prevista l'installazione, in posizioni che ne permettano un'agevole visibilità, di cartelli di indicazione che facilitino l'orientamento e la loro fruizione, e che forniscano un'adeguata informazione sull'esistenza degli accorgimenti previsti per l'accessibilità a persone con ridotte o impedite capacità motorie. In particolare è previsto l'uso di cartelli indicatori che riportino il simbolo internazionale di accessibilità e tutte le targhe ed i vari contrassegni sono comunque previsti di tipo facilmente leggibili.

6. Misure per l'evacuazione in caso di emergenza

6.1 – GENERALITA'

La destinazione d'uso dell'edificio può comportare, almeno limitatamente ad alcune aree, rischi di affollamento e quindi di evacuazione in caso di emergenza.

Sono state individuate e ben divise, a questo scopo, all'interno della struttura, le seguenti attività:

- ▲ sala ristorante, con capacità complessiva di almeno 40 posti
- ▲ camere di albergo, con una capacità complessiva di 24 posti

Gli spazi seminterrati ad uso deposito/magazzino e locale tecnico saranno adeguatamente compartimentati mediante strutture orizzontali e verticali e porte tagliafuoco ad adeguata resistenza REI.

Per quanto concerne il collegamento verticale tra i piani, costituito da un unico corpo scala a tre rampe con ascensore centrale, la muratura e i dispositivi di sbarco dell'ascensore saranno a resistenza REI adeguata e sarà presente un sistema impiantistico sostitutivo per l'aspirazione dei fumi in caso di incendio, che verrà attivato in corrispondenza della finestra dell'ultimo piano del vano scala, in quanto non è stata prevista una compartimentazione del vano scala a favore di una scelta estetica di maggiore ariosità e confort degli spazi comuni di disimpegno.

Tale possibilità è consentita dalla ridotta lunghezza delle vie di esodo in caso di emergenza: infatti tutte le stanze poste al piano terra hanno uscita diretta verso l'esterno e sono eventualmente servite anche dalle due uscite di sicurezza del corpo centrale (zona ingresso dell'albergo), le camere e la sala ristorante al piano primo hanno uscite di sicurezza dedicate, con sbarco nel punto di raccolta posto sulla terrazza centrale, mentre, per quanto riguarda le tre camere del piano secondo, esse saranno servite da una scala di emergenza posta all'esterno sul retro, sostitutiva della rampa non compartimentata tra il piano primo e secondo.

6.2 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La resistenza al fuoco dei solai e delle tamponature verticali sarà in ogni caso dettata dalle normative di settore.

6.3 – CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE VIE D'USCITA

Scale, corridoi e passaggi utilizzati per il deflusso hanno larghezza non inferiore a 1,20 metri.

Il percorso di esodo misurato per raggiungere i luoghi sicuri è sempre inferiore ai limiti previsti dalla legge.

6.4 – SCALE ANTICENDIO

Al piano terra sono localizzate due uscite di emergenza, in posizione baricentrica, con dimensioni e caratteristiche costruttiva tali da renderle una possibile via di fuga a servizio delle camere del piano terra, tenendo comunque presente che tutte le camere del piano terra hanno porte finestre aperte verso i giardini esterni di pertinenza.

Al piano primo è prevista un'uscita di emergenza dalla sala ristorante e della cucina ed una dallo spazio comune del corpo denominato edificio C, entrambe che conducono allo spazio aperto della terrazza, con scala di emergenza sul retro.

Per il piano secondo è prevista una scala di sicurezza a tre rampe sul retro, in struttura metallica, esattamente in corrispondenza dell'imbocco della rampa di accesso dal retro alla terrazza.

Ogni uscita di sicurezza prevista immette direttamente in luoghi sicuri.

6.5 – SEGNALETICA

La struttura sarà dotata di segnaletica di sicurezza, con indicazione delle uscite di emergenza, posizione degli idranti e dei presidi antincendio secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Sestri Levante, li 01 agosto 2014

I Progettisti:

Arch. E. Carozzo

Arch. F. Pelle

Geom. V. Bregante