



REGIONE ABRUZZO
 PROVINCIA DI TERAMO

COMUNE MARTINSICURO-Frazione VILLA ROSA
Via Lungomare Italia

Proprietà: DIMA s.r.l.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "COMPARTO UNITARIO"

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
 "COMPARTO UNITARIO"**

Ai sensi dell'Art.23 della L.R. 18/83 e s.m.i.



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ALL.A

DATA: Marzo 2021

AGG. Marzo 2022

SCALA: varie

Committente:

SOCIETA' DIMA S.R.L.

timbro e firma

Progettista

Ing. Sandro Maloni

Arch. Giancarlo Maloni

STUDIO MALONI & MALONI

Ingegneria&Architettura

S. EGIDIO alla V.ta (TE) :

P.zza Umberto I n.34 CAP 64016

Tel. 0861840341 Fax 0861845210

TORINO : Via Napione n.9 cap 10124

Cel. 3714613946/3333877443

segreteria@studiomaloniemaloni.com

www.studiomaloniemaloni.com



Giancarlo Maloni

SM&M

COMUNE DI MARTINSICURO
(PROVINCIA DI TERAMO)PDL-COMPARTO UNITARIO
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DI UN EDIFICIO RICETTIVO DI PROPRIETA'
DELLA SOCIETA' "DIMA della Dott.ssa Nadia Zappacosta & C. S.r.l. "
Ai sensi dell'art.23 della L.R.18/83 e s.m.i.**PREMESSA SULLA SOCIETA' RICHIEDENTE.**

La Società DIMA SRL con sede in Sant'Egidio alla Vibrata, in Piazza Umberto I n.c. 34 Codice Fiscale /Partita IVA 00723910675, rappresentata dalla Dott.ssa Zappacosta Nadia in qualità di legale rappresentante, è proprietaria di un'area ad uso turistico ricettivo ubicata in Martinsicuro Lungomare Italia, Foglio 27 mappali 2361 -2362 della superficie di mq 2630, sul lato Ovest del Lungomare Italia, lotto compreso tra suddetto lungomare e via Turati.

Oggi la Società DIMA S.r.l., nonostante la forte congiuntura negativa che ha caratterizzato gli anni a partire dal 2009, tant'è più che ha dovuto rinunciare al titolo edilizio rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Martinsicuro per l'intervento che oggi si ripropone ed ai finanziamenti ricevuti dal Ministero delle Infrastrutture ,la società che è un gruppo dinamico e in crescita sul mercato , con una presenza significativa nel Comune di Alba Adriatica con il "Resort OLYMPUS" e nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata con l'Hotel "MALO' SUITES" ha sempre creduto nella potenzialità di crescita e consolidamento della società nel proprio territorio di origine ,concentrando la propria attenzione sulle potenzialità turistiche offerte dal territorio abruzzese.

Rilevato che il vigente P.R.G. individua gli interventi di trasformazione del tessuto edilizio che, pur rivestendo un ruolo di interesse pubblico alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione dell'edificato preesistente, obiettivi, questi, posti a fondamento dell'azione di governo sul territorio dalle norme urbanistiche nazionali e regionali, vigenti e previgenti congiuntamente nell'obbiettivo di semplificazione dell'azione amministrativa pubblica, possono essere attuati mediante P.d.L, di cui all'articolo L.R. 18/83.

Di qui la proposta nella speranza di poter dare presto corso alla costruzione della struttura ricettiva iniziata e mai portata a compimento.

L'Intervento oltre ad una risorsa in termini di occupazione per l'intera comunità, contribuirà ad elevare il livello dei servizi da offrire ai residenti e ai turisti.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI TERRENI DI PROPRIETA'.

L'Area ricade in zona infrastrutture turistiche e verde di quartiere pubblico (art.29 delle N.T.A. Vigente –Zona di Espansione turistica di tipo B)

La Società è nell'interesse di realizzare il fabbricato ricettivo

La società dopo il rilascio del P.d.C. intende acquistare dall'Amministrazione Comunale la quota del 20% dell'area ceduta a titolo gratuito ai sensi dell'art.29 delle N.T.A. vigenti.

PROGETTO.

L'intervento di cui al presente progetto si configura quale parte integrante del P.d.L. nelle more della disciplina urbanistica vigente comunale e sovraordinata e trattasi di intervento di riqualificazione del patrimonio esistente con la costruzione di unità turistiche.

L'intervento proposto è collocato in un contesto caratterizzato da edificazione a carattere prevalentemente turistica, sul lato Ovest del Lungomare Italia, il lotto è compreso tra suddetto Lungomare Italia e Via Turati.

Nel dettaglio il presente progetto riguarda la costruzione di un edificio ricettivo, il nuovo edificio collocato nel lotto in posizione pressoché baricentrica si articola su cinque piani fuori terra e uno piano seminterrato, a cui si accede tramite rampa carrabile, in adiacenza a quest'ultima è collocata la centrale termica, che risulta totalmente interrata, a servizio della struttura sono inoltre previste una vasca di accumulo per servizio antincendio totalmente interrata ed una piscina.

Il piano terra ospiterà la sala colazione e superfici di servizio, bar- sala colazione, reception, hall, sala relax ad uso esclusivo degli ospiti dell'hotel con annesso atrio di ingresso per le camere e per le suite poste al piano terzo e quarto sul lato mare.

Ad ogni buon conto si riportano le verifiche di cui alla Legge 45/82 per significare la compatibilità dell'intervento e la norma disciplinante la ricettività alberghiera.

Sono previste grandi aperture di collegamento tra interno e esterno, con portico sul lato mare con funzione di filtro funzionale ed architettonico.

Un percorso pedonale che attraversa tutto il lotto, in ossequio all'esigenza di garantire un ampio percorso di collegamento tra il Lungomare e la struttura ricettiva.

I piani primo secondo e terzo e quarto sono interamente adibiti a camere.

La struttura portante verrà realizzata in cemento armato conforme alla normativa sismica in vigore NCT 2018.

Nella copertura del piano quarto è presente una terrazza che verrà utilizzata per la collocazione dei dispositivi tecnici necessari.

OBIETTIVI DA RAGGIUNGERE

La realizzazione della nuova struttura si atterrà delle tecniche costruttive della bioedilizia che possono essere così riassunte nelle seguenti categorie:

Utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e biocompatibili certificati

Corretta esposizione dell'edificio in riferimento all'irradiazione solare ed al ricambio dell'aria.

Utilizzo di sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento.

Utilizzo di sistemi di risparmio idrico ed energetico che sia previsto per l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili.

Installazione di un cogeneratore per la produzione combinata di energia termica ed elettrica.

Installazione di impianti solari termici per la produzione di ACS.

Isolamento dell'involucro edilizio.

Installazione di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

Installazione di lampade a Led.

Installazione di sensori di presenza.

Installazione di ventilatori con inverter ad alta efficienza per permettere una regolazione e portata variabile dell'aria.

Tecnologia con card (domotica) per l'attivazione e spegnimento automatico dei sistemi di climatizzazione e illuminazione delle camere.

Installazione di inverter ad alta efficienza

La progettazione esecutiva è preceduta da un audit energetico che evidenzia le inefficienze.

Per ciascuna soluzione individuata bisogna valutare la fattibilità dell'intervento, le potenzialità di risparmio e il ritorno economico.

Verrà installato un sistema di monitoraggio per tenere sotto controllo i consumi. Prese intelligenti che consentono di spegnere automaticamente gli apparecchi in stand-by.

Ottimizzazione dei consumi.

Impianto idrico smart per singole stanze.

Regolatori di portata per ridurre i consumi di acqua.

Installazione di serbatoi per la raccolta dell'acqua per ridurre i consumi idrici legati all'irrigazione.

Gli impianti tecnologici saranno conformi alla normativa vigente

D.M.22.01.08 N.37- per l'impianto elettrico

Legge 05.03.90 n.46

Legge 01.03.1968 n.186 Legge 18.10.1977 n.791 Norme CEI 64-8

Legge n.447 del 26.10.1995

L.13. del 09.01.1989 e succ. mod. ed integ.

Le norme UNI e UNEL, Dlgs n.311 del 29.12.2006 e n.192 del 2005 recante attuazione alla direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico degli edifici.

Si fa presente che in tutti gli ambienti abitabili saranno rispettati i rapporti aero illuminanti di 1/8 della superficie pavimentata ai sensi del DM5/7/1975.

I bagni privi di aperture dirette verso l'esterno sono previsti di aerazione forzata che assicurano un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.

Le vetrate da installare rispetteranno i requisiti indicati nella norma UNI 7697/207-15 che prescrive i criteri di scelta delle lastre da impiegare nei casi in cui si presentano potenziali pericoli, indicando l'uso di specifici tipi di vetri di sicurezza e precisandone la classe prestazionale minima.

Inoltre tutte le pavimentazioni dei locali e delle aree esterne con pericolo di scivolamento avranno pavimenti con resistenza allo scivolamento ed un coefficiente di attrito dinamico $H > 0,40$.

Tutti i parapetti saranno a norma del DM236/89 con altezza interna dal piano di calpestio superiore a cm 110 e realizzati con una ringhiera in vetro trasparente

Nel rispetto della normativa verranno realizzati n: 2 camere per portatori di handicap.

Tra le attrezzature tecnologiche a servizio della struttura come riferito sono previsti pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici, collocati sulla copertura che risultano non visibili nei prospetti in quanto schermati dal parapetto di copertura stesso.

Il tutto così meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Le caratteristiche formali, tipologiche e di finitura dell'edificio in progetto sono sostanzialmente tali da non risultare contrastanti o di disturbo all'ambiente circostante.

CONTENUTI DELLA NUOVA CONVENZIONE

Il progetto elaborato dalla Società DIMA s.r.l. prevede la cessione del verde di quartiere nel rispetto delle NTA vigenti all'Art.29.

I contenuti sono riportati nello schema allegato.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA E COMUNALE VIGENTE

RUE Regolamento Urbanistico Edilizio: zona infrastrutture turistiche e verde pubblico di quartiere (Art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente –ZONA di espansione turistica di tipo B),

I dati sono i seguenti:

VERIFICA STANDARS URBANISTICI

Il piano d'intervento prevede:

Superficie fondiaria	2630,00 mq	
Superficie di cessione 45% Sf	1190,00 mq	
Superficie residua dopo cessione	1440,00 mq	
Area occupata	404,22 mq	< 60% Sf
Area residua	1035,78 mq	
Volume consentito	2630,00 mc	
Volume edificio	2629,64 mc	

Superficie minima a parcheggi e verde 50% dell'area residua

Superficie a parcheggi	530,03 mq	
Superficie a verde attrezzato privato	136,40 mq	
	Totale mq	666,43 mq > 50% dell'Area Residua
Superficie a verde permeabile	218,97 mq	
Viabilità di servizio	150,38 mq	

L'intervento è compatibile con le previsioni del vigente Piano Regionale Paesistico e del P.R.P.

Con la presente proposta rimodulata a seguito della comunicazione del Responsabile dell'Area III la Società DIMA S.r.l. torna a chiedere che venga rilasciato il permesso di costruire in base al P.D.L. in oggetto per la realizzazione della struttura ricettiva con contestuale cessione gratuita delle aree individuate dallo strumento urbanistico nelle more della convenzione che si andrà a stipulare.

Si precise inoltre che la società ha già versato gli oneri determinati dall'Amministrazione Comunale.

Si allega verifiche di cui alla L.45/82 e modelli per il calcolo delle superfici per la determinazione degli oneri ai sensi della legge 28 Gennaio 1977 n.10 e succ. Mod. Ed int.

Sant'Egidio alla V.ta li 14.06.2021

Agg.to 16.03.2022

Per la Dima s.r.l.

Il legale rappresentante

Dott.ssa Nadia Zappacosta

I progettisti

Arch. Giancarlo Maloni



Giancarlo Maloni

Ing. Sandro Maloni

