

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

La suddetta relazione ha come oggetto la presentazione del progetto "Il Giardino di Magnolie Relais", che avrà sito nel Comune di Molfetta, in provincia di Bari, sulla Strada Provinciale Molfetta-Terlizzi, sulle aree identificate Catastalmente al Foglio 33, Particelle 131, 156, 208, 209, 218 e 313 e confinanti con le particelle 51, 299, 298, 132, 502, 503, 220, 222, 226, 155 e la Strada Vicinale Piscina Michele.

In particolare il progetto prevede la demolizione, la rimozione totale di tutti i corpi costruiti presenti sui terreni, quali gli edifici, i muri esterni e le sistemazioni esterne, nonché la realizzazione del nuovo edificio.

La progettazione prevede la costruzione *ex-novo* di un edificio polifunzionale che vuole offrirsi al territorio come luogo della ricezione, dei servizi, della cultura e del tempo libero, attento alle esigenze di tutte le età, concepito come uno spazio integrato nel contesto. Quindi l'edificio avrà propensione turistico-alberghiera, il cui progetto prevede la realizzazione di sala ricevimenti, centro benessere SPA, area polivalente per riunioni e conferenze, nonché area per attrezzature sportive, con all'esterno giardini ad uso esclusivo dell'area turistico-alberghiera e un campo sportivo annesso alla zona palestra.

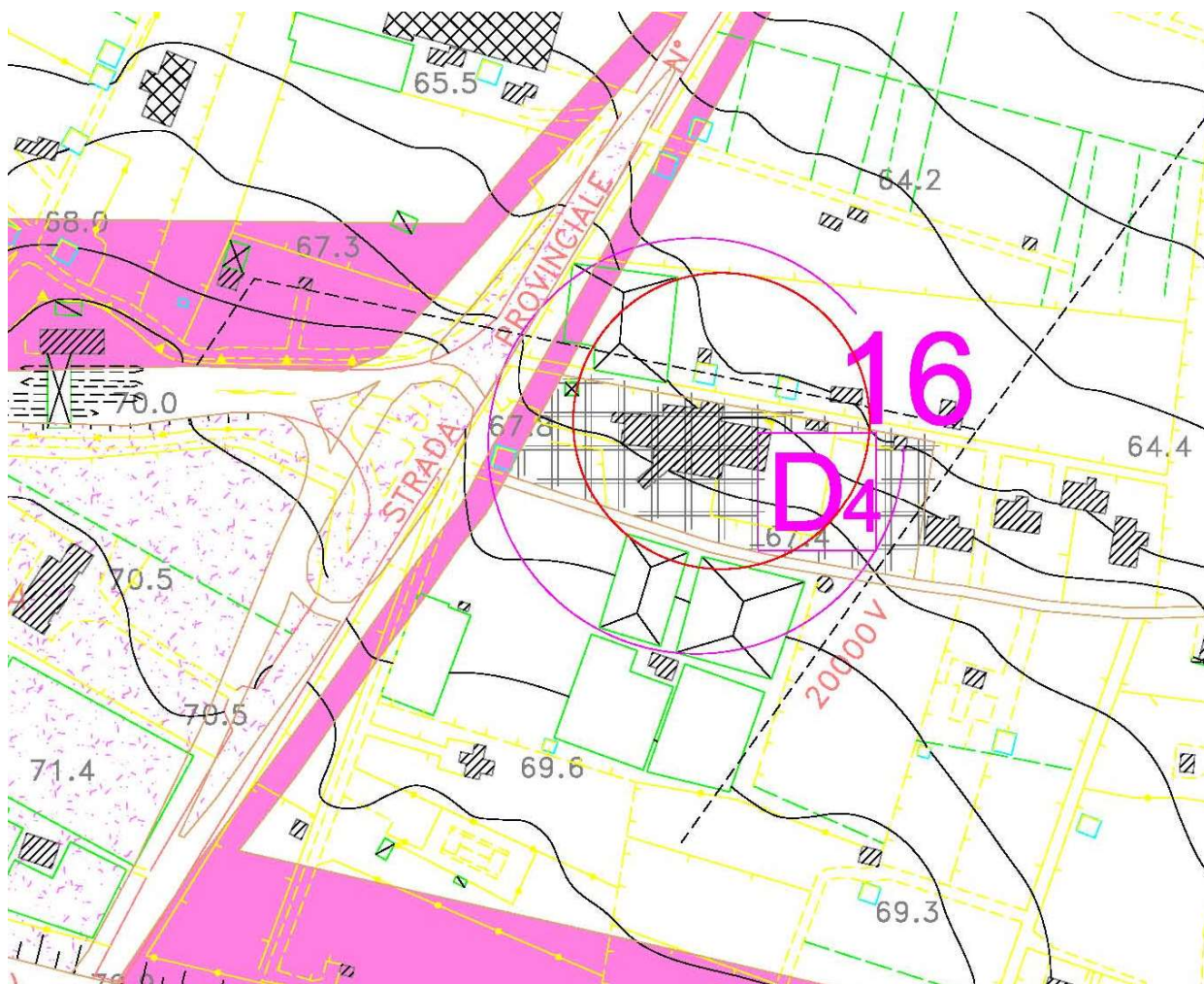
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE NEL P.R.G.

Le strutture in elevazione dell'intero complesso edilizio ed i parcheggi sorgeranno, secondo il vigente strumento urbanistico P.R.G., nella zona omogenea: D4 – zona per attività turistiche, la parte interamente interrata giacerà a cavallo delle due zone omogenee D4 (Art. 39 E 40 NTA) – zona per attività turistiche ed E – zone per attività produttive agricole.

Infine la parte dei giardini a servizio dell'intera struttura giaceranno nella zona omogenea E – zone per attività produttive agricole.

Sulla suddetta zona E vi è una superficie, e precisamente adiacente la strada provinciale, a destinazione speciale in quanto parte di cessione stradale.

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA



3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Allo stato attuale, l'area di interesse del progetto si estende in due lotti distinte ma confinanti, riportanti le seguenti caratteristiche:

N.	Censito al NCEU				Censito in NCT			
	foglio	particella	sub	Cat.	foglio	particella	superficie	sub
	33	218		D/2	33	218	8252	
	33	313		C/2	33	131	1936	
					33	208	4739	
					33	313	0205	
					33	209	0280	
					33	156	4661	

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

La P.lla 218 ricade in zona tipizzata nel PRGC del Comune di Molfetta come "D4 – Zone per attività turistiche e complementari" - e su di essa insiste un complesso edilizio con un livello interrato e due livelli fuori terra con copertura praticabile ed un solo corpo scala, identificato già come sala ricevimenti MAGNOLIA, con attività annesse al tipo di servizio, ma che ad oggi non risulta più adatto all'uso proposto e necessitante di una ristrutturazione a fondo dopo i suoi 40 anni di lavoro.

Le P.lle 131, 208, 313, 209 e 156 sono comprese, secondo il PUTT/P, in ambito territoriale esteso di tipo "E" e non ricadono in aree a rischio idrogeologico come delimitate nel Piano di Assetto Idrogeologico - e su di esse insiste un'area agricola con viale sterrato interno.

4. STATO DEI LUOGHI

L'area soggetta ad intervento è attualmente occupata da un complesso ad uso sala ricevimenti. Si tratta di un immobile con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, edificato agli inizi degli anni '70 del secolo scorso, identificato al catasto al Fg. 33 P.lla. 218 ed avente la seguente composizione:

- Piano interrato di Sup. Lorda pari a 340,00 m², con altezza pari a 3,00 m, fornita di spazi di servizio dei dipendenti, deposito derrate alimentari e celle frigorifere, deposito masserizia e centrale termica;
- Piano terra e rialzato di Sup. Lorda pari a 920,00 m², con altezza lorda variabile da 4,55 m a 3,85 m, fornita di hall di ingresso, sala di ricevimento, cucina, servizi igienici per i clienti ed uffici;
- Piano primo con Sup. Lorda pari a 820,00 m², con altezza lorda di circa 4,80 m, fornita di spazi quali sala di ricevimento, servizi igienici per i clienti, cucina e spazi accessori, servizi per i dipendenti ed uffici.

Il lotto su cui insiste il fabbricato è occupato dalla viabilità carrabile e relative aree a parcheggio, aree a giardino ed aree pavimentate per il servizio all'esterno; all'esterno inoltre sono realizzati un fabbricato ad uso di servizio igienico per i clienti ed una cabina elettrica di proprietà dell'ENEL.

Superfici (reali e non catastali)				
coperta mq.	scoperta mq.	altezza m.	S.L.S. Sup.lorda di solaio	volume mc.
1211,55	18861,45	9,35	1956,00	7800,00

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

5. QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO CON INDICAZIONE DELLA NORMATIVA

L'intervento al presente progetto necessita di provvedimento unico autorizzativo ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 (in variante allo strumento urbanistico) in quanto ampliamento dell'attività esistente presente in zona D4 – zone per attività turistiche.

Il progetto si qualifica come intervento di ristrutturazione edilizia come da art.3 comma d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con una demolizione ricostruzione di un fabbricato nuovo mantenendo la volumetria esistente, calcolata secondo le NTA del PRGC del Comune di Molfetta.

Inoltre, sempre nelle stesse NTA, all'art.40 si cita il rispetto delle altezze non superiori a quelle esistenti dello stato di fatto.

Di seguito si riporta il calcolo della volumetria dello stato di fatto e di progetto seguendo le direttive delle NTA.

STATO DI FATTO

Piano terra:

- Superficie di piano $Sp = 1056.87 \text{ mq}$
- Altezza teorica di piano $Ht = 3.25 \text{ m}$
- Volume = $Sp * Ht = 3434.83 \text{ mc}$

Primo piano:

- Superficie di piano $Sp = 905.20 \text{ mq}$
- Altezza teorica di piano $Ht = 4.80 \text{ m}$
- Volume = $Sp * Ht = 4344.96 \text{ mc}$

Totale Volumetria = 7779.79 mc

STATO DI PROGETTO

Piano interrato:

- Superficie di piano $Sp = 3635.00 \text{ mq}$
- Altezza teorica di piano $Ht = 0.00 \text{ m}$
- Volume = $Sp * Ht = 0.00 \text{ mc}$

Piano terra:

- Superficie di piano $Sp = 978.00 \text{ mq}$
- Altezza teorica di piano $Ht = 3.25 \text{ m}$
- Volume = $Sp * Ht = 3178.50 \text{ mc}$

Primo piano:

- Superficie di piano $Sp = 978.00 \text{ mq}$
- Altezza teorica di piano $Ht = 4.50 \text{ m}$

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

- Volume = Sp * Ht = 4401.00 mc

Totale Volumetria = 7579.50 mc < 7779.79 mc dello stato di fatto

6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La demolizione dei corpi esistenti risulta essere la soluzione ideale per sopperire alle numerose problematiche progettuali riscontratesi sull'area in oggetto, quali:

- generale vetustà edilizia dell'immobile: malgrado le manutenzioni ordinarie e straordinarie effettuate negli anni, la struttura necessita di interventi di profonda revisione di natura edile, impiantistica e di adeguamento alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- vetustà dell'immagine architettonica: malgrado le occasionali operazioni di rinnovamento stilistico degli interni e dei prospetti esterni, l'immagine generale della struttura rimane quella originaria, con elementi di forte demotivazione per la clientela;
- criticità generale della procedura di conservazione, preparazione e somministrazione degli alimenti: risulta fortemente penalizzante la ubicazione su tre diversi livelli delle due cucine e dei depositi alimentari;
- scarso utilizzo degli spazi esterni (giardino, aree pavimentate) per le attività di ricevimento e connesse.

L'intervento di ricostruzione prevede la progettazione di un complesso polifunzionale a propensione turistico-alberghiera, con sale ricevimenti, centro benessere SPA, area polivalente per riunioni e conferenze, nonché area attrezzature sportive; all'esterno vi saranno giardini ad uso esclusivo dell'area turistico-alberghiera e un campo sportivo annesso alla zona palestra.

L'identità dell'edificio nasce dall'incontro dei diversi fattori posti alla base del progetto quali: la lettura del luogo nel quale sarà ubicato e delle diverse funzioni che dovrà ospitare. Oltre a conservare il verde esistente, elemento emergente e caratterizzante, si è pensato di conservare l'ingresso principale all'incirca nella stessa posizione attuale.

L'edificio avrà l'asse principale disposto secondo la direttrice Nord-Ovest Sud-Est, come sintesi di diverse esigenze: tale disposizione, infatti, oltre a consentire di utilizzare al meglio l'area verde a disposizione, offre ai frequentatori dei vari servizi, una vista privilegiata sul giardino e sulle campagne circostanti. Tale orientamento inoltre è quello che meglio si presta all'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture.

Si è scelta una pianta poligonale che permette un'ottima suddivisione per settori delle diverse funzioni, consentendo la creazione di ingressi indipendenti, movimentata lungo tutti gli

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

orientamenti, ad esclusione del fronte Este e di quello Ovest, dove si presenta rettilinea anche per mantenere una certa distanza rispetto alla zona carrabile. Ne scaturisce un solido piuttosto regolare, ben illuminato in tutti gli ambienti dalla luce naturale.

La pianta dell'edificio fuori terra è risultante dalla commistione di due moduli geometricamente ben distinti, al fine di ottimizzare lo svolgimento delle funzioni: la zona servita (le sale ricevimenti) e la zona servente (servizi igienici, cucine e connessi).

La pianta del piano interrato, vera zona polifunzionale, è una vasta sommatoria di diversi servizi, accuratamente compartimentali per zone, con vari accessi dall'esterno.

Il piano terra ospiterà:

- **Hall di ingresso**, ampia e luminosa, grazie alle grandi vetrate, con zona bar, ascensore panoramico a cristallo ed una scala elicoidale avviluppata intorno ad esso. Questa zona avrà accesso diretto dall'esterno a nord, e fungerà da zona filtro servente ad ovest la sala ricevimenti, ad est la zona servizi igienici e zona cucina.
- **Zona Ricevimenti**, comprendente:
 - Sala da ricevimento, ampiamente illuminata da luce naturale, di forma quadrangolare, in grado di ospitare circa 120 coperti. Il soffitto di questa sala presenterà un originale cassettonato moderno in legno lamellare, raffigurante il logo del fiore di magnolia, ed ospitante in modo celato, sistema di illuminazione e di ventilazione per l'intera superficie della sala.

Questa sala ha diretto accesso verso l'esterno ad ovest, verso un padiglione fungente da giardino d'inverno. Inoltre è diretto l'accesso verso la cucina e connessi.

- Stanza per il baby-sitting, comodamente adiacente la sala ricevimenti, ma servita mediante percorso ideale per la privacy. E' dotata di servizi igienici per l'infanzia.
- Ufficio di rappresentanza, comodamente adiacente la sala ricevimenti, ma servito mediante percorso ideale per la privacy. E' dotato di servizio igienico privato. Mediante accesso nascosto, è possibile usufruire della stanza porta-valori, a diretto usufrutto di chi ne faccia debita richiesta.
- Ripostiglio per tavoli e connessi, servizio ad uso della sala ricevimenti.
- **Zona Servizi**, comprendente:
 - Servizi igienici divisi per sesso, nel numero di 8 unità, di cui n.1 per i diversamente abili.
 - Smoke-room, sala chiusa per fumatori, ampiamente areata ed illuminata da luce naturale.
- **Zona Cucine**, comprendente:
 - Cucina con le varie zone suddivise per la preparazione degli alimenti, quali carne, pesce, primi piatti, zona piatti freddi – antipasteria, zona pasticceria, sala chiusa per la

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

preparazione di alimenti senza glutine per celiaci, zona lavaggio. La cucina ha accesso diretto verso l'esterno a nord.

- Stanza adibita a cambusa e stanza adibita a riposteria; montavivande servente i tre piani. Questa zona ha accesso diretto verso l'esterno ad est.
- Zona spogliatoio per i dipendenti, ampia e con servizi igienici suddivisi per sesso.

Il primo piano ospiterà:

- **Zona relax**, ampia e luminosa, grazie alle grandi vetrate, con ascensore panoramico a cristallo ed una scala elicoidale avviluppata intorno ad esso. Questa zona fungerà da zona filtro servente ad ovest la sala ricevimenti, ad est la zona servizi igienici e zona cucina.
- **Sala Ricevimenti**, ampiamente illuminata da luce naturale, di forma quadrangolare, in grado di ospitare circa 270 coperti. Il soffitto di questa sala presenterà un originale volta stereotomica in legno lamellare, raffigurante tridimensionalmente il logo del fiore di magnolia, ed ospitante in modo celato, sistema di illuminazione e di ventilazione per l'intera superficie della sala.

Questa sala ha accesso diretto verso la cucina e connessi.

- **Zona Servizi**, comprendente:
 - Servizi igienici divisi per sesso, nel numero di 11 unità, di cui n.2 per i diversamente abili.
 - Stanza per il baby-sitting, ampia e dotata di servizi igienici per l'infanzia.
 - Smoke-room, sala chiusa per fumatori, ampiamente areata ed illuminata da luce naturale.
- **Cucina**, con le varie zone suddivise per la preparazione degli alimenti, quali carne, pesce, primi piatti, zona piatti freddi – antipasteria, zona pasticceria, sala chiusa per la preparazione di alimenti senza glutine per celiaci, zona lavaggio, zona riposteria, ampio montavivande servente i tre piani. La cucina ha accesso diretto verso l'esterno a nord.
- Stanza adibita a cambusa e stanza adibita a riposteria; montavivande servente i tre piani. Questa zona ha accesso diretto verso l'esterno ad est.
- Zona spogliatoio per i dipendenti, ampia e con servizi igienici suddivisi per sesso.

Il piano interrato ospiterà:

- **Hall di ingresso**, con ascensore panoramico a cristallo. Questa zona avrà accesso diretto dall'esterno a sud, e fungerà da zona filtro servente ad ovest la zona benessere SPA, ad est la zona conferenze ed il percorso verso la zona a carattere alberghiero con attrezzature sportive.
- **Zona Benessere SPA**, comprendente:
 - Hall di accettazione e spogliatoi divisi per sesso, con servizi igienici e docce.

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

- Area umida comprendente una piscina e due vasche idroterapiche, con servizi igienici e docce.
- Zona spa, comprendente bagno turco, sauna e area relax con tisaneria.
- Centro estetico con area abbronzatura, camera di abbronzatura verticale, sala trattamento anticellulite e area fanghi, n. 3 camere per massaggi e area manicure-pedicure, con n. 4 servizi igienici divisi per sesso.
- **Zona Conferenze**, comprendente:
 - Hall di accettazione e area relax, con n. 9 servizi igienici di cui 1 per i diversamente abili, suddivisi per sesso.
 - Ampia sala polivalente per conferenze e riunioni, con circa 90 posti a sedere.
- **Zona Alberghiera**, comprendente:
 - Ampio salone con hall di accettazione ed area relax, a tutta altezza con ballatoio ed illuminata da vetrata su patio interno. Al piano inferiore troveranno posto delle stanze da adibire a servizio della gestione alberghiera, al piano superiore vi si troveranno aree per il tempo libero.
 - Camere d'albergo nel numero di 64 doppie, disposte su due livelli ed illuminate naturalmente grazie ai due patii interni, dotate di ogni comfort e di servizi igienici privati.
- **Area Fitness**, comprendente:
 - Ampia palestra con area ricezione e numerose postazioni attrezzi.
 - N. 2 spogliatoi con zona armadietti, servizi igienici e docce, ad uso dei fruitori della palestra e del campo sportivo esterno per calcio ad 8.
- **Deposito**, compartimentato e con rampa di accesso dal giardino ad est, il deposito servirà la zona cucine del complesso fuori terra, mediante un montacarichi. E' suddiviso in varie stanze con specifiche differenti per lo stoccaggio degli alimenti asciutti, il deposito delle verdure, la cella ortofrutticola, la cella carni e la cella latticini. Ampia è l'area destinata all'arrivo merci e smaltimento rifiuti.

Il complesso godrà di notevole valenza architettonica grazie alla scelta di strutture in acciaio e vetro che doteranno le sale di ampia illuminazione naturale, nonché di una particolare copertura stereotomica in legno lamellare, raffigurante tridimensionalmente la natura geometrizzata di un fiore di magnolia, come omaggio al bocciolo floreale a cui il resort è dedicato.

Il verde della natura esistente verrà "naturato" ed organizzato in giardini e aiuole trattati a prato inglese, decorati con pietrisco naturale per ricreare camminamenti drenanti caratterizzati da decorazioni floreali simil *art-deco* in pianta. I giardini ospiteranno anche pregevoli gazebo per l'utilizzo ricettivo nella stagione estiva, un piazzale con giochi d'acqua, un fondale in pietra per

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

costituire una scenografica cascata d'acqua, nonché un padiglione dedicato a suite privata per l'utilizzo ricettivo della sala ricevimenti.

Tutto il complesso sarà attraversato da due corpi scala e tre vani ascensore, dal piano interrato posto alla quota inferiore sino al secondo livello fuori terra, il quale ospiterà la più ampia delle sale da ricevimento. Ne consegue che la copertura risulterà non praticabile, bensì sarà caratterizzata da un doppio sistema di strutture arcuate che dalla copertura giungeranno sino a quota zero creando ombra a porzione di facciata.

Il progetto turistico-ricettivo, non ospita solo sala ricevimenti, ma si offre ai cittadini in modo più articolato ed elaborato, atto a soddisfare il fruitore in molte sfaccettature.

In sintesi si presentano:

- servizio SPA al piano interrato;
- servizio Ricettivo al piano interrato;
- zona Conferenze al piano interrato;
- servizio Palestra al piano interrato;
- campo sportivo al piano terra;
- ampie Sale da ricevimento al piano terra ed al primo.

Per buona parte del perimetro sud-est e sud-ovest si è previsto un parcheggio custodito per auto e autobus in cui solo una parte distinta, situata nel retro riservata a mezzi per carico e scarico merci oltre che al parcheggio dei dipendenti.

Il porticato si svilupperà lungo tutto il perimetro dello spazio destinato alla sala posta al piano terra, il quale consentirà di creare uno spazio filtro tra la sala e il giardino, oltre a consentire una riparazione dai raggi solari nel periodo estivo.

Queste scelte hanno permesso anche di collocare i punti di dialogo tra interno ed esterno seguendo unicamente la qualità del rapporto e recuperando anche i più limitati e difficili punti di vista. Ne consegue che ogni spazio gode di una vista differente.

Nella zona Sud dell'ala destinata ai servizi vi saranno le cucine delle sale, opportunamente suddivise per compartimenti di lavorazioni e dotate di area riservata alla conservazione e lavorazione dei cibi destinati ad allergie alimentari, quali celiachia. Il grande ambiente avrà l'attrezzatura indispensabile per la cucina disposta sui vari banconi centrali e perimetrali. Sui vari piani di cottura sono previste idonee cappe collegate a canna di esalazione sfociante all'esterno. Isolata dalla zona cottura, saranno la riposteria e lo spazio dedicato al lavaggio delle stoviglie, riuniti in un unico ambiente nella zona nord della cucina. La cucina sarà servita da un ascensore montacarichi che permetterà di raggiungere le diverse celle frigorifere poste al piano interrato a quota -5,40 m. Sulle pareti Sud ed Est saranno disposte delle finestre per l'aerazione dotate di opportuno filtraggio. L'accesso alle cucine avverrà attraverso un unico ingresso posto

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

a confine con un lungo disimpegno antiodore che le separerà dalla sala; ogni cucina sarà inoltre dotata di una porta antipanico che consentirà l'uscita in caso di emergenza. Per la cucina a piano terra, tale uscita sarà posta al termine di un lungo corridoio nel quale si affacceranno delle porte di servizio che consentiranno l'accesso ad un'area di pertinenza dei dipendenti, quali spogliatoio e riposteria; per la cucina a piano primo, invece, tale uscita sarà posta direttamente in cucina con sbocco sulle scale antincendio

Tutto il piano interrato accoglie le aree destinate al servizio SPA, al servizio Ricettivo e al servizio Palestra.

Il servizio SPA sarà raggiungibile tramite vano ascensore posto nella hall d'ingresso e tramite una lunga e larga rampa di scale posta sul fronte Sud. Questa occuperà tutta la parte Ovest dell'intero corpo interrato e si comporrà di tutti gli spazi che ne determineranno l'essenza, ovvero: spazio piscina, vasca idroterapica, bagno turco, sauna, camera abbronzatura verticale, camera abbronzatura orizzontale, relax-tisaneria, trattamento anticellulite, vasche fanghi, camera manicure e pedicure, camere massaggi, bagni, spogliatoi e docce.

La parte centrale del blocco interrato sarà invece destinata al servizio Ricettivo, raggiungibile dalla hall di ingresso della SPA attraverso un lungo corridoio. Questo spazio si comporrà di un'ampia hall a doppia altezza, circondata da un camminamento che servirà allo smistamento degli ospiti nelle rispettive camere, disposte su due livelli, in un'area Nord e una Sud dotate di patio a doppia altezza, per un totale di 60 camere.

Tra questi due servizi al piano interrato, si colloca la zona Conferenze, con capacità di 88 posti a sedere e munita di propria hall e di propri servizi W.C. opportunamente suddivisi per sesso.

Infine, la parte Est del blocco interrato sarà invece destinata al servizio Palestra, raggiungibile tramite una lunga e larga rampa di scale posta sul fronte Est. Questo spazio si comporrà di un'ampia sala destinata allo svolgimento delle attività sportive e da relativi servizi annessi, quali spogliatoi, W.C. e docce opportunamente suddivisi per sesso.

Questi tre servizi sono stati progettati con opportuni criteri progettuali aderenti alle vigenti normative antincendio: di fatti sono stati progettati i vari compartimenti, suddivisi e separati grazie all'inserimento di specifiche porte REI.

Annesso alla palestra, sulla parte Est del piano terra vi è un grande campo sportivo all'aperto, destinato all'allenamento di squadre calcistiche.

La parte Nord-Ovest, infine, ospiterà un ampio giardino di pertinenza delle sale per i ricevimenti, opportunamente attrezzati e curati con le più svariate tipologie arboree e floricole.

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

7. ALTEZZA DEI PIANI

Nella sua integrità, il complesso sarà composto da cinque livelli, tre interrati e due fuori terra, con copertura non praticabile in corrispondenza della sala e copertura adibita ad accogliere i servizi in corrispondenza della zona servizi.

Le quote altimetriche per ogni piano risulteranno:

- Piano Interrato a quota -6,60 m;
- Piano Interrato a quota -5,40 m;
- Piano Interrato a quota -3,30 m;
- Piano Terra a quota +0,00 m;
- Piano Primo a quota +4,00 m;
- Piano del Lastrico Solare a quota +9,00 m.

8. DISTRIBUZIONE INTERNA

I due livelli fuori terra saranno costruiti per accogliere le sale poste alle quote dei rispettivi piani, con un solo ingresso in comune corrispondente con la hall, posta alla quota +0,00 m, ospitante un solo vano scala e vano ascensore.

A piano interrato, invece, la situazione appare totalmente differente: il progetto prevede la realizzazione di un livello interrato visibilmente più ampio, circondato da una intercapedine di 1,20 m e con due ingressi differenti per dividere i servizi posti a piano interrato:

- Primo ingresso per servizio SPA, servizio Ricettivo e zona Conferenze;
- Secondo ingresso per servizio Palestra.

9. ESTERNI

All'esterno del corpo costruito è prevista da progetto un ampio giardino sono gli spazi comuni ai proprietari del residence costituiti da:

- un'area di parcheggio all'aperto con numero 14 posti auto, uno per ogni proprietario;
- un'area giardino con inserimento di vegetazione autoctona ed essenze floricoltrici;
- un'area relax con piscina e sdraio;
- un'area con vialetti di accesso alle proprietà e parti comuni;
- un'area per accesso ed uscita dal lotto.

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

10. MATERIALI

L'edificio sarà realizzato con una struttura portante verticale intelaiata in calcestruzzo armato e solai composti da lastre prefabbricate; mentre le fondazioni saranno costituite da plinti connessi da travi di collegamento. Il solaio di fondazione sarà areato e adagiato su un vespaio realizzato con elementi ad "igloo" incastrati su un piano di appoggio regolare opportunamente predisposto. Oltre ad avere anche una intercapedine in cemento armato lungo tutto il perimetro dell'edificio interrato con uno spessore di 0,30 m, il resto della costruzione, dal tamponamento ai tramezzi, presenterà una struttura in cotto e cemento. Le murature di tamponamento avranno uno spessore pari a 0,30 m, mentre per i tramezzi saranno di 0,22 m, 1,14 m e 0,10 m a seconda delle diverse funzioni degli spazi che racchiudono.

Gli intonaci interni saranno tipici di una struttura ricettiva, mentre i rivestimenti esterni saranno realizzati con intonaco civile e finitura plastica.

La copertura è metallica, opportunamente calcolata con raggi di curvatura vari che dal lastrico solare giungono fino a quota 0,00 m.

Le facciate sono parzialmente vetrate con inserti di musharabia che limitano la visione dello spazio interno, ma allo stesso modo ne permettono la visione dall'interno verso l'esterno.

Gli infissi saranno basso emissivi con una trasmittanza inferiore a quella prevista per legge, quindi altamente prestanti.

Tutti i bagni delle sale sono forniti di W.C. e lavabi.

11. BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli spazi, interni ed esterni sono accessibili ai diversamente abili rispettando il requisito dell'accessibilità, visibilità ed adattabilità, mentre per le rampe di accesso vi è una pendenza inferiore all'8%.

12. ASSETTO URBANISTICO E PARAMETRI EDIFICATORI

Tutta la progettazione dell'intero complesso edilizio si è basata sulle caratteristiche in riferimento alla Normativa Tecnica di Attuazione specifica della ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D4, la quale prevede il rispetto dei seguenti parametri:

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (Ift)	0,25 m ³ /m ²
--	-------------------------------------

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

ALTEZZA MAX	7,00 m
SUPERFICI E STANDARD	12,00 m ² /p. letto di cui 2,00 m ² per attrezzature e 10,00 m ² per verde pubblico
DISTANZA MIN DAI CONFINI (Dc)	10,00 m
DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE (Ds)	10,00 m
DISTANZE FRA I FABBRICATI (Df)	Semisomma delle altezze
POSTI LETTO – ATTREZZATURE PER SOGGIORNO TEMPORANEO	500 p.l./km dl costa
VOLUME/POSTI LETTO	m ³ /60
SUPERFICIE/POSTI LETTO	m ³ /50
VERDE ATTREZZATO (art.20)	30%
PARCHEGGI	10% (oltre art.11)

La situazione esistente (stato di fatto) si presenta con le seguenti caratteristiche:

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If _f)	0,91 m ³ /m ²
ALTEZZA MAX	9,00 m
DISTANZA MIN DAI CONFINI (Dc)	6,00 m
DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE (Ds)	7,00 m
VOLUME CALCOLATO NTA	8036,70 m ³
VERDE ATTREZZATO (art.20)	28%
PARCHEGGI	1440,00 m ²

Da queste ne derivano la seguente situazione di progetto dell'intero complesso con relativi dati di progetto:

Situazione di progetto	
INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If _f)	0,39 m ³ /m ²
ALTEZZA MAX	9,00 m
SUPERFICI E STANDARD	12,00 m ² /p. letto di cui 2,00 m ² per attrezzature e 10,00 m ² per verde pubblico
DISTANZA MIN DAI CONFINI (Dc)	13,00 m

STUDIO DI ARCHITETTURA RESTA

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE (Ds)	15,70 m
VOLUME CALCOLTO NTA/POSTI LETTO	7579,50 m ³ /60
VERDE ATTREZZATO (art.20)	58%
PARCHEGGI	3528,00 m ² - 108 posti auto più 3 pullman
Dati di progetto	
PIANO INTERRATO	3635,00 m ²
PIANO TERRA	978,00 m
PIANO PRIMO	978,00 m
PARCHEGGI	3528,00 m ² - 108 posti auto più 3 pullman
VERDE ATTREZZATO	11714,00 m ²
AREA RICEVIMENTI	2211,00 m ²
AREA TURISTICO-ALBERGHIERA	2888,00 m ²
CENTRO SPA/BENESSERE	1443,55 m ²
CENTRO POLIVALENTE	181,45 m ²
ALTEZZA MIN STANZE	2,70 m
ALTEZZA MIN SERVIZI BENESSERE	4,00 m

Trani, 09 marzo 2017

Il tecnico progettista
Architetto Fiore Resta