



LABORATORIO DI ARCHITETTURA
GIOVANNI CARDINALI ARCHITETTO

Via Gramsci n° 26 06135 - Perugia
Tel. 0755928157 Cell.3333885416
CF: CRDGNN63S16G478Z
PI: 01932250549
E-mail: cardinali.arch@tiscalinet.it



Sacchet Edoardo
ingegnere civile

Via Sasso Rosso SNC, Assisi (PG)
P.IVA 02378230540 - C.F. SCCDRD70R14D653U
Cell. 3284136952 - Mail studio.sacchet@gmail.com
RC prof. Lloyd's n. A116C146812

Oggetto **Realizzazione di un complesso turistico-ricettivo con recupero delle volumetrie di annessi esistenti**

Ubicazione dell'intervento: Comune di Assisi, Via Patrono d'Italia 157

Committente dei lavori: Azienda Agraria Gualdi Sas

Contenuto **Relazione tecnica**

Data

Agosto 2020

Tavola n.

5/D

Arch. Cardinali Giovanni
Ing. Edoardo Sacchet
(firmato digitalmente)

Premessa

La presente relazione è relativa al progetto per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo, con recupero delle volumetrie di annessi esistenti.

Committente e proprietaria degli immobili è l'Azienda Agraria Gualdi S.a.s.

Ubicazione e dati catastali

Gli edifici oggetto degli interventi fanno parte di un compendio immobiliare ubicato in Via Patrono d'Italia 157, nel Comune di Assisi (PG) ed è identificato con i seguenti dati catastali: foglio 101 mappale n. 939.

Estratto dell'elaborato planimetrico



In particolare, le unità immobiliari oggetto di demolizione sono:

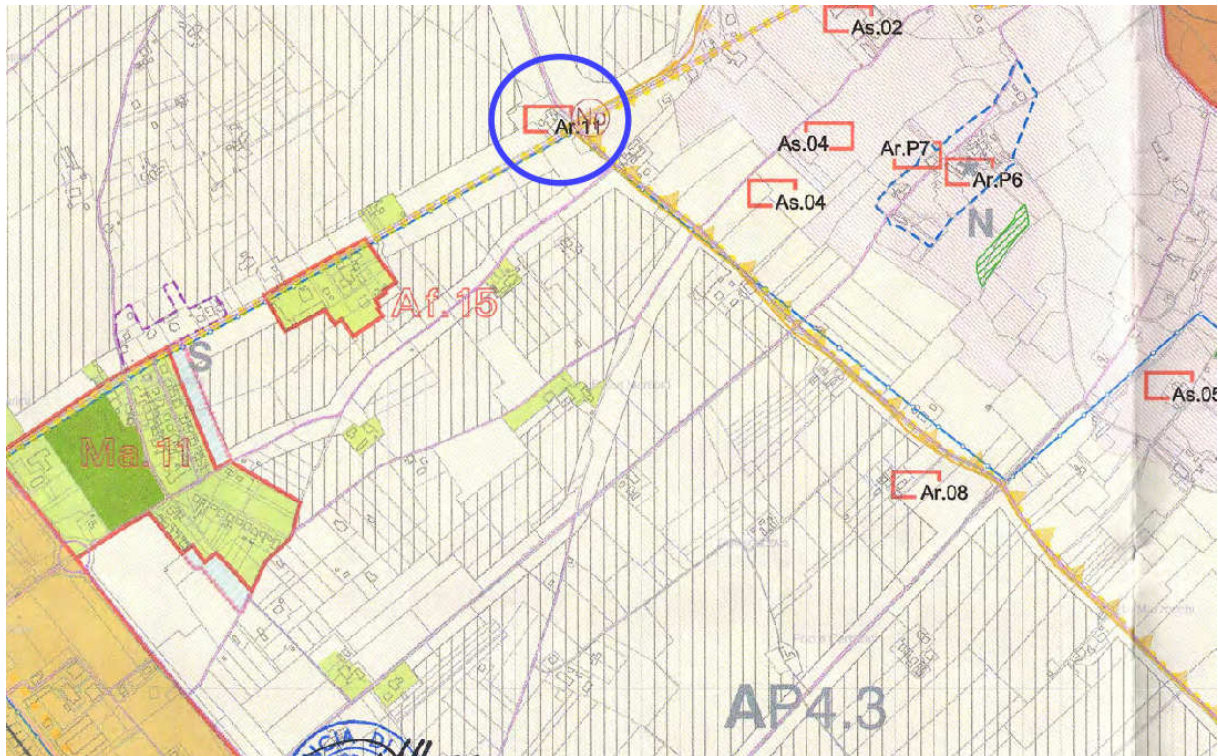
- sub 3 (classificato al C.F. come D/10);
- sub 4 (classificato al C.F. come F/2);
- sub 5 (classificato al C.F. come F/2);
- sub 6 (classificato al C.F. come F/2);
- sub 8 (classificato al C.F. come F/2);
- sub 9 (classificato al C.F. come F/2);
- sub 10 (classificato al C.F. come F/2).

Inquadramento urbanistico

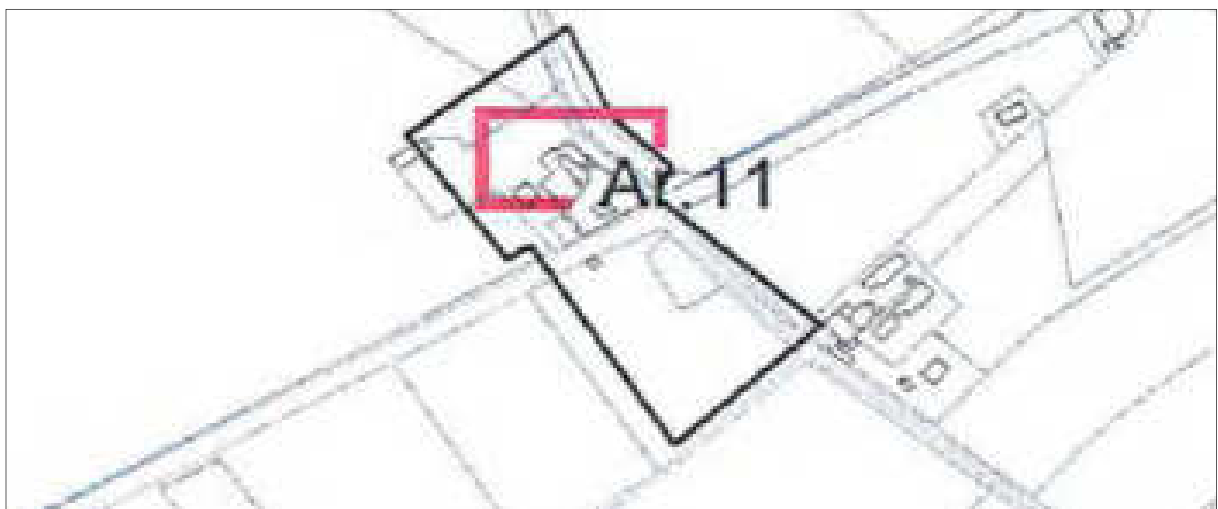
Dati urbanistici

Gli immobili ricadono in un ambito monofunzionale puntuale classificato come **Ar.11** ovvero 'ricettivo da riqualificare e potenziare'.

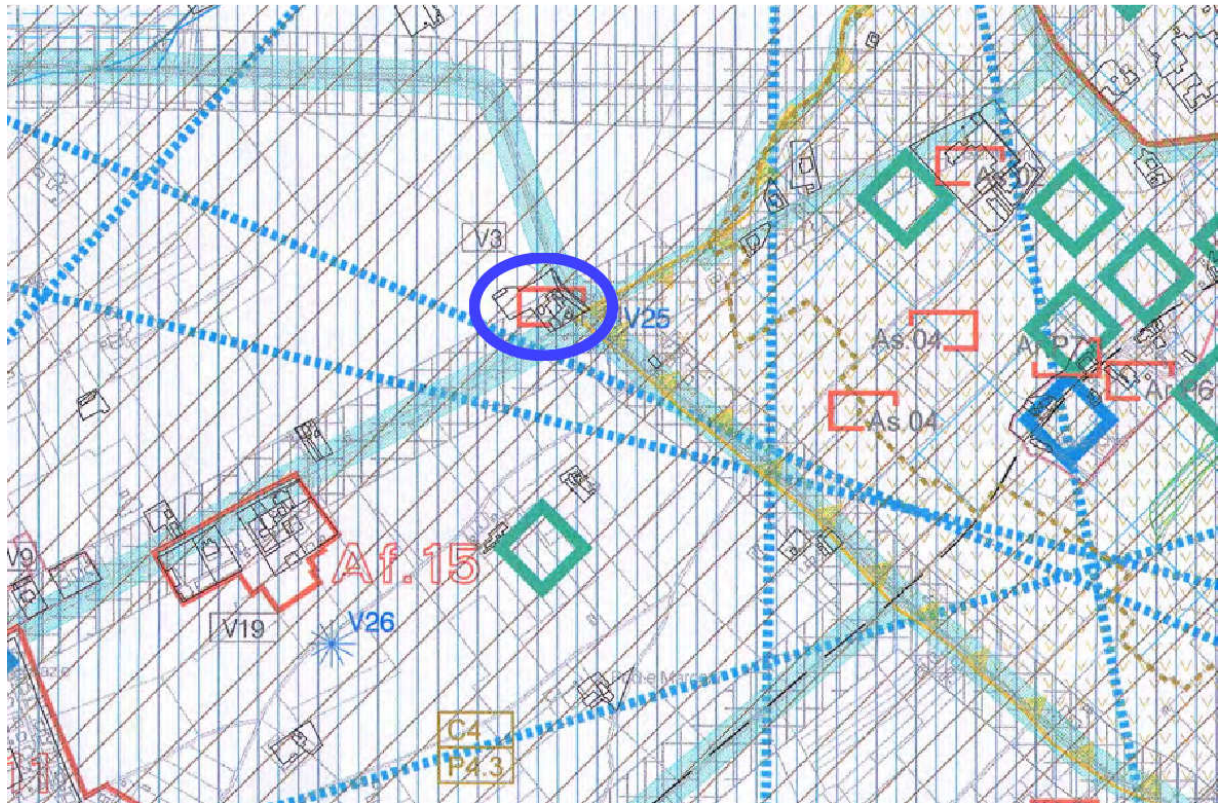
Estratto tavola EP02_d (sistema insediativo)



Perimetro dell'ambito monofunzionale (estratto scheda Ar.11)

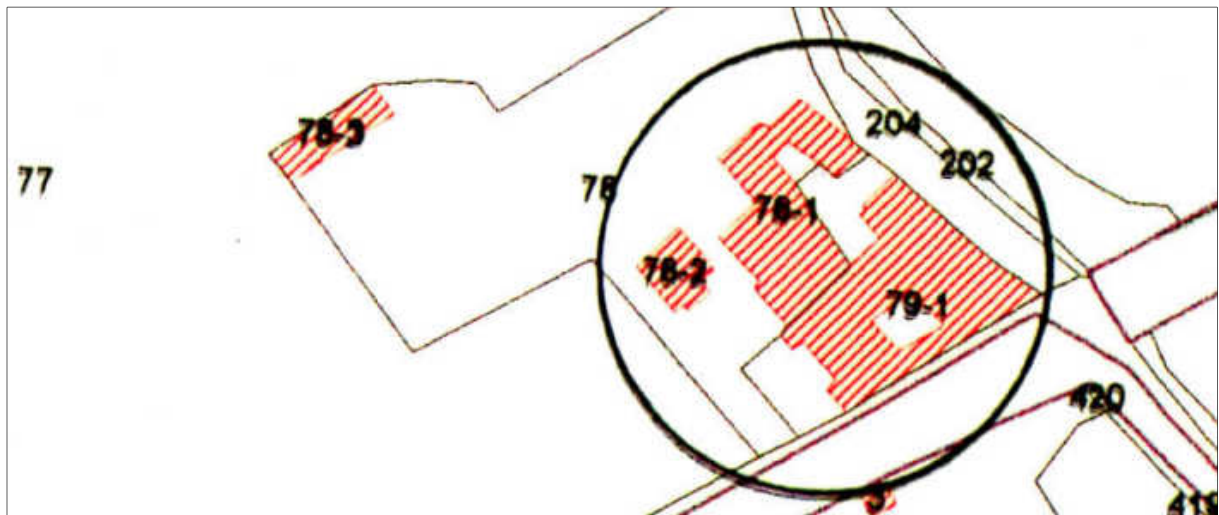


Estratto tavola EP03_d (sistema paesaggistico)



Gli edifici sono stati censiti ai sensi della D.G.R. n. 420/2007 e ss.mm.ii. (scheda 726) e risultano classificati come **'Edilizia tradizionale prevalentemente alterata'**.

Estratto della scheda 726



Np	SCH. n°	Estremi Catastali		Toponomastica	Catalogo	Giacitura	Classificazione		
		Fg.	Part.				(ETPI-ETPA)	(ET/A)	(PC-R-ES)
24	726	101	79-1	L'ospizio Ospedaletto	VP parte	piana	ETPI		
			78-1		VP parte		ETPA		
			78-2		AN		ETPI		
			78-3		AN			ET/A	
			3		Fonte		-----		
			Er Chiesa	VP		ETDI			

Modalità di attuazione

L'intervento sarà attuato in maniera diretta mediante istanza di Permesso di Costruire.

Nella scheda dell'ambito è riportato: *“Non sono ammessi incrementi della potenzialità edificatoria rispetto quanto esistente ed assentito; le destinazioni ammissibili sono attuabili previo adeguamento delle dotazioni funzionali”.*

Descrizione del sito

L'area su cui sarà realizzato l'intervento è ubicata lungo Via Patrono d'Italia, in un'area pianeggiante tra il capoluogo e la frazione di S. Maria degli Angeli.

L'ambito ricade all'interno della zona agricola **'AP4.3 – Il paesaggio della bassa valle del Tescio e della pianura asciutta'**, di cui all'articolo 2.2.10 delle N.T.A. (parte strutturale).

Il sito confina a Nord e Ovest con appezzamenti agricoli, a Est con la strada vicinale 'Ospedaletto', mentre adiacente al sub 2 sorge la così detta 'Villa Gualdi'.

Quest'ultimo edificio, di proprietà della società Ascesi S.r.l., risulta gravato da un vincolo ai sensi dell'ex D.Lgs n. 490/1999, emesso con decreto ministeriale il 10/01/2002.

Precedenti edilizi

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5574 del 15/02/2005;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5575 del 15/02/2005;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5576 del 15/02/2005.

Per il sub 3 è stata inoltre presentata una C.I.L.A., a seguito della richiesta di contributo ai sensi delle Ordinanze n. 4 e 8/2016 (n. 6866/2019).

L'intervento di ripristino non è mai iniziato.

Alberature presenti

Nell'area oggetto degli interventi sono presenti alcuni filari di alberature messi a dimora dalle precedenti proprietà e piante a foglia caduca nate spontaneamente, in taluni casi, anche all'interno dei fabbricati a seguito del crollo delle coperture.

Le piante utilizzate per i filari sono cipressi dell'Arizona, messi a dimora ad interasse limitato (2-3 m). Ciò ha comportato uno sviluppo vegetativo non ottimale: le chiome non sono folte, i rami si sono intrecciati e sovente sono secchi.

Dalla planimetria dello stato dei luoghi (tavola 3) sono individuabili le seguenti formazioni lineari arboree:

- la prima è posta lungo Via dell'Ospedale e ricade, tranne che per il tratto finale (foto 1), su proprietà pubblica;
- la seconda e la terza sono state predisposte lungo i confini Nord-Ovest (foto 2) e Sud-Ovest (foto 3) con l'intenzione di mascherare i fabbricati;
- la quarta è posta all'interno del lotto parallelamente al muro che delimita il giardino di Villa Gualdi (foto 4).

Foto 1



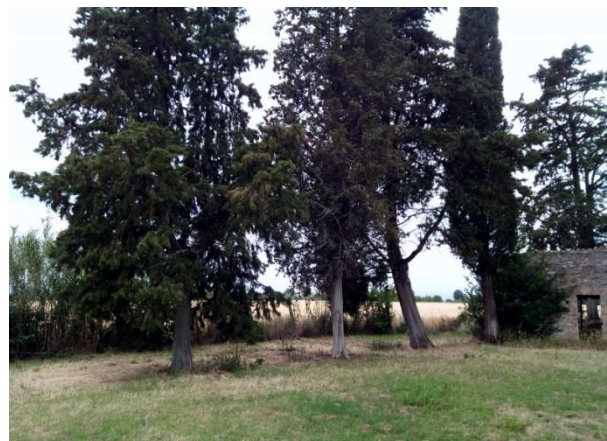
Foto 2



Foto 3



Foto 4



Gli interventi di seguito descritti comporteranno la rimozione di alcune alberature del filare lungo il confine Nord-Ovest e di alcune all'interno del lotto (alberature spontanee).

Il progetto prevede altresì la messa a dimora di alberature autoctone (cipressi comuni) lungo la strada di accesso e di piante ornamentali nella corte dei fabbricati.

Descrizione dell'intervento

Metodologia di progetto

L'area d'intervento è fortemente riconoscibile nel contesto del patrimonio edilizio-urbanistico assisano. Situato come "appeso" alla strada che conduce da S. Maria degli Angeli ad Assisi, è caratterizzato da una folta alberatura di contorno, che ne connota il perimetro al cui interno sono situati diversi nuclei edilizi di varia natura e data di costruzione.

Il progetto prevede la demolizione di alcuni annessi agricoli che non presentano caratteri tipologici di pregio (murature sconnesse e fatte a foratone etc.).

Le superfici ricostruite costituiranno un complesso edilizio destinato ad attività ricettivo alberghiera.

Nonostante la tipicità della tipologia ricettiva (6 suite tutte uguali), si è cercato di mantenere uno schema a "capanna" con falde semplici e copertura in laterizio di recupero e una grande attenzione al rapporto tra la facciata nord dell'edificio e la fronteggiante Basilica.

A tale scopo si è imposto un ulteriore elemento denominato "velario", che disegni in maniera ordinata e gradevole l'edificio verso Assisi.

Tale tela muraria è progettata con una leggera curvatura che abbraccia e si apre alla grande "scena" della Basilica Francescana.

Stessa attenzione progettuale è stata imposta ai "cortili murati", caratterizzanti il complesso edilizio storico presente (Villa Gualdi), riproponendoli anche come "contorno" all'aggregato edilizio di progetto.

Per il corpo destinato alla reception, si sono scelti materiali e forme più connotative, per motivi di riconoscibilità e funzionamento, utilizzando comunque il corpo come "quinta naturale" di contenimento del cortile murato verso l'ingresso al complesso.

Pietra, legno, intonaco e metallo corten, sono i materiali che si sono scelti per una continuità materico-storica e colorazioni delle terre che ben si amalgamano con il paesaggio circostante.

Per la parte "connettiva" a verde, si è progettato un sistema di alberature che rafforzino e completino l'attuale perimetro che caratterizzano la presenza del complesso nel territorio.

All'interno del giardino murato che si va a realizzare sarà presente anche una piccola piazzetta che si affaccerà sulle aperture ad arco ribassato (di cui una già presente) sulla cinta muraria esistente.

Saranno stamponate anche tre finestre dell'attuale annesso posto a nord, costituendo così un "belvedere" coperto con un pergolato inverdito con essenze a foglia caduca.

Sono da segnalare in tale sistema verde-pergola i due elementi di raccordo, uno tra il corpo reception e le suites e l'altro tra la villa storica e la nuova struttura.

In ultimo a coprire e “ambientare” la parte destinata a parcheggio sarà predisposto un ulteriore elemento verde-pergola. Il sistema verde comunque risponde alle linee direttrici matrici del territorio, analizzate in fase meta-progettuale.

All’area si potrà accedere da Via Patrono d’Italia - dal cancello esistente a sinistra del prospetto principale di Villa Gualdi - e dalla strada vicinale ‘Ospedaletto’ che si biforca dalla via principale, attraverso una strada privata prevista nel progetto.

Descrizione e caratteristiche costruttive degli edifici

E’ prevista la realizzazione di due corpi di fabbrica, uno più basso, posizionato in prossimità della strada di accesso, ospiterà la reception; in un secondo corpo su due livelli saranno ubicate sei suite (tre per piano).

I vari livelli saranno collegati verticalmente attraverso una scala e un ascensore esterni; il collegamento orizzontale al piano primo avverrà attraverso un ballatoio.

I suddetti elementi saranno posizionati sul lato Sud dell’edificio.

Le sei suites saranno planivolumetricamente identiche: dall’esterno si entrerà direttamente ad un’anticamera.

Dalla stessa, sarà possibile accedere al primo dei servizi igienici – due al piano terra sono predisposti per disabili – mentre attraverso un disimpegno, questa comunicherà con la camera da letto, il secondo servizio igienico e una cabina armadio.

Nella parete Nord, attraverso due portefinestre, si potrà passare al porticato (piano terra) o al terrazzo (piano primo) con vista sulla città.

La struttura portante sarà in cemento armato (piano interrato) e in acciaio con tamponature a secco (corpi fuori terra).

Le pareti verticali esterne saranno rivestite con lastre cementizie, rasate e tinteggiate con colori della gamma delle terre del luogo, con pannelli di corten e pietra faccia-vista (la reception).

Sul fronte verso Assisi, il “velario” che disegna in maniera ordinata e gradevole l’edificio, sarà realizzata con lamierature tipo corten o elementi colorati con colori delle terre (il colore sarà comunque campionato in accordo con la Soprintendenza in sede di realizzazione).

La copertura con falde inclinate sarà ricoperta con un manto costituito da coppi e embrici di recupero, quella in piano, con ghiaino o un tappetino erboso.

Extraspessori murari

Su tutta l’intera superficie muraria esterna che racchiude le aree riscaldate, si prevede la realizzazione di un extra spessore murario di 15 cm (blocco camere) e 20 cm (reception), non computabile ai fini del calcolo della S.U.C. come previsto dall’art. n. 37 della L.R. n. 1/04.

Calcolo SUC (R.R. 2/2015 art.17)

Il calcolo dettagliato della SUC dello stato assentito è riportato nell’elaborato grafico relativo allo stato di fatto ed è pari a: **470,66 mq.**

La SUC di progetto, desumibile dagli elaborati progettuali è pari a: **470,50 mq.**

Rapporti aeroilluminati

Suite tipo 1 (con bagno per disabili)

Destinazione	Superficie utile	Superficie aperture vetrate apribili	RAE (>0,125=1/8)
Anticamera	23,20	2,10x2,20	0,170
Camera da letto	16,50	2,10x2,20	0,267
Servizi igienici	Estrattore meccanizzato e illuminazione artificiale		

Suite tipo 2

Destinazione	Superficie utile	Superficie aperture vetrate apribili	RAE (>0,125=1/8)
Anticamera	24,45	2,10x2,20	0,170
Camera da letto	16,50	2,10x2,20	0,267
Servizi igienici	Estrattore meccanizzato e illuminazione artificiale		

Dotazioni territoriali e funzionali minime

Ai sensi del comma 3 dell'art. 86 del R.R. n. 2/2015:

“La quantità minima di spazi al servizio di strutture per servizi ricettivi alberghieri ed extralberghieri, ... necessaria alla realizzazione di parcheggi e di spazi per verde è, rispettivamente, di un posto macchina, dimensionato, unitamente alle corsie di distribuzione, come previsto all'articolo 3, comma 4, per ogni due posti letto previsti e di 4 metri quadrati per ogni 30 metri quadrati di superficie utile coperta totale destinata all'attività. Nelle strutture ricettive di cui sopra le dotazioni territoriali per le attività complementari quali bar, ristorante, piccoli spazi commerciali, spazi congressuali e similari, sono quantificate riducendo del cinquanta per cento le quantità di cui al comma 1.”

Parcheggio per attività

Nell'edificio principale sono previste 6 suites con 2 posti letto ciascuna. Ne consegue che saranno realizzati **6 posti auto**.

Verde

Il verde richiesto è pari a $470,50/30 \times 4 = 62,73$ mq.

Tale requisito è abbondantemente soddisfatto allo stato attuale.

Dotazioni territoriali per attività complementari

Al momento non sono previsti spazi per attività complementari.

Parcheeggi pertinenziali privati

Ai sensi del comma 7 dell'art. 86 del R.R. n. 2/2015:

Gli edifici e insediamenti di cui al presente articolo prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 metro quadrato ogni 3 metri quadrati di superficie utile coperta esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza.

Pertanto è prevista una superficie di almeno $470,50/3 = 156,83$ mq da destinare a parcheggio pertinenziale privato.

Recupero dell'acqua piovana

Configurandosi come intervento di ristrutturazione urbanistica sono richiesti dei sistemi per il recupero dell'acqua piovana (art. 32, comma 3, R.R. n. 2/2015)

La superficie della copertura a falde è di circa 330 mq, mentre quella in piano è circa 100 mq.

Il volume dell'accumulo dovrà essere quindi pari a:

$430 \text{ mq} \times 30 \text{ l/mq} = 12.900 \text{ l}$ che si arrotonda a **13.000 l**.

Permeabilità dei suoli

Il rispetto del requisito di permeabilità del 20% della superficie fondiaria (art. 33, comma 1, lettera b, R.R. n. 2/2015), dato il basso indice di edificabilità esistente e di progetto, è ampiamente soddisfatto.

Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile

Dato l'elevato valore paesaggistico del sito, in accordo con la Soprintendenza, si chiede di derogare dall'obbligo dell'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (art. 3,4 comma 1, R.R. n. 2/2015) e di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (art. 34, comma 3, R.R. n. 2/2015).

Normativa antincendio

Per la struttura non è richiesto il rilascio del C.P.I. in quanto la capacità ricettiva è inferiore a 25 posti letto.