

COMUNE di STRESA

PEC

INTERVENTO:

Progetto per ampliamento di struttura ricettiva cd. GRAND FAMILY HOTEL BRISTOL

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA

SCALA:

COMMITTENTE:

S.A.B. BAVENO , Via Sempione 29, 20831 Baveno (VB)

C.F P.I. : 01205250036

Rappresentante legale: Antonio ZACCHERA C.F.=ZCCNTN62H08L682G

PROGETTO:

Arch. Paolo MALDOTTI
Via E. De Sonnaz 16/C, 10121- Torino
tel.011.5611044 – fax 011.5067532
maldotti@archilandstudio.com
maldotti@architettitorinopec.it
C.F. MLD PLA 63S25 D142I
P.IVA: 06892260016

TAVOLA N°
A1
REV

DATA
26/06/2025

Relazione tecnica

ALLEGATO A1

Richiedente	Società S.A.B. Alberghi di Baveno S.p.a., con sede in Baveno, via Sempione n° 29, P.I.01205250036, in qualità di proprietaria dell'immobile sito nel comune di STRESA, C.so Umberto I° n. 73, distinto nel N.C.T. al Foglio 13 mappale 2, con destinazione urbanistica del P.R.G.C. "Aree per insediamenti ricettivi e alberghieri esistenti PEC H1". Rappresentante legale: Antonio ZACCHERA C.F.=ZCCNTN62H08L682G
Indirizzo intervento	Corso Umberto I, 73, 28838 Stresa VB
Tipologia dell'opera e/o dell'intervento	Progetto per ampliamento di struttura ricettiva cd. GRAND FAMILY HOTEL BRISTOL intervento A e B
Opere correlate a	Area di pertinenza o intorno dell'edificio – edificio esistente a destinazione d'uso turistico/ricettiva
Carattere dell'intervento	Permanente
Destinazione d'uso	Ricettiva / Turistica
Uso attuale del suolo	Urbano - edificato
Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera	Area Urbana – Ambito Lacustre
Morfologia del contesto paesaggistico	Costa lacustre

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

L'immobile oggetto di intervento è localizzato nel comune di Stresa (VB), in adiacenza alla Strada Statale n° 33 del Sempione (denominata nel tratto prospiciente l'edificio Corso Umberto I°).

Si allegano estratto della Carta BDTRE Regionale (allegato A), estratto della mappa catastale (allegato B) ed estratto del Piano Regolatore Generale Comunale con relative norme (allegato C).

Si allegano inoltre (allegato D1) l'estratto del Piano Paesaggistico Regionale relativo alla scheda ambito paesaggio n° 12 "Fascia costiera Nord del lago Maggiore e (allegato D2) l'estratto del Piano Paesaggistico Regionale relativo all'area oggetto di studio (Scheda A173 del Catalogo beni paesaggistici del Piemonte parte 1: D.M. 8 settembre 1951).

NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

La zona in cui sorge il complesso alberghiero denominato Grand Hotel Bristol si colloca lungo la pregevole area del lungo-lago di Stresa, caratterizzato dalla successione delle facciate dei maestosi alberghi e delineato da filari di palme e dai giardini rigogliosi delle aree pubbliche e delle strutture ricettive.

In particolare si individua in prossimità dell'estremità nord-ovest del lungo-lago, in adiacenza alla Strada Statale n° 33 del Sempione (posta parallelamente alla riva del lago Maggiore). Il contesto in cui si inserisce il parco dell'albergo è caratterizzato quindi dalle attrattive della prestigiosa tradizione turistica, che ha reso Stresa uno dei massimi ritrovi del turismo internazionale.

L'area su cui si estende il complesso alberghiero insiste in parte sulla particella catastale 2 ed in parte sulla particella 21 del foglio 13 C.T., le quali sono separate da una piccola via pubblica, denominata via Omarini, disposta parallelamente alla S.S. 33 del Sempione, ma traslata verso monte rispetto a quest'ultima di circa 100 metri.

PARAGRAFI SPECIALISTICI

I paragrafi che seguono illustrano in sintesi le opere specialistiche che saranno realizzate per la realizzazione degli ampliamenti per il Grand Hotel Bristol a Stresa.

Scavi, opere speciali e fondazioni

Il settore è localizzato in un'area antropizzata in cui le interferenze con le infrastrutture esistenti richiedono attenzione per la messa in opera degli scavi.

Nello specifico la volontà del proponente di creare un'opera che indubbiamente, rispetto ai volumi complessivi, presenta un impatto esterno estremamente contenuto, comporta la presenza di un volume significativo sotterraneo.

Nello specifico, la presenza dell'albergo esistente, sul lato occidentale della viabilità, sul lato settentrionale e parzialmente su quello nord-orientale, impone la messa in opera di una serie di opere provvisorie per il sostegno delle pareti di scavo in fregio alla VIA FRATELLI OMARINI. Nello specifico in questo settore si deve provvedere alla messa in opera di una paratia di micropali tirantata (Berlinese), tale da consentire lo scavo dei piani interrati e la messa in opera delle strutture, contenendo lo scavo a monte al filo della proprietà. La berlinese sarà formata da pali in acciaio trivellati, con lunghezza adeguata all'altezza dello scavo fuori terra, alle condizioni geotecniche dei terreni attraversati, alle condizioni logistiche. La paratia presenterà in sommità un cordolo perimetrale in cemento armato a sezione rettangolare con la funzione di collegamento delle teste dei micropali. Terminati i pali e messo in opera il cordolo, possono essere avviate le fasi di scavo, le quali proseguiranno per step successivi, in quanto considerando l'altezza dello scavo, si rende necessaria la messa in opera di tiranti geotecnici permanenti, fissati alla trave principale o a travi intermedie in modo da ripartire lo sforzo su tutti i pali e contenere gli sforzi sulla berlinese. A seguito della messa in opera dei tiranti gli scavi potranno proseguire per gli ulteriori step, sino a fondo scavo.

La berlinese consente la messa in opera di un'intercapedine tra il muro a tergo dell'edificio in progetto ed il terreno in sito, al fine di rendere più salubre l'edificio e di contribuire al suo isolamento termico. Per il completamento della berlinese la stratigrafia ipotetica potrebbe essere la seguente: Paratia di micropali, tessuto tridimensionale drenante in fogli (Geocomposito drenante), impermeabilizzazione esterna (fogli di bentonite, spritz-beton addizionato, teli in materiale plastico), muro perimetrale edificio compreso di stratigrafia isolamento.

Alla base della paratia, tra essa e il muro perimetrale dell'edificio è necessaria l'installazione di una tubazione di drenaggio fessurata, che consenta l'evacuazione delle acque drenate che potranno essere utilizzate per gli usi consentiti dalle norme laddove le stesse a regime abbiano portate significative, anche prevedendo sistemi di accumulo.

Gli orizzontamenti saranno realizzati mediante solette in calcestruzzo armato gettato in opera.

L'edificio sarà caratterizzato da una fondazione a platea (possibile anche un reticolo di travi rovesce) la quale consentirà una distribuzione omogenea dei carichi al terreno, contenendo le pressioni di contatto a valori significativamente bassi, che consentono la

minimizzazione dei cedimenti a lungo termine. Le fondazioni trovandosi al di sotto della falda, saranno inguainate per evitare la risalita capillare.

I terreni di sedime presentano carattere francamente detritico, privi di comportamenti plastici, tali da escludere possibili evoluzioni nel tempo e assestamenti di lungo termine.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Strutture in elevazione

L'intervento in progetto risulterà scollegato strutturalmente dall'edificio esistente mediante la realizzazione di giunti strutturali. Le strutture costituenti il nuovo ampliamento saranno divise in 2 blocchi:

Blocco A: destinato ad ospitare le cucine al piano terra e le cantine al piano interrato;

Blocco B: destinato ad ospitare la SPA, previsto ad 1 piano interrato e 2 piani fuori terra. Il progetto strutturale prevedrà l'inserimento di opportuni giunti strutturali.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO "A"

Realizzazione nuove cucine con relative cantine interrate e perfezionamento aree destinate alla logistica

Per migliorare la funzionalità della struttura ricettiva si prevede la realizzazione di nuove cucine ed il miglioramento delle aree destinate alla logistica.

Il nuovo corpo di fabbrica in progetto è caratterizzato da uno stile molto semplice e lineare, affiancato all'esistente edificio principale dell'albergo, costituito da:

- Al piano terra: nuove cucine e locali a servizio del ristorante (dispensa, pasticceria, area lavaggio); sul perimetro esterno sarà realizzato un passaggio, coperto dalla gronda sporgente, destinato alla movimentazione dei bagagli scaricati dagli autobus e diretti alle camere.

- Al piano interrato: locali da adibire a cantine, con accesso dal piano interrato dell'albergo dove attualmente vi sono dei locali aventi la stessa destinazione;

Sulla copertura: un giardino pensile che permetterà di temperare la vista di tale settore proposta ai clienti.

Le aree del piano terra che si libereranno a seguito dell'allestimento delle nuove cucine saranno destinate all'ampliamento delle superfici delle sale ristorante e alla creazione di un ufficio per i camerieri e di un nuovo deposito bagagli.

L'ossatura portante costituente gli edifici sarà essenzialmente caratterizzata da un telaio in calcestruzzo armato gettato in opera.

I tamponamenti esterni saranno in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata e i nuovi serramenti del piano terra in alluminio analoghi a quelli esistenti.

Data la complessità geometrica degli edifici e per ottimizzare la dimensione degli elementi strutturali si prevede di realizzare una struttura in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti saranno realizzati mediante solette in calcestruzzo armato gettato in opera.

Il sistema di fondazione è superficiale ed è caratterizzato da platee in calcestruzzo armato. Le fondazioni trovandosi al di sotto della falda, saranno inguainate per evitare la risalita capillare.

INTERVENTO B

Realizzazione della nuova spa per il Bristol Hotel, di cui alla presente descrizione e negli elaborati grafici allegati, si pone l'obiettivo preciso di realizzare una nuova architettura legata all'acqua, un centro dove l'acqua diventa protagonista attraverso un sistema che si occupa di benessere della persona a trecentosessantacinque gradi.

Per la relazione della nuova spa per il Bristol Hotel, abbiamo sfruttato la pendenza del terreno che va a salire dal piano dell'attuale piscina fino al livello della via Omarini di 5.5 m. Inoltre il terreno sale ulteriormente fino ad arrivare a quota 9 metri nella parte posteriore adiacente alla stazione ferroviaria. Il volume verrà inserito nel terreno esistente lavorando con le curve di livello, integrando la struttura con la conformazione dei dislivelli esistenti.

Il progetto sarà collegato funzionalmente al fabbricato esistente a seguito dello spostamento della zona bar che, rispetto alla posizione attuale, sarà ubicato all'esterno.

Le arcate di progetto saranno tamponate con vetrate con struttura in alluminio, in modo da catturare tutta la luce solare disponibile.

Le coperture della struttura, fatta eccezione per le superfici vetrate, atte alla captazione della luce solare, verranno realizzate con la tecnica del "tetto verde" o giardino pensile.

Le facciate verranno rivestite con lastre di granito grigio del massiccio del Montorfano, tale scelta oltre a privilegiare l'utilizzo di materiali locali vuole creare un'armonia tra il

nuovo progetto e il travertino grigio con il quale attualmente è rivestita la facciata dell'hotel.

L'ossatura portante costituente gli edifici sarà essenzialmente caratterizzata da un telaio in calcestruzzo armato gettato in opera con pilastri, travi e solette.

Data la complessità geometrica degli edifici e per ottimizzare la dimensione degli elementi strutturali si è preferito adottare una struttura tradizionale in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti saranno realizzati mediante solette in calcestruzzo armato gettato in opera. Inoltre nella copertura del blocco B sono presenti delle strutture in acciaio vetrate.

Al piano terra ed all'esterno del blocco B è anche presente una pensilina in acciaio.

Il sistema di fondazione è superficiale ed è caratterizzato da platee in calcestruzzo armato. Le fondazioni trovandosi al di sotto della falda, saranno inguainate per evitare la risalita capillare.

SECONDA FASE VEDERE TAVOLA 14

DESCRIZIONE SECONDA FASE DELL'INTERVENTO "A E C"

Si prevede una seconda fase con la riplasmazione dei volumi richiesti in progetto dell'intervento A (tavola 14) per la quale verranno richieste le dovute autorizzazioni.

Si prevede inoltre la futura realizzazione di un corpo di fabbrica denominato intervento C confinante con l'attuale Via Omaini, lungo il prospetto sud ovest. Tale operazione renderà necessari l'abbattimento dell'edificio identificato nel precedente PEC alla lettera D e il relativo terrapieno. Le variazioni dei volumi per il nuovo intervento sono stati approfonditi all'interno dell'allegato E5.

IMPIANTI

Impianti per la sicurezza e prevenzione incendi

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica si prevede la realizzazione di una rete idrica antincendio conforme almeno al livello di pericolosità 2, integrata da estintori portatili di tipo e capacità idonei ai rischi presenti.

Per quanto riguarda invece la strategia di rivelazione ed allarme in caso di incendio, le aree sorvegliate saranno gli spazi comuni, le vie di esodo, gli ambienti limitrofi, le aree contenenti beni da proteggere e quelle a rischio specifico.

L'impianto di rivelazione automatica di incendio (IRAI) sarà dotato delle seguenti funzioni principali minime, conformemente alla norma UNI EN 54-1:

- A: Rivelazione automatica dell'incendio
- B: Funzione di controllo e segnalazione
- C: Funzione di allarme incendio
- D: Funzione di segnalazione manuale
- L: Funzione di alimentazione

Tra le funzioni secondarie previste:

- E: Trasmissione dell'allarme incendio
- F: Ricezione dell'allarme incendio
- G: Comando di sistemi o attrezzature di protezione contro l'incendio
- H: Impianto automatico di protezione contro l'incendio
- N: Ingressi e uscite ausiliarie

Le funzioni E ed F saranno previste solo qualora si renda necessario trasmettere e ricevere l'allarme a distanza. Le funzioni G, H ed N non sono previste nel caso in cui l'attivazione dei sistemi di protezione attiva e il controllo/arresto di altri impianti sia demandato a procedure operative previste nella pianificazione dell'emergenza.

Saranno inoltre installati dispositivi di diffusione visiva e sonora o, se necessario, sistemi alternativi adeguati alle capacità percettive degli occupanti e alle condizioni ambientali (es. segnalazioni ottiche, a vibrazione, ecc). Le funzioni di evacuazione e di attivazione impianti saranno demandate a procedure operative oppure, ove previsto, a comandi automatici da centrale IRAI o centrali autonome di azionamento asservite.

IMPIANTI ELETTRICI

Gli impianti elettrici e speciali da prevedersi nell'ambito del progetto di intervento di "Ampliamento Grand Hotel Bristol" nel comune di Stresa sono i seguenti:

Il carico delle nuove utenze sarà derivato dalla forniture dell'albergo che si compone dalle seguenti apparecchiature: cabina di trasformazione da 600 kW più un generatore di emergenza da 180 kW.

Illuminazione

Sarà realizzato con corpi illuminanti a LED ad alta efficienza energetica, distribuiti in modo da garantire un'illuminazione uniforme e conforme alle normative vigenti (es. UNI 12464-1). L'impianto includerà illuminazione ordinaria e di emergenza, con sistemi di comando manuale e/o automatico, a seconda delle aree funzionali.

Forza motrice

Sarà costituito principalmente da prese di servizio 10/16A di tipo bipasso e/o schuko installate in scatole porta-frutti da incasso nei diversi ambienti. Sarà prevista inoltre l'alimentazione di tutte le utenze generiche quali ventilconvettori, pompa di calore, UTA, e più in generale, tutte le utenze facenti parte degli impianti fluido-meccanici.

Cablaggio strutturato

Sarà realizzato per garantire la trasmissione dati, voce e segnali multimediali all'interno dell'edificio. Sarà costituito da cavi in rame e fibra ottica, con punti di accesso distribuiti nelle aree funzionali, supportando le esigenze di connettività e comunicazione secondo le normative CEI 306-2.

Rivelazione automatica e manuale degli incendi

Sarà progettato per garantire la sicurezza dell'edificio, integrando sistemi automatici (rivelatori di fumo) e manuali (pulsanti di allarme). Il sistema sarà conforme alle normative vigenti (es. UNI 9795), assicurando un rapido rilevamento e segnalazione di eventuali incendi, con collegamento alla centrale di controllo e dispositivi di allarme acustici e visivi.

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Sarà installato per garantire la sicurezza dell'edificio, mediante sensori di movimento, rilevatori di apertura porte/finestre e sistemi di allarme sonori e luminosi. Sarà integrato con una centrale di controllo che monitora costantemente lo stato dell'impianto e permette la gestione remota, garantendo protezione continua e tempestiva segnalazione di intrusioni.

Impianto citofonico

Sarà realizzato per permettere la comunicazione interna ed esterna tra gli utenti e la reception, con postazioni audio/video agli ingressi principali. Il sistema garantirà

funzionalità di chiamata, apertura porte e gestione centralizzata, integrandosi con gli altri sistemi di sicurezza dell'edificio.

Impianto di terra

Sarà realizzato per garantire la sicurezza elettrica dell'edificio, assicurando la dispersione controllata delle correnti di guasto. Comprenderà un sistema di messa a terra efficiente e conforme alle normative CEI, proteggendo persone e apparecchiature da rischi elettrici e assicurando il corretto funzionamento degli impianti elettrici.

Impianto BMS

Sarà implementato per monitorare e gestire in modo integrato i sistemi tecnologici dell'edificio, come riscaldamento, ventilazione, climatizzazione, illuminazione e sicurezza. Attraverso una piattaforma centralizzata, permetterà il controllo ottimizzato delle risorse, migliorando l'efficienza energetica e il comfort degli utenti.

IMPIANTI MECCANICI

Il presente capitolo descrive sinteticamente gli impianti meccanici realizzati nell'ambito del progetto di intervento di "Ampliamento Grand Hotel Bristol", nel comune di Stresa.

Il progetto di ampliamento prevede di realizzare una derivazione dalla centrale esistente composta da quattro caldaie da 240 kW della Viessmann e da scambiatore a piastra per il servizio raffrescamento.

Le zone servite saranno 3 : Cucine Hotel, Zona SPA e BAR.

Al fine del rispetto della copertura del 60 % di fonte rinnovabile per la produzione di ACS verranno impiegati dei bollitori in pompa di calore per rispettare i requisiti previsti del DGR 04.08.2009 della Regione Piemonte., nella zona cucine e bar, mentre nella zona spogliatoi verranno impiegati dei bollitori elettrici istantanei.

Il servizio di riscaldamento sarà erogato mediante pannelli radianti a pavimento, mentre il raffrescamento mediante ventilo a soffitto.

Tutti gli ambienti sono dotati di sistema di rinnovo aria dimensionati secondo la UNI 10339 e di deumidificazione.

Le attrezzature delle piscine saranno collocate nel piano interrato della piscina e comprenderanno la zona filtraggio, correzione chimica dell'acqua e riscaldamento.

L'impianto idrico sanitario verrà derivato dalla linea del fornitore collocata presso le vie urbane limitrofe.

Come per l'acqua anche gli scarichi saranno recapitati presso le linee esistenti poste lungo le vie urbane.

Si prevede il recupero dell'acqua delle docce al fine di essere riutilizzata per le vasche di cacciata dei WC.