

AVVISO PUBBLICO
INVITO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI
"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE"
AI SENSI DELL'ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24

Relazione Tecnica Descrittiva, Resort Sirenella Riccione



DATI GENERALI

L'area di intervento è sita in Riccione tra i Viali S. Francesco, Oriani e Massimo D'Azeglio Censita nel N.C.T. di detto Comune al Foglio 3 Mappale 2521 di mq. catastali 3.893.

Società proprietaria:

soc. PARADISEIN di Aris Guidi e C. S.A.S. con sede legale in Rimini, Corso d'Augusto n.26 - Cod. Fisc. /Part. IVA 04347720403

Progettista

ARCH. Massimo Morandi

Indirizzo Via costa n 5 - 47923 Rimini

Abilitazione Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini n. 486

Premessa

Il presente documento riguarda Relazione e capitolato descrittivo con valutazioni costi e prestazionali.

Nella seguente relazione verranno analizzate le principali caratteristiche della proposta di un Resort - 4 stelle secondo i principali standard internazionali, descritto nel progetto architettonico allegato.

Concept

La struttura nascerà a Riccione a pochi passi dal mare e dalla passeggiata, in uno degli scenari più prestigiosi del turismo romagnolo. Il Resort dovrà possedere quelle caratteristiche di prestigio e di qualità che portano a preservare la propria individualità nel tempo. L'ispirazione origina dagli elementi ancora validi dell'architettura alberghiera classica integrandoli con una sensibilità attuale e rispettando la necessità di sfruttare al meglio le potenzialità dell'area e le normative vigenti.

ASPETTI DI INTERESSE PUBBLICO INSERITI NEL PROGETTO

- Si confermano le previsioni di convenzione esistente con medesime quantità di superfici cedute con una diversa ricollocazione delle aree più funzionale
- Si prevede una diversa posizione dei fabbricati con un impatto minore nei confronti del quartiere.
- Si prevede la completa gestione dei parcheggi pubblici interrati realizzati con un canone concordato con il comune al fine di fornire un utile servizio agli alberghi limitrofi ad un prezzo concordato con l'amministrazione senza gravare sui costi dell'amministrazione
- Si prevede di provvedere alla manutenzione di tutte le aree pubbliche e della utormessa interamente a carico del privato.

Le caratteristiche della struttura ricettiva risponderà ai più alti standard qualitativi:

- _Ampia hall-bar molto luminosa con accesso diretto al parcheggio interrato e alla corte interna
- _Piscina con ampia zona relax chiudibile per i mesi invernali.
- _Sala colazione-ristorante flessibile con salette flessibili indipendenti adatte anche per meeting
- _Camere tutte vista piscina e corte verde con ampi porticati di accesso
- _Camere tutte con terrazza e grandi vetrate.
- _Bilocali con ampie superfici di soggiorno e terrazza panoramica
- _Sala colazione con vista piscina divisibile e collegata con ingresso indipendente
- _Bar lounge con "dehor" adiacente a strada pubblica "indipendente" ma collegato al resort .

MIGLIORAMENTO DEI PARAMETRI AMBIENTALI E DI SALUBRITA'

Valorizzazione delle risorse storico-culturali e ambientali, di contenimento del consumo di suolo, di recupero e valorizzazione in ambito urbano di nuove superfici permeabili, di valorizzazione e conversione a modelli eco-sostenibili degli insediamenti preesistenti;

Disposizioni Regolamentari

L'edificio verrà realizzato in conformità alle disposizioni regolamentari che implicano principalmente ottenimento permesso di costruzione e conformità edilizia.

Le principali norme di riferimento sono: norme regionali di classificazione alberghiera; norme di sicurezza e previsione antincendi; norme e raccomandazioni concernenti accesso disabili ; regolamento Igiene competente; le norme relative al contenimento consumi energetici; norme igiene e sicurezza per gli ambienti di lavoro;

Architettura e materiali

Il Resort si sviluppa nella sagoma di una doppia U di 33 m x 37 x 12m di altezza. La forma in pianta estremamente regolare permette di sfruttare al meglio le superfici e rende la distribuzione molto funzionale. Le facciate sono caratterizzate da grandi vetrate e spaziosi portici che hanno anche la funzione distributiva. L'intero fabbricato è rivestito con un particolare intonaco chiaro patinato. Con una trama di parapetti in alluminio e rivestimento pietra chiara che protegge dal sole e aiuta la privacy alle camere. Al secondo livello l'architettura si alleggerisce e arretra rispetto al filo stradale per meglio rapportarsi con gli edifici circostanti. Le camere hanno ampie terrazze. Negli interni le tinte sono calde e chiare: i colori marini della sabbia e del legno sbiancato dal mare. Le camere sono illuminate con luci indirette e retroilluminazioni. Ognuna è dotata di doccia emozionale rivestita da un doppio vetro retroilluminato e con tessuto inserito nell'intercapedine. La hall ed il ristorante godono di grande luminosità ed i materiali sono quelli preziosi della pietra chiara e del legno. Il ristorante è illuminato da una cascata di luci ed il lato cucina è rivestito da una parete in pietra.

Spazi pubblici

Tutti i locali pubblici sono situati al piano terreno hall, bar, ristorante, sala colazioni. Il bar e reception sono collegati tra loro e ben visibili da ingresso e ascensori.

Reception

Zona sedute bar business communication point. Toilettes pubbliche uomini donne e handicap.

Locali ufficio ad uso reception e amministrazione

Zone di servizio: ufficio direzione, commerciale, retrobanco, retrobar, locale bagagli, archivio depositi

Sala Colazioni -bar

La sala colazioni è posizionata sulla passeggiata, con accesso indipendente per permettere l'ingresso anche a clienti esterni. La superficie della sala è di 140 mq a cui si aggiunge una sala colazioni collegata completamente separabile di altri 95 mq, per un totale di 235 mq. In estate all'esterno un grande dehors attrezzato e la ampia terrazza sul tetto raddoppiano la capacità ricettiva del ristorante. L'ampia sala ristorante-colazioni è divisibile in più parti con ingressi indipendenti per svolgere anche occasionalmente la funzione meeting e coffee break. La cucina ed il back office del bar comunicano con la sala il rifornimento avviene direttamente dalla strada con accesso dedicato. Un montacarichi collega la terrazza. Le colazioni potranno essere servite sia nella area piscina che in terrazza. In ogni caso sarà possibile accedere alla spiaggia senza interferire con il ristorante. Dalla terrazza si gode la vista della spiaggia e della piscina che affaccia anche al centro benessere. Sul lato buffet del ristorante è prevista una parete decorativa in pietra e vetro, permettendo così il collegamento con le cucine, il bar per le colazioni ed il back office. I bagni, facilmente accessibili, sono posizionati vicino all'ingresso centrale e a fianco delle cucine nel ristorante con ingresso vicino allo spazio esterno.

Cucina e locali annessi

Sono previste zona preparazione colazioni e pre ristorante, dispense, ingresso di servizio, spogliatoio personale uomini e donne con toilettes separate in funzione del numero dei dipendenti. Si deve prevedere l'impermeabilizzazione di cucine terrazze sovrastati ambienti utilizzati, e locali serbatoi con doppia guaina e protezione mediante cappa in cemento o pavimento galleggiante comprendente risvolti sugli zoccoli e colletti su passaggi delle tubazioni.

Area-locali impianti

Centrale termica e riscaldamento acqua calda sanitaria, centrale UTA e gruppo frigorifero con condensazione ad aria nel piano interrato. Locale arrivo energia elettrica punto di consegna cabina parete piano terra vicino cabina elettrica. Gruppo elettrogeno, locale quadro generale bassa tensione piano terra. Quadri comando ed allarme presso reception piano terra. Contatori impianti

idrici interrati. Centrale idrica , locale pompe antincendio primo piano. Vasca accumolo antincendio interrata.

Appartamenti

Gli 11 appartamenti sono rispondenti agli standard internazionali. La superficie media e' di 80 mq, piu' 4,5 mq per i bagni. Si sono ottimizzati i corridoi E' stato previsto un considerevole numero di appartamenti comunicanti. Tutte le camere sono dotate di letti doppi 100 x 200 cm o matrimoniali 180 x 200 cm. I bagni sono dotati di doccia emozionale 80 x180 cm con soffione a cascata e cromoterapia. Il primo piano e secondo piano sono dotati di balconcino. al piano terra giardino ed un portico in legno e pietra protegge dal sole nei lati a sud garantendo una perfetta visione della corte interna . Le tettoie inoltre proteggono la privacy dalla strada e della piscina.

Bilocali , Rta

I 26 unità abitative mono e bilocali sono rispondenti agli standard internazionali. La superficie media e' di 22 mq, piu' 4,5 mq per i bagni. Si sono ottimizzati i corridoi per permettere a tutte le camere di vedere un facile accesso . E' stato previsto un considerevole numero di unità comunicanti. Tutte le camere sono dotate di letti doppi 100 x 200 cm o matrimoniali 180 x 200 cm. I bagni sono dotati di doccia emozionale 80 x180 cm con soffione a cascata e cromoterapia. I Il primo piano è dotato di balconcino. Al secondo un ampi terrazzi e una tettoia in legno e pietra protegge dal sole nei lati a sud garantendo una perfetta visione della piscina e del verde.

Camera disabile

N. 4 Con letto 140x200 almeno una comunicante con camera doppia o matrimoniale ubicate al piano primo in prossimità via di fuga dotate di spazio calmo.

Corridoi

I corridoi hanno una larghezza minima di 125cm la lunghezza del corridio ceco non supera gli 8 metri.

Scale

interne In c.a. rivestite in marmo.Di forma ottagonale .

Cavedi tecnici

Cavedi tecnici posizionati su pareti antistanti ascensori. I quadri elettrici delle camere sono collocati nei cavedi tecnici con accessi dai corridoi. Nei cavedi tecnici convogliano anche scarichi. Con accessi per manovre di intercettazione. Si prevede in generale una distribuzione ad ombrello. La distribuzione orizzontale idrica ed elettrica avviene attraverso cavedi tecnici e controsoffitto corridoi al di sopra dei servizi e nei controsoffitti al piano terra. Le prese di estrazione aria sono collocate nei bagni-camera sono collegate alle torri di setrazione raccolte nella copertura dell'edificio

Office di Piano

Uno per ogni piano camere (con armadio biancheria pulita) spazio esterno per biancheria sporca annesso a scala sicurezza non di intralcio a via di fuga.

INCREMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITIRIALI ED AMBIENTALI

Sono previsti 37 posti auto interrati piu' altri posti temporanei nelle zone di carico e scarico. Tutti i parcheggi sono pavimentati con autobloccanti in cemento.

STRUTTURE

FONDAZIONE E STRUTTURA IN ELEVAZIONE

La struttura è prevista in cemento armato (setti e pilastri) con solaio di piano terra appoggiato su pali trivellati, in funzione dell'analisi geologica.

SOLAI

I solai per i piani fuori terra sono del tipo latero-cemento o travi acciaio in lamiera grecata e massetto cemento. A seconda della scelta che si dovrà operare in funzione di tempi di costruzione e ottimizzazione spessori. La loro faccia inferiore sarà generalmente gettata con casseri nuovi per ricevere le finiture previste o controsoffitto. Resistenza a fuoco e carichi da normativa e isolamento acustico da 50db.

COPERTURA

La copertura in legno a due falde sarà ventilata con possibilità di posizionare pannelli fotovoltaici e solari.

TAMPONAMENTI

MURATURE ESTERNE

I tamponamenti perimetrali sono previsti in pareti a secco e cappotto da 15cm finite ad intonaco patinato chiaro.

DIVISORI

I tramezzi interni di divisione tra camere sono pensati in cartongesso o fibrocemento a 4o5 strati con un grado di abbattimento acustico standard pari a minimo 50 dB. E resistenza al fuoco REI 60 come prevista nel progetto VVff. Il comfort delle camere abitabili del sottotetto sarà garantito con la posa di uno strato isolante termoacustico realizzato in pannelli di fibra di legno o altro materiale idoneo.

Isolamento murature

L'isolamento a cappotto sarà realizzato in pannelli di Polistirene spessore 15 cm. Le vetrate dei serramenti saranno eseguite con vetro camera da mm. 5+12+5 tipo "Termophane" o superiore garantendo l'isolamento sia termico che acustico e comunque rispettando la vigente normativa a riguardo.

SERRAMENTI ESTERNI

Porta automatica bussola d'ingresso (hall-reception-bar)

Gli infissi Camere sono in pvc con sistema alza e scorri per le camere con balcone, o ad anta per le vetrate angolari. Sono dotati di idoneo vetro camera stratificato anti sfondamento e basso emissivo, conforme alle norme in materia di acustica e termica. L'oscuramento delle camere avverrà mediante apposite tende interne mentre l'anti-abbagliamento mediante frangisole esterno.

SERRAMENTI INTERNI

CAMERE:

PORTA SUL CORRIDOIO

Dimensioni libere larghezza per altezza 0,85 x 2,10 (0,90 per camere disabili)

- Pannello liscio dello spessore minimo di cm 6

- Classe di resistenza al fuoco REI 30 o superiori
- Abbattimento acustico 40 dB minimo
- Spioncino occhio magico da dentro a fuori con angolo di visuale 160°, h cm 150 dal pavimento per tutte camere
- Ferramenta serratura elettronica e chiudiporta in acciaio inox satinato.

PORTA DEL BAGNO

- Dimensioni libere larghezza per altezza 0,80 x 2,10 (0,90 per camere disabili)
- Pannello in vetro acidato dello spessore di cm. 2,5.

PORTA DIVISORIO (SUITE)

- Dimensioni libere larghezza per altezza 0,80 x 2,10 (0,90 per camere disabili)
- Pannello del tipo tamburato dello spessore di cm. 4,5.

COIBENTAZIONI E ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

Isolamento piani

L'isolamento termoacustico dei solai sarà garantito da massetto alleggerito additivato e materassini isolanti.

Isolamento copertura

DEPOSITO DI PIANO:

- Telaio metallico con battuta, anta anima piena, tagliafuoco min. REI60', ferramenta e serratura, chiudiporta.

CUCINA,:

- Porte in legno e metalliche, ferramenta, serratura e finitura in metallo

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione del piano terra sarà realizzata internamente in gres porcellanato in grande formato e all'esterno in lastre di grande formato (60x120) di pietra alsaziana nello spessore di 2cm (o similpietra in gres) .

CAMERE:

Pavimentazione in doghe gres simil- legno di rovere sbiancato.

BAGNI:

Pavimentazione in piastrelle di grandi dimensioni in gres.

TERRAZZI:

Lastre di grande formato (60x120) di gres galleggiante nello spessore di 1,6cm (o superiore).

HALL RICEVIMENTO :

Pavimentazione in gres effetto-rovere sbiancato.

CUCINA:

Piastrelle ceramica gres 20x20 a norma.

DISPENSE, MAGAZZINI VARI e UFFICI:

Pavimentazione di piastrelle in gres, colori e dimensioni da scegliere.

ARREDI

Le armadiature e i pannelli della cucina saranno realizzati in legno sbiancato su disegno.

CAMERE:

Sommier e materassi, testata letto con comodini a incasso, divano letto se richiesto, armadiature realizzate su misura, sedia, scrittoio, specchio di grandi dimensioni, portavaligie, tavolino con sedie o poltroncina, tendaggi retroilluminati .

SUITES TEMATICHE:

Tutte le suite sono dotate di ampie terrazze con parapetto in vetro dove è collocata una mini-piscina a sfioro.

In base alle diverse tipologie si avranno varianti specifiche:

_suite business: tavolo riunioni, banco bar, sgabelli bar ;

_suite fitness: attrezzatura da palestra;

_suite party: mini tavolo da biliardo, banco bar, sgabelli bar, divanetti e poltroncine;

_suite multimedia: schermo proiezioni, poltrone, divani;

_suite wellness: sauna, bagno turco, lettino per massaggi, divanetti.

HALL, RECEPTION, BAR COLAZIONI:

Divanetti, desk informazioni, banco bar, poltroncine, sedute, tavolini, banco buffet.

VALUTAZIONE SOMARIA COSTI

La valutazione dei costi in questa fase progettuale può essere fatta solo con un alto livello di approssimazione tuttavia mi sembra ragionevole attribuire al progetto i seguenti parametri adattati alla tipologie costruttive e ad i costi di mercato della zona. I seguenti valori si intendono compresi di impiantistica.

Lotto 3893 mq**Superficie utile 1890 mq**

Livello terra: totale mq 976 x1700 euro a mq =1.659.000,00

primo livello camere : mq 628x 1500 euro a mq =942.000,00

Secondo livello mq253 x 1500 a mq= 379.500,00

Loggie portici mq 366x600 euro = 339.000

Sottotetti

Aree esterne mq 1987 x 200 euro = 397.400

Totale = 3.954.800

