

GRAND HOTEL LOCARNO – RELAZIONE TECNICA



Istante:

[Handwritten signature]

Proprietario:

[Handwritten signature]

Progettista:

[Handwritten signature]

1. CENNI STORICI

Grand Hotel

La costruzione del Grand Hotel fu terminata nel 1876 ad opera degli architetti Francesco Galli (1822-1889) e Luigi Fontana (1812-1877), su iniziativa del promotore Giacomo Balli.



Grand Hôtel, Locarno.

La struttura è, insieme all'Hotel du Parc (in seguito Palace) del 1855, il primo grande Hotel di lusso in Ticino.

Il Grand Hotel fu, a livello ticinese e svizzero, il prototipo di nuovo modello, fondato sulla messa in evidenza della possente volumetria, che si unisce con il parco circostante a formare un'unica grande scenografia neobarocca, ottenuta tramite la disposizione degli spazi di circolazione (portici, atri, corridoi, scale, saloni, scalinate esterne). La dimensione della circolazione rappresenta un'importante parte dell'intero complesso.

La posizione del Grand Hotel, prospiciente alla stazione, evidenzia in modo esplicito quanto la clientela di questo impianto alberghiero fosse dipendente dalle comunicazioni ferroviarie nonché quanto la clientela non fosse locale ma nazionale e internazionale.

05



Il Grand Hotel è entrato nella storia, anche perché lì è nato il Festival del cinema nel 1946 e lì si sono svolte le successive edizioni fino al 1970. Scelta indovinata per il nascente Festival quella del Grand Hotel. Albergo e parco davano lustro alla città e al turismo con un tocco di classe alimentato dal profumo della storia, di incontri e pranzi ufficiali, di statisti e delegazioni.

Nell'ampio, solenne atrio luccicante di specchi aleggiava ed aleggia tuttora un grande lampadario di Murano tra pavimenti lucidi e infissi dorati.

Ha sempre ospitato eminenti personaggi della vita politica e culturale nazionale e internazionale. Su tutti la Conferenza della pace che vi si tenne dal 5 al 16 ottobre 1925 e terminò con quello che è passato alla storia come il Patto di Locarno. I protagonisti principali delle trattative furono il francese Aristide Briand, i tedeschi Gustav Stresemann e Hans Luther, il britannico Joseph Austen Chamberlain e per la firma giunse a Locarno anche Mussolini. Vi fu elaborato un complesso sistema di trattati - Locarno passò alla storia come Città della Pace - che resse fino al 7 marzo 1936 quando Hitler denunciò il Patto e invase la Renania accelerando l'incombere della Seconda guerra mondiale.

L'albergo è costituito da tre piani di camere (in totale 85 camere), un piano terreno con saloni affrescati, un piano seminterrato e le Grotte: un corpo di servizio costruito successivamente, dinnanzi all'albergo in cui trovavano posto un ristorante, alcuni commerci e un locale notturno.

L'hotel è stato chiuso alla fine del 2006. Il **complesso Grand Hotel è dichiarato come bene culturale a livello cantonale.**

Casa Rossa

Dalla cartografia ottocentesca si desume che la casa rossa fu probabilmente edificata contemporaneamente al Grand Hotel. La struttura architettonica del Grand Hotel presenta una stretta continuità con la Casa Rossa, si attraverso la veranda che lo collega alla dépendance, sia nel piano cantina.

L'edificio consta di tre piani fuori terra, poggianti su un alto zoccolo ad arcate seminterrato. La facciata principale, rivolta verso sud, presenta due piani caratterizzati da una galleria centrale chiusa e simmetrica, e finestre ogivali moresche, mentre l'ultimo piano è a loggiato, ad archi trilobati veneziani ribassati. Il rosso pompeiano delle facciate ha dato il nome dell'edificio, comunemente conosciuto come Casa Rossa.

Fino al 2006 la casa era adibita al personale, ad eccezione della sala al piano terreno che era affittata ad associazioni locali.

2. CONCETTO D'INTERVENTO

Quadro giuridico

- PR di Muralto
 - o Piano delle zone
 - o Norme di attuazione (NAPR)
 - o Piano del traffico
 - o Piano del paesaggio
 - o Rapporto di pianificazione (RP) del piano particolareggiato Grand Hotel (PP1 GH) 18.03.2010
 - o Norme attuazione PP1 GH (NA PP1) 01.03.2011
 - o Piano dei comparti PP1 GH
 - o Piano degli accessi PP1 GH
- ISOS
- Risultanze del Registro fondiario (documenti giustificativi delle servitù di passo iscritte)
- Sentenza 23 giugno 2014 n. 52.2013.250-251-252 del Tribunale cantonale amministrativo

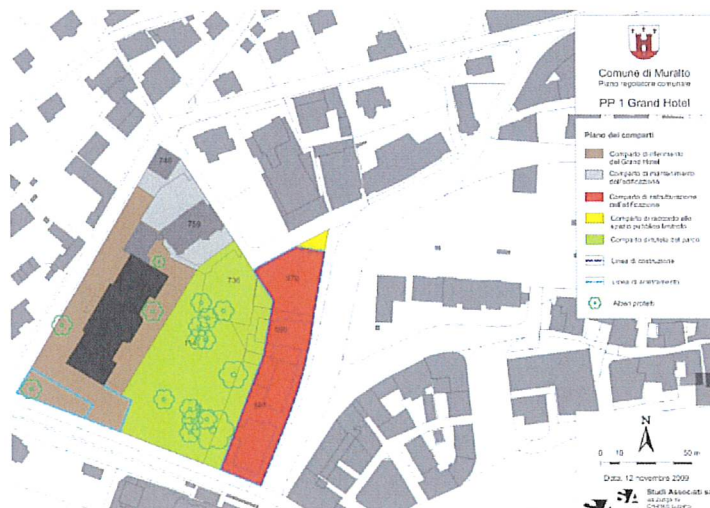
Obiettivo

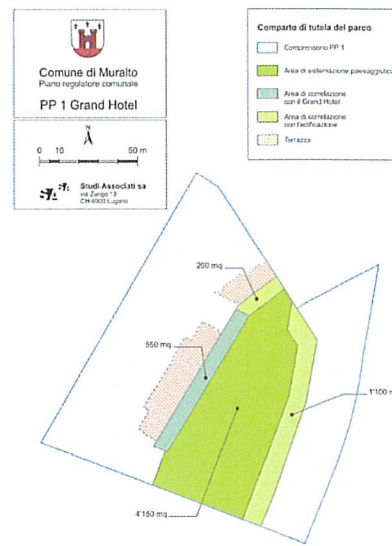
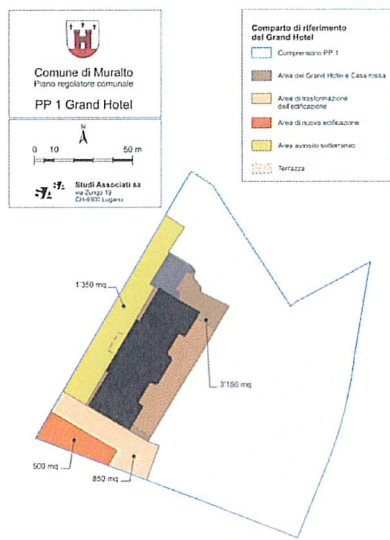
Il progetto prevede la ristrutturazione dell'intero complesso ridando lustro alla sostanza esistente e offrendo un **concetto di benessere integrale per le persone**, tradotto in termini progettuali con un centro SPA di c. 1'800 m2 ricavato dalle Grotte esistenti, 3 ristoranti che possano offrire della gastronomia raffinata e complementare nonché le rinnovate camere, nel rispetto della struttura esistente e con l'integrazione di uno spazio esterno, il parco, di assoluto valore che viene riattivato e che forma l'elemento valorizzante del complesso alla ricerca di tranquillità, pace e episodi di natura.

L'obiettivo finale è duplice, da un lato quello di **mettere a disposizione una struttura rinata e riconsegnata al pubblico** che possa godere nuovamente di un così importante complesso, da troppo tempo abbandonato a sé stesso. Dall'altro che possa essere **complementare all'offerta attuale turistica del Locarnese**, offrendo, su tutto l'arco dell'anno, una struttura pensata al benessere delle persone.

Relazione con il Piano Particolareggiato

L'impianto plani-volumetrico della nuova costruzione **risponde a quanto esposto nel Piano Particolareggiato**.





In particolare, si segnalano gli interventi di progetto principali:

- **all'interno dell'edificio esistente** (in nero nell'immagine sopra), nonché nella Casa Rossa (in grigio scuro), con un concetto di **restauro, recupero e valorizzazione** del complesso;
- **l'autorimessa** (in giallo-beige) sotterranea all'interno della superficie dei 1'350 m²;
- **la tutela del Parco** con le tre zone di riferimento "Area di sistemazione paesaggistica" (4'150 m²), "Area di correlazione con il Grand Hotel" (550 m²) e "Area di correlazione con l'edificazione" (1'300 m²) come visione futura, anticipato dalla prima fase di intervento, oggetto della presente domanda di costruzione. Si rimanda al paragrafo specifico e alla documentazione di dettaglio.

Non si prevede per contro l'edificazione all'interno dell'area di trasformazione dell'edificazione o di nuova costruzione (Area di trasformazione dell'edificazione 850 m² e Area di nuova costruzione 500 m²), previsto dal Piano Particolareggiato, né sotto terra né fuori terra. Fatta eccezione puntuale per la rampa di accesso all'autorimessa.

Principi di conservazione

Gli elementi monumentali soggetti a tutela saranno **valorizzati con un attento restauro**:

- terrazze e scale di accesso al parco;
- saloni al piano terreno;
- corpo centrale delle scale.

L'intervento previsto **rispetta la logica strutturale esistente e le facciate**, preservando e **valorizzando il parco**, proprio secondo gli intendimenti del Piano Particolareggiato.

I **saloni al piano terreno resteranno sostanzialmente liberi** costituendo la nuova lobby dell'albergo.

Il **corpo centrale delle scale resta pure inalterato**, preservando e valorizzando le relazioni spaziali interne caratterizzate dai vuoti delle solette ai piani delle camere e le scale simmetriche (che verranno portati anche nei piani inferiori). Pure al nuovo piano del sottotetto questo vuoto continuerà e **verrà valorizzato dalla creazione di un lucernario che possa portare luce indiretta su tutta l'altezza della parte centrale della circolazione**.

La ricezione dell'albergo si insedierà nella zona prospiciente l'entrata attuale. La ricezione viene ricavata dagli spazi antecedenti i grandi vuoti della circolazione, preservandoli.

La **circolazione verticale viene completata con l'inserimento, puntuale, degli ascensori**, nel rispetto della circolazione principale data dagli scaloni. Due nella zona della ricezione che permettono l'arrivo alle camere e che sono i due elementi principali, parzialmente trasparenti per permettere la percezione del vuoto centrale. Due nella zona laterale, secondari, di cui uno per i servizi e l'altro per l'accesso principale ai piani inferiori.

I **corridoi e la circolazione per le camere** rimangono invariati.

L'accesso ai piani inferiori (dal piano terreno al primo piano inferiore dei ristoranti e a quello successivo della SPA) avviene tramite i lift ma anche e soprattutto vengono previste delle nuove scale, nella medesima posizione dei piani superiori, in modo da garantire, anche ai piani inferiori, un collegamento e uno concetto di circolazione simile ai piani superiori, garantendo a tutti i piani la medesima impostazione.

L'adattamento del progetto alle normative per i disabili, per la prevenzione degli infortuni e per la prevenzione degli incendi è stato interpretato come una sfida positiva, nel rispetto della sostanza esistente.

Per quanto riguarda il restauro sono intercorsi sopralluoghi con i rappresentanti **dell'Ufficio Beni Culturali**, il lavoro è appena iniziato e con lo sviluppo del progetto è garantita la stretta collaborazione per permettere di sviscerare e risolvere tutti i dettagli che servono per garantire l'obiettivo di conservazione. Nelle prossime fasi di progetto verrà pure integrato nel team di progetto uno **specialista nel restauro** che, dopo le opportune e necessarie analisi sulla sostanza e sulla storia, proporrà i necessari interventi di restauro conservativo (facciate, affreschi, ...).

Per la valorizzazione del Parco sono intercorsi sopralluoghi con i rappresentanti **dell'Ufficio Natura e Paesaggio**, anche in questo caso il lavoro è appena iniziato. Il concetto di conservazione del parco è il primo passo verso un lavoro di condivisione importante. Si rimanda al capitolo specifico per questa importante parte di progetto.

Nello sviluppo del progetto, oltre all'Ufficio Beni Culturali e all'Ufficio Natura e Paesaggio, si intende continuare nel coinvolgimento dei vicini, dell'autorità comunale e cantonale nonché delle associazioni di interesse (STAN, ...) in modo da raggiungere un progetto di conservazione che raccolga l'ampio consenso del quale, questo progetto di rilancio, necessita nel modo più assoluto.

Si rimanda agli **Allegati Fotografie Storiche Esterne ed Interne** per una documentazione fotografica significativa del Grand Hotel come edificio. La documentazione serve quale riferimento per lo sviluppo dell'intero progetto.

Elementi del progetto

Gli elementi del progetto sono:

1. **il Centro SPA e wellness** al piano del Parco, recuperando lo spazio delle Grotte;
2. **la ristorazione con 3 contenuti complementari**: al piano della terrazza il ristorante principale dell'albergo con cucina mediterranea e spazio colazione nonché un ristorante più esclusivo, al piano terreno un ristorante stellato;
3. le camere dal primo al terzo piano (88), al piano sottotetto (25) e nella Casa Rossa (9), per **complessive 122 camere**;
4. **il parco** che persevera le piantumazioni di valore esistenti e al contempo si completa con dei percorsi interni che danno la possibilità di intense passeggiate, attraverso episodi susseguenti di

ambienti e piantumazioni diverse, alla ricerca di riposo e tranquillità, dati anche dall'inserimento dell'elemento acqua (elemento che caratterizza fin dalla sua concezione lo spazio medesimo) e di spazi per la sosta;

5. **l'autorimessa** che prevede 2 livelli interrati con 82 posteggi. Per questo elemento di progetto di servizio si è compiuto un importante sforzo nel **mantenimento della sequoia** presente nella zona dell'entrata, elemento protetto. Il progetto si basa pertanto sul rispetto di questo elemento importante e ritenuto da mantenere, nel rispetto del passato. Sono inoltre presenti pochi posteggi, 14 unità, all'esterno per i disabili (2) e per il carico-scarico (4).

3. PROGRAMMA SPAZI

Piano terreno

A questo livello, su Via Sempione, si trova **l'entrata principale dell'albergo, con la ricezione.**

All'interno **non sono previsti grandi interventi.** Come detto precedentemente i saloni principali verranno mantenuti, recuperati e valorizzati come lobby dell'albergo. Sull'ala di sinistra verrà inserito un primo ristorante, esclusivo, con la propria cucina indipendente e con **50 posti a sedere.**

Dal piano terreno si sviluppano pure le **2 nuove scale di emergenza (vie di fuga)** che si sviluppano su tutti i livelli. Il loro posizionamento è stato definito per garantire il minore impatto sul progetto.

Le circolazioni verticali delle scale principali sono completate con:

- **2 ascensori principali** che dalla ricezione permettono di raggiungere i livelli delle camere così come i livelli inferiori (al piano terreno questi ascensori saranno con rivestimento trasparente per garantire il passaggio di luce e vista). Questi 2 ascensori risultano essere i principali per gli utenti dell'albergo;
- **1 ascensore complementare** sulla sinistra che permette di raggiungere i piani inferiori, in particolare i ristoranti, la SPA e l'autorimessa. Questo ascensore è ritenuto complementare ai 2 principali, per l'uso dell'autorimessa e per gli utenti esterni per la ristorazione e il benessere;
- **1 ascensore di servizio** sulla destra per il personale dell'albergo, che raggiunge tutti i piani.

La Casa Rossa, al piano terreno, presenta 3 camere complementari. Il collegamento con il Grand Hotel è garantito dall'esterno. È pure previsto un collegamento di servizio ai piani inferiori.

Il piazzale esterno dedicato alla circolazione delle auto degli ospiti verrà sistemato con aiuole, nuova vegetazione e specchi d'acqua. Verranno realizzati 6 posteggi esterni come citato al paragrafo precedente.

Piano mezzanino

Al piano mezzanino trovano posto gli uffici (back-office) dell'albergo nonché gli **spogliatoi per il personale e i relativi servizi.** Questo livello è pertanto quello destinato a **tutto il personale impiegato presso la struttura.**

Si prevedono 100 persone impiegate per i vari servizi offerti dalla struttura (albergo, ristoranti e SPA). Secondo la legge sul lavoro sono da prevedere pertanto:

- **1 WC uomini, 1 orinatoio uomini** (considerando 25 persone impiegate di sesso maschile);
- **5 WC donne** (considerando 75 persone impiegate di sesso femminile);
- 1 servizio disabili

La superficie degli spogliatoi sarà di almeno **60 m2 per le donne e 20 m2 per gli uomini** (superfici escluse i lavabi e le docce). L'accessibilità è garantita con le scale di servizio e con 1 lift, pertanto conforme anche ad eventuali collaboratori disabili.

La Casa Rossa, al primo piano, presenta 3 camere complementari.

Primo – terzo piano

Dal primo al terzo piano del Grand Hotel trovano posto le camere. **Al primo piano abbiamo 30 camere, al secondo piano 30 e al terzo 28 per complessive 88 camere (questo numero corrisponde in buona sostanza a quanto previsto nel progetto originale e alla situazione attuale con 85 camere).** Le camere sono disposte nel rispetto della struttura portante principale, rivendendo al contempo la partizione interna.

Un importante tema, oggetto di approfondimenti già in questa fase e a maggior ragione delle fasi successive, è l'inserimento della tecnica per ogni camera. I **servizi saranno costruiti ex novo** così come l'impiantistica (si prevede **riscaldamento a pavimento, condizionamento con ventilconvettori** a soffitto nel corridoio d'accesso delle camere) e **ricambio dell'aria** mediante aspirazione dai bagni e immissione dell'aria dal controsoffitto sopra l'atrio di accesso.

Al primo e secondo piano della Casa Rossa vengono ancora ricavate 3 più 3 camere complementari, con il proprio collegamento verticale indipendente (scale e lift) nonché un collegamento di servizio interno con l'edificio principale del Grand Hotel al piano -1.

Quarto piano

Al quarto piano, **oggi sottotetto non utilizzato** (incompiuto rispetto al progetto originale che ne prevedeva, molto verosimilmente un utilizzo sempre a camere), vengono **ricavate 25 camere**.

Viene mantenuto il **concetto d'intervento dei livelli inferiori**. Viene pure garantito il vano centrale con un passaggio diretto di luce dal soffitto.

Piano del tetto

Nel volume centrale del sotto tetto (in sezione) viene pure ricavato uno **spazio per la tecnica** (in particolare per la posa di macchine di ventilazione).

La **copertura viene rifatta completamente, pur mantenendo la forma attuale, la quota del colmo e l'inclinazione della falda**. **Non sono inoltre previsti corpi sporgenti** (il piano del tetto rappresenta le uscite puntuali della tecnica in modo dettagliato). Il grande lucernario centrale verrà mantenuto delle stesse dimensioni, arrivando fino al filo inclinato della copertura, garantendo una presa di luce diretta. Non vengono aggiunti abbaini.

I frontoni verso valle e verso monte vengono pure mantenuti nella loro forma e dimensione attuale. Garantendo anche in questo senso la tutela del bene culturale.

Primo piano inferiore

Al primo piano inferiore trovano spazio i **servizi principali per gli spazi pubblici nonché i ristoranti (di questo livello e del piano superiore)**. Il primo quale punto di ristorazione principale per l'albergo (compreso le colazioni) e il secondo tematico si prevedono **250 posti (totali per i due ristoranti) a sedere interni (che sommati ai 50 posti a sedere del ristorante al PT fanno 300 posti a sedere) nonché 200 posti a sedere esterni nella stagione estiva**.

Sono previsti in totale 7 servizi per uomini e 8 servizi per donne.

Vengono pure inserite le **2 cucine necessarie** (una per ogni ristorante) con i rispettivi spazi di supporto (celle attive e passive, ...). Le cucine previste soddisfano il requisito minimo di 0.7 m²/posto a sedere previsto. Si hanno infatti massimo 125 posti a sedere interni + 100 posti a sedere esterni = 225 posti a sedere per ristorante x 0.4 m²/posto a sedere → c. **90 m² per cucina**. Il progetto prevede dimensioni delle cucine di 102 rispettivamente 105 m² (escluso celle frigorifere attive e passive), ampiamente superiori a quanto richiesto come superficie minima.

A complemento ci sono i collegamenti con l'autorimessa.

Questo livello viene rialzato rispetto alla quota attuale, per garantire la medesima quota rispetto alla terrazza esterna. Nello spazio tra l'attuale soletta e quella nuova trova posto la distribuzione della tecnica.

All'esterno trova posto la **grande terrazza** che viene adibita a spazio di ristorazione per la stagione estiva. Non sono previste costruzioni fisse. Viene per contro previsto il rifacimento completo della pavimentazione, garantendo, da un lato, l'impermeabilizzazione verso gli spazi sottostanti e dell'altro il ripristino della quota originale, corrispondente alla quota rialzata della zona all'interno.

A questo livello della Casa Rossa è prevista la **zona di degustazione vini**, con collegamento al Grand Hotel attraverso il corridoio centrale e il ristorante sulla sinistra.

Secondo piano interrato

A questo livello trovano posto il secondo livello di autorimessa e nella Casa Rossa vengono ricavate le **cantine per la degustazione vini (Casa Rossa)**.

Al secondo livello interrato dell'autorimessa trova pure posto il **locale principale della centrale termica**.

Per il Grand Hotel (edificio principale) questo piano non esiste in quanto il livello successivo presenta una doppia altezza.

Terzo piano interrato

A questo livello viene ricavata la zona della SPA e wellness. Questo elemento, centrale per il concetto di benessere integrato della struttura, occupa tutto lo spazio del piano.

In particolare, trovano spazio **le zone con l'acqua, le zone relax, le zone trattamenti nonché le zone saune e bagni turchi**. Oltre a questi spazi trovano pure posto i locali di servizio (spogliatoi, docce, wc...) nonché spazi per la tecnica.

Le grandi vetrate verso il parco vengono mantenute e valorizzate. All'esterno è prevista unicamente una zona di relax, per gli utenti della SPA, all'interno della fascia di rispetto prevista nel Piano Particolareggiato, senza alcuna edificazione

Da questo piano è pure possibile, per il tramite degli scaloni esterni, raggiungere il livello della terrazza esterna. Per i disabili e persone con difficoltà motorie è previsto un montacarichi dedicato che permette di arrivare fino alle terrazze.

Autorimessa

A complemento dei livelli interrati (primo e secondo livello) trova posto l'autorimessa, che presenta **82 posteggi**.

Sono previsti 4 posti disabili e delle aree per favorire la inversione dei mezzi. Sono inoltre previste ricariche elettriche per le auto (15 unità) e ricariche elettriche per le biciclette. L'autorimessa è raggiungibile con una rampa (primo livello sotterraneo) e con un lift interno (secondo livello sotterraneo).

Nel primo piano interrato trova pure posto la **sottostazione elettrica** (per la progettazione di questo locale si è preso contatto con la SES al fine di sviluppare al meglio le dimensioni e le geometrie necessarie, verrà presentata in parallelo la richiesta di costruzione all'ESTI) nonché il locale rifiuti. Nel secondo interrato trovano posto spazi ulteriori spazi di servizio (centrale termica principale).

4. PARCO E SISTEMAZIONE ESTERNA

Il Concetto di tutela del parco allegato alla documentazione della presente Domanda di Costruzione espone in modo esaustivo il **concetto d'intervento**.

Di seguito si riassumono i principi per la sistemazione esterna:

- mantenimento e cura delle **alberature protette e di pregio del parco**;
- **nella parte alta (Via Sempione)** la sistemazione avverrà con una pavimentazione in duro e un filtro verde tra la strada e la parte privata. Oltre al filtro verde sono previste alberature ad alto fusto. A ridosso dell'edificio verranno pure create delle isole di verde;
- **nella parte verso il Riale Ramogna** viene mantenuta l'attuale zona piscina (che verrà risanata) e la zona di riposo annessa;
- sulla **terrazza principale**, pure con rivestimento in duro, verrà realizzato un filtro verde sulla costruzione nonché delle isole verdi con piantumazioni e una fascia verde a ridosso del parapetto;
- nella zona **dell'attuale campo da tennis** vi sarà una sistemazione a verde con una zona di riposo e relax ulteriore (prendisole). Verso il riale Ramogna verrà realizzato un filtro di piantumazioni per garantire la privacy;
- nella **zona di rispetto del parco**, a ridosso delle grotte verrà realizzata una pavimentazione in duro (nel rispetto delle preesistenze) per garantire una zona di relax a favore della SPA e benessere;
- **il Parco vero e proprio** verrà composto secondo quanto esposto nel concetto di tutela, creando un percorso di episodi di piantumazioni ed essenze di diverso genere (che riprendono le 4 stagioni dell'anno), zone di riposo e contenuti giochi d'acqua (specchio d'acqua al centro del Parco). Questo permetterà la realizzazione di un contesto verde, un polmone a favore degli utenti e a beneficio, quantomeno visivo, anche degli utenti che passeranno nel futuro passo pubblico previsto nel Piano Particolareggiato che potrà beneficiare di uno stretto contatto con il parco medesimo.

5. MATERIALI PREVISTI

I materiali previsti sono stati scelti nel pieno rispetto delle pre-esistenze, Il restauro sarà fatto in stretta collaborazione con l'Ufficio Beni Culturali (atrio centrale e saloni al piano terreno). In linea di principio si prevede:

- le **pavimentazioni esterne** in duro saranno in pietra naturale o pietra ricostruita, abbinata a zone verdi;
- le **facciate** saranno risanate secondo il concetto che verrà definito dallo specialista che verrà incaricato nelle prossime settimane e che, grazie alla ricerca storica, saprà determinare sia il tipo di intervento da svolgere che la colorazione da dare alle facciate;
- la **copertura** sarà in tegole di colorazione adatta al contesto, brune;
- i **pavimenti interni delle zone di pregio** (zone di circolazione, saloni al piano terreno, ...) saranno oggetto di interventi di risanamento, mantenendone la materialità. I **pavimenti** delle camere saranno in legno, i pavimenti delle zone della ristorazione saranno in piastrelle di grés porcellanato o pietra ricostruita, i pavimenti della zona SPA e wellness saranno in piastrelle di grés porcellanato o pietra ricostruita;
- le **pareti e i soffitti** saranno intonacati;
- i **serramenti** saranno in legno-metallo.

6. STRUTTURA E GENIO CIVILE

Struttura Grand Hotel

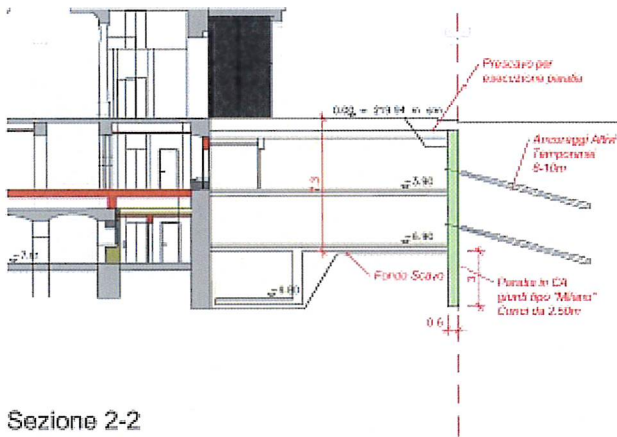
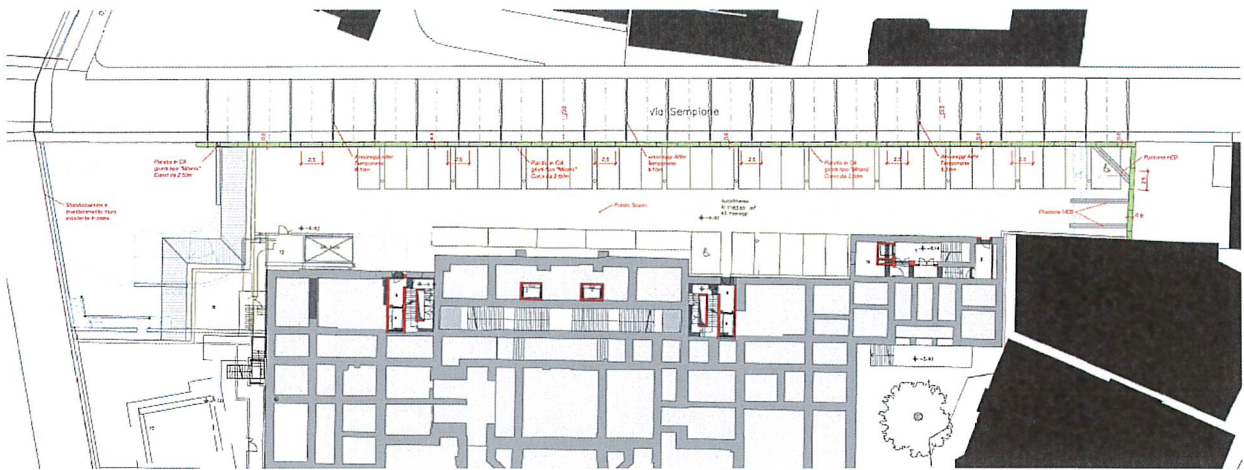
Si prevede il **mantenimento del concetto statico attuale e la struttura portante principale principalmente in muratura e pietra (archi, volte, pilastri)**. Le demolizioni previste (parti in giallo nei piani di progetto) sono state condivise con l'ingegnere civile che ne ha verificato la fattibilità nel rispetto dell'esistente. Inoltre, i sondaggi eseguiti sulla struttura portante hanno permesso di determinare che la struttura esistente è in buono stato. I nuovi elementi introdotti (scale e lift) saranno in calcestruzzo gettato in opera. Sono previsti rinforzi strutturali e consolidamenti puntualmente. Le pareti divisorie interne (non portanti) saranno in costruzione a secco.

Si prevede di **intervenire sulle solette esistenti in legno mantenendole**. In particolare, si prevede di rimuovere il pavimento attuale, riportare a nudo la struttura portante in legno (con alcuni rinforzi in metallo già esistenti) e ricomporre sia superiormente che inferiormente (se non si è in presenza di volte) il rivestimento in modo da garantire i requisiti acustici, antincendio e strutturali necessari per la costruzione futura. Saranno inoltre posizionati rinforzi strutturali in metallo (travi) laddove necessario, integrandoli nello spessore delle solette medesime. Superiormente si prevede la realizzazione di un getto integrativo di calcestruzzo o la costruzione di un nuovo pacchetto a secco, inferiormente la posa di strati in legno o in cartongesso.

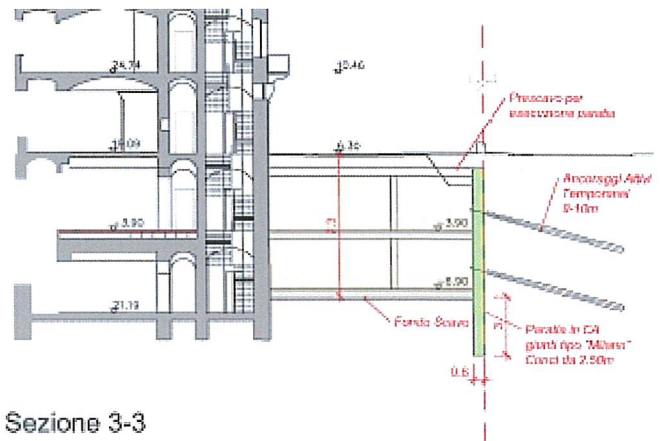
Consolidamento fossa di scavo autorimessa

Per la realizzazione **dell'autorimessa** si prevede di scavare e consolidare il fronte di scavo con le seguenti caratteristiche:

- formazione di una **paratia in calcestruzzo armato di 60 cm** di spessore, infissa nel terreno prima dell'esecuzione dello scavo;
- lo **scavo sarà in seguito eseguito a tappe** in parallelo al consolidamento della parete tramite ancoraggi passivi e ancoraggi attivi. Il tutto sotto lo stretto controllo del geologo / geotecnico;
- l'esecuzione comporta anche la formazione delle **pareti e delle solette del nuovo garage in calcestruzzo armato** che sono state dimensionate per ulteriormente garantire la sicurezza e la stabilità dello scavo previsto e dell'area interessata;
- ogni **tappa di esecuzione sarà monitorata e controllata** in modo da garantire la massima sicurezza per tutti i confinanti e soprattutto per l'utenza della strada;
- saranno posati, da parte e sotto il controllo del geologo, dei **punti di controllo geodetico** per il monitoraggio degli spostamenti del fronte di scavo;
- le **acque sotterranee** saranno evacuate con appositi drenaggi e sistemi di canalizzazione ai ricettori predisposti;
- i lavori saranno eseguiti da **ditte specializzate** e riconosciute che offrono garanzia ed esperienza per tale tipologia di opera.



Sezione 2-2



Sezione 3-3

Prove a futura memoria

Considerando l'ubicazione del Grand Hotel sarà necessario eseguire una prova a futura memoria delle costruzioni e dei manufatti circostanti.

7. TECNICA DELL'EDIFICIO

Standard energetico

Il risanamento del Grand Hotel non prevede il raggiungimento di standard energetici particolari.

Ciò nonostante, si è posta particolare attenzione al risparmio energetico e alle fonti rinnovabili, in particolare:

- Produzione del **fabbisogno termico** (riscaldamento e acqua calda sanitaria nonché raffrescamento) principalmente mediante **pompa di calore acqua-acqua**;
- Rifacimento della **copertura dell'edificio nonché della copertura della zona SPA** (terrazza dei ristoranti) nel rispetto delle esigenze puntuali del RUE n;
- **Isolamento a pavimento** della zona SPA nel rispetto delle esigenze puntuali del RUE n;
- **Sostituzione dei serramenti** con nuovi serramenti in legno-metallo nonché isolamento delle mazzette per evitare la formazione di ponti termici.

I dettagli del concetto di risanamento energetico sono riportati **Incarto Energia**.

Acustica

Acustica edile

Con il **refacimento delle solette** è previsto il rispetto della normativa SIA 181, in particolare le esigenze maggiorate.

Anche le **pareti divisorie tra le camere** (nonché tutte le pareti tra i locali principali del Grand Hotel) permetteranno di raggiungere un elevato standard acustico con il rispetto delle esigenze maggiorate.

Sarà posta particolare attenzione **all'acustica di sala** per la quale è previsto il coinvolgimento di uno studio specializzato nelle prossime fasi di progetto.

Acustica ambientale

Per l'acustica ambientale si fa in particolare riferimento, secondo OIF, alle seguenti fonti principali:

- **Rumore del traffico indotto**;
- **Rumore da impianti (impianti di ventilazione in particolare)**;
- **Rumore da utilizzo delle strutture esterne del Grand Hotel**.

Tutte queste tipologie di rumore sono state analizzate nel rispetto della legislazione vigente e i dettagli sono visibili nella **Perizia Fonica allegata**.

Impianti RCVS

Riscaldamento

Il dimensionamento del fabbisogno di ACS è fatto considerando

- | | |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| - Camere di albergo | 244 letti |
| - Ristorante | 300 posti interni (250 posti ai 2 ristoranti al -1P e 50 posti al al PT) |
| - SPA | 100 persone (affollamento da SIA) |
| - Hall | 140 posti |

Considerando una produzione di ACS a 65°, volume di picco del 15%, fattore di compensazione delle perdite di 1.5 e una produzione con scambiatore esterno si ha un volume di accumulo di 6'000 litri che con due cicli di carica da 2 ore comporta una potenza per la produzione di ACS di 150 kW.

Il dimensionamento del generatore di calore prevede la somma delle seguenti potenze:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|
| - Fabbisogno riscaldamento secondo SIA 384.201 (con SPA isolata) | 300 kW |
| - Potenza termica per produzione di ACS | 150 kW |
| - Potenza termica per i sistemi di ventilazione | 150 kW |
| - Potenza termica il mantenimento in temperatura delle piscine SPA interne | 60 kW |

La potenza di generazione sarà maggiore di 660 kW.

La produzione di calore sarà svolta con un impianto bivalente composto da:

- **Pompa di calore ad acqua di falda con, captazione da 17.2 l/s - 1030 l/min, Dt sull'acqua di falda di 5°C potenza erogata 437 kW termici in caldo e 396.8 kW in freddo.** La restituzione è prevista nel riale Ramogna per evitare interventi nell'area parco;
- **Caldaia a gasolio a condensazione** tipo Hoval ultraoil 600 D – potenza termica 600 kW ed un tank da circa 30'000 litri. Il camino ai sensi delle direttive sull'altezza camini è realizzato di 1 metro sopra il colmo del tetto

La pompa di calore assolverà al mantenimento in temperatura della piscina della SPA, alla produzione di ACS e ai carichi di base per il riscaldamento dell'edificio, mentre la caldaia a gasolio assolverà al fabbisogno dei carichi di punta, all'innalzamento della temperatura per la produzione di ACS @ 65°C e fornire back-up in caso di guasto della pompa di calore.

Il presente concetto assolve ai seguenti requisiti normativi in particolare:

- **copertura del massimo del 80% di energia fossile per gli ampliamenti** (nuove camere sottotetto) – art 14 Ruen
- per quanto riguarda le **esigenze accresciute di copertura con energia solare** – art 14° Ruen – considerando che il generatore di base per la produzione di ACS è la pompa di calore si richiede deroga in quanto l'edificio rientra nel "Inventario della protezione dei beni culturali con oggetti d'importanza nazionale" e dunque **non è previsto di installare un impianto solare.**

Climatizzazione

La produzione del freddo per la climatizzazione degli ambienti e la deumidificazione della SPA avverrà contestualmente alla produzione di caldo con la stessa pompa di calore.

L'emissione del calore e del freddo sarà svolta con fancoil (@50°C) e/o serpentine a pavimento (@35°C).

Ventilazione

È previsto anche un impianto di ventilazione meccanica controllata per l'intero edificio **con recupero di calore** secondo SIA 382/1.

Saranno posate **9 Unità di trattamento aria suddivise in base alle diverse destinazioni d'uso dei locali Camere d'albergo, Cucina, Hall, Spogliatoi, Cantina vini, Ristorante, SPA.**

1. Ristorante
2. Spogliatoi
3. Cucina sinistra
4. Cucina destra
5. Hall
6. Spa
7. Camere piscina
8. Camere hotel
9. Cantina vini
10. Beauty

Cucine

Si prevede l'installazione di 3 cucine principali:

- **1 ristorante al PT;**
- **2 ristoranti al -1P.**

Ogni cucina risulta essere indipendente con la propria zona di deposito e forniture nonché di celle frigo. Nello sviluppo dei concetti delle cucine si è posta particolare attenzione ai flussi (pulito-sporco).

Per quanto concerne il disegno delle cucine si rimanda agli schemi allegati (GHL_703_SCHEMI CUCINE BAR)

È pure previsto un impianto di separazione dei grassi.

Ventilazione autorimessa

Sono previsti un impianto di estrazione CO ed impianto EFC a cui si rimanda negli incarti specialistici Incarto CO.

Impianti elettrici e sottostazione elettrica

Per quanto concerne il dettaglio del locale SES si rimanda allo schema allegato (GHL_702_LOCALE SES)

Prevenzione incendi

Si rimanda all'Attestato antincendio per i dettagli.

Smaltimento acque

Per il concetto di smaltimento delle acque si rimanda **Incarto smaltimento acque** che contiene il concetto di smaltimento così come i dettagli necessari.

Si rimanda pure agli allegati tecnici specialistici per:

- **Domanda per l'ottenimento dell'autorizzazione per la captazione di acque sotterranee ad uso termico;**
- **Relazione serbatoi del combustibile fossile gasolio;**
- **Calcolo altezza dei camini.**

8. ULTERIORI TEMI TECNICI

Smaltimento rifiuti

Conformemente a quanto richiesto nella procedura della Domanda di Costruzione si rimanda al Formulario del concetto rifiuti di cantiere per i dettagli.

Prevenzione infortuni

Particolare attenzione viene posta al rispetto delle normative UPI per la prevenzione degli infortuni. In tal senso verranno approfonditi i dettagli degli interventi di adeguamento coordinato il lavoro con l'Ufficio Beni Culturali e l'Ufficio Sanità, dei seguenti elementi:

- **Parapetti dello scalone centrale dell'atrio (oggi l'altezza del parapetto non rispecchia la normativa);**
- **Parapetti delle finestre delle camere;**
- **Parapetto della terrazza principale (piano -1P), in corrispondenza delle zone di ristorazione;**
- **Parapetti dei balconi, laddove presenti.**

Accessibilità disabili

Anche all'accessibilità ai disabili è stata posta particolare attenzione:

- **tutti i livelli dell'edificio (dal -3P al piano sottotetto) accessibili al pubblico sono raggiungibili con il lift** (di dimensioni ampiamente sufficienti secondo la normativa per disabili) e non presentano dislivelli superiori ai 2 cm;
- **tutte le rampe sui percorsi interni non superano la pendenza massima del 6%**, in generale di prevedono comunque dei percorsi orizzontali;
- le **terrazze esterne** (livello -1P) sono pure raggiungibili con l'utilizzo del lift e non presentano dislivelli superiori ai 2 cm;
- **dal Parco è possibile raggiungere i livelli superiori dell'edificio (e viceversa) le seguenti possibilità:**
 - o per i clienti dell'albergo attraversando la SPA al piano -3 e prendendo il lift principale di distribuzione ai piani;
 - o per gli utenti esterni (ristoranti e SPA) con una piattaforma a lato dello scalone esterno a destra dell'edificio) che permette di colmare il dislivello tra il piano del Parco e la terrazza principale nonché con i lift interni dal -1P ai piani superiori.
- sono previsti **4 posteggi per disabili** nell'autorimessa e **2 posteggi per disabili all'esterno** (nei pressi dell'entrata principale);
- sono previsti **4 bagni per disabili nelle zone comuni;**
- sono previste **4 camere con piena accessibilità ai disabili, tipo I (3%)**, nonché 25 camere con accessibilità di **tipo II (20%)**.

La circolazione interna beneficerà di una segnaletica conforme alle **raccomandazioni per non vedenti, ipovedenti e sordi**.

Materiali pericolosi

Si rimanda **alla Perizia Amianto** che riporta il risultato dell'indagine approfondita eseguita.

Calcolo dei posteggi

Si rimanda al formulario specifico per il calcolo dei posteggi necessari, allegato alla presente domanda di costruzione. Si prevedono in totale 99 posteggi. Si segnala in particolare che dei 52 posteggi esistenti all'esterno ne rimangono solo una dozzina, il resto verrà spostato nell'autorimessa.

Verifica viabilità

Si rimanda al documento specifico, allestito dall'ingegnere del traffico, per la **verifica viaria sia dell'entrata-uscita della rampa sulla strada cantonale Via Sempione che dell'entrata uscita per la zona di ingresso (disabili e carico-scarico) al Piano Terreno.**

Entrambe le verifiche dimostrano il rispetto dei parametri secondo normative.

Illuminazione esterna

Non è prevista un'illuminazione esterna delle facciate.

Sono previsti punti luce all'esterno, nel rispetto della legislazione sull'inquinamento luminoso.

9. CANTIERE

La fase di cantiere è sicuramente una fase importante del progetto alla quale si è posto, da subito la massima attenzione.

Prevenzione rumori

Sul formulario della domanda di costruzione sono riportati i **provvedimenti necessari per la prevenzione dei rumori che l'inquinamento dell'aria**.

Non sono da prevedere lavori particolarmente invasivi dal punto di vista delle emissioni di vibrazioni. Per quanto riguarda **l'impatto sulle acque di falda e superficiali** non si rilevano pure particolari criticità.

Aria di cantiere

L'area di cantiere, intesa come zona di approvvigionamento del cantiere, carico e scarico nonché posizionamento della gru è prevista nella **zona davanti alle Grotte**, nel comparto pianeggiante. La zona delle baracche di cantiere è pure prevista a valle dell'edificio principale.

L'accesso in entrata e uscita dal cantiere è previsto da via G.B. Pioda (tratto da Via F. Balli). **Sulla via Sempione non è prevista la circolazione di veicoli di cantiere**. Anche per lo scavo dell'autorimessa si intende sgomberare il materiale di scavo dalla zona a valle (mediante la creazione di una rampa tra la zona della piscina attuale e la zona del tennis attuale).

Vicinato

Non sono previsti lavori particolarmente impattanti sul vicinato. Per l'esecuzione dello scavo e del consolidamento della fossa non sono previsti particolari macchinari rumorosi o che producono vibrazioni. Per le altre lavorazioni (essendo l'edificio principale già costruito) non si prevedono particolari rumori o vibrazioni o formazione di polvere. I lavori di demolizione interna saranno svolti, principalmente, con le finestre chiuse (durante la stagione fredda), per ridurre l'impatto.

La sensibilità al vicinato è garantita da una **comunicazione pro-attiva** che sarà mantenuta anche durante tutto lo svolgimento del cantiere.

ACCESSIBILITÀ STABILI

FORMULARIO PER LA VERIFICA DELLE DOMANDE DI COSTRUZIONE

Paragrafi Norma SIA 500

SI NO

Posteggi

§ 7.10 A2.2 9.7

È previsto un sufficiente numero di posteggi per disabili ?
- per edifici pubblici 1 ogni 50 + 1 per frazioni superiori
- per edifici residenziali 1 ogni 25 + 1 per frazioni superiori

Rampe e percorsi

§ 3.5 9.4

Eventuali rampe hanno una pendenza massima del 6% ?
Percorsi e rampe hanno larghezze pari a cm 120 ?

§ 3.1 9.1 11.1

I percorsi esterni sono scevri da scalini?

In presenza di scalini, è previsto un elevatore verticale?

Ingressi

§ 1.2 3.1 3.3

§ 9.1 11.1

§ 3.3 9.2 11.3

L'ingresso è scevro da scalini?

Il pianerottolo presenta dimensioni minime di cm 140x140?

Porte e passaggi presentano larghezze adeguate ai minimi previsti (cm 80-100) ?

§ 3.1.1

In presenza di un accesso dal garage questi è parificato all'ingresso principale?

Percorsi interni

§ 3.1.2 9.1.2 11.2

§ 3.4 9.3

I collegamenti orizzontali interni sono scevri da scalini?

Eventuali rampe hanno una pendenza massima del 6% ?

I corridoi presentano larghezze pari a cm 120 ?

Ascensori

§ 3.7 9.5

L'ascensore presenta dimensioni minime di cm 110x140 ?

La porta presenta una larghezza minima di cm 80 ?

Il pianerottolo presenta dimensioni minime di cm 140x140?

Locali sanitari

§ 7.2 E.1

§ 3.3 9.2 11.3

§ 11.4

Il locale WC presenta dimensioni minime di cm 165x180 ?

La disposizione degli apparecchi è corretta?

La porta presenta una larghezza minima di cm 80 ?

Nei complessi aziendali vi è un wc accessibile per ogni vano scale?

Bagni

§ 10.2

Il locale presenta una superficie minima di 3.80 m² ?

La porta presenta una larghezza minima di cm 80 ?

Cucine

§ 10.3

In cucina è previsto uno spazio libero di cm 140x170 ?