

COMPLESSO ALBERGHIERO CASERTA NORD



PREMESSA

Il "SunGarden Palace", oggetto di questa relazione, è un complesso ricettivo che comprenderà locali di ristoro, bar, sale congressi, centro benessere.

Questa struttura alberghiera avrà complessivamente 120 stanze per complessivi 250 posti letto, sale congressi con capienza per 300/400 posti. Avrà inoltre sale per la ristorazione ed un'area di parcheggio.

Sarà realizzato su un'area di circa 12000 mq situata lungo via Recalone a poche centinaia di metri dalla via Nazionale Appia e dal casello autostradale di Caserta Nord.

**TIPO D' INTERVENTO - INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO - COLLEGAMENTI
PROVINCIALI E REGIONALI**

Tipo d'intervento

Il complesso "SunGarden Palace" è una struttura di **preminente interesse pubblico**, giacché trattasi di struttura ricettiva e di ristoro per quanto attiene all'esercizio alberghiero e di servizio per lo sviluppo socio-economico per quel che concerne il centro congressi .

Individuazione del territorio

La struttura alberghiera "SunGarden Palace" sarà realizzata su un'area sita nel territorio di Casagiove in prossimità del casello autostradale Caserta Nord, a breve distanza da quello Caserta Sud (raggiungibile mediante un'arteria stradale a traffico scorrevole) ed a trecento metri dall'asse viario della Nazionale Appia.

Casagiove limitrofa a Caserta (città capoluogo), si trova al centro di un territorio fortemente urbanizzato che comprende i comuni di Capua, S. Maria C.V., Maddaloni, Marcianise, la fascia nord dell'area metropolitana napoletana e la zona turistica del Matese.

In questo territorio sono ormai da qualche tempo insediate attività industriali, commerciali, artigianali e turistiche.

Detta struttura sorgerà, infatti, anche nelle immediate vicinanze *della Reggia di Caserta, del Real Sito di San Leucio, del Borgo Medioevale di Caserta Vecchia* e di numerosi luoghi d'arte facilmente raggiungibili come *l'anfiteatro di S.Maria C.V., il Museo Campano di Capua, la reggia di Carditello ecc.*

Sul territorio sono inoltre in fase di progettazione o di completamento grandi infrastrutture quali *l'Interporto, l'aeroporto internazionale di Grazzanise (progetto), il Centro di ricerche Aerospaziali di Capua, il Policlinico di Caserta (progetto), il Centro direzionale sull'area ex- Saint Gobain.*

I collegamenti

La posizione della struttura è tale da poter raggiungere con percorsi che variano dai 50 mt ai 25 km le più importanti infrastrutture di collegamento viario, ferroviario, aereo e ferrotranviario.

Mezzi di collegamento	distanza	collegamenti
Viaria: via Nazionale Appia	350 mt	Caserta <u>REGGIA DI CASERTA</u>
Casello Autostradale MI - NA (A1)	350 km	Napoli - Milano A1 Salerno A30 Napoli Salerno Reggio C. Nola (Interporto)
Circumvallazione Anas	1 Km	Maddaloni (Interporto) Caserta Capua
Ferroviaria: Stazione di Caserta	1 km	Roma Napoli Bari Foggia Benevento Reggio.C Campobasso
Stazione Alta Velocita' Afragola	15 Km	Roma, Bari, Firenze, Bologna, Milano, Torino ecc.
Aerea: Aeroporto Int. di Napoli - Capodichino	23 km	Tutti gli aeroporti nazionali ed internazionali
Portuale: Navi-traghetti-aliscafi Navi veloci	25 km	Capri Ischia Procida Sorrento Sardegna Sicilia
Stazione Metropolitana Leggera (in costruzione)	100 mt	Caserta e Provincia

CONTESTO TERRITORIALE – COLLOCAZIONE NEL TERRITORIO CASERTANO E PARTENOPEO

Contesto territoriale

Molte sono le proposte e gli interventi programmatici che ormai da anni pongono la Provincia di Caserta all'attenzione di studi sostenuti dalla Regione Campania, da alcuni Ministeri e dall'Università degli Studi e che hanno come obiettivo:

- Migliorare la qualità del turismo campano;
- Incentivare la diversificazione delle attività e dei prodotti turistici;
- Creare una nuova economia incentrata sulle attività turistiche in grado di abbassare il livello di disoccupazione.

In concerto con queste finalità sarà realizzato "SunGarden Palace", struttura che per la sua favorevole dislocazione potrà essere a servizio dei seguenti settori:

- Turistico, locale e regionale;
- Congressuale;
- Business, per la vicinanza alla grandi infrastrutture presenti nella regione Campania.

Quest' iniziativa imprenditoriale ha lo scopo di dare un significativo contributo allo sviluppo turistico meridionale integrando l'offerta attuale con la realizzazione di una struttura alberghiera all'avanguardia giacché, e tanto può evincersi dai numerosi studi di settore, la presenza di alberghi sul territorio fa sì che il turismo divenga un fenomeno economico con la formazione di nuovi posti di lavoro ed il rilancio del patrimonio storico-artistico. Recenti indagini, condotte dal centro studi TCI ISTAT, collocano la provincia di Caserta tra quelle a più basso livello di turisticità ed indicano quale possibile soluzione a questo problema la edificazione di strutture moderne, flessibili, dotate di attrezzature e servizi come appunto sarà il SunGarden Palace.

Collocazione nel territorio casertano

Il Complesso alberghiero "SunGarden Palace" sorgerà, come già ribadito, nel territorio comunale di Casagiove.

Casagiove è una piccola cittadina ai piedi dei monti Tifatini, con un tessuto urbano che si sviluppa in continuità con la frazione di Caserta denominata Ercole.

Il toponimo deriva dal fatto che sul Monte Tifata probabilmente esisteva un tempio dedicato al dio Giove. Fino alla metà dell'ottocento Casagiove era frazionata in due parti: Coccagna che ne costituiva il nucleo antico e Casanova (casale di Capua). Lo sviluppo vero e proprio di Casagiove si ebbe però agli inizi del XVII secolo quando cioè nacque l'attuale Caserta. Nel 1773, nella chiesa di San Francesco di Paola, fu seppellito l'architetto Luigi Vanvitelli. Fu proprio la costruzione della Reggia Vanvitelliana che segnò il limite della possibile espansione di Casagiove.

L'iniziale vocazione agricola ed artigianale di Casagiove si è trasformata negli anni in vocazione commerciale ed industriale. Sempre in territorio Casagiovese insiste il Casello autostradale "Caserta Nord". In conclusione l'ubicazione del "SunGarden Palace", per la vicinanza a Caserta, a numerosi luoghi d'arte, a tutte le infrastrutture di collegamento presenti sul territorio, è particolarmente vantaggiosa.

Collocazione nel territorio partenopeo

Le molteplici possibilità di collegamento con tutte le province campane e l'estensione del bacino gravitazionale del "SunGarden Palace" comportano una lettura degli indicatori nell'area metropolitana partenopea.

Riportiamo quindi i dati che riguardano il numero di utenti che nell'arco di tempo che va dal 1992 al 1997 hanno usufruito di strutture alberghiere in Campania.

Nel periodo in esame, a Napoli e provincia si è registrato un sostanziale incremento del numero degli utenti italiani di strutture alberghiere (da 390mila nel 1992 ad oltre 460mila nel 1997). Al contrario a Caserta si è registrato una contrazione (da 38mila nel 1992 a 32mila nel 1997)

Il trend della presenza di stranieri nelle strutture alberghiere è crescente in tutte le province.

Questa situazione è di facile comprensione se pensiamo che Napoli, in occasione del G7, ha rinnovato le sue strutture alberghiere mentre Caserta non è stata in grado di sopperire alle richieste dell'utenza a causa dell'insufficienza numerica e qualitativa di strutture.

RICETTIVITA' ALBERGHIERA LOCALE

Presenza di alberghi per categoria nell'area del comune capoluogo

HOTEL	città	categoria	N° camere	Posti letto
HOTEL BELVEDERE	SAN LEUCIO	***	35	70
HOTEL ROYAL	CASERTA CENTRO	****	107	176
HOTEL DEI CAVALIERI	CASERTA CENTRO	****	80	140
GOLDEN TULIP PLAZA	CASERTA EST	****	200	370
HOTEL EUROPA	CASERTA CENTRO	****	58	111
CASA HIRTA	CASERTA VECCHIA	***	22	44
HOTEL REGINA	CASERTA NORD	***	32	64
APPIA HOTEL	CASERTA NORD	***	27	49
NOVOTEL	CASERTA SUD	****	126	252
GOLD HOTEL	CASERTA SUD	****	56	112
HOTEL VANVITELLI	CASERTA SUD	****	118	236
HOTEL PISANI	CASERTA SUD	***	59	118
			920	1742

STRUMENTI URBANISTICI – NATURA GIURIDICA DELL'INTERVENTO

Il **Piano Regolatore Generale** del Comune di Casagiove fu adottato in data 27/02/1982 ed in tale strumento urbanistico l'area, oggetto d'intervento, era classificata come "zona D".

Successivamente con Del. Prov. n. 75 del 21.10.1983 le "zone omogenee D" furono variate in "zone agricole" e quindi così riportate nel Piano Regolatore Generale vigente approvato in data 21/02/1989 con D.P.A.P. n° 159.

La **Variante al Piano Regolatore Generale** è stata adottata con deliberazione del consiglio comunale n.114 del 18/12/96 pubblicata in data 08/09/97 e in essa l'area, oggetto d'intervento, è classificata come "zona D1".

Comunque, il supporto giuridico per attuare l'intervento in oggetto è garantito dall'**Accordo di programma ex art. 27 L.142/90** per la realizzazione di **Opere di Pubblico interesse in zona Agricola anche in variazione degli strumenti urbanistici vigenti.**

La definizione "PUBBLICO INTERESSE" è invece contenuta nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 3210 del 28/10/69 che all'art.12 recita:

omissis..... Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: es. conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc..... omissis.

La **procedura ai sensi della L.142/90** prevede la **convocazione in via preliminare della "Conferenza dei Servizi"** da parte dei soggetti (Comune, Provincia, Regione) preposti al rilascio delle necessarie autorizzazioni e ad

espletare i controlli sulla pianificazione territoriale. Alla luce di quanto sopra riportato, la struttura in narrativa è certamente da ritenersi opera di pubblico interesse ed in quanto tale autorizzabile con la procedura esposta.

STANDARD URBANISTICI

D.M. 2 aprile 1968 n. 1444

In ottemperanza all'art. 5 del D.M. 1444/68 saranno destinati 80,00 mq di superficie a spazi pubblici ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento.

- a. superficie lorda di pavimento mq 5059.10
- b. spazio pubblico 80% x mq 5059.10 = mq 4047.28

Legge 6 agosto 1967 n. 765

In ottemperanza all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765, 1\10 del volume da realizzare sarà destinato ad aree di parcheggio.

- a. Volume da realizzare mc 20949.66
- b. Parcheggi da realizzare 1\10 di mc 20949.66 = mq 2094.96
- c. Superficie destinata ai parcheggi:

a quota mt 0.00 mq 1900.50

a quota mt - 3.30 mq 356.50

totale mq 2257.00

mq 2257.00 > mq 2094.96

Legge regionale 14/82

In otteperanza alla legge regionale 14/82 la superficie coperta sarà il 50% della superficie del lotto.

- a. *Superficie lotto mq 6494.50*
- b. *Superficie coperta L.R.14/82 max 50% di mq 6494.50*
- c. *Superficie da coprire mq 1185,60 < mq 3247.25 (L.R. 14/82 tit II comma 1.6)*

TABELLA DEI VOLUMI E DIMENSIONAMENTO

Superficie lotto	mq. 11.552,00
Superficie standards	mq. 4064.50
Area d'intervento	mq. 6494.50
Superficie coperta	mq. 1185,60
Altezza	mt. 22.00
Numero dei piani	n. 7
Volume totale di progetto	mc. 22380,15
Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq. 2.03
Indice di fabbricabilità fondiario	mc/mq. 3.30
Distanza minima dai confini	mt. 12,00
Distanza minima da strade	mt. 10,00
Distanza minima da fabbricati	mt. 23,00
Indice di piantumazione	n.100 alberi/ha
Superficie coperta	mq. 1185,60
Parcheaggio ammissibile: ai sensi della legge 765/67 art.18 1mq/10mc	mq 2145.01
Parcheaggio di progetto	mq. 2257.00

SUNGARDEN PALACE – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E STRUTTURALI

Il SunGarden Palace sarà costruito su un terreno pianeggiante compreso tra via Recalone, il cavalcavia che collega Casagiove con Recale, ed il tratto ferroviario Roma-Napoli.

Il complesso alberghiero avrà forma rettangolare

Le diverse funzioni saranno dislocate su più livelli, come di seguito indicato:

• piano interrato	1300,00 mq
• piano terra	1115,00 mq
• piano primo	941,00 mq
• piano secondo	941,00 mq
• piano terzo	988,00 mq
• piano quarto	1205,00 mq
• piano quinto	988,00 mq
• piano sesto	1025,00 mq
• piano settimo	575,00 mq
Totale delle superfici	9078,00 mq

Il piano interrato risulta oggetto di ampliamento per una superficie aggiuntiva pari a 1430,00 mq, in virtù di variante al permesso di costruire rilasciata dal SUAP del Comune di Casagiove.

Piano interrato

- Ingresso / reception
- Sala congressi da 250 posti con uscite lungo un percorso a cielo aperto posto a quota -3.80 mt
- Blocco servizi pubblico
- Blocco servizi (igienici – docce) /spogliatoi personale

- Locali deposito
- Deposito - dispensa cucina
- Garage per dipendenti

Piano terra

- Ingresso
- Guardaroba
- Hall
- Uffici/reception
- Blocco scala-ascensori
- Due blocchi servizi pubblico
- Due sale ristorante con affaccio sul giardino interno
- Cucina

Piano primo

- 20 camere (doppie / suite)

Piano secondo

- 20 camere (doppie / suite)

Piano terzo

- 25 camere (doppie / suite)

Piano quarto

- 25 camere (doppie / suite)

Piano quinto

- 20 camere (doppie / suite), sala colazione, cucina e servizi, oltre a servizi annessi al solarium.

Piano sesto

- solarium – scala - ascensore – servizi tecnologici/impianti.

Piano settimo

- terrazzo praticabile

Dall'ingresso – reception posto a **quota –3.30 mt** si accede alla sala conferenze, ad un corridoio collegato con le sale riunioni, al blocco dei servizi per il pubblico ed al guardaroba.

In fondo al corridoio sono dislocate le scale e gli ascensori che consentono il collegamento verticale con tutti i livelli del complesso. Oltrepassato il blocco

scale/ascensori ci sono i servizi per il personale dell'hotel che comprendono bagni e spogliatoi. Segue un deposito di 380.00 mq, ed un deposito-dispensa cucina. La sala conferenza è prospiciente a percorsi aperti collegati al piano terra mediante scala. Alla destra dell'ingresso/reception posto a **quota 0,45 mt** c'è la sala ristorante, mentre alla sinistra è stata prevista la hall con l'isola uffici/reception, il blocco scala / ascensori, il blocco servizi per il pubblico, e la cucina. La sala per la ristorazione affaccia sul giardino interno. Ai piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto sono dislocate camere da letto di varia conformazione tra doppie e suite. Al sesto piano è prevista la realizzazione di una terrazza panoramica e degli spazi per gli impianti.

La struttura dell'hotel sarà realizzata con le seguenti tecniche di costruzione:

- Fondazioni in c.a. formate da travi rovesce collegate a graticcio
- Telaio spaziale in c.a. costituito da travi e pilastri adeguatamente controventati.
- Solai tradizionali in latero - cemento con travetti in c.a.p. e laterizi per le piccole luci e solai prefabbricati con adeguate caratteristiche tecnico-strutturali per le grandi luci (sala conferenze; grande sala ristorante).
- Tompagnature esterne con termoblocchi alveolari in laterizio.
- Rivestimento delle superfici esterne con pannelli metallici tipo TECU.
- Tompagnature interne con blocchi in laterizio.
- Rivestimenti interni in legno, marmo, acciaio, tessuti.

SISTEMAZIONE DEGLI INTERNI: MATERIALI - ARREDI - ILLUMINAZIONE

Le pavimentazioni interne delle hall, sale ristorante, zone di rappresentanza, uffici, reception, servizi per il pubblico e guardaroba saranno realizzate con marmi, pietre e legno.

I locali di servizio e lavorazione, le cucine, i depositi, i ripostigli e i servizi del personale saranno realizzati con pavimentazioni in gres maiolicato, opaco, antiacido, posto in opera senza fuga e con sgusci negli spigoli e negli angoli.

Le camere da letto, le suite e i corridoi di accesso alle stesse avranno pavimentazioni in legno previa posa in opera di strato fonoassorbente. Le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni annessi alle camere saranno realizzati in marmo travertino.

Le pavimentazioni delle terrazze saranno in Klinker antigelivo.

I rivestimenti esterni saranno realizzati con pannelli metallici tipo TECU, quelli interni in legno, marmi e pietre, acciaio e tessuti.

Controsoffittature in legno o acciaio.

Gli infissi interni avranno una struttura di tipo tamburato, rinforzata, con interposto pannello fonoassorbente e saranno rivestiti con diversi materiali (legno, acciaio, melaminico colorato) a seconda della collocazione.

Le porte speciali di sicurezza saranno in acciaio con pannello superiore di vetro temperato antisfondamento e maniglioni antipanico. Le porte delle camere da letto avranno apertura a scheda magnetica con codice di riconoscimento.

Gli infissi esterni saranno in alluminio color acciaio realizzati con profili di idoneo spessore e vetro camera per garantire l'isolamento termico.

L'illuminazione interna sarà realizzata con apparecchi singoli in alluminio pressofuso e vetro a soffitto e a parete, apparecchi su binari elettrificati, plafoniere.

Gli arredi saranno in legno, di tendenza minimalista e elevata qualità.

SISTEMAZIONE DEGLI ESTERNI

Antistante l'ingresso del SunGarden Palace è prevista un'ampia area attrezzata con piscina e campo da tennis.

Lungo i lati sud ed ovest dell'area saranno dislocati 58 posti macchina, mentre altri 83 posti macchina saranno realizzati nel parcheggio sotterraneo.

I tre accessi carrabili (alle due estremità ed in corrispondenza dell'ingresso alla struttura alberghiera) sono situati lungo il lato est. La **circolazione interna** dei veicoli avverrà a senso unico su vie interne di ampiezza variabile da 5.00 m a 7.00 m che si sviluppano ad anello lungo il perimetro del lotto. E' prevista inoltre una strada di 4.00 m che permette ai mezzi dei vigili del fuoco di costeggiare il fabbricato.

E' prevista un'illuminazione a mezzo di corpi illuminanti con supporto in metallo preverniciato e lampade agli ioduri di idonea potenza.

La recinzione esterna sarà realizzata in c.a. solo lungo tre lati Infatti il lato est, prospiciente alla via Recalone, avrà una semplice barriera di piante per consentire una più rapida evacuazione in caso di emergenza.

Lungo tutti i lati si prevede una sistemazione a verde .

PERCORSI INTERNI ED ESTERNI - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione della struttura in oggetto è stata effettuata nel rispetto delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche (D.M. n°236 del 14/06/1989). Gli accessi dall'esterno sono posti a quota 0.00 mt mentre i collegamenti verticali interni sono garantiti da ben tre ascensori di dimensioni 1,50 x 1,50, oltre a due impianti montacarichi di servizio.

In ogni blocco servizi per il pubblico è previsto un bagno con i requisiti dimensionali e funzionali adeguati alle esigenze dei diversamente abili. E' prevista, inoltre, una camera con relativo bagno per i diversamente abili ad ogni piano. Le dimensioni di tutti i percorsi e delle porte sono tali da consentire agevolmente le manovre della sedia a ruote.