



1 Augusto 20

AL SINDACO DEL COMUNE DI  
VILLAMAINA PROV. AVELLINO

**OGGETTO:** RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE  
Lavori di ampliamento ed ammodernamento dello stabilimento termale [redacted], con la realizzazione di ampliamento albergo, verde attrezzato, servizi, e campetto polifunzionale per attività sportive non agonistiche.  
In catasto foglio n° 5 Part.<sup>lle</sup> n° 333-116  
Legge Regionale n° 19 del 28/11/2001 e Testo Unico dell'Edilizia

**Ditta:**

[redacted]  
Amministratore unico [redacted]

**Progettista:** Arch. [redacted] iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, della provincia di Avellino al n. [redacted]

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto [redacted], in qualità di amministratore unico della Società [redacted], con sede legale in [redacted], proprietaria del complesso termale e di terreno sito in Villamaina alla località "Bagni", distinto in catasto al Fg. n° 5 Part.<sup>lle</sup> n° 333-116

### CHIEDE

alla S.V. Permesso di Costruire per la realizzazione di lavori di ampliamento del complesso termale [redacted] sito in Villamaina (AV) alla c/da «Bagni», con la realizzazione di albergo, servizi e campetto polifunzionale per attività sportive non agonistiche.

il tutto come evidenziato e specificato sui grafici e nella relazione tecnica allegati in triplice copia alla presente.

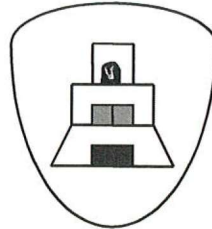
Allega alla presente:

- 1) Progetto a firma del tecnico incaricato in triplice copia;
- 2) Titolo di proprietà del terreno su cui si intende realizzare l'opera.

Villamaina, li 08/10/2004

[redacted]

**COMUNE DI  
VILLAMAINA (AV)**



**OGGETTO: RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE**

Lavori di ampliamento ed ammodernamento dello stabilimento termale [REDACTED]

c/da «Bagni», con la realizzazione di ampliamento albergo, verde attrezzato, servizi, e campo polifunzionale per attività sportive non agonistiche.

In catasto foglio n° 5 Part. II<sup>e</sup> n° 333-116

Legge Regionale n° 19 del 28/11/2001 e Testo Unico dell'Edilizia

**Ditta:**

[REDACTED], con sede legale in

Amministratore unico [REDACTED]

**PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI**

[REDACTED]  
**ARCHITETTO**

**OGGETTO: RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE**

Lavori di ampliamento ed ammodernamento dello stabilimento termale [redacted] sito in Villamaina (AV) alla c/da «Bagni», con la realizzazione di ampliamento albergo, verde attrezzato, servizi, e campo polifunzionale per attività sportive non agonistiche.

In catasto foglio n° 5 Part. II<sup>e</sup> n° 333-116

Legge Regionale n° 19 del 28/11/2001 e Testo Unico dell'Edilizia

**Ditta:**

[redacted] con sede legale in [redacted]  
Amministratore unico [redacted]

**Progettista:**

Arch. [redacted] iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, della provincia di Avellino al n. [redacted]

**RELAZIONE TECNICA**

**Premessa**

Il sottoscritto Arch. [redacted], residente in Villamaina (AV) alla [redacted] [redacted], iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Avellino al n. [redacted], su incarico del [redacted] [redacted] in qualità di amministratore unico della [redacted] [redacted] ha redatto un progetto per l'ampliamento e l'ammodernamento dello stabilimento termale [redacted] sito in Villamaina (AV) alla c/da «Bagni», con la realizzazione di ampliamento albergo, verde attrezzato, servizi, e campo polifunzionale per attività sportive non agonistiche.

**Descrizione e previsioni di progetto**

Per poter dare una risposta all'aumentata richiesta di soggiorno dei visitatori dello stabilimento termale, si è reso necessario prevedere un ampliamento ed un ammodernamento dello stesso con la realizzazione di ulteriori camere di albergo, che vanno ad integrare quelle già esistenti, e con la realizzazione di locali da

tecnologico, infatti saranno realizzati un locale antincendio, un locale per la cabina elettrica ed un locale per la cabina termica. Tali locali tecnici saranno realizzati completamente interrati.

Strutturalmente le opere progettate saranno realizzate in cemento armato in conformità alle norme tecniche antisismiche vigenti (legge N° 64 del 02/07/1974 e del D.M. del 19/06/1984), i relativi calcoli strutturali saranno depositati presso il Genio Civile di Avellino dopo il rilascio del Permesso di Costruire.

-Fondazioni: in conglomerato cementizio magro per livellamenti di sottofondazioni e sovrastante platea nervata in c.a. con cls  $R'_{bk} \geq 250 \text{ kg/cm}^2$ .

-Tompagnature in blocchi di laterizi forati tipo «poroton» e malta cementizia.

-Solai in latero-cemento con travetti prefabbricati e precompressi, corredati da certificato rispondente alle vigenti norme antisismiche.

-Impianti: -elettrico sarà eseguito con tubazione del tipo «Bergmann» sottotraccia con riferimento alle norme CE e alle tabelle UNI.

-Norme di carattere generale: per quanto non espressamente riportato nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici. Ogni opera è stata comunque prevista nel rispetto delle norme antisismiche vigenti e degli articoli del Codice Civile per la salvaguardia dei diritti di proprietà.

E' prevista anche:

- la realizzazione di un campo polifunzionale per attività sportive non agonistiche, che avrà la dimensione di m. 44,00 X m. 24,00 e sarà pavimentato con manto in gomma in poliisoprene sintetica;
- la sistemazione di un'area da destinare a parcheggi per mq. 1'300,00;
- la sistemazione di verde attrezzato con panchine e tavoli per la sosta e giochi per bambini.

### **Aspetti tecnici**

Le indagini in sito sono state limitate ad una serie di saggi per una profondità massima adeguata alle esigenze di calcolo strutturale.

La successione degli strati e la loro identificazione geotecnica è la seguente:

- si nota la presenza di elementi marnosi di modesta pezzatura in più punti nelle zone adiacenti
- successivamente esiste uno strato di terreno omogeneo e compatto misto ad elementi marnosi per zona estesa.

Non si è rivelata la presenza di acque sotterranee.

Sulla base delle indagini preliminari effettuate si conclude che l'area in esame è idonea ad accogliere l'intervento in argomento.

Tutte le opere previste nel presente progetto saranno realizzate con buona tecnica di esecuzione ed ottimi materiali esistenti sul mercato.

**Volumi e superfici coperte dell'attuale progetto:**

Parte di fabbricato	Lunghezza mt.	Larghezza mt.	Superficie coperta Mq.	Altezza Fuori terra mt.	Volume Fuori terra Mc.
Blocco A	14,00	14,00	196,00	9,00	1'764,00
Blocco B	11,00	15,80	173,80	9,30	1'616,34
<b>Totale superficie coperta</b>			<b>369,80</b>	<b>Totale volume</b>	<b>3'380,34</b>

**Fasi di realizzazione del complesso termale**

A causa del terremoto del novembre 1980, il complesso delle terme di San Teodoro subì danni di tale entità da rendere necessaria, per motivi tecnici ed economici, principalmente, ma anche di carattere normativo, la sua integrale ricostruzione.

Pertanto, nell'intento di realizzare una nuova stazione termale che per numero, qualità e aggiornamento dei servizi offerti, si ponesse tra le migliori del nostro paese e potesse offrire un contributo per lo sviluppo socioeconomico di Villamaina, fu elaborato un progetto che oltre a rispondere alle più aggiornate normative di carattere sanitario, di sicurezza e contro le barriere architettoniche, prevedeva un adeguamento delle superfici e dei volumi in funzione dei nuovi servizi che si intendeva introdurre.

A questo scopo e in ottemperanza a questo previsto dalla legge 219/81 di cui si intendeva avvalersi, fu presentato nel gennaio del 1982 al comune di Villamaina un progetto di ricostruzione per la preventiva Concessione edilizia.

Nella relazione di accompagnamento di tale progetto era presente una tabella finale nella quale venivano puntualmente confrontati, insieme al tipo e alla quantità dei servizi i parametri dimensionali relativi ai fabbricati preesistenti e di progetto.

Il sindaco, con parere della Commissione edilizia del 06-02-1982, rilasciava la Concessione richiesta col N. 31/1982.

destinare a depositi e servizi vari, inoltre si prevede la realizzazione di un piccolo appartamento per il custode, di un campetto polifunzionale per attività sportive non agonistiche e la sistemazione di aree da destinare a verde attrezzato e a parcheggi.

Il nuovo intervento prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica (A e B) collegati da giunto tecnico, da realizzarsi sulle particelle n° 333-116 del foglio 5 sul lato Ovest degli edifici esistenti. Il collegamento agli edifici esistenti strutturalmente sarà effettuato tramite giunto tecnico, mentre da un punto di vista funzionale tale collegamento sarà assicurato dalla realizzazione di corridoi e di un blocco scale. Il tutto rispettando le distanze imposte dalla legge e dallo strumento urbanistico vigente (vedere grafici allegati).

Il blocco A si svilupperà su quattro livelli, di cui uno completamente interrato da destinare a depositi e nella parte centrale, che ospiterà il corpo scale e l'ascensore, ad ingresso albergo, si precisa però che questo sarà un ingresso secondario, infatti l'ingresso principale manterrà la sua posizione attuale e resterà quindi sistemato nell'edificio già esistente dove si trovano la hall e la reception; gli altri tre livelli (primo, secondo e terzo piano) saranno destinati ad albergo, infatti su ognuno di essi saranno sistemate quattro stanze doppie o matrimoniali con i rispettivi servizi. La copertura sarà a terrazzo con al centro un volume tecnico, con copertura a padiglione, per il blocco ascensore.

Il blocco B si svilupperà su tre livelli fuori terra, un primo livello (piano terra) da destinare ad alloggio per il custode e a sottopasso per il collegamento del parcheggio con il viale di accesso alle piscine; un secondo ed un terzo livello (primo e secondo piano) da destinare ad albergo, infatti su ognuno di essi saranno sistemate quattro stanze doppie o matrimoniali con i rispettivi servizi.

I due blocchi (A e B) in riferimento ai livelli destinati ad albergo saranno collegati da un unico corridoio, che a sua volta si collegherà con il corridoio dell'albergo esistente. La copertura sarà a terrazzo.

In totale le stanze doppie o matrimoniali del nuovo albergo saranno venti, complete di servizi e piccolo terrazzo.

Quattro stanze saranno a due a due comunicanti, per rendere più agevole la permanenza di famiglie con bambini.

Lateralmente al blocco A dell'albergo è prevista la realizzazione di tutti i locali tecnici necessari per il funzionamento degli impianti tecnologici e di un cavidotto

Un'analisi più approfondita dei costi, il limite rappresentato dalla valutazione dei danni ammissibili a contributo, l'assenza a quella data di una maggiorazione per adeguamento funzionale da parte della Regione Campania, e la necessità di dover provvedere ad alcune infrastrutture (fognature, impianto di depurazione, cabina elettrica, ecc.) non esistenti o inadeguate alle necessità del nuovo complesso, comportarono una revisione del progetto con il ridimensionamento dello Stabilimento Termale e dell'Albergo e di alcuni altri servizi.

Questo progetto stralcio (perizia di variante) ottenne dal Comune di Villamaina la Concessione edilizia N. 31/VAR prot. 2545/84 e dalla Regione Campania il contributo previsto dalla legge 219/81.

A detto programma iniziale furono apportate delle modifiche con un nuovo progetto di variante approvato dal Comune di Villamaina giusta Concessione edilizia n° 01/98 del 12/01/1998, verbale C.E. n°74 del 10.01.1998, nella cui relazione di accompagnamento, si può quindi osservare che la cubatura totale scende dai 17.461 metri cubi del progetto generale ai 13.678 metri cubi **(12.020 metri cubi sottraendo il corpo cappella consolidato e la scala di emergenza che complessivamente ammontano a mc 1.658)** dello stralcio con una riduzione di 3.783 metri cubi (o più precisamente 5.441 metri cubi con le suddette sottrazioni), mentre la superficie coperta passa da 3.444 mq ai 1.576 mq dello stralcio con una riduzione di 1.868 mq. In una seconda fase furono realizzate le piscine scoperte con i rispettivi spogliatoi, utilizzando una volumetria di mc. 241,66 ed una superficie coperta pari a mq. 123,93; in una terza fase fu realizzato il reparto fangoterapia utilizzando una volumetria di mc. 1'490,79 ed una superficie coperta pari a mq. 186,26. Quindi Il volume da poter ancora realizzare per il completamento del complesso termale ammonta a mc. 3'708,55 e la superficie coperta a mq. 1'557,81. Con il presente progetto, si viene a realizzare una volumetria inferiore, pertanto nulla osta al rilascio del Permesso di Costruire.

### Quadro riepilogativo dei volumi e delle superficie coperte

	Autorizzati con Concessione edilizia N. 31/VAR prot. 2545/84	ALBERGO E IMPIANTO TERMALE (1 <sup>a</sup> fase)	SPOGLIATOI PISCINE (2 <sup>a</sup> fase)	REPARTO FANGO- TERAPIA (3 <sup>a</sup> fase)	PROGETTO ATTUALE	VOLUME E SUPERFICIE NON ANCORA UTILIZZATA
<b>VOLUMI</b>	mc.: 17'461,00	mc.: 12'020,00	mc: 241,66	mc: 1'490,79	mc: 3'380,34	mc.: 328,21
<b>SUPERFICI COPEE</b>	mq.: 3'444,00	mq.: 1'576,00	mq.: 123,93	mq :186,26	mq : 369,80	mq.: 1'188,01

Villamaina, li 08/10/2004

IL PROGETTISTA





**COMUNE DI  
VILLAMAINA (AV)**

**OGGETTO: RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE**

Lavori di ampliamento ed ammodernamento dello stabilimento termale [REDACTED] sito in Villamaina (AV) alla c/da «Bagni», con la realizzazione di ampliamento albergo, verde attrezzato, servizi, e campo polifunzionale per attività sportive non agonistiche.

In catasto foglio n° 5 Part. II<sup>e</sup> n° 333-116

Legge Regionale n° 19 del 28/11/2001 e Testo Unico dell'Edilizia

**Ditta:**

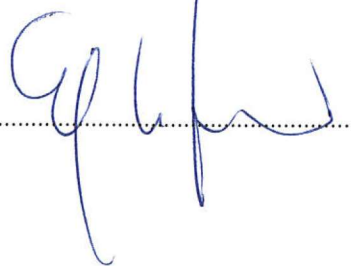
[REDACTED], con sede legale in

Amministratore unico [REDACTED]

**ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO**






**PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI**

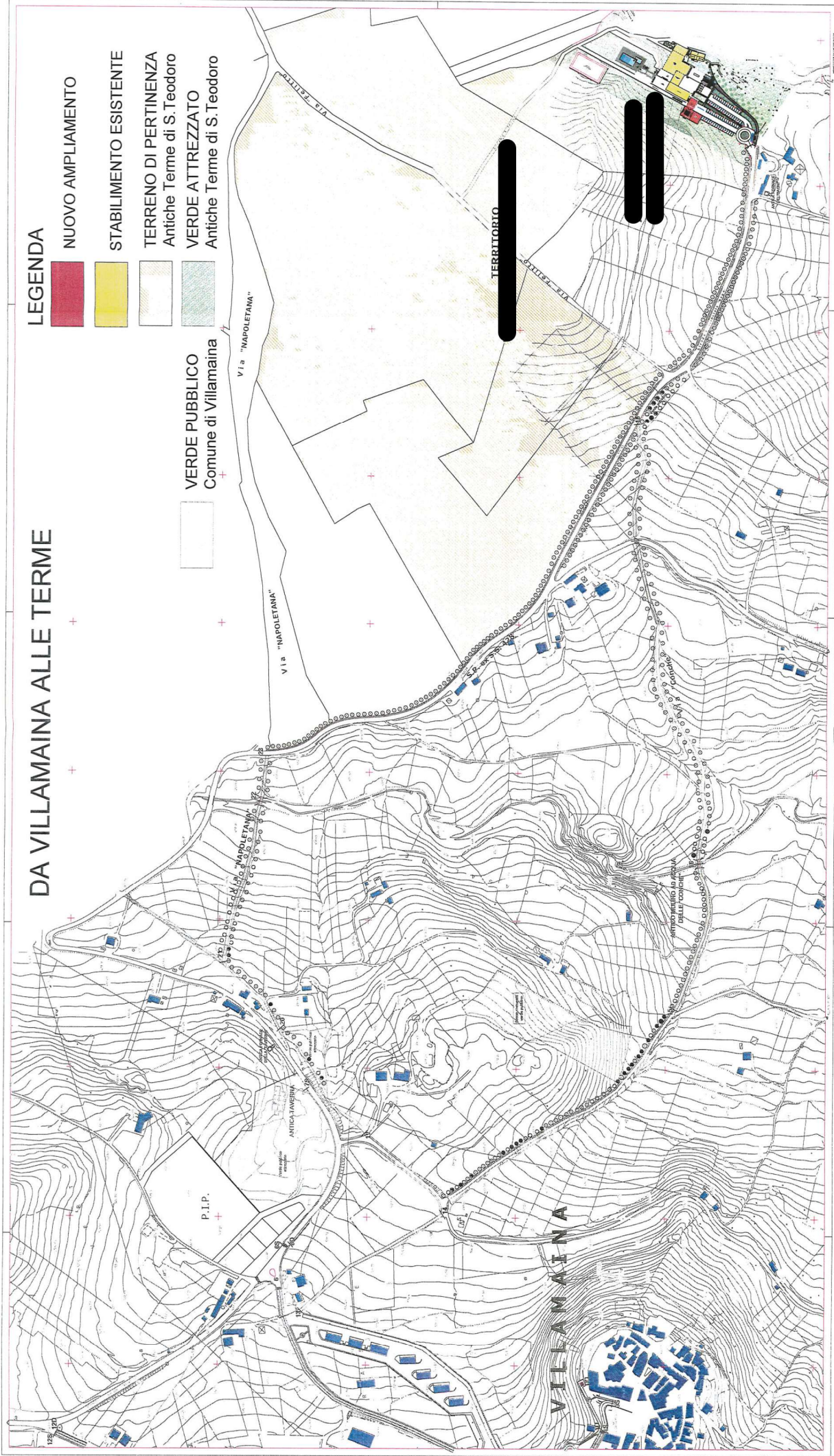
[REDACTED]  
ARCHITETTO

  
.....

# DA VILLAMAINA ALLE TERME

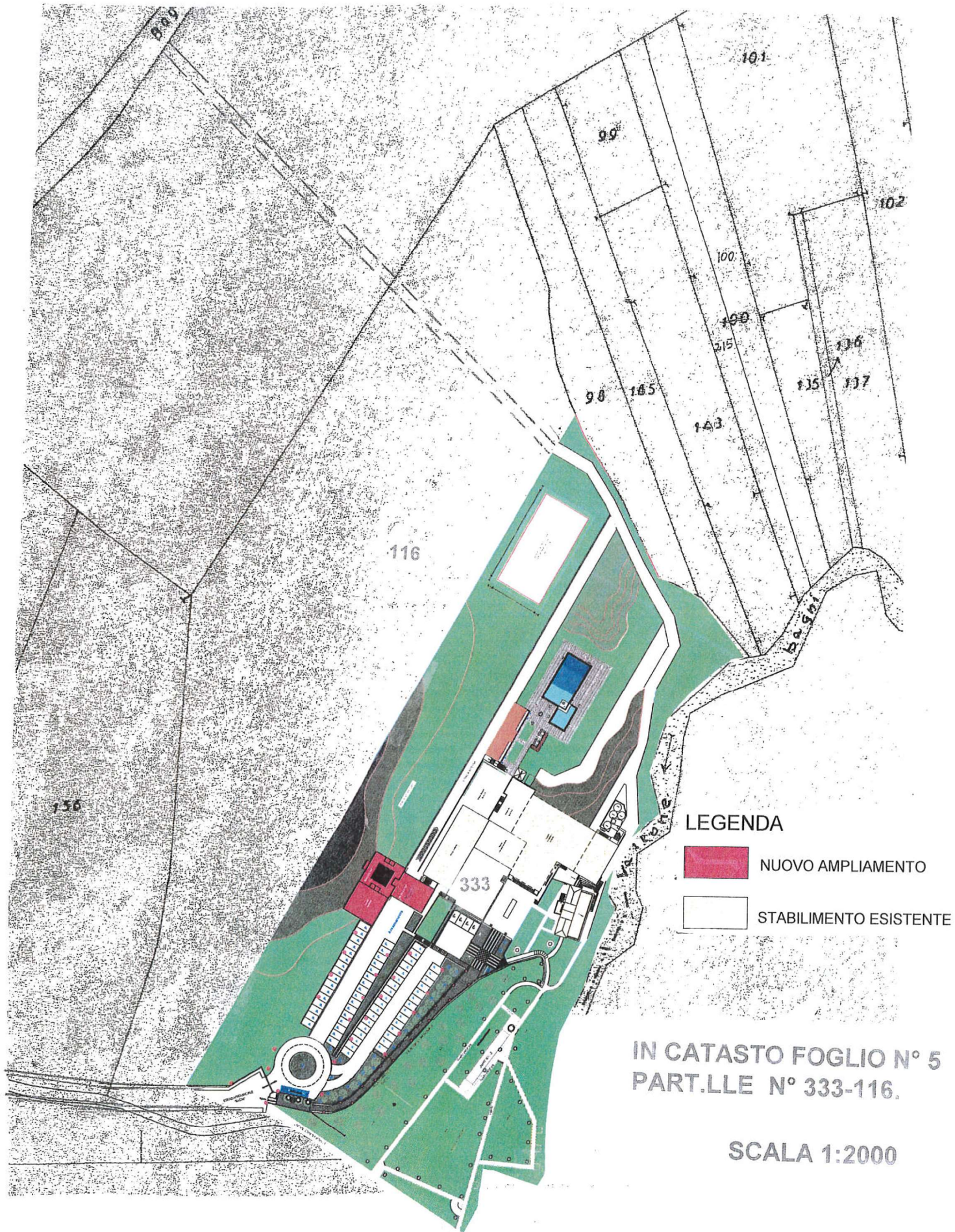
## LEGENDA

-  NUOVO AMPLIAMENTO
-  STABILIMENTO ESISTENTE
-  TERRENO DI PERTINENZA  
Antiche Terme di S. Teodoro
-  VERDE ATTREZZATO  
Antiche Terme di S. Teodoro
-  VERDE PUBBLICO  
Comune di Villamaina



# COMUNE DI VILLAMAINA

PROVINCIA DI AVELLINO



## LEGENDA

- NUOVO AMPLIAMENTO
- STABILIMENTO ESISTENTE

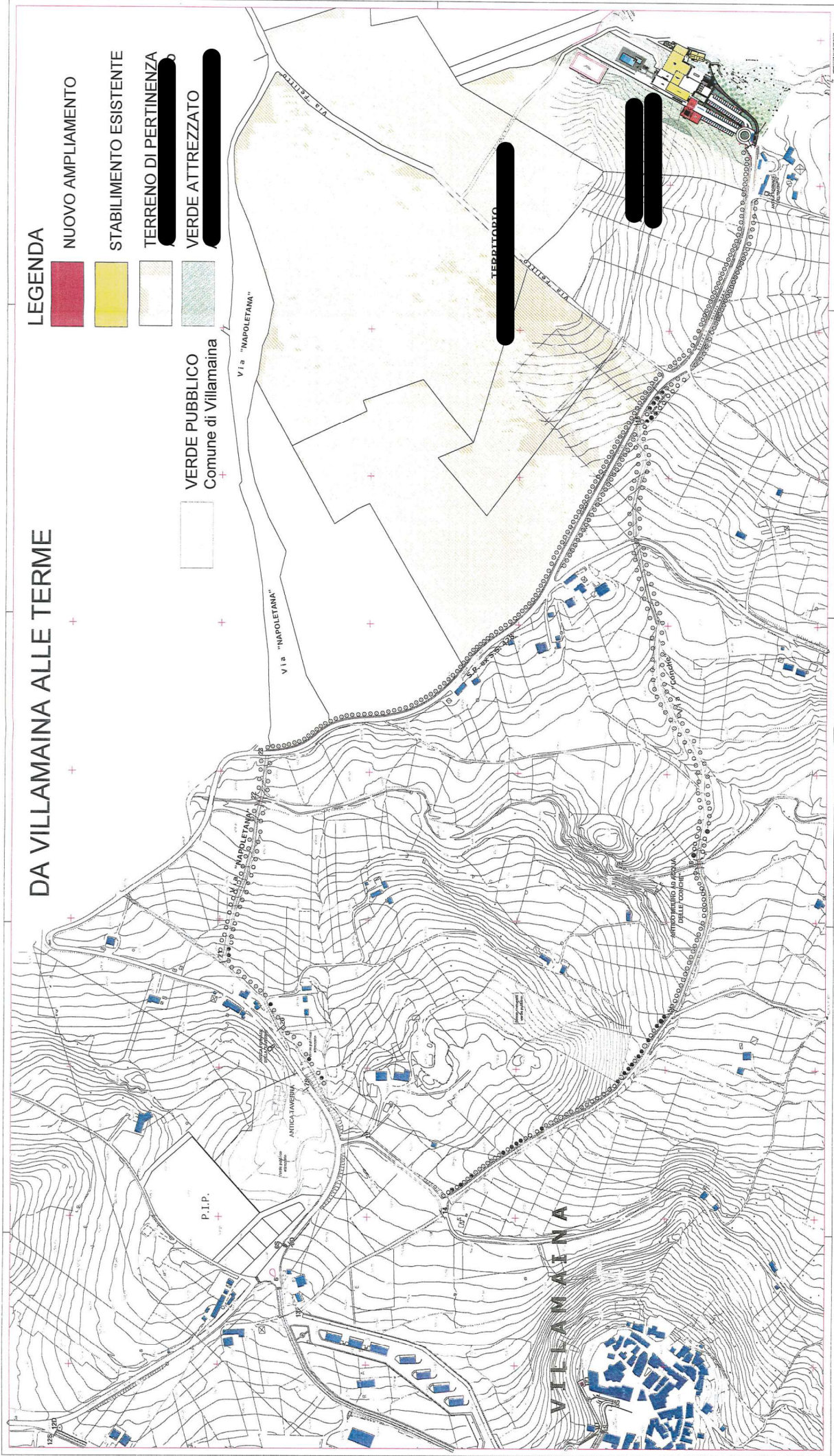
IN CATASTO FOGLIO N° 5  
PART.LLE N° 333-116.

SCALA 1:2000

# DA VILLAMAINA ALLE TERME

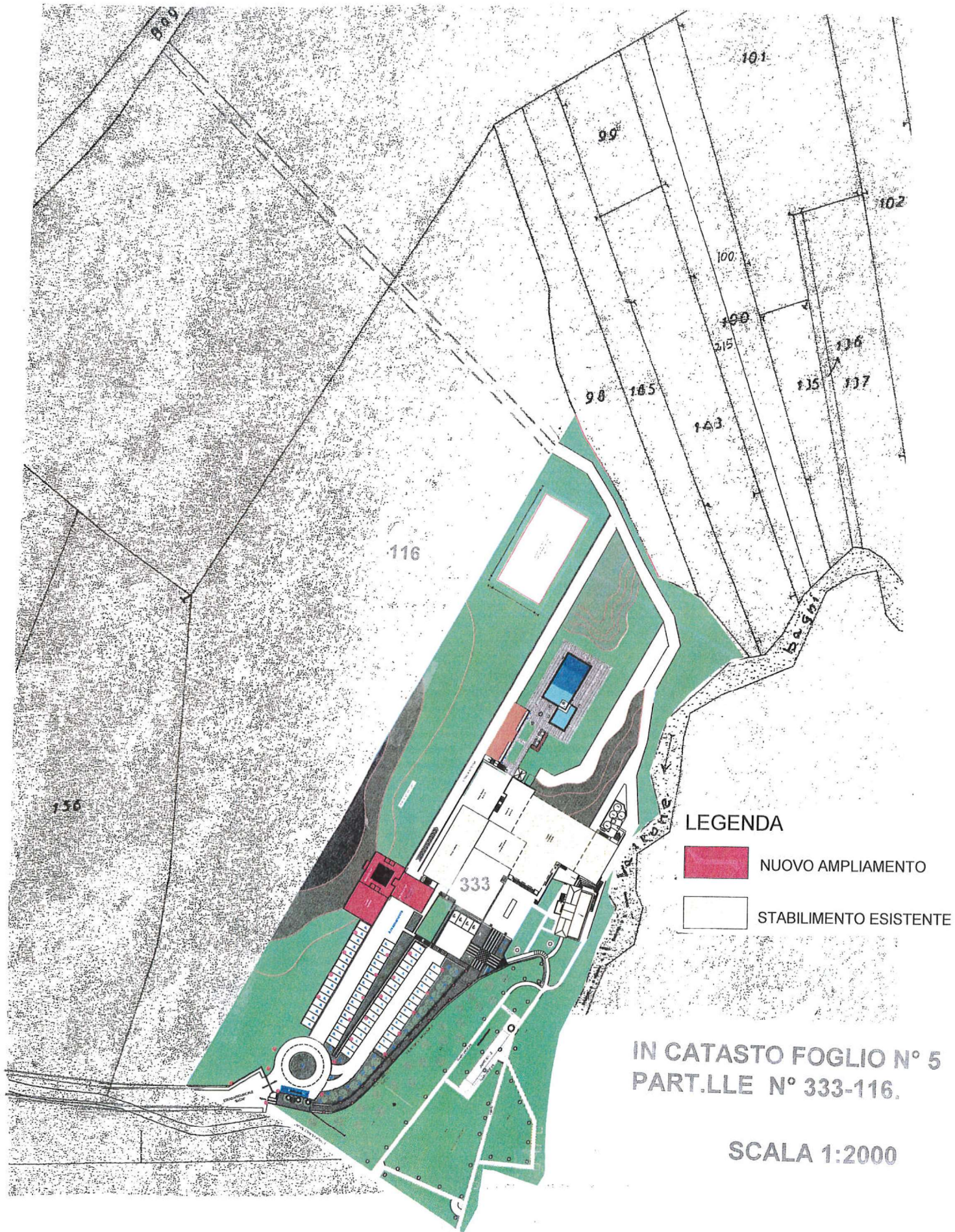
## LEGENDA

- NUOVO AMPLIAMENTO
- STABILIMENTO ESISTENTE
- TERRENO DI PERTINENZA
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE PUBBLICO Comune di Villamaina



# COMUNE DI VILLAMAINA

PROVINCIA DI AVELLINO



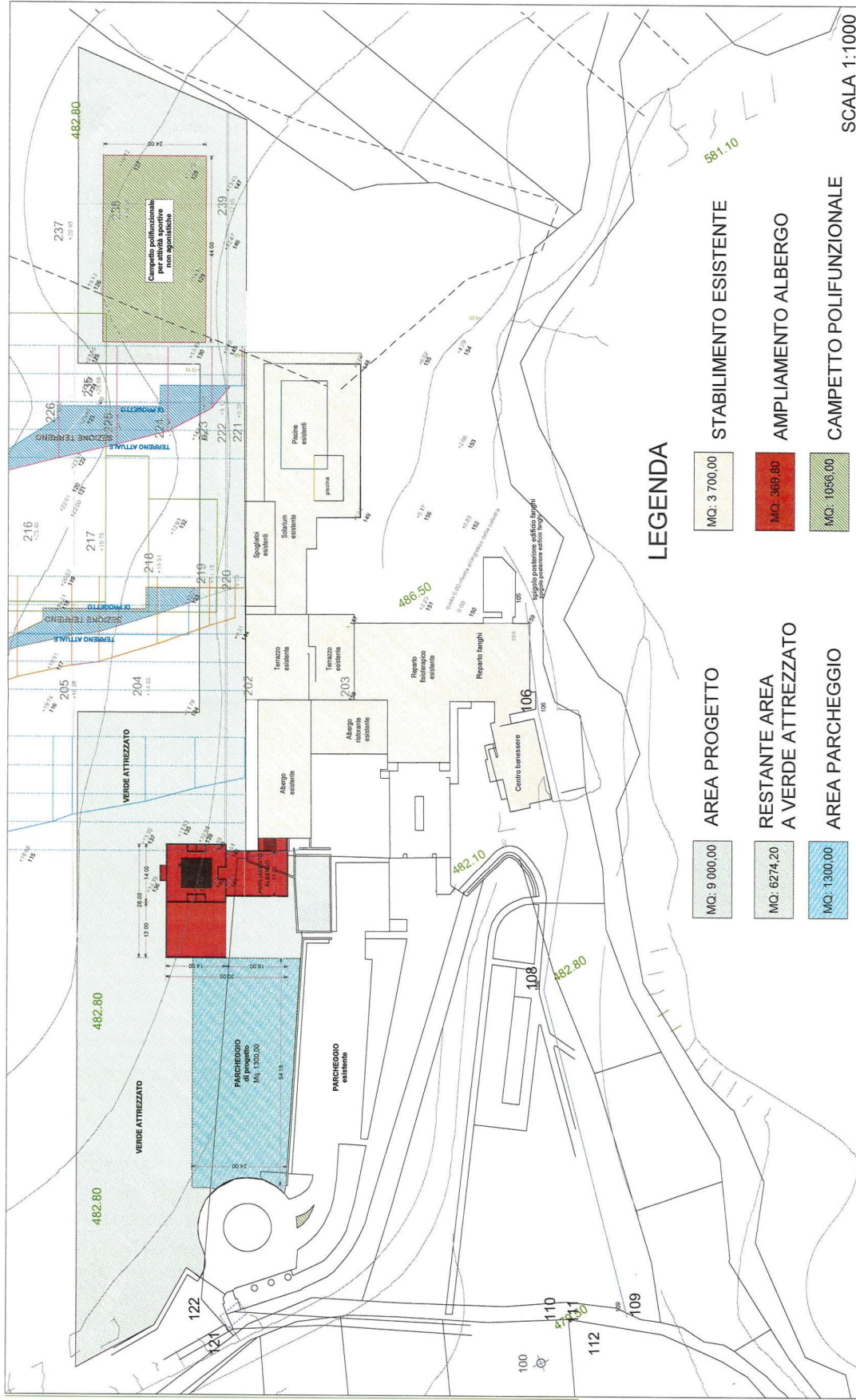
## LEGENDA

- NUOVO AMPLIAMENTO
- STABILIMENTO ESISTENTE










IN CATASTO FOGLIO N° 5  
PART.LLE N° 333-116.

SCALA 1:2000





### LEGENDA

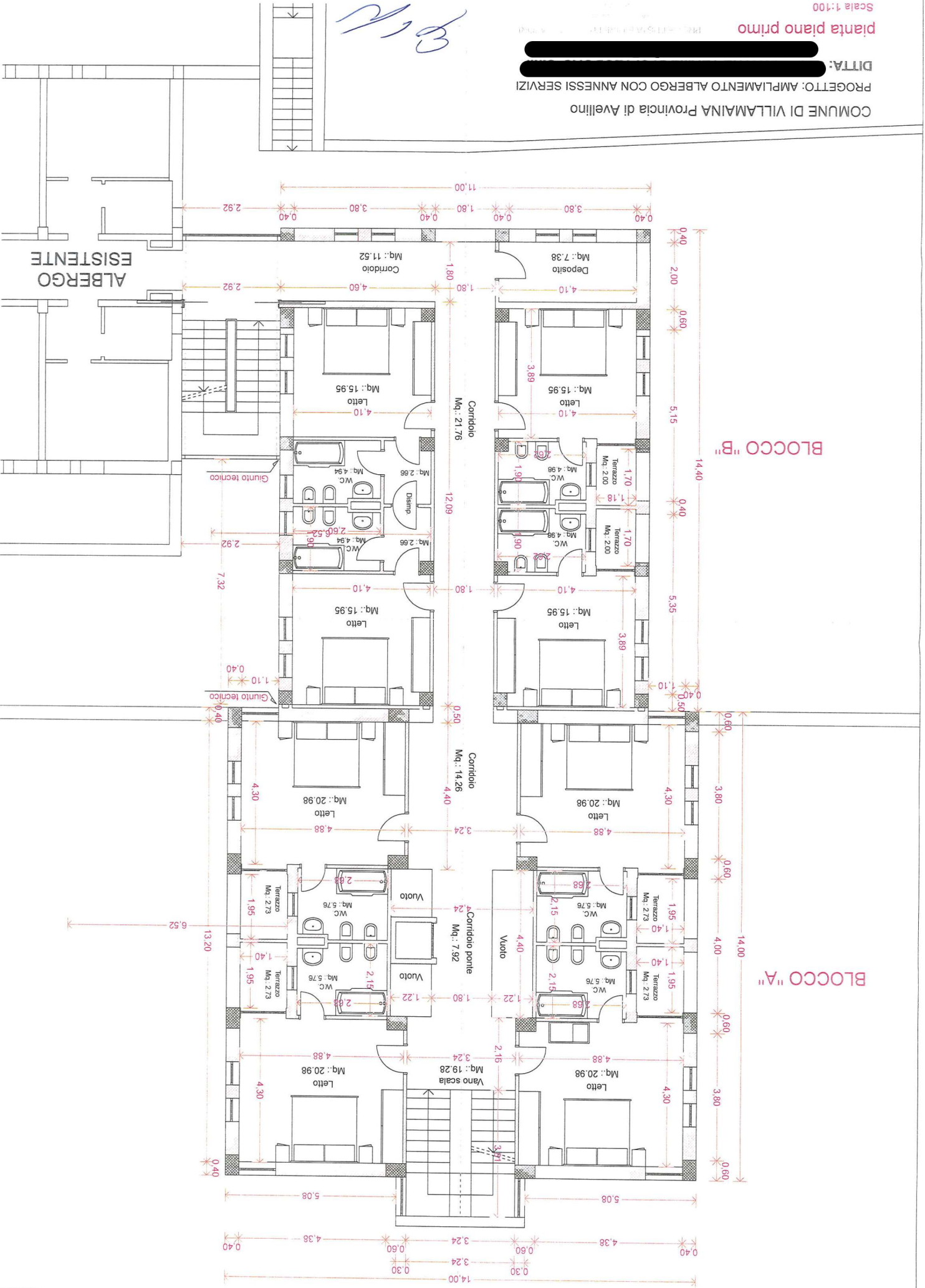
- |  |  |                                  |
|--|--|----------------------------------|
|  MQ: 9 000,00 |  MQ: 3 700,00 | STABILIMENTO ESISTENTE           |
|  MQ: 6274,20  |  MQ: 369,80   | AMPLIAMENTO ALBERGO              |
|  MQ: 1300,00  |  MQ: 1056,00  | CAMPETTO POLIFUNZIONALE          |
|  MQ: 9 000,00 |  | AREA PROGETTO                    |
|  MQ: 6274,20  |  | RESTANTE AREA A VERDE ATTREZZATO |
|  MQ: 1300,00  |  | AREA PARCHEGGIO                  |

SCALA 1:1000





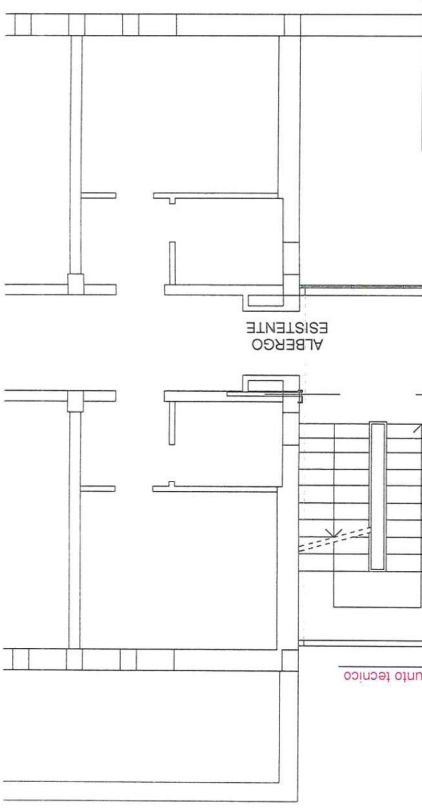
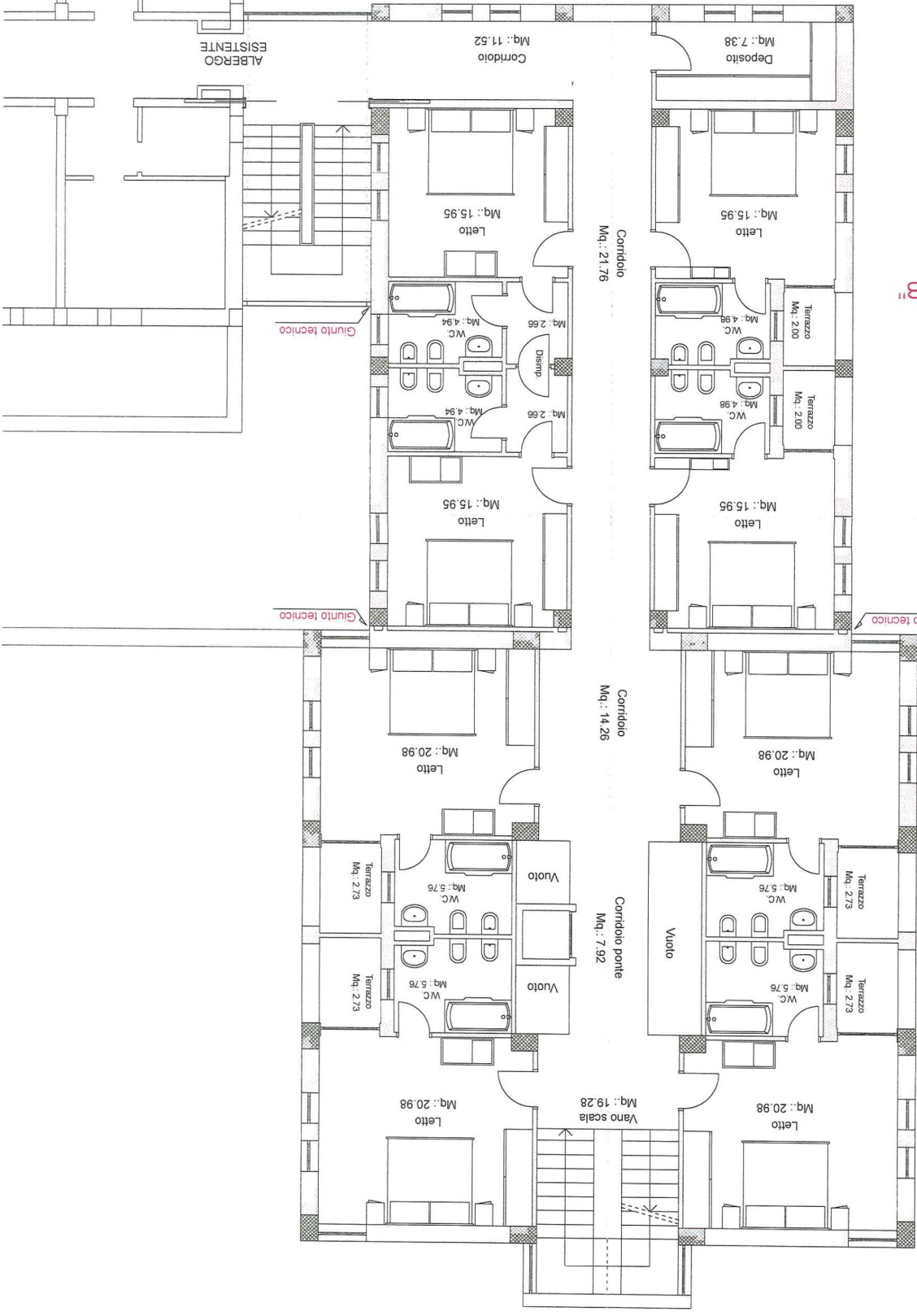
*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

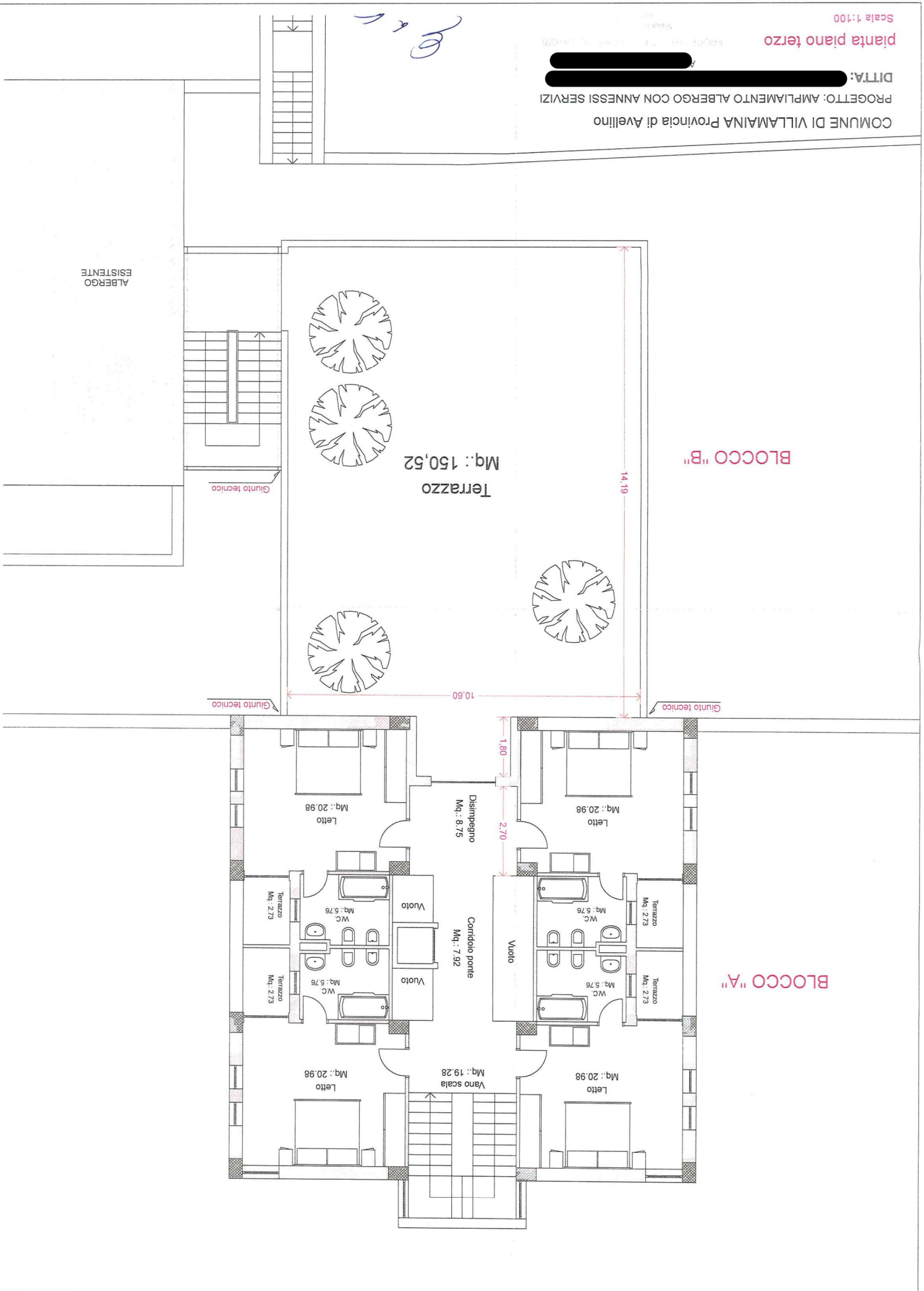
BLOCCO "B"

BLOCCO "A"



ALBERGO ESISTENTE

COMUNE DI VILLAMAINA Provincia di Avellino  
PROGETTO: AMPLIAMENTO ALBERGO CON ANNESSI SERVIZI  
DITTA: [REDACTED]

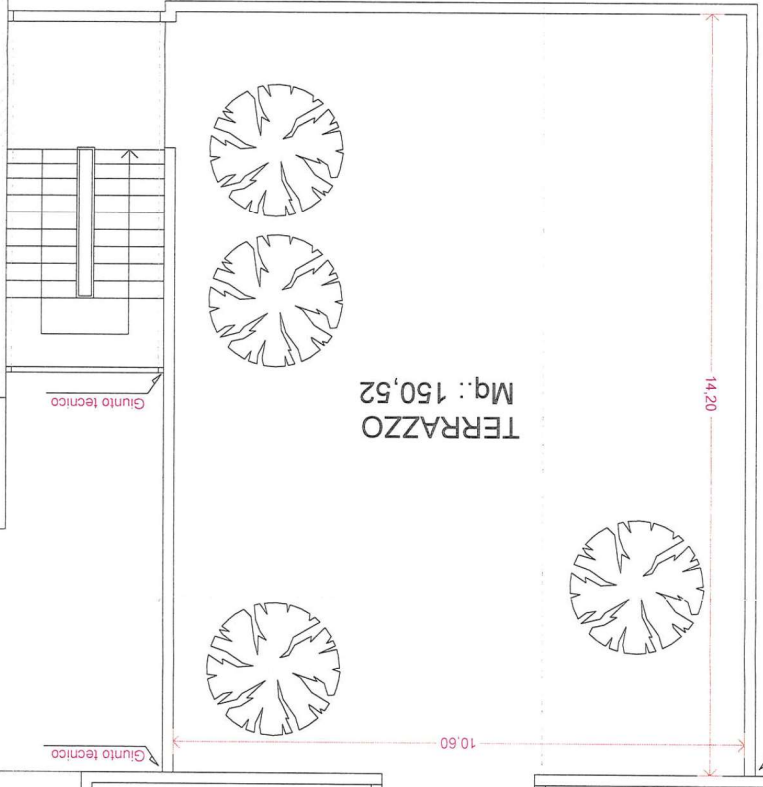
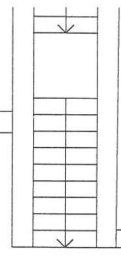


*[Handwritten signature]*

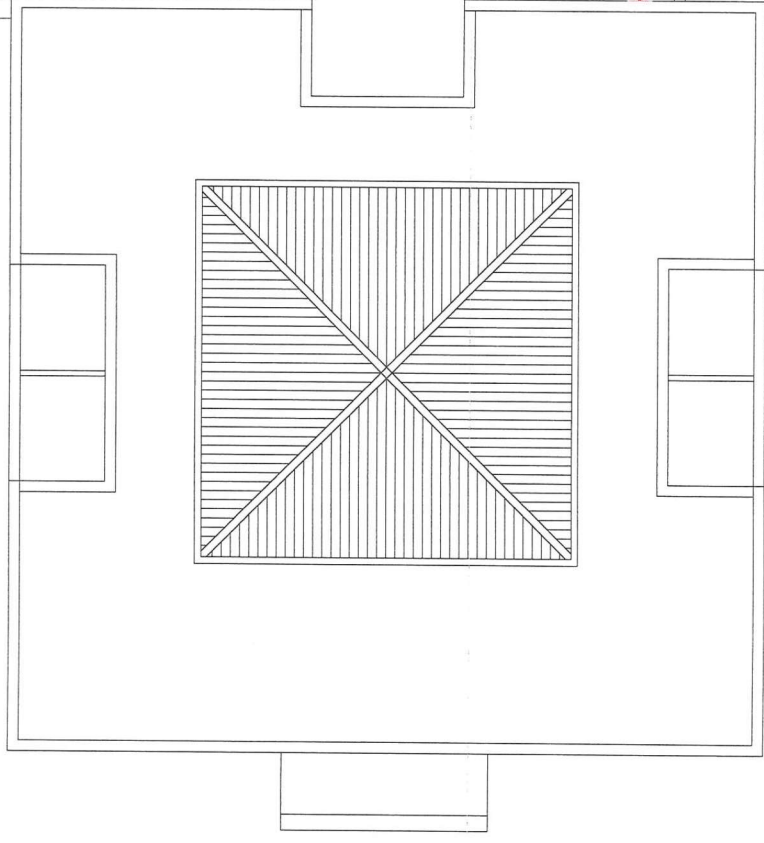
Scala 1:100

pianta copertura

DITTA: **[REDACTED]**  
PROGETTO: AMPLIAMENTO ALBERGO CON ANNESSI SERVIZI  
COMUNE DI VILLAMAINA Provincia di Avellino

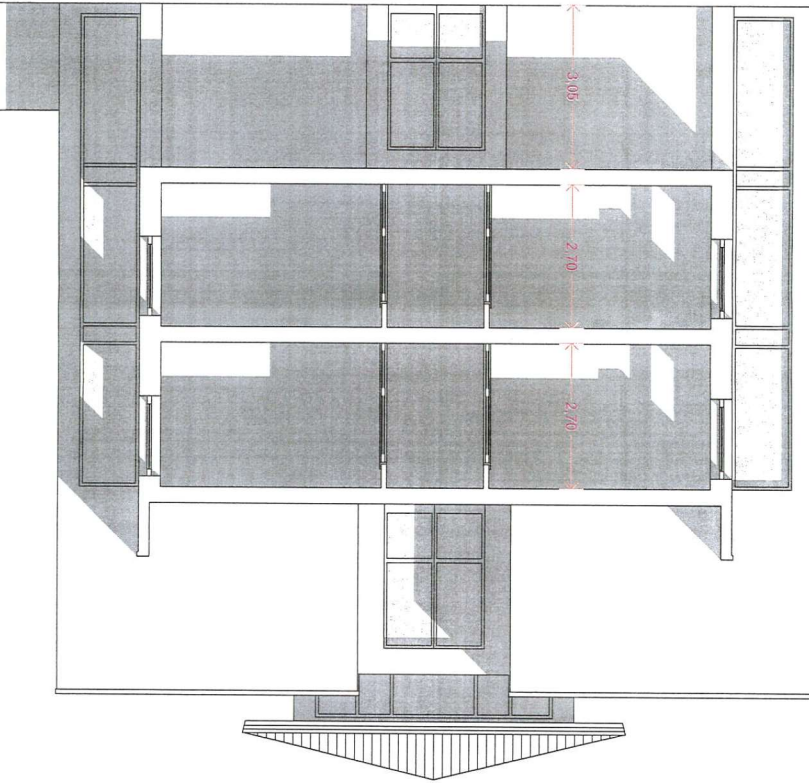


BLOCCO "B"

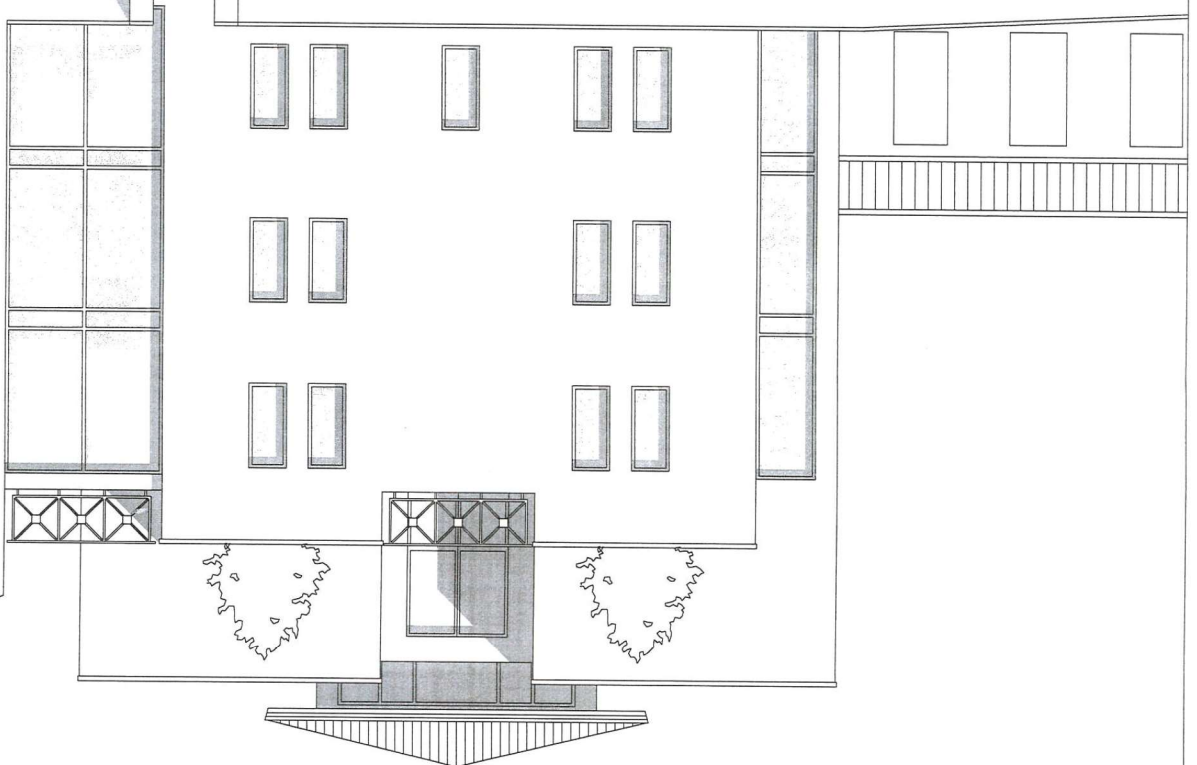


BLOCCO "A"

sezione trasversale  
Scala 1:100



prospetto frontale  
Scala 1:100



*Handwritten signature*

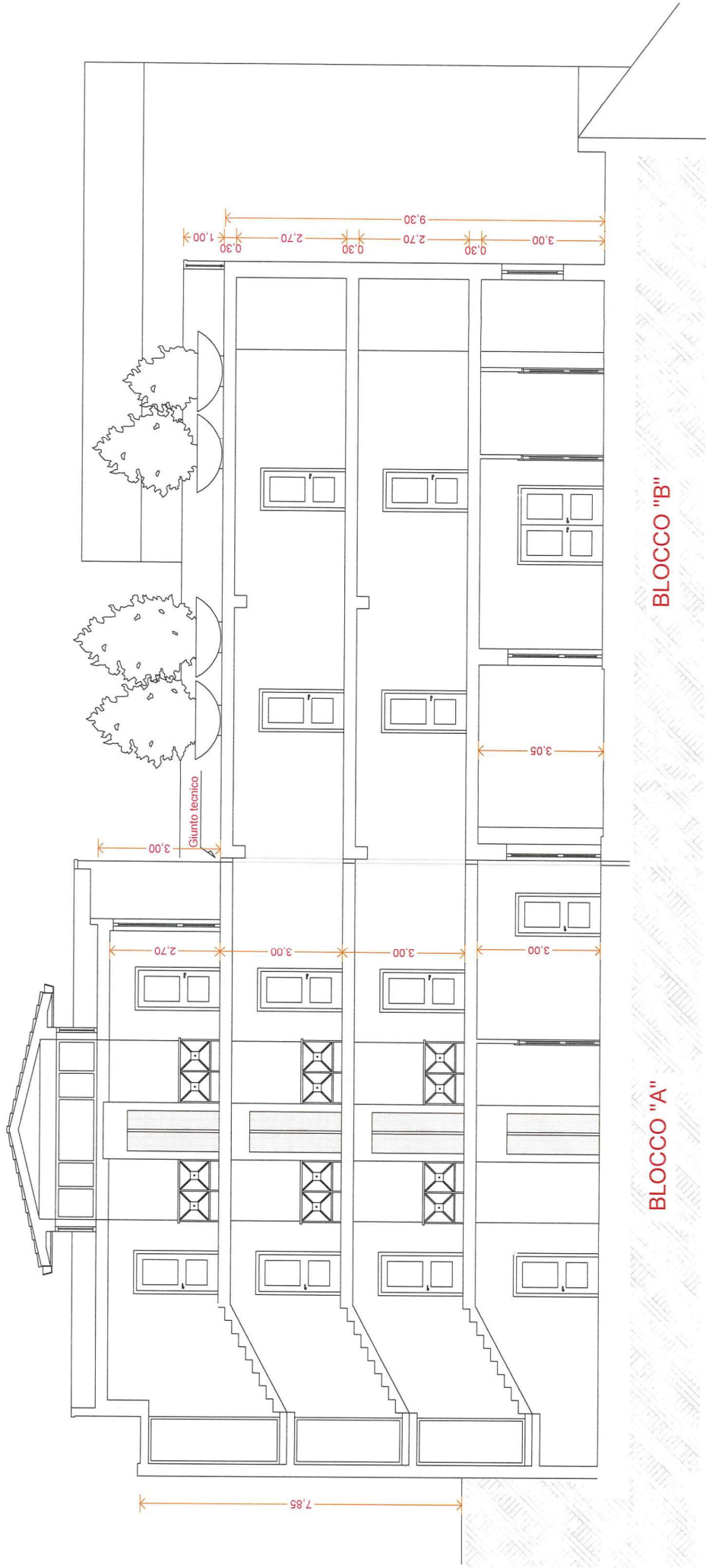
PROGETTISTA: STUDIO DEL MONTE

PROGETTO: AMPLIAMENTO ALBERGO CON ANNESSI SERVIZI

COMUNE DI VILLAMAINA Provincia di Avellino

DITTA





COMUNE DI VILLAMAINA Provincia di Avellino

PROGETTO: AMPLIAMENTO ALBERGO CON ANNESSI SERVIZI

DITTA: [REDACTED]

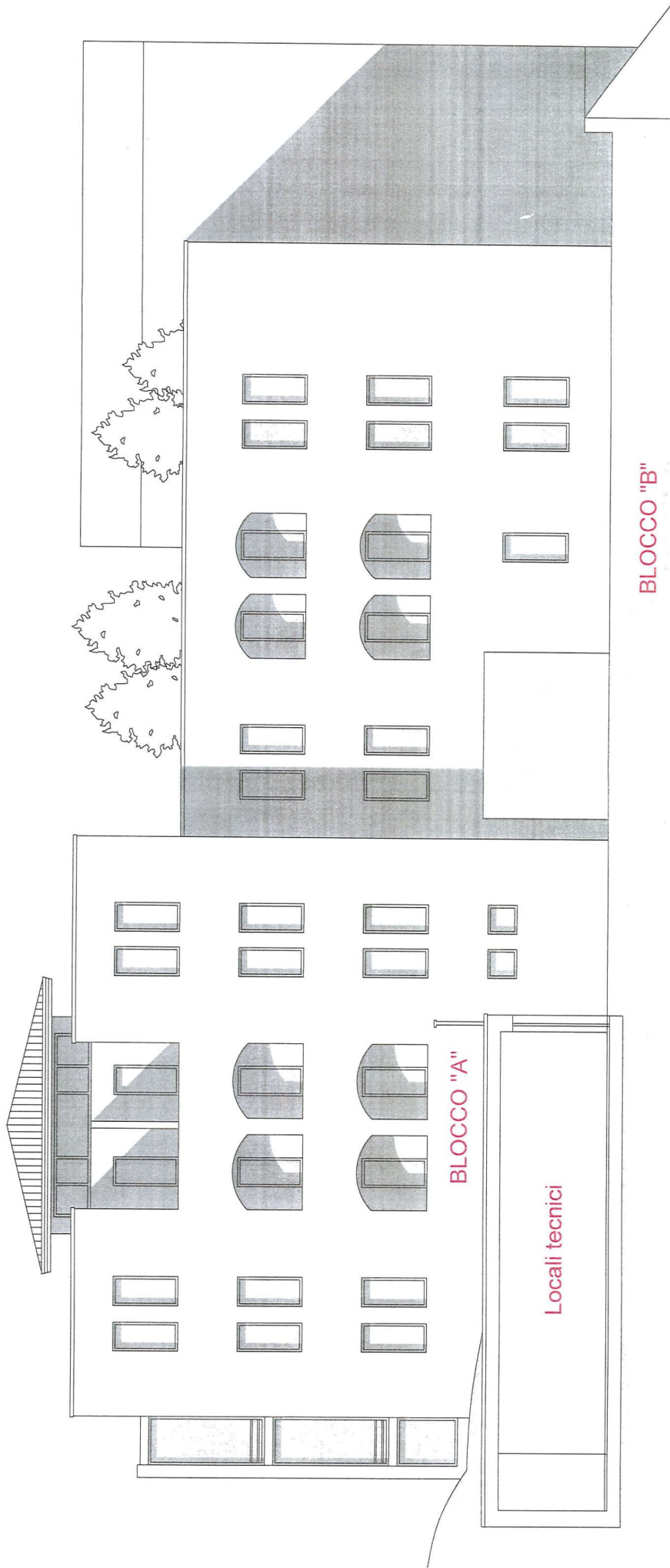
sezione longitudinale

Scala 1:100

PROGETTISTI: DIRETTORI DELL'AVANTI

Architettura

*[Handwritten signature]*



BLOCCO "B"

BLOCCO "A"

Locali tecnici

COMUNE DI VILLAMAINA Provincia di Avellino

PROGETTO: AMPLIAMENTO ALBERGO CON ANNESSI SERVIZI

DITTA:

prospetto longitudinale

Scala 1:100

ing. arch. G. Alfano  
- ARCHITETTO -