

CONCORSO DI IDEE PER UN ALBERGO A VILLE PONTI

RELAZIONE

CODICE: **131058**

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

Il complesso alberghiero risulta caratterizzato da una configurazione plani-volumetrica di tipo lineare, la cui ispirazione rimanda alla morfologia del terreno, come più avanti specificato. In tal senso, rispetta le volontà manifestate nel bando di pensare una struttura poco impattiva anche se di pronunciata caratterizzazione formale, il che si traduce in prima analisi nel controllo delle altezze dei corpi di fabbrica, che si rapportano alla scala delle preesistenze. La limitazione altimetrica determina di fatto un maggiore sviluppo planimetrico, fermi restando gli input dimensionali del bando, che il progetto affronta utilizzando buona parte del sedime a nord della strada di penetrazione esistente, all'interno dell'area contraddistinta con A.

L'altezza, ancora, si allinea ai valori massimi consentiti dai vincoli di PRG, superando i limiti solamente di un piano.

Il progetto prende avvio dalle caratteristiche del sedime e all'area è strettamente vincolato nelle sue peculiarità compositive: la forma allungata del lotto determina un impianto seriale a generatrice orizzontale, i dislivelli dettano l'idea di una struttura a più piani che asseconda il digradare o il brusco impennarsi del terreno.

Così, la percezione dell'ingombro del fabbricato non è mai superiore ai 4 piani f.t.

Le funzioni previste sono le seguenti: alloggio, ricevimento, svago e passatempo, ristorazione, convegnistica, fitness.

Sotto il profilo dimensionale, le unità spaziali sono state concepite con riferimento ad una struttura di grande prestigio, come richiesto dal bando, con caratteristiche di hotel di 4^a cat. superiore.

Caratteristiche tipologiche delle stanze.

Tutte le stanze sono dotate di bagno provato, con doccia o vasca a seconda delle dimensioni, angolo relax di dimensioni variabili a seconda dell'importanza della stanza. Le dotazioni convenzionali (frigoriferi, TV, cassetta di sicurezza, ecc.) per il tipo di hotel trovano facile alloggio considerate le dimensioni delle singole unità. La maggior parte è provvista di balcone.

Le dimensioni delle stanze sono le seguenti:

Camere singole: circa da 28 a 32 mq

Camere doppie: circa da 33 a 40 mq

Suites: circa 50 mq

Duplex: circa 60 mq

Unità spaziali e superfici lorde

unità spaziale	superficie complessiva mq
STANZE: n. 156	6400*
CUCINA E ACCESSORI	400
VANI TECNICI (centrale termica, locali elettrici, gruppo di continuità, centrale frigorifera)	150
SERVIZI (locali per dipendenti, spogliatoi dipendenti, lavanderia e stireria)	260
DEPOSITI E MAGAZZINI	600
PASSI PERDUTI AI PIANI (salottini, ritrovi al piano, ecc.)	80
UFFICI AMMINISTRATIVI	180
HALL, RECEPTION E SALE COMUNI	500
AREA CONVEGNI	1.200
AREA FITNESS E PISCINA COPERTA	650
CONNETTIVO	1.080
Superficie lorda totale	11.500

* per una superficie media per stanza di circa mq 41

Dal punto di vista parametrico, il progetto rispetta gli standard medi indicativi che si ritrovano in letteratura. (Ad es. NEUFERT – Hoepli indica come parametro medio per hotel di lusso un valore di 65 mq/camera, qui pienamente ritrovato)

Parcheggi.

L'area destinata a parcheggio è collocata nella porzione est del lotto, al di sotto della strada di penetrazione.

E' stata prevista la formazione di due tipi di parcheggi: uno interrato di grande dimensioni per lo stazionamento prolungato delle vetture e uno di superficie per le soste di breve durata.

Il parcheggio di superficie è di limitate dimensioni (n. 25 stalli) al fine di mantenere una superficie a verde la più ampia possibile. Dalla struttura ricettiva essa sarà percepita come zona a giardino di stretta pertinenza.

Il parcheggio interrato è stato studiato in modo da utilizzare i dislivelli del terreno per ottimizzare il sistema delle percorrenze: esso avrà accesso dal livello della strada di penetrazione e avrà uscita sulla strada sottostante. Il sistema di trasferimento ai vari livelli avviene per debole pendenza, evitando in tal modo di realizzare rampe individuate. Il parcheggio interrato ha una capienza di 216 stalli. La somma dei posti auto soddisfa i requisiti minimi previsti dal bando, come di seguito dimostrato.

Verifica stalli

hotel: max 280 utenti

stanze: n. 156 = 156 stalli

sala convegni: mq 450 per 140 utenti

3 sale riunioni per 10 posti

1 sala proiezioni da 16 posti

valore indicativo standard ristorante:

persone n° 466 (280+140+46) x 1,9 mq/persona = mq 885

superficie di progetto mq 890

ristorante: 890/100 x 6 = 53 stalli

bar mq 140

bar: 140/100 x 6 = 8 stalli

totale stalli minimi: 156 + 53 + 8 = n° 217

stalli di progetto: 216 + 25 = n° 241

Il parcheggio interrato ha una superficie totale mq 6500 comprese rampe e disimpegni

Il complesso prevede uno sviluppo verticale secondo 8 livelli alle differenti quote:

livello 0	0,00
livello 1	+ 4,50
livello 2	+ 8,00
livello 3	+ 11,50
livello 4	+ 15,00
livello - 1	- 4,00
livello - 2	- 7,00
livello - 3	- 10,00

Il livello 0 è stato impostato a quota + 1,60 dal piano della strada di accesso.

Dal livello zero si accede al parcheggio di superficie o a quello interrato oppure direttamente allo spazio antistante la hall.

Gli ospiti che parcheggiano ai piani interrati raggiungono il livello 0 attraverso l'ascensore o le scale oppure accedono direttamente di fronte all'ingresso principale al livello 0.

La hall funge da cerniera distributiva dell'intero complesso: il blocco scale/ascensori principale, in posizione baricentrica consentirà il trasferimento ai vari livelli e zone funzionali.

I dipendenti accedono dal livello -1, ove trovano il posto auto. A questo livello sono collocati l'accettazione del personale (timbro cartellino). Da lì essi accedono al livello 0 ove trovano lo spogliatoio e relativi servizi igienici, un locale di soggiorno e una sala da pranzo. Lo smistamento avviene a livello 0 attraverso un corridoio di servizio che innerva tutto il fabbricato nella porzione controterra (ovest). Tale disimpegno è completamente indipendente dai percorsi degli ospiti.

A livello -1 accedono tutti i fornitori e i mezzi di servizio (carico e scarico merci, ritiro e fornitura biancheria e stoviglie, ritiro rifiuti, ecc.), evitando così ogni interferenza con le funzioni principali.

La strada inferiore si trova a - 9,00 m e ciò consente un raccordo del parcheggio interrato in uscita con una lieve rampa per superare un dislivello di 1 m

In generale, l'impianto distributivo è caratterizzato dalla suddivisione delle attività sia

per piano che per zone. Queste sono state individuate con propria connotazione spaziale all'interno dell'articolazione volumetrica del complesso, omogeneizzando le attività. In particolare, a sud è stata collocata la zona piscina e fitness, a nord la zona congressuale con possibilità di utilizzo anche indipendente rispetto alla fruizione ricettiva. Alla ristorazione è stata dedicata la zona centrale, luogo dei servizi collettivi per eccellenza. La cucina è stata collocata in modo da poter servire in maniera centralizzata tutti i punti di ristoro (bar piscina, bar caffetteria hall, ristorante e servizio in camera).

Tutti i locali di servizio ed accessori sono stati previsti o nelle zone retrostanti controterra o a livello -1.

Il sistema dei percorsi (sia orizzontale che verticale) è tale da attuare l'indipendenza di spostamento tra ospiti ed addetti.

I collegamenti verticali sono assicurati da gruppi di scale e ascensori collocati in modo da servire zone funzionali omogenee nel rispetto della normativa di sicurezza antincendi.

Al livello 1 è stato previsto un percorso espositivo.

Sotto il profilo della gestione, aspetti qualificanti sono la centralizzazione dell'accesso che facilita i controlli e le verifiche e la possibilità di compartimentazione in zone in caso di utilizzo parziale o di funzionamento ridotto.

I costi energetici risultano ridotti grazie alla previsione di impiego, per i subsistemi dell'involucro, di tecnologie ad alto isolamento passivo. L'impiego di ampie vetrate con possibilità di regolazione del flusso termico o luminoso consente anche di utilizzare modesti guadagni energetici passivi.

ELEMENTI PRINCIPALI CHE HANNO ORIENTATO LE SCELTE PROGETTUALI

La progettazione si è mossa innanzitutto nel rispetto dei vincoli progettuali provenienti dall'area. Vengono salvaguardati carpini e betulle, il castagno secolare e la morfologia del terreno.

Anzi, proprio queste presenze e caratteristiche ambientali di forte connotazione hanno suggerito l'impianto compositivo e, all'origine, l'idea progettuale di base: dar vita ad una struttura organica, adagiata sul terreno di cui asseconda le curve, immersa nel verde esistente che ne fa da cornice. Da qui la razionalizzazione del processo progettuale utilizza una metodologia "per strutture contestuali", che tiene conto, cioè, in particolar modo del contesto ambientale. Così l'oggetto assorbe dalla localizzazione gli input che ne determinano l'attacco al suolo e lo sviluppo verticale.

L'architettura allora si caratterizza per un intervento secondo "accrescimento organico" originando un sistema additivo aperto, non fisso: determinato un nucleo centrale (hall), esso che viene ampliato con le altre funzioni.

In questo processo aggregativo, vengono individuati dei sottosistemi funzionali che determinano "luoghi funzionali" distinti e caratterizzati, ma tuttavia sempre interrelati con il nucleo centrale, attraverso il sistema delle connessioni.

L'invenzione di una maglia di riferimento in moduli di 4x5 m che si adatta quasi alla perfezione alla morfologia del terreno crea un sistema rigoroso di impianto. Vengono

individuare linee di forza generatrici che seguono la geometria delle linee di livello.

La ricchezza morfologica si traduce in una complessità spaziale delle singole unità ambientale. In particolare, le stanze modificano forma e dimensione a seconda dell'orientamento e della collocazione all'interno del sovrasisistema strutturale.

L'oggetto vuole rifiutare artifici formali: abbandonate simmetrie e specularità, il volume si dipana adagiandosi sul terreno e l'ordine compositivo è affidato alle gerarchie funzionali e alle costanti materiche. Pietra, legno e vetro determinano

La pietra e il legno espressione di una cultura costruttiva tipica del luogo, materiali antichi tramandati dall'arte edificatoria ma utilizzati con una più consapevole attenzione tecnologica: l'adozione di un sistema di facciate ventilate per le pareti lapidee, il legno dei grandi frangisole per il controllo dei parametri climatici onde massimizzare il comfort ambientale interno, brise-soleil automatizzati di controllo della luce naturale.

Le coperture piane sono previste di tipo ventilato, con predilezione della finitura a tetto giardino, per la qualità estetica ma soprattutto per le elevate prestazioni termiche in condizioni estive ed invernali.

Il sistema delle coperture individua i nuclei funzionali. In particolare il volume della hall e delle stanze particolari a doppia altezza è individuato come fulcro di tutta la composizione.

La partizione delle facciate, scandito dal sistema seriale distributivo delle stanze, è enfatizzato da una teoria di setti verticali in pietra.

Le zone comuni interne di maggior prestigio sono arricchite spazialmente dall'adozione di volumi a doppia altezza. Pozzi di luce e volumi multipli informano anche gli spazi di disimpegno e connessione ai vari livelli.

Pietra, legno e vetro caratterizzeranno anche la qualità formale degli interni.

La progettazione parte dall'analisi delle attività, stila l'elenco funzioni, analizza i disturbi e compatibilità tra le attività. Le attività sono state raggruppate in luoghi funzionali (unità ambientali) con particolare caratterizzazione di qualità ambientale sotto l'aspetto del benessere. Le unità spaziali sono state a loro volta riunite per funzioni omogenee, evitando frammistioni che potessero compromettere alcuni requisiti ambientali fondamentali quali la privacy, ma anche requisiti spaziali quali l'indipendenza dei percorsi a seconda della gerarchia.

STIMA DEI COSTI

La valutazione indicativa dei costi può essere stimata parametricamente sulla scorta delle quantità volumetriche o superficiali di progetto.

In particolare:

hotel: mq 11.500 x 3,5 m = mc 40.250 x €/mc 450,00 =	€	18.112.500,00
parcheeggio: mq 6.500 x €/mq 500,00 =	€	3.250.000,00

Totale	€	21.362.500,00
		=====