

Spett. COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA
AREA TECNICO STATISTICO INFORMATICA
COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA
P/le Maestri Campionesi
22060 CAMPIONE D'ITALIA (CO)

Oggetto: - Relazione tecnica illustrativa -

Progetto di Piano Attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge n° 765 del 6 agosto 1967 e della Legge Regionale n° 12 dell'11 marzo 2005, per l'edificio a carattere alberghiero, sito in via Matteo da Campione n. 2, Campione d'Italia (CO), già interessato dal precedente titolo abilitativo, Permesso di Costruire n. 18/2009, rinnovato in data 15/09/2011, avente protocollo n. 4783 e dalla Pratica Edilizia n. 2/2013, D.I.A. per opere interne, prof. n. 566 del 21/01/2013.

In riferimento alla pratica edilizia in oggetto, con la presente, si comunica che le opere in essere, sono identificate nell'apposito titolo abilitativo, di cui questa relazione fa parte integrante.

Gli interventi edili, per i quali è stato richiesto il sopra citato titolo abilitativo, interessano l'incremento della s.l.p. dell'edificio esistente, il piazzale d'ingresso con la relativa bussola d'entrata all'hotel, il sistema di finiture esterne e le dotazioni di sicurezza aggiuntive richieste dalla vigente normative.

Per ciò che concerne l'aumento della superficie lorda di pavimento, questo avverrà in due aree specifiche della struttura: una al piano rialzato, per la creazione della spa ad uso esclusivo della struttura alberghiera e l'altra al di sopra dell'attuale livello della copertura, ampliando il volume tecnico ora esistente, trasformandolo in un ulteriore piano per le camere, che arriveranno, così, ad un totale di 40. La spa occuperà il volume sottostante all'attuale corte sul retro, seguendone la forma trapezoidale, arrivando ad adattarsi a ridosso delle murature dell'edificio esistente. Verrà mantenuta una fascia di rispetto di minimo 50 cm lungo i confini con le altre proprietà, entro la quale sarà eseguito il solo re interro, al fine di livellare il terreno sovrastante, per ripristinare il cortile pertinenziale dell'hotel. I lavori in questa zona, termineranno con la formazione di una nuova pavimentazione in legno termo trattato per formare un deck esterno delimitato da una panca in pietra, che fungerà da giardino estivo, privato ad uso esclusivo degli ospiti. Il centro benessere sarà dotato di tre zone massaggi, sauna, bagno turco, varie tipologie di docce con caratteristiche diverse per offrire una varietà consistente di benefici, una Jacuzzi con idromassaggio e tutti gli spazia accessori di servizio, dalla reception dedicata, ai servizi sanitari, alle zone spogliatoio opportunamente differenziate per sesso.

Gli interventi per la formazione del piano di camere aggiuntivo, sopra l'attuale livello della copertura, prevedono: il rinforzo statico delle esistenti strutture cementizie con le fibre di carbonio, andando a fasciare i nodi strutturali conferendo loro maggiore resistenza; si procederà allo smantellamento delle guaine, dei massetti e degli isolamenti di copertura, fino all'intercettazione delle strutture portanti, su queste, si predisporranno gli ancoraggi chimici per le piastre di fissaggio del nuovo impalcato in carpenteria metallica; seguirà la posa delle strutture orizzontali e verticali in profilati metallici, con giunti imbullonati, registrati e regolati con l'ausilio di apposite chiavi dinamometriche per portare le intersezioni alla resistenza richiesta; verranno poi approntati il nuovo pacchetto di copertura e la chiusure verticali con delle parti vetrate a tutta altezza realizzate con struttura tipo Schuco e vetri trasparenti con caratteristiche di bassa emissività, per garantire l'attenuazione dell'irraggiamento solare all'interno degli ambienti e di conseguenza un miglior confort, grazie anche all'ausilio di tende oscuranti abbinata ad una sotto tenda filtrante.

Tutte le stanze avranno finiture e attrezzature, così come gli altri ambienti dell'hotel, tali da soddisfare i requisiti necessari per classificare la struttura nella categoria cinque stelle. Una parte importante dell'intervento, sarà la riqualificazione del piazzale antistante all'hotel, che fa parte integrante della proprietà, che diventerà una sorta di micro piazza esclusiva, dominata dalla nuova facciata dell'edificio alberghiero. Si ridurrà la presenza dell'asfalto allo stretto necessario, quindi rimarrà la striscia compresa tra i parcheggi adibita al transito veicolare e all'eventuale breve sosta di fronte all'ingresso per consentire la discesa dei clienti. La restante parte della pavimentazione sarà in blocchetti di pietra nelle aree destinate a parcheggio, in sassi bianchi a formare un cordolo perimetrale lungo la facciata dell'hotel, così come nell'aiuola posta di fronte alla bussola d'ingresso, dove troverà sistemazione un grosso vaso ornamentale con un'essenza particolare. La piazzetta così formata, sarà delimitata lungo la via Matteo da Campione, da un totem orizzontale in lamiera di bronzo, riportante il nome della struttura alberghiera. Nella piazzetta troverà posto anche la nuova bussola di ingresso, una struttura vetrata con intelaiatura in alluminio verniciato bronzo, colore caldo e ricco, che detterà le nuance dominanti della nuova filosofia d'immagine dell'hotel. La bussola vetrata sarà il preambolo al nuova tipologia di accoglienza che si vuole fornire, calda, ricca con una sfumatura domestica, atta non solo ad ospitare il cliente ma a coccolarlo ed assecondarlo in tutte le sue esigenze. A coronamento dello spazio di ingresso sorgerà una copertura collocata all'altezza della soletta del secondo piano, che proteggerà dalle intemperie le auto in sosta davanti all'ingresso, per agevolare l'arrivo o la partenza dei clienti. Anche quest'ultima, sorretta da quattro pilastri metallici incrociati, avrà una finitura bronzea legata al nuovo concept progettato.

Tutto il sistema progettato per le nuove finiture, verte su un concetto di eleganza e pulizia formale ricca e raffinata, che sfocia in scelte cromatiche mai ostentate e drammaticamente impattanti. Sarà giocato sulla finitura bronzo spazzolato delle parti metalliche, quindi: serramenti, strutture di carpenteria, rivestimenti dei vani tecnici e sistemi di filtro sui balconi, ossia gli inserti in lamiera microforata che mi consentono di avere una prima schermatura delle stanze e mi consentono di ridefinire il volume del corpo centrale aggettante, così architettonicamente interessante ma purtroppo malamente rimaneggiato nel corso degli anni, da una serie di interventi poco ortodossi che ne hanno snaturato la reale essenza. Al contempo, dalle stanze, la lamiera microforata, mi consente di creare una giusta privacy per chi sta sui terrazzi, tra camera e camera ma anche verso la piazzetta e la via antistante, pur consentendo il pieno godimento, da parte degli occupanti, della vista del lago e dello spettacolare panorama che lo circonda. Il piano seminterrato (quello prospiciente alla piazzetta) forma un basamento avanzato rispetto ai muri di elevazione del fabbricato, creando una sorta di zoccolatura massiccia sulla quale poggia l'articolata facciata, che verrà caratterizzata dai parapetti in vetro trasparente e dai nastri in lamiera microforata in bronzo per un aspetto complessivo più lieve, quasi diafano. Questa dicotomia sarà leggibile anche al termine delle opere, in quanto la zoccolatura verrà rivestita, tramite un fissaggio meccanico, con lastre di pietra brown, levigata, in nuance con i serramenti bronzo spazzolato. I piani delle stanze saranno finiti ad intonaco bianco, scaldato da una percentuale di ossido marrone miscelato nella tintura base, il fine di mantenere quelle sensazioni calde derivanti dai materiali utilizzati. La stessa cosa avverrà per la facciata sul retro, verso la corte privata interna, mentre sulle due testate strette dello stabile, attualmente rivestite con tozzetti di pietra locale a spacco, si procederà alla formazione del piano di posa per una struttura in alluminio per facciate ventilate, sulla quale si installeranno le lastre della medesima pietra brown della zoccolatura di base. Questa opera di alleggerimento dei fronti, culminerà con il curtain wall vetrato che chiude l'impalcato del nuovo piano di camere, realizzato ex novo.

L'intervento edile, comprende anche l'adeguamento e l'installazione degli apparati tecnologici necessari per garantire la rispondenza alle attuali normative in materia di sicurezza e prevenzione incendio, dell'apparato edilizio esistente. Questa sezione dei lavori, prevede il sopralzo di un piano dell'attuale scala in carpenteria metallica, esterna di sicurezza e la realizzazione di una nuova, per raddoppiare le uscite di sicurezza ai piani delle camere, come appunto richiesto dalle vigenti leggi.

Oltre a queste dotazioni di sicurezza, si dovrà realizzare una torre per montacarichi esterna, sul lato destro dell'edificio, per rispettare i parametri di classificazione delle strutture alberghiere, che per il personale di servizio prevedono spazi di movimentazione separati da quelli dell'utenza clientelare. Per ciò che concerne le due scale nella corte sul retro, queste saranno in ferro zincato, come lo è quella attualmente esistente. La nuova torre montacarichi verrà rivestita da pannellature cieche in alluminio, finitura bronzo spazzolato, come le altre parti metalliche a vista sul fronte principale, legandosi con l'attigua parete rivestita in pietra brown, che le farà da fondale. Gli accessi ai piani, dagli sbarchi del vano corsa, avverranno tramite passerelle che conetteranno le uscite del vano montacarichi, con le porte posizionate sulle teste dei corridoi dei vari piani camere. Tali passerelle, saranno filtrate alla vista esterna, dalle medesime lamiere microforate in bronzo che fanno da quinte semitrasparenti, davanti alle camere, sulla facciata principale, costituendo così, un continuum materico - formale che confeziona l'intero edificio armonizzandolo e conferendogli quell'eleganza minimalista che il progetto tende a perseguire e che un hotel di tale prestigio, collocato in luogo altrettanto unico, merita ed esige.

A corredo e completamento degli interventi edili posti in essere, verranno eseguite anche un'ulteriore serie di opere riguardanti: le modifiche interne dei tavolati divisorii ai piani delle stanze (rialzato, primo, secondo e terzo), per la formazione di ambienti idonei al tipo di ospitalità richiesta dalla nuova committenza. Queste variazioni contemplano il riposizionamento degli apparecchi sanitari all'interno dei nuovi bagni, con il relativo adeguamento degli impianti idraulici. Questa tipologia d'intervento non prevede operazioni sulle colonne principali di scarico e di ventilazione, si tratta unicamente, del riposizionamento della rete terminale, puntuale, all'interno di ogni singolo ambiente per fare fronte ai lievi spostamenti dei suddetti apparati. Si procederà, in oltre, con le dovute variazioni all'impianto elettrico, fatti salvi i montanti principali, che resteranno nella loro posizione attuale; in particolare si dovranno adeguare prese, interruttori e punti luci all'interno degli ambienti, per corrispondere alle esigenze del nuovo layout degli arredi. Per ciò che concerne nello specifico, le partizioni interne delle camere, in particolare quelle atte a separare la stanza da letto dall'annesso bagno, queste saranno realizzate in vetro. In particolare, si tratterà di lastre vetrate trasparenti, extra chiare, temprate e stratificate, ottenute dall'assemblaggio di due vetri temperati, dello spessore di 6 mm ognuno, tenuti accoppiati da una pellicola di PVB biadesivo dello spessore di mm 1. Il tutto come determinato per far fronte alle verifiche richieste dall'apposita normativa, la EN 12600, per la quale, in base alle dimensioni delle pareti e al loro sistema di vincolo alle superfici perimetrali, codifica la relativa resistenza agli urti, provocati da un pendolo di peso noto, che colpisce la superficie con data velocità e forza. Dall'analisi della resistenza caratteristica agli urti risulta idoneo un pacchetto di spessore complessivo pari a 13 mm, così come sopra descritto.

Opere edili della stessa consistenza interesseranno il piano seminterrato (piano d'ingresso), che ospiterà la lobby dell'hotel, con la reception, la zona relax con le relative sedute ed accoglierà, in oltre, la sala colazioni e la cucina aperta ventiquattro ore al giorno. Anche in questo caso occorrerà adeguare tutti gli impianti tecnologici attuali, in base alle nuove disposizioni e funzioni.

Le opere edili contemplate comprendono, a seguito della demolizione dei pavimenti e dei sottofondi esistenti, il rifacimento dei medesimi, predisponendo un nuovo piano di posa e completandolo con la posa di parquet, nelle stanze e nella lobby e di gres nelle zone di servizio, quali: bagni, locali di sgombero, cucina e spazi accessori.

Le opere di finitura consisteranno nel ripristino dei cartongessi, dopo l'installazione dei nuovi apparecchi d'illuminazione e la tinteggiatura di tutte le pareti interne.

Per quanto non espressamente illustrato nella presente relazione, si fa riferimento alle tavole di progetto.

Cesano Maderno, il 22/02/2013

In fede

In fede la proprietà
