



Committente:

Soc. Speranza di Bellicini Regina & C. s.a.s.
Via Religione n.88
Toscolano Maderno (BS)

Il Committente:

Localita': **Comune di Toscolano Maderno** Provincia di **Brescia**
Via Religione n.88

Data: **20.04.2017**

Elaborato :

**Demolizione corpo di fabbrica esistente
con ricostruzione ed ampliamento Corpo F**

Il Progettista:

Relazione tecnica illustrativa

AGGIORNAMENTI	A	Data:	Descrizione:
	B	Data:	Descrizione:
	C	Data:	Descrizione:

Allegato

D

Relazione tecnico illustrativa

Premessa

L' intervento riguarda la demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico dell'edificio a destinazione alberghiera - Corpo F, all'insegna "Hotel ANTICO MONASTERO" sito in Comune di Toscolano Maderno.

L'area oggetto di intervento, identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Toscolano Maderno al foglio numero 30 mappali nr. 873 è inserita nel Piano di Governo del Territorio vigente con destinazione in AMBITI TURISTICI: PARTE NELL'ART. 21.A – "AMBITI ALBERGHIERI E RESIDENCES" E PARTE 21.C – "CAMPEGGI/VILLAGI TURISTICI"

L'immobile oggetto di intervento è localizzato all'interno di un'area adibita a campeggio denominato "Camping Toscolano" ed è identificato in planimetria generale con la lettera "F".

L'esistente costruzione a due piani con tipologia in linea è prospiciente una villa a destinazione alberghiera e costituisce un corpo edilizio di perimetrazione con l'area a campeggio.

Il progetto prevede un incremento volumetrico legato, innanzi tutto, ad integrare e migliorare le attrezzature al servizio degli ospiti aumentando lo standard qualitativo, ed incrementando la capacità ricettiva.

Il progetto prevede la demolizione del corpo abusivo esistente con ricostruzione e realizzazione di un fabbricato di due piani realizzati su livelli diversi, nonché una riqualificazione architettonica generale in armonia con gli edifici circostanti e con il fabbricato adiacente.

Ubicazione

L'immobile di proprietà della Società Speranza s.a.s. di Bellicini Regina & C. è situato in Comune di Toscolano Maderno (Bs), in via Religione n. 88, risulta interessare il mappale n. 873 fg. 30.

Il lotto confina a nord con il campeggio della medesima proprietà, mentre a sud l'edificio è prospiciente sulla villa a destinazione alberghiera esistente, separato da una corte.

A monte della costruzione è presente un'area destinata a parcheggio chiusa da uno stabile di altra proprietà, mentre l'edificio si prospetta sul fronte principale verso il lago, affacciandosi nello spazio interno alla proprietà (verde, piscine e aree a disposizione del campeggio).

Inquadramento Urbanistico

L'area è classificata in **AMBITI TURISTICI** – “AMBITI ALBERGHI E RESIDENCES” e “CAMPEGGI/VILLAGI TURISTICI” ed è disciplinata dall'art. 21.A al 21.C delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.G.T.

Vincoli

L'area oggetto d'intervento è soggetta a vincolo ambientale riconosciuto dal D.L.gvo 22.01.2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il territorio del Comune di Toscolano Maderno è incluso inoltre nel Parco dell'Alto Garda Bresciano istituito con L.R. n 85 del 15.09.1989 ed è quindi soggetto al rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano approvato con D.G.R. n 7/13939 del 01.08.2003 pubblicata su B.U.R.L. n 37 I° supplemento straordinario del 09.09.2003.

Situazione esistente

Il lotto oggetto di intervento viene identificato nella planimetria generale del complesso alberghiero denominato “Antico Monastero”, la cui forma si sviluppa longitudinalmente verso il lago.

Su detta area, disposto perpendicolarmente al fronte lago, si colloca l'edificio “F”, oggetto del presente progetto e anch'esso attualmente adibito ad albergo.

L'edificio è stato recentemente adibito a camere d'albergo.

La finitura è con intonaco civile tinteggiato, serramenti in legno, balconi con ringhiere metalliche.

Le aperture presentano in generale una tipologia ricorrente.

L'edificio è stato oggetto di autorizzazione iniziale e successivamente rimaneggiato con intervento finalizzato all'adeguamento delle camere a cui fa riferimento la pratica di richiesta in sanatoria P.E n. 121 del 08/07/2010, non autorizzata; segue ordinanza n. 113 di rimessione in pristino dello stato dei luoghi emessa dal Comune di Toscolano Maderno in data 12/07/2010 con protocollo n. 10898 e successivo ricorso della proprietà al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) Sezione di Brescia in data 04/10/2010 n. 1227.

Il fronte principale (sud), si presenta su due livelli, disposti, per la porzione iniziale su un unico piano con accesso indipendente mentre, per la restante parte, su due piani e con ingresso localizzato nell'angolo nord.

Il primo piano presenta un fronte lineare, a quote diverse, con aperture delle camere e terrazze coperte da una struttura con manto tradizionale.

La copertura si sviluppa su diversi corpi con tetti a due falde con rivestimento in coppi, separati per blocchi di edifici disposti su diversi livelli.

Il lato nord si sviluppa con diversi livelli come per il fronte principale con presenza di aperture/finestrature e senza di terrazze.

Internamente la destinazione è completamente alberghiera: camere con servizi e terrazze; mentre i servizi sala pranzo, ristorante, bar, cucina etc. sono dislocati in altri corpi di fabbrica appartenenti al medesimo complesso alberghiero.

La distribuzione verticale dal piano terra a quelli superiori avviene tramite scale diverse poste: nell'angolo ovest del prospetto principale, nella parte centrale e nella parte est dell'edificio.

I pavimenti hanno forme dimensioni e materiali differenti in ogni piano, come pure i rivestimenti.

Complessivamente l'edificio si presenta costituito da parti tra loro coerenti ma necessita di un demolizione (in quanto non autorizzato) a cui segue una ricostruzione con ampliamento al fine di realizzare un intervento globale di riqualificazione sia interna che esterna.

Descrizione dell'intervento

L'intervento consiste nella demolizione, ricostruzione e ampliamento per una complessiva riqualificazione architettonica dell'edificio con modifiche interne alla distribuzione orizzontale e verticale ed esterne alla sagoma.

La sistemazione esterna mantiene la tipologia esistente realizzando un "nuovo" mediante lettura in chiave moderna, mantenendo la struttura tradizionale, anche nella scelta materica.

Il fronte principale (sud)

Nella porzione di fabbricato autorizzato (piano terra prima porzione) si mantiene la destinazione del locale tecnico.

La medesima porzione viene rialzata di un piano sul fronte principale e di piani due sul fronte nord, con creazione di una terrazza-solarium inserita nella copertura del fronte principale posto a quota inferiore.

La parte centrale dell'edificio con tipologia in linea viene ampliata su due piani ma con quote altimetriche distanti nella parte di copertura.

La parte terminale dell'intero edificio presenta solamente un piano ed ha accesso separato.

Il fronte laterale (est) collegato all'edificio F

Viene demolita e ricostruita l'ultima porzione di edificio in narrativa, adiacente allo stesso ma non comunicante e con accesso indipendente. A questo corpo per il quale è prevista la demolizione e la ricostruzione, viene affiancato un secondo blocco in ampliamento, sempre ad un piano ma con copertura a terrazza piana, verso il lago.

Per l'insieme di questi due copri si è scelto un'altezza limitata, proprio per avere un movimento delle quote sul prospetto ed elevare la qualità estetica ed ambientale dell'intervento, in particolare per l'aspetto vedutistico.

Il fronte nord (retro)

È interessato dallo stesso tipo di intervento progettato per il fronte principale, con l'inserimento di un porticato e di una vetrata centrale, oltre all'inserimento di una muratura in pietra nella parte finale verso ovest, necessaria al fine di una qualificazione estetico formale dell'edificio, inglobando l'attuale corpo scala esterno.

Il fronte laterale ovest

Con la sopraelevazione del piano, la nuova copertura e i due livelli sul fronte principale e retro, caratterizzano un profilo sagomato nel prospetto.

L'ampliamento viene mantenuto meno invasivo sul prospetto principale e rimane per valorizzare l'identità della villa esistente.

I colori ed i materiali utilizzati sono rappresentati negli elaborati grafici e presentano una variazione cromatica che ben si addice allo stile dell'edificio. (Uso della pietra locale, copertura in coppi, etc..)

I colori degli intonaci seguono tonalità delle terre (RAL 0608020) e del bianco-crema (RAL 9003).

Le aperture presentano generalmente forma quadrangolare con serramento legno.

I parapetti dei balconi vengono realizzati con strutture in ferro verniciato color grigio.

La connessione verticale interna viene distribuita nell'angolo ovest con la creazione di un collegamento del corpo scala e con ascensore, nell'angolo est per l'accesso dell'ultima porzione e nella parte centrale del prospetto sud e nord.

Dai vari noccioli di distribuzione verticale si collegano tutti i livelli dell'edificio.

Complessivamente si costituisce un'attività alberghiera nel corpo "F" con numero 34 camere di cui n. 20 al piano rialzato, e n. 14 al piano primo.

Standard per parcheggi

La dotazione a parcheggio per il tipo di intervento richiede l'individuazione di n. 25 posti auto in relazione al rapporto di un posto auto ogni tre posti letto (n. 29 camere per due posti letto, una camera singola, una camera a tre posti letto e n.3 suite per quattro posti letto, in totale n.74 posti letto/3 per corrispondono a 25 posti auto)

I posti auto verranno localizzati nell'area di pertinenza, a destinazione turistica ricettiva e della medesima proprietà.