

RIQUALIFICAZIONE AREA PARADISO
REALIZZAZIONE NUOVA STRUTTURA RICETTIVA



p b e b
PAOLO BELLONI ARCHITETTI

x

GRUPPO
SANPELLEGRINO



GIUGNO 2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

L'area d'intervento, distante circa 20 minuti in auto dalla sede della Sanpellegrino Spa, si trova in un contesto naturale recentemente interessato da una serie di interventi atti a riattivare le località Botta, Vetta e Aplecchio grazie alla riapertura della funicolare che collega il centro di Sanpellegrino a queste aree.

In modo più specifico l'intervento di riqualificazione riguarda il recupero e la valorizzazione degli immobili e delle aree adiacenti dell'Ex Albergo Paradiso. Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica disposti uno su 4 piani più uno interrato, e l'altro, di dimensioni minori, su 3 livelli.

L'accessibilità all'area avviene oggi tramite il sentiero/mulattiera pedonale collegata al centro cittadino e accessibile dal Viale della Vittoria nella parte retrostante l'ex Casinò, un ulteriore accesso, sempre solo pedonale, avviene da monte dalla frazione di Aplecchio, tramite un percorso gradinato pavimentato in pietra. L'area risulta quindi attualmente non collegata da un percorso carrale.

Le aree antistanti l'ex struttura alberghiera sono caratterizzate dalla presenza di una terrazza panoramica impregiata dalla presenza di un belvedere coperto e da quattro importanti ippocastani.

La terrazza interagisce in modo diretto con la mulattiera che conduce al sentiero verso la zona Mulini nella parte nord occidentale verso la Valle del fiume Boione

La zona a monte è caratterizzata dalla presenza di ampie superfici a prato all'interno delle quali sono individuate e censite alcune doline particolarmente importanti dal punto di vista del controllo dell'acquifero presente nel sottosuolo e che alimenta le fonti dell'acqua che ha portato e porta lustro ed economia al territorio e al nome della cittadina.

Nelle aree immediatamente limitrofe ai due edifici dell'ex Albergo, immerse nel bosco e nella folta vegetazione spontanea, sono presenti alcuni piccoli edifici di servizio utilizzati nel passato quali depositi attrezzi e ricovero animali da allevamento.

L'area risulta estremamente interessante dal punto di vista progettuale e paesaggistico, un'area immersa nel verde con una struttura storicamente adibita ad uso alberghiero che oggi ha la possibilità di rinascere ed essere ulteriormente valorizzata anche a tutela del contesto idrogeologico.

IL PROGETTO

Il progetto di valorizzazione propone innanzitutto la realizzazione di una nuova strada carrale da realizzarsi a monte per collegare la frazione di Aplecchio con il Nuovo futuro Albergo Paradiso. Si tratta di una strada a doppio senso di marcia ma ad unica corsia di larghezza pari a 350m con la presenza di alcuni puntuali slarghi per consentire l'incrocio dei mezzi nel doppio senso. La strada è in ogni caso di uso esclusivo a servizio della nuova struttura e prevede la presenza di un piccolo parcheggio per circa 15 auto in prossimità dell'Albergo.

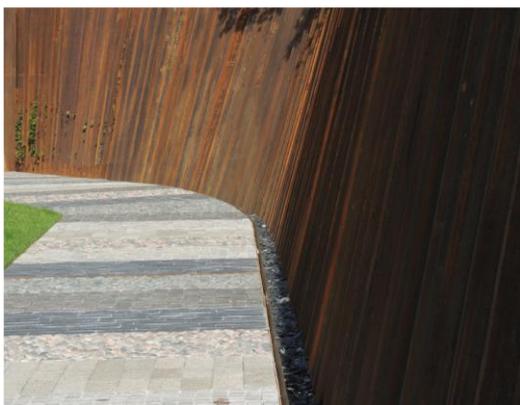
Il secondo importante ambito di interventi riguarda il recupero dei due immobili storici ed un loro ampliamento per ospitare le nuove funzioni che la struttura ricettiva richiede.

Il terzo, altrettanto importante ambito di intervento riguarda la valorizzazione paesaggistica e ambientale delle aree naturali circostanti con l'obiettivo di garantire una migliore e innovativa modalità di fruizione delle aree naturalistiche.

L'ipotesi progettuale per l'Area Paradiso vede come tema principale la realizzazione di una nuova struttura ricettiva per la Sanpellegrino SpA che collateralmente sia in grado di riqualificare e valorizzare l'area circostante.

Due i possibili accessi all'area; dalla già citata funicolare che, ipotizzando il collegamento con il sentiero per Falecchio, offrirebbe la possibilità di un percorso pedonale già abbastanza in quota che porta all'ex albergo Paradiso addentrandosi in un contesto boschivo. Quello dalla strada che passa per la località di Alpecchio, ad oggi consentito solo tramite un percorso pedonale su acciottolato e che con l'intervento verrà appunto implementato da una strada carrabile.

Per quanto riguarda la strada si prevede che la stessa sia trattata con attenzione ad alcuni elementi di dettaglio e di illuminazione affinché si configuri come un vero e proprio nuovo intervento Arte del Paesaggio.



Lo stato di fatto

Per quanto riguarda la riqualificazione degli edifici, l'edificio principale (l'ex albergo) presenta un piano completamente interrato scavato nella roccia, un superiore piano seminterrato che affaccia sul passaggio del sentiero per Falecchio e sulla valle, sentiero che nell'ipotesi progettuale vien deviato costeggiando la scarpata sottostante dividendo così le diverse tipologie di utenti che possono interessare l'area (gli ospiti della struttura e turisti/locali che passeggiano nella zona)



Deviazione del sentiero



L'edificio si sviluppa poi su tre livelli più un sottotetto abitabile. Di fianco all'ex albergo si trova poi quella che era l'abitazione del custode, edificio di 3 livelli che definisce, con la sua posizione

rispetto all'edificio principale, un cortile aperto su due lati e innalzato rispetto al livello del sentiero che costeggia gli edifici.

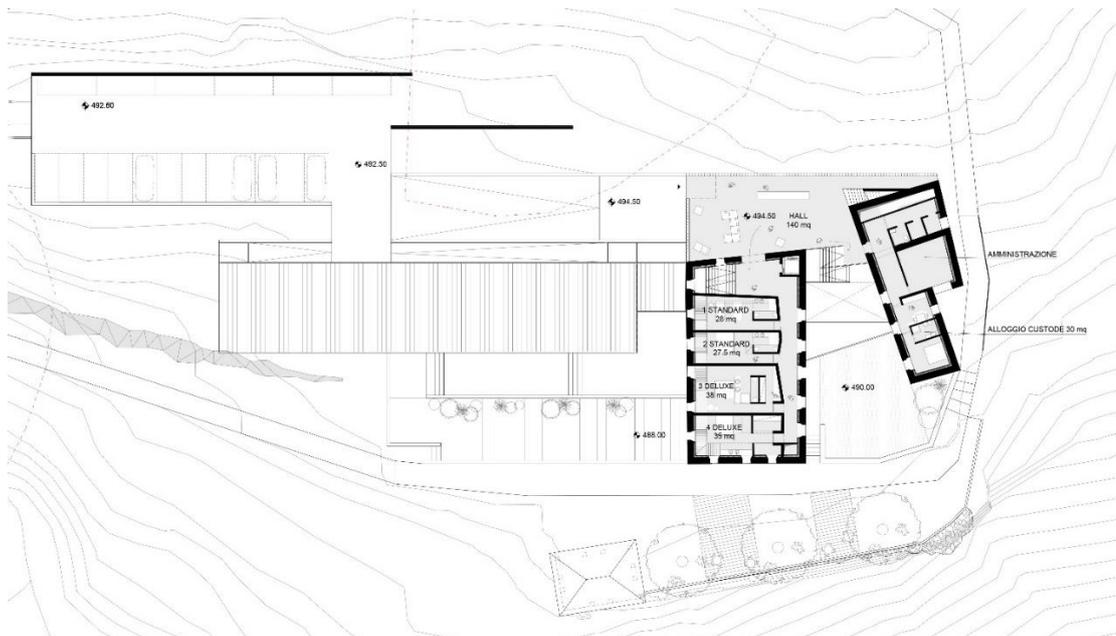
I due edifici allo stato attuale offrono una superficie complessiva di 1235,5 mq . Il progetto prevede un ampliamento di tali superfici per poter realizzare fundamentalmente le due nuove aree di servizio per la zona Hall e Reception e per la zona ristorante.

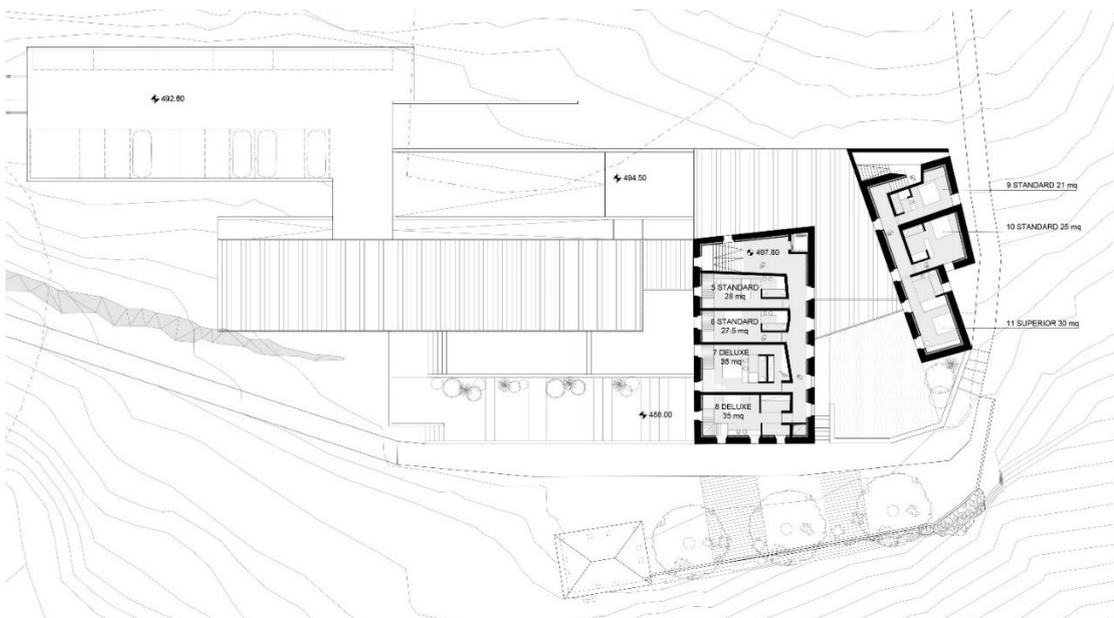
La filosofia del progetto prevede un intervento di carattere "conservativo" per mantenere le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei due edifici esistenti che dialogheranno con alcune porzioni più contemporanee in corrispondenza degli ampliamenti e addizioni richiesti dal nuovo programma funzionale.

L'intervento, finalizzato alla realizzazione di una nuova struttura ricettiva per la Sanpellegrino Spa, vuole rappresentare il concetto di "Casa Sanpellegrino" e quindi richiamare fortemente l'identità dell'azienda in un ambiente domestico e accogliente, che dia allo stesso tempo un'idea di esclusività e raffinatezza.

L'intervento sull'edificio consisterà nella ristrutturazione dei due edifici esterni, il loro collegamento con una sorta di padiglione che chiude parzialmente lo spazio fra essi e la realizzazione di un padiglione esterno direttamente collegato alla struttura per un incremento totale della superficie di 682 mq.

L'ingresso alla struttura si troverà a quello che ora è il 3° livello fuori terra dell'edificio principale (ex albergo). Dal parcheggio, si giunge alla hall di ingresso posta all'interno del volume di connessione tra i due edifici esistenti, punto di snodo che porta verso i principali spazi della struttura. Da qui si raggiunge l'amministrazione e l'alloggio per il custode, inseriti al piano intermedio dell'edificio più piccolo. Sempre su questo piano sono raggiungibili le prime quattro camere, su un totale di undici, dislocate tra questo piano e quello superiore, con diverse metrature che vanno dai 21 ai 38 mq. Gli spazi saranno caratterizzati da atmosfere semplici ma eleganti, in grado di restituire un senso di domesticità e calore attraverso l'uso di materiali che richiamo il contesto naturale in cui ci troviamo ed elementi caratterizzanti che citano l'azienda e i temi ad essa legati.





Il padiglione di collegamento tra i due edifici, oltre ad ospitare la hall, funge da collegamento verticale con il piano inferiore. Inserita in una struttura leggera, dove il materiale principale è il vetro, la scalinata di rappresentanza scende al piano inferiore affacciandosi sul cortile esterno, caratterizzato da uno specchio d'acqua che definisce una piacevole scenografia richiamante il tema dell'acqua (per ovvie ragioni fortemente legato all'azienda).

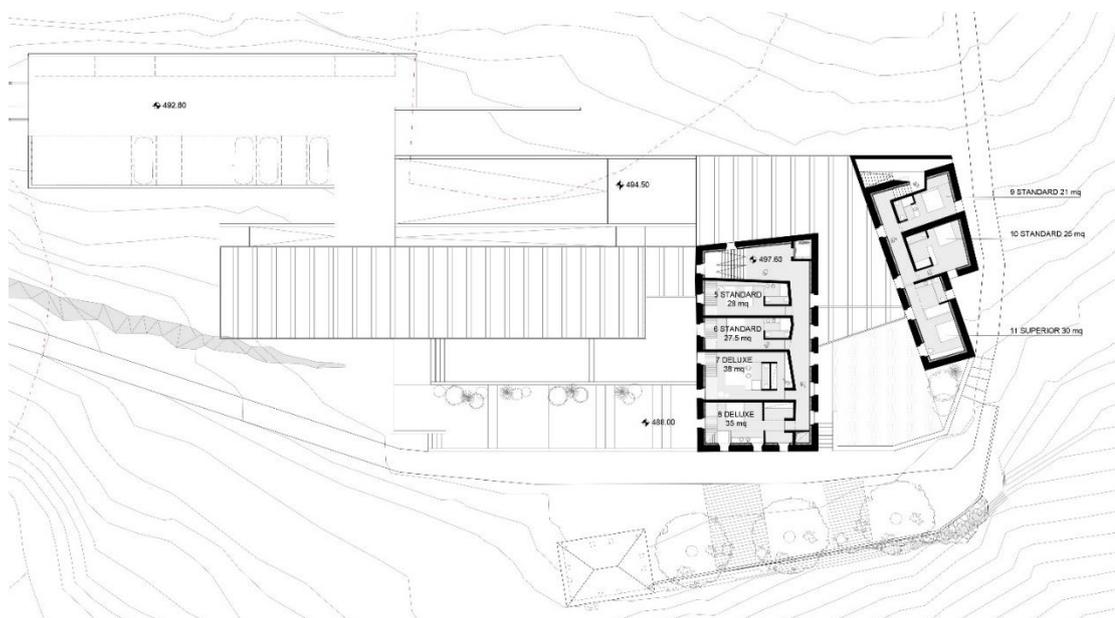


L'idea dell'intervento nasce per mettere a disposizione dell'azienda un luogo in cui ospitare eventi, meeting, e workshop con la possibilità di offrire il pernottamento a quegli ospiti che provengono da fuori città. Per questo motivo accanto alle funzioni strettamente collegate all'ospitalità, vengono inseriti spazi ibridi che possono essere continuamente riorganizzati a seconda dell'evento programmato.

Troviamo quindi al livello inferiore rispetto a quello di ingresso, un'area eventi di 105 mq in grado di ospitare diversi tipi di attività, dai congressi ai più informali workshop; grazie alla conformazione di questa area, ampia e priva di divisioni fisse, lo spazio può essere gestito ogni volta in maniera differente prestandosi a qualsiasi esigenza. In prossimità dell'area eventi si trovano poi spazi di lavoro informali ed una sala meeting, che possono essere trasformate in spazi a supporto degli eventi organizzati (rinfreschi, tavoli di confronto...)

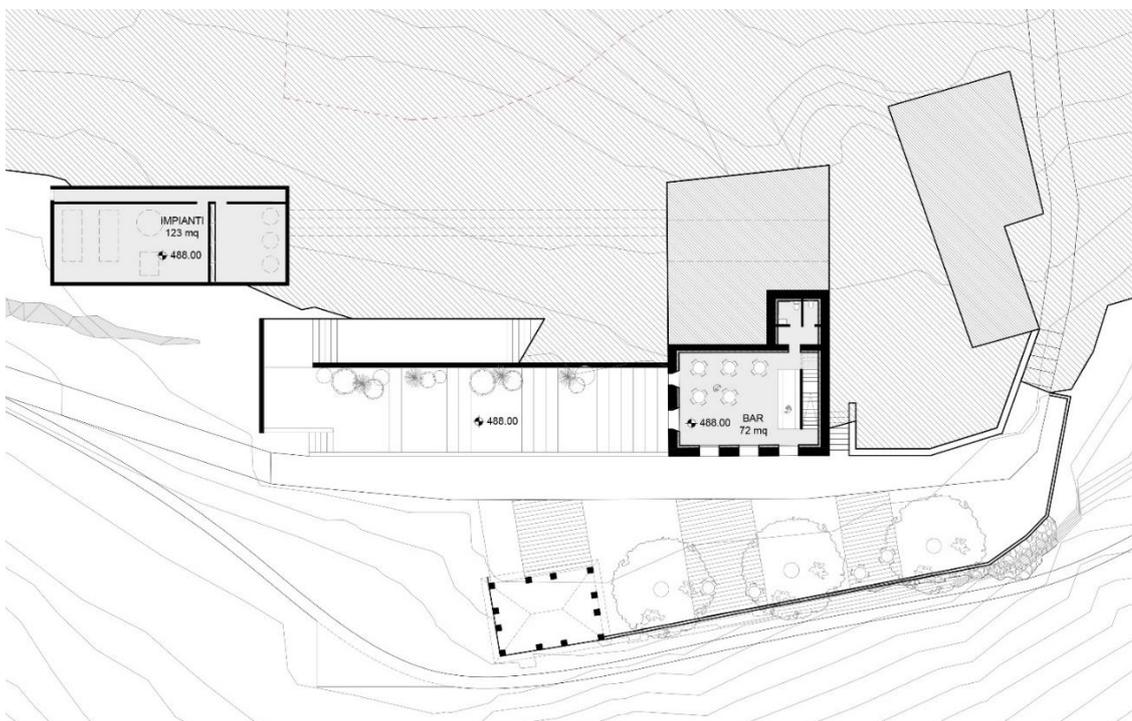
Direttamente collegato al piano dell'area eventi si trova il padiglione aggiuntivo che ospiterà il ristorante. Grazie al suo inserimento in uno spazio "separato" dalla struttura principale che può funzionare in modo autonomo, questo potrà essere aperto anche ad uso esterno. L'idea è quella di uno spazio che, oltre ad offrire il servizio di ristorazione per gli ospiti, possa ospitare eventi di show cooking e food experience con la presenza di chef professionisti per weekend culinari di alto livello.

L'edificio del ristorante si presenta come un elemento con struttura in acciaio quasi appoggiato al terreno ma che, con la copertura a tetto verde, si mitiga nello ambiente circostante. Una struttura leggera in vetro e ferro che si affaccia sulla valle e si collega agli ambienti esterni della struttura.





Dal livello della sala eventi e poi possibile scendere al piano dove verrà collocato il bar, spazio di supporto al servizio di prima colazione per gli ospiti delle camere, direttamente collegato alla terrazza esterna così da offrire la possibilità di consumare la prima colazione anche all'esterno. Dal bar è poi possibile scendere al piano interrato, scavato nella roccia dove verrà ospitata una cantina di vini.



Risalendo poi fino all'ultimo piano dell'edificio principale, abbassando i solai, è possibile ricavare un ampio spazio nel sottotetto eventualmente adibito ad ulteriori camere o spazio polifunzionali dove organizzare diverse attività.

Il programma funzionale é così organizzato:

Piano interrato	Cantina vini	37 mq
Piano 0	Bar	72 mq
	Impianti	123 mq
Piano 1	Area eventi	105 mq
	Ristorante	170 mq
	Cucina	85 mq
	Sala meeting	32 mq
	Zona lavoro informale	65 mq
	Deposito	17 mq
	Spogliatoio personale	14 mq
	Bagni	45 mq
	Impianti	9 mq
Piano 2	Hall	140 mq
	Amministrazione	22 mq
	Bagni	18 mq
	Amministrazione	22 mq
	Alloggio custode	30 mq
	Camera 1	28 mq
	Camera 2	28 mq
	Camera 3	38 mq
Camera 4	35 mq	
Piano 3	Camera 5	28 mq
	Camera 6	28 mq
	Camera 7	38 mq
	Camera 8	35 mq
	Camera 9	21 mq
	Camera 10	25 mq
	Camera 11	30 mq
Piano 4	Area polifunzionale	204 mq

Le superfici e gli ambienti hanno un valore indicativo di massima e potranno subire ulteriori variazioni nell'affinamento del progetto nelle successive fasi di sviluppo e di perfezionamento del progetto gestionale.