

COMUNE DI PONZANO VENETO (TV) – VIA POSTUMIA 63
**AMPLIAMENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA
RELAIS MONACO**



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Permesso di costruire in variante allo strumento urbanistico generale
(art.4, L.R. 55/2012)

Prima emissione	21/03/2024
Revisione 01	03/05/2024
Revisione 02 (Richieste di integrazioni Enti)	11/06/2024

1 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLI	2
2 - CONFORMITA' URBANISTICA	2
3 - IL PROGETTO	3
4 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO	4
4.1 - PIANO INTERRATO.....	5
4.1.1 - Nuova area SPA interrata.....	5
4.2 - PIANO TERRA.....	6
4.2.1 - Nuove sale riunioni e conferenze – Barchessa Est (E)	7
4.2.2 - Reception SPA – Area foyer	8
4.2.3 - Nuova area massaggi – Corpo F	8
4.2.4 - Nuova area SPA – Ala G.....	9
4.2.5 - Restyling ala Hotel (H-M).....	10
4.2.6 - Mensa dipendenti – Corpo B	10
4.2.7 - Magazzino esterno.....	10
4.3 - PIANO PRIMO E SECONDO	11
4.3.1 - Restyling camere	11
4.3.2 - Prolungamento montacarichi esterno.....	11
4.3.3 - Modifiche area palestra.....	12
4.3.4 - Modifiche spogliatoi personale (F)	12
4.4 - AREE ESTERNE	13
4.4.1 - Vasche N° 8-9 (A)	14
4.4.2 - Vasca N° 10 con sauna (B)	14
4.4.3 - Vasca N° 11 e vano tecnico (C)	15
4.4.1 - Vasche N° 12 E 13 e vano tecnico (E)	15
4.4.2 - Altre pratiche (D-F-G-H-I-).....	15
4.4.3 - Specchio d'acqua	15
4.4.4 - Fontana (rimossa come da prescrizione)	16
4.5 - FACCIATE E PROSPETTI.....	17
4.6 - MODIFICHE AREE DI SOSTA	18
5 - RIEPILOGO DATI DI PROGETTO	20
5.1 - SUPERFICI UTILI	21

1 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLI

Il complesso edilizio conosciuto come "Relais Monaco", già Villa Guarnieri, ospita un'importante struttura ricettiva con annessa sede congressuale e Centro Benessere.

L'immobile è attualmente censito al NCEU foglio 5 - mappale 55 – sub. 3 - categoria D/2 (Alberghi / Pensioni), mentre tutte le aree esterne all'immobile sono censite al Catasto Terreni del Comune di Ponzano Veneto, al Foglio 17, Mappali 104, 49, 379, 48, 631, 55 (porz.), 384, 385, 386, 387.

La parte originaria della Villa, costituita dal corpo centrale e dalle due Barchesse è soggetta a vincolo monumentale ai sensi della legge 1089/1939 con decreto n. 129 del 16/01/1964. Gli interventi che si vanno a realizzare in queste aree sono trattati nei paragrafi 4.2.1 e 4.4.4, entrambe non comportano variazioni di prospetto e volumetriche al corpo di fabbrica.

Per l'inquadramento urbanistico relativo all'area in oggetto si fa riferimento alla documentazione specifica allegate alla medesima richiesta di Permesso di Costruire.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA

L'attuale complesso della Villa è il risultato di lavori che l'hanno trasformato negli anni, di seguito si riportano i riferimenti amministrativi delle diverse pratiche:

- ✓ C.E. n. 3829 del 12/02/1998 e relative varianti C.E. del 11/11/1999 e del 02/12/1999 (pratica n. 3829);
- ✓ D.I.A. prot. n. 2904 del 20/02/2004 (pratica n. 6201);
- ✓ D.I.A. prot. n. 10036 del 14/06/2006 (pratica n. 7085);
- ✓ D.I.A. prot. n. 10108 del 15/06/2006 (pratica n. 7087);
- ✓ D.I.A. prot. n. 12108 del 18/07/2006 (pratica n. 7128);
- ✓ D.I.A. prot. n. 8776 del 14/05/2007 (pratica n. 7401);
- ✓ D.I.A. prot. n. 6819 del 11/04/2008 (pratica n. 7686);
- ✓ D.I.A. prot. n. 22028 del 12/12/2008 (pratica n. 7891);
- ✓ P.D.C. n. 10204 del 02/11/2015 (pratica n. 10204);
- ✓ S.C.I.A. prot. n. 13528 del 04/09/2015 (pratica n. 10326);
- ✓ S.C.I.A. prot. n. 24231 del 20/12/2018 (pratica n. 11346);
- ✓ S.C.I.A. prot. n. 19514 del 22/12/2015 (pratica n. 10428);
- ✓ S.C.I.A. prot. n. 10983 del 06/07/2020 (pratica n. 11799);

3 - IL PROGETTO

Gli interventi in oggetto nascono da un'esigenza della Proprietà di ristrutturare e rifunzionalizzare l'intero immobile per mantenere gli alti standard qualitativi che hanno sempre caratterizzato negli anni la struttura.

Si è constatato, inoltre, come negli anni il turismo congressuale si sia trasformato rispetto agli anni pre-pandemia da Covid-19 in favore di meeting aziendali più contenuti che ha fatto nascere la necessità di ridurre l'area congressuale in favore di altre attività. L'attuale struttura, infatti, presenta al piano interrato delle sale conferenze per una superficie totale di 550m² capaci di ospitare circa 300 posti a sedere, numeri che nell'ultimo periodo non hanno più visto la piena occupazione. Si è scelto pertanto di puntare su una riduzione degli spazi da destinare ai congressi puntando su un numero più contenuto in favore di altre attività ricettive.

Il progetto trova fondamento sulla conversione del centro congressi attuale in favore di un più ampio Centro Benessere e relativa SPA, destinazione d'uso che negli anni sta avendo sempre più attrattività nei confronti della clientela. Inoltre, si è scelto di aumentare la ricettività della SPA offrendo alla clientela la possibilità di usufruire degli spazi presenti al piano terra e soprattutto la possibilità di accedere al Parco della Villa, ulteriore punto attrattivo dell'immobile. Al piano terra trovano spazio nuove sale meeting, una nuova area dedicata ai massaggi e un'ala tutta dedicata alla SPA.

Altro elemento sul quale il progetto pone l'attenzione è la valorizzazione del Parco e del verde che circondano l'immobile. Si prevede l'introduzione di nuovi esemplari arborei a completamento di quelli esistenti ed alla loro sostituzione con nuove alberature nel caso in cui le piante presentassero segni di ammaloramento. La parte esterna della SPA sarà costituita da un percorso immerso nel Parco esistente dove vengono realizzate vasche interrate e manufatti fuori terra come saune ed aree relax. I manufatti previsti a progetto verranno inseriti e opportunamente mascherati nel verde in modo tale da ridurre al minimo il loro impatto visivo attraverso il Parco e al tempo stesso gli ospiti potranno godere della visione della Villa e del Parco all'interno dei manufatti stessi.

Questa combinazione tra conformazione degli spazi interni e la presenza del Parco retrostante la Villa rendono il Relais Monaco l'unica struttura ricettiva presente nel territorio limitrofo capace di ospitare questo genere di intervento di interesse pubblico per i benefici che potrà avere sulla

Comunità, da un lato per l'aumento della ricettività turistica dell'area e dall'altro per la creazione di nuovi posti di lavoro legati alla stessa.

4 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il complesso è oggi costituito da diversi fabbricati e piani, di seguito si riassumono gli interventi principali per ciascuna area:

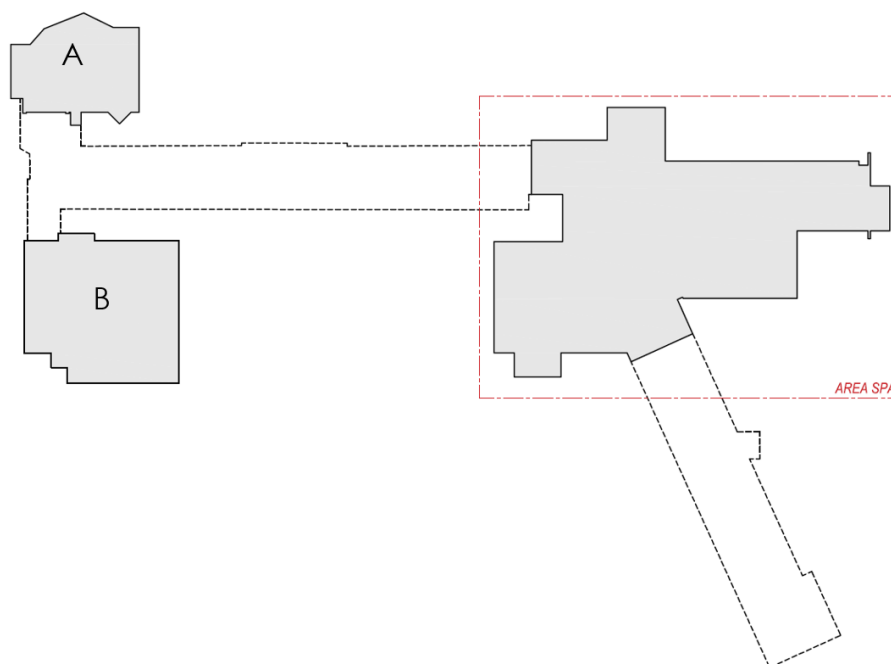
- Ampliamento area SPA interrata;
- Nuove sale riunioni e meeting;
- Realizzazione di una nuova reception SPA ed area SPA interna al piano terra;
- Nuova area massaggi;
- Ampliamento area SPA esterna
- Restyling camere;

4.1 - PIANO INTERRATO

Attualmente il piano a quota -4.50m accoglie il centro congressi e la Spa, un blocco servizi igienici dell'area banchetti con annessi locali tecnici **(A)** e un magazzino con locali tecnici **(B)**.

Elaborati grafici di riferimento:

- ✓ 2.1.2 e 2.1.3 – PLANIMETRIE P. INTERRATO STATO DI FATTO
- ✓ 2.2.2 e 2.2.3 – PLANIMETRIE P. INTERRATO STATO DI PROGETTO
- ✓ 2.3.2 e 2.3.3 – PLANIMETRIE P. INTERRATO STATO COMPARATIVO



4.1.1 - Nuova area SPA interrata

Il progetto è finalizzato all'ampliamento dell'area SPA esistente con la realizzazione di un nuovo volume interrato e la conversione dell'attuale Centro Congressi in area SPA al fine di ospitare anche la clientela esterna all'Hotel. L'idea è quella di guidare l'ospite lungo un percorso facilmente fruibile e intuitivo caratterizzato da diverse vasche e zone bagnate fino a giungere ad un percorso sensoriale con diverse aree relax.

Al piano -4.50 gli attuali spazi destinati a SPA vengono ridistribuiti e ampliati tramite l'inserimento di un nuovo volume in cemento armato adiacente al volume inserito nel 2016. In questa area il progetto prevede la creazione degli spogliatoi (per 323 utenti effettivi) per la clientela esterna

all'Hotel e l'inserimento di pratiche bagnate quali un percorso kneipp e vasche con giochi d'acqua. Le vasche avranno una profondità massima di 1 metro.

Adiacenti agli spazi SPA sono previsti inoltre depositi, locale pulizie, lavanderia e vani tecnici, uno per le unità di trattamento aria, l'altro per i filtri e i gruppi di pompaggio delle vasche in modo da garantire un adeguato standard qualitativo di ricambio d'acqua.

Il Percorso Benessere prosegue con la conversione dell'attuale Centro Congressi con l'inserimento di ulteriori pratiche bagnate e umide, quali vasche, bagni a vapore e idrogetti distribuiti lungo un percorso che giunge a pratiche asciutte, quali saune e aree relax.

Il percorso sarà caratterizzato da confort acustico e di illuminazione adeguati. Le partizioni interne saranno realizzate in laterizio intonacato, mentre le pavimentazioni saranno realizzate in grés strutturato con caratteristiche antiscivolo ed effetto pietra. Dove presenti attività bagnate si prevede un rivestimento verticale di almeno 120 cm dello stesso materiale del pavimento mentre nelle docce il rivestimento a parete sarà a tutta altezza. Ove non previsto il rivestimento in grés saranno comunque utilizzate pitturazioni lavabili.

Verranno realizzati dei controsoffitti in cartongesso per il passaggio degli impianti, mentre nelle aree umide saranno utilizzati materiali idrorepellenti. Nell'intera area è previsto il riscaldamento a pavimento e ricambio d'aria meccanico realizzato tramite UTA dedicate per le diverse aree.

Al termine del percorso SPA interrato la clientela, tramite la scala esterna esistente oppure tramite gli ascensori già presenti, continueranno il Percorso Benessere attraverso l'area SPA esterna ed alla nuova area SPA prevista al piano terra. In queste aree trovano spazio altre attività asciutte come saune, biosaune e attività bagnate quali vasche con giochi d'acqua.

Per tutte le verifiche dimensionali si rimanda all'elaborato grafico specifico (rif. 2.2.3) in cui sono riportati anche i ricambi d'aria garantiti per ogni locale.

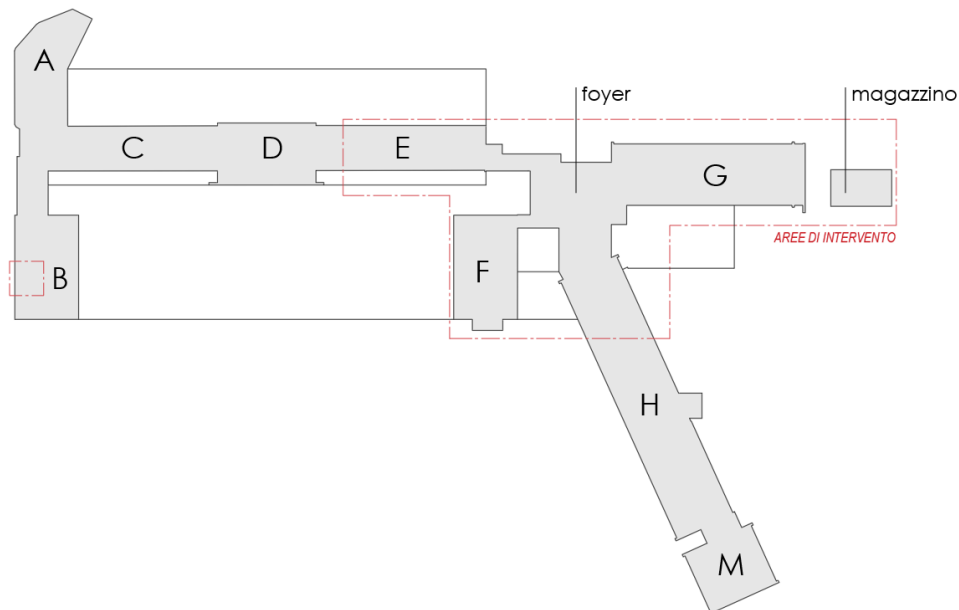
4.2 - PIANO TERRA

Attualmente al piano terra la struttura accoglie il corpo destinato ai banchetti **(A)**, l'area della cucina **(B)**, la barchessa ovest destinata a ristorante **(C)**, il corpo della Villa destinato a reception e bar **(D)**, la barchessa est destinata ad uffici e camere **(E)**, un'area foyer, le ali destinate a camere **(F-G-H-M)** e infine al magazzino esterno a servizio dell'Hotel.

A livello progettuale al piano terra verranno eliminate 17 camere, pertanto la struttura in seguito agli interventi conterà 62 camere.

Elaborati grafici di riferimento:

- ✓ 2.1.4 – PLANIMETRIE P. TERRA STATO DI FATTO
- ✓ 2.2.4 e 2.2.5 – PLANIMETRIE P. TERRA STATO DI PROGETTO
- ✓ 2.3.4 e 2.3.5 – PLANIMETRIE P. TERRA STATO COMPARATIVO



4.2.1 - Nuove sale riunioni e conferenze – Barchessa Est (E)

Le tre camere oggi presenti al piano terra della barchessa Est verranno convertite in due nuove sale riunioni e conferenze da 14 e 60 posti ciascuna. L'area è soggetta a vincolo monumentale ai sensi della legge 1089/1939 con decreto n. 129 del 16/01/1964, ma gli interventi in oggetto sono limitati internamente senza modifiche delle facciate e delle volumetrie esterne.

Il progetto prevede:

- la demolizione delle partizioni interne e relativi servizi igienici;
- realizzazione delle nuove finiture a pavimento in seminato;
- realizzazione delle nuove finiture a parete.

A livello impiantistico si interverrà per adeguare l'impianto elettrico a livello di illuminazione e fonia-dati. Il riscaldamento sarà di tipo ad aria tramite split a soffitto e sarà garantito un ricambio d'aria tramite un'UTA dedicata. Le distribuzioni impiantistiche saranno mascherate nel

controsoffitto. Fare riferimento agli elaborati 2.7.1 e 2.7.2 per maggiori dettagli dove sono state inserite anche delle immagini dello stato di fatto.

I due nuovi locali rispettano i requisiti aero-illuminanti attraverso i serramenti esterni esistenti, ma per garantire un maggiore confort interno le due aree meeting saranno gestite da una macchina per il ricambio d'aria dedicata.

Per tutte le verifiche dimensionali si rimanda all'elaborato grafico specifico (rif. 2.2.5) in cui sono riportati anche i ricambi d'aria garantiti per ogni locale.

4.2.2 - Reception SPA – Area foyer

Per migliorare la gestione di flussi degli utenti all'interno della struttura, si prevede di separare i percorsi dei clienti dell'Hotel dai clienti della SPA. L'attuale area foyer verrà pertanto convertita in reception SPA con l'inserimento di un bancone dedicato agli utenti esterni all'Hotel.

L'intervento previsto è di manutenzione ordinaria dell'area con il rifacimento delle finiture esistenti.

4.2.3 - Nuova area massaggi – Corpo F

Il corpo F viene riconvertito interamente con la rimozione delle quattro camere d'Hotel, oggi presenti, in una nuova area interamente dedicata ai massaggi del Centro Benessere.

Per la progettazione dell'area massaggi si è fatto riferimento alla normativa di riferimento ed in particolare all'Allegato A del DGR. 440 del 23/02/2010.

Viene pertanto predisposta:

- ✓ una sala d'attesa per la clientela di 17m²;
- ✓ un servizio igienico dedicato con relativo antibagno di 13.6m²;
- ✓ un locale adibito a ripostiglio per il deposito dei materiali ad uso all'esercizio di 9.5m²;
- ✓ n° 7 camerini massaggi (di cui tre doppi) dotati di lavandino, ciascuno di superficie maggiore di 9m²;
- ✓ n° 1 camerino massaggi dotato di lavandino e box doccia di 14.7m²;
- ✓ ogni camerino massaggi avrà altezza libera interna di 270cm.

Ogni camerino e il blocco bagni sarà rivestito sia a pavimento che a parete, fino ad un'altezza di 2 metri, da rivestimenti impermeabili in gres. A livello impiantistico verrà realizzato interamente

un nuovo impianto elettrico, il nuovo impianto idrico sanitario, l'impianto di riscaldamento / raffrescamento ad aria e l'impianto di ricambio d'aria tramite recuperatore di calore dedicato.

Tutti i camerini massaggi e la sala d'attesa rispettano i requisiti aero-illuminanti attraverso i serramenti esterni opportunamente modificati rispetto a quelli esistenti e come anticipato precedentemente l'area è dotata anche di ricambio d'aria meccanizzato. Per tutte le verifiche dimensionali si rimanda all'elaborato grafico specifico (rif. 2.2.5) in cui sono riportati anche i ricambi d'aria garantiti per ogni locale.

Per quanto riguarda lo spogliatoio dedicato agli operatori dell'area massaggi, si trovano nell'area dedicata allo spogliatoio del personale dell'intero Centro Benessere presente al piano primo del corpo J, presentato nel paragrafo 4.3.4.

Per quanto riguarda invece il lavaggio dell'attrezzatura sarà demandata alla lavanderia del Centro Benessere predisposta al piano interrato.

4.2.4 - Nuova area SPA – Ala G

L'intera ala dell'Hotel al piano terra verrà convertita ad area SPA con la demolizione di tutte le partizioni interne e servizi igienici delle camere esistenti.

Il progetto prevede la creazione di aree relax e pratiche asciutte come biosauna e stanza del sale. La nuova area dedicata alla SPA sarà sia il proseguo del Percorso Benessere proveniente dal piano interrato sia il supporto come area al chiuso di tutto il Parco Benessere esterno.

Le partizioni interne saranno realizzate in cartongesso opportunamente isolato per garantire comfort acustico, mentre le pavimentazioni saranno realizzate in grés strutturato con caratteristiche antiscivolo ed effetto pietra. Nelle aree con passaggi impiantistici verranno realizzati dei controsoffitti in cartongesso. Nell'intera area è previsto il riscaldamento a pavimento e ricambio d'aria meccanico tramite UTA dedicata.

Le aree relax rispettano i requisiti aero-illuminanti attraverso i serramenti esterni esistenti, per maggiore confort l'intera area sarà gestita anche con ricambi d'aria meccanizzati. Per tutte le verifiche dimensionali si rimanda all'elaborato grafico specifico (rif. 2.2.5) in cui sono riportati anche i ricambi d'aria garantiti per ogni locale.

4.2.5 - Restyling ala Hotel (H-M)

Per tutte le camere presenti al piano terra di questa ala è previsto la sostituzione dei sanitari e della rubinetteria esistente con l'installazione di docce al posto delle vasche da bagno.

Tutte le camere e corridoi saranno soggetti a opere di manutenzione ordinaria con il rifacimento delle finiture interne esistenti. Dopo la conversione delle attuali camere in sale conferenze, presentate nel paragrafo 4.2.2, si prevede di rendere accessibili altre quattro stanze situate in questa ala dell'Hotel (**M**). Le stanze verranno pertanto adeguate con l'inserimento dei sanitari dei bagni e di apparecchio di segnalazione sonora e luminosa come da art.5.3 del decreto 236/89.

4.2.6 - Mensa dipendenti – Corpo B

Il progetto prevede di ricavare un'area a servizio ristoro per tutto lo staff dell'Hotel e Centro Benessere. Lo spazio verrà ricavato da un deposito e da una porzione di spazio cucina. La presenza delle due finestre già esistenti verifica i rapporti aeroilluminanti richiesti dalla normativa di riferimento (circolare regionale n°13 del 01/07/1997).

Il nuovo locale verrà rifinito, dopo rimozione delle finiture esistenti, da pavimentazione e rivestimento verticale in grés.

Per tutte le verifiche dimensionali si rimanda all'elaborato grafico specifico (rif. 2.2.5).

4.2.7 - Magazzino esterno

Il magazzino esterno verrà adeguato alle nuove esigenze del centro Benessere, verrà destinato in parte a deposito carrelli biancheria (pulito – sporco), un locale rifiuti per la SPA e un locale a disposizione per il manutentore.

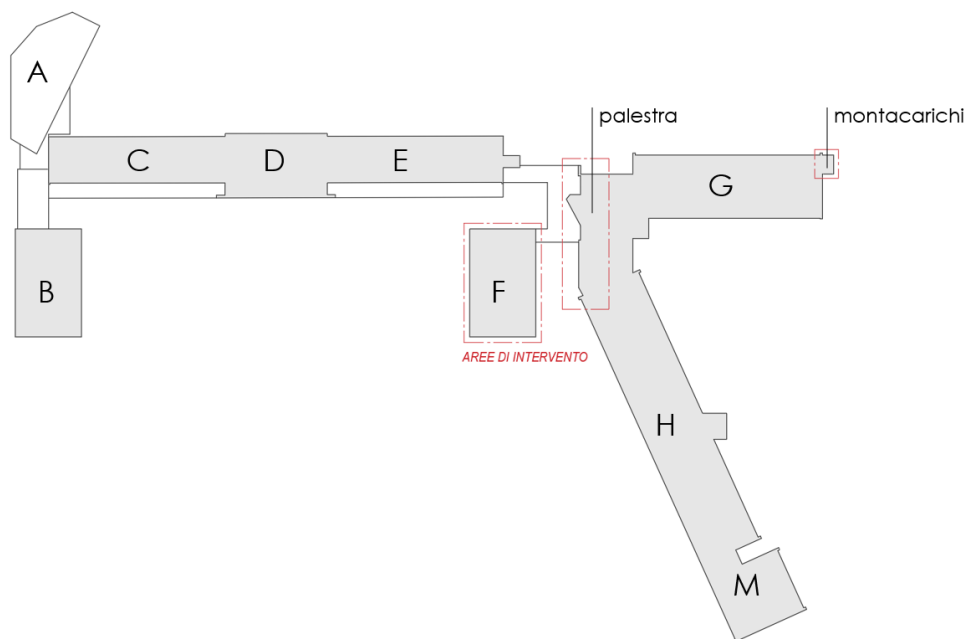
A livello di interventi verranno demolite le partizioni interne in cartongesso con la creazione di nuove e verrà realizzato un accesso diretto esterno al nuovo locale tecnico (rif. Elaborati 2.4.1 – Sezione A e 2.4.2 – Sezione B).

4.3 - PIANO PRIMO E SECONDO

Attualmente il piano primo e secondo della struttura accoglie lo spogliatoio del personale della cucina e locali tecnici (B), la due Barchesse con il corpo della Villa destinato ad Hotel (C-D-E), un'area destinata a disimpegno e palestra, lo spogliatoio del personale Hotel (F) e le restanti ali destinate ad Hotel (G-H-M).

Elaborati grafici di riferimento:

- ✓ 2.1.4 – PLANIMETRIE P. TERRA STATO DI FATTO
- ✓ 2.2.6 e 2.2.7 – PLANIMETRIE P. TERRA STATO DI PROGETTO
- ✓ 2.3.6 e 2.3.7 – PLANIMETRIE P. TERRA STATO COMPARATIVO



4.3.1 - Restyling camere

A livello generale, per tutte le camere presenti al piano primo e secondo è prevista la sostituzione dei sanitari e della rubinetteria esistente con l'installazione di docce al posto delle vasche da bagno esistenti. Inoltre, si effettuerà una manutenzione ordinaria delle camere e corridoi tramite il rifacimento delle finiture interne esistenti per quanto riguarda le moquette, ad eccezione delle finiture marmoree dell'edificio storico (C-D-E) che rimarranno inalterate.

4.3.2 - Prolungamento montacarichi esterno

Per esigenze gestionali dell'Hotel verrà prolungato il montacarichi esistente, che attualmente serve il piano interrato e piano terra, fino al piano primo.

L'intervento prevede la realizzazione delle murature portanti e l'adeguamento dell'impianto. Il nuovo volume arriverà ad una quota di 7.40m e verrà rifinito con intonaco come la facciata esistente.

Elaborati grafici di riferimento:

- ✓ 2.4.1 – Sezione A
- ✓ 2.4.2 – Sezione B
- ✓ 2.4.3 – Sezione C-D
- ✓ 2.4.4 – Sezione E-F-G
- ✓ 2.4.5 – Prospetto H

4.3.3 - Modifiche area palestra

Per esigenze gestionali dell'Hotel verrà creato un nuovo accesso diretto alla terrazza del piano primo. Questa modifica comporta nella riduzione dell'attuale palestra che verrà pertanto riconfigurata.

La nuova palestra occuperà lo spazio degli attuali uffici amministrativi con la demolizione della partizione divisoria. Verrà in seguito eseguita un'attività di manutenzione ordinaria con la rimozione delle finiture esistenti e la posa di nuove.

Il nuovo locale rispetta i requisiti aero-illuminanti attraverso i serramenti esterni esistenti. Per tutte le verifiche dimensionali si rimanda all'elaborato grafico specifico (rif. 2.2.7).

4.3.4 - Modifiche spogliatoi personale (F)

L'attuale area spogliatoio con camere annesse per il personale verrà riconfigurato con la creazione di due nuovi spogliatoi (femminile e maschile) per tutto il personale dell'Hotel e Centro Benessere ed un ripostiglio di servizio.

I nuovi spogliatoi avranno un'area con armadietti ed uno spazio con servizi igienici e docce. Tutte le partizioni interne saranno realizzate in cartongesso, mentre le pavimentazioni saranno realizzate in grés strutturato con caratteristiche antiscivolo. Tutte le pareti saranno rivestite fino ad un'altezza di 200cm con piastrelle in grés. A livello impiantistico verrà realizzato interamente un nuovo impianto elettrico, il nuovo impianto idrico sanitario, l'impianto di riscaldamento / raffrescamento ad aria e l'impianto di ricambio d'aria tramite recuperatore di calore dedicato.

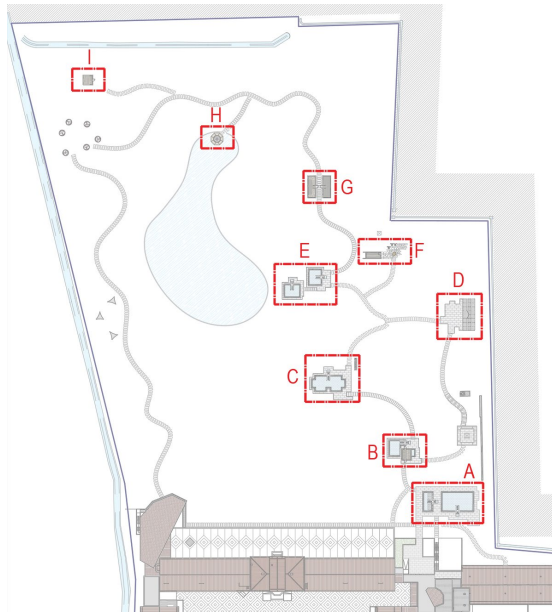
Gli spogliatoi rispettano i requisiti aero-illuminanti attraverso i serramenti esterni e tramite i lucernari esistenti. Per tutte le verifiche dimensionali si rimanda all'elaborato grafico specifico (rif. 2.2.7) in cui sono riportati anche i ricambi d'aria garantiti per ogni locale.

Viene inserita anche tettoia di collegamento tra spogliatoio dipendenti e fabbricato principale (albergo e centro benessere). La tettoia sarà realizzata con una struttura metallica in tubolari (verticali e orizzontali) in acciaio zincato e verniciato, aperta sui lati verticali, la copertura verrà realizzata con pannelli sandwich metallici inclinati per convogliare l'acqua nei pluviali di scolo delle acque meteoriche. L'inclinazione della copertura sarà mascherata da una scossalina metallica perimetrale in lamiera presso piegata e preverniciata, sp.20/10.

4.4 - AREE ESTERNE

Come trattato nel capitolo 3, la valorizzazione del Parco esistente ricopre un ruolo primario all'interno del progetto. A livello generale si prevede l'introduzione di nuove esemplari arborei autoctoni a completamento di quelli esistenti ed alla loro sostituzione nel caso in cui le piante presentassero segni di ammaloramento. Inoltre, si prevede il completamento della recinzione esterna con relativa illuminazione su tutto il perimetro del Parco, oggi presente solo per una parte.

Tutte le pratiche e funzioni saranno collegati da percorsi a raso realizzati in pietra con caratteristiche antiscivolo così come tutte le aree pavimentate esterne intorno alle varie pratiche del Centro Benessere. L'idea di progetto è quella di guidare l'ospite lungo un percorso facilmente fruibile all'interno del Parco dove verranno inserite nuove vasche posizionate nell'area est del Parco per giungere alle pratiche asciutte quali saune e aree relax diffuse a completamento della SPA interna.



Elaborati grafici di riferimento:

- ✓ 2.1.6 e 2.1.7 – AREE ESTERNE STATO DI FATTO
- ✓ 2.2.8 e 2.2.9 – AREE ESTERNE STATO DI PROGETTO
- ✓ 2.3.8 e 2.3.9 – AREE ESTERNE STATO DI CONFRONTO
- ✓ 2.4.6 – SEZIONI AREE ESTERNE

4.4.1 - Vasche N° 8-9 (A)

Si prevede di inserire le nuove vasche nel sedime della vasca natatoria esistente. Le vasche avranno una profondità massima di 1 metro. A livello di finitura saranno rivestite da gres effetto pietra con caratteristiche antiscivolo.

Da un punto di vista tecnico e funzionale le due vasche faranno riferimento al vano tecnico interrato già esistente dove si andranno ad inserire le vasche di compenso, il sistema di filtrazione e i gruppi di pompaggio delle vasche in modo da garantire un adeguato standard qualitativo di ricambio d'acqua.

4.4.2 - Vasca N° 10 con sauna (B)

Si prevede l'inserimento di una nuova vasca con giochi d'acqua interrata posizionata in un'area libera dagli alberi. La vasca avrà un rivestimento in gres effetto pietra e funzionalmente sarà alimentata tramite un cunicolo impiantistico collegato con il locale tecnico esistente interrato dove si andranno ad inserire le vasche di compenso, il sistema di filtrazione e i gruppi di pompaggio della vasca in modo da garantire un adeguato standard qualitativo di ricambio d'acqua.

Annessa alla vasca si prevede l'inserimento di una sauna da esterno realizzata con una struttura lignea del tipo xlam.

4.4.3 - Vasca N° 11 e vano tecnico (C)

Si prevede l'inserimento di una nuova vasca interrata con giochi d'acqua posizionata in un'area libera dagli alberi. La vasca avrà un rivestimento in gres effetto pietra.

Per il suo funzionamento tecnico andrà realizzato, ad una quota di 2.75m, un nuovo vano tecnico interrato in cemento armato con accesso indipendente tramite scala dove si andranno ad inserire la vasca di compenso, il sistema di filtrazione e i gruppi di pompaggio della vasca in modo da garantire un adeguato standard qualitativo di ricambio d'acqua.

4.4.1 - Vasche N° 12 E 13 e vano tecnico (E)

Si prevede l'inserimento di due nuove vasche interrate con giochi d'acqua posizionate in un'area libera dagli alberi. Le vasche avranno un rivestimento in gres effetto pietra.

Per il suo funzionamento tecnico andrà realizzato, ad una quota di 2.75m, un nuovo vano tecnico interrato in cemento armato con accesso indipendente tramite scala dove si andranno ad inserire la vasca di compenso, il sistema di filtrazione e i gruppi di pompaggio della vasca in modo da garantire un adeguato standard qualitativo di ricambio d'acqua.

4.4.2 - Altre pratiche (D-F-G-H-I-)

Nel Parco si andranno a realizzare altre pratiche asciutte quali aree relax, area fanghi e saune da esterno. Tutti i manufatti avranno una struttura lignea del tipo Xlam vincolate al terreno da un basamento cementizio, a livello di rivestimento esterno si farà ricorso a rivestimenti lignei per garantire la massima integrazione con l'ambiente circostante. Viene inserita anche una serra (D) realizzata in profili di alluminio e vetro su zoccolo in murature con mattoni faccia a vista adibita ad area relax.

Per maggiori specifiche si rimanda alle sezioni di progetto presentate nell'elaborato grafico 2.4.6.

4.4.3 - Specchio d'acqua

Il progetto prevede l'inserimento di un elemento paesaggistico e di valorizzazione del Parco costituito da uno specchio d'acqua di superficie circa 1800m² con una profondità media di 1m nel quale non è prevista la balneabilità da parte degli ospiti.

Sono state condotte una serie di prove di filtrazione come descritte nel capitolo 5 della relazione geologica (rif. 3.1), si è così ricavata la permeabilità del terreno che è risultata con grado medio o medio-basso di natura ghiaiosa.

A livello realizzativo, una volta eseguito e stabilizzato lo scavo e le sponde, si procede alla stesura dello strato impermeabilizzante costituito da:

- Telo in tessuto non tessuto per opere a verde;
- Strato di bentonite per uno spessore di circa 10cm su tutto il fondo dello scavo.

La bentonite è un minerale naturale ed ecocompatibile di natura argillosa con caratteristiche espandenti se messa a contatto con l'acqua fino a formare uno strato impermeabile.

Il bacino avrà una funzione di recupero delle acque meteoriche al fine di limitare l'utilizzo di acqua potabile di rete e favorire il riuso di acque meteoriche per irrigazione delle aree a verde di tutto il compendio.

Si rimanda all'elaborato di dettaglio 2.4.8.

4.4.4 - Fontana (rimossa come da prescrizione)

~~Nella corte antistante la Villa e Barchesse verrà inserita una fontana in pietra come elemento di valorizzazione dell'ingresso. L'area è soggetta a vincolo monumentale ai sensi della legge 1089/1939 con decreto n. 129 del 16/01/1964.~~

~~Si rimanda agli elaborati grafici di riferimento 2.7.1 e 2.7.2 per maggiori dettagli.~~

La fontana, precedentemente prevista a progetto, è stata rimossa dallo stesso in seguito alla prescrizione della Soprintendenza prot. 0009253/2024 del 22/05/2024.

4.5 - FACCIATE E PROSPETTI

Gli interventi sulle facciate esistenti si concentrano in aree non soggette a vincolo monumentale, in particolare sul corpo F, ala G dell'Hotel e nuova SPA interrata.

CORPO F

Verrà inserito un nuovo serramento esterno di dimensione 95x190cm per il camerino n. 10 presente nella nuova area massaggi (F), al fine di garantire i rapporti aero-illuminanti richiesti da normativa. Per maggiori dettagli sull'intervento di facciata fare riferimento all'elaborato 2.4.4 – Sezione E.

ALA G

Nella nuova area SPA del piano terra (ala G) si prevede l'adeguamento dei serramenti esterni con la sostituzione di quattro finestre con una nuova porta di ingresso esterna vetrata e un nuovo serramento per la sala relax (L0.22). Per maggiori dettagli sull'intervento di facciata fare riferimento all'elaborato 2.4.5 – Prospetto H.

AMPLIAMENTO SPA PIANO INTERRATO

L'ampliamento dell'area SPA al piano interrato comporta l'inserimento di una serie di nuovi serramenti esterni realizzati in PVC inseriti in una porzione di facciata rifinita in mattoni faccia vista come l'esistente. Per maggiori dettagli sull'intervento di facciata fare riferimento all'elaborato 2.4.1 – Sezione A.

4.6 - MODIFICHE AREE DI SOSTA

Il progetto prevede di rendere la corte centrale di ingresso, antistante la Villa e Barchesse, non usufruibile come aree di sosta per gli ospiti come previsto fino ad oggi come da prescrizione della Soprintendenza prot. 0009253/2024 del 22/05/2024. L'area rimarrà utilizzabile esclusivamente per le operazioni di carico-scarico.

Tutta l'utenza della struttura troverà posteggio nelle aree di sosta situate al di fuori della corte e opportunamente incrementate fino ad un numero di **227** posti auto.

Si prevede:

- La modifica del parcheggio esistente in area sud-est, con un incremento di posti auto fino ad un numero di 130;
- La definizione dell'area a sud della corte di ingresso come area di sosta, con l'inserimento di 22 e 30 posti (di cui 5 posti auto per persone con disabilità);
- L'inserimento di una nuova area parcheggio a spina di pesce a est del lotto di 25 posti auto;
- L'inserimento di una nuova area parcheggio a spina di pesce di 20 posti auto;

Tutti gli stalli a parcheggio aggiunti e/o modificati saranno realizzati in autobloccanti o pavimentazione inerbata salva prato trattati con verde permeabile. Mentre il nuovo marciapiede di collegamento tra le aree di sosta e la struttura sarà realizzato in calcestruzzo drenante. Sulle nuove aree a parcheggio verrà realizzata una trincea drenante per garantire l'invarianza idraulica richiesta di normativa di cui si rimanda a relazione tecniche specifiche.

Di seguito si riportano gli affollamenti presenti allo stato di fatto e gli utenti massimi previsti in seguito al presente progetto. Gli utenti della SPA sono considerati effettivi, poiché non è prevista mai la saturazione dei posti disponibili per motivi di gestione interna del Centro Benessere. Gli utenti della SPA, infatti, sono gestiti principalmente tramite prenotazione secondo orari di ingresso stabiliti.

STATO ATTUALE	n°	AMPLIAMENTO 2024	n°	
Utenti hotel	158	Utenti hotel	124	Riduzione n° camere
Utenti SPA	70	Utenti effettivi SPA	323	
Utenti conferenze	290	Utenti conferenze	74	
TOTALE	518	TOTALE	521	

Come si evince dal confronto tra stato di fatto e progetto, l'intervento in oggetto non prevede un incremento del carico urbanistico rispetto a quello attuale (non si prevede un aggravio dal punto di vista della capienza massima di persone che la struttura ospita attualmente). Tuttavia, si è ritenuto opportuno prevedere alcune integrazioni e modifiche agli spazi a parcheggio, in modo tale da renderli più funzionali e rispondenti alle esigenze della clientela.

Elaborati grafici di riferimento:

- ✓ 2.5.1 – Parcheggi stato di fatto;
- ✓ 2.5.2 – Parcheggi stato di progetto;
- ✓ 2.5.3 – Parcheggi stato di confronto.

5 - RIEPILOGO DATI DI PROGETTO

Di seguito si riporta il riepilogo della superficie lorda di pavimento (SLP) attuale e la SLP prevista a progetto, comprensive di ampliamento al piano interrato e manufatti (saune e aree relax) inserite nel Parco Benessere. Vengono anche riportate la superficie coperta (SC) e la volumetria, si precisa che per quest'ultime l'ampliamento previsto al piano interrato non viene conteggiata.

La tabella riepilogativa è riportata anche sull'elaborato 2.2.1 – Planimetria generale (stato di progetto).

		SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO [mq]				SUP. TOT. DI PAVIMENTO [mq]
		sup. interrato	terra	primo	secondo	
STATO DI FATTO						
1	padiglione nord	325,8	293,6			
2	cucine raccordo servizi	768,9	362,6	64,6		
3	barchessa ovest		438,7	333,7		
4	villa		259,6	259,6	105,6	
5	barchessa est	44,7	415,8	313		
6	corpo di raccordo	858,9	572	331,4		
7	ala nord	461,6	466,1	466,1		
8	ala est	130,6	743,5	743,5		
9	ampliamento foyer (2015)	5,7	-	-	-	
10	ampliamento piscina (2015)	115	-	-	-	
TOTALE STATO DI FATTO		2711,2	3551,9	2511,9	105,6	8880,6
RIFUNZIONALIZZAZIONE 2024						
11	ampliamento area SPA (piano interrato)	171,4	-	-	-	
12	collegamento area SPA (piano interrato)	12,1	-	-	-	
13	spa outdoor - sauna (B)	-	16,6	-	-	
14	spa outdoor - area relax (D)	-	51	-	-	
15	spa outdoor - sauna (F)	-	15,2	-	-	
16	spa outdoor - sauna (G)	-	27	-	-	
17	spa outdoor - area relax (G)	-	27	-	-	
18	spa outdoor - sauna (H)	-	5,2	-	-	
19	spa outdoor - sauna (I)	-	14,1	-	-	
TOTALE PARZIALE AMPLIAMENTO 2024		183,5	156,1	-	-	
TOTALE RELAIS MONACO DOPO AMPLIAMENTO		2894,7	3708	2511,9	105,6	9220,2

	SUPERFICIE COPERTA [mq]
Superficie coperta stato di fatto	4335
Superficie coperta stato di progetto	4491

	VOLUME URBANISTICO [mc]
Volume stato di fatto	24496
Volume stato di progetto	24964

N.B. la superficie di progetto interrata non viene conteggiata né come superficie coperta né come volume urbanistico

5.1 - SUPERFICI UTILI

Si riportano di seguito il riepilogo delle superfici utili interne al netto dei muri perimetrali e al netto delle partizioni interne ai fini del calcolo del costo di costruzione. Le superfici sono anche riportate graficamente sull'elaborato 2.0.2.

		Superficie utile [mq]		SUP. UTILE [mq]
		p. interrato	p. terra	
S.U	RIFUNZIONALIZZAZIONE 2024			
1	ampliamento area SPA	17	-	
2	ampliamento area SPA	28,3	-	
3	ampliamento area SPA	7,3	-	
4	ampliamento area SPA	96	-	
5	collegamento area SPA	11,8	-	
6	spa outdoor - sauna (B)	-	12,6	
7	spa outdoor - area relax (D)	-	51	
8	spa outdoor - sauna (F)	-	11,2	
9	spa outdoor - sauna (G)	-	21,7	
10	spa outdoor - area relax (G)	-	21,7	
11	spa outdoor - sauna (H)	-	4,8	
12	spa outdoor - sauna (I)	-	10,7	
TOTALE RIFUNZIONALIZZAZIONE 2024		160,4	133,7	294,1