



**Spett.le Sportello Unico del Comune di**  
**MONTEBELLO VICENTINO**

Marano Vic. 31/05/2013

Oggetto: Ristrutturazione con cambio d'uso e sopraelevazione del piano secondo di un fabbricato in Via Fracanzana.

Richiedenti: PAOLINI MARIA

Ubicazione: Montebello Vic. Via Fracanzana

Catasto: Fg. 19°, mapp. n. 163 – 169 – 171 – 301 – 302

Fg. 21°, mapp. n. 48 – 59 – 69 – 70 – 157 – 257 – 259 – 304

**RELAZIONE TECNICA**

**DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI**

L'immobile oggetto dei lavori di ristrutturazione è un fabbricato costruito agli inizi del '900 ed è costituito da un corpo di fabbrica composto da una porzione su tre livelli fuori terra ad uso residenziale (casa padronale) e da una disposta su due livelli fuori terra ad uso rurale (ex stalla, ricovero atrezzi, fienile).

L'immobile è situato in località Fracanzana con accesso dalla strada Provinciale n.18 dalla quale ci si immette nella strada vicinale.

La corte interna è recintata da una mura nel lato Ovest mentre ai lati Sud e Est da una recinzione costituita da una rete plastificata a stanti metallici.

Sul lato Ovest esiste un passo carraio provvisto di cancello avente larghezza di mt.6.

**PREVISIONE DI PIANO**

Il fabbricato è inserito nel Vigente Piano degli Interventi all'interno della Scheda Puntuale d'Intervento A1/20 la cui categoria di intervento ammessa è "Ristrutturazione Edilizia Parziale" con possibilità per la parte residenziale, edificio 1, di sopraelevare la copertura con il conseguente recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente e di tamponare il portico con serramenti appoggiati al filo interno dello stesso.

## CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto mira al recupero del fabbricato cambiandone la destinazione d'uso attuale in turistico-ricettiva.

Infatti, coerentemente con le previsioni di piano, verrà realizzato un albergo con all'interno un piccolo centro Wellness.

Come evidenziato nelle tavole sinottiche allegate, si è cercato di rispettare il più possibile l'involucro esterno si prevedendo delle leggere modifiche alla forometria esistente, dettate dalla disposizione dei vani interni.

Per la porzione ex residenziale verranno mantenuti i solai in legno con l'irrigidimento e l'impiantistica gestita nella parte superiore dello stesso; verrà sopraelevato il piano secondo realizzando un nuovo tetto che si rifarà a quello esistente per forma e tipologia.

Per la parte ex rurale verrà mantenuto il portico e la copertura (si realizzerà la necessaria coibentazione e ventilazione con nuovo manto in coppi di laterizio mantenendo inalterata la struttura); si prevede la realizzazione di un nuovo solaio intermedio impostandolo alla stessa quota della porzione attigua in modo da ottenere per la zona camere (piano primo) una pavimentazione complanare.

## MOBILITA' – DOTAZIONI URBANE

L'accessibilità alla nuova struttura ricettiva avverrà dalla strada vicinale esistente che stante le attuali dimensioni, larghezza di mt. 6,50, non si prevede né l'ampliamento né l'adeguamento alle nuove esigenze di mobilità.

Si dovrà, come da indicazioni avute dal comando di Polizia Municipale del Comando di Arzignano, provvedere per l'accesso attuale al cambiamento dell'uso.

I nuovi parcheggi saranno individuati all'interno della corte, nel rispetto dell'art. 10 comma 1° punto 4° delle Norme Tecniche Operative, dove viene prevista anche l'area a verde attrezzato comprensiva di uno spazio pavimentato in ciottolato concepito come spazio di relazione esterno.

L'area a parcheggio e l'area di manovra avranno pavimentazione in "Macadam" con lo scopo di riproporre le vecchie pavimentazioni stradali.

## ALBERGO

L'intervento propone la realizzazione di una nuova struttura alberghiera con capacità ricettiva di n.23 posti letto e spazi dedicati alla ristorazione e ad una piccola SPA.

La distribuzione degli spazi interni, e delle funzioni in esse ospitate, è volta a consentire la massima flessibilità d'uso della struttura.

Presso il piano terra, oltre ai locali dedicati alle funzioni gestionali della struttura (hall-reception, cucina,...) saranno localizzati gli spazi destinati ad ospitare:

- Un'area ristoro provvista di bar, sala ristorante, sala colazioni, servizi igienici dedicati.
- Un'area Wellness, strutturata con vasche idromassaggio, saune percorsi kneipp e docce emozionali oltre a n.2 stanze per massaggi.

Sia per l'area ristorante che per il centro benessere si avrà la possibilità di accesso sia dall'interno della struttura che dall'esterno con ingressi indipendenti.

Il piano primo, interamente dedicato alla funzione ricettiva pura, conterrà n.14 stanze di due tipologie, camera singola e camera doppia; tutte le camere saranno munite di servizi igienici.

Il piano è accessibile dalla scala interna e dall'ascensore entrambi posizionati nella zona Reception.

Essendo previsti un totale di 23 posti letto sono state predisposte n.2 camere destinate ai portatori di handicap e situate in corrispondenza del vano ascensore.

Nella struttura è previsto anche un piccolo alloggio per il custode.

Il piano secondo rimarrà uno spazio aperto con la possibilità in un secondo momento di essere utilizzato per ricavare ulteriori camere (dovrà seguire regolare istanza edilizia).

Nella parte terminale ad est del fabbricato sono previsti i locali tecnici che si sviluppano anche al piano primo attraverso una scala interna.

Verrà allestito nella porzione su due livelli, falda a Sud, un impianto fotovoltaico composto da n. 80 pannelli per una potenza complessiva di 20 KWe ( l'impianto di riscaldamento e condizionamento sarà in pompa

di calore) e un impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda le finiture si prevedono nuovi serramenti e oscuri in legno, converse e grondaie tonde in rame, manto di copertura in coppi di laterizio; il risanamento delle murature esterne prevederà nuovi intonaci a base di calce viva la cui colorazione sarà ottenuta con terre naturali.

Come ammesso nella scheda puntuale d'intervento, il portico della porzione ex residenziale verrà tamponato attraverso la realizzazione di nuovi serramenti che saranno impostati nella parte interna dei pilastri in modo da garantire la piena leggibilità della metrica di facciata.

Sotto l'aspetto igienico-sanitario la struttura ricettiva e i singoli ambienti rispettano le norme e i regolamenti d'igiene con le camere, aventi altezza netta pari a mt. 2,80 e superficie finestrata utile ai fini dell'illuminazione superiore ad 1/8 della superficie del pavimento; gli altri locali, avranno superficie illuminante pari o superiore ad 1/10 della superficie del pavimento, opportunamente distribuita in modo da garantire adeguate condizioni di illuminazione naturale.

Si precisa che per la zona bar essendo previste aperture solo verso il portico aperto, si provvederà, attraverso una idonea canalizzazione, a garantire una idonea superficie di ventilazione diretta verso l'esterno.

Si precisa che l'intervento non rientra nella prevenzione incendi essendo previsti meno di 25 posti letto.

Si assevera la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie.



*Porolini Maria*