

HOTEL COLUMBUS srl

Lungomare Trieste 22 - 33054 Lignano Sabbiadoro (UD)

PAC	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
	dicembre 2017 <small>DATA</small>	---	<small>SCALA</small>

PAC DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "COLUMBUS"
LIGNANO SABBIAADORO (UD)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

	Norme generali	pag.	2
1	Validità del PAC	pag.	3
2	Attuazione e modalità di intervento	pag.	3
3	Uso degli spazi	pag.	3
4	Opere di urbanizzazione	pag.	4
5	Categorie d'Intervento e Destinazioni d'uso	pag.	4
6	Sagome Edifici ed Involuppi Edilizi	pag.	5
7	Indici e parametri	pag.	6
8	Tipologie edilizie	pag.	8
9	Tempi di attuazione delle opere	pag.	9

NORME GENERALI

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia all'interno del Piano Attuativo Comunale PAC di iniziativa privata denominato "Columbus".

Il PAC interessa una pertinenza urbanistica costituita da tre ambiti:

- il comparto "A" (Hotel Columbus viale Trieste) suddiviso nei Lotti 1 e 2
- il comparto "B" (Hotel Columbus vicolo Marano) suddiviso nei Lotti 3, 4, 5
- il comparto "C" (Hotel Le Farfalle via Carso) costituito da un unico Lotto 6

Tutte le aree ricadono tra le Zone "B1 di completamento, intensive" del vigente PRGC.

Le presenti norme costituiscono parte integrante del suddetto PAC e sono da intendersi come integrative delle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Lignano Sabbiadoro oltre che delle vigenti normative di settore.

Il PAC è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico - illustrativa
- Tav. 1 Estratti e documentazione fotografica
- Tav. 2 Lotti di intervento e dati dimensionali
- Tav. 3 Involuppi edilizi planimetrici e categorie di intervento
- Tav. 4 Involuppi edilizi altimetrici e categorie di intervento
- Tav. 5 standard a parcheggio
- Tav. 6 comparto "C" lotto 6 calcolo volume e superficie coperta
- Norme Tecniche di Attuazione
- Verifica delle significatività delle previsioni del PAC relativamente all'incidenza sui siti della "rete Natura 2000"
- Valutazione ambientale strategica, rapporto ambientale preliminare per verifica di non assoggettabilità
- Relazione di verifica della compatibilità idraulica in termini di invarianza
- Relazione di verifica della compatibilità dello smaltimento acque meteoriche
- Relazione di verifica dell'osservanza delle disposizioni del PAI e del PAIR

1 VALIDITA' DEL PAC

Il presente PAC, ai sensi della normativa vigente,

- i. ha validità di 10 anni dalla data di stipula della convenzione;
- ii. può essere variato anche sostanzialmente in ogni momento, con il rispetto della procedura seguita per la sua formazione o secondo altre disposizioni previste dalla normativa vigente;
- iii. trascorso tale periodo diviene inefficace, salvo il rispetto delle prescrizioni urbanistico - edilizie che permangono a tempo indeterminato.

2 ATTUAZIONE E MODALITA' DI INTERVENTO

All'interno del PAC tutti gli interventi sono disciplinati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dalle prescrizioni grafiche e parametriche contenute negli elaborati grafici del Piano Attuativo, oltre che dalle NTA del PRGC vigente.

Il piano si attua con intervento interamente dovuto all'iniziativa privata, essendo tutte le opere previste al suo interno esclusivamente opere atte a renderlo funzionale.

Gli interventi previsti potranno essere suddivisi in stralci funzionali con iter autorizzativi e tempi di realizzazione differenziati, nel rispetto complessivo delle previsioni e dei parametri di cui al presente PAC.

Gli stralci funzionali potranno essere attuati mediante interventi di attuazione diretta da assoggettarsi a Permesso di Costruire, S.C.I.A. o Attività Edilizia Libera in base a quanto previsto dalla L.R. n.19 del 11/11/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

3 USO DEGLI SPAZI

Le aree comprese entro il perimetro oggetto del presente PAC appartengono ai seguenti tipi:

- a) aree per l'edificazione
- b) aree scoperte

Le aree scoperte devono essere realizzate nel rispetto dei rapporti previsti dall'art. 5 comma 4 delle NTA del PRGC vigente; le piantumazioni a verde di cui all'art. 27 comma 3 delle NTA del PRGC vigente possono essere monetizzate per la quota prevista al successivo comma 4 dello stesso articolo.

Le aree previste come aree per l'edificazione, qualora non così utilizzate, possono essere destinate ad aree scoperte senza dover rispettare quanto previsto ai succitati art. 5 c.4 e 27 c. 3 e 4 delle NTA del PRGC vigente.

4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il presente PAC non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nè asservimento o cessione di aree (viabilità, parcheggi, verde).

Le prime non sono infatti previste per le zone B1 quali quelle in oggetto, le seconde non si rendono invece necessarie essendone l'area già abbondantemente servita.

Eventuali interventi sulle reti tecnologiche riguarderanno infatti esclusivamente modifiche o integrazioni alle reti esistenti strettamente necessarie agli allacciamenti dei singoli edifici di nuova edificazione e/o ampliamento.

5 CATEGORIE D'INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

Nella progettazione degli interventi previsti dal PAC è possibile, nel rispetto di quanto indicato nei relativi elaborati grafici e nelle presenti NTA:

- usufruire degli incrementi volumetrici previsti dalle NTA del PRGC vigente per le zone B1 ed in particolare di quelli indicati ai punti a), b), c), e)1) dell'articolo 5.B).2;
- trasferire liberamente tra lotti il volume derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e della superficie coperta dell'intera pertinenza urbanistica, ai sensi art 33 lett j) delle NTA del PRGC vigente

All'interno del PAC, l'attività edilizia è regolamentata da interventi da attuarsi, nel rispetto delle presenti norme nonché dello strumento urbanistico generale comunale e delle altre normative vigenti, attraverso le seguenti categorie di intervento:

a. Manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione:

tali interventi sono ammessi per tutti gli edifici esistenti e possono comportare anche modifiche al volume ed alle sotto-destinazioni (servizi e camere albergo) nel rispetto delle prescrizioni parametriche previste dal PAC.

b. ampliamento anche con sopraelevazione:

tali interventi sono ammessi nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni grafiche e parametriche ed in particolare degli inviluppi edilizi planimetrici ed altimetrici previsti dal PAC.

Per tutti gli interventi è prevista la destinazione d'uso alberghiera nei limiti ammessi per le specifiche sottodestinazioni "servizi comuni" e "camere albergo". Sono sempre ammesse strutture complementari a stretto servizio della struttura alberghiera quali sale polifunzionali, autorimesse, ecc

La destinazione d'uso alberghiera va mantenuta per il termine temporale stabilito dalle NTA del PRGC vigente.

6 SAGOME EDIFICI ED INVILUPPI EDILIZI

Le sagome edilizie di nuova edificazione o ampliamento possono avere forme ed impianto architettonico liberi, ma devono essere ricavate all'interno delle sagome di inviluppo limite nonché delle prescrizioni grafiche e parametriche individuate negli elaborati grafici allegati.

Possono fuoriuscire da tale limite di inviluppo unicamente gli elementi che non concorrono alla determinazione della superficie coperta e pertanto al calcolo della distanza da confini ed edifici, così come definite nelle NTA del PRGC oltre che dalle normative di settore vigenti.

7 INDICI E PARAMETRI:

SUPERFICIE PERTINENZA URBANISTICA

COMPARTO "A"			MQ	2.431
LOTTO 1	MQ	1.620		
LOTTO 2	MQ	811		
COMPARTO "B"			MQ	1.676
LOTTO 3	MQ	604		
LOTTO 4	MQ	572		
LOTTO 5	MQ	500		
COMPARTO "C"			<u>MQ</u>	<u>620</u>
LOTTO 6	MQ	620		
			TOTALE	MQ 4.727

VOLUME ESISTENTE

COMPARTO "A"			MC	15.259,29
LOTTO 1	MC	10.233,27		
LOTTO 2	MC	5.026,02		
COMPARTO "B"			MC	2.018,01
LOTTO 3	MC	1.237,83		
LOTTO 4	MC	780,18		
LOTTO 5	MC	0,00		
COMPARTO "C"			<u>MC</u>	<u>1.467,61</u>
LOTTO 6	MC	1.467,61		
			TOTALE	MC 18.744,91

INDICE FONDIARIO ESISTENTE If 3,97
VOL ESIST. MC18.744,91 / SUP PERTINENZA MQ 4.727

VOLUME A DISPOSIZIONE PER AMPLIAMENTO

MC 500,00	da indice LOTTO 5	(sup lotto MQ 500 x if 1,00)		
MC 587,04	da deroghe PRGC LOTTO 6			
	di cui	MC 366,90 (25% di 1467,61 A CAMERE)		
		MC 220,14 (15% di 1467,61 A SERVIZI)		
		TOTALE	MC	1.087,04

VOLUME COMPLESSIVO PAC TOTALE MC 19.831,95
ESISTENTE MC 18.744,91 + A DISPOSIZIONE MC 1.087,04

INDICE FONDIARIO PAC If 4,20
VOL TOT MC 19.831,95 / SUP PERTINENZA MQ 4.727

SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE

COMPARTO "A"			MQ	2.122
LOTTO 1	MQ	1.403		
LOTTO 2	MQ	719		
COMPARTO "B"			MQ	303
LOTTO 3	MQ	166		
LOTTO 4	MQ	137		
LOTTO 5	MQ	0		
COMPARTO "C"			<u>MQ</u>	<u>288</u>
LOTTO 6	MQ	288		
			TOTALE	MQ 2.713

RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	Rc	0,57
SUP COP. ESIST. MQ 2713 / SUP PERTINENZA MQ 4727		

SUPERFICIE COPERTA A DISPOSIZIONE PER AMPLIAMENTO

MQ	200	da indice LOTTO 5 (40% sup lotto MQ 500)		
MQ	57	da deroga PRGC LOTTO 6 (20% sup cop esistente mq 288)		
		TOTALE	MQ	257

SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA PAC	TOTALE	MQ	2.970
ESISTENTE MQ 2.713 + A DISPOSIZIONE MQ 257			

RAPPORTO DI COPERTURA PAC	Rc	0,63
SUP COP. TOT MQ 2970 / SUP PERTINENZA MQ 4727		

DISTANZE

- distanza minima dai confini di proprietà 5m o a confine secondo quanto previsto dagli inviluppi edilizi massimi realizzabili
- distanza minima dalle strade 5m secondo quanto previsto dagli inviluppi edilizi massimi realizzabili

ALTEZZA

- Altezza massima degli edifici - esistente + 4m per ampliamento
- 13 m per nuova edificazione

SUPERFICIE A PARCHEGGIO

- Superficie minima a parcheggio

= 1 mq/ 10 mc e comunque non meno di 0.66 posti auto/camera

SUPERFICIE A VERDE

- Superficie minima a verde

= per ampliamento superiore a mc 50 piantagione di alberi di alto fusto con un minimo di 1 ogni 16 mq di superficie coperta.

E' prevista la monetizzazione in caso di impossibilità di messa a dimora degli stessi

Indici e parametri su esposti fanno riferimento a quanto contenuto all'art. 3 (Definizioni Generali) della LR 11/11/2009 n.19 e s.m.i. al relativo regolamento di attuazione (DPR 20/01/2012 n. 018/Pres.), alle NTA del vigente PRGC nonché a quanto indicato dalle presenti NTA.

In ambito di pertinenza urbanistica il volume e la superficie coperta possono essere liberamente trasferiti da un lotto e/o edificio all'altro nel rispetto delle previsioni dal presente PAC.

In fase di presentazione delle autorizzazioni edilizie, le quote di volume previste dal presente PAC potranno essere incrementate nella misura del 10% del volume esistente, così come definito dalle NTA del PRGC vigente "sia al momento della domanda di intervento che al momento della adozione del PRGC variante n.37", per spazi mostra d'arte e manifestazioni culturali, così come previsto dalle NTA di cui al vigente PRGC di cui all'art.5 B) 2 e) 2., previa convenzione con il Comune e senza riduzione della quantità di spazi per mostra d'arte e manifestazioni culturali esistenti.

8 TIPOLOGIE EDILIZIE

Il P.A.C. non prevede, per la realizzazione degli interventi al suo interno previsti, la necessità di ricorrere a specifiche tipologie edilizie e/o costruttive. Gli interventi

medesimi, ed in particolare quelli affacciati sul fronte mare, dovranno tuttavia avere coerenza formale ed essere compatibili con i caratteri architettonici degli edifici esistenti e più in generale del contesto edificato, con le destinazioni d'uso previste, oltre che con le indicazioni planivolumetriche individuate. Eventuali costruzioni destinate ad usi accessori a quelli principali, quali ad esempio parcheggi multipiano, andranno concentrate all'interno della sagoma di involucro edilizio individuata nei lotti 4-5 e potranno essere realizzate anche con specifiche idonee tipologie.

L'uso dei materiali dovrà, per quanto possibile, uniformarsi o comunque relazionarsi con quello dei fabbricati esistenti.

9 TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

L'attuazione delle previsioni del presente PAC può essere distinta in tre fasi:

- prima fase

durata prevista circa 2 mesi, consistente nel tempo necessario per l'approvazione del PAC, stipula della convenzione, ottenimento del Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi edilizi contestualmente previsti

- seconda fase

durata prevista circa 12 mesi, consistente nel tempo necessario per l'appalto e la realizzazione delle opere relative al PdC sopra richiamato

- terza fase

durata prevista pari al periodo di validità del PAC, per la realizzazione degli ulteriori interventi individuati dal PAC medesimo

Lignano Sabbiadoro, dicembre 2017

- Il Progettista -