

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Premessa:

La presente istanza viene inoltrata in variante al precedente PAC di iniziativa privata denominato "**HOTEL COLUMBUS**" n° **114** del 2018 in funzione delle modifiche apportate alla **Legge Regionale 11 novembre 2009, n. 19 "Codice regionale dell'edilizia"** con le successive Leggi Regionali n. **6/2019** del 29 aprile e n. **9/2019** dell' 8 luglio, alla quale fa riferimento la presente variante (ora PAC n.120).

In particolare la nuova norma consente la modifica della sagoma di inviluppo dell'ampliamento previsto in sopraelevazione conseguentemente al criterio di calcolo delle superfici e volumi in ampliamento e alle deroghe concesse rispetto la distanza dai confini e all' altezza massima dell edificio (**art. 39 ter**).

MODIFICHE AL PAC n° 114 VIGENTE

La presente variante al PAC n° 114 del 2018 non modifica sostanzialmente le prerogative di riqualificazione e ammodernamento della struttura ricettiva esistente che viene finalizzata alla realizzazione di 32 nuove suite in sopraelevazione volte a sostenere la richiesta turistica contingente in perfetta linea con le premesse della **Legge Regionale n. 19/2009** così come modificata con le successive Leggi Regionali del 2019.

In sintesi le modifiche riguardano;

1) Comparto "A" - Lungomare trieste - (foglio 47 mapp. 55) **LOTTI 1 - 2 ;**

modifica della sagoma di intervento in deroga alla distanza dai confini e dalle strade oltre alla deroga dell'altezza massima dell'edificio che permette la realizzazione di ulteriori due piani rispetto al PAC 114 vigente (n° 4 piani totali in sopraelevazione dall'attuale sagoma esistente) oltre ai volumi accessori presenti in copertura a servizio di una area scoperta adibita a piscina e solarium (art. 39 ter L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.)

2) Comparto "B" - Vicolo Marano (foglio 47 mappale 46 -) LOTTI 3 - 4 - 5;

rinuncia ad eseguire le opere di mutamento della destinazione d'uso dei locali al piano terra sui lotti 3 e 4 (previsto dal pac 114) e inserimento nel lotto 5 del parcheggio multipiano già realizzato e reso agibile nel luglio 2019 (facente parte del primo stralcio delle opere previste dal vigente PAC 114).

Il comparto "B" è da ritenersi di fatto concluso con la realizzazione del parcheggio multipiano ma rimane incluso nella variante al fine di garantire lo standard a parcheggio complessivo per tutto il compendio dell'attività ricettiva oltre all'utilizzo dell'indice volumetrico di PRGC corrispondente a 1 mc/mq relativo alla superficie di mq 500 del lotto 5 (volume edificabile non utilizzato).

3) Comparto "C" - via Carso (foglio 44 mapp. 227) LOTTO 6;

Il comparto che includeva nell'ambito di intervento anche l'Hotel "FARFALLE" viene completamente **stralciato** dalla presente variante in quanto non più necessario al perseguimento degli obiettivi strategici di riqualificazione, anche in funzione della posizione completamente staccata dal compendio principale dell'attività ricettiva "HOTEL COLUMBUS".

VERIFICA VOLUME MAX REALIZZABILE IN AMPLIAMENTO

(in riferimento ai disposti degli artt. 39 ter e 62 – L.R. 19/2009)

L'ampliamento in sopraelevazione viene determinato in riferimento all'art. **39 ter comma 1** che dispone il **40%** in aumento alla **superficie o volume utile e accessorio** esistente o già autorizzato mediante rilascio del titolo abilitativo edilizio al 31 dicembre 2018, oltre ad un **10%** (art. 39 ter comma 3) per realizzazione di servizi alla persona qualificanti ai sensi della disciplina di settore quali, ad esempio "**le piscine**" oppure al successivo comma 4 il **20%** in caso di riqualificazione energetica dell'intero edificio in classe energetica A1 (non utilizzato nel calcolo). Gli indici sono cumulabili ma comunque non possono superare il valore totale in ampliamento del 60% relativamente al volume "Utile". Oltre a questo la norma tiene conto dei bonus volumetrici precedentemente acquisiti riguardanti incentivi di piano o di norma regionale (art. 58 L.R. 19/2009) ottenuti precedentemente e pertanto da detrarre dall'ampliamento realizzabile **ai sensi dell'art 62;**

1. Non sono cumulabili le disposizioni di deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali contenute nell'articolo 16 bis, comma 1, lettera c), nell' articolo 35, comma 3, e negli articoli dei capi V e VII della presente legge.

*2. L'applicazione delle disposizioni di deroga individuate nel comma 1 tiene conto dell'eventuale **applicazione di disposizioni di deroga agli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali o delle misure straordinarie del capo VII per gli interventi ammessi nel corso della loro vigenza.** In tali casi il **bonus già usufruito** deve essere computato al fine dei limiti massimi ammessi dalle disposizioni della presente legge.*

Risulta evidente che nella norma si fa riferimento ad eventuali "bonus" ottenuti in deroga da indici determinati da strumenti urbanistici o norme regionali che erano dimensionati sul solo parametro del volume utile e non tenevano conto dei volumi accessori così come dei volumi interrati.

In questo quadro risulta evidente che la norma faccia riferimento agli aumenti di cubatura che effettivamente venivano concessi dalle deroghe e pertanto al solo volume o superficie utile in quanto tutti gli altri volumi potevano essere realizzati al di fuori delle deroghe (interrati, logge, balconi, scale antincendio, ecc.).

Al fine quindi di determinare la superficie o il volume massimo realizzabile in ampliamento dobbiamo fare le seguenti considerazioni:

L'edificio attualmente denominato "Hotel Columbus" deriva dall'accorpamento del corpo principale con il confinante ex Hotel Nettuno. L'accorpamento è stato realizzato nel 2013 usufruendo dell'art. 58 L.R. 19/2009 attraverso il quale il volume esistente dell' ex Hotel Nettuno è stato demolito e ricostruito con un aumento di volume utile pari al 35% con provvedimenti di CE n° 9406/9644.

Il corpo principale invece (Hotel Columbus) è stato oggetto di due distinte sopraelevazioni successive alla costruzione originaria degli anni 60 usufruendo di incrementi volumetrici di PRGC (VAR. NTA 20/24), con provvedimenti di CE n° 6365 relativamente al 4° e 5° piano e provvedimenti n° 8155/8453 per il 6° e 7° piano.

Per determinare il "Bonus" percepito in termini di volume utile e accessorio viene considerato l'effettivo incremento di volume utile + accessorio percepito, che nel caso dell'Hotel Columbus risulta semplicemente dalla valutazione del 4°-5°-6° e 7° piano realizzati in deroga.

Diversamente per l'ex Hotel Nettuno avendo subito una completa ricomposizione volumetrica attraverso la demolizione e ricostruzione si è valutato l'incremento volumetrico percepito in due distinti modi;

A) CALCOLO VOLUMI PER DIFFERENZA TRA ORIGINARIO E ATTUALE

B) CALCOLO VOLUMI PARZIALI ESEGUITI IN DEROGA DA CONFINI E ALTEZZE

in questo modo viene valutata la condizione più sfavorevole da detrarre al volume di ampliamento massimo ammissibile in funzione dell'art. 62.

Dalle considerazioni sopra esposte ne deriva il calcolo del volume massimo realizzabile in ampliamento al netto dei bonus ottenuti precedentemente, per il quale, si demanda la verifica agli allegati facenti parte del titolo edilizio (PdC) inerente il comparto A .

LINEE GUIDA DELLA VARIANTE

Nelle prerogative del PAC 114 vigente si evidenzia la volontà della proprietà di realizzare un progetto unitario di riqualificazione dell'intero compendio ricettivo che con la presente variante viene confermato e addirittura potenziato attraverso un intervento ancora più incisivo volto non solo alla realizzazione di 32 nuove camere di ampie dimensioni ma al potenziamento dei servizi alla persona (piscina panoramica e ampliamento cucine e ristorante).

Con la realizzazione del parcheggio multipiano si è dato inizio al processo di riqualificazione del compendio ricettivo e pertanto nella presente variante l'opera viene assunta come elemento esistente e concluso.

Oltre ad interventi consentiti di manutenzione ordinaria e straordinaria, negli edifici esistenti che di volta in volta potrebbero essere necessari in adeguamento della struttura ricettiva, l'ampliamento viene identificato attraverso una sagoma di inviluppo in sopraelevazione della parte originaria dell'Hotel Columbus.

La sagoma identifica il limite massimo entro il quale dovrà distribuirsi il volume in ampliamento che di fatto corrisponde al progetto che viene allegato direttamente alla variante del PAC in modo da dare valore di PdC al PAC stesso.

PARAMETRI EDILIZI

distanza dalle strade	mt.	0.00	(in deroga su vicolo Marano)
distanza dai confini	mt.	0.00	in deroga secondo previsione planivolumetrica
distanza dai fabbricati	mt.	10.00	tra pareti finestrate fronteggianti
altezza massima	mt.	42.00	in deroga (H. max di progetto mt. 42.00)
superficie coperta max	mq.	-----	in deroga.

DESTINAZIONI D' USO

L'ampliamento in sopraelevazione prevede la realizzazione di 32 suites e una zona piscina - solarium in copertura, pertanto la destinazione d'uso ricettivo - alberghiera risulta vincolante e dovrà essere mantenuta per il periodo previsto dalle NTA dello strumento urbanistico comunale.

STRALCI ATTUATIVI

In considerazione che le opere previste all'interno del comparto "B" risultano già ultimate con la realizzazione del parcheggio multipiano si prevede un unico stralcio attuativo relativo alla sopraelevazione all' interno del comparto "A" che potrà essere realizzato in tempi discontinui dovuti al fatto che l'intervento dovrà garantire la continuità di esercizio dell'attività ricettiva almeno nella stagione estiva.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area risulta completamente urbanizzata e asservita da standard adeguati alle esigenze di ampliamento di progetto pertanto non sono contemplate opere di urbanizzazione in aggiunta a quelle esistenti.

Lignano sabbiadoro, 29 novembre 2019

il tecnico

arch. Franco Tomasella

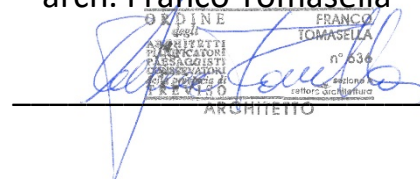
The image shows a professional stamp and a handwritten signature in blue ink. The stamp is rectangular and contains the following text: 'ORDINE degli ARCHITETTI PAVESCIANORI PASCAZZISTI' on the left, 'FRANCO TOMASELLA' on the right, and 'n° 536' in the center. Below the stamp, the word 'ARCHITETTO' is printed. The signature 'Franco Tomasella' is written across the stamp and extends to the right.

Tabella riassuntiva :

DATI DIMENSIONALI AMBITO D'INTERVENTO COMPARTO A + COMPARTO B

SUPERFICIE REALE FONDIARIA DI PERTINENZA URBANISTICA

Comparto "A"

Lotto 1 mq 1.620

Lotto 2 mq 811

TOTALE mq 2.431

Comparto "B"

Lotto 3 mq 604

Lotto 4 mq 572

Lotto 5 mq 500

TOTALE mq 1.676

TOTALE SUPERFICIE REALE FONDIARIA DI PERTINENZA URBANISTICA mq 4.107

VOLUME UTILE ESISTENTE

Comparto "A"

Lotto 1 mc 12.173,36 (Hotel Columbus)

Lotto 2 mc 5.077,76 (ex Hotel Nettuno)

TOTALE mc 17.251,12

Comparto "B"

Lotto 3 mc 1.303,13 (dependance 2)

Lotto 4 mc 802,28 (dependance 1)

Lotto 5 mc 0,00 (park multipiano)

TOTALE mc 2.105,41

TOTALE VOLUME "UTILE" ESISTENTE mc 19.356,53

INDICE FONDIARIO ESISTENTE

VOL. ESISTENTE mc 19.356,53 / SUP. PERTINENZA mq 4.107 = if 4,71

VOLUME UTILE IN AMPLIAMENTO
in deroga art 39 ter LR19/2009 e s.m.i.

SUPERFICIE COPERTA

SUP. COPERTA ESISTENTE

Comparto "A"

Lotto 1 mq 1.403

Lotto 2 mq 719

TOTALE mq 2.122

Comparto "B"

Lotto 3 mc 166

Lotto 4 mc 137

Lotto 5 mc 254

TOTALE mq 557

TOTALE SUP. COPERTA ESISTENTE mq 2.679

RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE

SUP. COPERTA ESISTENTE mq 2.679 / SUP. DI PERTINENZA mq 4.107

= Rc 0,65

SUP. COPERTA COMPLESSIVA PAC DI PROGETTO

in deroga art 39 ter LR19/2009 e s.m.i.