

Relazione Tecnica

Oggetto :Ampliamento mediante sopraelevazione di un complesso produttivo del tipo “Residence Turistico Alberghiero” denominato “ Dependance Hotel Clipper ” da realizzare nel comune di Giulianova , ex zona E2.1 comparto n°1 via Quinto ang.Prolungamento Viale Orsini .

Ditta Proponente :Hotel Clipper & C. di Giuliano Tafà 64021 Giulianova (TE)

PROPOSTA PROGETTUALE

Lo spirito del progetto consiste nel potenziamento della capacità ricettiva della struttura del tipo alberghiero sotto l'insegna dependance dell'"Hotel Clipper" la quale opera nel settore turistico da diversi decenni occupando stagionalmente circa n°4 maestranze con presenze che mediamente sono di 100 presenze annuali

La dependance Hotel Clipper attualmente ha una potenzialità di n° 8 unità ricettive per n°16 posti letto ,disposte su due piani primo e secondo,oltre al piano terra e interrato destinati a parcheggio e garage.

La struttura ricettiva che fa capo all'Hotel Clipper è attrezzata ad un turismo stagionale e non annuale,motivo questo che indusse la Famiglia Tafà Giuliano ,negli anni 2000 a realizzare la dependance Hotel Clipper per dare una risposta alle numerose richieste di turisti sia nei periodi estivi che invernali che al di là dell'Hotel preferiscono il residence del tipo alberghiero come normato dalla L.R.75.

Al fine di razionalizzare da un punto di vista produttivo ed economico la struttura ricettiva, per le ragioni sopra esposte in ottemperanza anche all'art. 2.6.3 comma 4 ter del P.R.G. adottato.

Al fine di non perdere la stagione turistica 2013, si propone la variazione urbanistica ed il rilascio del Permesso di Costruire per ampliamento mediante sopraelevazione del “Residence Turistico Alberghiero” denominato Dependance Hotel Clipper in Zona E2.1 comparto n°1, mediante la procedura dell'art.5 del D.P.R n°447 del 20/10/1998 e ss.mm.ii in quanto il progetto è conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma per lo strumento urbanistico vigente l'area su cui insiste la struttura è insufficiente in relazione al progetto presentato sebbene,lo strumento urbanistico adottato preveda la sopraelevazione.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'Area in oggetto su cui sorge il fabbricato da sopraelevare fa parte del ex P.D.L “Nuova Costa Verde”, è distinta al N.C.T del comune di Giulianova al Foglio n°1 part. n°841; n°853; n°808 per una superficie complessiva di mq 560 e superficie edificabile con destinazione turistica pari a mq 252, di cui edificati mq 251,70 è posta in prossimità del lungomare Nord di Giulianova in

area sottoposta a vincolo ambientale, è sita su di un terreno pianeggiante, confinante ad Ovest con prolungamento di viale Orsini ad Est e Nord con aree da edificare mentre a Sud con Via Quinto. L'edificio esistente da sopraelevare attualmente di compone di n°3 piani fuori terra oltre al piano interrato è precisamente:

Piano interrato destinato a Garage per mq 151,98

Piano Terra a Pilotis destinato a parcheggio per mq 125,58

Piano Primo destinato a Residence Turistico del Tipo alberghiero per mq 125,85 oltre a balconi

Piano Secondo destinato a Residence Turistico del Tipo alberghiero per mq 125,85 oltre a balconi

Copertura a Terrazzo ;Altezza max 9,5 mt distanza dai Confini m.5

Descrizione dell' intervento

Si propone la sopraelevazione di un piano della struttura ricettiva esistente, per la realizzazione di n° 4 nuove unità ricettive del tipo alberghiero per un totale di N° 24 posti letto, con aumento della superficie edificabile di mq 125,85 ed incremento di altezza di m 3 portando l'edificio ad un'altezza complessiva pari a m 12,50 in ottemperanza all' art.2.6.3 comma 4 ter del P.R.G. adottato che recita testualmente "[4ter] Nelle sottozone E.2.1 ed E.2.2 nel caso di interi edifici con destinazioni d'usodelle categorie a2) ed e1) forniti di licenza amministrativa di esercizio ed accatastatinella categoria D, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed alle altezze previste dalle norme di zona, sono ammessi incrementi, una tantum, dell'indice di utilizzazione fondiaria (iuf) di 0,70 mq./mq. e dell'altezza massima di m. 4,50".

A seguito della sopraelevazione la dependance dell'Hotel Clipper assumerà la seguente configurazione:

Piano interrato destinato a Garage per mq 151,98

Piano Terra a Pilotis destinato a parcheggio per mq 125,58

Piano Primo destinato a Residence Turistico del Tipo alberghiero per mq 125,85 oltre a balconi

Piano Secondo destinato a Residence Turistico del Tipo alberghiero per mq 125,85 oltre a balconi

Piano Terzo destinato a Residence Turistico del Tipo alberghiero per mq 125,85 oltre a balconi

Copertura a Terrazzo ;Altezza max 12,50 mt distanza dai Confini minima m.5

La sopraelevazione avrà la stessa architettura di quella esistente come si evince dalle tavole allegate.

La superficie edificata pari a mq 377,55 per un volume di mc 1132,65 di conseguenza la superficie a parcheggio è pari a mq 253,56 di cui 127 al piano interrato e mq 126,56 al piano terra maggiore dei 158,75 mq previsti dalla Legge Tognoli (L.122/89)

Materiali per la soprelevazione: Biocompatibili ad alto risparmio energetico ;Colori : tonalità di colorazione esistenti

Capacità ricettiva dagli attuali 16 posti letto a n°24 posti letto.

PRECEDENTI TITOLI EDILIZI

C.E.n°28003/01 pratica 120 anno 2003

PRECEDENTI AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE/NULLA-OSTA

Autorizzazione n°33628 del 28/11/2001

VERIFICA URBANISTICA DELL'INTERVENTO

L' area ove insiste il fabbricato ricade Zona di P.R.G. ex E2.1 comparto n°1 ,la normativa tecnica , prevede l'edificazione dopo l'approvazione del P.D.L con cessione di aree al 50% per la realizzazione di urbanizzazioni da realizzare da parte del privato.

Il sopramenzionato P.D.L approvato nell'anno 1999 ha perso validità ai sensi dell'art.3.2.5 comma 5 del vigente P.R.G ,presisamente " I piani di lottizzazione hanno efficacia per un periodo non superiore a 10 anni dalla loro entrata in vigore. " nell'anno 2012 a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione e loro consegna da parte del consorzio Nuova Costa Verde all'Amministrazione Comunale.

Il progetto proposto è conforme al vigente P.R.G per volumi ed altezze ed in particolare all'art.2.6.3 comma (4 ter).

Verifica degli Standard Urbanistici:

A seguito dell'intervenuta scadenza del piano attuativo,l'area viene considerata Z.T.O "C" (art.2 del D.M.1444/68) , ed in particolare all'art.9 comma 3 del D.M.1444/68 stabilisce che le distanze tra edifici antistanti deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto mentre della distanza di un lotto edificato dal confine con un lotto ineditato non tratta.

Ex Piano di lottizzazione

Altezza : mt 17,00 ;del lotto 18 mt10,50

Distanze tra edifici e lotti: il distacco minimo deve essere pari alla meta del fronte prospettante con un minimo di 5 mt.

Parcheggi 1 mq ogni 10 mc di costruzione

Permeabilità il 60% della superficie fondiaria può essere coperta da costruzioni

Proposta progettuale

Altezza Edificio mt 12,50

Distanze tra edificio e lotti: distacco 5,20 mt rispetto al lotto ineditato lato Est; distacco mt rispetto al lotto ineditato lato Nord; distacco mt rispetto al prolungamento Viale Orsini lato Ovest; distacco mt rispetto a via Quinto lato Sud

Parcheggi 1 mq ogni 10 mc di costruzione

Permeabilità 50% della superficie non edificata

Preciso che, il complesso è un residence turistico alberghiero e non è sottoposto a Nulla Osta preventivo dei VV.FF. (vedasi Circolare MI.SA n°42 del 1986 allegata); inoltre le cucine interne ed il riscaldamento/raffrescamento saranno alimentate elettricamente, chiaramente nel rispetto in ogni punto delle normative di cui agli impianti tecnologici e sulle dispersioni termiche.

Giulianova li 30/04/013

Tanto si doveva

Firmato Ing. Domenico CorneliAMO
284 | Corneli dott. Domenico
INGEGNERE



Relazione Tecnica Integrativa

IL DIRIGENTE 4^a AREA
SERVIZI ALLA CITTÀ E AL TERRITORIO
Dott. Ing. Maria Angela Mastropietro

Oggetto :Ampliamento mediante sopraelevazione di un complesso produttivo del tipo "Residence Turistico Alberghiero" denominato "Dependance Hotel Clipper" da realizzare nel comune di Giulianova ,zona E2.1 comparto n°1 via Quinto ang.Prolungamento Viale Orsini ,in variante al P.R.G con la procedura dell' articolo 5. del D.P.R n°447 del 20/10/1998 così come modificato dal D.P.R.440/00 e ss.mm.ii

Ditta Proponente :Hotel Clipper & C. di Giuliano Tafà 64021 Giulianova (TE)

PROPOSTA PROGETTUALE

Lo spirito del progetto consiste nel potenziamento della capacità ricettiva della struttura del tipo alberghiero sotto l'insegna "Hotel Clipper" la quale opera nel settore turistico da diversi decenni. La dependance Hotel Clipper attualmente ha una potenzialità di n° 8 unità ricettive ,disposte su due piani primo e secondo,oltre al piano terra e interrato destinati a parcheggio e garage. Al fine di non perdere la stagione turistica 2013, si propone la variazione urbanistica ed il rilascio del Permesso di Costruire per ampliamento mediante sopraelevazione del "Residence Turistico Alberghiero" denominato Dependance Hotel Clipper in Zona E2.1 comparto n°1, mediante la procedura dell'art.5 del D.P.R n°447 del 20/10/1998 e ss.mm.ii in quanto il progetto è conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma per lo strumento urbanistico vigente l'area su cui insiste la struttura è insufficiente in relazione al progetto presentato sebbene,lo strumento urbanistico adottato preveda la sopraelevazione.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'Area in oggetto su cui sorge il fabbricato da sopraelevare fa parte del P.D.L "Nuova Costa Verde", è distinta al N.C.T del comune di Giulianova al Foglio n°1 part. n°841; n°853; n°808 per una superficie complessiva di mq 560 e superficie edificabile con destinazione turistica pari a mq 252, di cui edificati mq 251,70 è posta in prossimità del lungomare Nord di Giulianova in area sottoposta a vincolo ambientale, è sita su di un terreno pianeggiante, confinante ad Ovest con prolungamento di viale Orsini ad Est e Nord con aree da edificare mentre a Sud con Via Quinto.L'edificio esistente da sopraelevare attualmente di compone di n°3 piani fuori terra oltre al piano interrato è precisamente:

Piano interrato destinato a Garage per mq 151,98

Piano Terra a Pilotis destinato a parcheggio per mq 125,58

Piano Primo destinato a Residence Turistico del Tipo alberghiero per mq 125,85 oltre a balconi

Piano Secondo destinato a Residence Turistico del Tipo alberghiero per mq 125,85 oltre a balconi
Copertura a Terrazzo ;Altezza max 9,5 mt distanza dai Confini m.5

Descrizione dell' intervento

Si propone la sopraelevazione di un piano della struttura ricettiva esistente, per la realizzazione di n° 4 nuove unità ricettive del tipo alberghiero, con aumento della superficie edificabile di mq 125,85 ed incremento di altezza di m 3 portando l'edificio ad un'altezza complessiva pari a m 12,50 in ottemperanza all' art.2.6.3 comma 4 ter del P.R.G. adottato che recita testualmente "[4ter] Nelle sottozone E.2.1 ed E.2.2 nel caso di interi edifici con destinazioni d'uso delle categorie a2) ed e1) forniti di licenza amministrativa di esercizio ed accatastati nella categoria D, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed alle altezze previste dalle norme di zona, sono ammessi incrementi, una tantum, dell'indice di utilizzazione fondiaria (iuf) di 0,70 mq./mq. e dell'altezza massima di m. 4,50".

A seguito della sopraelevazione la dependance dell'Hotel Clipper assumerà la seguente configurazione:

Piano interrato destinato a Garage per mq 151,98

Piano Terra a Pilotis destinato a parcheggio per mq 125,58

Piano Primo destinato a Residence Turistico del Tipo alberghiero per mq 125,85 oltre a balconi

Piano Secondo destinato a Residence Turistico del Tipo alberghiero per mq 125,85 oltre a balconi

Piano Terzo destinato a Residence Turistico del Tipo alberghiero per mq 125,85 oltre a balconi

Copertura a Terrazzo ;Altezza max 12,50 mt distanza dai Confini minima m.5

La sopraelevazione avrà la stessa architettura di quella esistente come di evince dalle tavole allegate.

La superficie edificata pari a mq 377,55 per un volume di mc 1132,65 di conseguenza la superficie a parcheggio è pari a mq 253,56 di cui 127 al piano interrato e mq 126,56 al piano terra maggiore dei 158,75 mq previsti dalla Legge Tognoli (L.122/89)

Materiali per la sopraelevazione: Biocompatibili ad alto risparmio energetico ;Colori : tonalità di colorazione esistenti

PRECEDENTI TITOLI EDILIZI

C.E.n°28003/01 pratica 120 anno 2003

PRECEDENTI AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE/NULLA-OSTA

Autorizzazione n°33628 del 28/11/2001

VERIFICA URBANISTICA DELL'INTERVENTO

L' area ove insiste il fabbricato ricade Zona di P.R.G. E2.1 comparto n°1 ,la normativa tecnica , prevede l'edificazione dopo l'approvazione del P.D.L con cessione di aree al 50% per la realizzazione di urbanizzazioni da realizzare da parte del privato.

Il progetto proposto non è conforme al P.R.G vigente per volumi ed altezze ma è conforme al P.R.G adottato per volumi ed altezze ed in particolare all'art.2.6.3 comma (4 ter).

Preciso che, il complesso è un residence turistico alberghiero e non è sottoposto a Nulla Osta preventivo dei VV.FF. (vedasi Circolare MI.SA n°42 del 1986 allegata); inoltre le cucine interne ed il riscaldamento/raffrescamento saranno alimentate elettricamente, chiaramente nel rispetto in ogni punto delle normative di cui agli impianti tecnologici e sulle dispersioni termiche.

Giulianova li

29 OTT. 2013

