

**RELAZIONE INERENTE RICHIESTA DI DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI PER
PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELL'HOTEL ALEXANDER UBICATO IN COMUNE DI
FIORANO MODENESE (MO) VIA RESISTENZA N. 46**



AGOSTO 2019

Sommario

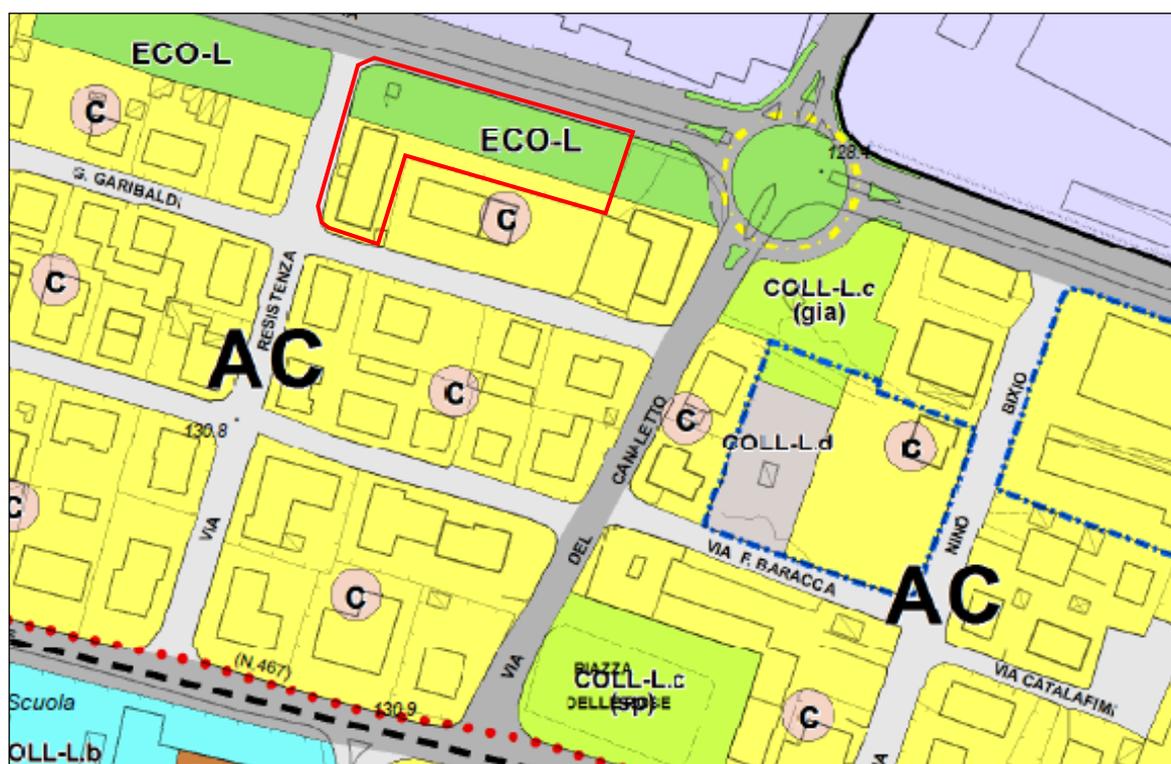
1. Premessa	3
2. Richiesta di deroga	3

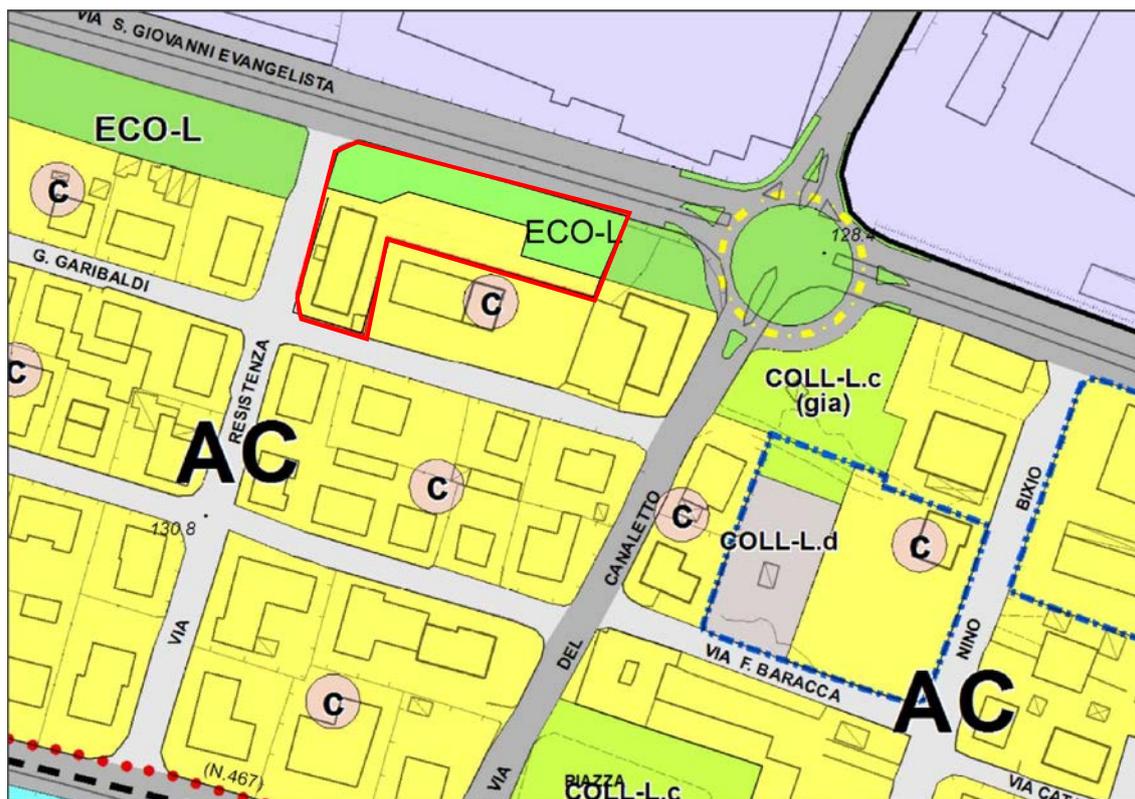
1. Premessa

Con la presente relazione si individuano i parametri urbanistico - edilizi per i quali viene richiesta deroga in riferimento al progetto di costruzione di nuova ala dell'Hotel Alexander da collegare alla struttura esistente localizzata in Spezzano, Comune di Fiorano Modenese (MO) Via resistenza n. 46.

2. Richiesta di deroga

Come già esplicito in corrispondenza della "Relazione inerente richiesta di variante agli strumenti urbanistici", ai fini della realizzazione dell'ampliamento della struttura esistente, viene richiesta la trasformazione dell'area attualmente individuata come zona ECO - L e sulla quale insisterà la sagoma dell'ampliamento, in Ambito Urbano Consolidato - Sub Ambito c, estendendo pertanto la zonizzazione che interessa ad oggi l'area di pertinenza dell'hotel esistente.





TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

AC Ambiti urbani consolidati (A-10) - artt. 45-47

-  Sub-Ambito con indice di edificabilità saturo
-  Sub-Ambito con indice di edificabilità medio
-  Sub-Ambito con indice di edificabilità massimo

TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

AC Ambiti urbani consolidati (A-10) - artt. 45-47

-  Sub-Ambito con indice di edificabilità saturo
-  Sub-Ambito con indice di edificabilità medio
-  Sub-Ambito con indice di edificabilità massimo

ECO DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (A-25) -art.101

-  **ECO-U** Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano (PSC)
-  **ECO-L** Dotazioni ecologiche e ambientali di livello locale (RUE)

Figura 1 – Confronto tra Tavola 1.e “Ambiti e trasformazioni territoriali” del RUE allo stato attuale e riproiettata secondo la proposta di variante urbanistica: parte dell’area ECO - L è stata inglobata tra le Aree Urbane Consolidate sub ambito c.

Insieme con la ripermimetrazione delle zone *ECO – L* ed *AC*, con la presente si richiede la possibilità di derogare alcuni parametri edilizi ed urbanistici che Il RUE ha definito all'interno delle proprie Norme Tecniche. Nel dettaglio, il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce gli "Ambiti Consolidati AC - Sub ambiti con indice di edificabilità massimo (c) come *"Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media densità, con prevalenza di tipologie a blocco di condomini con giardino, ad alta densità con prevalenza di tipologie condominiali di case in linea, a blocco e a torre, Tessuti di formazione recente, ad alta densità, Situato lungo Via San Francesco, a Ovest del Cimitero, è destinato a usi misti terziari e di produzione laboratoriale complementari a quelli dell'azienda insediata nel limitrofo ambito AR.2c, Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati, in corso di attuazione o previsti dal PSC"*, per i quali vengono identificano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- **Uf** = 0,60 mq di SC per mq di SF incrementabile fino a Uf 0,70 mq di SC, e comunque non oltre la proiezione dell'area di sedime, per la realizzazione di superfici accessorie (Sa) nei piani interrati

- **Q** ≤ 35% ;

- **H** ≤ 14,00 m.

Nell'ambito della realizzazione dell'intervento di ampliamento dell' Hotel Alexander si richiede la possibilità di deroga ai sopra menzionati parametri, ridefinendoli come segue:

- **Uf** = 2,3mq di SC per mq di SF

- **Q** ≤ 50%

- **H** ≤ 21,50 m

Si richiede inoltre deroga per quanto attiene il numero di parcheggi da realizzarsi.

Si ricorda, a tal proposito, che l'ampliamento dell'hotel sorgerà in corrispondenza di un'area ad oggi destinata a parcheggio per le vetture dei clienti dell'attuale struttura ricettiva. Tale fatto renderà necessaria una riorganizzazione del numero e della disposizione dei posti auto, tenendo in conto sia dell'esigenza di ripristinare gli attuali parcheggi a servizio della struttura sia della necessità di fornire nuove dotazioni come effetto dell'ampliamento in previsione.

In corrispondenza dell'Art. 97 del RUE Variante 2019 è definito che *"In tutti gli interventi edilizi di NC, NC in ampliamento, Ristrutturazione urbanistica nonché negli interventi di CD, qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pr e Pc) nelle quantità prescritte per i diversi usi insediati"* e ,relativamente alle **Attività ricettive alberghiere (U40)**, viene definita la quantità di **1 posto auto ogni 40 mq di Superficie complessiva SC**, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

Considerato che, per l'esistente Hotel Alexander, la superficie complessiva (SC) risulta pari a 1218,8 mq, secondo il calcolo sotto riportato si rende necessario ripristinare n. 30 posti auto:

Sc: 1076mq + 238mq (0,6) = 1218,8 mq

n. posti auto: 1218,8/40= 30,47 = 30

Per quanto riguarda la nuova ala dell'hotel, i parcheggi necessari sono stati stimati come segue:

Sc: 2237,7mq

n. posti auto: 2237,7/40= 55,94=56

Ne deriva che, per l'interno complesso, si rendono necessari n. 86 posti auto totali, dei quali 52 di tipo pertinenziale di uso comune (Pc) e 34 di tipo pertinenziale (Pr).

Lo spazio a disposizione nell'area cortiliva circostante l'ampliamento ed in corrispondenza del parcheggio interrato di futura realizzazione non consente, tuttavia di fronteggiare la richiesta di cui sopra.

Lo studio e la razionalizzazione degli spazi ha permesso infatti, in fase di progettazione, di individuare n. 68 posti auto dei quali 28 siti al piano terreno e 40 in corrispondenza dell'interrato.

Si ritiene tuttavia che tale numero possa ampiamente soddisfare le esigenze dei fruitori dell'hotel.

Si ricorda infatti che, essendo definito il numero dei posti auto sulla base della superficie complessiva, si considera non solo il contributo della superficie utile, entro la quale sono conteggiate le camere, vecchie e nuove a disposizione degli ospiti dell'hotel ma anche la superficie accessoria.

Quest'ultima fornisce, in particolare, un contributo non indifferente, considerando che, al suo interno sono conteggiati:

- 238 mq corrispondenti al piano sottotetto della struttura esistente, non ospitante camere ed attualmente non fruibile né da parte dei clienti né da parte del personale dell'hotel su indicazione dei VVF;
- 971,2 mq conteggiati sulla nuova struttura e che comprendono 650 mq di superficie derivante dalle stesse autorimesse al piano interrato e 240 mq di giardino pensile in corrispondenza della copertura del fabbricato.

Si osserva pertanto come una discreta quantità di posti auto, 18 circa, derivi dal computo delle superfici sopra menzionate le quali tuttavia, configurandosi come luoghi non praticabili (soffitta), parcheggi stessi o aree comuni (giardino pensile) non risultano correlate ad un aumento di clienti (camere) e di conseguenza alla necessità di ulteriori posteggi.

Modena, 21/08/2019

Il tecnico
Ing. Chiara Brandoli