

**VARIANTE ALL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DEL RESIDENCE  
ALBERGHIERO MOSELLA**

SOTTOMARINA, VIA SAN FELICE N.3

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Studi per la testata nord (gennaio – marzo 2016)

Venezia, 25 marzo 2016

MANCUSO E SERENA ARCHITETTI ASSOCIATI  
Prof. Arch. Franco Mancuso

STUDIO MORO ARCHITETTI E INGEGNERI  
Dott. Ing. Pierluigi Moro

## INDICE

Premessa. Cronologia dell'iter approvativo presso la CVS	pg. 2
1. L'area interessata dall'intervento	pg. 3
2. Il progetto approvato e le ragioni della variante	pg 4
3. L'organizzazione distributiva ai diversi piani	pg 7
4. La valorizzazione delle preesistenze: i Murazzi e il fronte sulla Laguna, l'ex Batteria	pg 11
5. I caratteri architettonici: la copertura	pg 15
6. I caratteri architettonici: le terrazze	pg 21
7. I materiali, le aperture e le tinteggiature	pg 23
8. Il corpo di fabbrica per i servizi della Darsena	pg 24
9. I parcheggi e la darsena	pg 29
10. Requisiti di legge	pg 29
11. Le ricadute della variante	pg 30

Premessa.

Cronologia dell'iter autorizzativo presso la Commissione per la Salvaguardia, delle due pratiche congiunte (Richiesta di Permessi di Costruire: posiz. CSV 19/9867; Richiesta di autorizzazione Paesaggistica: posiz. CSV 19/9868) relative al progetto di variante al PdC n. 41/2015 per l'intervento di riqualificazione, ristrutturazione ed ampliamento dell'Hotel Mosella a Sottomarina.

1. Nella seduta n. 01/16 del 19 gennaio 2016, la pratica di Autorizzazione Paesaggistica (posiz. 9868) ha ottenuto parere favorevole, in via subordinata all'adeguamento del progetto alle prescrizioni che qui di seguito vengono riportate:

- venga rivista l'articolazione planimetrica dell'impianto, la morfologia ed il linguaggio espressivo, migliorando l'integrazione del nuovo fabbricato nell'ampio contesto di riferimento, con particolare riguardo ai caratteri dell'edificio esistente, al rapporto con la vicina batteria e con il waterfront lagunare;
- nell'articolazione della copertura venga rivista con particolare riguardo il rapporto con il contesto esistente, evitando quindi le falde a shed e sviluppando la soluzione n. 3; inoltre venga abbassata la quota di colmo, che ora risulta eccessiva in particolare nel rapporto con la vicina batteria;
- venga valutata la possibilità di forme alternative di energia rinnovabile, tenuto conto dell'eccessivo impatto dell'impianto fotovoltaico sul contesto tutelato;
- vengano approfonditi con elaborati di dettaglio i caratteri dell'edificio a servizio della darsena, riducendo il volume e curando il rapporto con la vicina batteria.

La nota si conclude rimanendo in attesa della proposta definitiva per la verifica di ottemperanza delle prescrizioni di cui sopra.

2. Con mail del 10 febbraio 2016 sono stati inviati alla Soprintendenza immagini di render, schemi e foto plastico, riportanti alcune modifiche di adeguamento progettuale alle prescrizioni della CSV, sopra riportate.

3. Con nota prot. 2911 dell'8 marzo 2016 la Soprintendenza ha inviato alla CSV alcune valutazioni di carattere paesaggistico in merito alle integrazioni presentate a seguito del succitato parere, che qui di seguito vengono riportate:

- l'impianto proposto, anche se maggiormente documentato nella sua genesi progettuale, permane, tuttavia, analogo a quello già oggetto di parere introducendo solo lievi modifiche che non contribuiscono a semplificare in modo sostanziale la particolare articolazione dei volumi accentuata dalla presenza del sistema dei balconi aggettanti. I nuovi elaborati presentati non mostrano una reale evoluzione della concezione morfologica: da questo punto di vista permane la sovrapposizione dei due sistemi – quello delle vele di copertura e quello definito dai piani aggettanti e rientranti di facciata che non si integrano in un disegno coerente ed unitario;

- si rileva inoltre che il sistema di coperture "a vele", pur sviluppato come richiesto, secondo la soluzione n. 3 del progetto iniziale, non comporta un sostanziale abbassamento dell'edificio volto ad una maggiore integrazione nello skyline dell'edificio esistente lungo il fronte acqueo che termina con il volume a sviluppo orizzontale della Batteria;

- il linguaggio formale non risulta modificato mantenendo la pluralità di elementi di caratterizzazione: balconi, aggetti, forma delle finestre, ecc..

La nota conclude chiedendo una revisione progettuale.

4. Nella seduta n. 3/2016 dell'8 marzo 2016 la CSV, relativamente all'autorizzazione paesaggistica (posiz. 9867) ha richiamato il parere precedente, sulla scorta della nota della Soprintendenza sopra riportata, ha espresso parere interlocutorio di sospensione, ritenendo che la documentazione prodotta risponda solo parzialmente alle prescrizioni di cui al parere n. 19/9868. Al fine di addivenire ad un'ipotesi progettuale adeguata sotto il profilo paesaggistico alle prescrizioni citate, ha delegato la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per Venezia e Laguna alla verifica del progetto con il richiedente e con i progettisti; precisando che tale verifica dovesse essere conclusa in data utile all'inserimento dell'argomento nella prossima seduta della Commissione prevista per il 5 aprile.

5. La soluzione qui presentata è il risultato delle revisioni progettuali svolte a seguito degli incontri interlocutori con la Soprintendenza tenutisi nei giorni 14, 21 e 23 marzo.



## 1. L'area interessata dall'intervento

L'area interessata dall'intervento occupa la parte terminale dell'abitato di Sottomarina, ed è individuata come Centro Storico pur essendo frutto di un'edificazione abbastanza recente. E' sul sedime dell'ex Hotel Mosella, oggi parzialmente demolito, che un tempo concludeva l'insediamento sul margine settentrionale, ed è adiacente a un cantiere per la manutenzione di imbarcazioni da diporto.

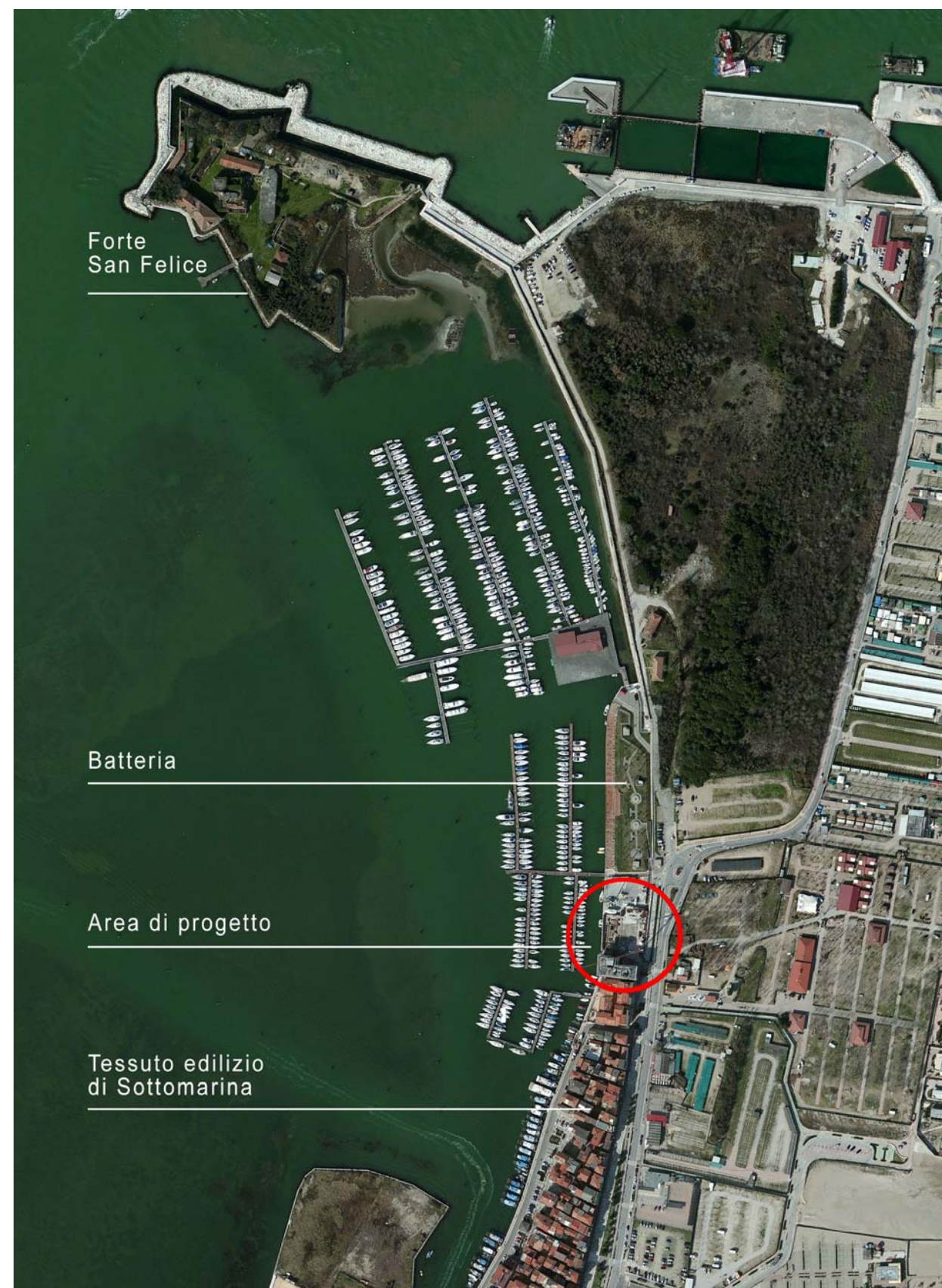
Sul lato orientale si affaccia verso il litorale, dal quale dista mediamente 400 metri, mentre sul lato occidentale prospetta direttamente sulla laguna, lungo la fondamenta che costeggia tutto l'abitato.

Le visuali di cui gode sono di straordinario valore: a nord verso il Forte di San Felice, ad est verso il mare, e ad ovest verso Chioggia e la laguna.

Sul fronte orientale confina con un lungo tratto degli antichi Murazzi, qui assai ben conservato e molto ben percepibile; sul fronte opposto con la fondamenta che corre lungo tutta Sottomarina, e che da qui procede verso nord sviluppandosi sul tratto antistante l'ottocentesca Batteria; da questa fondamenta si diramano i pontili in legno che conducono agli ormeggi delle imbarcazioni da diporto ospitate dalle due darsene.



L'Hotel Mosella prima della demolizione



L'area di intervento



## 2. Il progetto approvato e le ragioni della variante

Il progetto a suo tempo approvato prevedeva un ampliamento del corpo esistente (del quale è prevista la sopraelevazione di un piano), attraverso l'accostamento e la compenetrazione di una serie di parallelepipedi, alti mediamente cinque piani più piano terra, formando una scansione sia di avanzamenti e arretramenti del prospetto, sia di variazione in altezza sui tre fronti principali, che nelle intenzioni volevano riprendere lo skyline dell'insediamento lungo la laguna.

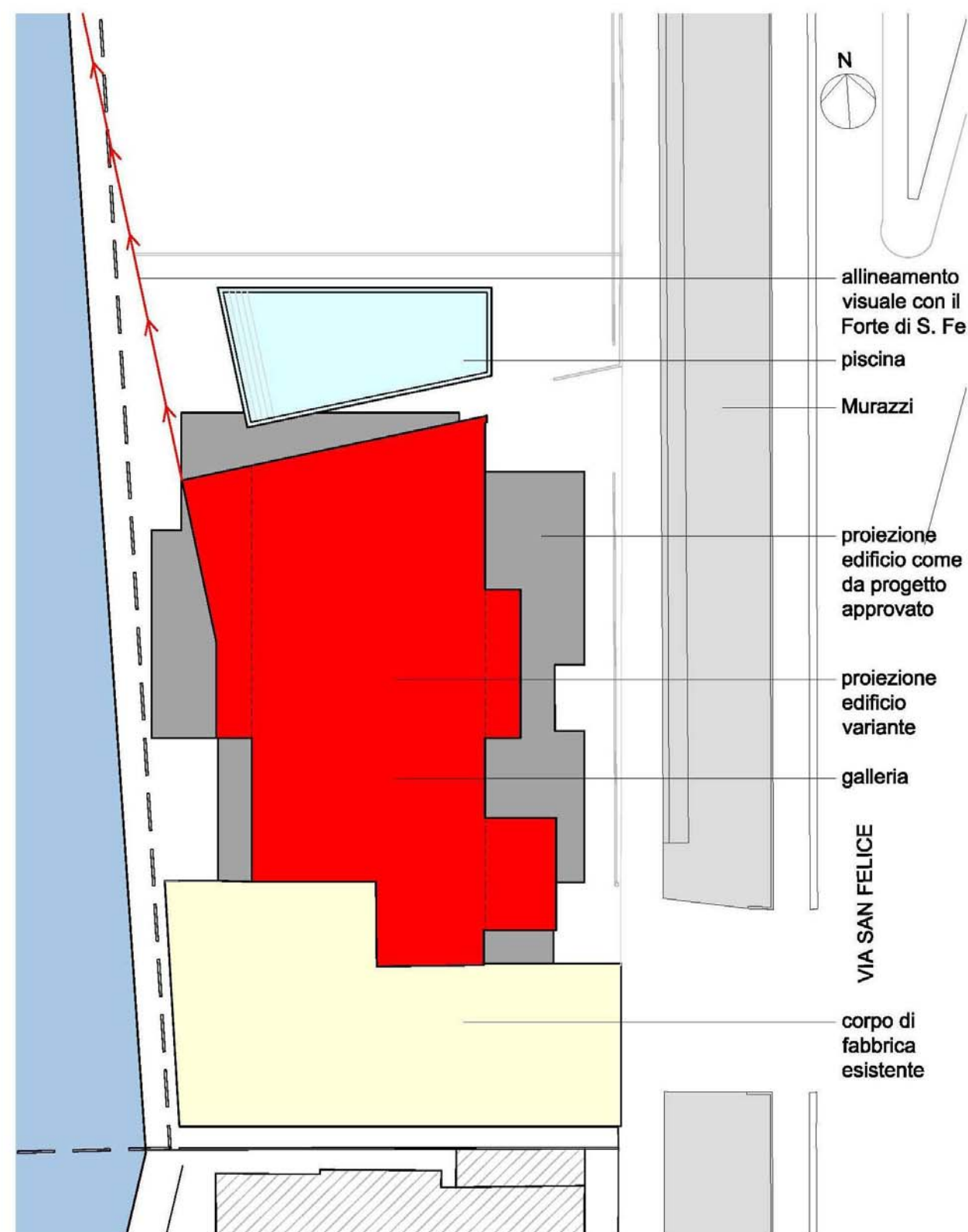
Tutta la parte in ampliamento prevedeva l'uso del mattone faccia vista, con inserimento di elementi verticali in pietra calcarea e ampi loggiati nei due fronti principali. Complessivamente nel progetto approvato erano previste 40 unità abitative a destinazione ricettiva, nei piani superiori. Al piano terra e al primo vi erano previsti ambienti per attività commerciali, sale riunione, bar e ristoranti, negozi e uffici.

Il progetto prevedeva inoltre la costruzione di un fabbricato a piano unico staccato dal corpo principale, per gli uffici della darsena, localizzato a nord dell'area di banchina.

La variante proposta prevede un edificio di minor dimensione volumetrica rispetto a quello del progetto approvato, ferma restando l'integrazione con la porzione del vecchio albergo che non è stata demolita.

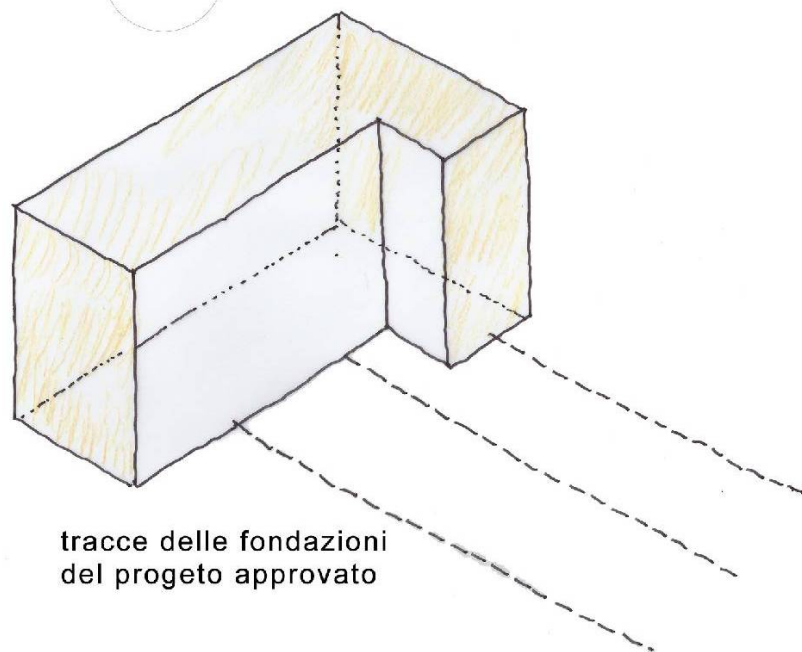
La superficie interna complessiva del progetto di variante viene ridotta di circa un terzo (da 4.967 a 3025 metri quadri), mentre la superficie coperta passa da 958 a 813 metri quadri. Il nuovo corpo di fabbrica viene mediamente assottigliato, e leggermente accorciato, rimanendo uguale il numero dei piani previsti.

Le ragioni di questa riduzione sono molteplici: anzitutto vi è la necessità da parte della proprietà di realizzare un intervento meno costoso di quello a suo tempo previsto, per aspetti di bilancio societario insorti in ragione della crisi economica attuale; allo stesso tempo vi è la necessità di rivedere, almeno in parte, il carattere organizzativo interno all'edificio, essendosi nel frattempo precisate alcune sue necessità funzionali e distributive; vi è infine la convinzione che nel progetto si possano adottare criteri più appropriati per conseguire un inserimento dell'edificio più appropriato rispetto ai caratteri paesaggistici del contesto: lavorando sullo snellimento della massa edilizia, sulla copertura, su forometrie, logge, materiali e tutto quanto attiene ai caratteri più propriamente architettonici dell'edificio; e infine puntando sulla valorizzazione di alcune peculiari preesistenze.



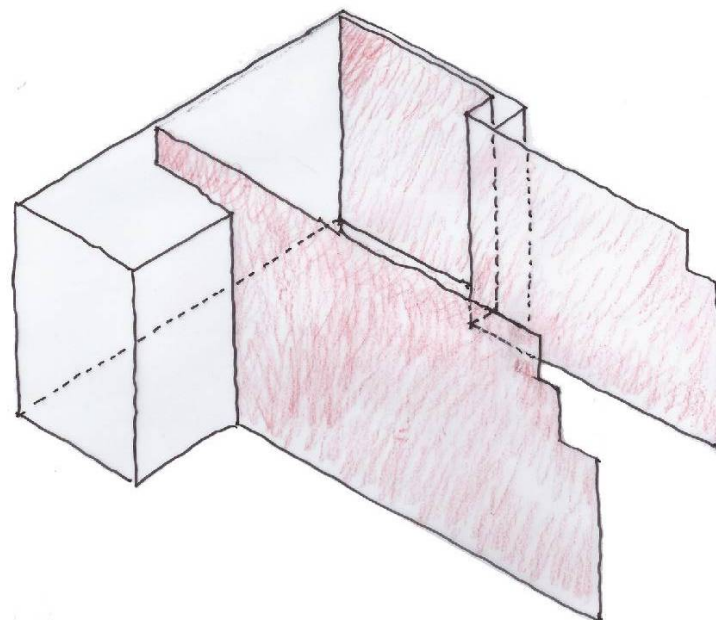
Confronto fra le sagome dell'edificio

① Corpo di fabbrica preesistente

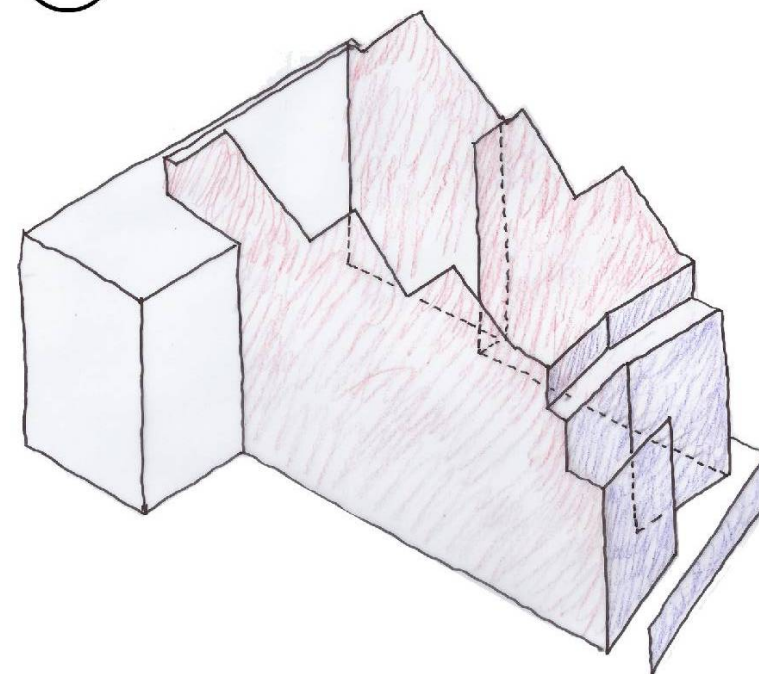


tracce delle fondazioni del progetto approvato

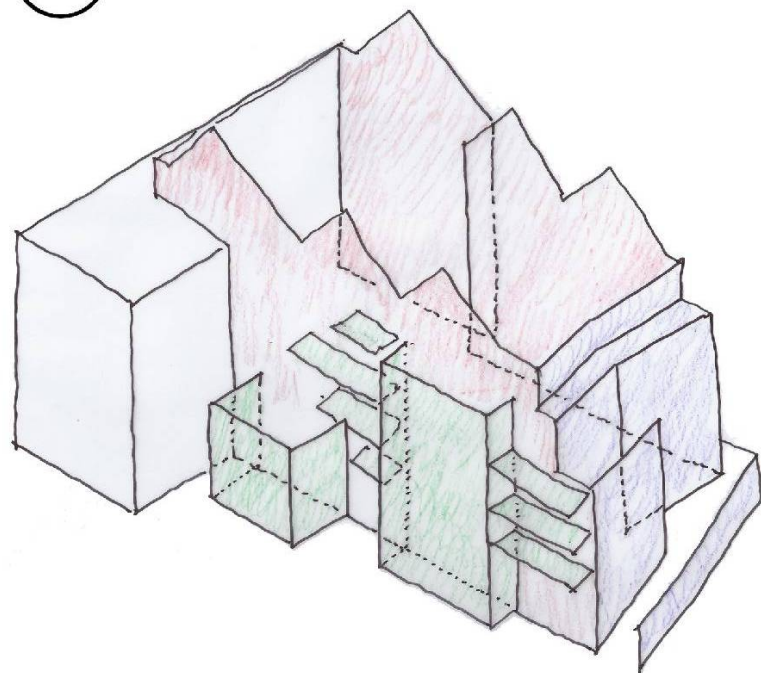
② Collocazione di due muri longitudinali



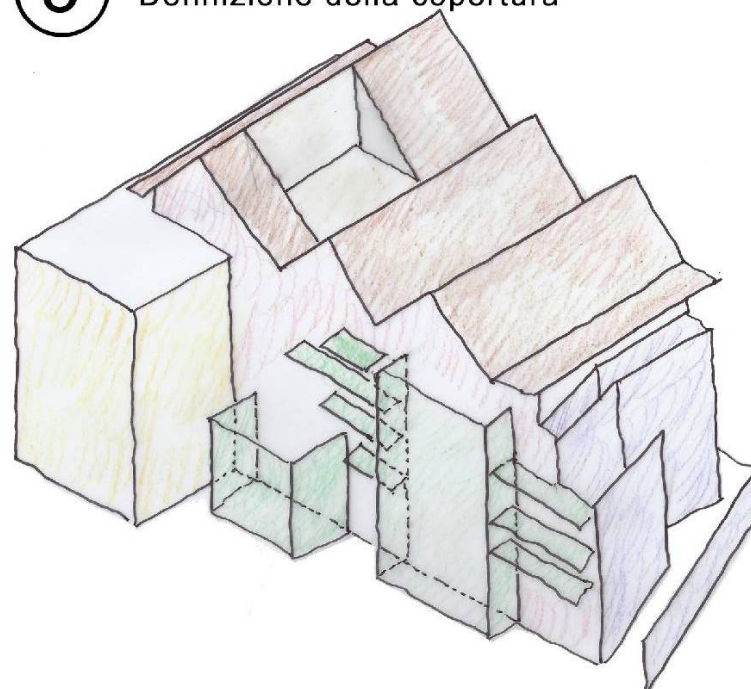
③ Sagomatura dei muri per accogliere la copertura e definizione del fronte settentrionale



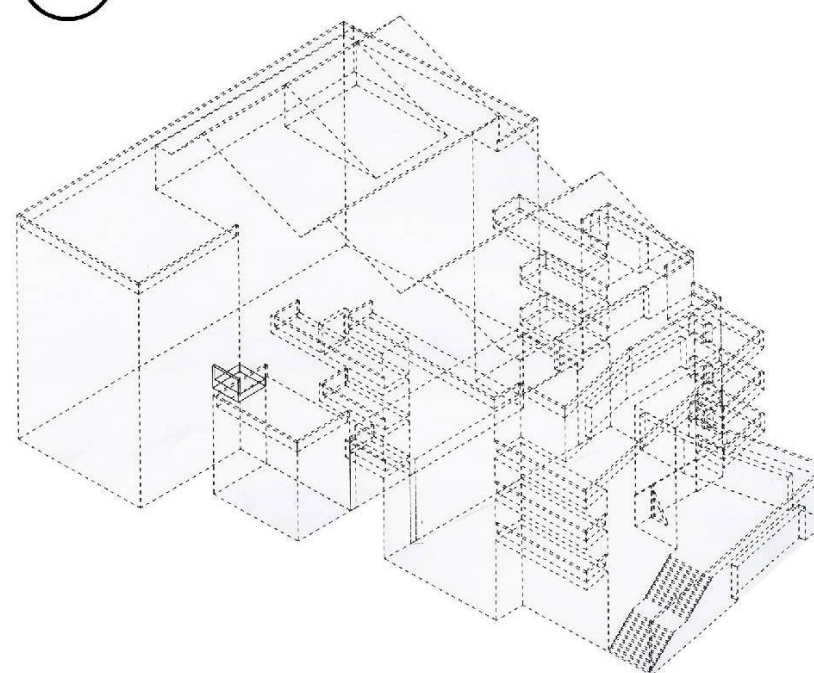
④ Corpi esterni e terrazze lungo i due muri longitudinali



⑤ Definizione della copertura

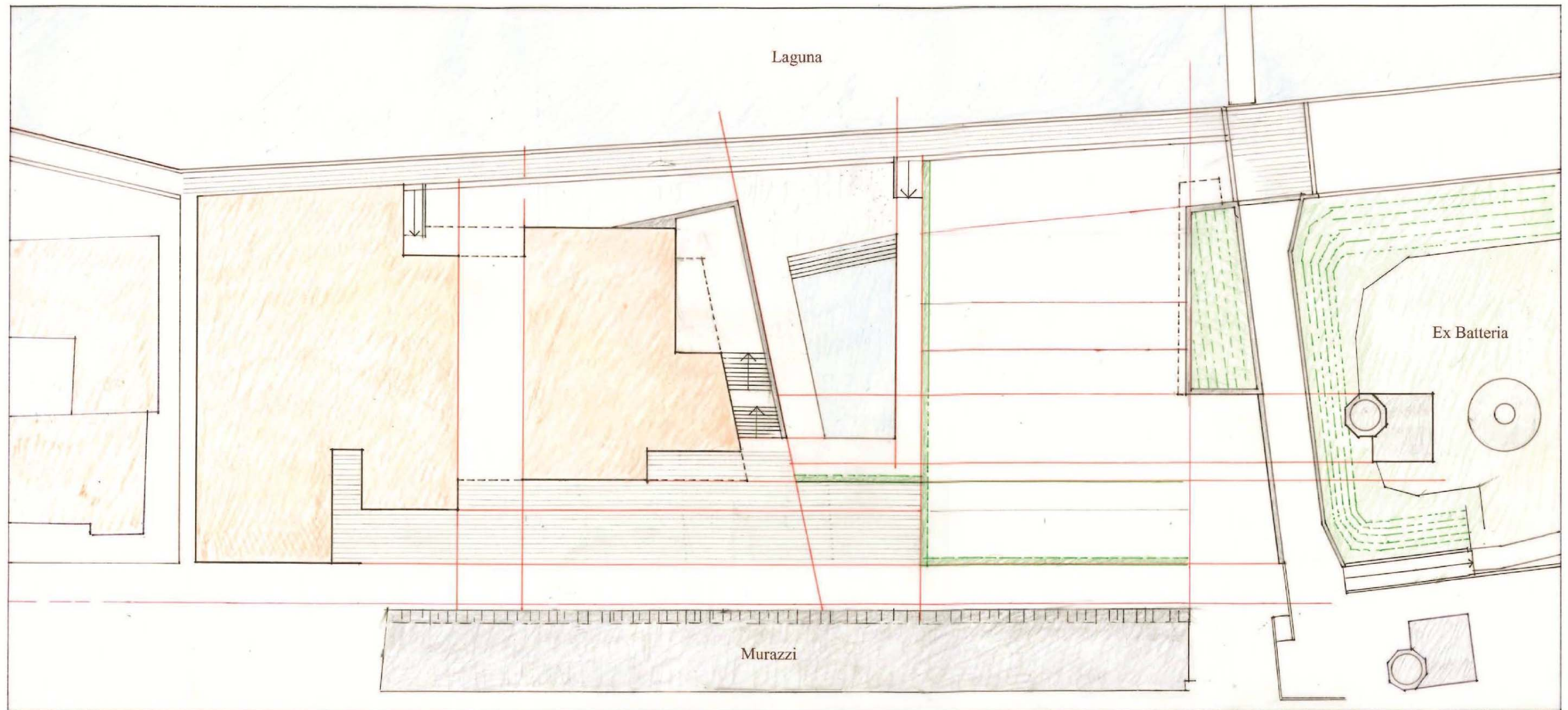


⑥ Linee guida della morfologia di insieme



GENESI DELLA MORFOLOGIA





Tracciati, allineamenti, relazioni visuali.

### 3. L'organizzazione distributiva ai diversi piani

Al piano terra sono ricavati, nel fabbricato esistente, locali di servizio, magazzini, spogliatoi, lavanderia e garage, oltre ad un accesso alle unità abitative; nella parte di nuova costruzione sarà ricavata una galleria a doppia altezza per consentire sia l'accesso al percorso lungo la Laguna e sia la percezione della darsena e del profilo di Chioggia. Da questa si accede inoltre al residence e al ristorante-bar. Nella zona nord viene ricostruita la preesistente piscina con una forma che si integra a quella del nuovo edificio, e creata una scalinata di accesso alla terrazza soprastante al ristorante, sulla quale si affacciano i locali del centro estetico e della sala polivalente.

Sia il corpo di fabbrica esistente che il corpo di nuova edificazione sono dotati di vano scale e di ascensore che collegano tutti i piani.

Al piano primo vengono realizzate due sale polivalenti per ospitare eventi e manifestazioni di varia natura e un centro benessere; a questi si accede anche dall'ampia scalinata con terrazza panoramica affacciata sulla zona piscina.

Al piano secondo trovano spazio 12 unità abitative, 6 delle quali nell'edificio esistente e 6 nella parte in ampliamento; il piano terzo ha lo stessa superficie di quello sottostante e dispone di 12 unità abitative, delle quali 6 nell'edificio esistente e 6 nella parte in ampliamento.

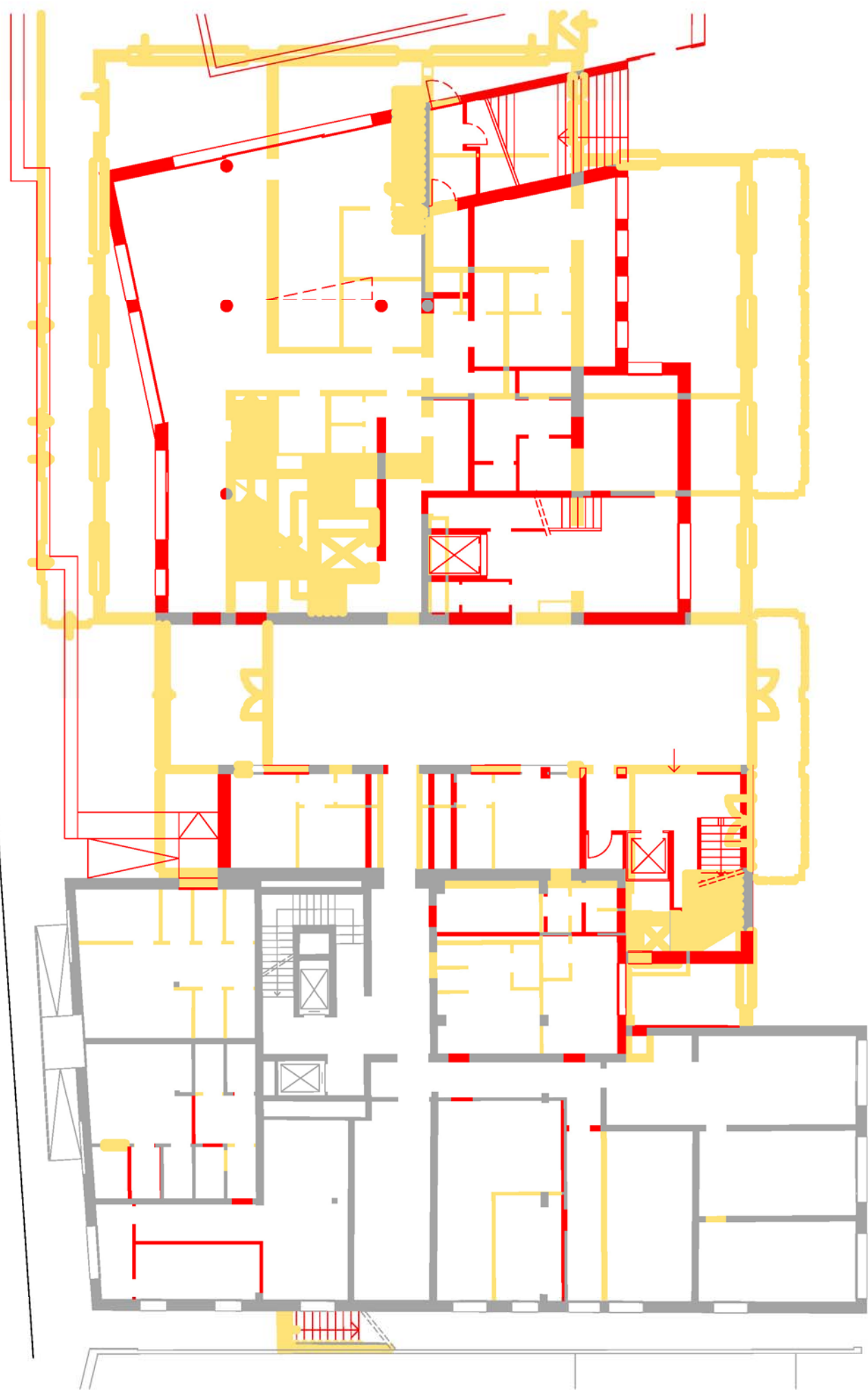
Al piano quarto trovano spazio 6 unità abitative all'interno dell'edificio esistente e un più grande appartamento nella zona in ampliamento, per un totale di 7 unità abitative, mentre al piano quinto vengono realizzate due unità abitative di superficie più ampia. Su di una porzione del lastrico solare a sud viene ricavato un tetto a verde.



PIANO TERRA

1:200

Laguna

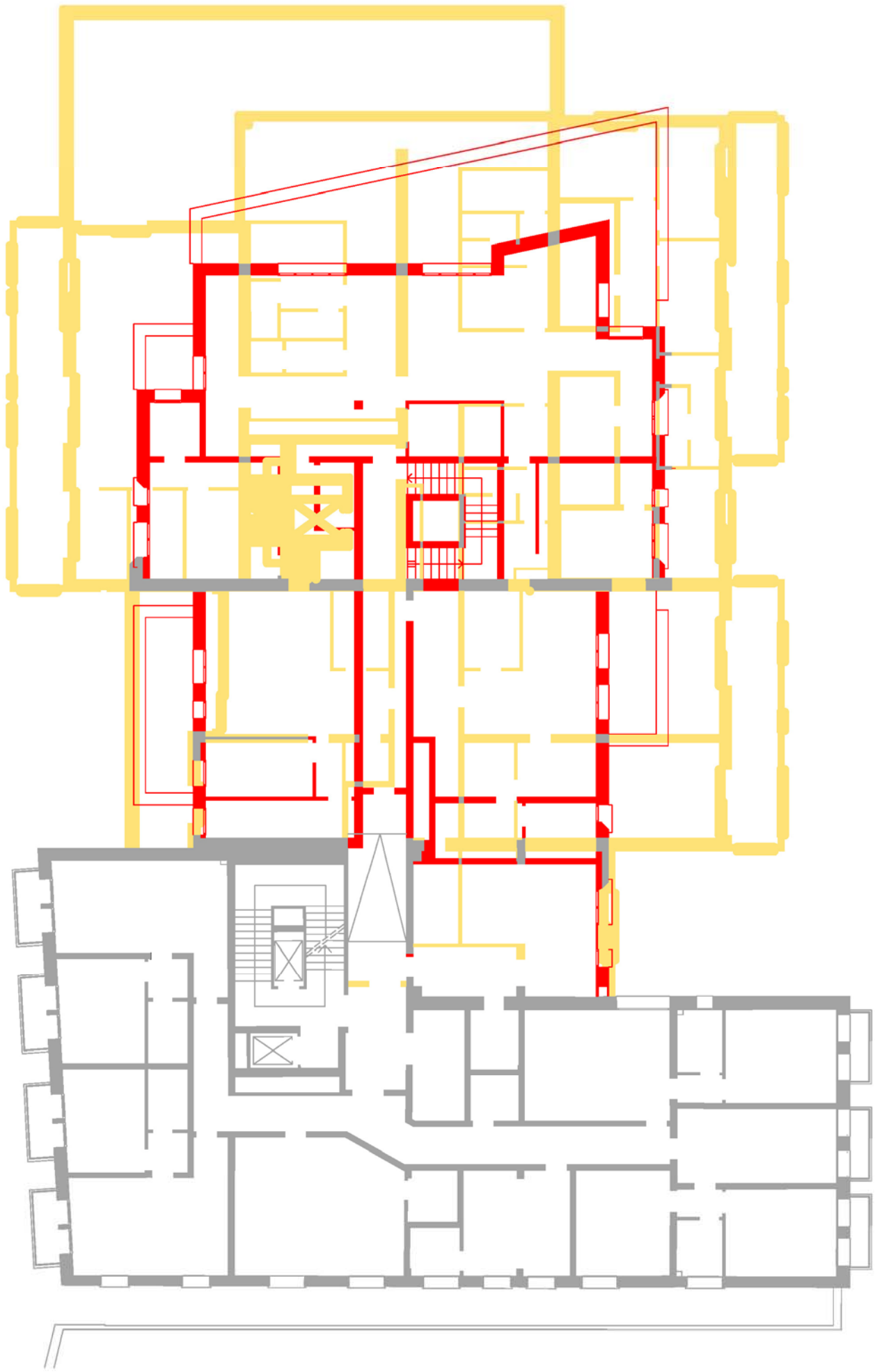
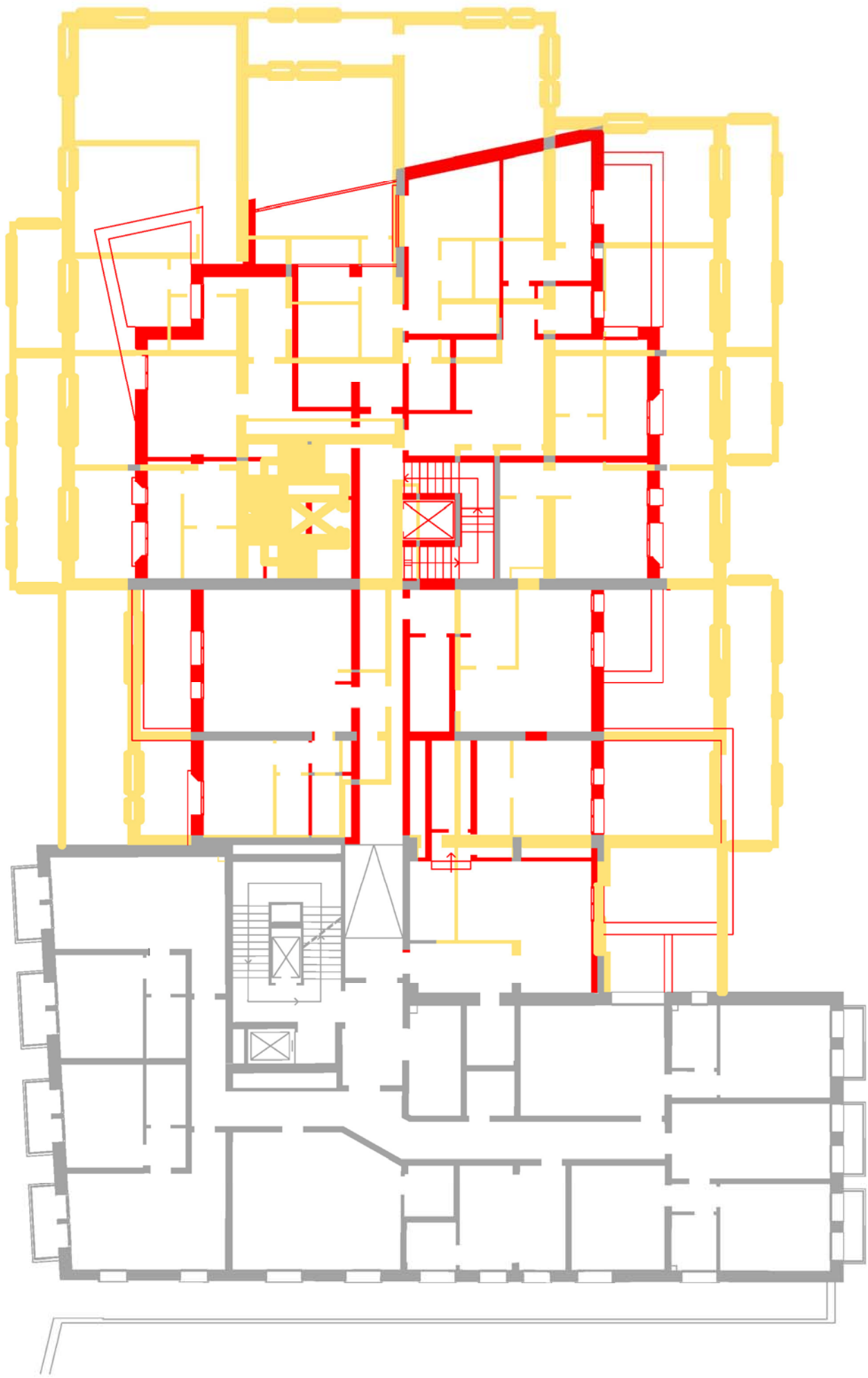


PIANO PRIMO

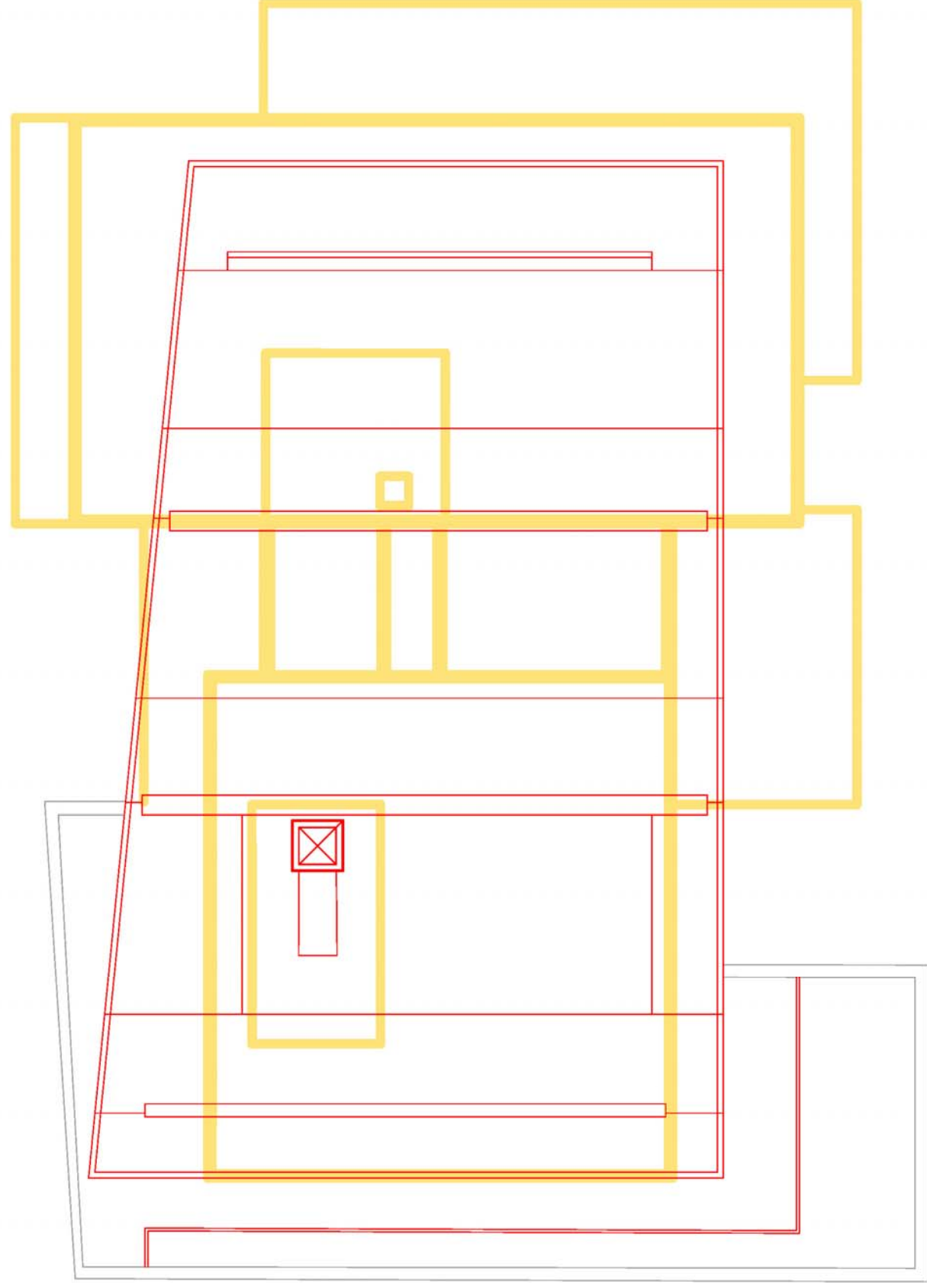
1:200

Murazzo









4. La valorizzazione delle preesistenze: i Murazzi, il fronte sulla Laguna, l'ex Batteria.

La riduzione dello spessore del nuovo corpo di fabbrica nel progetto di variante (mediamente di 20 metri, contro i quasi 30 di quello approvato) è stata anche concepita in modo da ricavare ampi spazi scoperti al piano terra in corrispondenza dei lati lunghi dell'edificio.

Ad oriente il fronte dell'edificio si allontana infatti di 10 metri dal prospiciente frammento degli antichi Murazzi in pietra, consentendone la piena percezione sia in tutta la sua estensione (100 metri) e sia nella sua articolata sezione (i due metri e mezzo della sponda verticale sul lato laguna, e i sei metri del piano inclinato sul lato mare). Il manufatto originario, in questo tratto fra i meglio conservati di Sottomarina, diviene in tal modo protagonista dello spazio urbano scoperto che si apre fra l'edificio e la strada: uno spazio ben pavimentato, esclusivamente pedonale, sul quale si apre la galleria che conduce sul lato opposto dell'edificio, dove corre la fondamenta, anch'essa più ampia di quella prevista dal progetto approvato (6,6 metri, contro 2,2), consentendo un rimando, anche visuale, fra i Murazzi, la Laguna, la darsena e il profilo di Chioggia sullo sfondo.

La fondamenta lagunare diviene in tal modo immediatamente accessibile per chi segue il percorso pedonale da sud a nord, sia che ci si muova lungo la strada e sia lungo la fondamenta stessa, non essendovi più l'ostacolo fino a poco tempo fa costituito dal vecchio albergo e dall'attiguo cantiere.

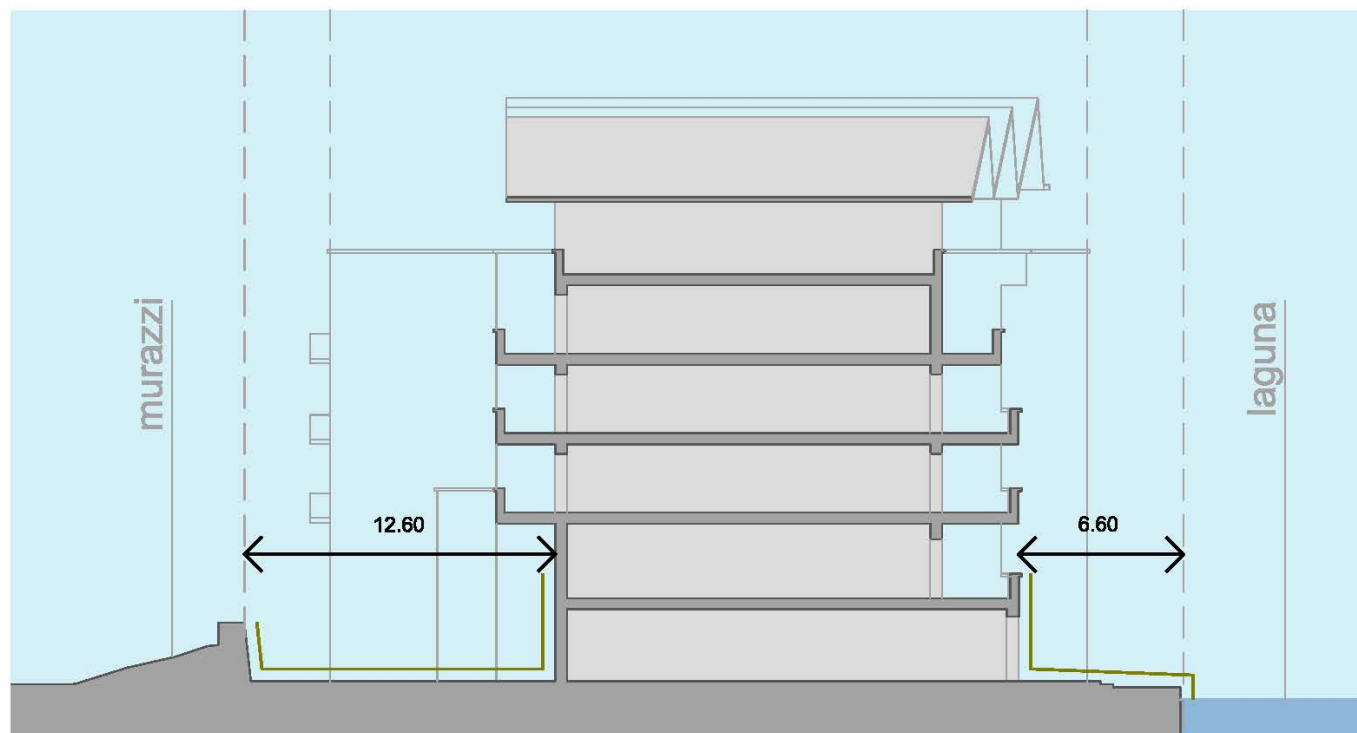


I Murazzi

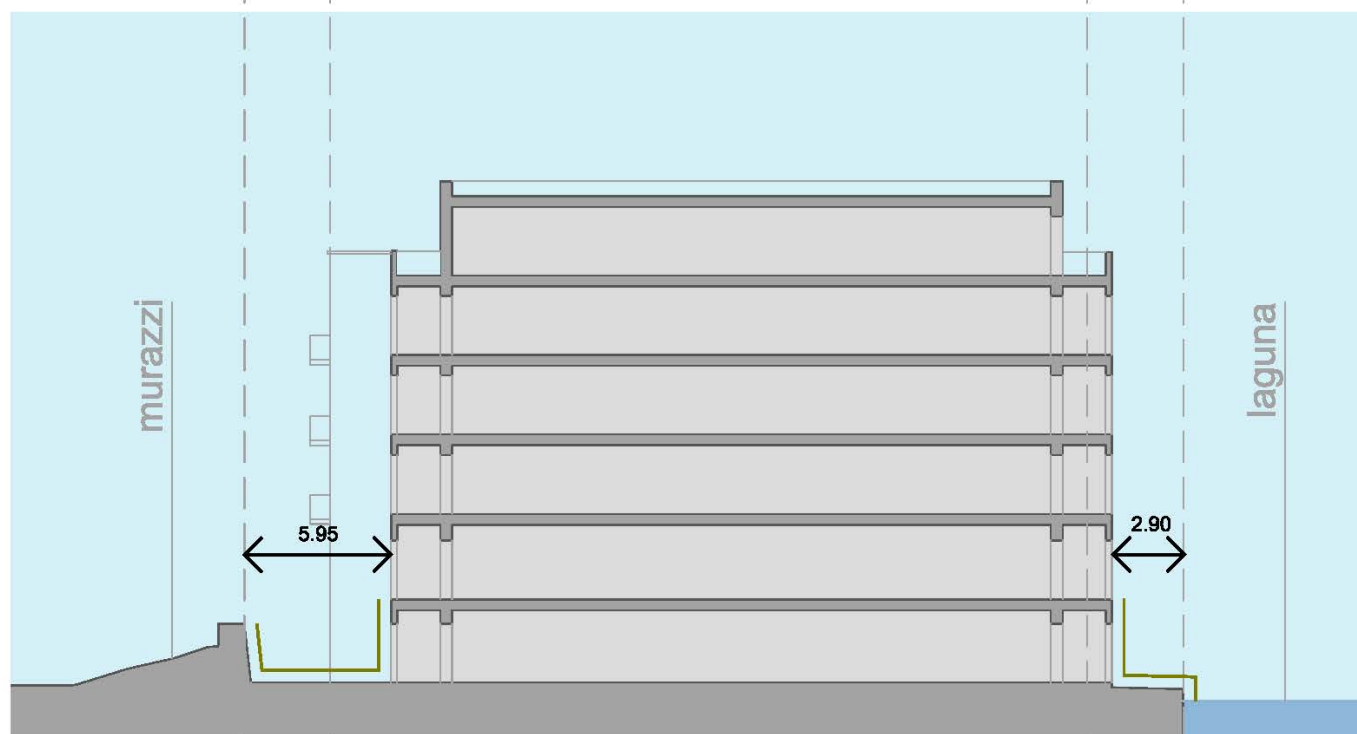


Lo spazio fra i Murazzi e la Laguna





VARIANTE



PROGETTO APPROVATO

Confronto fra gli ingombri



I Murazzi messi in evidenza





Direttrice visuale verso il Forte di San Felice



Il Forte di San Felice visto dalla darsena





Skyline del contesto edificato, fotomontaggio (febbraio 2016). L'ex Mosella è l'ultimo edificio a destra



Terrazze e murazzi (febbraio 2016)



## 5. I caratteri architettonici: la copertura

Alla integrazione morfologica del nuovo edificio con il contesto edificato di Sottomarina contribuisce efficacemente la configurazione della copertura. Il progetto di variante scarta deliberatamente la soluzione proposta dal progetto approvato, cioè quella del tetto piano, assolutamente anomala rispetto alle forme dell'edilizia circostante, e propone quella del tetto a falde inclinate, con il colmo disposto trasversalmente (est-ovest) ricorrente nell'intorno edificato di Sottomarina.

Lo sviluppo lineare dell'edificio, ancorchè fortemente ridotto rispetto a quello del progetto approvato, in particolare all'ultimo piano, suggerisce l'articolazione della copertura in più falde, larghe mediamente 6 metri ciascuna.

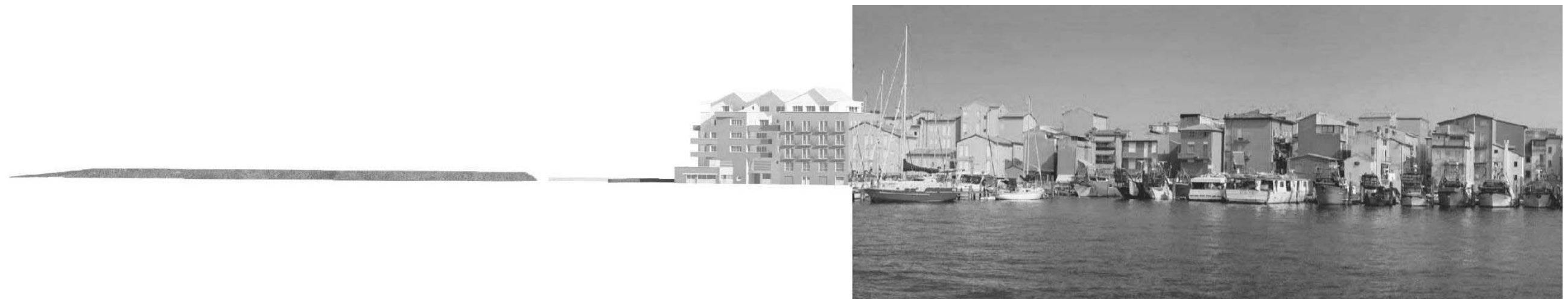
Questa soluzione presenta un altro non indifferente vantaggio: nelle pieghe delle falde può essere ricavata una terrazza, per la collocazione di tutti i macchinari relativi agli impianti di climatizzazione di condizionamento, impedendone in tal modo la vista dall'esterno (come invece accadeva nel caso del progetto approvato).

Relativamente al tema della copertura a falde inclinate del nuovo corpo di fabbrica, e parzialmente di quello esistente, viene proposta la soluzione anticipata nella Relazione Integrativa del 7 gennaio (v. disegno a pagina 14, "Inclinazioni possibili delle falde", soluzione numero 3), così come richiesto nel parere regionale sopra citato. Nella soluzione finale la copertura ha conservato l'andamento "a vela", mantenendo la differenziazione altimetrica dei colmi delle tre campate con andamento decrescente verso nord, e cioè in direzione della batteria. La copertura è stata ulteriormente abbassata, portando la quota interna dei tre compluvi ad un'altezza di m 2.40, collocandoli in corrispondenza dei servizi dell'ultimo piano.

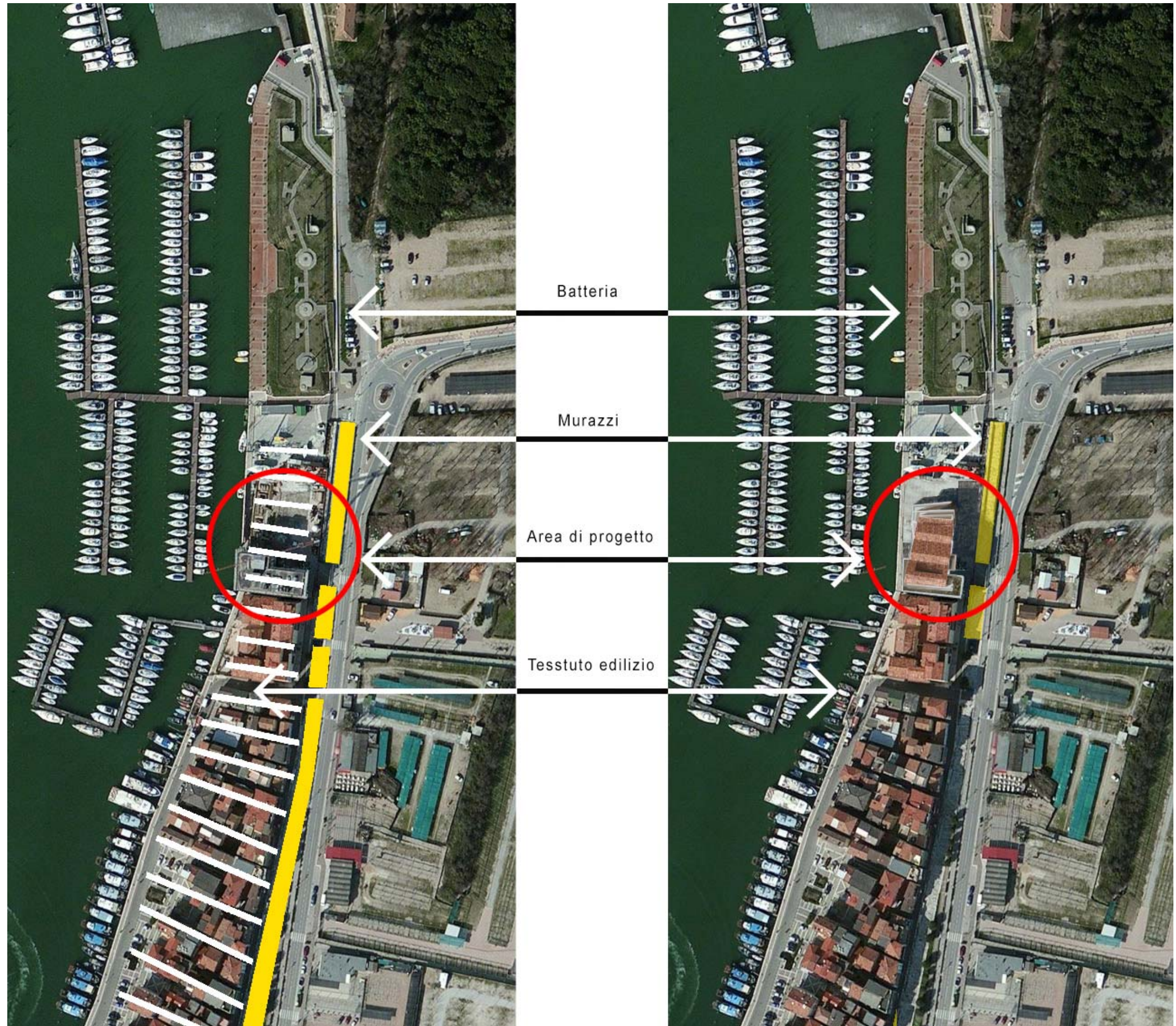
Si ribadisce che non viene prevista l'applicazione di pannelli fotovoltaici nelle falde a sud, riservandoci di tornare sul tema dopo aver approfondito la possibilità di utilizzare altre fonti energetiche naturali.

Occorre anche precisare che in corrispondenza dell'edificio esistente la copertura a falde interessa soltanto la porzione che accoglie la sua (parziale) sopraelevazione, in modo da mantenere una continuità di forma con quella assunta dalla parte da realizzarsi ex novo; la parte rimanente rimarrà piana, come è adesso, e ospiterà un tetto giardino.

La copertura delle falde è in lamiera (colorata, per non differenziarsi cromaticamente da quelle in laterizio comunemente adoperate nell'intorno). Le falde sporgono dalle pareti dei lati lunghi dell'edificio proteggendolo dalle intemperie; lo spessore delle parti sporgenti sarà minimo (15-20 cm), in modo da conferire leggerezza e ariosità alla copertura, assecondandone visivamente il movimento delle falde.



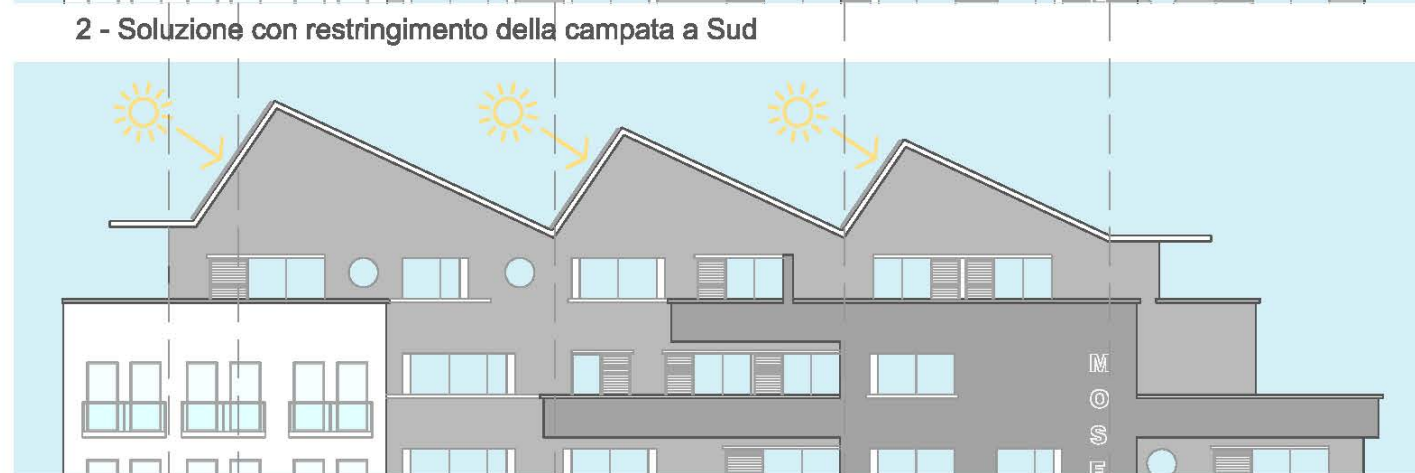




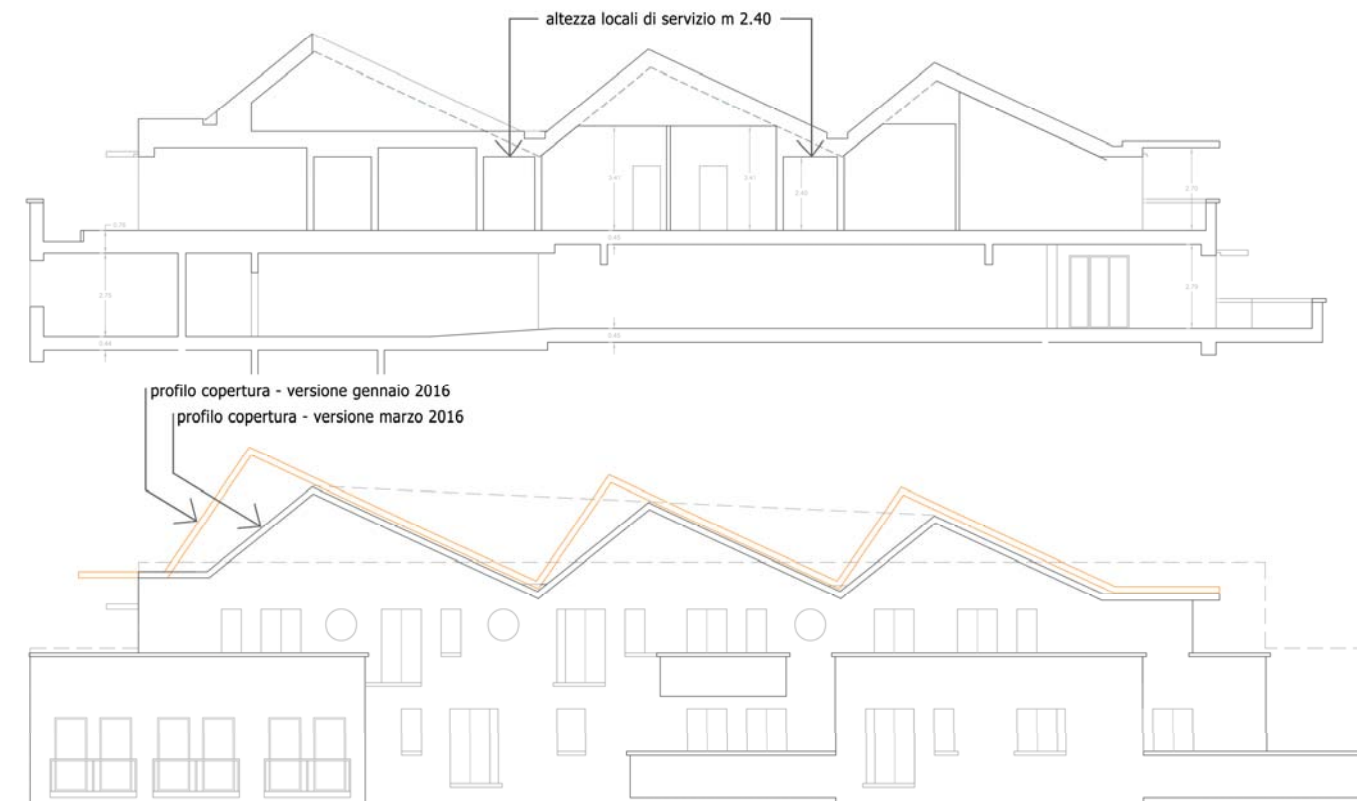
Le coperture e i caratteri del tessuto



SOLUZIONE ADOTTATA PER LE COPERTURE, IN OTTEMPERANZA  
ALLE PRESCRIZIONI REGIONALI DEL 19/01/2016



Inclinazioni possibili delle falde



L'abbassamento della copertura nella soluzione definitiva (marzo 2016)





SEZIONE

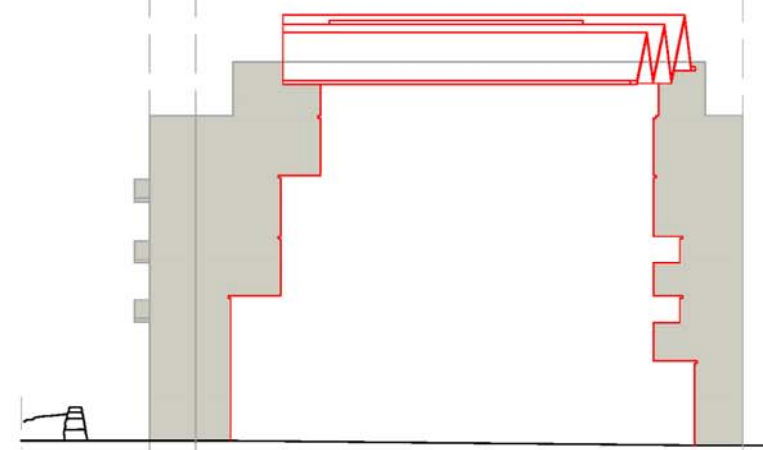
SCALA 1:400



SOVRAPPOSIZIONE

PROSPETTO NORD

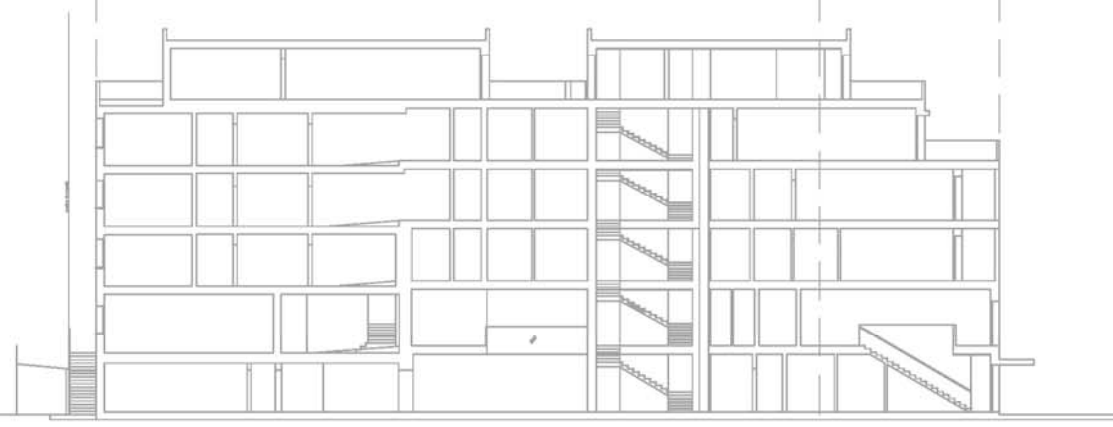
SCALA 1:400



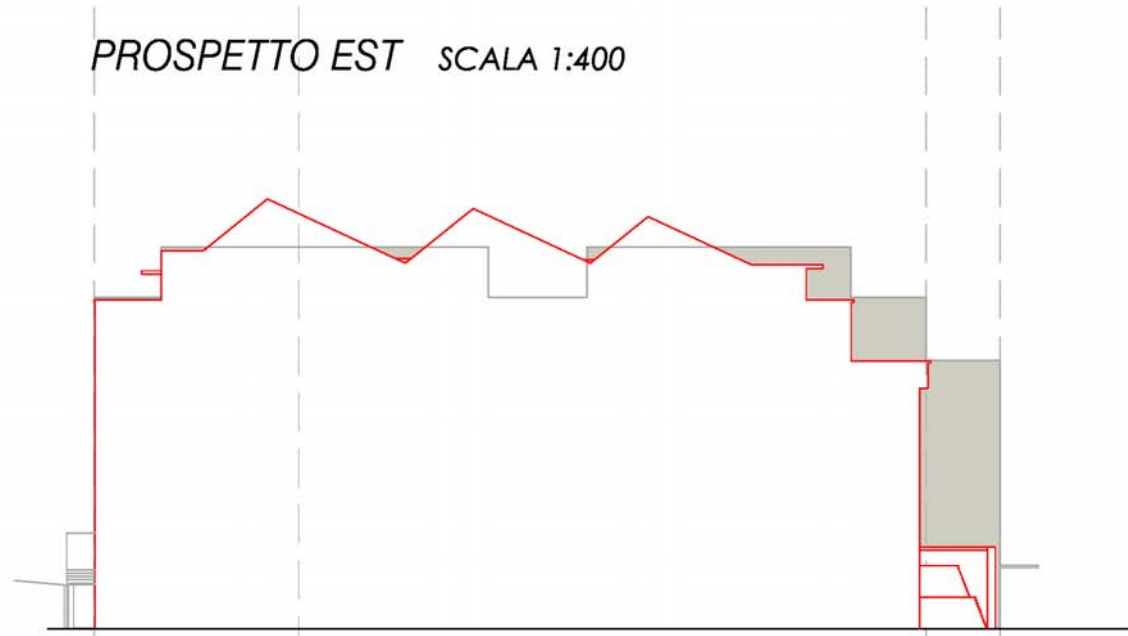
NUOVO PROGETTO



PROGETTO AUTORIZZATO

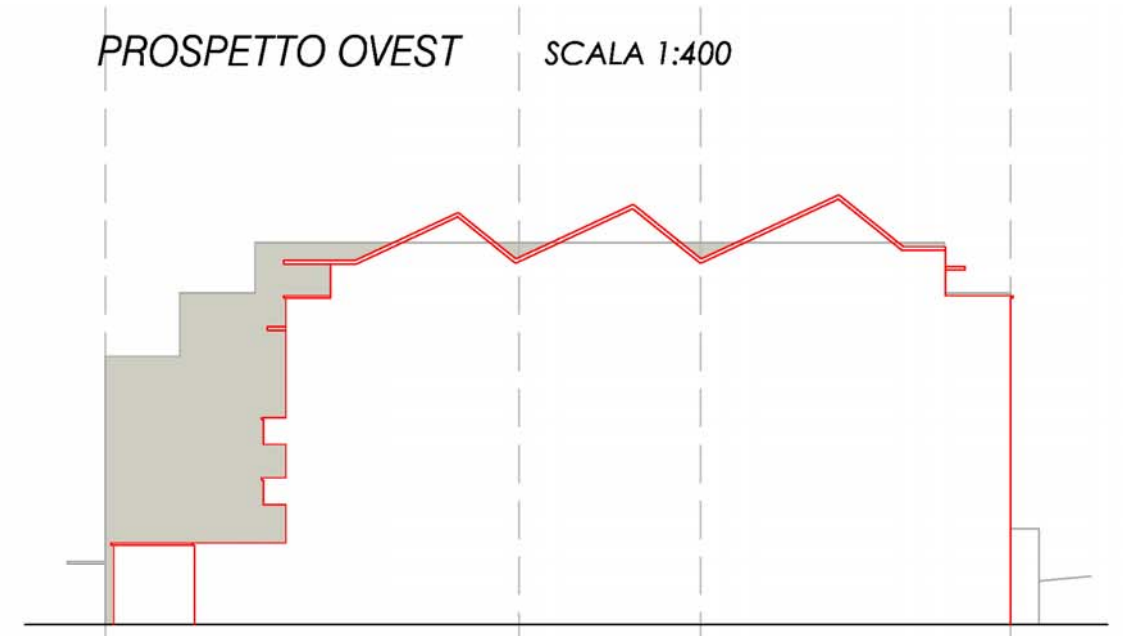


PROSPETTO EST SCALA 1:400



SOVRAPPOSIZIONE

PROSPETTO OVEST SCALA 1:400



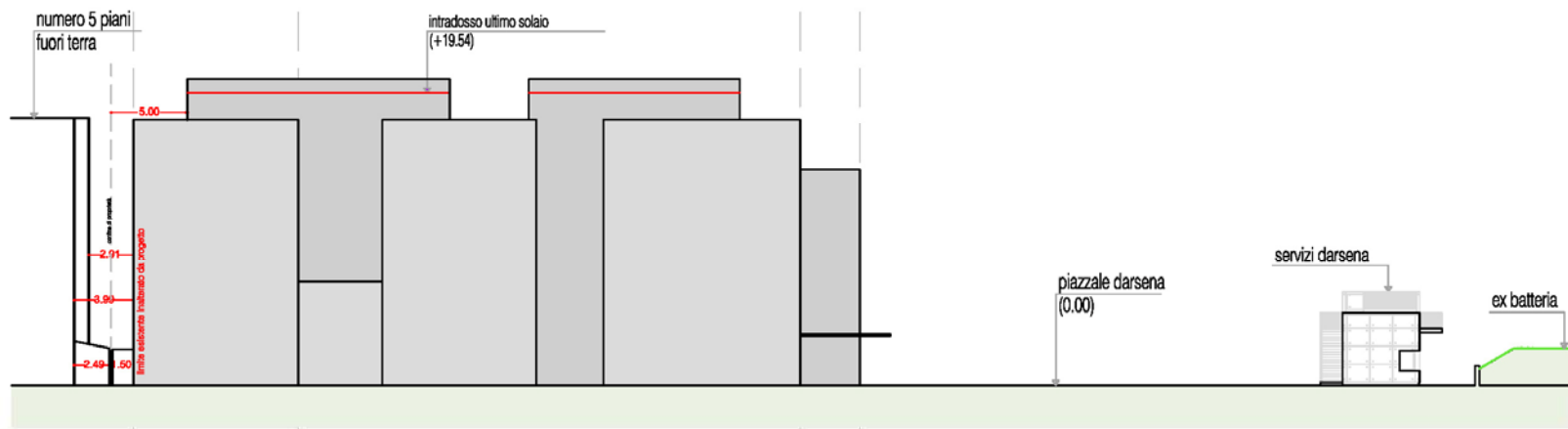
NUOVO PROGETTO



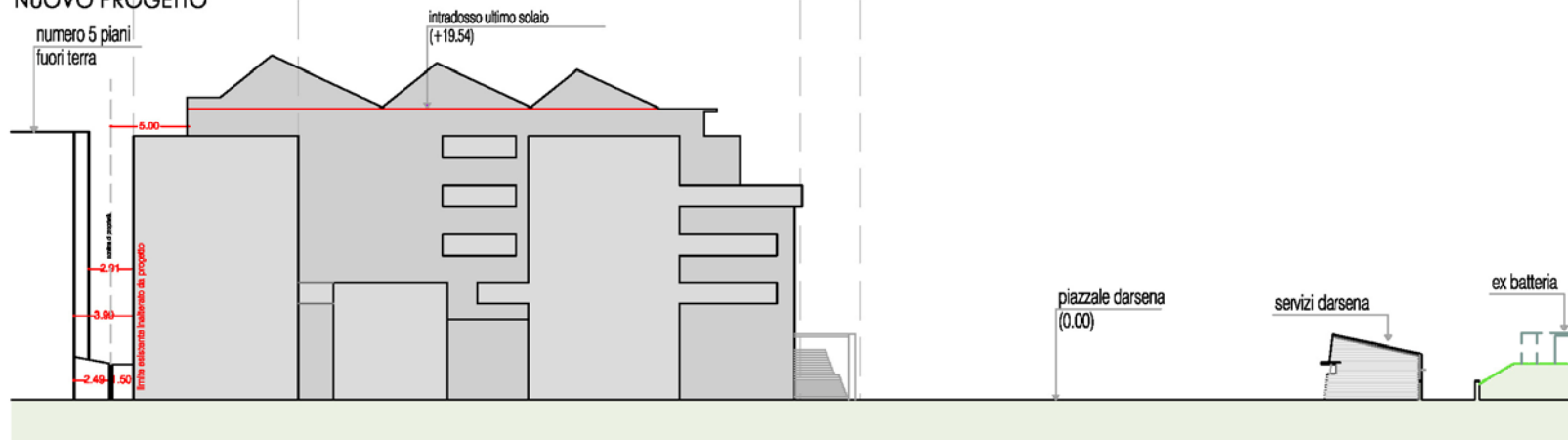
PROGETTO AUTORIZZATO



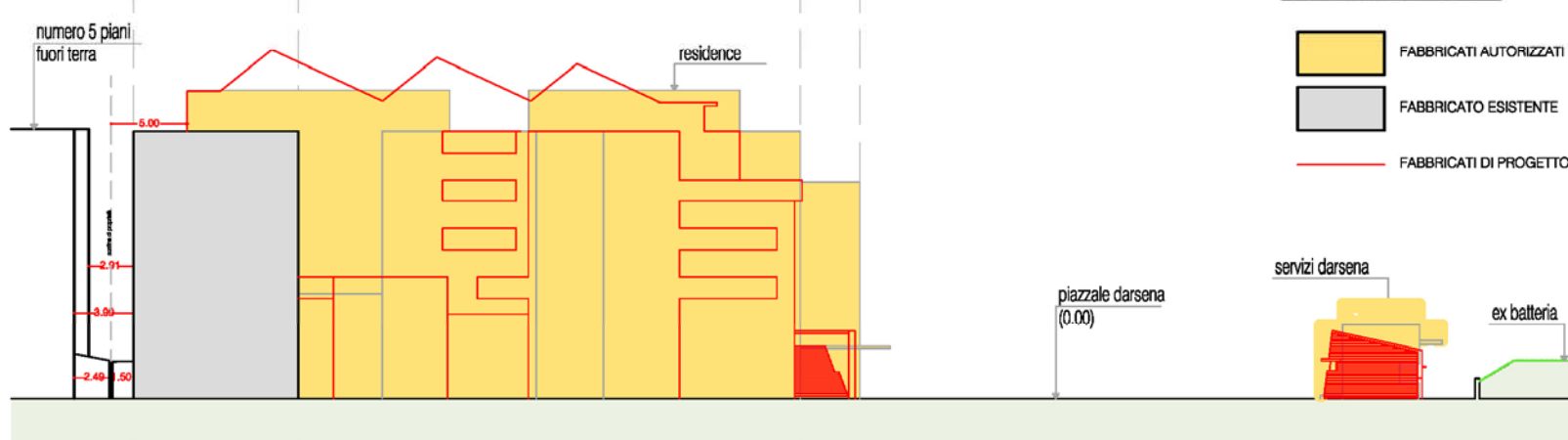
PROGETTO AUTORIZZATO



NUOVO PROGETTO



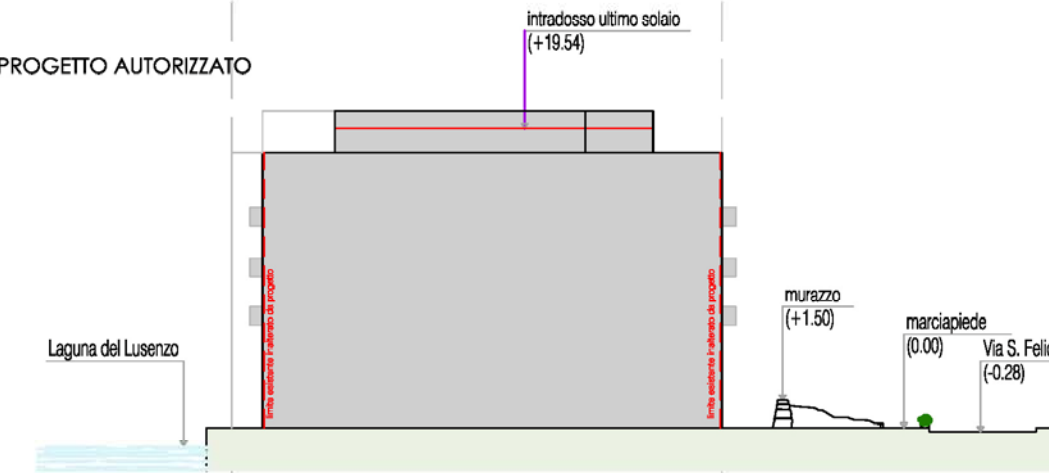
SOVRAPPOSIZIONE



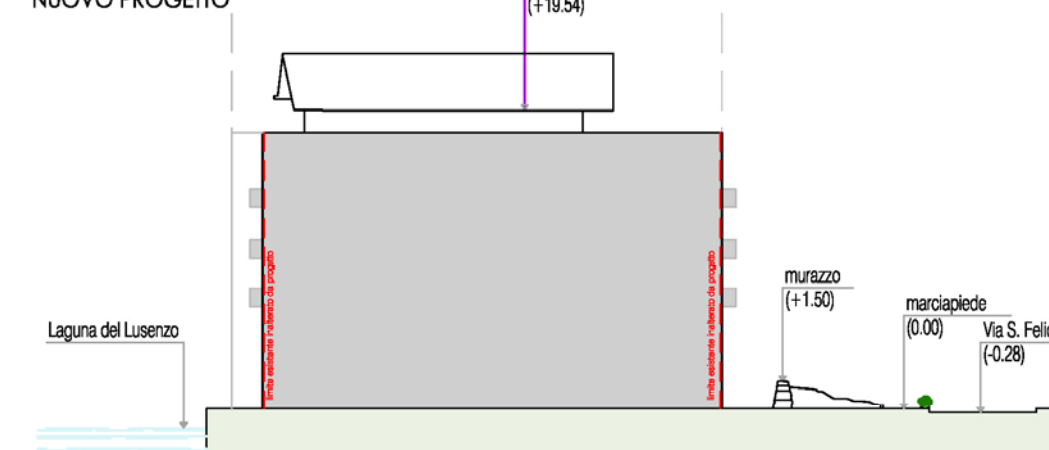
LEGENDA

- FABBRICATI AUTORIZZATI
- FABBRICATO ESISTENTE
- FABBRICATI DI PROGETTO

PROGETTO AUTORIZZATO



NUOVO PROGETTO



SOVRAPPOSIZIONE



LEGE!

- 
- 
-



6. I caratteri architettonici: le terrazze, le pareti longitudinali, l'inclinazione del fronte nord.

Tutti gli alloggi, grandi e piccoli, sono dotati di ampie terrazze, protese verso il paesaggio circostante in tutte le tre direzioni rispetto alle quali l'edificio è orientato: le spiagge ad est, la laguna e Chioggia a ovest, il Forte di San Felice e l'ex batteria a nord.

Sono terrazze aperte, piuttosto che logge chiuse come nel progetto approvato, e ciò per più di una ragione: anzitutto perché in tal modo consentono di garantire agli ambienti interni le più favorevoli condizioni di illuminazione e aerazione, diventando veri e propri prolungamenti all'aperto delle stanze e dei soggiorni; poi per garantire e tutti gli alloggi una percezione ampia e soddisfacente delle straordinarie qualità del paesaggio circostante; infine per consentire all'edificio di assumere una configurazione articolata e complessa che attenua quel carattere inevitabilmente bloccato e massivo di un volume architettonico dalla dimensione non indifferente che caratterizza la parte che resta dell'edificio precedente, e che per certi versi permane nell'edificio concepito dal progetto approvato.

I parapetti delle terrazze giacciono infatti su piani di facciata aperti e trasparenti, che visualmente avanzano rispetto alla parte piena dei muri di contenimento dell'edificio che corrono su piani più interni; sono come una seconda pelle "porosa", che avvolge il nucleo osseo dell'edificio attenuandone l'invadenza volumetrica. Nella soluzione definitiva, in risposta alla richiesta di mitigare l'articolazione planimetrica dell'edificio si è proceduto all'avvicinamento dei due piani di facciata che caratterizzano i prospetti est ed ovest (da metri 2.43 a metri 2.13) con il risultato di diminuire l'aggetto delle terrazze. Un ulteriore intervento sulle terrazze ha riguardato, oltre che la diminuzione dell'aggetto, il loro allineamento verticale, accentuando in tal modo la richiesta di verticalizzazione del disegno di insieme.

Il tema della terrazza viene riproposto al piano primo, aperta sul grande spazio comune e sui locali del centro estetico e affacciata verso la sottostante piscina.

Oltre a ciò va precisato che, in ottemperanza a quanto espresso nel Parere Regionale 9/9868 è stato analizzato progettualmente il tema dell'evidenziazione di linee verticali nelle facciate est e ovest. La soluzione proposta è di ottenere tale evidenziazione con l'adozione di tinteggiature diverse nei diversi partiti architettonici che compongono le facciate stesse, adottando se del caso cromie desumibili da quelle che caratterizzano il

tessuto edificato circostante, ma soprattutto di staccare ove possibile le terrazze dai corpi verticali sporgenti dell'edificio, e in ogni caso di ridurne l'estensione.

Relativamente al tema dell'inclinazione del fronte settentrionale del nuovo corpo di fabbrica, si precisa che essa è stata adottata per la concomitanza di più ragioni, e cioè anzitutto:

- l'opportunità di ottenere in tal modo una migliore esposizione del fronte sia per i vani e per le logge che vi si aprono, e sia per la terrazza al primo piano; che potranno in tal modo godere di un discreto soleggiamento da sud ovest nelle ore pomeridiane, altrimenti impossibile;

- la possibilità di accorciare in tal modo l'estensione del fronte occidentale (sulla laguna) rispetto a quello orientale (sulla strada), limitandone l'impatto volumetrico.

Oltre a ciò, l'inclinazione "apre" l'edificio verso una visuale importante, dirigendo le terrazze esattamente lungo la linea che ha sullo sfondo il Forte di San Felice: sottolinea visualmente che l'abitato di Sottomarina, che si conclude definitivamente con il Mosella, non disconosce la presenza del forte.

Infine, l'inclinazione prevista "assottiglia" lo spigolo nord-orientale dell'edificio (assai più di quanto non farebbero le due facciate se si incontrassero ad angolo retto), rendendo visualmente più agile il suo affaccio sulla strada.

Nella soluzione definitiva si è proceduto ad una revisione progettuale della facciata settentrionale dell'edificio, eliminando l'incavo della parte centrale e riportando sullo stesso piano tutte le superfici perimetrali a suo tempo previste, adempiendo in tal modo ad una prescrizione della CVS. Questa soluzione ha comportato la riorganizzazione distributiva degli alloggi che si affacciano a nord ai piani secondo e terzo, essendo stata ottenuta con la previsione di una loggia vetrata, sulla quale si affaccerà uno degli appartamenti previsti.

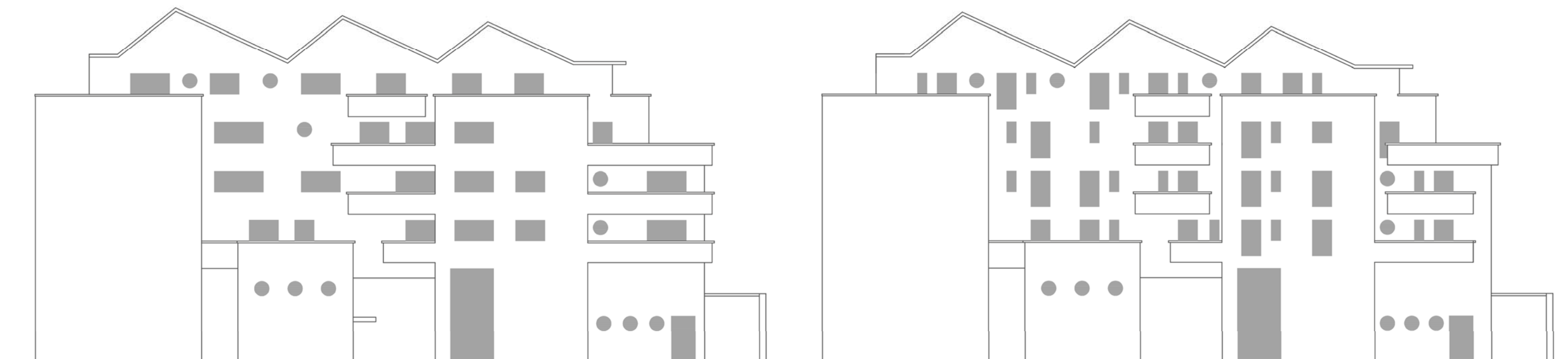




## 7. I materiali, le aperture e le tinteggiature

Come si è detto la variante propone una diversa finitura per l'esterno dell'edificio: non più, anzitutto, i mattoni faccia a vista, che non fanno parte delle consuetudini architettoniche locali, quanto piuttosto finiture murarie ad intonaco: con tinteggiature che potranno essere desunte da quelle più ricorrenti nell'intorno edificato, ma anche se del caso immaginate in rapporto alle funzioni e alle circostanze nelle quali l'intervento si colloca (il blu e il bianco della soluzione presentata sono stati provvisoriamente proposti in riferimento al contesto eminentemente nautico che caratterizza l'area di intervento; lo stesso vale per le finestre rotonde previste per i locali di servizio). In ogni caso differenziandone le coloriture nei diversi corpi di fabbrica (o nei diversi "strati" nei quali le pareti d'ambito si elevano), per riscattare l'edificio da quell'uniformità e ripetitività che caratterizza il progetto approvato.

In questa stessa prospettiva sono stati definiti i caratteri delle forometrie e dei serramenti esterni, riconducibili a due tipologie: porte-finestre sulle terrazze apribili a scorrere, e quindi posizionate sul filo esterno dei muri, e avvolgibili sulle finestre, posizionati invece su un filo più interno per poter dare una sagoma svasata verso l'esterno (a 45°) alle spallette, che amplia l'angolo delle visuali verso l'esterno dagli ambienti interni; tutti i serramenti sono sempre e comunque dello stesso colore bianco, qualunque sia quello degli intonaci esterni. I davanzali delle finestre e i parapetti delle terrazze saranno in pietra bianca bocciardata di grande spessore (la stessa pietra se è possibile dei murazzi esterni). Nella versione definitiva di progetto il taglio delle finestre è stato ripensato adottando un andamento verticale per le forometrie in alternativa a quello orizzontale previsto nella soluzione iniziale. Quest'operazione è risultata compatibile con la necessità di rispettare i parametri di illuminazione e areazione di tutte le stanze e di tutti gli ambienti abitati.



Variazione delle bucatore sul fronte orientale (orizzontali, gennaio 2016; verticali, marzo 2016)



## 8. Il corpo di fabbrica per i servizi della darsena

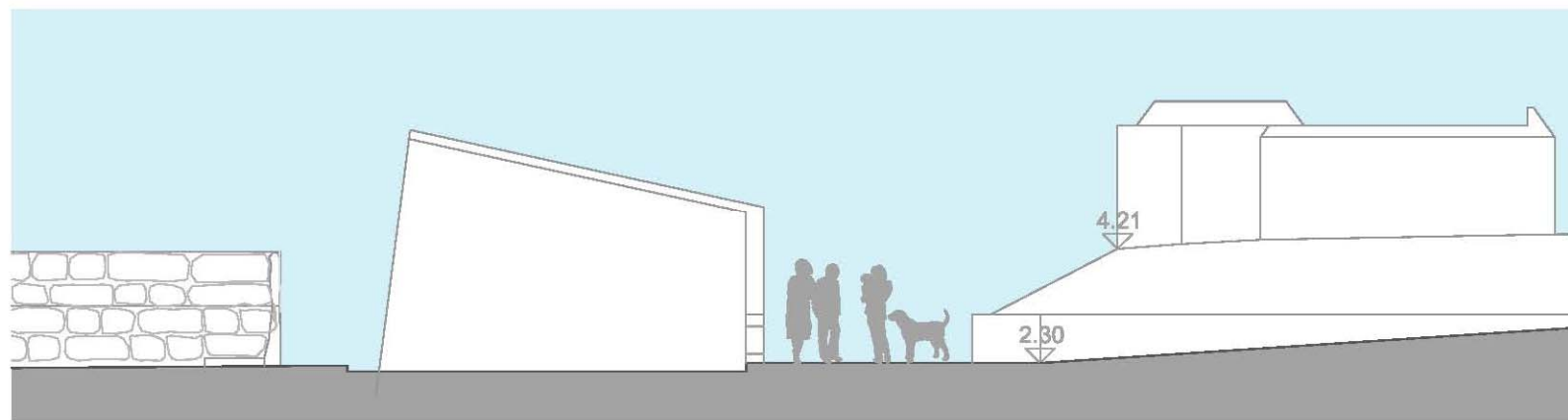
La nuova soluzione progettuale proposta attutisce notevolmente l'incidenza volumetrica rispetto a quella del progetto a suo tempo approvato, eliminando alcune funzioni previste (magazzino), riducendone altre (servizi igienici e ufficio), e diminuendo di conseguenza lunghezza, larghezza ed altezza.

La configurazione di questo edificio si rapporta specificamente con la presenza dell'ex Batteria. Infatti:

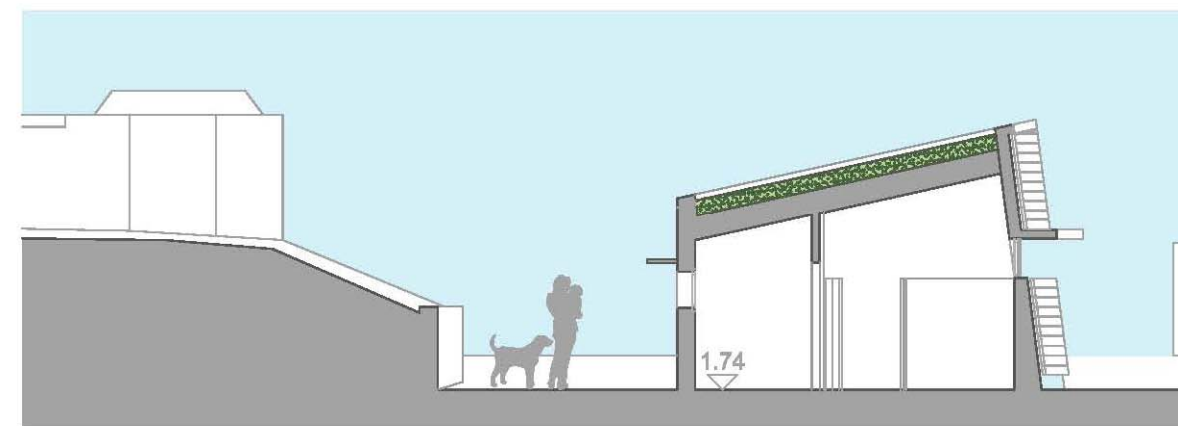
- la forma planimetrica dell'edificio scaturisce da un'analisi attenta dei tracciati visuali che caratterizzano l'area di intervento, traendo partito dal fronte settentrionale del rilevato erboso e dal fronte orientale del manufatto esistente (ex bunker) sulla sommità del rilevato stesso;
- la copertura è costituita da un tetto verde erboso, ed è leggermente inclinata per assumere un aspetto corrispondente a quello dell'ex Batteria;
- il fronte sud rivestito in pietra, così come il muro antistante che delimita il basamento meridionale della Batteria; la pietra bianca (pietra d'Istria) richiama altresì il tratto dei Murazzi posto all'ingresso della Darsena;
- la pavimentazione del percorso di ingresso viene unificata fino alla banchina sul bordo lagunare, con l'impiego dello stesso materiale già esistente (porfido) nel primo tratto.



PROFILO - SEZIONE FRONTE EST

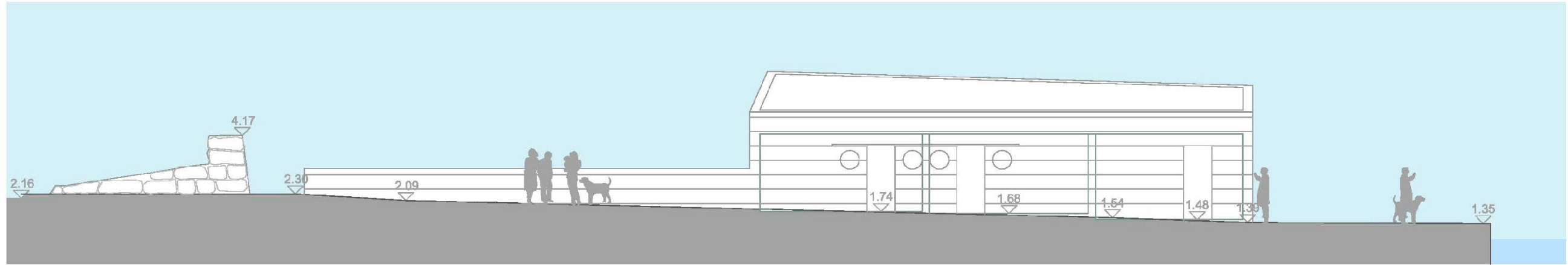


VISTA DALLA STRADA

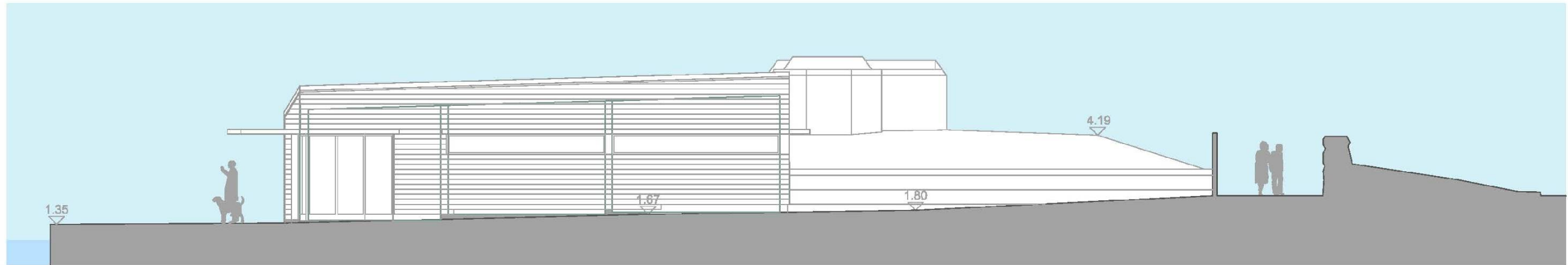


SEZIONE TRASVERSALE

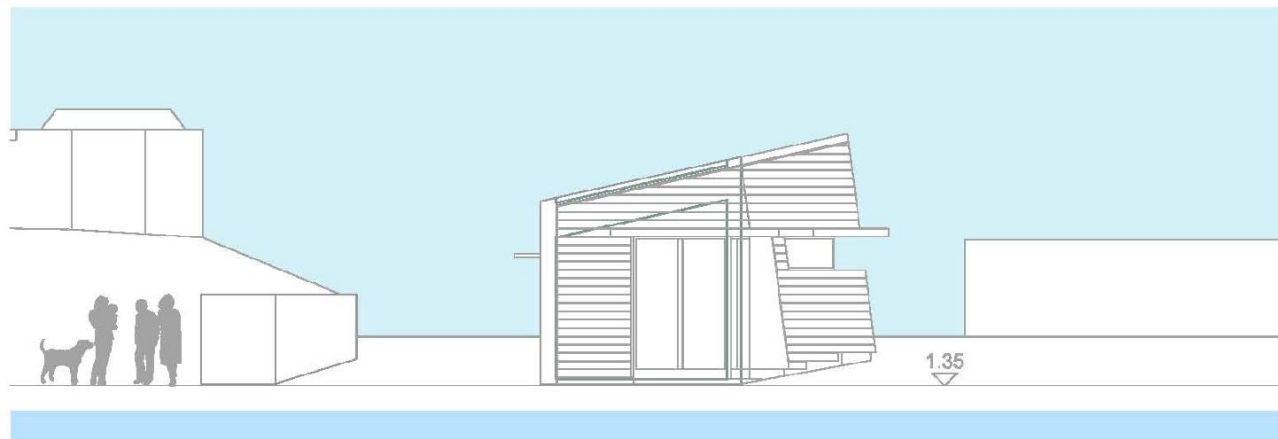




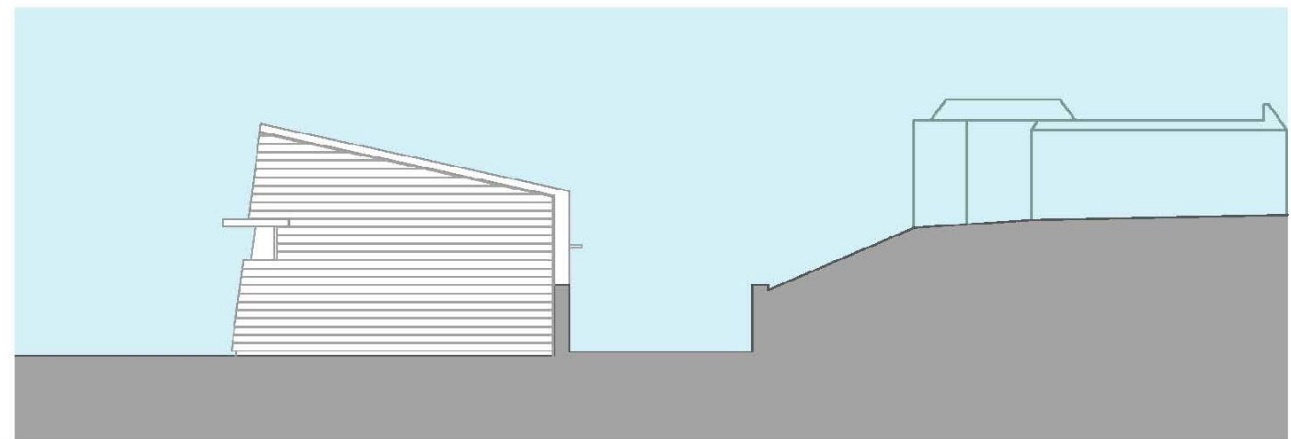
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



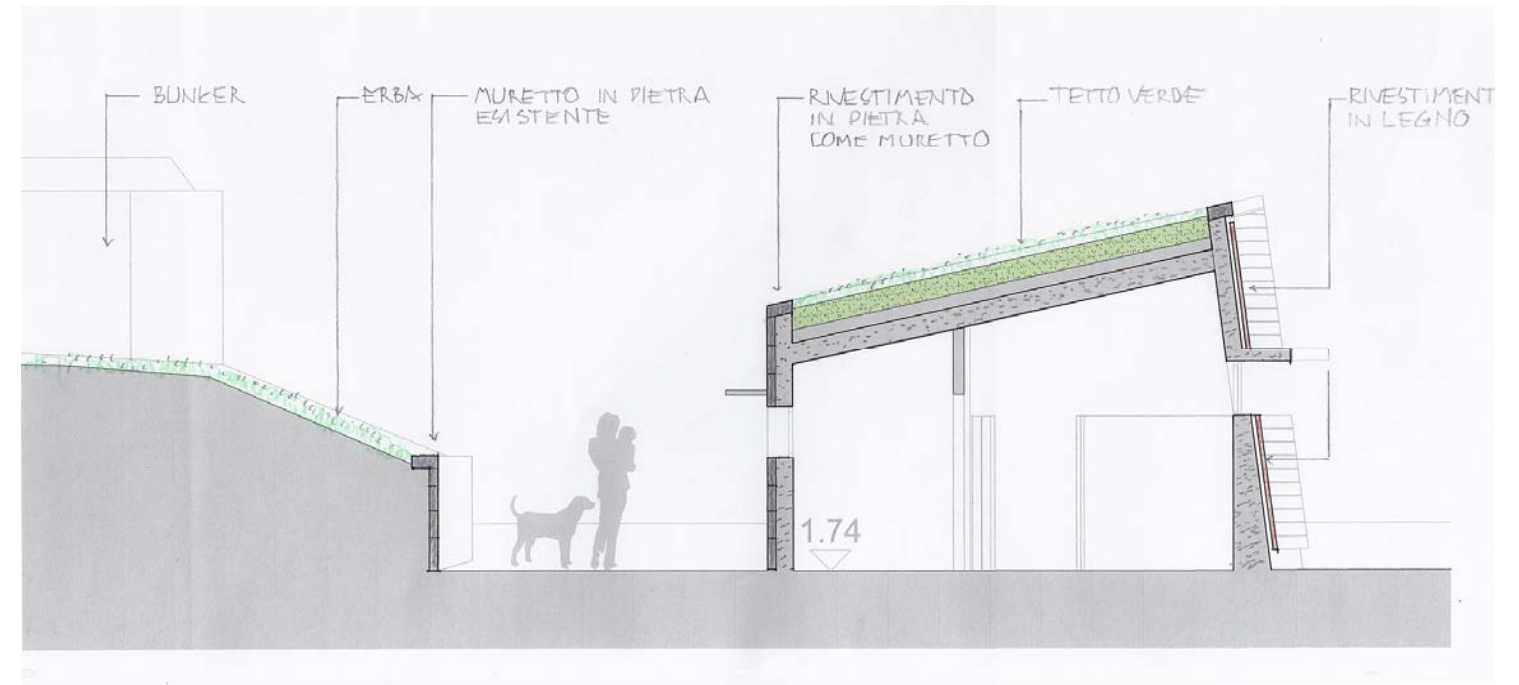
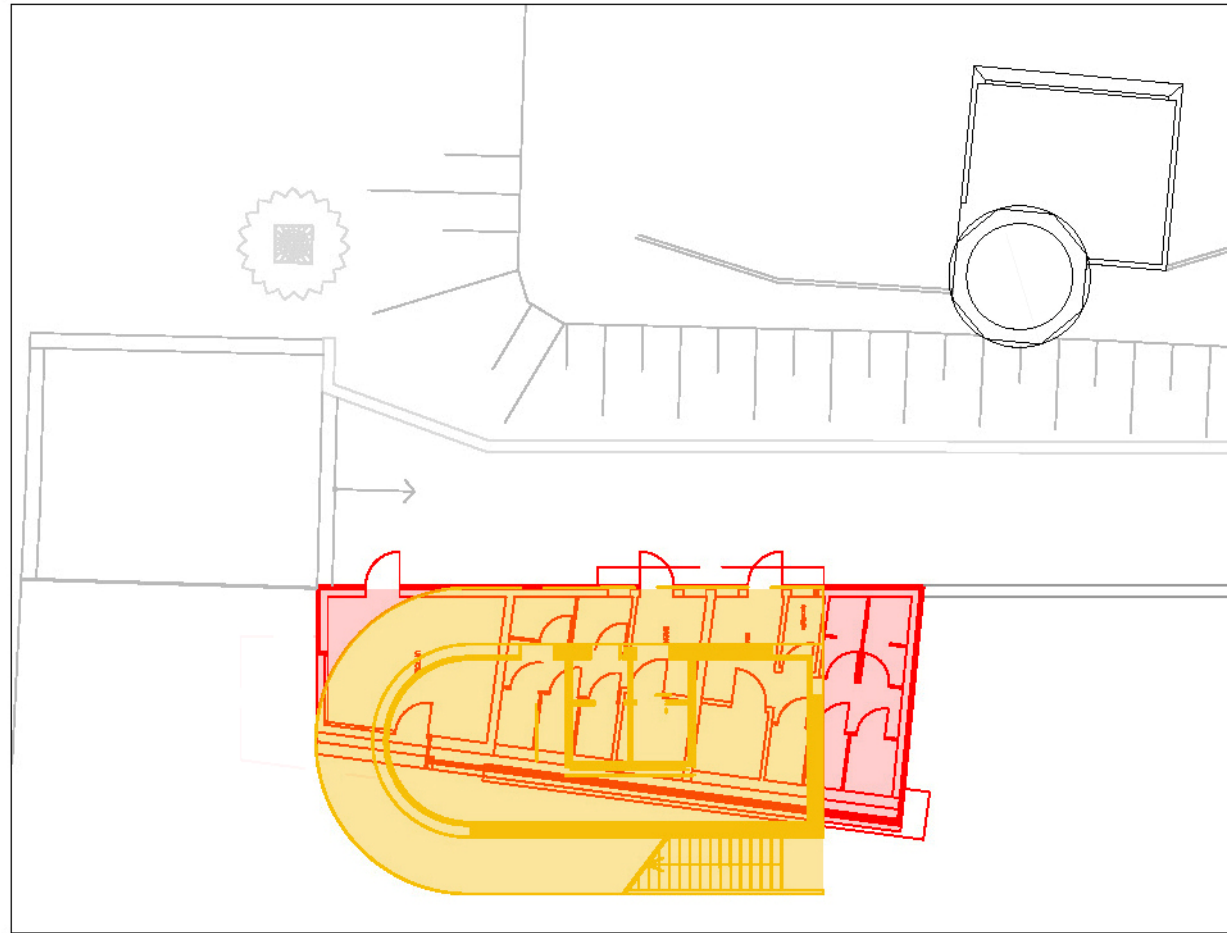
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

COMPARATIVA PLANIMETRIA 1:200

- progetto autorizzato
- variante



COMPARATIVA PROSPETTI 1:200







## 9. I parcheggi e la darsena

Rispetto al progetto approvato, che prevede la realizzazione di un parcheggio a raso, vengono ricalcolati i posti auto richiesti dai dati urbanistici afferenti al progetto di variante:

- per l'attività ricettiva, costituita da 32 unità abitative, sono richiesti 32 posti auto;
- per le sale polifunzionali poste al piano primo del complesso alberghiero, pari a  $370,57+145,70 = 516,27$  mq, sono necessari complessivamente  $6,28+17,21 = 24$  posti auto posti auto:

a. per L. 122/1989:

volume:  $370,57 \times 3,06 + 145,70 \times 3,00 = 1.571,04$  mc

parcheggio:  $1.571,04$  mc /  $10,00$  mc/mq =  $157,10$  mq

$157,10$  mq :  $25$  mq/posto auto =  $6,28$  posti auto

b. per D.M. 1444/1968:

superficie:  $516,27$  mq

parcheggio:  $516,27$  mq x  $0,80$  x  $0,50 = 206,51$  mq

$206,51$  mq :  $12$  mq/posto auto =  $17,21$  posti auto

È necessario altresì ricavare un'area verde pari a:  $516,27$  mq x  $0,80$  x  $0,50 = 206,51$  mq;

- per l'edificio servizi darsena sono necessari 2 posti auto;
- per i parcheggi della darsena sono necessari 82 posti auto, pari al numero dei posti barca, che rimane inalterato.

Il nuovo parcheggio dispone quindi complessivamente di 51 posti auto per l'attività ricettiva, di 24 posti auto per le sale polivalenti, di 2 posti auto per l'edificio servizi darsena e di 112 posti auto per la darsena, valori che rientrano negli standard sopra calcolati. Oltre a questi dispone di un'area a verde di  $209,66$  mq.

All'interno del parcheggio vi sono 5 posti auto riservati ai portatori di handicap, nel rispetto del limite minimo di 1/50.

All'interno del parcheggio non sono previste aree con pavimentazioni impermeabili e quindi non è necessario predisporre un impianto di raccolta e trattamento delle acque meteoriche.

Nessuna modifica è prevista per la Darsena, dove rimane inalterato l'ampliamento autorizzato, nè per l'area in concessione demaniale denominata "ex Batteria", il cui progetto rimane inalterato.

## 10. Requisiti di legge

Tutte le stanze delle unità ricettive soddisfano le caratteristiche minime dimensionali prescritte dalla L.R. 33 del 04/11/2002 e dall'allegato A alla DGRV 2879 del 30/11/2010, ancor valide ai sensi dell'art. 50, comma 4, alinea 8 della L.R. 11 del 14/07/2013. Tutti i bagni (anche quelli provvisti di aerazione naturale) sono dotati di sistema di aerazione forzata.

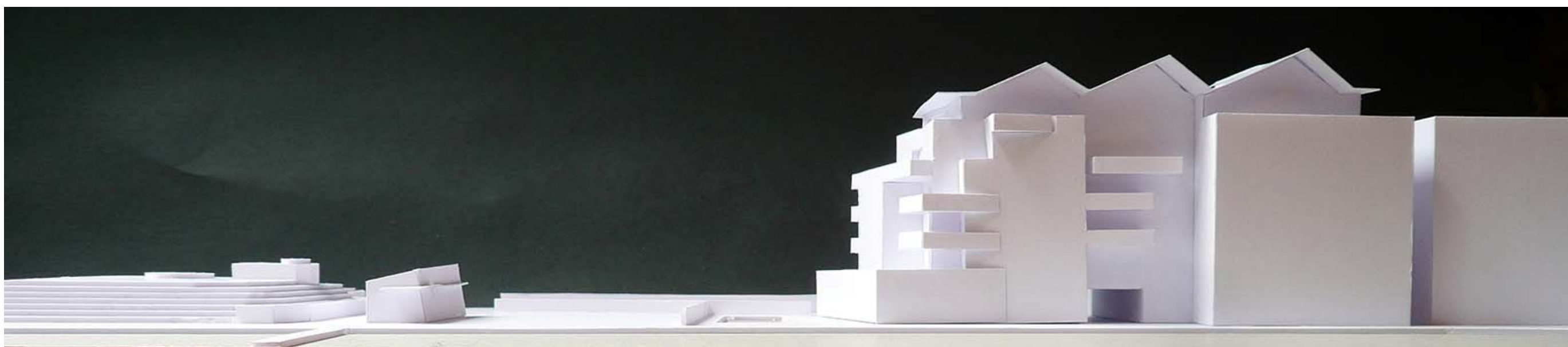
Per soddisfare i requisiti di accessibilità richiesti dalla normativa vigente (L. 13/1989, D.M. 236/1989, DGRV 509/2010 e DGRV 1428/2011) sono stati assunti criteri di progettazione che (come risulta dalla dichiarazione del committente) tengono conto anzitutto del fatto che per l'esercizio delle attività ospitate vengono impiegati 14 dipendenti, e che pertanto non si è soggetti al collocamento obbligatorio di disabili, previsto dal combinato disposto della L. 68/1999, dell'art. 40 della L. 112/2008, così come modificato dalla L. 133/2008 e del D.M. 02/11/2010; pertanto (art. 7, c. 7 – DGRV 1428/11) tutti gli spazi relativi all'attività risultano visitabili ed adattabili. Oltre a ciò, si specifica che:

- tutti gli spazi esterni risultano accessibili a partire dallo spazio pubblico (art. 7, c. 1.1 - DGRV 1428/11): il parcheggio, i marciapiedi pubblici, le strisce pedonali, gli spazi scoperti di pertinenza, l'ingresso al piano terreno alle unità, alle parti comuni, al bar, al ristorante, ai negozi e agli uffici darsena, sono tutti collegati con pendenze non superiori al 5 %;
- tutti gli spazi di relazione sono accessibili (art. 7, c. 1.2): il bar è accessibile sia dal portico centrale che dall'esterno, ed è dotato di servizio accessibile; gli spazi comuni interni ed il negozio e l'ufficio del residence sono accessibili dal portico; i servizi darsena sono accessibili dall'esterno; le due sale polivalenti e il centro benessere sono accessibili al piano terra con accesso indipendente e con ascensore riservato, così come i relativi servizi igienici;
- tutti i servizi igienici accessibili (art. 14 c. 2) sono dotati di maniglioni ed è garantita la possibilità di accostamento frontale e perpendicolare per il w.c.; per tutti gli altri servizi igienici è presente il requisito di adattabilità (art. 14, c. 5);
- tutti i criteri progettuali in genere previsti dalla DGRV 1428/11 sono stati completamente rispettati, come risulta dalla legenda allegata alle tavole di progetto (larghezza porte e percorsi in genere) e dalla dichiarazione di conformità del progettista ex art. 77, c. 4; del DPR 380/2001



- nelle sale polivalenti l'accesso al piano avviene per mezzo di ascensore accessibile esclusivo, e le porte e i passaggi rispettano le dimensioni richieste;
- nei locali destinati ad attività ricettive ogni piano è raggiungibile per mezzo di due ascensori accessibili, porte e passaggi e spazi comuni in genere rispettano le dimensioni richieste; in particolare nell'area ristorante e nelle sale riunioni al piano primo sono previsti due servizi accessibili, mentre a tutti i piani gli spazi comuni sono accessibili;
- il dislivello ai vari piani tra l'edificio esistente e quello di nuova edificazione viene superato a mezzo di rampe, con spazi iniziali e terminali di cm 150, realizzate all'interno dell'edificio oggetto di ristrutturazione, della pendenza non superiore all' 8%.
- per quanto riguarda l'edificio a servizio della Darsena, è stato previsto che l'accesso all'unico piano presenti un dislivello di 1 cm; si precisa che i dipendenti della Darsena sono n. 3, e rimarranno tali anche dopo l'intervento, in quanto il progetto non prevede un aumento dei posti barca; l'accesso ai servizi, distinti per sesso, avviene superando un dislivello di cm 1.

Foto del plastico



## 11. Le ricadute della variante

Trattandosi di variante di riduzione in termini di superficie e di volume rispetto a quanto già approvato – sempre all'interno dell'ambito autorizzato – l'istanza viene presentata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, ovvero ai sensi dell'art. 2 della stessa L.R., qualora se ne ravvisasse la possibilità, in virtù del fatto che sono stati già espressi tutti i pareri favorevoli da parte degli enti competenti.

La variante al progetto autorizzato ne manterrà inalterato l'interesse pubblico, e adempirà comunque agli accordi a suo tempo intercorsi, che contemplano la riqualificazione dell'area adiacente dell'ex batteria (dove non sono previste modifiche al progetto approvato), la realizzazione del parcheggio (con posti auto in surplus agli standard richiesti) e l'ampliamento della darsena Mosella (con utilizzo degli spazi in ampliamento da parte delle sole imbarcazioni in transito).

Verrà inoltre mantenuta la previsione di riqualificazione dello spazio adibito a rimessaggio barche, e verrà ampliato l'edificio a servizio della darsena che, oltre all'ufficio dell'attività ospiterà i servizi per gli utenti della darsena, che si è ritenuto preferibile separare da quelli di pertinenza delle funzioni ricettive.

In conclusione, resta da precisare che la riduzione della superficie in ampliamento non altererà il valore socio-economico dell'operazione, e nemmeno l'incremento occupazionale previsto: oltre all'attività ricettiva, sono previsti infatti un centro estetico, negozi, bar e ristorante e sale polivalenti da utilizzare per manifestazioni ed eventi.

