

HOTEL COLUMBUS srl

Lungomare Trieste 22 - 33054 Lignano Sabbiadoro (UD)

PAC	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA		
	dicembre 2017 <small>DATA</small>	---	<small>SCALA</small>

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

1. PREMESSA

La presente relazione è allegata al progetto per l'approvazione del Piano Attuativo Comunale PAC di iniziativa privata denominato "Columbus", ambito che interessa gli immobili e le aree di proprietà della società Hotel Columbus srl.

In particolare il PAC, che viene richiesto ai sensi dell' art.2 c.2.a) 4.1.1.2.1) e 5 B) 3.e) (indice di fabbricabilità fondiaria > 4mc/mq) interessa una pertinenza urbanistica di mq 4727 costituita da tre comparti:

- il comparto "A" (Hotel Columbus), suddiviso nei Lotti 1 e 2 ubicati in viale Trieste e catastalmente censiti al Foglio 47 mappale 55
- il comparto "B" (Hotel Columbus), suddiviso nei Lotti 3, 4 e 5 ubicati in vicolo Marano e catastalmente censiti al Foglio 47 mappali 46 e 1146
- il comparto "C" (Hotel Le Farfalle), costituito da un unico Lotto 6 ubicato in via Carso e catastalmente censito al Foglio 44 mappale 227

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

2. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il PAC, nel suo complesso, si attua su aree già edificate ed urbanizzate ed interessa edifici e pertinenze a destinazione alberghiera facenti capo alla società Hotel Columbus spa.

I lotti di intervento risultano al momento così individuabili:

Lotto 1: edificio definito come corpo principale dell'Hotel Columbus, costituito da un piano seminterrato ad uso autorimessa, un piano rialzato a servizi (hall, reception, sala ristorante, bar, ecc) e sei livelli superiori ad uso camere albergo. L'edificio ha subito recentemente un intervento di ristrutturazione e restyling che ha lasciato inalterato l'impianto distributivo originario

Lotto 2: trattasi dell'ampliamento del corpo principale sopra descritto e recentemente realizzato a seguito di un intervento di demolizione (Hotel Nettuno) e ricostruzione. L'impianto distributivo è funzionalmente collegato al lotto 1 e presenta un piano seminterrato ad uso autorimessa, un piano rialzato che accoglie sale polifunzionali e vani di servizio e nove livelli superiori destinati a camere albergo. L'immagine complessiva si armonizza con il contesto e le edificazioni preesistenti.

Lotto 3: corrispondente alla Depandance 2 di pertinenza Hotel Columbus, costituita da un piano interrato ad uso autorimessa e cinque livelli fuori terra ad uso camere albergo

Lotto 4: corrispondente alla Depandance 1 di pertinenza Hotel Columbus, costituita da un piano interrato ad uso autorimessa e da quattro livelli fuori terra ad uso camere albergo.

I lotti 3 e 4 sono caratterizzati da edificazioni esistenti ormai datate e derivanti da un'edilizia di tipo residenziale convertita, con una serie di interventi in epoche diverse, all' uso alberghiero.

Lotto 5: trattasi di area da poco acquisita in proprietà da parte della società, interessata da recenti interventi edilizi che hanno portato alla sola

realizzazione di un piano interrato ad uso autorimessa in continuità funzionale con quello dei lotti 3 e 4. Attualmente si presenta come un'area libera ad uso parcheggio scoperto.

Lotto 6: corrispondente all'Hotel le Farfalle localizzato a nord-est rispetto agli altri lotti. Trattasi di una palazzina datata ma che ben si integra con il contesto edilizio esistente. Presenta servizi comuni e camere albergo al piano terra e camere albergo ai due piani superiori.

3. LINEE GUIDA PAC

La volontà della committenza è quella di realizzare un progetto unitario di riqualificazione dell'intero complesso alberghiero con opere di ristrutturazione ed ampliamento che andranno ad interessare, in fasi e tempi diversi, tutte le edificazioni e lotti.

Il PAC, intervenendo su aree già edificate, parte dai presupposti di un'analisi della situazione di fatto dal punto di vista parametrico che riguarda la superficie urbanistica, la superficie coperta e la volumetria esistenti.

A questi si sommano i parametri massimi realizzabili per ampliamento derivanti da indici di PRGC e dall'utilizzo 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.

Nello specifico gli indici a disposizione derivano da :

- lotto 5: indici previsti da PRGC nella misura di i_f 1,00 e Sc 40% in quanto trattasi di area libera non edificata
- lotto 6: incrementi volumetrici in deroga al PRGC nella misura del 25% del volume esistente per volume a camere e 15% del volume esistente per volume a servizi. Si precisa che il lotto 6 non ha mai usufruito di "bonus" in deroga.

Inoltre, il PAC prevede la possibilità di trasferire liberamente tra lotti il volume complessivo e la superficie coperta dell'intera pertinenza urbanistica, ai sensi art 33 lett j) delle NTA del PRGC vigente.

4 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il PAC prevede su tutti gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Gli interventi di ampliamento sono invece previsti all'interno degli inviluppi edilizi limite individuati negli elaborati del PAC, nel rispetto dei parametri complessivi lì contenuti.

In particolare gli inviluppi edilizi limite planimetrici ed altimetrici di cui alle rispettive tavole di PAC, individuano due aree per gli interventi di ampliamento:

- **Ampliamento**

corrisponde all'inviluppo edilizio che interessa i lotti 4 e 5 e prevede:

- Distanza dalla strada m.5
- Distanza dai confini m. 5
- Distanza tra pareti finestrate m.10
- In aderenza con edifici esistenti di proprietà
- Altezza massima pari m. 13

- **Ampliamento in sopraelevazione:**

corrisponde all'inviluppo limite in sopraelevazione di cui al lotto 1 - blocco principale - e prevede :

- distanza dalla strada da vicolo Marano pari a m 5 ,
- a confine sul lato est di proprietà

- allineamento a sud (fronte-mare) con le terrazze dei piani superiori dell'edificio di cui al lotto 2.
- altezza massima pari all'esistente più m 4. Ne risulta una sopraelevazione del corpo principale massima di due piani per un'altezza complessiva comunque inferiore a quella dell'edificio del lotto 2.

Per l'edificazione in ampliamento è prevista una destinazione ad uso alberghiero comprendente tutte le sottocategorie quali servizi, camere e accessori pertinenziali (autorimesse, vani tecnici, ecc), che dovrà essere mantenuta almeno per il periodo previsto dalle NTA del PRGC.

Gli interventi individuati, così come previsto dalle NTA del PAC, potranno essere attuati per stralci funzionali autonomi in fasi e modalità differite, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni grafiche e parametriche contenute negli relativi elaborati.

5 FATTORI DI COSTO DEGLI INTERVENTI

Il P.A.C. non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione né la cessione o asservimento di aree. I fattori di costo saranno pertanto dovuti alla sola realizzazione degli interventi edilizi in esso previsti ai quali non risulta peraltro oggi facile risalire per loro stessa incertezza.

Lignano Sabbiadoro, dicembre 2017

- Il Progettista-