

P  
R  
O  
J  
E  
C  
T  
  
A  
B

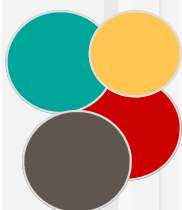
# HOTEL EUROPA PONTECAGNANO

## IL NUOVO VOLTO DELLA RICETTIVITA'



IPOTESI PRELIMINARE

AGGIORNAMENTO APRILE 2011



**PIANO CASA – REGIONE CAMPANIA**

SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE CAMPANIA N. 2 DEL 10/01/2011, È STATA PUBBLICATA LA **L.R. 05/01/2011, N. 1**, RECANTE "MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 28 DICEMBRE 2009, N. 19 (MISURE URGENTI PER IL RILANCIO ECONOMICO, PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE, PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER LA SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA) E ALLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 2004, N. 16 (NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO)", CON LA QUALE LA REGIONE HA RIVISTO LA PROPRIA LEGGE SUL PIANO CASA, RIPORTIAMO GLI ESTRATTI DELLA LEGGE CHE INTERESSANO IL NOSTRO INTERVENTO:

**ART. 4 INTERVENTI STRAORDINARI DI AMPLIAMENTO**

**1. IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI È CONSENTITO L'AMPLIAMENTO FINO AL VENTI PER CENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI UNI-BIFAMILIARI, E COMUNQUE DEGLI EDIFICI DI VOLUMETRIA NON SUPERIORE AI MILLE E CINQUECENTO METRI CUBI E DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI COMPOSTI DA NON PIÙ DI DUE PIANI FUORI TERRA, OLTRE ALL'EVENTUALE PIANO SOTTOTETTO.**

2. L'AMPLIAMENTO DI CUI AL COMMA 1 È CONSENTITO:

A) SU EDIFICI A DESTINAZIONE ABITATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1, LETTERE B) E C), LA CUI RESTANTE PARTE ABBA UTILIZZO COMPATIBILE CON QUELLO ABITATIVO;

B) PER INTERVENTI CHE NON MODIFICANO LA DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI INTERESSATI, FATTA ECCEZIONE PER QUELLI DI CUI ALL'ARTICOLO 2, COMMA 1, LETTERA B);

C) SU EDIFICI RESIDENZIALI UBICATI IN AREE URBANIZZATE, NEL RISPETTO DELLE DISTANZE MINIME E DELLE ALTEZZE MASSIME DEI FABBRICATI;

D) SU EDIFICI RESIDENZIALI UBICATI IN AREE ESTERNE AGLI AMBITI DICHIARATI IN ATTI FORMALI A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E DA FRANA ELEVATA O MOLTO ELEVATA;

E) SU EDIFICI UBICATI IN AREE ESTERNE A QUELLE DEFINITE AD ALTO RISCHIO VULCANICO;

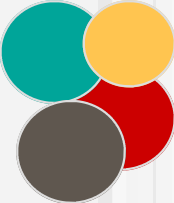
F) PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE NON INCIDENTI SULLA SAGOMA E SUI PROSPETTI DELLE COSTRUZIONI E COMUNQUE NON SUCCESSIVAMENTE FRAZIONABILI.

**INOLTRE SECONDO LA DISPOSIZIONE "AI SOLI FINI AMMINISTRATIVI, GLI INTERVENTI PREVISTI DAGLI ARTICOLI 4 (AMPLIAMENTO), 5 (DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE) E 8 COMMA 2 (REALIZZAZIONE DI SOTTOTETTI), REALIZZATI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI DISPOSIZIONI E AD ESSE CONFORMI POSSONO ESSERE AUTORIZZATI.** DI FATTO, LA NUOVA LEGGE, OLTRE A PROROGARE I TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE ALL'11 LUGLIO 2013, RIMUOVE ALCUNI VINCOLI CHE SECONDO GLI ADDETTI AI LAVORI HANNO FINORA BLOCCATO IL RILANCIO DELL'EDILIZIA ATTRAVERSO GLI AMPLIAMENTI VOLUMETRICI.

**SONO CANCELLATI DUE IMPORTANTI PALETTI**, COME IL LIMITE DI INTERVENIRE SOLO SULLA PRIMA CASA E IL DIVIETO DI CUMULABILITÀ DEGLI AMPLIAMENTI PREVISTI DA NORME DIVERSE.

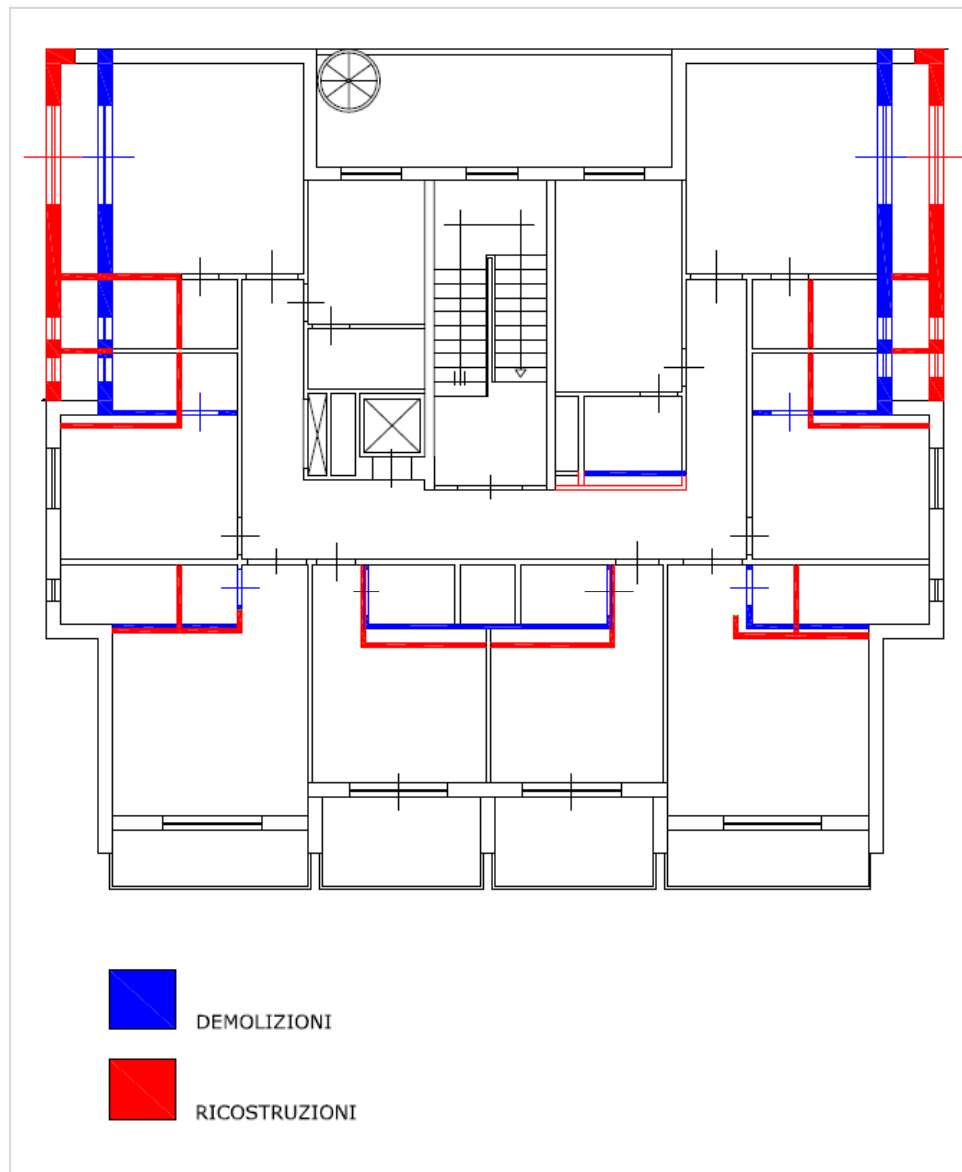
IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI, MA NEL RISPETTO DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DELLA NORMATIVA ANTISISMICA, SONO CONSENTITI AMPLIAMENTI NEL LIMITE DEL 20% SU EDIFICI DI VOLUMETRIA NON SUPERIORE AI MILLECINQUECENTO METRI CUBI.

P  
R  
O  
J  
E  
C  
T  
  
A  
B



## RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO PARZIALE DELLA VOLUMETRIA

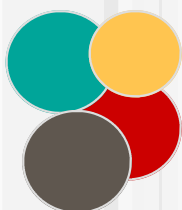
P  
R  
O  
J  
E  
C  
T  
  
A  
B



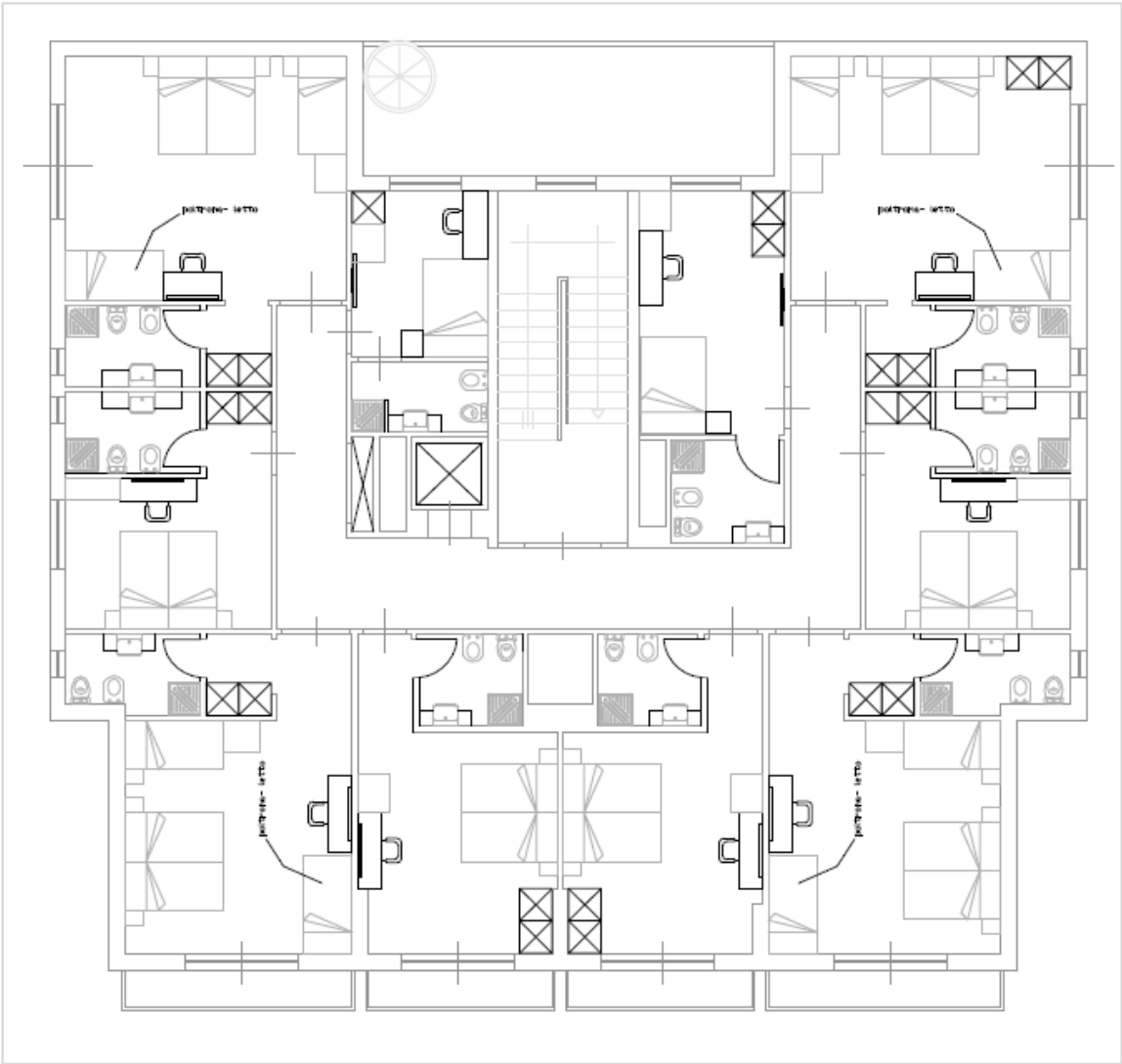
È BENE PRECISARE CHE L'IPOTESI DI RICONVERSIONE RIPORTATA DOVRÀ TROVARE RICONTRIO NEL PUC DI PONTECAGNANO COSÌ COME SPECIFICATO NELLA LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 5 GENNAIO 2011. INOLTRE L'IPOTESI È DAL PUNTO DI VISTA TECNICO REALIZZABILE SE L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN "TRAVI E PILASTRI" CHE SUL LAYOUT IN BASSO NON SONO STATI RIPORTATI.

LA TAVOLA A1 EVIDENZIA GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CHE INTERESSANO LA STRUTTURA AL FINE DI OTTIMIZZARE LA SUPERFICIE DEL PIANO TIPO CAMERE (DAL PRIMO AL QUARTO LIVELLO) IN CONFORMITÀ CON QUANTO PREVISTO ANCHE DALLA LEGGE REGIONALE SULLA CLASSIFICAZIONE ALBERGHIERA IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA 3 STELLE.

L'INTERVENTO MANTIENE COSTANTE IL NUMERO DELLE CAMERE PER PIANO (10) MA NE AUMENTA LA DIMENSIONE IN QUELLE POSTE SUI FRONTI LATERALI, CERCANDO IN QUESTO MODO DI RISPONDERE ALLE ESIGENZE DI CARATTERE COMMERCIALE E DI CONSEGUENZA AUMENTARE IL NUMERO DI POSTI LETTO.



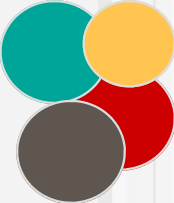
*RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO PARZIALE DELLA VOLUMETRIA – LAYOUT CAMERE*



IL NUOVO LAYOUT PREVEDE UN'OFFERTA RICETTIVA DI 24 POSTI LETTO PER PIANO DISTRIBUITI IN:

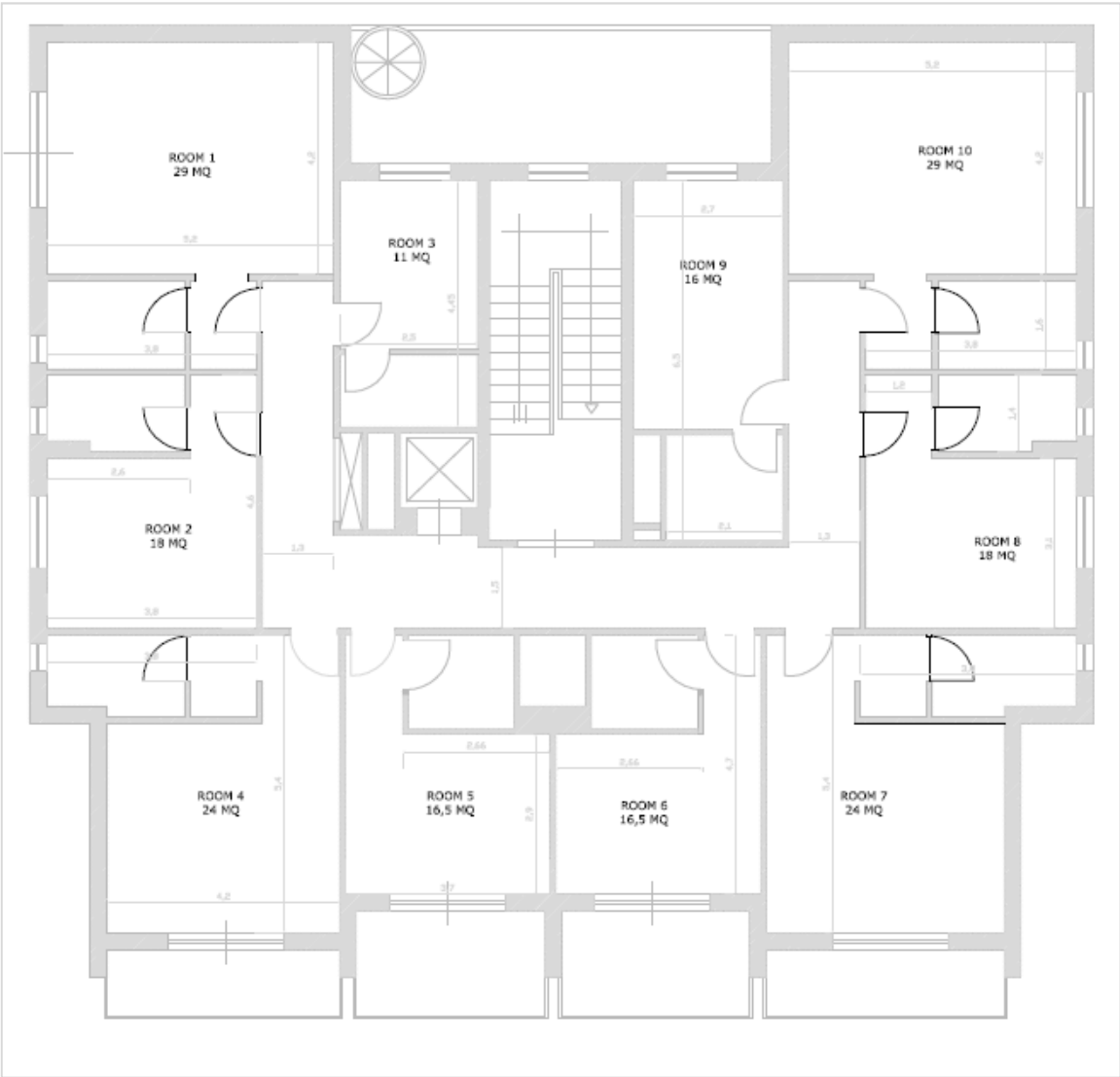
- 4 CAMERE DOPPIE
- 2 CAMERE QUADRUPLE
- 2 CAMERE TRIPLE
- 2 CAMERE SINGOLE CON LETTO KING

LA SUPERFICIE LORDA DEL PIANO ERA PRIMA DELL'INTERVENTO DI 278 MQ , L'INTERVENTO HA PORTATO LA DIMENSIONE LORDA A 292 MQ, I BALCONI LATERALI SONO STATI CHIUSI PER OTTENERE LE DUE CAMERE QUADRUPLE SENZA MODIFICARE IL NUMERO ATTUALE DI CAMERE PER PIANO E MANTENDO UNA FORTE DIFFERENZIAMENTO TIPOLOGICA DELL'OFFERTA RICETTIVA.

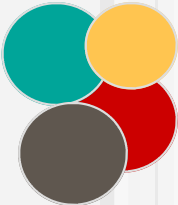


*P  
R  
O  
J  
E  
C  
T  
  
A  
B*

*RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO PARZIALE DELLA VOLUMETRIA – LAYOUT CAMERE*



LA SUPERFICIE DELLE CAMERE , COME GIÀ ANTICIPATO RISPETTA LA NORMATIVA REGIONALE IN VIRTU' DI RISTRUTTURAZIONI DI STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI. **NELLO SPECIFICO LE CAMERE 4 E 7 POTRANNO ESSERE UTILIZZATE COME CAMERE TRIPLE CON LA POSSIBILITÀ DI INSERIRE UNA POLTRONA LETTO CHE IN CASO DI NECESSITÀ POTRÀ ESSERE UTILIZZATA COME QUARTO LETTO. CIÒ SAREBBE UTILE AI FINI DI GIUSTIFICARE EVENTUALI CRITICITÀ DI CARATTERE LEGISLATIVO OLTRE CHE AVERE MAGGIORE FLESSIBILITÀ NELLA COMMERCIALIZZAZIONE DELLE CAMERE.**

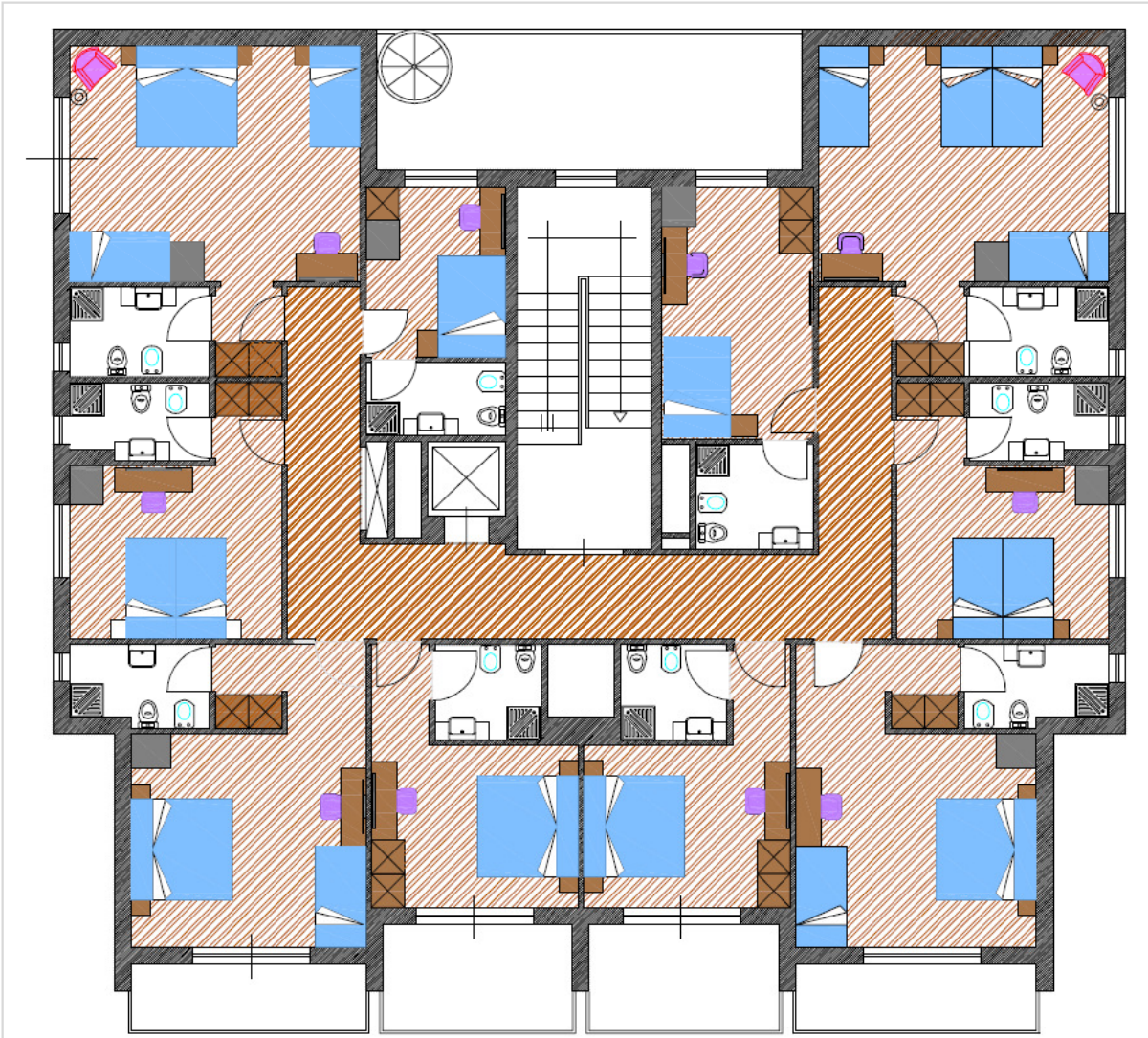


*IPOTESI PRELIMINARE*

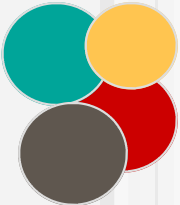
*RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO PARZIALE DELLA VOLUMETRIA –*

*LAYOUT CROMATICO*

P  
R  
O  
J  
E  
C  
T  
  
A  
B



IL LAYOUT CROMATICO RIPORTATO HA ELABORATO I COLORI DEL TERRITORIO CERCANDO DI PERSONALIZZARE LA STRUTTURA GARANTENDO L'IMMAGINE RASSICURANTE DELL'HOTEL DI CARATTERE FAMILIARE SEPPUR INTENSIFICANDO LA PERCEZIONE QUALITATIVA E IGIENICA LEGATA ALLE TONALITÀ CHIARE DEL ROVERE NATURALE, DEL FAGGIO E DELLE CROMIE BLU MA ANCHE DEL LILLA E DEL GRIGIO. IPOTIZZIAMO UN NUOVO PAVIMENTO VALUTANDO LAMINATI DA INSERIRE SUL PROFILO GIÀ ESISTENTE I INTERVENENDO CON GRES CON RIFINITURE DEL LEGNO, PER I TRAMEZZI SI SUGGERISCE LA REALIZZAZIONE CON STRUTTURE IN CARTONGESSO PER VELOCIZZARE I TEMPI DI REALIZZO E OTTIMIZZARE I COSTI.

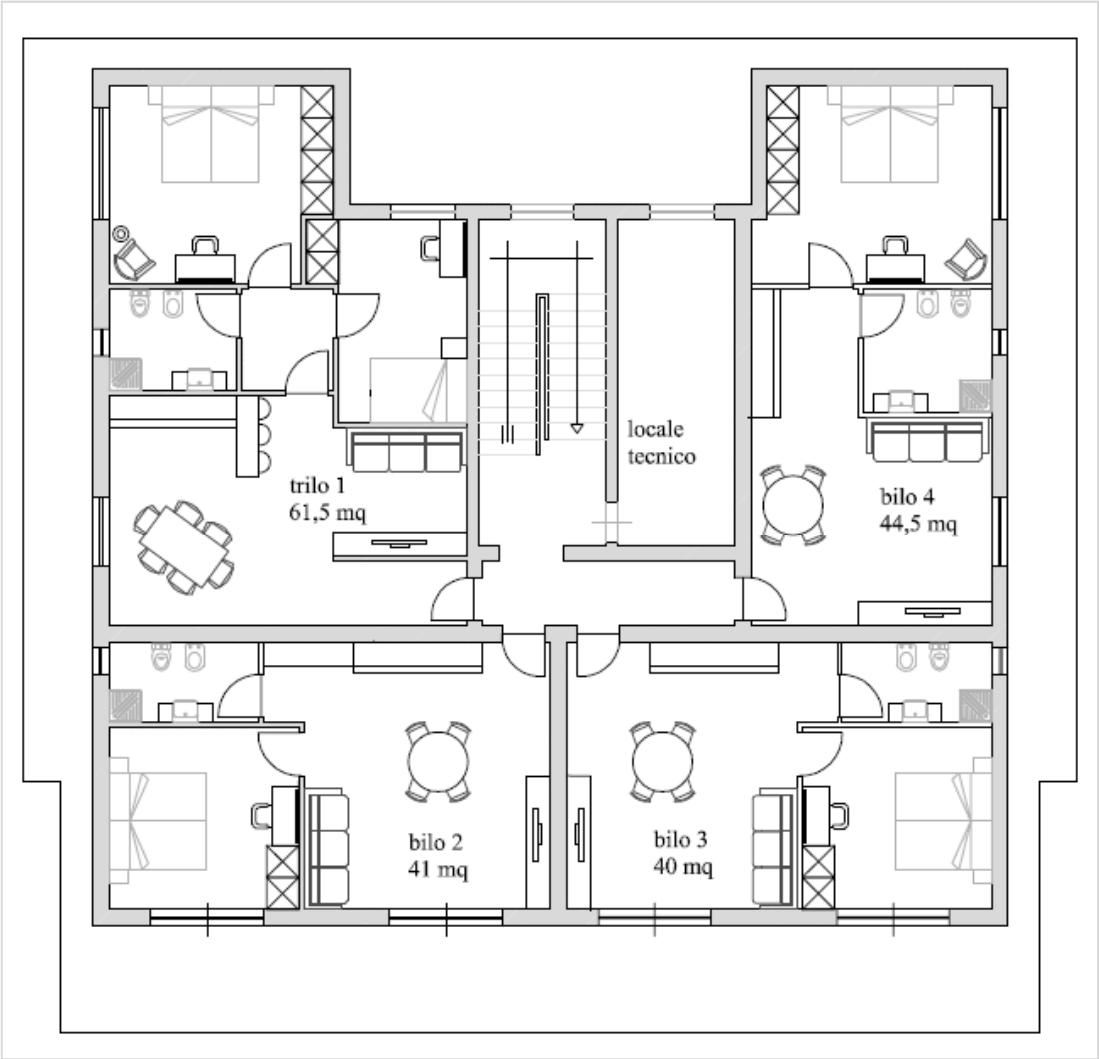


*IPOTESI PRELIMINARE*

*RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO PARZIALE DELLA VOLUMETRIA –*

*IPOTESI SOTTOTETTO*

RITENIAMO IMPORTANTE VALUTARE L'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA SOPRATTUTTO PER L'AUMENTO DI VOLUMETRIA NEL RECUPERO DEL SOTTOTETTO POTENDO AUMENTARE LA QUOTA DI ALTEZZA DELL'INTERPIANO. POSSIAMO IMMAGINARE DI REALIZZARE SU QUESTO LIVELLO QUATTRO APPARTAMENTI CHE POTRANNO ESSERE AFFITTATI PER PERIODI PIÙ LUNGI O ADDIRITTURA SFRUTTANDO LA NUOVA LEGGE ESSERE OGGETTO DI UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CHE LI RENDA RESIDENZIALE PURO. IN RELAZIONE AI RISULTATI EMERSI DAL'ANALISI DI MERCATO SVOLTA DA R&D HOSPITALITY ABBIAMO PROGETTATO 3 BILOCALI E UN TRILOCALE, NEI BILOCALI LA ZONA GIORNO SARÀ DOTATA DI DIVANO LETTO OLTRE CHE DI UN ANGOLO COTTURA E.



P  
R  
O  
J  
E  
C  
T  
  
A  
B

