



Comune di Verbania
Provincia di Verbano Cusio Ossola

COMMITTENTI:

HOUSING srl
P.zza D. Ranzoni 45, Verbania

CEMP sas
Viale Rimembranza 76, Arizzano

SEVEN srl
Viale Azari 72, Verbania

**PIANO DI RECUPERO
MIRALAGO**

Corso Mameli 173, Verbania

NORME DI ATTUAZIONE

**ART. 1
OGGETTO, FINALITÀ
E AMBITO DEL PDR**

Le presenti Norme Tecniche regolano l'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici inclusi nel Piano di Recupero "Miralago", che prevede la riqualificazione architettonica ed energetica dell'Ex Albergo Miralago, sito in Corso G. Mameli 173 a Verbania.

Fermo restando che la perimetrazione del PdR comprende il mappale 244 del fg 63 del Catasto Terreni del Comune di Verbania, dall'ambito di applicazione delle presenti norme sono escluse le proprietà non oggetto di interventi edilizi, precise nella Relazione sintetica - Allegato A1

ART. 2
ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

- A1- Relazione sintetica Piano di Recupero MIRALAGO - Perimetrazione PdR con esclusione di immobili non interessati all'intervento
- A2 - Relazione illustrativa
- B - Documentazione Fotografica
- C - Serie di n. 28 elaborati grafici e specificatamente :
- Tavola C/1a - Cartografie PRG - Estratto Mappa
- Tavola C/1b - Perimetrazione PdR - Stralcio PRGC Tavv. PR3 -PR4
- Tavola C/1c - Perimetrazione PdR - Tav. PR3 - PRGC
- Tavola C/1d - Perimetrazione PdR - Tav. PR4 - PRGC
- Tavola C/1e - Perimetrazione PdR - Individuazione parti oggetto di intervento
- Tavola C/2 - Stato di Fatto - Planimetria generale - Sezione schematica
- Tavola C/3 - Confronto - Planimetria generale - Sezione schematica
- Tavola C/4 - Progetto e verifica parametri edilizi e urbanistici- Planimetria generale - Sezione
- Tavola C/5 - Urbanizzazioni e Servizi - Planimetria generale
- Tavola C/6 - Stato di Fatto con opere autorizzate da SCIA 03.08.2020
piante piani interrato, terra, 1°, 2° e 3°
- Tavola C/7 - Stato di Fatto con opere autorizzate da SCIA 03.08.2020
piante piani 4°e 5°, copertura e sezione
- Tavola C/8 - Stato di Fatto con opere autorizzate da SCIA 03.08.2020
prospetti sud-est e sud-ovest
- Tavola C/9 - Stato di Fatto con opere autorizzate da SCIA 03.08.2020
prospetti nord-ovest e nord-est
- Tavola C/10 - Stato di Fatto con opere autorizzate da SCIA 03.08.2020 - Sezioni
- Tavola C/11 - Confronto piante piani terra, 1°, 2° e 3°
- Tavola C/12 - Confronto piante piani 4°, 5°e 6°, copertura
- Tavola C/13 - Confronto prospetti sud-est e sud-ovest
- Tavola C/14 - Confronto prospetti nord-ovest e nord-est
- Tavola C/15 - Confronto Sezioni
- Tavola C/16 - Progetto piante piani interrato, terra, 1°, 2° e 3°
- Tavola C/17 - Progetto piante piani 4°, 5°e 6°, copertura
- Tavola C/18 - Progetto prospetti sud-est e sud-ovest
- Tavola C/19 - Progetto prospetti nord-ovest e nord-est
- Tavola C/20 - Progetto Sezioni
- Tavola C/21 - Render di progetto
- Tavola C/22 - Determinazione SUL Stato di fatto originario e SCIA
- Tavola C/23 - Determinazione SUL in progetto
- Tavola C/24 - Calcolo superfici e volumi ai fini della determinazione dei parcheggi
- D - Tavola grafica parcheggi pertinenziali
- E - Norme Tecniche di Attuazione
- F - Relazione per la verifica di non assoggettabilità alla V.A.S.
- G - Atti e Documenti
- H - Convenzione urbanistica

ART. 3
MODALITÀ DI ATTUAZIONE
DEL PIANO

Il Piano contiene precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione dello stesso. L'attuazione degli interventi è assentita anche tramite SCIA alternativa al Permesso di Costruire, come previsto dall'art. 23, comma 01. b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ART. 4
RIFERIMENTI NORMATIVI
PREVISIONI DEL PRG VIGENTE
REGOLAMENTO EDILIZIO

Gli interventi sull' immobile compreso nel Piano di Recupero dovranno essere conformi alle presenti NTA e, per quanto non in contrasto, all'art. 32 delle NTA del PRG vigente " Centri storici e Nuclei di antica formazione (N.A.F.).

Ulteriori riferimenti normativi

NTA del PRG vigente

Regolamento edilizio approvato con D.C.C. n. 56 del 07.06.2018

Regolamento edilizio approvato con D.C.C. n. 160 del 05.12.2016

ART. 5
DESTINAZIONI D'USO
AMMESSE

Piano Terra

SUL terziaria esistente senza MD, autorimesse e parcheggi, spazi per la distribuzione verticale ai piani superiori, centrale termica

Valgono su tutto il Piano le indicazioni secondo cui ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso, vale a dire che eventuali impianti dovranno essere realizzati a quote compatibili con quelle di previsto allagamento, rischio che dovrà essere esplicitato con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni potenzialmente a rischio.

Piani superiori

- destinazione residenziale stabile e temporanea
- commercio al dettaglio
- attrezzature terziarie
- artigianato
- uffici pubblici e privati, comprese le attività creditizie e assicurative
- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero
- esercizi pubblici e ristoranti
- attrezzature ricettive
- farmacie, ambulatori medici, studi professionali

ART. 6
TIPI DI INTERVENTO

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, MD.

ART. 7
PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI
DEL PIANO DI RECUPERO

S.U.L. = pari all'esistente, all'interno del lotto di intervento, determinata ai sensi dell'art. 2 delle NTA del PRG vigente e dell'art.18 del Regolamento Edilizio con un incremento massimo del 10% . L'ampliamento potrà essere calcolato sulle sole parti interessate all'intervento edilizio.

H = è ammessa la sopraelevazione di un piano nella colonna d'aria sovrastante l'edificio. L' altezza massima del fabbricato non può superare la quota +26,00m all'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, misurata dalla quota 0,00 di progetto, coincidente con il punto più basso della linea di spiccato (+197.13 da rilievo altimetrico - rif. Tav. 2 PdR) . Oltre l'altezza massima sono ammessi parapetti di altezza fino a 1,10 ml e le opere di natura tecnica, come indicato dall'art. 13 del Regolamento Edilizio vigente approvato con D.C.C. n. 160 del 05.12.2016

Sc = pari all'esistente, compresa la proiezione dell'aggetto del Piano Primo su Corso G. Mameli e Via de Bonis. Rispetto all'aggetto esistente sul fronte lago, costituente Sc, è consentita la realizzazione di terrazzi a sbalzo fino a 1,50m dal filo di fabbricazione, in conformità alle disposizioni degli artt. 17 e 107 del Regolamento Edilizio.

Per quanto non specificato si fa riferimento al Codice Civile ed al D.M. 1444/68 (zone A)

ART. 8
CARATTERE PRESCRITTIVO
DEL PIANO

Il Piano di Recupero, come descritto all'art. 1, prevede la riqualificazione architettonica ed energetica dell'edificio e l'ampliamento di SUL del 10%, comportante l'ampliamento del Piano Quinto, con allineamento della facciata fronte lago con quella dei piani sottostanti, e la sopraelevazione di un piano.

Elemento caratterizzante del progetto è la realizzazione, sul fronte lago, di una struttura metallica portante con rivestimento verde, idonea alla coltivazione di diverse tipologie di pianti e fiori ornamentali, meglio descritta nella Relazione allegata al punto Nuova Facciata Verde .

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano:

1. La configurazione planovolumetrica del progetto, come rappresentata negli elaborati grafici del PdR
2. La facciata verde, la cui manutenzione è trattata al successivo articolo 10

Non costituiscono elementi prescrittivi del Piano di Recupero, la cui modifica non comporta necessità di variante al PdR:

1. le altezze interpiano, in relazione alle dotazioni impiantistiche determinate dalle norme vigenti;
2. le modifiche interne alle singole unità immobiliari e l'eventuale frazionamento o fusione delle unità stesse;
3. le modifiche ai prospetti nel rispetto della composizione delle facciate, escludendo modifiche che non si ripetono a tutti i piani dell'edificio;
4. le modifiche relative ai materiali e colori indicate dal PdR sui prospetti degli edifici;

Il progetto architettonico necessario all'ottenimento del titolo edilizio abilitativo, sarà comunque subordinato al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

ART. 9

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

MATERIALI E FINITURE

Per le finiture esterne del fabbricato dovranno essere utilizzati materiali che per aspetto estetico e colorazione non si pongano in netto contrasto con l'ambiente storico.

Pur escludendo che all'edificio siano applicate le norme relative alle preesistenze storiche, dovrà essere tenuto conto di quanto contenuto nell'art. 32 delle NTA del PRG vigente, al punto "Disposizioni particolari" :

- sono da escludersi rivestimenti e contrasti di colori vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi
- dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici, avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge

ART. 10

FACCIATA VERDE

Sul fronte lago il PdR prevede la realizzazione di una facciata verde, costituita da una struttura metallica portante, alla quale vengono fissati elementi prefabbricati modulari idonei alla coltivazione di piante e fiori ornamentali.

Tale sistema dovrà integrare la fertirrigazione programmata e lo smaltimento delle acque di percolamento, che verrà ricondotto alla rete di raccolta delle acque bianche.

La facciata verde costituisce elemento caratterizzante primario nel progetto, pertanto il costituendo condominio si farà obbligatoriamente carico di provvedere alla manutenzione costante attraverso l'affidamento del monitoraggio e manutenzione ad azienda specializzata.