REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI VERBANIA

PIANO DI RECUPERO
CENTRO STORICO SUNA
VIA DEI PARTIGIANI 120/122

LAVORO:

PIANO DI RECUPERO

TITOLO:

ELABORATO "E"
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:

ELAB:

TAV:

SCALA:

22 MAGGIO 2023

AGG:

COMMITTENTE:

FRANCO ZUCCHINETTI

PROGETTISTA:

GIANMARIA BARISANI architetto
via Montebello 24 – 28925 VERBANIA
ordine arch. prov. NO e VCO n. 789

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1. – Presupposti giuridici e finalità del piano

Il compendio immobiliare oggetto di Piano di Recupero ricade nell'ambito del Centro Storico di Suna. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale rimandano all'art. 32 – Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione NAF.

Il Piano di Recupero è stato redatto ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i., della Legge 5 agosto 1978 n.457, artt. 27 e 28, e secondo le disposizioni del vigente P.R.G. Sono stati inoltre osservati i disposti della L.R. 40/98 e della Circolare Regionale n°1/PET in merito all'analisi di compatibilità ambientale.

Art. 2 – Contenuti ed elaborati del Piano di Recupero

I contenuti e gli elaborati di seguito elencati, che sono da ritenersi parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si intendono prescrittivi rispetto a qualsiasi intervento operabile nell'ambito dell'area individuata dal Piano stesso.

- Elab A relazione tecnico illustrativa
- Elab B elenco catastale proprietà
- Elab C analisi stato degrado, documentazione fotografica, consistenza statica
- Elab D indagine geognostica e geotecnica
- Elab E norme tecniche di attuazione
- Elab F schema di convenzione
- Elab G verifica assoggettabilità a VAS
- Elab H scrittura privata - promessa di vendita
- Elab I allegato alla convenzione
- Tavola 1 inquadramento
- Tavola 2 planimetria generale
- Tavola 3 piano quotato
- Tavola 4 planivolumetrico
- Tavola 5 verifiche edilizie e urbanistiche
- Tavola 6 documentazione fotografica esterni
- Tavola 7 documentazione fotografica interni
- Tavola 8 stato di fatto piante

- Tavola 9 stato di fatto sezioni
- Tavola 10 stato di fatto prospetti
- Tavola 11 progetto piante
- Tavola 12 progetto sezioni
- Tavola 13 progetto prospetti
- Tavola 14 confronto piante
- Tavola 15 confronto sezioni
- Tavola 16 confronto prospetti
- Tavole 17 immagini virtuali di progetto
- Tavola 18 fotoinserimento ambientale
- Tavola 19 planimetria PdR in scala di PRG

Art. 3. – Specificazioni degli interventi del piano

Il presente Piano di recupero prevede un insieme di interventi che riguardano solo gli edifici ricadenti nell'area in quanto la zona è già dotata delle necessarie opere di urbanizzazione.

Parte della superficie utile lorda che si renderà disponibile a seguito delle demolizioni sarà trasferita su un terreno di proprietà dei proponenti censito al CT del comune di Verbania al foglio 68, mappale 737, avente superficie pari a mq 1280.

La bozza di convenzione contiene l'indicazione delle opere di manutenzione straordinaria relative ad un tratto della strada comunale del Palazzino da eseguirsi a carico dei proponenti.

Art. 4 – Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

Destinazione d'uso non ammesse:

- industrie
- attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano
- attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
- commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici

Tipi di intervento e parametri urbanistici

Sono ammessi interventi sino alla demolizione con ricostruzione e ampliamento con le seguenti precisazioni:

- SUL massima pari a mq 499.51, come riportato nell'elaborato grafico Tav 5 "Verifiche edilizie e urbanistiche";
- H e SC coincidente con i valori di progetto rappresentati negli elaborati grafici allegati;
- ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio i vani scala e ascensori di nuova costruzione non costituiscono Sul;
- ai fini di quanto previsto dall'art 49 (Misure per promuovere l'efficienza energetica) della LR 31 maggio 2022 n. 7 lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei limiti di cui sopra è consentito derogare in merito alle distanze tra edifici, alle distanze dai confini di proprietà, alle distanze di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).

Art. 5. – Validità ed efficacia del Piano

Il presente Piano di recupero ha validità decennale a far data dalla stipula della relativa convenzione.

Art. 6. – Modifiche che non costituiscono variante al presente Piano

Non costituiscono variante ai contenuti del presente Piano:

- le modifiche di suddivisione interna delle singole unità immobiliari e le quote degli interpiani;
- la variazione del numero delle unità immobiliari;
- le variazioni dei prospetti, delle finiture e in generale tutto ciò che attiene all'immagine percepibile dagli spazi pubblici circostanti;
- eventuali rotazioni e traslazioni anche parziali della costruzione che determinano un diverso sedime purchè la superficie totale dello stesso resti invariata e le modifiche alla geometria del perimetro non determinino una sovrapposizione di superficie inferiore al 50% (LR 19 del 08 luglio 1999);
- quanto previsto dall'art 49 (Misure per promuovere l'efficienza energetica) della LR 31 maggio 2022 n. 7.

Art. 7. – Esecutività degli interventi in progetto

Il presente Piano di Recupero viene attuato tramite il rilascio del Permesso di Costruire da parte del competente Ufficio Comunale; tale permesso dovrà interessare l'intero comparto.