



Comune di LIVIGNO

Provincia di SONDRIO



Titolo:

**P.I.I. PER LA RIQUALIFICAZIONE E RIORGANIZZAZIONE
FUNZIONALE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO E
COMMERCIALE DI PROPRIETA' VALFIN SPA**

Committente:

Società VALFIN S.p.A.

Progettista:

Arch. DE GIOVANNI MAURO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Arch. DE GIOVANNI MAURO - Ing. SCALCO VIRGILIO
Via Nazionale, 123 - 23030 Villa di Tirano (SO) - P.IVA: 00500640149
Tel. (0342) 703098 - Fax (0342) 704290 - Email: m.degiovanni@archiworld.it

Timbro:

Timbro:

Collaboratore :

Allegato

**PROGETTO :
N.T.A. DEL P.I.I.**

N° tavola

P 7

Data:

NOVEMBRE 2014

Rif. tavola

001_R00_CC

Scala del disegno

Aggiornamento:

**P.I.I. PER LA RIQUALIFICAZIONE E RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DEL COMPLESSO
ALBERGHIERO E COMMERCIALE DI PROPRIETA' VALFIN S.P.A.**

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Sommario

<i>Art. 1</i>	<i>CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEL P.I.I.</i>	<i>2</i>
<i>Art. 2</i>	<i>PERIODO DI VALIDITA'</i>	<i>2</i>
<i>Art. 3</i>	<i>INTERVENTI PREVISTI DAL P.I.I.</i>	<i>2</i>
<i>Art. 4</i>	<i>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</i>	<i>4</i>
<i>Art. 5</i>	<i>CONTEMPORANEITA' DI INTERVENTI</i>	<i>4</i>
<i>Art. 6</i>	<i>PARCHEGGI INTERRATI</i>	<i>5</i>

ART. 1 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEL PII

1. Il PII affronta il tema della riqualificazione e riorganizzazione funzionale del complesso alberghiero e commerciale di proprietà VALFIN, alla scala urbana.

2. Le caratteristiche tipologiche dei nuovi edifici residenziali previsti nel PII, oggetto di costruzione previa demolizione della S.L.P. ad uso ricettivo, si sostanziano nella previsione di quattro volumi.

L'architettura, tramite l'espressione di un proprio linguaggio, determinerà il loro aspetto definitivo.

3. Il criterio di impostazione del P.I.I. è improntato ai principi di sostenibilità e flessibilità, talchè sono consentite, in fase di attuazione, senza necessità di preventiva variante al P.I.I. medesimo, le modificazioni di cui all'art. 14.12 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, le eventuali ulteriori modificazioni distributive e localizzative ritenute necessarie dal soggetto attuatore, nel rispetto dei vincoli paesaggistici esistenti, nonché gli ampliamenti di S.L.P. dei complessi alberghieri esistenti nel rispetto della normativa di PGT e della specifica disciplina approvata dal Comune (vd. delibera consiliare n. 78 del 14.11.2014) ai fini della riqualificazione e dell'ammodernamento dei complessi alberghieri esistenti.

ART. 2 PERIODO DI VALIDITA'

Il PII ha validità di dieci anni dalla data di stipula della relativa convenzione urbanistica.

ART. 3 INTERVENTI PREVISTI DAL P.I.I.

1. Il complesso immobiliare ricompreso nel perimetro del P.I.I. è interessato da interventi di riqualificazione urbanistico/edilizia che coinvolgono, secondo tempi e modalità diverse, l'Hotel Intermonti e l'Hotel San Carlo, nonché le relative aree di pertinenza inserite nel PGT in zona T1, e la confinante area di proprietà comunale destinata alla viabilità.

In particolare, sono previsti –disgiuntamente o congiuntamente, secondo le specifiche esigenze del soggetto attuatore, i seguenti interventi edilizi:

a. demolizione, nel complesso San Carlo, di tutte o di parte delle porzioni immobiliari già adibite ad attività commerciale (ex ristorante, ex discoteca Cielo) e di altre porzioni (ex blocco

camere personale e piscina, ecc), per una S.L.P. complessiva non superiore a mq. 2.817,85, come illustrato nella tavola P4.1 del P.I.I.;

b. traslazione della predetta S.L.P. demolita mediante costruzione di fabbricati ad uso residenziale aventi la medesima S.L.P. (comunque non superiore a mq. 2.817,85), secondo le previsioni localizzative e distributive contenute nelle tavole P4.2 P4.3 P4.4.1 P4.4.2 P4.5 P4.6 del progetto di P.I.I.;

c. riqualificazione dell'Hotel San Carlo mediante gli interventi di ristrutturazione e ampliamento previsti dalla disciplina di zona di cui all'art. 48 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e dalla ulteriore specifica disciplina approvata dal Comune (vd. delibera consiliare n. 78 del 14.11.2014) ai fini della riqualificazione e dell'ammodernamento dei complessi alberghieri esistenti;

d. riqualificazione dell'Hotel Intermonti mediante gli interventi di ristrutturazione e ampliamento previsti dalla disciplina di zona di cui all'art. 48 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e dalla ulteriore specifica disciplina approvata dal Comune (vd. delibera consiliare n. 78 del 14.11.2014) ai fini della riqualificazione e dell'ammodernamento dei complessi alberghieri esistenti;

e. conversione in S.L.P. residenziale della S.L.P. del fabbricato ad uso turistico/ricettivo sito nell'ambito del complesso Intermonti e denominato "Casa Monte Vago", mediante un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia (con eventuale ricostruzione su diverso sedime), entro il limite massimo della S.L.P. attualmente esistente, pari a mq. 1.936,82, secondo le previsioni localizzative e distributive contenute nella tavola P4.1 del P.I.I.; siffatto intervento potrà essere avviato non prima del 19/06/2021, stante l'efficacia, sino a quella data, del vincolo di destinazione turistico/ricettiva imposto sul complesso Intermonti.

2. Gli edifici contrassegnati nella tavola n. P4.1 del P.I.I. dai numeri 1 e 3, rispettivamente destinati ad uso turistico/alberghiero (per una S.L.P. di mq.682,72) e residenziale in multiproprietà (per una S.L.P. di mq. 776,16), sono interessati da un intervento edilizio di ristrutturazione, che – prescindendo dall'iter procedimentale del P.I.I. - prevede la traslazione tra i due edifici delle rispettive destinazioni (a saldi invariati delle S.L.P. e delle relative destinazioni ante intervento), in modo da consentire una più corretta e organica dislocazione delle stesse, l'una nell'ambito del complesso alberghiero San Carlo, e l'altra in adiacenza agli edifici ad uso residenziale previsti dal P.I.I.

ART. 4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Alle traslazioni di S.L.P. e costruzioni ad uso residenziale di cui al precedente articolo 3, comma 1, lettera **b.** (tav. P4.3 , case A-B-C-D) si applicano i seguenti indici:

S.L.P. = < S.L.P. esistente

DC >= 5,00 metri

DE >= 10,00 metri

HE= 14,00 metri max.

Pp= 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione)

2. Agli interventi di cui al precedente articolo 3, comma 1, lettere **c.** e **d.** si applicano i parametri edilizi previsti dall'art. 48 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e dalla specifica disciplina approvata dal Comune (vd. delibera consiliare n. 78 del 14.11.2014) ai fini della riqualificazione e dell'ammodernamento dei complessi alberghieri esistenti;

3. In relazione agli interventi previsti dal P.I.I. sugli edifici contrassegnati dai numeri 1 e 3 nella tavola P4.1, meglio descritti al precedente articolo 3, comma 2, si applica il parametro HE = 14,00 metri e si prescinde dagli ulteriori parametri edilizi indicati al precedente comma 1.

4. Per l'intervento di cui al precedente articolo 3, comma 1, lettera **e.** (ristrutturazione con cambio di destinazione della Casa Monte Vago) è ammesso l'aumento di altezza indispensabile all'adeguamento dell'isolamento del tetto, come richiesto dalla normativa sul contenimento dei consumi energetici; fermo restando il rispetto della S.L.P. esistente, si prescinde dagli ulteriori parametri indicati al precedente comma 1.

Qualora tale complesso dovesse essere oggetto di demolizione e sua ricostruzione su diverso sedime, si applicheranno integralmente gli indici previsti al precedente comma 1.

ART. 5 CONTEMPORANEITA' DI INTERVENTI

1. Qualora vengano presentate in contemporaneità richieste di rilascio/formazione di titoli abilitativi edilizi per i seguenti interventi:

a. di demolizione di S.L.P. e sua ricostruzione e riconversione ad uso residenziale,

b. di ristrutturazione ad uso ricettivo delle costruzioni esistenti, ai sensi dell'art. 48 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e/o della disciplina specificatamente prevista dal Comune (vd. delibera consiliare n. 78 del 14.11.2014), che preveda l'utilizzo delle strutture delle costruzioni oggetto di demolizione e di riconversione ad uso residenziale di cui alla precedente lettera **a.**,

per tali interventi è ammesso il mantenimento delle strutture delle costruzioni esistenti, secondo le previsioni dell'intervento ad uso turistico ricettivo, pur con la traslazione e conversione ad uso residenziale della relativa S.L.P. secondo le previsioni di tale ultimo intervento.

ART. 6 PARCHEGGI INTERRATI

1. Il PII, pur non escludendo la possibilità di realizzare posti auto fuori terra, privilegia, per evidenti motivi di carattere ambientale, la realizzazione di posti auto in interrato.

2. In considerazione della vicinanza tra i complessi turistico/ricettivi e le previste costruzioni residenziali, le autorimesse interrate potranno indifferentemente costituire dotazione di entrambi gli insediamenti, nel rispetto delle quantità di legge richieste per i medesimi, pari a 10 mq ogni 31,25 mq di S.L.P.