

STUDIO TECNICO

via A. Giovanola n. 21 28822 - CANNOBIO (VB)
tel. 0323/71854 - e-mail p.mengo@geo2cannobio.it

Partita I.V.A. : 01105510034



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA
COMUNE DI VERBANIA



RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DELL'APPRODO PRESSO LARGO PALATUCCI "PROGETTO DEFINITIVO"

Allegato a procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs.152/2006.



PAOLO MENGÒ
geometra

n.c.f.: MING PLA 59H08 D872B

COLLABORAZIONI

Progettazione esecutiva Strutture edifici

Dott. Ing. Franco Colombo
via Gottardi n.7 - 28921 Verbania (VB)

Analisi economiche e Finanziarie

EXANTE CONSULTING - via Gottardi n.7 - 28921 Verbania
Dott. Comm. Carlo Dell'Orto
Dott.sa Comm. Cristina Trotta

Progettazione strutturale esecutiva Opere Portuali

ACQUATECNO s.r.l. - via Aiaccio n.14 - 00198 Roma
Dott. Ing. Renato Marconi
Dott.sa Arch. Vittoria Biego

Indagini Geologiche e Geotecniche

Dott. Geol. Giovanni Capulli
corso Lorenzo Cobiانchi n. 33 - 20198 Verbania

Analisi Ambientale e Forestale

Dott. Amb. For. Igor Cavagliotti
largo Vittorio Cobiانchi n.3 - 28887 Omegna (VCO)

Analisi Agronomica e Forestale

Dott. Agr. For. Alessandro Carelli
via Montegrappa n. 7/b - 28887 Omegna (VCO)

COMMITTENTI:

NAUTICA BEGO s.r.l

via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 6 - Verbania (VB) 28900

Partita IVA 02254320035

_____ firma

IL TECNICO
timbro e firma

OGGETTO:

**RELIZIONE INTEGRATIVA
INTERVENTI 2° LOTTO**

ELABORATO
A.2227|-|-|

**RG
E06**

Verbania li 18.07.2017

Revisione AA 14.05.2018

Scala

PROGETTISTA:
Geom. Paolo Mengo



COMMITTENTE:
NAUTICA BEGO s.r.l.

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the client, Nautica Bego s.r.l. The signature is stylized and written over a small, faint circular stamp.

COLLABORAZIONI:

Dott. Amb. For. Igor Cavagliotti



Dott. Geol. Giovanni Capulli



Dott. Ing. Renato Marconi



Dott.sa Arch. Vittoria Biego



Dott. Agr. For. Alessandro Carelli



Con la formulazione della proposta progettuale principale depositata dalla Società in forma definitiva con nota integrativa del 10 02 2017 si erano indicate, per le superfici a Sud Ovest, una generica indicazione della loro futura destinazione Ludico Commerciale.

Prevedendo una superficie di mq. circa 1.162 si delimitava un'area che interessava l'esistente piazzale con rotatoria di svolta della viabilità interna all'area portuale, area posta a confine con la sovrastante area destinata a parcheggio dei Giardini Botanici di Villa Taranto.

Entro l'area così delimitata in parte insistono i due esistenti edifici adibiti a ristorante, servizi igienici ed uffici dell'originaria gestione dell'attività portuale.

Nella proposta progettuale così come integrata in data 10 02 2017 non veniva prevista, da parte della società proponente, la fruizione di detti edifici, per la parte a destinazione commerciale che quindi, nella prima fase esecutiva non erano inclusi nelle consistenze oggetto dell'istanza di nuova concessione.

Tale scelta, oltre a trovare motivazione nella necessità di prevedere l'attuazione di interventi di notevole consistenza economica in una successiva fase conseguente alla messa a regime dell'attività portuale e delle strutture ludico commerciali previste nella loro esecuzione nella prima fase esecutiva, veniva motivata anche dalla particolare situazione amministrativa che vedeva gli immobili oggetto di un contenzioso con la società originariamente concessionaria, contenzioso che di fatto, se non definito, inibiva la possibilità di acquisire legittima concessione demaniale per tali strutture.

Con nota del 21 04 2017, in relazione alla prevista determinazione degli oneri concessori relativi alla richiesta concessione dell'intera area portuale, la società precisava l'esclusione delle suindicate superfici commerciali dalla consistenze richieste in concessione. L'istanza di concessione vedeva infatti espresso solo l'interesse all'ottenimento della concessione d'uso per le porzioni della porzione degli immobili includenti le funzioni di specifico interesse per le future strutture portuali (servizi e ufficio gestione) escludendo quindi le superfici destinate tutt'ora a sede del pubblico esercizio di ristorazione.

Successivamente a tale comunicazione nonché in ragione del raggiunto positivo esito per la Pubblica Amministrazione di alcune delle procedure relative al contenzioso con la precedente società concessionaria, si richiedeva alla Società proponente, pur mantenendo invariate le consistenze richieste in concessione e senza variare la consistenza degli interventi previsti nella prima fase esecutiva, lo sviluppo della progettazione architettonica preliminare delle future strutture per attività commerciali di ristorazione, previste in sostituzione delle attuali suindicate consistenze, nonché delle superfici per i servizi portuali ridimensionati secondo la futura capienza delle strutture di ormeggio e degli spazi dedicati a servizi di pubblica utilità quali presidio ambulatoriale e sede di stazionamento di personale per Cri, squadra di salvamento e/o presidio della protezione civile.

Sulla base quindi di una preliminare valutazione che già aveva visto analizzate le possibilità di intervento durante la progettazione degli interventi generali oggetto di concessione, si è quindi predisposta la soluzione progettuale per le future superfici commerciali, accessorie ed uso pubblico.

Prevedendo quindi la totale rimozione delle esistenti strutture edilizie prefabbricate si è sviluppata la nuova soluzione progettuale che vede l'edificio del nuovo ristorante caratterizzarsi per linee architettoniche e scelte materiche contemporanee e di particolare impatto visivo.

La nuova struttura del ristorante si collocherà al limite della banchina di delimitazione dell'area portuale e sopraelevata da essa su leggeri pilotis che consentiranno di recuperare una ampia e luminosa superficie coperta da destinare sia a plateatico coperto asservito al ristorante superiore e sia quale spazio coperto per eventi, mostre e o spazi espositivi.

Inoltre tale soluzione consente di non interrompere il libero passaggio pedonale sia di accesso agli ormeggi e sia per il successivo collegamento con la nuova scalinata di accesso e collegamento con il percorso ciclabile che perimetra l'area a parcheggio di Villa Taranto.

L'area residua posta tra la struttura del nuovo ristorante e il limite della esistente pista ciclabile verrà interessata dalla realizzazione di una collina artificiale entro cui si edificheranno, con accesso in quota con il piano della banchina portuale, nuovi potenziati servizi igienici asserviti ai nuovi ormeggi, spazi tecnici e di deposito asserviti al ristorante, e sedi di attività di servizio pubblico di primo soccorso ed assistenza.

Il rilevato artificiale verrà formato prevedendo il collegamento pedonale tra l'area di parcheggio di villa Taranto e le nuove superfici della banchina portuale. Il percorso, che consentirà anche il funzionale raccordo con la pista ciclabile esistente, verrà caratterizzato dalla presenza di particolari fontane con cadute d'acqua che scenderanno sino ad alimentare ampia fontana ornamentale prevista alla quota della banchina portuale.

I giochi d'acqua avranno, oltre alla mera funzione ornamentale, anche quella di mitigare l'inquinamento acustico prodotto dal traffico presente sulla retrostante strada statale, proteggendo le sottostanti aree pubbliche nonché i locali del nuovo pubblico esercizio.

Con le fontane si prevede inoltre di caratterizzare l'arredo dell'area verde prevista tra il ristorante e la pista ciclabile, area da cui si accederà al principale ingresso dell'esercizio. Le fontane avranno inoltre la particolare funzione di elementi di illuminazione dei sottostanti locali destinati a servizi e spazi per attività di servizio, essendo previste nella loro realizzazione con fondo in vetro stratificato strutturale.

Il nuovo ristorante verrà dotato di una ampia sala di somministrazione, zona distribuzione e bar, cucina con annessa dispensa con celle frigorifere, zona di preparazione delle pizze, servizi per gli avventori, spogliatoi e servizi per il personale. Di grande scenografia la sala di distribuzione e l'ampio terrazzo, con funzione di plateatico esterno, che totalmente vetrati prospetteranno sul bacino portuale con pregevole vista panoramica sulle acque del lago Maggiore.

La sala ristorante sarà collegata mediante ampia scala interna con il piano inferiore dove, con ulteriore accesso dall'esterno una sala di servizio consentirà anche l'occasionale attivazione di plateatico esterno nel caso occorrenti per cerimonie, manifestazioni od eventi commerciali. Il ristorante risulterà quindi dotato di un ulteriore ingresso dedicato ai fruitori del bacino portuale.

La caratterizzazione contemporanea dell'architettura dell'edificio oltre che dalla particolare minimale conformazione che di fatto vede la struttura costituita da una "lastra strutturale" ripiegata su se stessa a formare impalcato inferiore e superiore dell'involucro edilizio che, sostenuto su pilotis in acciaio, vedrà il principale tamponamento realizzato con le citate ampie vetrate, si otterrà anche mediante il rivestimento esterno realizzato con lastre di acciaio inox con superficie riflettente. Tale soluzione mira a ottenere una

mitigazione del volume edilizio mediante la sua "smaterializzazione" ottenuta giocando sui riflessi del circostante contesto .

CONSISTENZE GENERALI

Con riferimento alle previste occupazioni demaniali , nonché alla classificazione delle secondo le tipologie di utilizzo delle aree demaniali (Allegato D del DPGR 13/R del 2009 come integrato dalla tabella approvata dalla C.S.G.A. Bacino Maggiore Provincia VCO) il nuovo edificio prevederà la costituzione delle seguenti superfici:

1A.c Fabbricato per attività commerciale (ristorazione) pt + p1 : SL mq.549,00 .

1A.a Aree esterne a servizio delle attività commerciali (ristorazione) (porticato pt) mq. 115,20

2A.a Area a terra a servizio dell'attività portuale (fabbricati servizi e presidi) : mq 148.05

Con riferimento quindi alle consistenze determinate con l'originale istanza di concessione , la superficie determinata quale " area esterna a servizio delle attività commerciali – ristorazione con la definita nuova soluzione progettuale qui esaminata si prevede una occupazione pari a mq. 549,00 modificando così i previsti 1162,00 mq. .

La superficie residua verrà quindi destinata per mq. 148,05 (che si sommeranno ai 188 mq. già previsti per il punto informazione) quale area a terra per strutture a servizio dell'attività attività portuale, ed i residui 467,95 mq. aggiunti ai 8526,60, in istanza indicati quali area a terra per viabilità e servizio attività portuale.

In collaborazione con i preposti uffici comunali si procederà quindi alla definitiva eventuale rideterminazione delle consistenze relative alla richieste concessioni demaniali.

Verbania 18 07 2017

L'edificio individuato negli elaborati grafici con il n.2 (Tav.G04, Tav.G05), attualmente adibito ad attività di ristorazione, si sviluppa su un livello con una superficie di circa 204 m2;

l'edificio n.3, adibito ad uffici e servizi igienici asserviti all'attività commerciale, presenta un unico livello con una superficie di circa 97 m2

REGIONE PIEMONTE

Comune di Verbania

RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DELL'APPROBO PRESSO LARGO PALATUCCI

PROGETTO DEFINITIVO - RELAZIONE INTEGRATIVA STRUTTURE NUOVO RISTORANTE LOTTO2

L'area ludico/commerciale è destinata a futura edificazione di nuove
strutture di ristorazione sostitutive delle consistenze esistenti.

