

REGIONE PIEMONTE - COMUNE DI PREMIA

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Art. 28,30,31 della Legge 457/78 – art. 39,41 bis della Legge Regionale n°56 del 1977 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa :

Il piano di recupero è un piano particolareggiato che completa ed integra le indicazioni del Piano Regolatore Comunale, disciplina gli interventi necessari per il recupero degli immobili, degli spazi di pertinenza e delle opere di urbanizzazione che rientrano all'interno del perimetro interessato, ai sensi dell'art. 30 della legge 457/78 può essere proposto da privati che hanno proprietà all'interno del perimetro di piano.

La perimetrazione di piano

Questo piano di recupero interessa specificatamente aree di proprietà privata e gli edifici insistenti all'interno di essa. La perimetrazione del piano in oggetto (vedi allegata planimetria catastale) racchiude un'area di circa 192 mq e riguarda i mappali 355-567-593-727-728-918 del foglio 66 al Catasto Terreni del Comune di Premia, ubicati all'interno del capoluogo nei pressi della Piazza Mercato.

Le persone interessate e riportate nel suddetto piano di recupero rappresentano il 100% delle proprietà oggetto di intervento.

L'intervento di riqualificazione edilizia riguarda principalmente l'intervento su due vecchi fabbricati, con propria area di pertinenza, che in seguito ad Ordinanza Sindacale n. 6 del 25/11/2022 sono stati messi in sicurezza mediante la rimozione della copertura e l'abbassamento ad un livello di sicurezza delle murature perimetrali, che si presentavano in stato di precaria stabilità, come peraltro segnalato nell'Ordinanza medesima.

La destinazione di PRGC

Il P.R.G.C. classifica questa zona come "Classe RS/A Aree di interesse storico-ambientale-documentario" art. 34 delle N.T.A., edifici di tipo C con uso in atti non residenziale e consistenza volumetrica V3.

Secondo le norme di attuazione del **piano regolatore adottato** le aree di valore storico-ambientale come perimetrale da P.R.G.C. sono da considerarsi zone di recupero. Come tali possono essere oggetto di piani di recupero (art. 11 e 34 delle N.T.A.).

Situazione attuale

I fabbricati e l'area oggetto dei lavori, ad oggi, si trovano in situazione di scarsa manutenzione, compresa l'area dei camminamenti. Come sopra indicato, in ottemperanza all'Ordinanza Sindacale n. 6 del 25/11/2022 la proprietà ha provveduto alla messa in sicurezza dei medesimi, mediante la necessaria ed indispensabile rimozione della copertura e demolizione di buona parte delle murature perimetrali che si presentavano in condizioni di estremo degrado e che la vicinanza con la viabilità sia veicolare che pedonale non permetteva di fare altrimenti.

Si trattava di due vecchi fabbricati adibiti ad uso ripostiglio/deposito, con caratteristiche tipiche degli edifici ossolani, murature perimetrali in pietra e tetto in piode. L'edificio 593-918 sono stati presumibilmente oggetto di lavori negli anni 50'/60', dove il corpo di fabbrica del 593 è stato trasformato in soletta latero cemento.

Come detto, le coperture dei due fabbricati 567 e 918 si trovavano in condizioni di precaria stabilità e le strutture in legno portanti erano seriamente compromesse, così come le murature perimetrali, realizzate in pietra di pezzatura molto piccola e di forma irregolare, intasate con malta di calce, con pochissima capacità coesiva.



Come si può evincere dalle riprese fotografiche e dalle tavole di progetto allegate, ci troviamo in un'area urbana compromessa per quanto riguarda i valori storico ambientali tutelati dal P.R.G.C. in genere, in quanto vi sono edifici tipici degli anni '60/'70/'80 e vecchi fabbricati ristrutturati in varie epoche in modo contrastante alla tipologia tradizionale ossolana.

Il presente Piano di Recupero diventa quindi strumento necessario per collocare l'intervento all'interno del contesto edificatorio e funzionale che questi edifici andranno a soddisfare.

Gli edifici oggetto di piano di recupero sono composti:

- 567: piccolo fabbricato ad uso deposito/magazzino, con unico piano di calpestio e tetto a vista (demolito per messa in sicurezza, Ordinanza n. 6 del 25/11/2022)
- 918: piccolo fabbricato ad uso deposito/magazzino, con unico piano di calpestio e tetto a vista (demolito per messa in sicurezza, Ordinanza n. 6 del 25/11/2022)
- 593: piccolo edificio adibito a vano tecnico ispezionabile, composto da copertura in terrazza latero/cemento

Sono edifici in aderenza uno con l'altro e si trovano nel centro del paese di Premia in fregio alla piccola strada comunale interna che diparte dalla piazza del municipio. La posizione è centrale, ma defilata dalla piazza principale e visibile solo da alcuni punti del paese.

IL PROGETTO

Obiettivi del piano di recupero

Il piano di recupero è funzionale alla successiva richiesta/presentazione di idoneo titolo edilizio inerente le opere oggetto del presente piano, occorre quindi verificare la congruità delle scelte operate dalle proprietà e progettisti, rispetto alle normative vigenti e alle caratteristiche architettoniche dell'intorno ed in particolare delle costruzioni tradizionali e non, con riguardo anche all'antropizzazione dell'area.

Molto importante per questo tipo di verifica è valutare il **contesto circostante all'edificio**: nonostante ci troviamo all'interno di un'area classificata da PRG come "area di interesse storico-ambientale-documentario", gli edifici circostanti, purtroppo, si presentano in gran parte fortemente compromessi e molto differenti dalle tipologie e forme tradizionali. Se si osserva la vista dal nuovo parcheggio a monte del fabbricato (ma lo stesso si può dire guardando gli edifici che prospettano sulla Strada Statale 659 delle Valli Antigorio e Formazza nonché la viabilità Comunale interna) e soffermandosi alla forma e alla foggia delle coperture non si può che constatare quanto sopra affermato.

Ovviamente questo ragionamento non consente di derogare dalle norme che cercano, a mio parere giustamente, di contrastare la distruzione del paesaggio che deve la sua principale caratteristica alle forme dell'architettura tradizionale, avvenuta quasi ovunque in Italia, a partire dagli anni '50.

Relativamente agli edifici oggetto del piano di recupero si può affermare che la riqualificazione delle caratteristiche estetiche e architettoniche eseguite, si inseriscono con equilibrio nel tessuto urbanistico circostante; in particolare, si può affermare che è intenzione provvedere, attraverso diradamento urbano, al miglioramento qualitativo del contesto edificatorio circostante.

Questo in considerazione anche del fatto che si tratta di edifici con destinazione d'uso non abitativa e che gli stessi resteranno a servizio pertinenziale delle vicine abitazioni, andando così a riqualificare un angolo di tessuto urbano ad oggi quasi totalmente

abbandonato. Soprattutto si vogliono prediligere gli aspetti di salubrità abitativa degli edifici ad uso residenziale nelle immediate vicinanze, aumentandone areo-illuminazione e diminuendo la consistenza dell'edificato. Ed infine, ma non ultima, la sicurezza per la viabilità pubblica pedonale e carrabile, in quanto si metterebbe in maggiore luce l'intersezione delle due viabilità (pedonale/carrabile) nella zona del capoluogo, con una visibilità notevolmente migliore. Si riporta sotto foto esplicativa della visibilità attuale, in corrispondenza della nuova strada carrabile (precedentemente sentiero pedonale).



Descrizione del progetto

Il presente progetto è scaturito dopo molte considerazioni e approfondimenti inerenti l'area oggetto del piano di recupero. Fondamentalmente le proprietà hanno valutato lo stato dei luoghi, le caratteristiche degli immobili e le finalità per cui svolgere le opere edili necessarie.

L'aspetto principale che caratterizza le scelte di intervento è la ormai decontestualizzazione dei due fabbricati ad uso deposito oggetto dei lavori, in quanto risultano essere ormai gli unici due elementi di edilizia tradizionale, ma con gravi problemi di staticità/sicurezza. Avendo funzione di solo deposito risultano non più fruibili consonamente dai proprietari.

È inoltre importante ricordare che in seguito all'intervento di messa in sicurezza dei due edifici, mappali 567 e 918, che ne ha determinato la quasi totale demolizione in quanto le condizioni strutturali non potevano che portare a tale soluzione, la loro eventuale ricostruzione non permetterebbe la "conservazione" delle loro caratteristiche originarie, ancorché non vi erano caratteristiche e/o finiture di pregio meritevoli appunto di conservazione.

Altro aspetto, non di secondaria importanza, riguarda il fatto che la demolizione parziale degli edifici oggetto dei lavori, ha portato sin da subito ad un forte miglioramento igienico sanitario e salubrità dei due immobili mappali 355 e 356 (ad uso plurifamiliare), in quanto attualmente i due edifici costituiscono un grande impedimento all'aerazione e illuminazione dei sopra citati fabbricati.

Ulteriore elemento, risulta la realizzazione di una nuova area di sosta privata sul sedime del mappale 567, andando così nella direzione di aumentare le unità di parcheggio per il fabbricato mappale 355. Infine, vi sarà anche un aumento della sicurezza per la comunità che fruisce del sentiero pedonale comunale, in quanto si attenuerà in maniera sostanziale il pericolo di eventuali possibili investimenti dei pedoni che salendo si affacciano direttamente sul camminamento pedonale in salita, eliminando l'angolo cieco del mappale 546.

Si segnala inoltre che il progetto è volto a diminuire il carico volumetrico degli edifici, andando anche ad attuare così un diradamento urbanistico che andrà a beneficio della percezione edilizia generale. Nello specifico, la volumetria del mappale 567 sarà trasferita al mappale 355, mentre la porzione di volumetria del mappale 918 sarà trasferita al mappale 593.

A livello di opere edili, si possono distinguere i seguenti interventi: per mappale:

- Mappale 567 = Consolidamento della porzione di muratura perimetrale esistente in seguito all'intervento di messa in sicurezza, con chiusura muraria dell'attuale porta d'ingresso. Il riempimento verrà completato ed eseguito con materiali di risulta della demolizione in loco della porzione del fabbricato (come peraltro in parte già effettuato), con eventuale integrazione (inerte naturale e/o pietre) e sovrastante ad esso la realizzazione di pavimentazione con sporto di soletta su area particella 727. Intonacatura di tipo grezzo delle pareti a vista. La finitura del pavimento destinato a sosta auto, sarà in lastre di serizzo locale, con finitura grezza, utilizzando parte delle piode di recupero della copertura. Realizzazione di ringhiera per protezione caduta dall'altro, con trama tradizionale costituita da piattine e aste semplici in ferro color grigio scuro.
- Mappale 918 = Consolidamento della porzione di muratura perimetrale esistente in seguito all'intervento di messa in sicurezza, con successiva rasatura perimetrale del muro. Realizzazione di soletta in latero cemento, in prosecuzione di quella esistente sul mappale 593, così da realizzare un'unica terrazza a servizio di civile abitazione. Eventuale abbassamento del piano interno di calpestio, in funzione del materiale dell'attuale battuto in terra e successiva intonacatura interna/esterna delle pareti/soffitto di tipo grezzo. La finitura del pavimento della terrazza, sarà in lastre di serizzo locale, con finitura grezza. Realizzazione di ringhiera per protezione caduta dall'altro, con trama tradizionale costituita da piattine e aste semplici in ferro color grigio scuro.
- Mappale 593 = sistemazione della pavimentazione esistente di copertura, da realizzarsi in continuità con pavimentazione del mappale 918 (lastre di serizzo locale),

realizzazione di chiusura del vano tramite muratura di tamponamento e porta d'ingresso, intonacatura grezza delle pareti e soffitto.

- Mappali 727 e 728 = terreni di pertinenza comuni, verranno riprofilati per realizzare coni di pendenze per l'allontanamento delle acque meteoriche, posizionando una griglia centrale di smaltimento che verrà connessa all'allaccio già esistente in fognatura comunale. Per una migliore salubrità dell'ambiente, per facilitare le operazioni di pulizia, verrà posata pavimentazione in pietra locale, utilizzando le piode di recupero dalla demolizione della copertura fabbricati mappali 567 e 918.

In conclusione, si ritiene che gli interventi edilizi in progetto risulteranno essere migliorativi rispetto alla situazione esistente, diminuendo i volumi esistenti e aumentando nel contempo la qualità percettiva dell'intorno, risanando a livello igienico sanitario una porzione di immobili in stato di semi/abbandono (all'interno di un centro abitato).

Considerazioni al progetto presentato

Questo progetto, frutto della collaborazione fra i proprietari degli immobili, ha cercato di amalgamare le varie esigenze tecnico funzionali con le normative e regolamenti di settore. In particolare, seguendo quanto riportato dalle "linee guida e indirizzi tecnici e prescrizioni per gli interventi di recupero e di nuova costruzione nel Comune di Premio", dal P.R.G.C. Comunale in vigore, dalle relative N.T.A. e dalle delibere di Consiglio Comunale.

In particolare si è voluto procedere con la richiesta di approvazione del presente Piano di Recupero per poter realizzare un intervento che prevede la dismissione di due piccoli edifici di tipo tradizionale (allo stato attuale destinati all'abbandono e conseguente situazione di rudere), ma che al contempo porta molti vantaggi sia ai privati proprietari che alla collettività. Questa porzione oggetto di intervento verrà riqualificata e risanata, andando ad aumentare i fattori percettivi dell'insieme degli edifici circostanti, nonché migliorando la vivibilità della micro zona già antropizzata.



CONFRONTO FOTOGRAFICO TRA L'ESISTENTE E QUELLO IN PROGETTO

VISTA 1 FOTO DELLO STATO DI FATTO



VISTA 1 RENDERING CON INSERIMENTO DEL PROGETTO



VISTA 2 FOTO DELLO STATO DI FATTO



VISTA 2 RENDERING CON INSERIMENTO DEL PROGETTO



VISTA 3 SITUAZIONE DOPO ORDINANZA n° 6 del 25/11/2022



I costi dell'intervento

I costi dell'intervento saranno a totale carico del privato proponente. Ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78 si segnala che l'intervento non prevede alcun incremento di volumetria bensì in diminuzione, che l'abbassamento degli edifici consentirà una maggiore areo/illuminazione degli spazi pubblici, inoltre vi sarà un considerevole aumento della sicurezza per i pedoni che fruiscono del sentiero comunale. In conclusione, si ritiene che l'intervento in oggetto sia di per sé un'opera a compensazione di utilità pubblica, così da concordate con l'amministrazione comunale:

- Intervento edilizio che nel suo complesso migliora la pubblica sicurezza per i pedoni
- Diminuzione di volumi edilizi all'interno del centro storico.

I tempi di esecuzione

Trattandosi di Piano di Recupero a supporto di una successiva richiesta/presentazione di idoneo titolo edilizio, saranno da ultimare nell'arco temporale di validità del titolo edilizio medesimo. Si stima che una volta ottenuti i necessari nulla osta alla prosecuzione dell'intervento si possa ultimare il lavoro entro 36 mesi.

Allegati

- Tavola 1 - Estratto mappa, corografia, planimetria generale, piante, sezioni, prospetti, sovrapposizioni e calcoli movimenti terra, particolare costruttivo, estremi P.R.G.C e vincoli urbanistici, particelle interessate dall'intervento "Piano di recupero", calcoli volumetrici
- Tavola 2 - Calcoli planovolumetrici relativi all'accorpamento dei volumi.

I progettisti:

Geom. Paolo Barbetta

Arch. Andrea Forni