

Spett. **COMUNE DI TRECATE**
Piazza Cavour, 24
28069 Trecate (NO)

C/A **SIGNOR SINDACO**

Responsabile del Settore
Urbanistica-Ecologia
Arch. Silvana Provasoli

Loro sedi.

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

per il parametro della “destinazione d’uso”, ai sensi dell’art. 5 commi 9-14 della Legge n.106/2011, per il cambio d’uso, con opere edilizie interne ed esterne e con adeguamenti impiantistici delle unità immobiliari previste dal progetto

PREMESSA E STATO DI FATTO

L’area oggetto della domanda è localizzata in Trecate (NO) Via Novara n. 47-49-51-51a-51b individuata al nuovo catasto terreni al Foglio 42 – Particella 233, al Nuovo Catasto fabbricati al foglio 42 mappale 227 sub.4 e 5 .

L’attuale destinazione d’uso urbanistica fa capo all’art. 3.5.2 delle norme di PRG; “Aree per insediamenti commerciali”.

Gli edifici presenti sull’area comprendono un centro estetico di recente ristrutturazione , attualmente in uso, censito al catasto fabbricati

Ral foglio 42 mapp.le 227 sub.4, mentre tutti gli altri corpi di fabbrica , ora dismessi, ed in precarie condizioni risultano essere censite al nuovo catasto fabbricati al foglio 42 mapp.le 227 sub.5 in categoria F/2ª (unità collabenti-fabbricati fatiscanti, ruderi,unità con tetto crollato e inutilizzabili) entrambe le particelle corrispondono al nuovo catasto terreno al foglio 42 particella 233.

Ad eccezione del locale destinato a centro estetico, il resto dei locali si presenta in stato di abbandono con presenza di fibrocemento con amianto per una porzione di copertura (corpi “A” e “D”, le coperture dei corpi principali presentano un manto di tegole di laterizio. Questi locali sono costituiti da struttura portanti in muratura, con piu’ piani fuori terra, ad eccezione del corpo “F” con tetto a mono/doppia falda coperto in parte da tegole ed in parte da fibrocemento con amianto.

INTENZIONE E PROPOSTA PROGETTUALE

Per le motivazioni descritte in seguito, la proprietà è intenzionata a variare la destinazione d’uso del fabbricato da commerciale a residenziale, tenendo la destinazione commerciale solo al piano terra del corpo principale prospiciente la via Novara, ad esclusione di una piccola

parte, destinata a residenza sul corpo piu' basso di suddetto fabbricato (identificato con la lettera "A")

La nuova area residenziale prevedrebbe una contestuale parziale ridefinizione planimetrica che verrebbe realizzata mediante il recupero dei volumi esistenti, ai quali annessi degli ampliamenti , chiedendo, come previsto dalla suddetta legge 106/2011 una premialità entro i limiti ammessi pari al 10 per cento della superficie coperta.

Attraverso un accesso agli atti presso gli uffici Comunicali , non sono state reperite autorizzazioni dell'impianto generale dei corpi di fabbrica, in quanto trattasi di fabbricati realizzati ante 1940. Di fatto da una scheda catastale di impianto datata 20 marzo 1940 si evince come già in quell'anno gli edifici rappresentati nella scheda siano gli stessi presenti nelle planimetrie dello stato di fatto allegati alla pratica, lo stesso si riscontra anche in uno stralcio di PRGC del 1951.

Gli unici titoli abilitativi recuperati sono nulla Osta 71°/60 inerente "l'apertura di una vetrina " in quello definito dagli elaborati allegati alla pratica come corpo "A" intestato al "Consorzio Agrario provinciale di Novara", Nulla Osta 18°/61 del 02/03/1961 per la "costruzione di un tratto marciapiedi" ed un Nulla osta n° 59f/9 del 08/09/1969 inerente il rifacimento del tetto e copertura terrazzo" sempre riguardante il corpo "A". Pratica SUAP 414/2022 prot.32843 del 17/10/2022 per modifiche interne e di facciata su porzione del fabbricato "B" per realizzazione del centro estetico attualmente esistente. E' stata infine richiesto e rilasciato , un Permesso di costruire in sanatoria , pratica SUAP 603/2023 prot.40400 del 19/12/2023, PDC 05/2024 del 05/02/2024 per la sanatoria di una tettoia esterna posta sul prospetto Sud del fabbricato principale, corpo "B"realizzato in struttura metallica a sbalzo, ancorata mediante tiranti alla facciata.

INTERESSE PUBBLICO

L'area in cui è richiesto il permesso in deroga è ubicata nella zona nord/ovest della città, all'interno di una zona ad omogenea destinazione residenziale, caratterizzata dalla consistente presenza di edifici a più piani fuori terra, localizzati sulla Via Novara, fatta eccezione per il lotto confinante posto ad Ovest classificato dal PRGC come area " Industriale artigianale esistente o di completamento" ma attualmente dismessa .

L'attuale destinazione d'uso globale consentirebbe l'insediamento di attività commerciale nell'ambito urbano con le conseguenti problematiche e disagi per le aree residenziali confinanti.

Tale recupero dell'area per fini commerciali, considerati i costi, e alla luce delle normative vigenti, risulterebbe oltre che sconveniente anche improbabile, tenendo in considerazione inoltre del ridotto spazio per la formazione degli standards necessari.

Come già descritto, una parte di questi edifici versa in stato di abbandono per quanto riguarda l'uso e la conservazione delle strutture rappresentando quindi un nucleo di degrado urbano incluso in una zona di omogenea destinazione prevalentemente residenziale, oltre che pericolo per la porzione di fabbricato prospiciente una delle vie pubbliche principali della città quale è via Novara.

Pertanto, alla luce di tali considerazioni, gli edifici descritti sono destinati alla lenta ma certa degradazione con il conseguente peggioramento della qualità urbana delle aree limitrofe.

CASISTICA IN CUI RIENTRA LA PROPOSTA

L'intervento di cui sopra rientra nella casistica citata all'art. 5 comma 9 della L. 106/11 al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti ,nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.

L'ambito in oggetto rientra in tale casistica presentando una funzione commerciale dimessa e degradata in un ampio contesto di omogenea destinazione residenziale.

MODALITÀ DI RECUPERO/NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Per attuare il recupero dell'area si propone una parziale demolizione/ricostruzione delle strutture esistenti, conservandone la volumetria esistente e realizzandone dei limitati ampliamenti concessi dalla premialità consentita, al fine di raggiungere un armonico di punto di vista architettonico senza smisurarne la natura iniziale, andando inoltre a realizzare delle aree a verde all'interno della corte, valorizzando il complesso in considerazione dell'esposizione , nella quale il lotto è collocato.

Tale intenzione ha lo scopo di migliorare la qualità ambientale, sia dell'area in questione, sia delle aree limitrofe che allo stato attuale risulta penalizzata dalla presenza di edifici dismessi.

Il miglioramento ambientale è definito anche dall'aumento consequenziale dell'area a verde a disposizione del lotto in esame , mediante apposite aree a verde a dai miglioramenti delle strutture dal punto di vista energetico ed impiantistico che si andranno a realizzare. Si conclude, che tale progetto permette con la riqualificazione di evitare un ulteriore consumo del suolo, costituendo undici nuove unità abitative, oltre che tre spazi commerciali, uno artigianale ed uno direzionale mediante recupero delle suddette strutture esistenti.

ATTUAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto verrebbe attuato con iniziativa privata da parte della proprietà stessa.

Trecate li,06/05/2024

Prevja Ardit

Legale rappresentante della Prevja Immobiliare srl

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Prevja Ardit', written in a cursive style.