

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

Inerente il cambio della "destinazione d'uso", ai sensi dell'art. 5 commi 9-14 della Legge n.106/2011 e art. 14 D.P.R. 380/2011, di fabbricati esistenti, attualmente a destinazione commerciale, attraverso la realizzazione di adeguamenti edilizi ed impiantistici, così come illustrati in progetto.

PREMESSA E STATO DI FATTO

Gli immobili oggetto di intervento, rappresentati da una villa indipendente e da un insieme di rustici a destinazione accessoria, insistono su di un area contraddistinta in mappa al **F 18 mapp 751**, in Trecate, Via Flli Rosselli 5, e sono censiti al Catasto Fabbricati come di seguito evidenziato:

VILLA Sub 1 Cat. A/3 cl.1 vani 6

RUSTICI Sub 2 Cat D/8.

La destinazione d'uso attualmente riconosciuta dal vigente PRG è quella prevista all'Art. 3.5.2 delle N.T.A., quanto dire "Area per Insediamenti Commerciali".

Come prima brevemente accennato, l'impianto edilizio esistente si articola attraverso la presenza sia di una villa singola, a due livelli, dei quali, quello seminterrato, utilizzato come cantina, mentre quello fuori terra, al piano rialzato, a destinazione residenziale, con un singolo alloggio, sia di un fabbricato, in fregio a Via Vittorio Veneto, lungo il confine di ovest, a destinazione commerciale, parte adibito a locali di sgombero, magazzini, autorimesse, e, parte, a casseri e tettoie aperte, anche a due piani.

Gli edifici in oggetto accusano, inevitabilmente, il segno del tempo, versando in condizioni di degrado tipico di strutture di vetusta realizzazione, e sulle quali non sono mai stati eseguiti mirati interventi manutentivi. Si rende, quindi, necessario un insieme di opere che conducano, con giusta ed adeguata tempistica, alla ristrutturazione e riqualificazione di quanto esistente, prevedendone anche una nuova destinazione d'uso, residenziale, più consona alle necessità degli attuali proprietari.

TITOLI ABILITATIVI

- Richiesta di edificazione della Villa (1929), pratica censita sul registro dell'epoca, ma non reperita in archivio
- Licenza Edilizia n°66 del 25/09/1936
- Riscontro su PRG Morini del 1951
- PDC in Sanatoria 48/2023 del 04/12/2023

INTERESSE PUBBLICO

L'area in questione è ubicata nella parte nord-ovest di Trecate, all'interno di una zona semi-centrale, esclusivamente residenziale, caratterizzata da edifici di epoche e tipologia differenti, con bassissima propensione all'insediamento, o al recupero, di attività commerciali o produttive.

Si riscontra tra l'altro, in modo particolare nelle immediate vicinanze dei fabbricati oggetto di intervento, una pubblica viabilità piuttosto sacrificata, con strade anguste, sensi unici, e poche possibilità di parcheggio. Il tutto non funzionale alla presenza di un'attività commerciale o, comunque, non residenziale, che renderebbe ancora più difficoltosa la circolazione e la sosta, visto l'inevitabile incremento dei veicoli di servizio, di utenti, e, soprattutto, anche in virtù del fatto che risulterebbe impossibile individuare, e dare attuazione, agli specifici standards urbanistici richiesti.

Per tutto questo, si può evincere che l'intervento previsto rientra nella casistica esposta all'art. 5 comma 9 della L. 106/11, finalizzato ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, con presenza di realtà disorganiche, nonché di edifici, a destinazione differente dalla residenza, dismessi, da rilocalizzare, e avulsi dal contesto edilizio omogeneo, proprio della zona nel suo complesso.

PROPOSTA PROGETTUALE

Nello specifico, l'intervento proporrà la ristrutturazione, unitamente al recupero a destinazione residenziale, dell'impianto originale. **Le consistenze planivolumetriche saranno mantenute pari a quelle autorizzate**, quantificate e riportate sulle relative tavole di progetto.

Sulla villa esistente sono previste opere di ristrutturazione generale, che non andranno, comunque, a modificare l'assetto edilizio originale, mantenendo una singola unità abitativa. Verrà completamente modificata la distribuzione degli ambienti interni, con la totale demolizione, ed il successivo rifacimento, dei tavolati interni, unitamente all'abbattimento di

porzioni di murature portanti di spina, con nuovi sottofondi e nuovi intonaci. Saranno creati due collegamenti, uno interno e l'altro esterno, tra il piano rialzato e il piano seminterrato, a destinazione accessoria, realizzando due nuove scale. Per il tetto di copertura, con struttura in legno, è previsto il totale rifacimento, previa adeguata coibentazione ad estradosso dell'ultimo solaio, sia dell'orditura primaria che di quella secondaria, con manto in tegole di laterizio, per conservare le caratteristiche costruttive originali. Il prospetto di sud verrà integrato da un nuovo terrazzo a sbalzo, sostenuto da mensole in calcestruzzo armato, per garantire a soggiorno e cucina un adeguato spazio esterno di corredo.

Gli impianti, in sostituzione di quelli esistenti, obsoleti e in disaccordo con le attuali normative, completamente riprogettati, saranno alimentati con fonti alternative, previo posizionamento di pannelli fotovoltaici, adeguatamente dimensionati, mentre sulle murature perimetrali si prevederà una indispensabile coibentazione, attraverso l'utilizzo di micro-tecnologie.

L'intervento in progetto è completato dal recupero, a fini abitativi, di una porzione, al piano terreno, del fabbricato in fregio a Via Vittorio Veneto, con la previsione di un nuovo alloggio realizzato secondo le modalità applicate nel recupero della villa principale.

Le urbanizzazioni previste riguarderanno unicamente l'assetto interno alla proprietà, essendo gli allacci ai servizi pubblici principali, già esistenti.

Sarà prevista, comunque, una adeguata manutenzione all'impianto edilizio originale nel suo complesso.

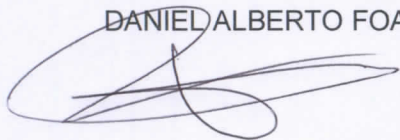
ATTUAZIONE DEL PROGETTO

L'intervento in progetto sarà attuato con iniziativa privata dai proprietari proponenti.

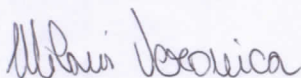
Treccate 25/03/2024

I PROPRIETARI

DANIEL ALBERTO FOA



VERONICA MILANI



IL PROGETTISTA

Ing. FABIO OCCHETTA

