
REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI VERBANIA

PIANO DI RECUPERO
CENTRO STORICO SUNA
VIA DEI PARTIGIANI 120/122

LAVORO:

PIANO DI RECUPERO

TITOLO:

ELABORATO "A"
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

DATA: ELAB: TAV: SCALA:

22 MAGGIO 2023

AGG:

COMMITTENTE:

FRANCO ZUCCHINETTI

PROGETTISTA:

GIANMARIA BARISANI architetto
via Montebello 24 – 28925 VERBANIA
ordine arch. prov. NO e VCO n. 789

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente relazione riguarda la proposta di formazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata relativo ad un'area sita in Comune di Verbania, centro storico di Suna, compresa tra Corso Nazioni Unite, strada ad elevata percorrenza, e via dei Partigiani, strada urbana a traffico locale.

Tale area, distinta al Catasto Terreni al foglio 68 mappale 142, è costituita da un nucleo di fabbricati aventi accesso pedonale dalla via dei Partigiani al civico 120/122 disposti a cortina attorno ad una piccola corte centrale.

La cartografia urbanistica del Piano Regolatore Generale del comune di Verbania classifica la zona in oggetto come "Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)" con rimando all'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel caso di opere riguardanti più edifici sono ammessi incrementi della Sul esistente fino al 10% e modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie PR4 in merito ai parametri della Sul/H/Sc ed ai tipi di intervento edilizio.

In estrema sintesi, il Piano di Recupero prevede:

- la demolizione dei corpi edilizi esistenti fatta eccezione per una parete posta a confine ritenuta meritevole di salvaguardia e recupero (foto successiva);
- la riorganizzazione dei volumi mediante ricollocazione della Sul demolita ed il trasferimento di quella in eccedenza su un terreno posto in area esterna al centro storico di proprietà del medesimo soggetto;
- la realizzazione al piano terra di n. 4 autorimesse, una per ogni unità residenziale, con accesso da via dei Partigiani e locali accessori destinati a cantine, locale tecnico e spazio comune per la raccolta dei rifiuti;
- la riproposizione dell'area cortilizia esistente, sistemata a verde e collocata al piano primo sopra il livello delle autorimesse;
- la costruzione di un volume a destinazione residenziale formato da quattro livelli fuori terra, ciascuno dei quali costituito da una unità immobiliare.

Il Piano di Recupero è stato redatto ai sensi dell' Art. 41/bis della Legge Regionale n° 56 del 5.12.1997 e s.m.i., con riferimento agli elaborati previsti dall'art 39 della stessa Legge. Sono stati inoltre osservati i disposti della L.R. 40/98 e della Circolare Regionale n°1/PET in merito all'analisi di compatibilità ambientale.

Stato di fatto

Come si evince dalle immagini fotografiche di cui alle Tavole 6/7 tutti i fabbricati versano in condizioni di degrado e abbandono, in pessimo stato di manutenzione e con segni evidenti di fatiscenza estetica e strutturale.

La documentazione fotografica evidenzia, inoltre, la presenza di parti di corpi di fabbrica incongrue per tipologia rispetto al contesto, alcune delle quali già indicate come "edifici o parti di edifici da demolire" nello strumento urbanistico vigente.

L'analisi dello stato di degrado e della consistenza statica condotta dall'ing. Fabio Torri, Elaborato "C" della presente proposta di Piano di Recupero al quale si rimanda, chiarisce che qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato al recupero delle preesistenze ed al loro adeguamento alle vigenti normative energetiche e strutturali risulterebbe decisamente antieconomico.

Obiettivi e azioni

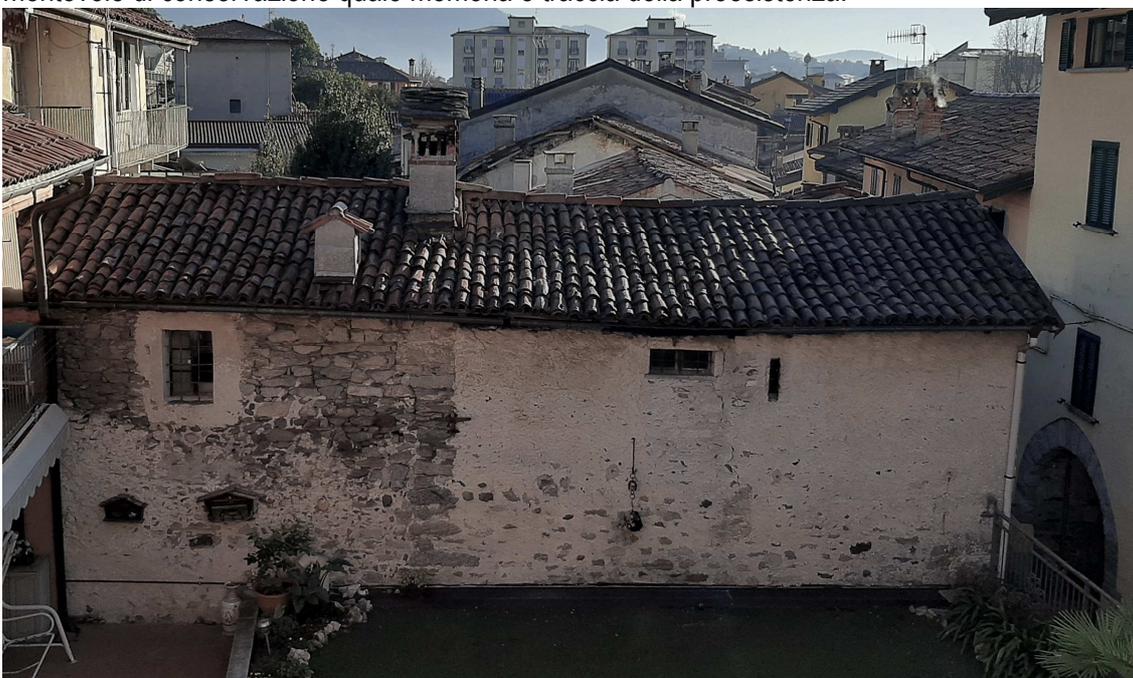
Il presente piano di recupero, in linea con gli obiettivi del Piano Regolatore, propone una riqualificazione del patrimonio edilizio che soddisfi le condizioni d'uso ed i requisiti funzionali dell'abitare moderno al fine di evitare l'abbandono dei centri storici e la domanda di nuove aree di insediamento.

Considerati gli indirizzi generali del PRG l'intervento si propone di assicurare condizioni di abitabilità in linea con i più avanzati criteri di efficienza energetica nel rispetto dei valori architettonici tipici del luogo, riconoscibili anche nella scelta dei materiali di finitura.

Descrizione degli interventi di progetto

L'intervento di recupero si pone l'obiettivo di razionalizzare e riorganizzare la volumetria esistente in modo da originare quattro unità immobiliari ad uso residenziale rispondenti alle normative vigenti ed ai moderni criteri di vivibilità.

Si propone la demolizione dei fabbricati presenti nel lotto fatta eccezione per la parete di confine appartenente al fabbricato più antico, rappresentata nella immagine che segue, ritenuta meritevole di conservazione quale memoria e traccia della preesistenza.



La Superficie utile lorda che si rende disponibile a seguito della demolizione verrà riutilizzata in parte nel lotto e in parte trasferita in area esterna al centro storico, su un terreno di proprietà della committenza distinto al Catasto Terreni al foglio 68 mappale 737 avente superficie pari a mq 1280.

Il nuovo volume sarà caratterizzato da un corpo di forma rettangolare posto in aderenza al fabbricato esistente sul lato ovest e ricostruito a confine sui lati nord ed est.

La parte sud del lotto che si rende libera a seguito della demolizione dei fabbricati avrà le caratteristiche di una corte cinta da muri e trattata a verde con piantumazione di essenze arboree.

Si avrà cura di utilizzare materiali in pietra e specie vegetali ricorrenti nei giardini del verbanco, con l'obiettivo di aumentare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area.

Il nuovo volume sarà costituito da quattro livelli contenenti ciascuno una unità abitativa con terrazzo sul fronte sud.

Sul lato nord della proprietà, quello rivolto verso Corso Nazioni Unite, i livelli fuori terra saranno in numero di tre in quanto la morfologia del terreno vincola il progetto alla realizzazione di un piano autorimesse interrato e di un primo piano residenziale seminterrato.

La costruzione avverrà secondo forme semplificate derivanti dal linguaggio architettonico tipico della tradizione.

L'obiettivo è quello di realizzare i nuovi interventi edilizi con scelte compositive, forme e materiali che si integrino con il tessuto storico:

- il manto di copertura sarà in coppi di cotto, colore argilla, la lattoneria in lamiera di rame;
- le finestre e portefinestre saranno del tipo rettangolare verticale con cornici a rilievo tinteggiate color panna;
- i serramenti saranno in legno color panna, le persiane in legno sulle tonalità dei grigi;
- i parapetti dei balconi saranno in ferro a disegno semplice di color grigio;
- le tinteggiature delle pareti saranno del colore naturale della calce, il basamento color tortora;
- le aree scoperte comuni o di pertinenza delle unità immobiliari saranno trattate a giardino con corte pavimentata con materiali lapidei compatibili con la tradizione costruttiva;
- si porranno a dimora alcune delle seguenti specie, scelte tra quelle ricorrenti nei giardini del verbanò:

Strato arbustivo:

Azalea (*Rhododendron sp.*)
Rododendro (*Rhododendron sp.*)
Ortensia quercifolia (*Hydrangea quercifolia*)
Ortensia macrofilla (*Hydrangea macrofilla*)
Osmanto (*Osmanthus fragrans*)
Calicanto (*Chimonanthus praecox*)
Bosso (*Buxus sempervirens*)
Cotoneaster (*Cotoneaster sp.*)
Ibisco (*Hibiscus syriacus*)
Lavanda (*Lavandula angustifolia*)
Peonia (*Paeonia sp.*)
Piracanta (*Pyracantha sp.*)
Rosa (*Rosa sp.*)
Viburno (*Viburnum opulus*)
Skimmia (*Skimmia japonica*)

Strato erbaceo:

Edera (*Hedera helix*)
Anemone giapponese (*Anemone sp.*)
Croco (*Crocus sp.*)
Dicentra (*Dicentra spectabilis*)
Bucaneve (*Galanthus nivalis*)
Hosta (*Hosta sp.*)
Narciso (*Narcissus sp.*)
Ofiopogon (*Ophiopogon sp.*)

Rampicanti:

Falso gelsomino (*Trachelospermum jasminoides*)
Caprifoglio (*Lonicera periclymenum*)

Ortensia rampicante (*Hydrangea anomala sub. petiolaris*)

I diversi esemplari verranno disposti nelle aree a disposizione andando ad occupare lo strato arbustivo con le piante a sviluppo maggiore e quindi quello erbaceo con piante striscianti e coprisuolo. Le pareti dei muri perimetrali della corte ospiteranno le piante rampicanti.

Aspetti energetici e ambientali

La proposta di progetto prevede di adottare sistemi e tecnologie atte a limitare l'impatto ambientale dell'edificio, in particolare attraverso l'ottimizzazione del fabbisogno energetico e il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

La centrale di produzione sarà costituita da una pompa di calore aria-acqua ad alta efficienza.

I terminali interni agli ambienti saranno del tipo a bassa temperatura così da massimizzare la resa della pompa di calore.

A supporto dell'impianto elettrico e meccanico si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico con potenza pari a 12 kWp posto in aderenza alle falde sud, est ed ovest.

Dati quantitativi

La Tavola 5 "Verifiche edilizie e urbanistiche" riporta i dati quantitativi del Piano di Recupero qui riassunti come segue.

Totale Superficie Lorda esistente	=	mq 454,10
Ampliamento disponibile 10%	=	mq 45,41
Totale Superficie Lorda a disposizione	=	mq 499,51
Superficie Lorda da trasferire	=	mq 192,00
Superficie Lorda residua disponibile	=	mq 307,51 (mq 499,51- mq 192,00)
Superficie Lorda ricollocata	=	mq 307,30
Verifica	=	mq 307,30 < mq 307,51 a disposizione

Relazione finanziaria

Costi previsti dell'opera

I costi previsti per la realizzazione dell'opera sono i seguenti:

- a) acquisto del complesso immobiliare € 180.000,00
- b) acquisto di parte del mappale 641 € 4.000,00
- c) spese per la realizzazione delle opere calcolate in modo estimativo € 700.000,00

Stima oneri acquisizione e urbanizzazione aree

L'edificio in oggetto già dispone di allacciamenti a rete elettrica, acqua potabile, fognatura; non sono necessarie opere di urbanizzazione, né acquisizione di ulteriori aree.

Tempi previsti per l'intervento

La stima dei tempi necessari per la realizzazione dell'intervento è di dodici mesi, come dettagliato nel diagramma di Gantt sotto riportato.

Gli aspetti critici delle lavorazioni sono lo smaltimento del materiale di risulta delle demolizioni e il trasporto del materiale da costruzione.

In quelle fasi si renderà necessaria una momentanea occupazione di suolo pubblico.

CRONOPROGRAMMA LAVORI- DIAGRAMMA DI GANTT	mesi da inizio lavori											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
consegna dei lavori	■											
demolizioni e smaltimento materiale di risulta	■	■										
trasporto dei materiali e apertura del cantiere		■										
realizzazione scavi e intercapedini			■									
realizzazione muri e tramezze				■	■							
rifacimento tetto						■	■					
realizzazione impianti								■	■	■		
installazione infissi										■		
realizzazione intonaci, pavimenti, rivestimenti											■	■
finiture, tinteggiature												■
sistemazione giardino												■
CHIUSURA CANTIERE												■

Elenco documenti costituenti il Piano di Recupero

- Elab A relazione tecnico illustrativa
- Elab B elenco catastale proprietà
- Elab C analisi stato degrado, documentazione fotografica, consistenza statica
- Elab D indagine geognostica e geotecnica
- Elab E norme tecniche di attuazione
- Elab F schema di convenzione
- Elab G verifica assoggettabilità a VAS
- Elab H scrittura privata - promessa di vendita
- Elab I allegato alla convenzione
- Tavola 1 inquadramento
- Tavola 2 planimetria generale
- Tavola 3 piano quotato
- Tavola 4 planivolumetrico
- Tavola 5 verifiche edilizie e urbanistiche
- Tavola 6 documentazione fotografica esterni
- Tavola 7 documentazione fotografica interni
- Tavola 8 stato di fatto piante
- Tavola 9 stato di fatto sezioni
- Tavola 10 stato di fatto prospetti
- Tavola 11 progetto piante
- Tavola 12 progetto sezioni
- Tavola 13 progetto prospetti
- Tavola 14 confronto piante
- Tavola 15 confronto sezioni
- Tavola 16 confronto prospetti
- Tavole 17 immagini virtuali di progetto
- Tavola 18 fotoinserimento ambientale
- Tavola 19 planimetria PdR in scala di PRG

Il tecnico