

**Regione Piemonte**  
**Provincia del Verbano Cusio Ossola**  
**COMUNE DI BAVENO**

**oggetto: proprietà "AZALEA DI BELTRAMI PAOLO E C. S.A.S." - LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E AMPLIAMENTO EDIFICIO RESIDENZIALE**

**PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Comune di Baveno - Via Domo n.3-5 e Via Margaritis n.15  
N.C.E.U. foglio 6 mappale 353, foglio 17 mappale 361

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## 1. IL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero è stato introdotto nella gestione urbanistica comunale dalla Legge n. 457 del 5 agosto 1978 (artt. 27 e 28); è lo strumento che, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, individua le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Le aree interessate possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, gli isolati e le aree inserite nelle zone di recupero.

La Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 (così come modificata dalla L.R. n. 3 del 25/03/2013), con le modifiche ed integrazioni apportate dalla Legge Regionale n. 50 del 20 maggio 1980 all'art. 41/bis "Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente" fa proprio detto strumento e detta, in concerto con i sopra citati artt. 27 e 28 della Legge n. 457/78, le modalità operative.

## 2. INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DI RECUPERO E FORMAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il P.R.G.C. vigente prevede (art.33 delle N.T.A.) all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, la possibilità di realizzare, previa predisposizione di Piano di Recupero da sottoporre all'attenzione della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20%.

L'immobile in oggetto è situato nel centro storico di Baveno Capoluogo, all'angolo tra le vie Domo e Margaritis, all'interno del N.A.F. di "Domo" e nelle vicinanze del complesso monumentale della Chiesa dei SS. Gervasio e Protasio.

E' costituito da n. 2 unità immobiliari contigue disposte su 3 piani fuori terra con piani terreni ad accesso indipendente e piani alti distribuiti attraverso ballatoio interno alla corte di proprietà. In corrispondenza della Via Domo è presente un adiacente manufatto di due piani fuori terra con ingresso anch'esso attraverso la corte, nonché basso fabbricato interno.

Dal punto di vista tipologico l'immobile riprende le caratteristiche tipiche degli edifici del panorama lacustre, con la distribuzione a ballatoio, aperture verticali con serramenti e gelosie in legno, la copertura a doppia falda, i balconi realizzati con l'impiego dei materiali lapidei del luogo (lastre in beola e mensole in granito rosa Baveno), le facciate intonacate al rustico con colori tenui.

L'area in cui l'immobile è inserito risulta già completamente urbanizzata.

Il Piano di Recupero è approvato con le procedure stabilite dagli artt. 28 e 30 della Legge n. 457 del 5 agosto 1978, nonché dall'art. 40 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 (così come modificata dalla L.R. n. 3 del 25/03/2013).

I motivi che hanno portato alla formazione del presente S.U.E. sono da ricercarsi nella necessità di realizzare n.3 unità abitative indipendenti ai singoli piani con dotazioni di spazi di servizio ora sottodimensionati. Per fare ciò risulta necessario, mantenendo inalterata l'impronta del manufatto principale, realizzare un ampliamento funzionale e contestuale formazione di corpo scala esterno, nel rispetto degli aspetti compositivi propri dei Nuclei di Antica Formazione.

### 3. ANALISI DELLO STATO DI CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DELL'AREA

Dimensionalmente l'area in oggetto occupa una superficie di mq. 98,30 di cui mq. 81,12 coperti da fabbricati.

L'area in cui si inserisce l'immobile è di particolare pregio ambientale, per la posizione e la qualità del contesto urbano in cui si colloca. Il patrimonio edilizio del N.A.F. di Domo non ha subito nel corso dei decenni interventi che ne potessero stravolgere in maniera significativa le caratteristiche. L'utilizzo dello strumento del Piano di Recupero, al fine dell'applicazione dell'ampliamento volumetrico, induce ad una particolare cura e attenzione nella salvaguardia e nel miglioramento di quegli elementi caratterizzanti l'immobile e l'area circostante. L'attenzione all'utilizzo di adeguate tipologie costruttive, i dimensionamenti delle aperture, il corretto utilizzo dei materiali rappresentano una condizione fondamentale per garantire il raggiungimento di un risultato complessivo equilibrato e di qualità.

### 4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede due classi di interventi:

- la ristrutturazione dell'immobile realizzata attraverso la demolizione con ricostruzione dei piani 1° e 2°, mantenendo gli allineamenti dell'impronta dell'edificio;
- la demolizione del ballatoio esterno, dell'adiacente manufatto di due piani fuori terra e del basso fabbricato interno con contestuale realizzazione di incremento volumetrico finalizzato alla formazione degli ingressi con relativi servizi alle previste n.3 unità immobiliari, nonché formazione di scala esterna di accesso con ingresso in corrispondenza della corte interna di proprietà.

Viene prevista, inoltre, la riorganizzazione delle facciate, mediante il ridimensionamento delle aperture e la formazione di balconi in analogia agli esistenti.

Il sistema di copertura rimane inalterato con realizzazione di nuovo tetto impostato alle medesime quote dell'esistente al fine di non generare volumetrie invasive e garantire il mantenimento dell'apparato decorativo sotto gronda dell'adiacente edificio posto lungo la Via Margaritis. La

copertura del volume in ampliamento e del corpo scala avviene attraverso il prolungamento della falda lungo la Via Domo.

I nuovi interventi sono finalizzati anche al miglioramento della conformazione degli spazi interni, con relativo beneficio degli edifici confinanti prospicienti.

Verranno impiegati i seguenti materiali e colorazioni:

- Copertura con struttura in legno lamellare, doppio assito con interposto pannello termoisolante nella luce del travetto, guaina impermeabilizzante, listellatura e manto di copertura in coppi;
- Tinteggiatura facciate color ocra chiaro (fondo 11 Piano del Colore) e color ocra scuro (fondo 10 Piano del Colore);
- Balconi con lastra e mensole in granito rosa bocciardato e ringhiera in ferro color grigio micaceo;
- Zoccolatura in lastre di granito rosa piano sega;
- Serramenti in legno color noce con cornici color bianco panna (cornici 16 Piano del Colore);
- Ringhiera in ferro color grigio micaceo;
- Nuovo cancello in ferro color grigio micaceo.

L'area oggetto del presente S.U.E., risulta inserita in un contesto già completamente urbanizzato e l'intervento non prevede nuove opere di urbanizzazione.

Gli allacciamenti ai sottoservizi non risultano da modificare.

## 5. TEMPI PREVISTI

Il tempo previsto per l'esecuzione delle opere può essere stabilito in mesi 8.

## 6. RELAZIONE FINANZIARIA

L'intera opera verrà completamente autofinanziata dal privato.

Gli aspetti dimensionali dell'intervento in termini economici risultano così quantificabili:

### 1. Costo di ristrutturazione del volume abitativo

1.1. Piano T: mq. 50 x 2,70 = mc. 135,00 x € 250,00/mc. = € 33.750,00

1.2. Piano 1° e 2°: 2 x mq. 50 x 3,00 = mc. 300 x € 350,00/mc. = € 105.000,00

### 2. Costo di realizzazione volume in ampliamento

2.1. Piano T, 1° e 2°: 3 x mq. 16,65 x 2,70 = mc. 134,86 x € 350,00/mc. = € 47.201,00

3. Costo di realizzazione corpo scala e sistemazioni esterne

3.1. a corpo = € 31.000,00

COSTO COMPLESSIVO (escluso OO.UU e C.U.C.) = € 217.000,00

Baveno, 26/03/2019

arch. Massimo Zoppi

  
AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE  
NOV / O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA  
ARCHITETTO  
sezione Zoppi Massimo n° 1082  
A/a