

Oggetto : Seconda Variante al Piano di Recupero del Centro Storico

(Prima Variante come da Delibera della Giunta Comunale n. 64 del 26 aprile 2017)
per conto della ditta Grotto Mario e Grotto Vittorio.

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

1. Premesse
2. Aspetto localizzativo
3. Previsioni urbanistiche attuali
4. Previsioni urbanistiche oggetto della Seconda Variante al Piano di Recupero del Centro Storico
5. Motivazioni alla Seconda Variante al Piano di Recupero del Centro Storico
6. Dati stereometrici del fabbricato esistente
7. Conclusioni

Il Tecnico

I richiedenti

.....
geometra Antonio Giuseppe Dall'Igna

.....
Grotto Mario

.....
Grotto Vittorio

1. Premesse

La Prima Variante relativa alle unità edilizie n. 10-11 insula 6 del Piano di Recupero del Centro Storico, richiesta dai signori Grotto Mario e Grotto Vittorio in data 10 marzo 2017 protocollo 2995, divenne esecutiva il 14 maggio 2017 a seguito della Delibera di Giunta Comunale n. 64 del 26 aprile 2017.

2. Aspetto localizzativo

L'immobile, di proprietà dei signori Grotto Mario e Vittorio, catastalmente individuato in Comune di Zanè Foglio 8° dai mappali numero 1659 (Catasto Terreni), 1659 sub 1 e 1659 sub 2 (Catasto Fabbricati), ricade nell'ambito del Piano di Recupero del Centro Storico nell'insula numero 6. Al fabbricato si accede da via Fusinato attraverso corte comune con altri fabbricati, mappale n. 186. L'individuazione è meglio riportata nella *Tavola n. 1 - estratti e planimetrie* allegata alla presente domanda.

3. Previsioni urbanistiche attuali

Il fabbricato in oggetto fa parte dell'insula n. 6 del Piano di Recupero del Centro Storico con destinazione residenziale ed annessi ed è individuato dai numeri 10.6, 11.6 e 13.6 (*vedere Tavola n. 1*). Attualmente il Piano di Recupero del Centro Storico, come variato a seguito della Delibera di Giunta Comunale n. 64 del 26 aprile 2017 (*vedere Tavola n. 1 - estratto B*), prevede quanto segue:

per i numeri 10.6 e 11.6

“sostituzione edilizia con demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione con diversa articolazione e collocazione nella stessa area di appartenenza del Piano di Recupero del Centro Storico”;

per il numero 13.6

“demolizione”.

4. Previsioni urbanistiche oggetto della Seconda Variante al Piano di Recupero del Centro Storico

Con la presente domanda di Seconda Variante al Piano di Recupero del Centro Storico si chiede di classificare il fabbricato in oggetto nel modo seguente (*vedere Tavola n. 1 – estratto C*):

per i numeri 10.6 e 11.6

“ristrutturazione edilizia con demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione in sito degli stessi con mantenimento della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistenti.”

Per il numero 13.6 rimane la vigente previsione del Piano di Recupero del Centro Storico ovvero *“demolizione”*.

Si precisa che le modifiche oggetto della presente variante, ovvero il nuovo tipo di intervento, vengono riportate nella Scheda dell’insula 6 riferite ai fabbricati di proprietà dei richiedenti ovvero unità edilizie nn. 10.6 e 11.6 (*vedere scheda di variante e Tavola n. 1 estratto C*).

Le Norme Tecniche attualmente in vigore vengono corrette per eliminare la *“sostituzione edilizia”* approvata con la Prima Variante al Piano di Recupero del Centro Storico (Delibera di Giunta Comunale n. 64 del 26 aprile 2017). Tale modo di procedere è giustificato dal fatto che, inserendo le norme previste dalla presente seconda variante nella scheda interessata, non possono sorgere equivoci con le altre schede.

5. Motivazioni alla Seconda Variante al Piano di Recupero del Centro Storico

Le motivazioni riferite alla presente Seconda Variante hanno analogia con quanto giustificato per la Prima Variante per quanto riguarda la richiesta di *“sostituzione edilizia con demolizione dei volumi esistenti”*. Il fabbricato esistente, infatti, è in precarie condizioni d’idoneità statica e l’originario grado di protezione non può limitarne la demolizione. Inoltre, il fabbricato *non presenta elementi significativi da tutelare* e non si può certo annoverarsi tra gli edifici di rilievo. Trattasi in effetti di un fabbricato che originariamente era destinato a stalla, più volte rimaneggiato a partire dalla metà degli anni cinquanta, trasformato in fabbricato d’abitazione, con interventi di superfetazione edilizia che hanno snaturato e variato quello che in origine poteva essere un involucro da mantenere. L’attuale involucro, in effetti, non è *“testimone”* di alcuna originaria tipologia con *“qualche valenza storico architettonica”*. Argomento,

comunque, già superato con l'approvazione della Prima Variante al Piano di Recupero del Centro Storico (Delibera di Giunta Comunale n. 64 del 26 aprile 2017). Per quanto riguarda la richiesta che i volumi esistenti demoliti vengano ricostruiti in sito con mantenimento dell'involucro esistente anziché ricostruiti con diversa articolazione e collocazione nella medesima area di appartenenza del piano di recupero del Centro Storico, la stessa è diretta conseguenza dell'archiviazione del Permesso di Costruire n. PC/8/2019 intestato ai signori Grotto Mario e Vittorio. Infatti, la possibilità di ricollocare i volumi esistenti, richiesta e approvata con la Prima Variante al Piano di Recupero del Centro Storico (Delibera di Giunta Comunale n. 64 del 26 aprile 2017), era finalizzata alla realizzazione del fabbricato residenziale di cui al sopra citato Permesso di Costruire n. PC/8/2019 e insistente sui mappali nn. 1659 – 1837 (ex m. n. 1641) di proprietà dei signori Grotto Mario e Grotto Vittorio. Vista l'intenzione di non dare più corso alla realizzazione del suddetto fabbricato residenziale, formalizzata con la domanda di archiviazione del Permesso di Costruire n. PC/8/2019 prot. n. 3401 del 31 marzo 2020, si chiede che per il fabbricato esistente, unità edilizie n. 10.6 e n. 11.6 insula 6, il Piano di Recupero del Centro Storico preveda quanto riportato al presente punto n. 4 ovvero la *“ristrutturazione edilizia con demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione in sito degli stessi con mantenimento della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistenti”*.

6. Dati stereometrici del fabbricato esistente

Nella *Tavola n. 2* viene riportato il rilievo del fabbricato esistente con il calcolo della superficie coperta e del volume attuale, che risultano essere i seguenti:

Fabbricato esistente

- superficie coperta esistente (esclusa la parte da demolire)	= mq. 71,85
- volume esistente (esclusa la parte da demolire)	= mc. 355,48

7. Conclusioni

Da quanto sopra riportato e motivato, a nostro avviso, non esistono elementi o condizioni sotto

il profilo storico, architettonico, tipologico e urbanistico tali da impedire quanto richiesto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Zanè, 23 aprile 2021

Il tecnico

.....

geometra Antonio Giuseppe Dall'Igna

I richiedenti

.....

Grotto Mario

.....

Grotto Vittorio