

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI ZANE'

Oggetto : variante al "Piano di Recupero del Centro Storico"

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Il Tecnico

geometra Antonio Dall'Igna

DALL ' IGNA GEOMETRA ANTONIO STUDIO TECNICO
Via Roma, 96 36010 Z a n e' (Vicenza) Tel. 0445 - 364173 Fax 0445 - 377882
codice fiscale DLL NNG 48T18 M145L partita I.V.A. 0045368 024 1

Premesse, aspetto localizzativo

L'immobile di proprietà dei signori Grotto Mario e Vittorio, catastalmente individuato in Comune di Zanè Foglio 8° dai mappali nn. 1659 sub 1, 1659 sub 2 e 1641, ricade nell'ambito del "Piano di Recupero del Centro Storico". Al fabbricato si accede da Via Fusinato attraverso corte comune. L'individuazione è meglio riportata nella planimetria della tavola n. 1, allegata alla presente domanda.

Previsioni urbanistiche attuali

Come sopra indicato il fabbricato fa parte dell'insula n. 6 del "Piano di Recupero del Centro Storico", con destinazione residenziale ed annessi, individuato dai nn. 10.6 e 11.6. Più precisamente:

10 = ristrutturazione con mantenimento dell'involucro;

11 = ristrutturazione totale;

La ristrutturazione con mantenimento dell'involucro *"Comporta il mantenimento delle strutture esterne, con prevalenza quelle lungo strada e per quelle con elementi significativi da tutelare; sostituzione di elementi strutturali esterni sono ammesse in quantità irrilevante nel complesso dell'intervento e non riguardanti le parti più significative dell'edificio";*

La ristrutturazione totale *"Comporta il rifacimento delle strutture esterne dell'edificio; in taluni casi (a giudizio della Commissione Edilizia) può comportare la demolizione e fedele ricostruzione per motivi di miglioramento statico, termico-igrometrico, di sicurezza o altro";*

Oggetto della domanda di variante

Con la presente domanda di variante al "Piano di Recupero del Centro Storico" si chiede di classificare il fabbricato di proprietà dei Signori Grotto Mario e Vittorio (parti 10.6 e 11.6) con nuova individuazione e precisamente: ***"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”.

Il tutto come meglio indicato nell'allegata tavola n. 1.

Si precisa che l'area oggetto della domanda è servita dalle principali opere di urbanizzazione.

Di proprietà della ditta Grotto Mario e Grotto Vittorio risulta anche la parte di immobile individuata sempre dal Piano di Recupero del Centro Storico dal numero 13 insula 6; il Piano ne prevede la demolizione. Detta parte di fabbricato verrà demolita contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia.

Motivazioni della richiesta

L'immobile nel suo complesso è caratterizzato da diversi gradi di protezione, come sopra riportato ed individuato nella tavola allegato n. 1. La parte di fabbricato a ristrutturazione totale (11.6) non presenta nessun elemento che possa ostacolare la classificazione nel nuovo grado di protezione proposto; in effetti si tratta di un volume a suo tempo in parte condonato, vera e propria superfetazione edilizia, come si può constatare dalla documentazione fotografica della tavola allegata al n. 1. Per quanto riguarda la parte principale che costituisce l'intero fabbricato, individuata come 10.6 *“ristrutturazione con mantenimento dell'involucro”*, si precisa che la stessa è in precarie condizioni d'idoneità statica e che l'attuale grado di protezione, a fronte di relativo certificato, non può limitarne la demolizione. Inoltre, tale parte di fabbricato *“non presenta elementi significativi da tutelare”* e non si può certo annoverare tra gli edifici ricchi 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 che rispetto al grado di protezione vigente dovrebbe essere mantenuto, in effetti, non è

“*testimone*” di alcuna originaria tipologia con qualche valenza storico architettonica. Lo si può facilmente desumere anche dalla documentazione fotografica riportata nella tavola allegata al n. 1. **La richiesta della nuova individuazione in “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”** non può, inoltre, in nessun modo creare delle disgregazioni al tessuto urbano del Centro Storico, data l’esiguità del volume da demolire e ricollocare (circa 350 mc.), nonché l’attuale ubicazione del volume stesso ovvero ai margini del Centro Storico con affacci defilati all’interno di corte comune. Sicuramente la sostituzione edilizia andrebbe a migliorare anche lo stretto intorno creando stacchi tra fabbricati che migliorerebbero la salubrità degli stessi e l’eliminazione di promiscuità causa, tra l’altro, anche di difficoltà nel realizzare efficaci adeguamenti sismici.

Considerato, inoltre, che trattasi di mera trasposizione di volume, senza aumento del carico urbanistico, la richiesta di variante al Piano di Recupero del Centro Storico non incide sui criteri informativi del piano stesso.

Oggetto del Parere Preventivo ed analisi dello stesso

Da quanto riportato nel parere preventivo rilasciato dal Responsabile dell’Area Tecnica Architetto Luca Cavedon in data 2 febbraio 2017 protocollo n. 1327, si evince che, nell’ipotesi di variazione dell’individuazione richiesta con la presente, non esistono “*elementi ostativi alla realizzazione di una delle due soluzioni proposte con conseguente apertura all’utilizzo del Piano Casa all’interno del Centro Storico*”.

Pertanto, oltre le motivazioni sopra esposte, la realizzazione degli interventi proposti presentano una serie di aspetti tangibili che implicitamente convalidano la richiesta di variante all’individuazione.

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 la classificazione del fabbricato con la nuova individuazione.

Reputiamo possa essere approvata la classificazione dell'immobile in oggetto con una nuova individuazione, così come richiesto, *“sostituzione edilizia”*, nel rispetto degli obiettivi perseguiti dal Piano di Recupero del Centro Storico.

Ed in fine, se non venisse variata l'individuazione, si creerebbero i presupposti per l'abbandono al loro degrado ed all'indisponibilità del patrimonio edilizio di volumi urbanistici economicamente e tipologicamente svantaggiosi, se non impossibili, da recuperare.

Letto, approvato e sottoscritto.

Zanè, 9 marzo 2017

Il tecnico

.....
geometra Antonio Dall'Igna

I richiedenti

.....
Grotto Mario

.....
Grotto Vittorio