

carlo costa architetto

Richiesta di modifica della scheda per l'insula nr. 1 unità edilizia nr. 20 del
PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO del Comune di Zanè per
l'edificio sito in via Roma n° 36.

foglio n. 8, mappali 160 sub.3

proprietà alberto baron



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Indice

Inquadramento catastale ed urbanistico	2
Lo stato originario.....	2
Il progetto.....	3

1/3

Inquadramento catastale ed urbanistico

L'edificio oggetto della richiesta di modifica al piano di recupero del centro storico è sito in via Roma n. 36 a Zanè, ed è di proprietà del Sig. Alberto Baron, nato a Thiene (VI) il 05 maggio 1984, residente a Zanè in via Capo di Sopra n. 1, c.f. BRN LRT 84E 05L 157X.

E' identificato catastalmente al foglio n.8 mappale n. 160 sub 3.

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Zanè, l'edificio ricade in zona A1 - Ambito del centro storico, ed è schedato nel piano di recupero del centro storico, insula nr. 1, unità edilizia nr. 20.

in allegato alla presente relazione:

- estratto PRG;
- estratto PAT;
- estratti catastali;
- scheda di conoscenza del Piano di Recupero del centro storico

Lo stato originario

L'edificio si compone di tre piani fuori terra e uno interrato, con fronte principale rivolto verso la strada principale e una corte privata sul retro.

Il volume principale risulta libero su tre lati, mentre sul fronte sud-est il volume si lega all'edificio adiacente.

L'edificio è stato costruito in due periodi successivi.

Il primo volume disposto su tre piani risulta costruito prima del 1960, costituito da murature spesse e copertura a falde. I solai e le murature risultano essere in laterizio.

Un secondo volume in aggetto è stato autorizzato e costruito attorno alla metà degli anni '70 e consiste nell'aggiunta di un bagno all'abitazione, in aggetto sulla corte.

Le aperture seguono uno schema ritmato e sono allineate tra i vari piani, con due accessi al piano terra e l'accesso alla corte posizionato nel lato nord-ovest dell'edificio.

Il prospetto lato corte si presenta quindi movimentato dal volume aggiunto del bagno e dal portico che ricrea sotto di esso, chiuso su due lati dall'edificio esistente e dall'edificio confinante.

Il piano interrato è collegato al piano terra e superiori mediante una scala interna.

L'immobile si trova in buone condizioni generali.

Le strutture verticali hanno uno spessore variabile tra i 40 e i 60 cm circa e sono in laterizio intonacate. Esternamente la parete verso strada risulta in perfette condizioni, mentre le restanti superfici risultano segnate dal tempo e presentano alcuni deterioramenti causati dall'acqua piovana e da infiltrazioni di umidità.

I solai si presentano in legno.

La copertura è in coppi con struttura in latero cemento.

Il piano terra e piano primo presenta un controsoffitto con funzione solamente di finitura e non strutturale.

I serramenti, in legno con vetro singolo e con oscuri esterni in legno, risultano di bassa qualità e le caratteristiche termiche e di tenuta dell'aria non sono in linea con le attuali normative ed esigenze funzionali e di comfort.

Le scossaline, i pluviali e le grondaie sono in lamiera verniciata.

La funzione dell'edificio come dimostrano le pratiche esistenti e dal catasto è quella di civile abitazione, non risultano richieste di cambio d'uso per destinazioni diverse.

Dalle schede catastali l'edificio risulta internamente così organizzato:

Al piano interrato: una cantina raggiungibile da una scala interna.

Al piano terra: verso la corte vi è un portico, entrando si trova la cucina direttamente collegata con il vano scale, ed un ripostiglio.

Al piano primo: corridoio che distribuisce due camere e, rialzato di tre gradini, un bagno.

Al piano secondo: locale soffitta.

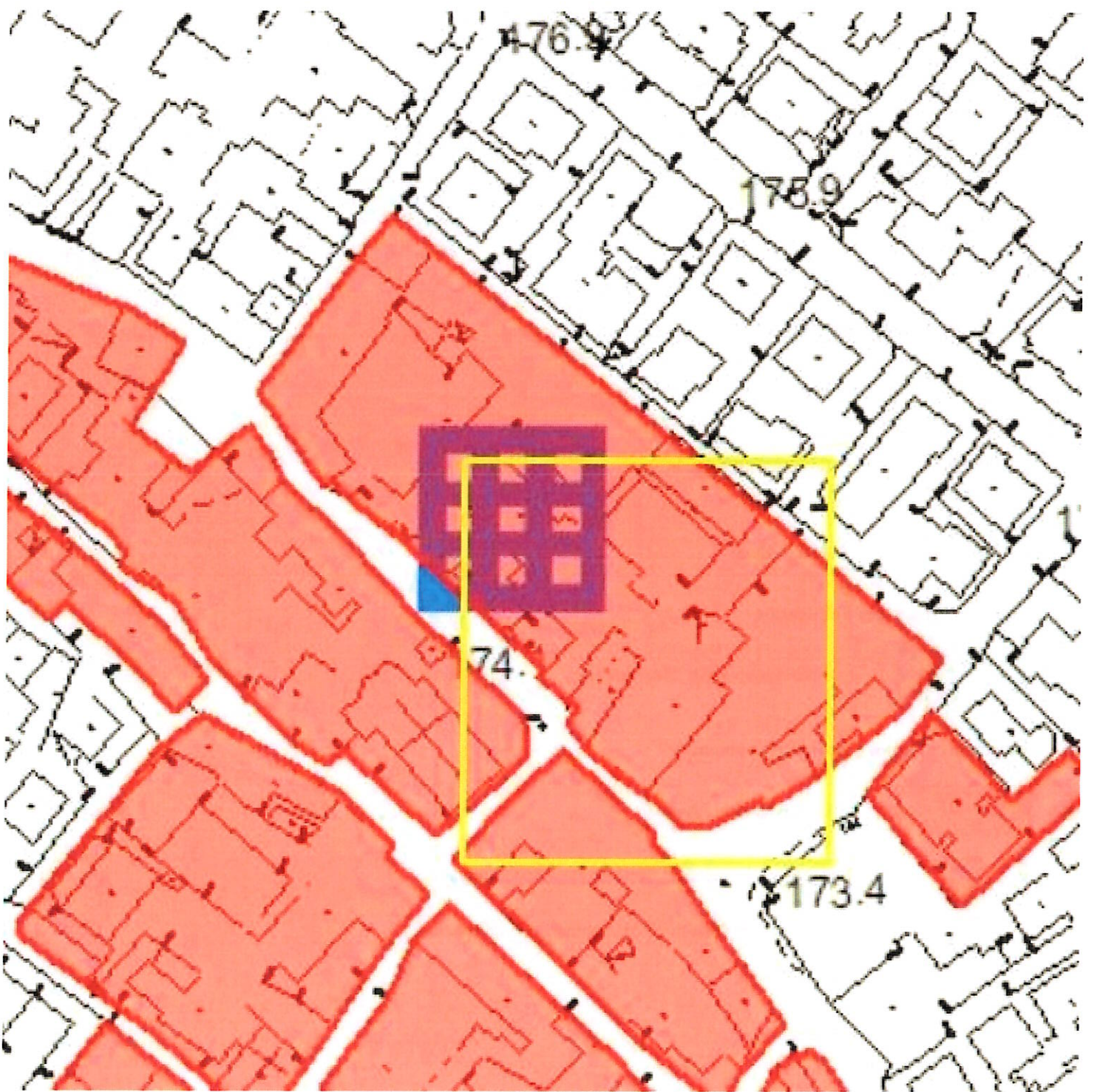
Allo stato attuale l'edificio misura 449,05 mc, ha superficie coperta pari a 138,33 mq ed altezza massima di 8,55 m.

Il progetto

Con la presente si richiede la modifica della scheda dal piano di recupero del centro storico (insula nr. 1 unità edilizia 20); in particolare si richiede la possibilità di eliminare la nota a piè di pagina (*U.E. 20 eliminazione superfetazione esterna (corte interna)*), in quanto volume autorizzato e la spunta sulla destinazione d'uso "*commercio ed attività terziarie al piano terra*", dato che la destinazione d'uso dell'immobile è residenziale per civile abitazione.

Il progetto prevede l'adeguamento dei solai alle norme igieniche, l'adeguamento dei fori finestra alle nuove altezze dei solai e il mantenimento del volume del portico e del bagno, legandolo esteticamente all'edificio principale con un prolungamento della falda esistente (creando così un sottotetto non praticabile per evitare la formazione di nuovo volume). Inoltre il progetto prevede la chiusura del portico al piano terra con il risultato di un prospetto omogeneo e non frammentato.

Per le motivazioni sopra esposte e per una resa armonica ed omogenea del prospetto lato corte, si chiede la modifica della scheda del Piano di Recupero del Centro Storico, rendendo possibile il mantenimento del volume identificato come *superfetazione esterna*.





Confini Comunali

art. 4

Invarianti di natura paesaggistica

Strade Rurali

art. 12.1



Formazioni Arboree lineari

art. 12.1



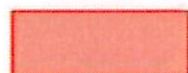
Grandi Alberi

art. 12.1

Invarianti di natura ambientale

Varco Agricolo non compromesso

art. 12.2

Invarianti di natura storico-monumentale

Ambiti del centro storico

art. 9.10



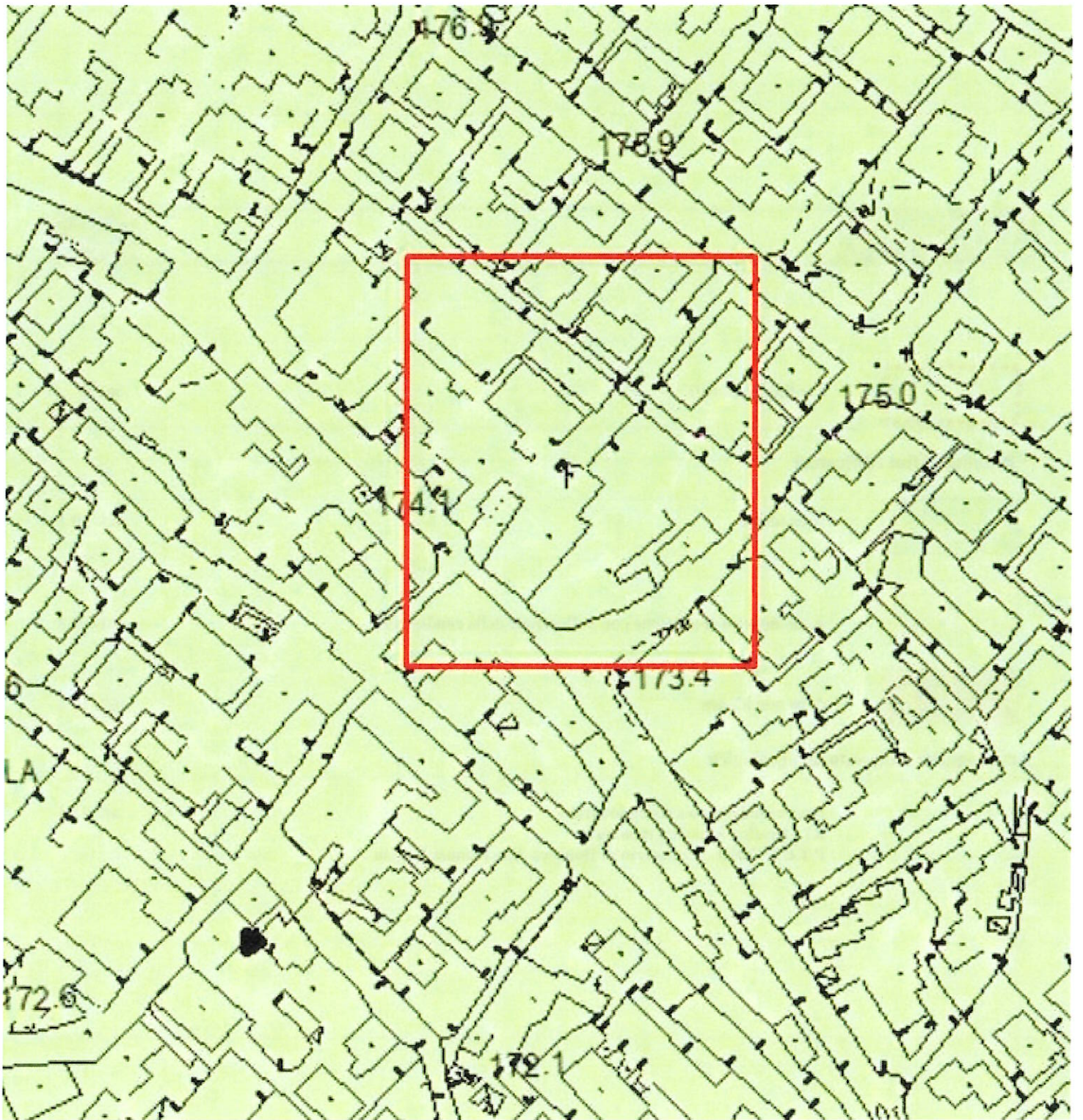
Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale

art. 13.2



Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale

art. 13.1



LEGENDA

N.T.A.



Confini Comunali

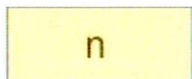
art. 4

Penalità ai fini edificatori



Area idonea

art. 10.1



Area idonea a condizione con indicazione della condizione

art. 10.1



Area non idonea

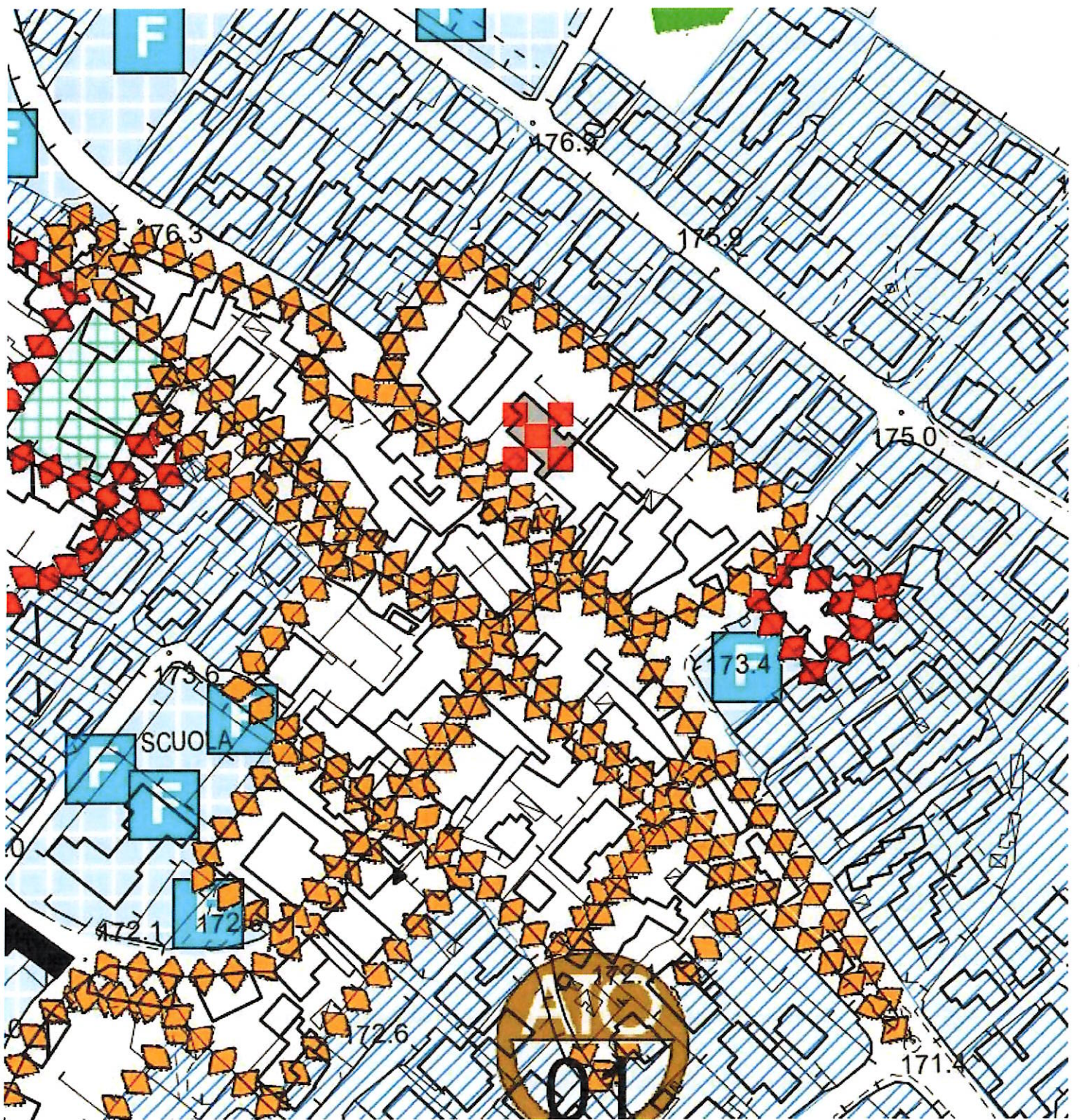
art. 10.1

Arce soggette a dissesto idrogeologico



Area esondabile o a ristagno idrico
R1 - Rischio idraulico moderato
P.T.C.P. 2010 - Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta

art. 11.1





Confini Comunali

art. 4

Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.



ATO 1 - Ambito insediativo del Capoluogo
 ATO 2 - Ambito insediativo delle "Campagne"
 ATO 3 - Polo produttivo "Garziere"
 ATO 4 - Polo produttivo "Preazzi"
 ATO 5 - Ambito rurale nord
 ATO 6 - Ambito rurale "Campagne"
 ATO 7 - Ambito rurale "Ca' Bianca"

art. 14.4

Azioni strategiche



Aree di urbanizzazione consolidata

art. 15



Edificazione diffusa

art. 23



Opere incongrue

art. 24



Limiti fisici della nuova edificazione

art. 16



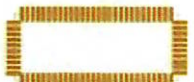
Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza esistenti

art. 14.2



Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza di progetto

art. 14.2



Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

art. 18



Area di riqualificazione e riconversione

art. 19



Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza

art. 27



Specifiche destinazioni d'uso - Generale (a prevalente destinazione residenziale)

art. 17



Specifiche destinazioni d'uso - Direzionali

art. 17



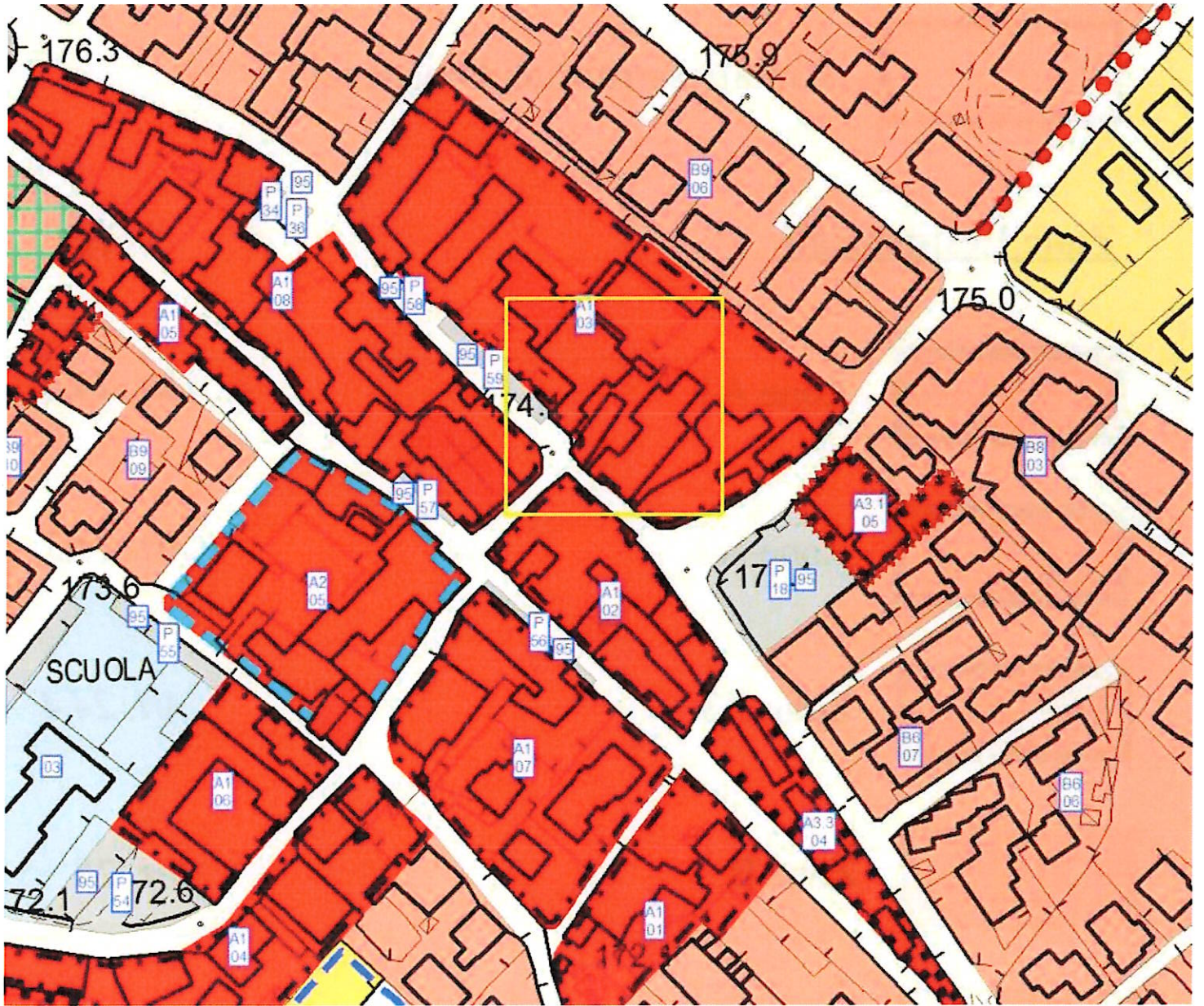
Specifiche destinazioni d'uso - Commerciali

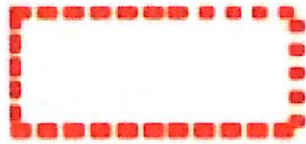
art. 17



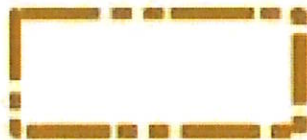
Specifiche destinazioni d'uso - Produttivo

art. 17





Confini Comunali



Ambiti Territoriali Omogenei

Zone Residenziali

NTO



Zone A1

Art. 24.2



Zone A2

Art. 24.3



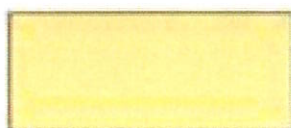
Zone A3

Art. 24.4



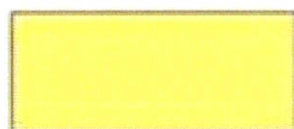
Zone B

Art. 28



Zone C1

Art. 29.A



Zone C2

Art. 29.B

ESTRATTO PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO VIGENTE
UNITA' 20 INSULA 1

