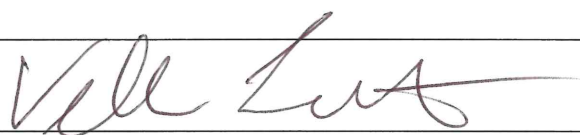


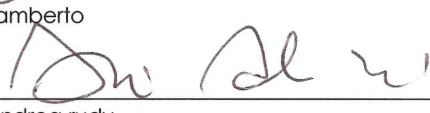
PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO 1991

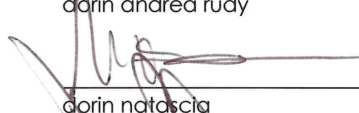
VARIANTE APRILE 2019

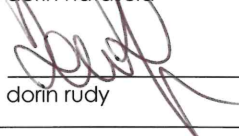
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Le Proprietà

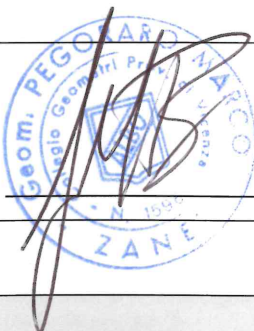

villani lamberto


dorin andrea rudy


dorin natascia


dorin rudy

Il Progettista



Data Aprile 2019

STUDIO DI

PROGETTAZIONE



PEGORARO geom. MARCO

via leonardo da vinci n. 2 - 36010 zanè (vi) - tel. 0445-314959

La presente variante urbanistica al Piano di Recupero del Centro Storico di Zanè, interessa una limitata area dell'insula "2" riguardante le unità edilizie 20.2, 23.2, 24.2 e 25.2.

Con riferimento agli identificativi catastali di seguito riportati ed alle allegate visure e schede planimetriche catastali, le proprietà aventi interesse alla presente variante urbanistica, sono le seguenti:

1) ditta proprietaria:
VILLANI LAMBERTO;

• Identificativi catastali: **(riferimento visura storica e scheda planimetrica catastale allegata alla lettera "A")**;

Porzione di unità abitativa: abitazione ai piani interrato e primo;
Comune di Zanè (VI), Fg. 8 Mappale 360 sub 3;

- Inquadramento urbanistico del Piano di Recupero del Centro Storico:
- Porzione della unità edilizia 20.2;

oooooooooooooooooooooooooooo

• Identificativi catastali: **(riferimento visura storica e scheda planimetrica catastale allegata alla lettera "B")**;

Porzione di unità abitativa: abitazione al piano secondo;
Comune di Zanè (VI), Fg. 8 Mappale 360 sub 4;

- Inquadramento urbanistico del Piano di Recupero del Centro Storico:
- Porzione della unità edilizia 20.2;

oooooooooooooooooooooooooooo

• Identificativi catastali: **(riferimento visura storica e scheda planimetrica catastale allegata alla lettera "C")**;

Porzione di unità abitativa: abitazione ai piani terra, primo e secondo;
Comune di Zanè (VI), Fg. 8 Mappale 136 sub 3

- Inquadramento urbanistico del Piano di Recupero del Centro Storico:
- Porzione di unità edilizia 20.2 graficamente rappresentata nell'elaborato "sub 1", ma NON classificata e catalogata e mancante di schedatura;
- Porzione unità edilizia 23.2;
- Porzione unità edilizia 25.2;

oooooooooooooooooooooooooooo

• Identificativi catastali: **(riferimento visura storica e scheda planimetrica catastale allegata alla lettera "D")**;

Porzione unità commerciale: Porzione negozio di macelleria e locali retro negozio al piano terra;
Comune di Zanè (VI), Fg. 8 Mappale 360 sub 2;

- Inquadramento urbanistico del Piano di Recupero del Centro Storico:
- Porzione della unità edilizia 20.2;
- Porzione di unità edilizia 20.2 graficamente rappresentata nell'elaborato "sub 1", ma NON classificata e catalogata e mancante di schedatura;
- Porzione dell'unità Edilizia 24.2;

oooooooooooooooooooooooooooo

• Identificativi catastali: **(riferimento visura storica e scheda planimetrica catastale allegata alla lettera "E")**;

Porzione unità commerciale: Porzione negozio di macelleria al piano terra;
Comune di Zanè (VI), Fg. 8 Mappale 360 sub 7;

- Inquadramento urbanistico del Piano di Recupero del Centro Storico:
- Porzione della unità edilizia 20.2;

oooooooooooooooooooooooooooo

- Identificativi catastali: (riferimento visura storica e scheda planimetrica catastale allegata alla lettera "F");

Porzione unità commerciale: Porzione bar e suoi locali accessori al piano terra;
Comune di Zanè (VI), Fg. 8 Mappale 136 sub 6 graffato al 360 sub 6;

- Inquadramento urbanistico del Piano di Recupero del Centro Storico:

- Porzione della unità edilizia 20.2;
- Porzione della unità edilizia 23.2;

oooooooooooooooooooooooooooo

- Identificativi catastali: (riferimento visura storica e scheda planimetrica catastale allegata alla lettera "G");

Porzione unità commerciale: Porzione locali accessori del bar al piano terra;
Comune di Zanè (VI), Fg. 8 Mappale 136 sub 5;

- Inquadramento urbanistico del Piano di Recupero del Centro Storico:

- Porzione della unità edilizia 23.2;

2) ditta proprietaria:

DORIN ANDREA, DORIN NATASCIA e DORIN RUDY;

- Identificativi catastali: (riferimento visura storica e scheda planimetrica catastale allegata alla lettera "H");

Unità abitativa: Abitazione ai piani terra e primo;
Comune di Zanè (VI), Fg. 8 Mappale 136 sub 4 graffato al 360 sub 5;

- Inquadramento urbanistico del Piano di Recupero del Centro Storico:

- Porzione della unità edilizia 23.2;
- Porzione di unità edilizia 20.2 graficamente rappresentata nell'elaborato "sub 1", ma NON classificata e catalogata e mancante di schedatura;
- Porzione della unità edilizia 24.2;
- Porzione della unità edilizia 25.2;

ANALISI DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO VIGENTE

Il vigente Piano di Recupero del Centro Storico di Zanè norma le unità edilizia dell'insula n.ro 2 oggetto della presente variante urbanistica con le seguenti possibilità d'intervento:

UNITA' EDILIZIA 20.2

Destinazioni d'uso:	Residenza ed annessi; Commercio ed attività terziarie al piano terra; Commercio ed attività terziarie ai piani superiori;
Interventi sugli edifici:	Grado di protezione (art.lo 13 N.T.A. P.R.G.): 3 ; Ristrutturazione con mantenimento del volume;
Elementi architettonici da rispettare:	Composizione della facciata;

UNITA' EDILIZIA 23.2

Destinazioni d'uso:	Residenza ed annessi;
Interventi sugli edifici:	Grado di protezione (art.lo 13 N.T.A. P.R.G.): 4 ; Ristrutturazione totale; Riqualificazione architettonica;

UNITA' EDILIZIA 24.2

Destinazioni d'uso:	Residenza ed annessi;
Interventi sugli edifici:	Grado di protezione (art.lo 13 N.T.A. P.R.G.): 4 ; Ristrutturazione totale; Riqualificazione architettonica;

UNITA' EDILIZIA 25.2

Destinazioni d'uso:	Residenza ed annessi;
Interventi sugli edifici:	Grado di protezione (art.lo 13 N.T.A. P.R.G.): 4 ; Ristrutturazione totale; Riqualificazione architettonica;

Dall'analisi cartografica della tavola 01 del P.R.C.S. vigente, si evince che l'unità edilizia 20.2 non è propriamente rappresentata in quanto vige una linea di separazione, in tratto fine, interna al contorno grassetto, che lascia dubbi interpretativi sull'entità geometrica dell'unità edilizia ed inoltre, porzione di fabbricato, di fatto facente parte dell'unità edilizia 20.2, viene graficamente rappresentato come scoperto esterno quando invece trattasi di porticato di vetusta edificazione.

Con la finalità identificativa, si allega al "sub "1", un estratto del Piano di Recupero del Centro Storico ove si rappresenta:

- con il tratteggio verde la porzione dell'unità edilizia impropriamente rappresentata che lascia dubbi interpretativi sull'entità geometrica dell'unità edilizia;
- con il tratteggio rosso la porzione di fabbricato (portico) erroneamente rappresentato come scoperto esterno.

Oltre che dalla sequenza delle schede planimetriche catastali (allegati "A", "B", "C" "D" "E" "F" "G" ed "H") che identificano, nella loro complessità, le attuali proprietà formanti le unità edilizie 20.2, 23.2, 24.2 e 25.2, l'imprecisa ed incompleta rappresentazione grafica delle vigenti tavole grafiche del Piano di Recupero del Centro Storico E' DEDUCIBILE anche dalle tavole 2.1.2 stato di fatto piani terra (allegato "sub 2" alla presente), 3.1.3 stato di fatto piani primo (allegato "sub 3 alla presente), 4.1.4 stati di fatto piani secondo (allegato "sub 4" alla presente).
Si precisa che le tavole progettuali 2.1.2, 3.1.3 e 4.1.4, sono parti integranti del Piano di Recupero del Centro storico approvato nel 1991.

VARIANTE

La presente variante urbanistica al Piano di Recupero del Centro Storico, relativa alle unità edilizie 20.2, 23.2, 24.2 e 25.2 dell'insula n.ro 2, ricomprendenti le proprietà immobiliari dei richiedenti, si rende necessaria per dare completa e corretta rappresentazione alle tavole grafiche del vigente Piano Urbanistico Attuativo nonché per adeguare le prescrizioni, le possibilità d'intervento e di destinazione d'uso, specificate nelle schedature allegate alle N.T.A del Piano di Recupero.

MOTIVAZIONI

Oltre alla finalità di adeguare e correggere la cartografia e le previsioni d'intervento del vigente Piano di Recupero del Centro Storico alla reale consistenza patrimoniale dei richiedenti, la presente variante si rende necessaria per:

- fare proprio ed attuale uno Strumento Urbanistico che, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico storico dell'edificato esistente, acconsenta, ai proprietari richiedenti di dare attuazione alle trasformazioni edilizie necessarie alle attività commerciali o

terziarie esistenti insediate o di futura insediabilità, oltre che attuare gli interventi manutentivi o di trasformazione edilizia alle destinazioni residenziali dei piani superiori;

- acconsentire per tutti i piani terra la destinazione urbanistica di "commercio e terziario" finalizzata a garantire possibilità di sviluppo ed espansione alle attività insediate o insediabili, in modo da non far soccombere tali tipi di attività dal centro cittadino.

VARIANTE

Quanto sommariamente descritto in tale variante viene meglio evidenziato:

- nell'elaborato grafico della tavola 02 di variante allegata alla presente, ove si rappresenta il nuovo contorno dell'unità edilizia 20.2 adeguato alla reale consistenza immobiliare dell'edificato nonché le correzioni di sagoma dell'unità edilizia 23.2;
- nell'elaborato grafico "Sub 1" ove si evidenziano le imprecisioni di rappresentazione grafica dell'unità edilizia 20.2 del vigente Piano di Recupero del Centro Storico vigente;
- nell'elaborato grafico "sub 5", ove viene riportata sui più piani dell'edificato l'individuazione delle varie unità edilizie in pluriproprietà;
- le previsioni di modifica e variante delle schede di Piano vigente che si riportano nel seguente modo evidenziandole in color rosso:

UNITA' EDILIZIA 23.2

Destinazioni d'uso:

Residenza ed annessi;

Commercio ed attività terziarie al piano terra;

Interventi sugli edifici:

Grado di protezione (art.lo 13 N.T.A. P.R.G.): **4**;

Ristrutturazione totale;

Riqualificazione architettonica;

UNITA' EDILIZIA 24.2

Destinazioni d'uso:

Residenza ed annessi;

Commercio ed attività terziarie al piano terra;

Interventi sugli edifici:

Grado di protezione (art.lo 13 N.T.A. P.R.G.): **4**;

Ristrutturazione totale;

Riqualificazione architettonica;

UNITA' EDILIZIA 25.2

Destinazioni d'uso:

Residenza ed annessi;

Commercio ed attività terziarie al piano terra;

Interventi sugli edifici:

Grado di protezione (art.lo 13 N.T.A. P.R.G.): **4**;

Ristrutturazione totale;

Riqualificazione architettonica;

NUOVI ELABORATI

I nuovi elaborati, forniti sulla base della cartografia vigente, di variante al Piano di Recupero del Centro Storico relativa alle unità edilizie 20.2, 23.2, 24.2 e 25.2 dell'insula n.ro 2 sono i seguenti:

Relazione tecnica descrittiva;

Documentazione fotografica;

Scheda di Piano vigente unità edilizia 20.2;

Scheda di Piano vigente unità edilizia 23.2;

Scheda di Piano vigente unità edilizia 24.2;

Scheda di Piano vigente unità edilizia 25.2;

Scheda di Piano di variante unità edilizia 23.2;

Scheda di Piano di variante unità edilizia 24.2;

Scheda di Piano di variante unità edilizia 25.2;

Tavola n.ro 01: Progetto delle unità edilizie – Piano vigente;

Tavola n.ro 02: Progetto delle unità edilizie – Proposta di variante;

Allegato "sub 1": Estratto Piano di Recupero del Centro Storico ove si rappresentano la porzione dell'unità edilizia 20.2 impropriamente rappresentata e la porzione, sempre dell'unità edilizia 20.2, erroneamente rappresentato come scoperto esterno;

Allegato "sub 2": Stato di fatto piani terra estratto dalla tavola del P.R.C.S 2.1.2;

Allegato "sub 3": Stato di fatto piani primo estratto dalla tavola del P.R.C.S 3.1.3;

Allegato "sub 4": Stato di fatto piani secondo estratto dalla tavola del P.R.C.S 4.1.4;

Allegato "sub 5": Individuazione su più piani delle unità edilizie in pluriproprietà;

Allegato "A": Visura storica e scheda planimetrica catastale proprietà VILLANI LAMBERTO;

Allegato "B": Visura storica e scheda planimetrica catastale proprietà VILLANI LAMBERTO;

Allegato "C": Visura storica e scheda planimetrica catastale proprietà VILLANI LAMBERTO;

Allegato "D": Visura storica e scheda planimetrica catastale proprietà VILLANI LAMBERTO;

Allegato "E": Visura storica e scheda planimetrica catastale proprietà VILLANI LAMBERTO;

Allegato "F": Visura storica e scheda planimetrica catastale proprietà VILLANI LAMBERTO;

Allegato "G": Visura storica e scheda planimetrica catastale proprietà VILLANI LAMBERTO;

Allegato "H": Visura storica e scheda planimetrica catastale proprietà DORIN ANDREA RUDY, DORIN NATASCIA e DORIN RUDY.