

COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA
PROVINCIA DI VERONA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

CONTRADA PORA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL REDATTORE :



IL SINDACO :

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La presente **VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA CONTRADA PORA – anno 2017** mantiene la stessa impostazione e numerazione delle tavole dei Piani Particolareggiati del Centro Storico in vigore: infatti vengono modificate solo le tavole di PROGETTO - da 10 a 15 - raffrontandole con le corrispondenti tavole del Piano Particolareggiato originario, in quanto le tavole di ANALISI rimangono inalterate e come originariamente evidenziate.

La **VARIANTE** propone una minima variazione a quanto previsto nel Piano vigente per il Centro Storico della contrada Pora : per un edificio esistente costituito da due unità adiacenti e per il quale è già previsto il recupero ad uso abitativo, si prevede infatti la modifica del vincolo al quale è assoggettato – da vincolo totale a vincolo parziale – in modo da permettere un intervento di ristrutturazione ed adeguamento sismico, in previsione dell'inserimento in pianta stabile di un nucleo familiare.

Attualmente l'edificio risulta praticamente abbandonato e non utilizzato, dato che versa in pessimo stato di conservazione sia manutentivo che statico : tutte le murature perimetrali sono ammalorate in più parti e ormai senza coesione né intonaco, buona parte di quelle dell'unità posta a sud, in adiacenza ad un cavedio verso i fabbricati laterali, sono crollate, così come parte dei solai interni e della copertura.

Tutte le forature sono pressoché prive di qualsiasi serramento e l'intero comparto versa in una situazione di grave pericolo di crollo imminente, mettendo a repentaglio l'incolumità delle persone e degli edifici adiacenti.

Si rende quindi necessario ed urgente un intervento che possa prevedere la demolizione delle strutture in cattivo stato, e la realizzazione di una nuova struttura portante che permetta l'obbligatorio adeguamento sismico dell'intero fabbricato, senza intaccare gli edifici vicini.

Viene quindi richiesta la modifica del vincolo attuale, molto restrittivo, per passare ad un vincolo minimo che possa permettere la demolizione e ricostruzione delle strutture perimetrali e di piano, che con il grado di protezione attuale non sarebbe possibile realizzare.

L'intervento proposto rientra comunque in un'ottica di rispettosa e graduata sistemazione dell'impianto esistente, per soddisfare le esigenze dei nuovi abitanti, senza però alcun stravolgimento del tessuto originario ma anzi mantenendo inalterate le caratteristiche peculiari dell'edificio e della sua posizione centrale nella Contrada.

Per quanto riguarda i profili sulle due corti ad est ed ovest le murature e le forature si rifanno alle caratteristiche tipologiche e costruttive già esistenti nella frazione, sia per dimensioni che per materiali, proponendo un preciso riordino e

pulizia dei prospetti con l'eliminazione di alcuni elementi che non possono più essere ricostruiti.

La realizzazione è regolata dalle Tavole di Progetto, che consentono una lettura propositiva ampia, adottando i criteri e le modalità di attuazione dei P.P.C.S. in vigore : l'intervento dovrà adeguarsi a quanto previsto alle tavole 12 " vincoli " e tav. 15 " profili ".

Un puntuale e necessario controllo delle proposte progettuali sarà fatta in sede di esame del progetto esecutivo, verificandone la corrispondenza alle caratteristiche costruttive e tipologiche locali, ed integrandone correttamente le previsioni se necessario.

La perimetrazione del Centro Storico rimane inalterata, il volume e gli standards sono quelli previsti dal vigente Piano Particolareggiato e recepiti dalla Variante al Piano Regolatore e dal successivo Piano di Assetto Territoriale attualmente in vigore.

Gli elaborati della **VARIANTE** sono i seguenti :

TAV. 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

TAV. 2 - TAVOLE COMPARATIVE STATO APPROVATO – VARIANTE

- TAV. 10 - OBIETTIVI DEL PIANO
- TAV. 11/A - NUOVE DESTINAZIONI D'USO PIANO TERRA
- TAV. 11/B - NUOVE DESTINAZIONI D'USO PIANI SUPERIORI
- TAV. 12 - VINCOLI
- TAV. 13 - STRADE E RIORGANIZZAZIONE VOLUMETRICA
- TAV. 14 - USO DEGLI SPAZI SCOPERTI
- TAV. 15/A - PROFILI
- TAV. 15/B - PROFILI A-A e C-C

TAV. 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

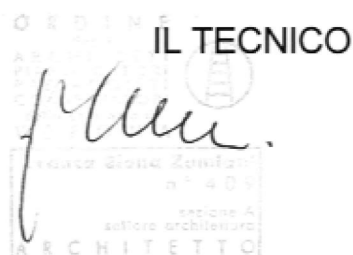
ELENCO DELLE PROPRIETA' E SCHEDE DEGLI EDIFICI

VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA

RELAZIONE NON NECESSITA' VALUTAZIONE INCIDENZA AMBIENTALE

Lo SCHEMA DI CONVENZIONE e le NORME DI ATTUAZIONE ai quali fare riferimento sono quelli già approvati ed adottati dal Comune di San Zeno di Montagna con il precedente Piano.

San Zeno di Montagna li 10.05.2017



DATI STEREOMETRICI

CONTRADA PORA

descrizione	P.P.C.S. approvato anno 1982	P.P.C.S. Variante anno 2017 <i>invariato</i>
superficie del C.S. mq.	3.258	3.258
superficie fondiaria mq.	3.072	3.072
volume del C.S. mc.	7.180	7.180
indice fondiario mc/mq	1,17	1,17
variazione di volume max 10% mc. dell'esistente consentito dalla L.R. 01.09.1993 n. 47	336	336 da utilizzare
volume abitante	120	120
abitanti insediabili	59	59
strade	186	186
parcheggio esterno al C.S.	150	150
verde esterno al C.S.	180	180

San Zeno di Montagna li 10.05.2017

IL TECNICO

