

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI ZANE

## PROGETTO

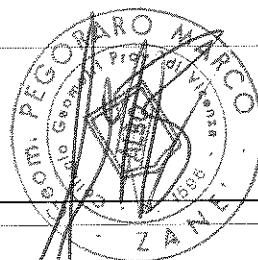
RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DI RECUPERO DEL  
COMPARTO "S. PIO X" – SCHEDA N. 15

### **SCHEDA PIANO DI RECUPERO VIGENTE**

La Proprietà

*Sella Francesco*

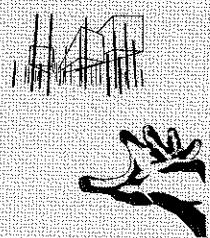
Il Progettista



Dicembre 2015

**STUDIO DI**

**PROGETTAZIONE**



**PEGORARO geom. MARCO**

via leonardo da vinci n. 2 – 36010 zane (vi) – tel/fax 0445-314959

**COMUNE DI ZANE'**  
**PIANO DI RECUPERO DEL COMPARTO "S. PIO X"**  
**SCHEDA DI CONOSCENZA**

Comparto 1

Scheda n. 15

**GENERALITA'**

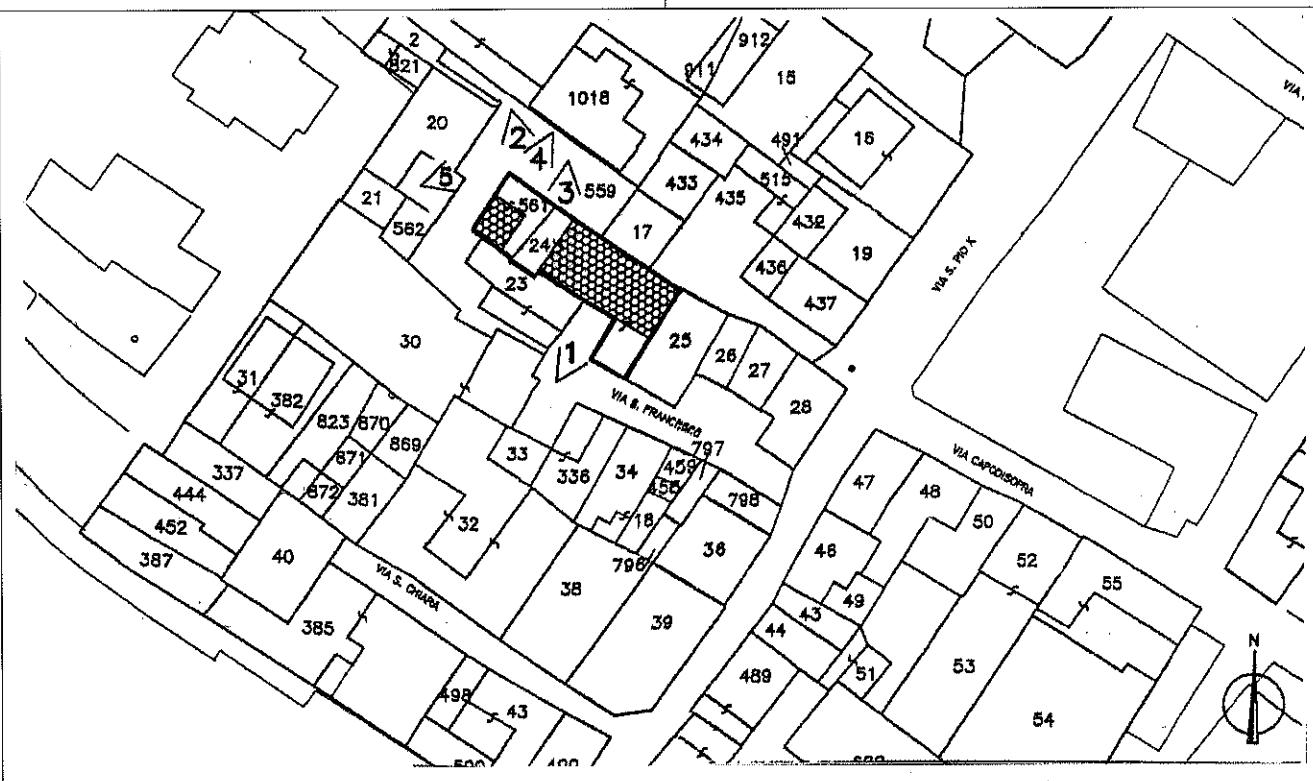
Località o via	Via S. Francesco	n. civici 14
Riferimenti catastali	Fg. 8	mappale 24, 561
Categoria catastale	A/4	
Uso prevalente	residenza	
Uso del piano terra	residenza	
Proprietà	Sella	

**SERVIZI**

Acqua	<input type="checkbox"/> SI	NO	Elettricità	<input type="checkbox"/> SI	NO	Gas metano	<input type="checkbox"/> SI	NO
Fognatura	<input type="checkbox"/> SI	NO	Telefono	<input type="checkbox"/> SI	NO	Riscaldamento	<input type="checkbox"/> SI	NO

**DATI DIMENSIONALI**

Superficie coperta mq	135,05	Superficie fondiaria mq	260,00
N. piani fuori terra	3	H. in gronda m	7,45
Volume mc	972,14	Indice fondiario	4,03
Sup. coperta accessori mq	28,22	Volume accessori mc	76,20



**COMUNE DI ZANE'**  
**PIANO DI RECUPERO DEL COMPARTO "S. PIO X"**  
**SCHEDA DI CONOSCENZA**

Comparto A

Scheda n. 15

#### CARATTERISTICHE

Residenza unifamiliare su tre piani con copertura a falde oggetto di manutenzione straordinaria negli anni 2000. La configurazione attuale dell'edificio non corrisponde a quella catastale. Come tutti i corpi di fabbrica che fanno parte della cortina edilizia di questo fronte di Via S. Francesco, l'edificio risulta dalla trasformazione parziale di un precedente fabbricato rustico. Nella corte in proprietà trovano ubicazione due accessori; uno adiacente all'abitazione di modesta entità adibito a ripostiglio e vano tecnico per centrale termica; uno prospettante l'ingresso dell'abitazione, di maggiori dimensioni, realizzato in muratura con struttura di copertura a falde e manto in coppi. Quest'ultimo presenta un piano terra adibito a deposito/garage ed un piano interrato sotto sagoma, adibito a cantina avente struttura e volta in mattoni.

#### CAMBI D'USO E MODIFICHE EDILIZIE

Il prospetto SO su Via S. Francesco presenta una configurazione delle aperture legata alle opere eseguite con manutenzione straordinaria negli anni 2000, e una tettoia; il prospetto NO sulla corte presenta anch'esso una grande tettoia e un'apertura anomala di un foro al piano terra, a destra della porta, in contrasto con la partitura della facciata.

#### DATI CRONOLOGICI

Epoca di costruzione: Abitazione: Edificio di sedime rurale ristrutturato nel secondo dopoguerra ed oggetto di manutenzione straordinaria negli anni 2000.

Accessori: quello di modesta dimensione (ex servizio igienico esterno) risulta indicato nelle mappe catastali di impianto e quindi si può ritenere facente parte del sedime rurale dell'abitazione. L'accessorio con dimensioni maggiori risulta presumibilmente edificato nel primo dopoguerra, e censito catastalmente in data 27/04/1987

#### DATI TECNICO STRUTTURALI

Murature	miste in laterizio e ciottoli
Solai	legno e laterocemento
Coperture	legno, tavellonato e coppi
Finiture	intonaco cementizio, mattoni a vista
Elementi notevoli	cantina sottostante all'accessorio più grande realizzata con struttura a volta in mattoni

#### RILIEVO CONTESTO ESTERNO

Corte rustica a NO censita con la scheda 17, in comune con le altre proprietà prospettanti

#### MODIFICHE D'USO E TRASFORMAZIONI

Si presentano nella corte in proprietà due annessi; il primo di modesta entità nell'angolo con l'edificio di cui alla scheda 16, il secondo di grandi dimensioni, un vero e proprio edificio in muratura con copertura in coppi destinato a garage con cantina sottostante.

#### VALUTAZIONI DEL DEGRADO

A seguito dell'intervento di manutenzione straordinaria negli anni 2000 il fabbricato principale ed i suoi accessori si presentano con un buon grado di conservazione.

**COMUNE DI ZANE'**  
**PIANO DI RECUPERO DEL COMPARTO "S. PIO X"**  
**SCHEDA DI PROGETTO**

Comparto 1	Scheda n. <b>15</b>
------------	---------------------

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di protezione	4
Grado di intervento	ristrutturazione totale
Destinazione d'uso del piano terra	residenza o servizi e garage
Destinazione d'uso prevista per gli altri piani	residenza o servizi
Prescrizioni d'intervento	ricomposizione del prospetto su via S. Francesco con allineamento delle aperture con quelle degli edifici adiacenti. Sul prospetto NO vanno ridimensionate la pensilina e la finestra al piano terra.
Elementi vincolati al mantenimento	=====
Grado di protezione accessori	2
Grado di intervento accessori	restauro e risanamento conservativo
Destinazione d'uso del piano terra	deposito/garage
Destinazione d'uso prevista per gli altri piani	cantina/deposito
Prescrizioni d'intervento	interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicuarne la funzionalità mediante un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.
Elementi vincolati al mantenimento	cantina con volta in mattoni

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie coperta mq	135,05	Superficie fondiaria mq.	260,00
Superficie coperta mq	28,22		
Numero di piani abitazione	3	Volume abitazione mc	972,14
Numero di piani accessori	1 + int	Volume accessori mc	76,20
Indice di edificabilità fondiario	4,03		

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado di intervento sul contesto esterno	manutenzione straordinaria
Destinazione d'uso prevista	cortile
Prescrizioni d'intervento	Lo scoperto va conservato in continuità con la corte rurale comune
Superficie coperta accessori esistenti	28,22
Tipo di intervento sugli accessori	restauro e risanamento conservativo
Volume accessori esistenti mc	76,20

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**FOTOGRAFIA N.1 - prospetto Sud-Ovest**



**FOTOGRAFIA N. 2 - prospetto Nord-Ovest**



**FOTOGRAFIA N. 3**



**FOTOGRAFIA N. 4**



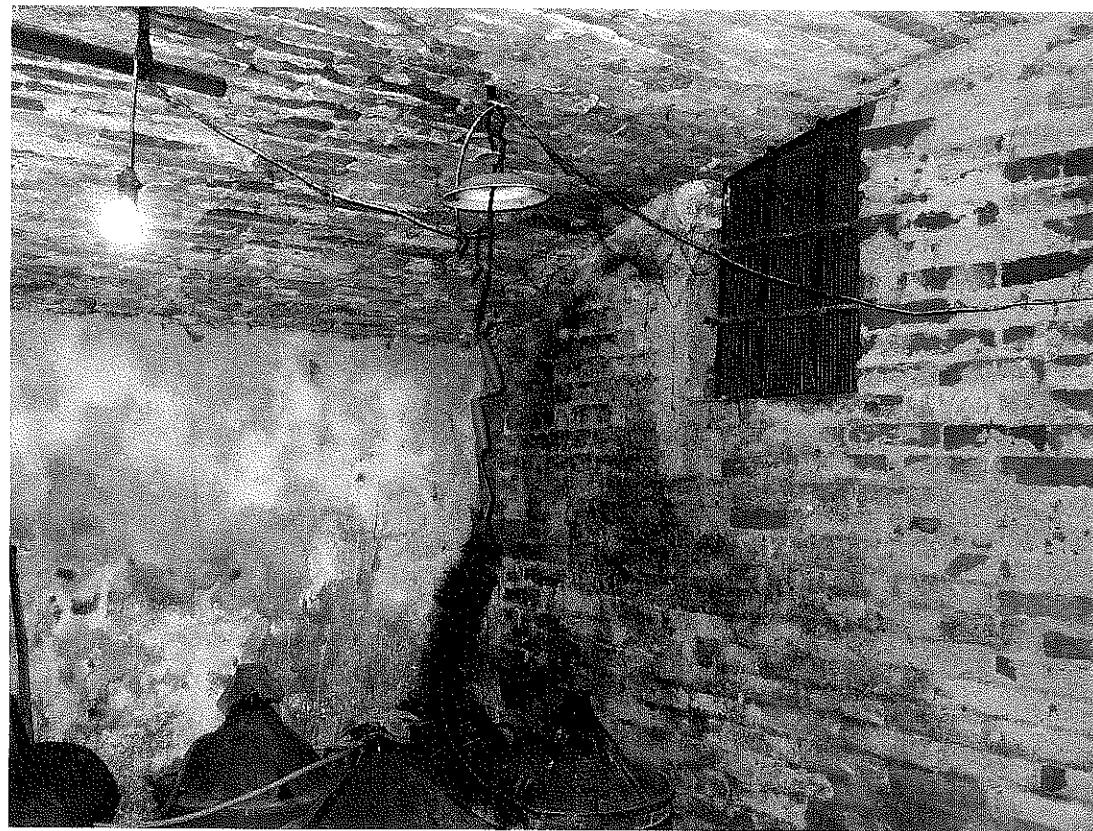
FOTOGRAFIA N. 5



FOTOGRAFIA N. 6



FOTOGRAFIA N. 7



FOTOGRAFIA N. 8