VIA NICOLA FABRIZI 16/ VIA SAN ROCCHETTO –

Pratica n. 1-9782-2024

PREMESSA

L'edificio si trova in Via Nicola Fabrizi 16 ed è composto da un corpo di fabbrica di 5 piani fuori terra -che si sviluppa parte su Via Nicola Fabrizi e parte dell'angolo di Via San Rocchetto- ed un **fabbricato più basso** (due piani fuori terra + terzo piano arretrato dal corpo di fabbrica) **prospettante la Via San Rocchetto**.
Quest'ultimo fabbricato è l'oggetto della richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per le difformità dell'involucro esterno, tra gli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruire 456/1929 visto del podestà n. 423 del 1929 e l'esistente (il costruito)
Tali difformità sono 3 balconi prospicenti la Via San Rocchetto, e il piano delle coperture che è piano e non a falde. L'altezza del fabbricato è corrispondente agli elaborati della Licenza 423/1929. L'ultimo solaio (sottotetto nella licenza 423/1929) corrisponde al piano a terrazza attuale.
L'immobile si trova nella Zona Urbana Storico Ambientale 17 (ZUSA 17) ed è un immobile "baffato", cioè classificato come **"caratterizzante il tessuto urbano"**

La classificazione dell'edificio come "caratterizzante il tessuto storico" risale alla redazione dell'ultimo Piano Regolatore (approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.).

I balconi e la terrazza a piano copertura -essendo coevi alla costruzione (intorno al 1930) - sono parte stessa della classificazione decisa in sede di pianificazione urbana.

Da un'analisi dell'intorno, si può dedurre che l'edifico in oggetto- così come esistente al momento dell'apposizione del vincolo di caratterizzazione -sia stato ritenuto valevole di maggior tutela rispetto ai limitrofi che sono invece frutto della rilevante trasformazione urbana avvenuta soprattutto negli anni a cavallo tra il 1960 e il 1980.
Alcuni degli edifici storici immortalati nelle foto allegate- databili tra il 1935 e il 1945, sono stati sostituiti da edifici più moderni (anni 1960/1980) modificando l'aspetto urbano del quartiere.

Si osserva inoltre che l'assenza della copertura a falde dell'edificio prospettante la Via San Rocchetto, grazie all'ultimo piano arretrato rispetto a filo dell'edificio, sia di difficile percezione.

Gli edifici limitrofi, nel corso degli anni, hanno ricavato terrazze sulle loro coperture, a riprova che la vista verso una terrazza a verde, quale quella di cui all'oggetto, sia da considerare un valore aggiunto in un contesto urbano densamente edificato, in maniera ancora più urgente in questi ultimi anni di sensibilizzazione all'uso del verde anche in architettura

In merito alle osservazioni alla pratica di cui all'oggetto, si dichiara quanto segue :

- Il protocollo della pratica relativa allo stato licenziato è **1929-1-00423**
  Permesso a Costruire 456/1929 visto del podestà n. 423 del 1929 presentata da COCITO OTTAVIA – proprietaria.
- Si allega elaborato grafico esplicativo delle opere in difformità e più precisamente: i balconi e la copertura a terrazza
- Si allega planimetria contestualizzata con i confini dei fabbricati esistenti. Le distanze ai sensi del DM 1444/68 si considerano rispettate e consolidate. Le vedute ai sensi dell'art 905 del Codice Civile sono rispettate.
- I parapetti esistenti hanno un'altezza pari a cm 100, in difformità da quanto prescritto dall'art. 107 del RE ma in coerenza con i parametri vigenti all'epoca della realizzazione. I balconi sono parte della facciata "caratterizzante" il tessuto urbano.
- Si allega la Relazione relativa alle opere strutturali
  Si dichiara che, sia a livello locale che d'insieme, il comportamento strutturale dell'immobile stesso non ha subito variazioni apprezzabili in seguito agli interventi eseguiti ed è staticamente idoneo per l'uso al quale è destinato.
- Si allega Computo Metrico Estimativo che prende in considerazione sia la demolizione della copertura (benchè mai eseguita) sia la realizzazione dei balconi
- Per quanto riguarda la conformità urbanistica:
  sulla base della plausibile ricostruzione della disciplina edilizia dell'epoca della costruzione, si ritiene ammissibile il tetto piano.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica vigente, poiché la trasformazione della copertura a falde in copertura piana ad uso terrazzo e la realizzazione dei balconi non sono interventi ammessi in edificio caratterizzante, ma essendo avvenuti contestualmente alla costruzione dell'edificio, come si evince dalle foto e dalle caratteristiche architettoniche dei balconi stessi, si allegano i documenti necessari alla disamina degli stessi da parte del Consiglio Comunale sentita la Sovrintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Piemonte, **ai sensi dell'art. 26 comma 23bis**.