



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
di iniziativa privata denominato
"PIANO DI RECUPERO IN CONTRA' RUARI"**

DOCUMENTI

PROTOCOLLO GENERALE

SPAZIO UFFICIO PIANI ATTUATIVI E GESTIONI E CONVENZIONI

ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB. **A)**
ADOTTATO



D.G. n. **196** del **16/7/2013** di Adozione
IL RESPONSABILE P.O.

Chiara Strazzabosco

Chiara Strazzabosco

SPAZIO UFFICIO PIANI ATTUATIVI E GESTIONI E CONVENZIONI

ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB. **A)**
APPROVATO

D.G. n. **325** del **22/10/13** di Approvazione



IL RESPONSABILE P.O.
Chiara Strazzabosco

Chiara Strazzabosco

NOMINATIVI RICHIEDENTI

Ruaro Giuseppe

NOMINATIVI RICHIEDENTI

Zanella Sonia

RIFERIMENTO GENERALE ISTANZA

696880 del 29.11.2012

Elaborato:

**NORMATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Fascicolo N°:

PUA.Doc.07 .02

Data:

MAGGIO 2013

Sostituisce doc. n.:

PUA.Doc.07.01 del 02.04.2013

Committente/i:

RUARO GIUSEPPE - ZANELLA SONIA

Progettisti:

**UGO MARIA LOBBA architetto
CORRADO RUARO architetto**



Collaboratori:

arch. Francesco Fomer



**STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI
LOBBA & RUARO**

Via E. Fermi, 7 - 36015 SCHIO (VI) Tel. e Fax 0445.52.98.78 - e-mail lobbaruaro@studioarchingeo.eu



INDICE

TITOLO I – PREMESSA ALLA NORMATIVA: CONTENUTO DEL PIANO	3
1.I OGGETTO DEL PIANO.....	3
1.II AMBITO DI APPLICAZIONE	3
1.III REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO	4
1.IV DATI QUANTITATIVI DEL P.U.A. E STANDARD	4
1.V LOTTI EDIFICABILI	5
1.VI ELABORATI DEL PIANO.....	5
TITOLO II - DESCRIZIONE GENERALE DEL PIANO	7
2.I DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITÀ.....	7
2.II ARTICOLAZIONE DEL PIANO.....	7
2.III UNITÀ MINIME DI INTERVENTO	7
2.IV POSSIBILI LINEE DI SVILUPPO DEL PIANO	7
TITOLO III DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE AREE DI CESSIONE	8
3.I SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI E PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	8
3.II PARAMETRI URBANISTICI	8
3.III VIABILITÀ	8
3.IV PARCHEGGI	9
3.V SISTEMAZIONE AMBIENTALE	9
3.VI SEGNALETICA STRADALE.....	9
3.VII RETI TECNOLOGICHE.....	9
TITOLO IV - NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE	10
Art. 1. VOLUMETRIE	10
Art. 2. DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA DEI VOLUMI	10
Art. 3. TIPOLOGIA EDILIZIA ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI	10
Art. 4. CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI, USO DEI MATERIALI	10
TITOLO V - NORME FINALI	13
Art. 5. VARIANTI	13
Art. 6. NORME FINALI	13



TITOLO I – PREMESSA ALLA NORMATIVA: CONTENUTO DEL PIANO

1.I OGGETTO DEL PIANO

Quanto contenuto nel presente elaborato ha lo scopo di regolare il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata denominato "**PIANO DI RECUPERO IN CONTRA' RUARI**" Ditte Varie, precisando e prescrivendo le modalità per la sua attuazione, specificando i relativi interventi urbanistico-edilizi e i parametri tecnici.

Esse sono integrate, in quanto compatibili, dalle disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.), dal Regolamento Edilizio vigente, dal **Prontuario per la mitigazione ambientale** (Elaborato PUA.Doc. 08.02) e da altri regolamenti comunali ed in applicazione alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica.

Và preliminarmente osservato che, obiettivo del presente Piano, redatto in conformità con quanto disposto dalla Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, è quello di assicurare le condizioni di tutela e valorizzazione dell'ambiente, salvaguardandone singolarmente, e nel suo complesso, le componenti naturali ed urbanistiche-territoriali che rendono favorevole il previsto futuro insediamento, soddisfacendo, attraverso uno sviluppo sostenibile e durevole, le necessità di crescita e di benessere dei cittadini.

1.II AMBITO DI APPLICAZIONE

Quanto contenuto nel presente elaborato ha validità all'interno del perimetro di delimitazione come indicato negli elaborati grafici allegati e, al contorno, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, così come indicato dagli elaborati tecnici e grafici e quanto richiamato nella Relazione Illustrativa (Elaborato PUA.Doc.01.02). L'ambito di Intervento (A.I.), comprensivo delle singole Unità Minime di Intervento (U.M.I. 1 U.M.I. 2), corrisponde a quello evidenziato nell'elaborato TAV.PUA.06.02 allegato.

Mediante la presente Normativa di Attuazione il Piano stabilisce:

- le modalità per gli interventi urbanistici trasformativi ammissibili, gli adeguamenti compositivi eventualmente necessari, le destinazioni d'uso ammissibili, il tutto comunque sempre definito in coerenza con il Regolamento Edilizio Comunale;
- la definizione delle aree che compongono il Piano Attuativo;
- le volumetrie di progetto, le destinazioni d'uso ammesse, i criteri di progettazione ed in parte le caratteristiche dei materiali impiegati.

I dati catastali che contraddistinguono il comparto sono i seguenti:

Catasto terreni – Comune Censuario di Schio, Sezione A:

FOGLIO	MAPPALI	Superficie Catastale Mq	Superficie misurata Mq
4	140	1.986	1.951
4	141	242	242
4	142	90	90
4	159	102	102
4	Strada via Ruari (porzione)		95
	TOTALE Mq	2.420,00	2.480,00



1.III REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO

L'esame della cartografia comunale non evidenzia la presenza nell'area di vincoli e prescrizioni particolari, né circostanziate penalità ai fini edificatori con le seguenti eccezioni:

- Una porzione residuale dell'area (non interessata dal perimetro di massimo inviluppo delle UMI) ricade all'interno di "Zone boscate (D. Lgs 42/2004 art.142)";
- Una porzione marginale dell'area (non interessata dal perimetro di massimo inviluppo delle UMI) viene classificata dalla "Carta delle Penalità" come "Terreno pessimo".

I mappali interessati dal presente P.U.A. non sono interessati da servitù, se si esclude il passaggio di una linea aerea di proprietà di Enel Spa.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico per la tutela dell'area boscata di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, occorre evidenziare di come esiste un evidente errore cartografico che pone una piccola porzione del M.N. 140 all'interno dell'area boscata, a causa probabilmente di una errata interpretazione dell'ombra delle vicine alberature dedotte in ortofoto. La situazione effettiva risulta dal confine di proprietà, come del resto è ampiamente rilevabile sia dalle foto aeree che dalla realtà di fatto. Ciò è testimoniato anche in documentazione fotografica la quale evidenzia che, oltre ad essere completamente fuori dal bosco, nella realtà di fatto l'intero ambito di P.U.A. risulta essere anche fuori dalla perimetrazione del vincolo dell'area boscata.

1.IV DATI QUANTITATIVI DEL P.U.A. E STANDARD

Per quanto riguarda la verifica della capacità insediativa residenziale il presente Piano, esso riguarda un programma finalizzato preminentemente al recupero edilizio di un bene di natura "preesistente" di circa 760 Mc. Il mantenimento dell'attuale consistenza volumetrica (pur nella trasposizione) e delle destinazioni d'uso ammissibili nella zona omogenea di che trattasi, non determina di fatto crescita dell'attuale carico urbanistico. Ciononostante, la proprietà si impegna con il presente Piano alla realizzazione degli standards urbanistici pur risultando, dai calcoli, irrisori e al conferimento delle aree da cedere.

Il Piano Urbanistico Attuativo si sviluppa su una superficie territoriale di 2.480 Mq, di cui 2.385 Mq di proprietà della ditta lottizzante e i restanti 95 Mq di proprietà comunale. Il Volume realizzabile totale del Piano è pari a **Mc. 763,41** per cui avremo:

a) Abitanti teorici insediabili (763,41 mc/150 mc/ab)	n°	6;
b) Superficie a standard reperita (5+8 = Mq 78 Mq/ab)	Mq	120,00
di cui:		
• allargamento della viabilità	Mq.	18,00;
• parcheggio primario pubblico	Mq.	102,00;
c) Superficie a standard già di proprietà pubblica destinata a viabilità esistente	Mq.	95,00;
d) Superficie di proprietà privata ma in effetto destinata a strada pubblica che sarà conferita a seguito di frazionamento	Mq	50,00;
e) Superficie edificabile	Mq	2.215,00;
di cui:		
• Parcheggi ai sensi Art. 3 comma 8 N.t.a. di vigente P.R.G.	Mq.	45,00;
• Superficie netta lotto	Mq.	2180,00;
f) Indice fondiario U.M.I. 1	Mc/Mq	0,35,
g) Superficie massima copribile		16,25%;
h) Indice di permeabilità minimo		30%;
i) Altezza massima	Mt	10,50.

È assegnata peraltro la corretta dotazione ai sensi della Legge 122/89 individuando una autorimessa al piano interrato del fabbricato, con accesso dall'area a parcheggio. Per quanto riguarda invece il posto auto esterno alla recinzione per le nuove costruzioni di cui all'art. 3 comma 8 delle N.t.a., esso è stato ipotizzato lungo via Ruari in corrispondenza dell'attuale accesso al lotto.

Nel caso in cui nelle Tavole allegate al Piano (o nelle successive modifiche approvate) fossero riportati dati diversi da quelli di cui sopra, faranno testo in ogni caso quelli conseguenti dall'ultima variazione approvata.



1.V LOTTI EDIFICABILI

La tavola PUA.06.02 ("Progetto") reca l'individuazione del lotto edificabile, delle aree per opere di urbanizzazione e quelle da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale previsti dal P.U.A.

Nella stessa tavola sono riportati (in via semplificativa) anche i parcheggi ai sensi dell'Art. 3 commi 8 delle N.T.A. del PRG vigente quantificati in base al numero di alloggi realizzabili (2 alloggi).

Nella stessa tavola è riportato anche il perimetro di massimo inviluppo ed una esemplificazione grafica della dislocazione del futuro fabbricato ottenuto dalla traslazione del volume urbanistico preesistente ricavato tramite ricostruzione filologica.

1.VI ELABORATI DEL PIANO

Sono elementi costitutivi del presente Piano, oltre alle presenti norme tecniche di attuazione, gli elaborati e le tavole, qui di seguito elencate, che ne fanno parte integrante, e redatti in conformità alla Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11:

ELABORATI GRAFICI

Tav. n. PUA.01	"INQUADRAMENTO": CTR – Ortofoto – Estratto PRG; Catasto Austriaco; Mappa di Impianto; Estratto catastale.	1:5.000 1:2.000 1:1.000
Tav. n. PUA.02	"STATO DI FATTO": Rilievo planoaltimetrico; Sottoservizi esistenti; Sovrapposizione catastale; Assetto Proprietario.	1:500 1:200
Tav. n. PUA.03	"STATO DI FATTO": Documentazione fotografica; Schema punti di ripresa.	
Tav. n. PUA.04	"STATO DI FATTO": Sezione longitudinale A-A; Sezione trasversale B-B; Sezione trasversale C-C.	1:100
Tav. n. PUA.05	"STATO DI FATTO": Piante; Prospetti; Sezioni.	1:100
Tav. n. PUA.06.02	"PROGETTO": Planimetria generale; Reti e infrastrutture; Regime patrimoniale.	1:500 1:200
Tav. n. PUA.07.02	"PROGETTO": Piante.	1:100
Tav. n. PUA.08.02	"PROGETTO": Prospetti; Sezioni.	1:100
Tav. n. PUA.09.02	"SINOTTICA": Sezione longitudinale A-A; Sezione trasversale B-B; Sezione trasversale C-C.	1:100
Tav. n. PUA.10.02	"CONTEGGI URBANISTICI" Stato di fatto; Progetto.	1:100





Tav. n. PUA.11.01	"POSSIBILI LINEE DI SVILUPPO" Piante; Prospetti; Sezioni; Volumi	1:500 1:200
--------------------------	---------------------------------------------------------------------	------------------------------

DOCUMENTI

PUA. Doc. 01.02	"Relazione tecnica illustrativa"
PUA. Doc. 02	"Documentazione catastale"
PUA. Doc. 03	"Libretto di campagna"
PUA. Doc. 04	"Indagini geologica, geotecnica ed idrogeologica" Relazione Geologica con elementi di Geotecnica; Relazione Geologica ed Idrogeologica; Relazione Geoambientale.
PUA. Doc. 05	"Valutazione Previsionale di Clima Acustico"
PUA. Doc. 06.02	"Valutazione di Incidenza Ambientale – Fase di screening"
PUA. Doc. 07.02	"Norme di attuazione"
PUA. Doc. 08.02	"Prontuario per la Mitigazione Ambientale"
PUA. Doc. 09.01	"Preventivo sommario di spesa"
PUA. Doc. 10.01	"Capitolato Speciale d'Appalto"
PUA. Doc. 11.01	"Schema di convenzione"
PUA. Doc. 12	"Allegati" Atti di proprietà; Codici fiscali; Dichiarazioni Privacy.



TITOLO II - DESCRIZIONE GENERALE DEL PIANO

2.I DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITÀ

La destinazione d'uso degli edifici disciplinati dal PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata denominato "PIANO DI RECUPERO IN CONTRA' RUARI" è di tipo residenziale con attività ad essa compatibili.

2.II ARTICOLAZIONE DEL PIANO

La superficie territoriale complessiva è stata suddivisa in superficie edificabile e superficie pubblica e/o privata da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

2.III UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

Ai fini dell'attuazione del Piano per parti omogenee e dotate d'autonomia di funzionamento, il Piano è stato suddiviso in 2 "Unità Minime di Intervento", sulle quali vengono a ricadere anche la realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale e di dotazione degli standard. L'unità d'intervento edilizio verrà attuata dopo la completa demolizione dei ruderi e la conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione e sistemazione ambientale.

L'unità minima d'intervento **UMI 1** riguarda l'intervento di rigenerazione del volume edilizio che sarà realizzato con tecnologie, materiali e finiture tradizionali, nel rispetto della tipologia originaria. All'interno della struttura è prevista la realizzazione massima di n. 2 unità immobiliari che saranno dotate (grazie ad dislivello esistente tra il piano terra ed i parcheggi) di garage interrati. Con la stessa unità d'intervento è prevista la realizzazione di un numero di 2 posti auto, corrispondenti alle unità immobiliari ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.t.a., nel parcheggio che, a titolo esemplificativo, è stato posto nell'angolo a sud-est dell'area, in corrispondenza dell'attuale accesso carraio. Con tale intervento dovrà essere realizzata la rete di subirrigazione e regolato lo smaltimento delle acque piovane dell'area privata, provvedendo alla realizzazione di idonee vasche di raccolta per l'irrigazione.

L'unità minima d'intervento **UMI 2** riguarda la Sistemazione Ambientale e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a standard. Essa prevede la realizzazione di una serie di interventi di interesse collettivo che riguardano l'allargamento della sede stradale (per la maggior parte sull'area già di proprietà comunale), la realizzazione dei parcheggi per l'intera contrada (che saranno realizzati grossomodo sull'attuale sedime del rudere), la realizzazione di un sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e degli elementi di riqualificazione ambientale, nonché la razionalizzazione dei sottoservizi esistenti.



TITOLO III

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE AREE DI CESSIONE

3.I SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI E PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il presente Piano Attuativo individua l'insieme delle aree e delle opere destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come indicate negli elaborati di progetto, nel rispetto dei rapporti minimi tra spazi destinati alla residenza e spazi pubblici, strade e parcheggi previsti dalla normativa.

Tali aree saranno cedute dalla Ditta lottizzante al Comune di Schio tramite convenzione stipulata tra i privati e la Pubblica Amministrazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano riguardano:

Le opere da realizzare sono indicate negli elaborati di progetto (Tav.PUA.06.02), come specificato nel Capitolato Speciale d'Appalto e descritte nelle presenti Norme. Il costo delle Opere di Urbanizzazione è quantificato nel Preventivo Sommario di spesa (Elaborato PUA.Doc.09.01) facente parte integrante del presente Piano.

3.II PARAMETRI URBANISTICI

La necessità della ricostruzione del fabbricato, il bisogno etico del superamento della dicotomia del "com'era e dov'era" che da una parte produrrebbe un falso storico ed artistico e dall'altro costituirebbe un ostacolo alla viabilità, il degrado delle strutture di relazione urbanistiche, impone oggi una riorganizzazione complessiva dell'area.

A tal fine si opera mediante il recupero degli elementi delle strutture di relazione urbanistica ed architettonica attraverso l'utilizzazione di un linguaggio basato sui caratteri tipologici e morfologici dell'architettura tipica di questo specifico territorio.

In particolare il Piano di Recupero interviene non solo all'interno della proprietà privata, ma si espande fino a ricomprendere una porzione significativa di area di proprietà pubblica (circa 95 Mq) per un totale di 2.480 Mq. Esso sarà realizzato:

1. attraverso una leggera traslazione verso sud del sedime del fabbricato rigenerato, in una posizione defilata ma coerente con lo sviluppo urbanistico della contrada, conservando il parallelismo alle curve di livello, nella posizione grossomodo del fabbricato della stalla che compare nella mappa Austriaca;
2. attraverso l'allargamento della sede stradale, la realizzazione di parcheggi pubblici (resi possibili proprio grazie alla suddetta trasposizione volumetrica) e tramite la realizzazione di una nuova linea di smaltimento delle acque meteoriche, con la posa di canalette di scolo in acciaio, caditoie, cunetta alla francese, pozzetto dissabbiatore e pozzo perdente.

3.III VIABILITÀ

Il Piano prevede l'allargamento della strada esistente ed il suo prolungamento fino a raggiungere i futuri parcheggi. Essa sarà realizzata in asfalto a doppio di senso di marcia di larghezza pari a metri 6,00. Tale allargamento consente un più agevole transito agli autoveicoli e conduce ai parcheggi pubblici che





troveranno collocazione nel Mn. 159. Sarà eventualmente possibile il prolungamento dell'asfaltatura fino al fabbricato posto più a nord della contrada (quest'ultimo a carico dei proprietari frontisti).

3.IV PARCHEGGI

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici essi sono stati previsti (data l'esiguità dell'area e la contiguità con la strada esistente) in asfalto. In corso di progettazione esecutiva si valuteranno eventuali soluzioni alternative allo scopo di migliorare la permeabilità del sottofondo.

3.V SISTEMAZIONE AMBIENTALE

E' prevista la realizzazione di murature di contenimento, realizzate utilizzando la tecnica delle terre armate o, in alternativa, con struttura portante in calcestruzzo armato e finitura superficiale in pietra locale (tipo masiera) con soprastanti parapetti in ferro a disegno semplice.

3.VI SEGNALETICA STRADALE

E' prevista la realizzazione completa della segnaletica stradale sia orizzontale che verticale, segnali, cartelli ecc. a norma del codice stradale che evidenzieranno la presenza dei parcheggi pubblici.

3.VII RETI TECNOLOGICHE

Gli impianti generali previsti dal presente Piano Attuativo dovranno essere realizzati secondo le buone norme dell'arte e le consuetudini vigenti.

L'area è servita dalla rete elettrica, dalla rete acquedotto e dalla rete gas metano, mentre al momento è sprovvista della rete telecomunicazione e, in particolare, della rete fognaria e di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle strade.

Per quanto riguarda la rete elettrica il Piano, prevede lo spostamento della linea aerea ed una riorganizzazione di quella interrata.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione (anch'essa già esistente), il Piano prevede il semplice spostamento del palo presente sul tornante di via Ruari conseguente all'allargamento della sede stradale.

Sulla rete di telecomunicazioni in sede di Piano di Recupero è difficile fare previsioni sul fabbisogno in funzione dell'esponentiale sviluppo delle tecnologie Wireless.

Il Piano, nonostante l'esiguità dell'allargamento della sede stradale e dei nuovi parcheggi, prevede la realizzazione di una nuova linea di smaltimento delle acque meteoriche, tramite la posa di canalette di scolo in acciaio, caditoie, cunetta alla francese, pozzetto dissabbiatore e pozzo perdente.

Il problema dell'assenza della rete fognaria pubblica per lo smaltimento dei reflui liquidi civili viene invece superato con l'introduzione di un impianto di subirrigazione semplice.



TITOLO IV - NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 1. VOLUMETRIE

Lo strumento urbanistico ha operato la definizione dei volumi preesistenti, ottenuta tramite ricostruzione filologica, attraverso:

- gli strumenti tradizionali del rilievo, sia strumentale che manuale;
- l'analisi della cartografia e iconografia storica;
- il riscontro nella documentazione fotografica storica e attuale del fabbricato;
- il confronto con le tipologie in uso sia nella contrada Ruari, sia nell'ambito più vasto delle aree collinari del Comune;
- le testimonianze dei proprietari.

Tale analisi ha permesso di affermare con certezza scientifica che il volume urbanistico preesistente (limitatamente al solo fabbricato residenziale e calcolato come previsto dalle N.t.a. in vigore) fosse pari a

Mc 763,41. Si prescrive, pur nella traslazione del sedime, **il rispetto della volumetria originaria**, fatti salvi eventuali possibili ampliamenti volumetrici concessi da intervenute disposizioni normative e/o regolamentari di ordine superiore entro i termini di validità dello stesso.

Per quanto riguarda la metodologia di calcolo del volume urbanistico dei nuovi fabbricati che usufruiscono della rigenerazione del volume originario con traslazione dello stesso, vale quanto disposto dall'art. 1.1.1 comma 8 delle N.t.a. del PRG in vigore.

Art. 2. DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA DEI VOLUMI

Nella tavola di Progetto PUA.06.02 sono indicati gli ingombri massimi entro i quali dovranno essere posizionati i futuri fabbricati con schemi puramente indicativi della disposizione planimetrica.

L'organizzazione interna prevista per il lotto non è vincolante.

Art. 3. TIPOLOGIA EDILIZIA ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI

La rigenerazione volumetrica, che sarà realizzata attraverso una leggera traslazione verso sud del sedime del fabbricato rigenerato, dovrà essere realizzata **nel rispetto della tipologia originaria**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, igienico-sanitaria, e di isolamento termo-acustico.

Soluzioni progettuali diverse dalla tipologia originaria, eventualmente concesse da intervenute disposizioni normative e/o regolamentari di ordine superiore, dovranno, entro i termini di validità del Piano, essere sviluppate secondo le linee programmatiche indicate nella tavola PUA.11.01.

La misura dell'altezza massima dei fabbricati potrà essere leggermente modificata in funzione del progetto edilizio.

Art. 4. CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI, USO DEI MATERIALI

Ferma restando l'osservanza del precedente art. 3, la realizzazione dei nuovi edifici previsti dal Piano dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni al fine di rispettare la tipologia degli edifici già presenti nella zona, o, in alternativa, le indicazioni fornite dal "Prontuario per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree rurali".

1. TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE:

- a. gli elementi architettonici e l'uso dei materiali, saranno consoni al fabbricato originario, **per tutto quanto deducibile** dalla documentazione agli atti, salvo eventuali regolarizzazioni della pianta - dovuta al soddisfacimento della normativa antisismica in vigore - all'inserimento dei bagni e l'adeguamento dimensionale delle scale e dei locali di abitazione - dovuti al soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari) e con il "Prontuario per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree rurali", con particolare riferimento alla contrada, **per quelli non deducibili**.





2. MURATURE E SUPERFICI ESTERNE:

- a. I materiali da costruzione dovranno essere quelli tradizionalmente in uso nella contrada.
- b. Nel caso vengano realizzati edifici passivi, bioclimatici, o fabbricati che privilegino gli aspetti del risparmio energetico e delle fonti di energia rinnovabili, sarà ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie idonei allo scopo.
- c. Nel caso in cui le murature non siano in pietra a vista, è consigliabile il rivestimento esterno con intonaco tradizionale a calce. Tale intonaco dovrà essere realizzato ispirandosi alle granulometrie tipiche locali e colorati in pasta, nella gamma delle terre gialle naturali, in modo da ottenere un effetto cromatico il più vicino possibile all'immagine originaria delle contrade del Tretto.
- d. Non possono essere assolutamente applicati intonaci e rivestimenti plastici o graffiati di alcun genere.

3. FOROMETRIE:

- a. l'organizzazione delle forometrie delle facciate degli edifici dovrà essere condotta seguendo le regole dimensionali e gli allineamenti sia verticali che orizzontali esemplificati nella tavola di Progetto - PUA.08.02.

4. COPERTURE

- a. I tetti dovranno essere con coperture a due falde, con pendenze simili a quelle degli edifici circostanti e comunque proprie di un tetto a falde in coppi (tra il 35 e il 50%). Leggere modifiche a tali pendenze potranno essere accettate per favorire l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici.
- b. I comignoli dovranno essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità degli edifici già presenti nella zona;
- c. I canali di gronda, a sezione semicircolare o sagomata, ed i discendenti pluviali, di sezione circolare, dovranno essere realizzati in rame o in altro materiale metallico trattato con smalto opaco color testa di moro.

5. CORNICI E CORNICIONI

- a. Le cornici di gronda dovranno essere improntate a disegno semplice con sporgenza massima di cm 50. In ogni caso dovranno assumere una conformazione compatibile con i caratteri ricorrenti della contrada.

6. PORTE E PORTONI

- a. Le porte e i portoni dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata.
- b. I materiali ammessi per le aperture sono: legno naturale o verniciato, eventualmente con la parte superiore vetrata.
- c. Potranno essere ammesse porte e i portoni in materiale diverso dal legno, previa valutazione del dirigente della Struttura preposta in merito alla loro compatibilità estetica con l'insieme della facciata e purché:
 - siano della gamma dei colori tradizionali ed opachi, escluse le finiture anodizzate o i colori metallici anche se ossidati;
 - vengano documentate la migliore durabilità, la sicurezza, la tenuta all'aria, la resa ai fini del taglio termico attraverso l'adeguamento delle trasmittanze ai valori previsti per legge, possibilmente in miglioramento.

7. SERRAMENTI ESTERNI

- a. I serramenti esterni dovranno essere generalmente del tipo balconi alla vicentina a due ante, realizzati secondo le tecniche tradizionali, e conformarsi con la contrada, al fine anche di conseguire una conformazione compatibile con i caratteri architettonici dell'intorno in cui risultano inseriti.
- b. Il materiale da utilizzare è prevalentemente il legno verniciato. La finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
- c. Potranno essere ammessi serramenti esterni in materiale diverso dal legno, previa valutazione del dirigente della Struttura preposta in merito alla loro compatibilità estetica con l'insieme della facciata e purché:
 - i serramenti siano della gamma dei colori tradizionali ed opachi, escluse le finiture anodizzate o i colori metallici anche se ossidati;



- vengano documentate la migliore durabilità, la sicurezza, la tenuta all'aria, la resa ai fini del taglio termico attraverso l'adeguamento delle trasmittanze ai valori previsti per legge, possibilmente in miglioramento.

8. RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI DERIVANTI DA SCREENING DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE E DA PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE:

- a. Ogni intervento edilizio deve essere conforme alle misure di mitigazione contenute nell'omonimo Prontuario di Mitigazione Ambientale ed alle raccomandazioni formulate nella VINCA - Fase di screening.





TITOLO V - NORME FINALI

Art. 5. VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel P.U.A. è da ritenersi vincolante per quanto concerne:

- a. l'assetto generale della viabilità, compreso l'allargamento della strada nella zona di accesso alla contrada;
 - b. il sistema generale di distribuzione/ubicazione degli spazi di parcheggio pubblici;
 - c. la realizzazione delle sistemazioni ambientali e della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;
 - d. la superficie/articolazione delle aree a servizi così come risulta nelle tavole di progetto del Piano;
- La presente disciplina non è vincolante per le urbanizzazioni, per quanto riguarda:
- e. i rapporti tra le quote stradali e quelle degli ingressi degli edifici;

Eventuali diverse soluzioni progettuali, sia in termini volumetrici, tipologici che di uso dei materiali concessi da intervenute disposizioni normative e/o regolamentari di ordine superiore, sopravvenute successivamente all'approvazione del Piano, potranno essere sviluppate, entro i termini di validità del presente Piano di Recupero, secondo le linee progettuali indicate nella tavola PUA.11.01 "POSSIBILI LINEE DI SVILUPPO", senza che siano necessari ritorni deliberativi connessi al P.U.A.

Art. 6. NORME FINALI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione e quelle di cui al Prontuario per la Mitigazione Ambientale, che ne costituisce un compendio, vanno osservate in via prioritaria rispetto ad analoghe norme regolamentari vigenti in materia urbanistica ed edilizia, sempre che non contrastino con atti normativi primari, leggi Statali e/o Regionali ed atti aventi forza di legge.



