



**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

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



NOMINATIVI RICHIEDENTI

Ruaro Giuseppe

NOMINATIVI RICHIEDENTI

Zanella Sonia

RIFERIMENTO GENERALE ISTANZA

696880 del 29.11.2012

Elaborato:

RELAZIONI
 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Fascicolo N°:

PUA.Doc.01 .02

Data:

MAGGIO 2013

Sostituisce doc. n.:

PUA.Doc.01.01 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

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the center of the page.



INDICE

1. PREMESSA	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	4
3. OBIETTIVI PROGETTUALI	5
4. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA	6
4.1. UBICAZIONE	6
4.2. DATI CATASTALI E ASSETTO PROPRIETARIO	6
4.3. CONFINI	6
4.4. DESTINAZIONE URBANISTICA	6
4.5. VINCOLI E SERVITU'	7
4.6. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI	7
4.7. VERIFICA DI PRECEDENTI DESTINAZIONI INDUSTRIALI	8
4.8. COLLEGAMENTI VIARI - INFRASTRUTTURE	8
4.9. PROFILO GEOMORFOLOGICO	8
4.10. CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE	9
4.11. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO	9
4.12. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA.....	10
5. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO PREESISTENTE ..	11
5.1. CARATTERI MORFOLOGICI E PROSPETTICI	11
5.2. CARATTERI STRUTTURALI	12
5.3. STATO DI CONSERVAZIONE.....	12
5.4. CONSISTENZA	12
6. EVOLUZIONE STORICA	13
7. IL PROGETTO	19
7.1. GENERALITA'	19
7.2. PARAMETRI URBANISTICI	19
7.3. UNITÀ MINIME D'INTERVENTO	19
7.4. RETI TECNOLOGICHE.....	20
7.5. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	21
7.6. STRUTTURA ARCHITETTONICA	21
7.7. POSSIBILI LINEE DI SVILUPPO DEL PIANO	22
8. DIMENSIONAMENTO	25
9. ELENCO DEGLI ELABORATI	27



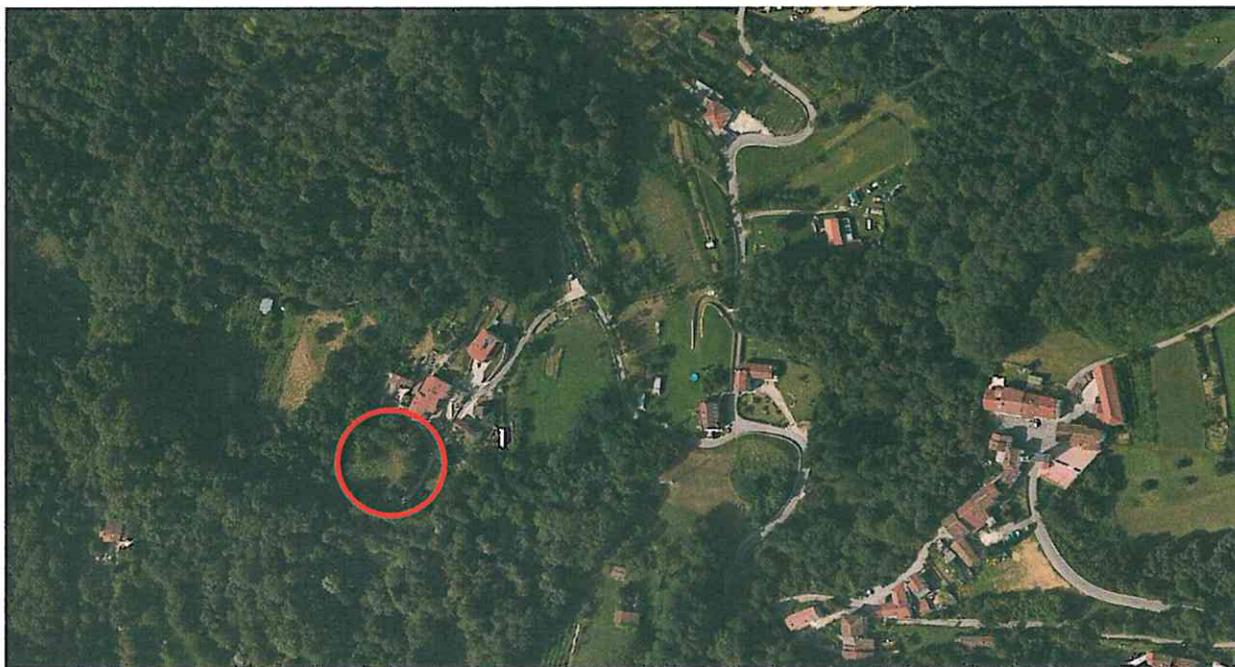
1. PREMESSA

Il Comune di Schio è dotato di un nuovo Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio n. 31 del 16/02/2004 di recepimento della D.G.R.V. n.3703 del 28.11.2003 come aggiornata da D.C. n.104 del 20/04/2004.

Tale piano individua, a circa 350 Mt in linea d'aria ad ovest della chiesa delle Piane, un'area, di proprietà della ditta proponente, classificata come "E/3" e denominata Contrà Ruari sulla quale insiste il rudere di un fabbricato destinato, prima della demolizione, a civile abitazione. Tale rudere si attesta al limite sud- ovest della contrada e la sua testata d'angolo insiste sul bordo di un tornante della via pubblica, a soli 3 metri dal fabbricato di altra proprietà, posto sull'altro lato. Ciò ha costituito, soprattutto nel recente passato, un serio impedimento al passaggio degli autoveicoli, in particolare ai mezzi di cantiere che sono intervenuti nelle recenti ristrutturazioni susseguitesi nella contrada. Il fabbricato, demolito negli anni ottanta in quanto pericolante, gode di una vasta pertinenza di circa 2.385 Mq (di cui buona parte posta in falsopiano) attualmente utilizzata a fini agricoli.

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Piano di Recupero in Contrà Ruari" tende quindi a perseguire la politica ambientale attuata dal Comune di Schio con Del. di Giunta n. 338 del 29/9/2004, atta a migliorare le prestazioni ambientali all'interno del territorio comunale.

Il Piano tende principalmente al recupero del volume urbanistico del rudere a destinazione residenziale, ma allo stesso tempo costituisce un'occasione importante di riqualificazione della contrada, sia grazie al trasferimento volumetrico (che consente l'allargamento della sede stradale), sia grazie alla realizzazione di alcuni parcheggi pubblici, tuttora inesistenti.





2. RIFERIMENTI NORMATIVI

L'area di PUA ricade in Z.T.O. E3 - 1: Aree collinari e di pianura prive di interesse paesaggistico e con scarsa diffusione dell'imprenditorialità agraria.

Il "Prontuario per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree rurali", come modificato dalla Variante Parziale n. 3 al P.R.G. – Modifica al Prontuario per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree rurali per adeguarlo al nuovo Testo Unico in materia edilizia (DPR 380/2001), adottata con D.C.C. n. 122 del 8/7/2003 ed approvata con D.C.C. n. 179 del 22/9/2003 prevede, all'art. 3.2 quanto segue:

"E' consentita la ricostruzione in sito di edifici parzialmente distrutti ma esattamente rilevabili attraverso documentazioni grafiche e iconografiche".

"E' sempre ammesso il ricorso al Piano Attuativo, su richiesta degli interessati o su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei criteri generali di intervento, nonché delle altre prescrizioni contenute nelle norme del P.R.G. Il Piano Attuativo può prevedere modifiche ai tipi di intervento evidenziati negli elaborati di P.R.G."

La Legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 (BUR n. 72/2006), nell'affrontare le problematiche insite nel recupero del patrimonio edilizio degradato, in particolare nelle zone di montagna, all'art. 5 specifica quanto segue:

In deroga a quanto previsto dall'articolo 48 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni, **fino all'approvazione del primo piano di assetto territoriale (PAT) e del piano degli interventi (PI)** nelle zone agricole dei territori classificati montani ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 18 gennaio 1994, n. 2 "Provvedimenti per il consolidamento e lo sviluppo dell'agricoltura di montagna e per la tutela e la valorizzazione dei territori montani" **è consentita, nel rispetto integrale della tipologia originaria**, la ricostruzione, con la volumetria originaria, dei fabbricati crollati nel caso in cui esistano sul terreno i muri perimetrali che consentano di individuarne il sedime e ciò sia riscontrabile nelle cartografie edilizie depositate presso gli enti competenti, corredate da documentazione fotografica o iconografica.

A specificazione del suddetto articolo 5 della L.R. 18/2006, il Presidente della Regione Veneto, con Circolare n. 1 del 17 gennaio 2007 (BUR n. 12 del 06/02/2007), ha precisato quanto segue:

La norma, in deroga a quanto previsto dall'articolo 48 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI, nelle zone agricole dei territori classificati montani, consente la ricostruzione di fabbricati crollati dei quali residuo solo frazioni dei muri subordinandola alla concomitante esistenza delle seguenti condizioni:

- esistenza dei muri perimetrali che consentano di **individuare il sedime** e ciò risulti nelle cartografie edilizie depositate presso gli enti competenti (Catasto; Ufficio del Registro; Amministrazione Comunale nel caso di edifici per cui sia stato rilasciato titolo abilitativo) dalle quali emergano dati certi ed incontrovertibili;
- il rispetto integrale della tipologia originaria, come risultante da documentazione fotografica e/o iconografica e, in ogni caso, nel **rispetto della tipologia degli edifici già presenti nella zona**.
- il rispetto della volumetria originaria quale ricavabile dalla suddetta documentazione e, in ogni caso, nel **rispetto della volumetria ammessa dal piano regolatore per l'area su cui sorge l'edificio degradato o per aree simili**.



3. OBIETTIVI PROGETTUALI

Il presente Piano di Recupero di Iniziativa privata pur riguardando la rigenerazione del volume di un fabbricato crollato in una nuova posizione consona alla conformazione della contrada (U.M.I. 1), coinvolge anche l'area scoperta in parte già di proprietà comunale (U.M.I. 2) per la realizzazione di opere di urbanizzazione e di riqualificazione ambientale allo scopo di addivenire ad un **disegno urbanistico unitario ed organico**, ricercando interrelazioni con il tessuto urbano esistente.

Tale "collaborazione" comporta un duplice vantaggio:

- 1) Innanzitutto quello di realizzare una migliore collocazione del volume rigenerato, dando origine ad una **situazione più equilibrata sia dal punto di vista paesaggistico che ambientale**;
- 2) Dall'altro la possibilità di dotare la contrada di nuove e più qualificate infrastrutture, attraverso l'allargamento della sede stradale, la realizzazione di parcheggi pubblici e di opere di sistemazione ambientale.

Lo strumento urbanistico tende quindi alla definizione dei volumi preesistenti, ottenuta tramite ricostruzione filologica, attraverso:

- gli strumenti 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 nelle aree collinari del Comune;
- le testimonianze dei proprietari.

Il Piano in allestimento stabilisce quindi la rigenerazione di tale volume che potrà avvenire in un sedime diverso da quello originario (per le motivazioni di cui sopra) ma in assonanza con l'edificazione della contrada, allo scopo di restituire una percezione unitaria all'intero complesso.

Il Piano inoltre, in accordo con la L.R. 18/2006, ne prevede la ricostruzione nel rispetto integrale della tipologia originaria, come risultante da documentazione fotografica e iconografica, fatte salve per le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ed igienico-sanitaria, nel rispetto della volumetria originaria.

Coerentemente all'articolo 48 della legge regionale 11/2004, "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni, esso demanda all'approvazione del primo piano di assetto territoriale (PATI) e del piano degli interventi (PI) la possibilità di conseguire soluzioni progettuali che possano discostarsi dalle norme del Piano, e ciò in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione architettonica e ad un accorto utilizzo dei materiali, tali da migliorare la qualità formale ed estetica dell'immobile, **nel rispetto della tipologia degli edifici già presenti nella zona e del "Prontuario per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree rurali"** del Comune di Schio.

In sintesi si può affermare che il presente Piano di Recupero è **coerente** rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente, **non ne modifica i criteri informativi**, ponendosi in continuità con le scelte fondamentali e gli obiettivi generali.

Esso è inoltre in accordo con i principi ispiratori della riforma urbanistica regionale che richiede " ... una pianificazione più razionale e più attenta al recupero e alla riqualificazione dell'esistente"; e " ... la capacità di definire ed imporre precisi obiettivi di riqualificazione urbana e territoriale".



4. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA

4.1. UBICAZIONE

Il terreno oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è situato in Comune di Schio (VI) in località Piane, ai primi rilievi dell'Altopiano del Tretto ad una altitudine media di Mt. 370 s.l.m., lungo via Contrà Ruari, al limite sud- ovest della omonima contrada.

4.2. DATI CATASTALI E ASSETTO PROPRIETARIO

Il Piano Urbanistico Attuativo si sviluppa su una superficie territoriale reale di 2.480 Mq, di cui 2.385 Mq di proprietà della ditta lottizzante e i restanti 95 Mq di proprietà comunale, così individuati al Catasto Terreni:

Comune Censuario di Schio/Sez A - Foglio 4

M.N° 140 della superficie di	Mq	1.986
M.N° 141 della superficie di	Mq	242
M.N° 142 della superficie di	Mq	90
M.N° 159 della superficie di	Mq	<u>102</u>
Per un totale di	Mq	2.420

Da rilievo topografico eseguito risultano in proprietà	Mq	2.385
Oltre a via Contrà Ruari	Mq	<u>95</u>
Per una Superficie totale misurata di	Mq	2.480

Sul M.N. 159 insisteva il fabbricato in proprietà, ora ridotto a rudere, censito al Catasto Fabbricati con **Particella n. 1136** che, prima della demolizione del 22/09/1993 n. 6414 .1/1993 in atti dal 12/01/1994, possedeva 6,5 vani ed una volumetria (ricavata da ricostruzione filologica) pari a

mc 763,41

All'interno del perimetro del Piano di Recupero viene inserita anche porzione di viabilità, priva di particella, denominata in mappa "strada vicinale Ruari".

Se si esclude la porzione di stradale di cui sopra, allo stato attuale le ditte Ruaro Giuseppe e Zanella Sonia sono proprietarie del 100% dei terreni e della cubatura del Piano.

4.3. CONFINI

Il lotto confina a est con via Ruari; a nord con il MN. 158, dove insiste un fabbricato residenziale di altra proprietà; ad ovest e a sud con i MN. 685 e 822 di altra proprietà, corrispondenti a bosco ceduo.

4.4. DESTINAZIONE URBANISTICA

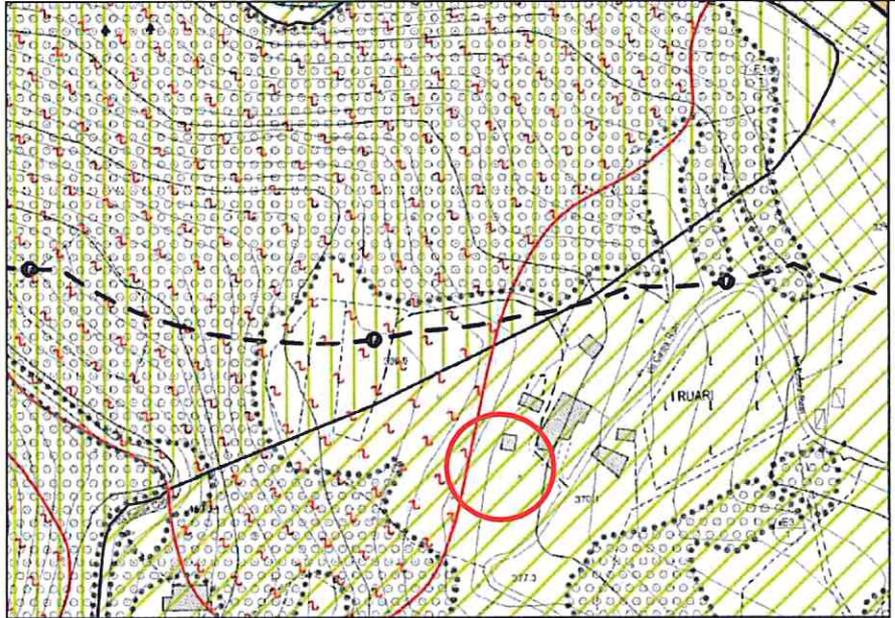
Il P.R.G. in vigore individua per l'area in oggetto in Z.t.o. "E3/1" (Aree collinari e di pianura prive di interesse paesaggistico e con scarsa diffusione dell'imprenditorialità agraria), sul quale insiste il rudere in proprietà. L'intera contrada non viene contrassegnata come E4.



4.5. VINCOLI E SERVITU'

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 dedotta 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.**

4.6. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

Per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area del Piano di Recupero appartiene al Sistema del Paesaggio Nord che conferma l'area come zona boscata.

Il presente Piano di Recupero si inserisce integralmente, senza introdurre varianti specifiche, nel quadro disciplinare della strumentazione urbanistica comunale e non introduce innovazioni nel Quadro Conoscitivo territoriale, né opera interventi di modificazione nell'ambito di interesse del vincolo paesaggistico Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 modificato ed integrato dal Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 157.



4.7. VERIFICA DI PRECEDENTI DESTINAZIONI INDUSTRIALI

Per quanto riguarda le fonti di pressioni, si precisa che il sito, interessato dalle future opere in progetto è stato interessato solo da attività antropiche non connesse con:

- attività industriali e/o artigianali e/o impianti di deposito carburanti;
- strutture viarie di grande traffico;

così come individuate dall'Art. 2 comma 2 lettere A e B del D.Lgs. 30/04/1992 n° 285, e non sono inoltre presenti insediamenti che possano aver influenzato le caratteristiche del sito mediante ricaduta delle emissioni atmosferiche.

4.8. COLLEGAMENTI VIARI - INFRASTRUTTURE

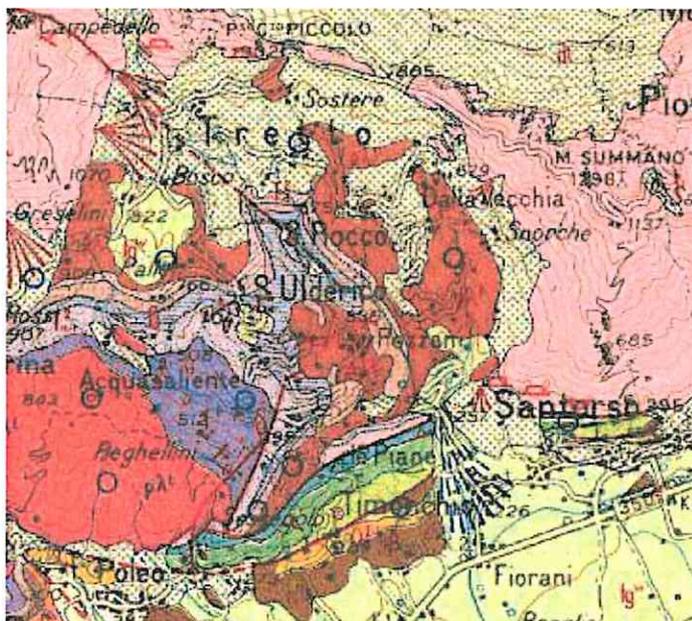
L'originario accesso al preesistente fabbricato avveniva, prima della demolizione, dalla strada vicinale proprio in prossimità del tornante di via Ruari, in corrispondenza del vertice nord-est del lotto, là dove era presente una strettoia.

Lungo via Ruari, in direzione Belvedere, è presente un accesso carraio posto nel vertice sud del lotto, attualmente utilizzato dal proprietario per la conduzione del fondo. Le reti tecnologiche presenti sono localizzate lungo la via principale. **L'area non è servita né da fognatura né da linea di telecomunicazioni.** Risulta assente anche una rete di smaltimento delle acque meteoriche.

4.9. PROFILO GEOMORFOLOGICO

L'area in esame (del medio e basso corso della Val Acquisaliente, Val dell'Orco e Timonchiello) è costituita da un vero e proprio caleidoscopio di formazioni diverse concentrate in un'area territorialmente molto limitata, riferite prevalentemente a materiali Calcarei e Dolomitici del periodo Permico e soprattutto del periodo Triassico; si riscontrano sia materiali sedimentari Calcarei e Dolomitici con intercalazioni siltose, marnose, arenacee ed argillitiche, sia materiali vulcanitici quali Rioliti, Riodaciti, Daciti, Andesiti.

L'ambito del Piano di Recupero non pone particolari problemi di natura geologica, geomorfologica o idrogeologica alla riedificazione prevista.



Dalla carta delle penalità allegata al P.R.G. risulta che l'area interessata dal perimetro di massimo inviluppo ammesso è classificata come "Terreno mediocre" con "dissesto limitato idrogeologico; movimenti franosi superficiali, condizioni di saturazione del terreno; caratteristiche geomeccaniche mediocri, variabili arealmente e stratificamente; pendenza massima 20%". Le specifiche caratteristiche geotecniche, derivanti dall'indagine geologica (elaborato PUA.Doc.04) alla quale si rimanda, evidenziano comunque **buone capacità portanti, pari a valori di 1,5 Kg / cm².**



4.10. CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Tretto è un toponimo che probabilmente deriva da tractum termine che indicava il sentiero che collegava la zona ai pascoli alti del Novegno.

L'area era già anticamente molto nota per la presenza di giacimenti minerari, sfruttati prima e durante il dominio della Serenissima per la produzione di argento e nel corso del XIX e XX secolo per il caolino. Il caolino, le cui prime notizie risalgono al 1.500, fu per lungo tempo un sottoprodotto dell'estrazione dell'argento, ma era molto apprezzato quale materia prima per ceramiche di pregio. A metà '800 erano attive più di 40 cave in cui lavoravano circa 200 operai e nel 1909 il caolino estratto nel Vicentino copriva quasi metà della produzione italiana. Anche la contrada Ruari, fu interessata dal fenomeno estrattivo, assieme alla valle dell'Acquasaliente e contrada Pozzani, con le quali costituiva il principale centro estrattivo del bacino del Tretto, dapprima per l'argento e poi per il caolino. Oltre alle numerose testimonianze storiche di tale lavorazioni come in particolare i "casoni", ovvero gli essiccatoi del caolino (di cui non si riscontra però traccia nella contrada Ruari né delle due cave di caolino di proprietà della ditta Panciera testimoniate da Fabiani - 1930), ma anche di mulini e magli, retaggio di un florido passato protoindustriale, l'Altopiano del Tretto ospita ancora realtà agricole e di allevamento la cui attività, nel tempo, ha contribuito a frenare il fenomeno di espansione boschiva spontanea e favorito la conservazione di quegli elementi tipici che hanno storicamente caratterizzato il paesaggio agrario.

La vocazione agricola del territorio deriva dalla favorevole conformazione morfologica e dalle qualità del terreno di alcune aree dell'altopiano. La preservazione di tali caratteristiche distintive è favorita dalla pluralità delle colture, dalla presenza di appezzamenti irregolari, da terrazzamenti, da aree di prato da sfalcio. Le aree a prato e coltivate aperte a valle sono protette a nord da boschi di Carpino nero, Orniello, Faggio e Tiglio. Storicamente le strade di collegamento tra i nuclei abitati erano identificate da fasce arboree-arbustive, tipica era la presenza di alberi di Noci di cui rimane qualche testimonianza.

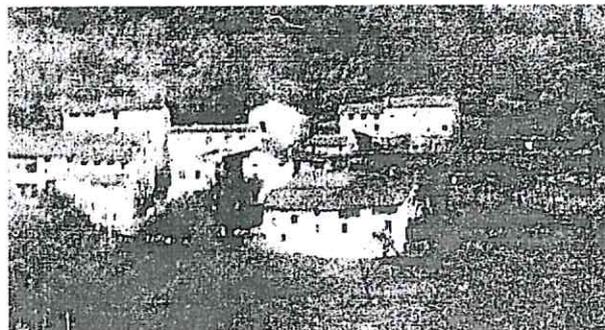
Per quanto riguarda le condizioni di clima acustico dell'area e del suo immediato contesto, si rimanda alla "Valutazione Previsionale di Clima Acustico" di cui all'allegato "PUA.Doc.04".

4.11. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO

L'area oggetto di Piano di Recupero ricade all'interno di un contesto in cui la tipologia del patrimonio edilizio risulta di dimensioni contenute, formato dall'accostamento di più unità abitative in linea e di rustici ed assume forme chiuse o aperte sulla base dell'andamento del terreno o dell'esposizione dei versanti.

Generalmente le contrade sono formate da case a schiera poste lungo le curve di livello, spesso con forma arcuata, con schiere contrapposte posizionate su livelli diversi (il dislivello spesso è dell'ordine di un piano). In molti casi tra le schiere passa la strada che funge anche da luogo di aggregazione e ritrovo.

Il rustico e l'abitazione possono trovarsi nello stesso edificio, ma non mancano esempi di stalle-fienile isolate o tra loro aggregate in costruzioni dalle dimensioni e dalla complessità strutturale insolita. Rare sono le scale esterne, mentre le sovrastrutture lignee, se presenti, sono limitate ai locali adibiti a fienile. Frequenti sono le aperture ad arco, anche di grandi dimensioni, tali da permettere il passaggio di carri od animali,





spesso sottolineate da un portale in pietra chiara con il concio di chiave scolpito a foggia, primitiva, di testa umana o recante uno stemma.

Elementi architettonici-paesaggistici caratterizzanti di questi nuclei abitativi (in parte presenti o preesistenti anche nel sito) risultano essere i seguenti:

- la fontana e il lavatoio;
- la piazzetta;
- il capitello votivo;
- il forno comune;
- i camminamenti;
- i muri a secco e i terrazzamenti con assenza di recinzioni alte.

4.12. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA

Il rilievo topografico dell'area è stato effettuato con l'ausilio di differenti strumenti. La plano-altimetria generale dell'area è stata rilevata con Stazione GPS, la plano-altimetria dell'area centrale e il posizionamento e l'ingombro degli edifici esistenti e dei manufatti è stato effettuato con stazione ottica totale, mentre la verifica degli ingombri del rudere è stata conseguita mediante longimetro manuale.

Dal rilievo topografico dell'area si evince come il limite a nord e ad est dell'area d'intervento, esiste un dislivello procurato da una scarpa che poneva l'edificio preesistente su una "acropoli" naturale. Infatti tale fabbricato, pur accedendo a livello da via Ruari, si sviluppava su un terrapieno con un dislivello di 1,65 metri, per poi attestarsi su un'area scoperta che si presenta quasi pianeggiante fino all'accesso carraio posto all'estremità sud del lotto, che coincide con il limite di proprietà e con il bordo dell'area boscata. La stessa "aia" a monte verso nord ovest, si sviluppa con una pendenza più accentuata, pur diventando seminativo arborato, rappresentato anche direttamente dal muretto secco che delimita l'aia verso nord.

Il rudere, per il quale è previsto il recupero della volumetria in un nuovo sedime, è stato rilevato accuratamente mediante longimetro manuale dopo averne riportato alla luce anche le murature sommerse dai detriti tramite scavo. Da questo rilievo si evince come alcune modeste difformità presenti rispetto agli elaborati catastali, siano ascrivibili ad errori abbastanza frequenti in tali elaborati. Grazie allo scavo eseguito per l'indagine geotecnica, è stato possibile inoltre mettere in luce le fondazioni del fabbricato (probabilmente destinato a stalla e portico con fienili) riportato nella mappa Austriaca e poi definitivamente scomparso. Esso in realtà si trovava in una posizione leggermente diversa da quella riportata nella mappa, ovvero con giacenza maggiormente rivolta a sud-ovest.





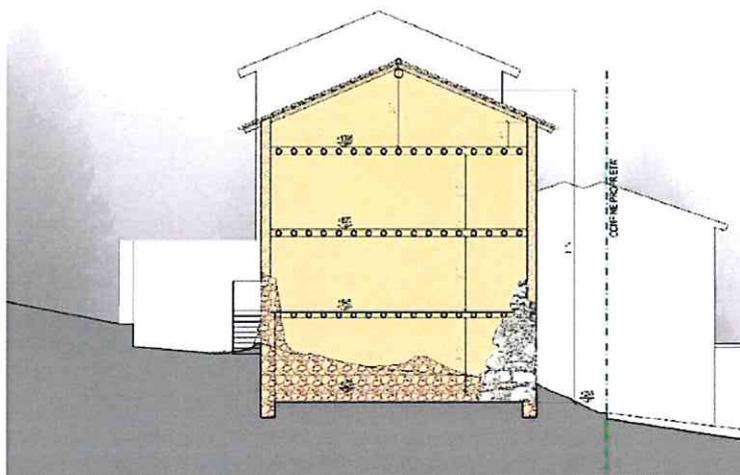
5. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO PREESISTENTE

5.1. CARATTERI MORFOLOGICI E PROSPETTICI

Il complesso edilizio originale si caratterizzava per una **forte connotazione rurale**, in sintonia con i caratteri architettonici della contrada, ed era costituito da tre corpi di fabbrica: un fabbricato residenziale; una stalla con portico antistante, affiancato al precedente e, verso nord e collegata dal muro di recinzione, una piccola "lisciaia" parzialmente incassata nella collina.

Il fabbricato residenziale si presentava di forma quadrilatera ma abbastanza irregolare di circa 8,5 - 9 metri per lato con accesso dalla "strada comunale detta dei Ruari". Verso nord accedeva ad una corte comune (condivisa in origine con il fabbricato dell'attuale M.N. 158) recintata da un alto muro in sasso. Dal lato opposto della strada era presente una fontana pubblica oggi demolita (corrispondente agli attuali M.N. 1166 e 1167), mentre verso ovest una piccola corte metteva in comunicazione la lisciaia.

La testata d'angolo del fabbricato residenziale insiste sul bordo del tornante, a soli 3 metri dal fabbricato di altra proprietà, posto sull'altro lato. Ciò ha costituito, soprattutto nel recente passato, un serio impedimento al passaggio degli autoveicoli, in particolare ai mezzi di cantiere che sono intervenuti nelle recenti ristrutturazioni susseguitesi nella contrada.



Proprio su richiesta del proprietario di un fabbricato recentemente ristrutturato a nord del rudere, tale testata, caratterizzata fino al piano primo da pietre arrotondate per favorire il transito dei veicoli, è stata demolita, non prima di averne fissato con la foto a lato, le caratteristiche fisiche preesistenti. Dalla documentazione fotografica storica emerge inoltre di come il fabbricato fosse di tre livelli fuori terra (di cui il primo parzialmente incassato nel fianco del rilievo) con soprastante granaio. La facciata era in pietrame intonacato, caratterizzata da tipiche



finestre rettangolari sovrapposte e poste a distanza quasi regolare, con serramenti in legno e prive di oscuri. La copertura era a due falde con manto in coppi. La stalla, demolita già anteriormente al 1900, si presentava di forma rettangolare allungata e si protendeva sul fronte principale verso valle con una protuberanza, probabilmente destinata a portico. Anche la stalla in origine si attestava originariamente (almeno in parte) sullo spazio pubblico che, dopo la demolizione, è stato in parte ricoperto dalla scarpata e ridotto alle dimensioni attuali.

5.2. CARATTERI STRUTTURALI

Il fabbricato si caratterizzava per la presenza di muratura perimetrale di grosso spessore realizzata in sasso, così come pure il muro di spina che divideva in due longitudinalmente il volume e consentiva di sostenere gli impalcati. Le strutture orizzontali erano in legno, con travi tonde e soprastante tavolato. Anche le coperture erano in legno composte da travi principali, arcarecci e manto in coppi tradizionali con grondaie in rame prive di pluviali.

5.3. STATO DI CONSERVAZIONE

Non è possibile in questo caso parlare di stato di conservazione, essendo il fabbricato quasi interamente demolito. La documentazione fotografica allegata testimonia comunque la presenza e la consistenza del rudere che è stato in parte messo in sicurezza da eventuali ulteriori crolli grazie a dei tiranti in acciaio.

5.4. CONSISTENZA

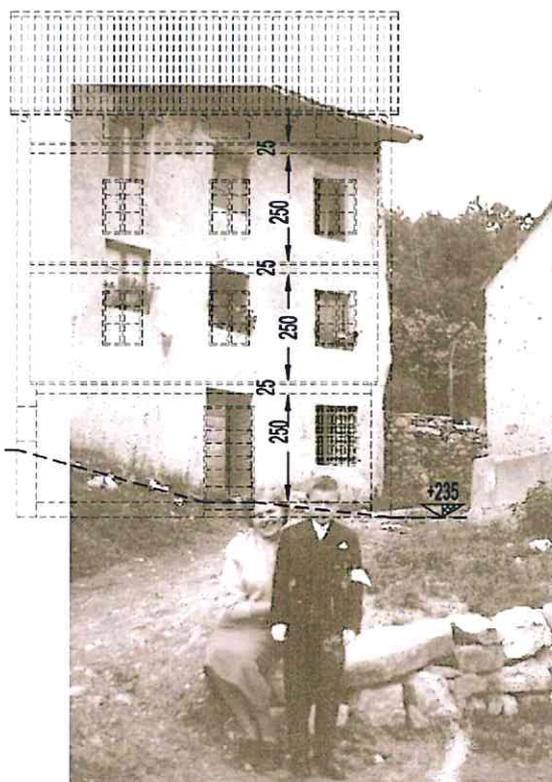
Elemento decisivo per la stesura di un piano di recupero attendibile e dettagliato è la ricerca di elementi probanti circa la sussistenza, oltre che fisica dell'edificio preesistente in oggetto, anche dal punto di vista della documentazione cartacea e fotografica. A tal proposito le ricerche condotte presso gli archivi hanno permesso di individuare documenti risalenti dal 1800 che attestano la proprietà, la posizione e la consistenza del rudere.

Lo strumento urbanistico tende quindi alla 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 permette di affermare con certezza scientifica che il volume urbanistico preesistente

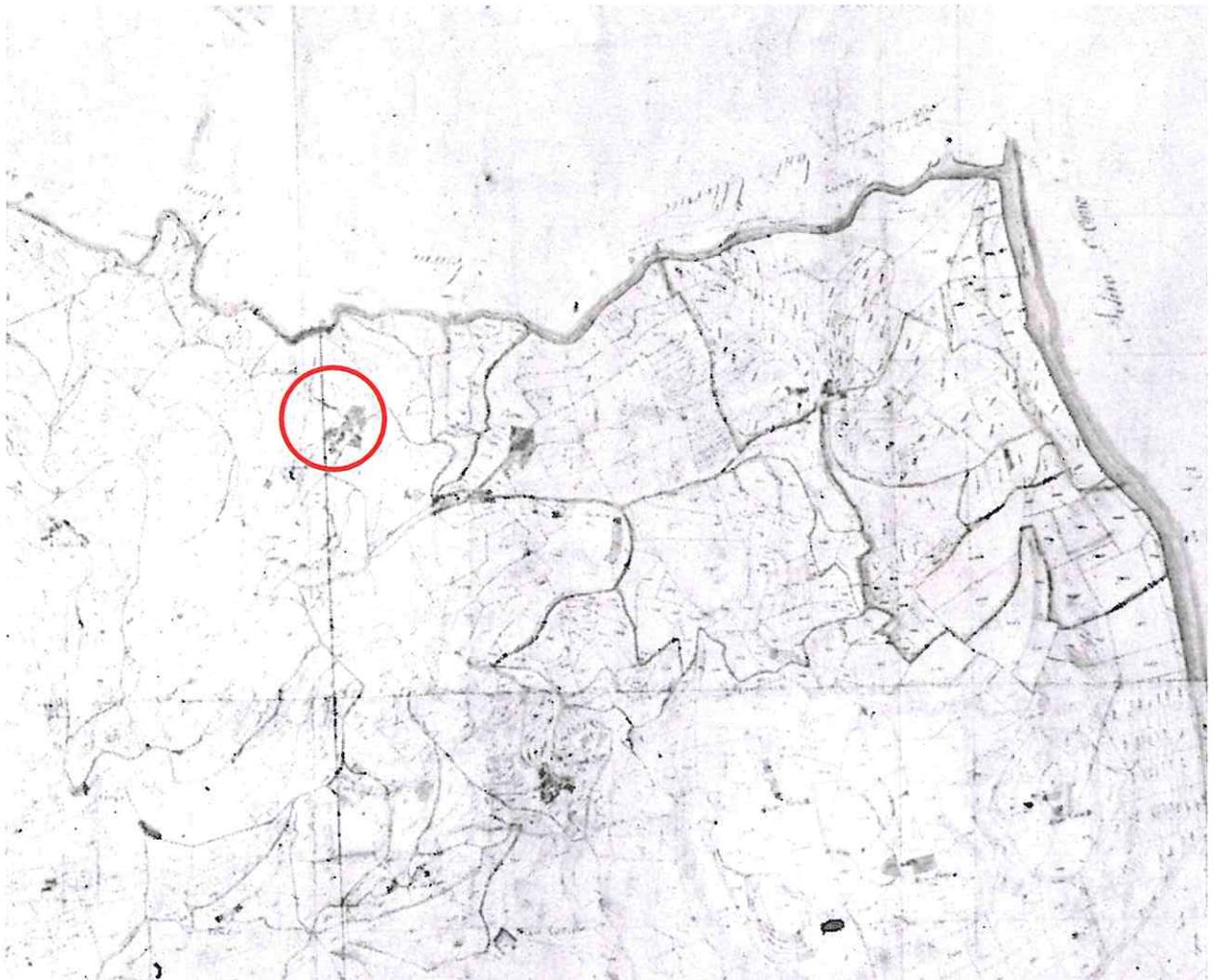
(limitatamente al solo fabbricato residenziale e calcolato come previsto dalle N.t.a. in vigore) fosse **pari a Mc 763,41.**





6. EVOLUZIONE STORICA

Dalla mappa del Catasto napoleonico del 1815 in nostro possesso non è possibile trarre delle considerazioni significative, data la scala della mappa. Pur tuttavia è possibile affermare che la contrada era già improntata nel suo massimo sviluppo e costituiva, molto probabilmente, il nucleo abitativo di una comunità dedita alla lavorazione del caolino.

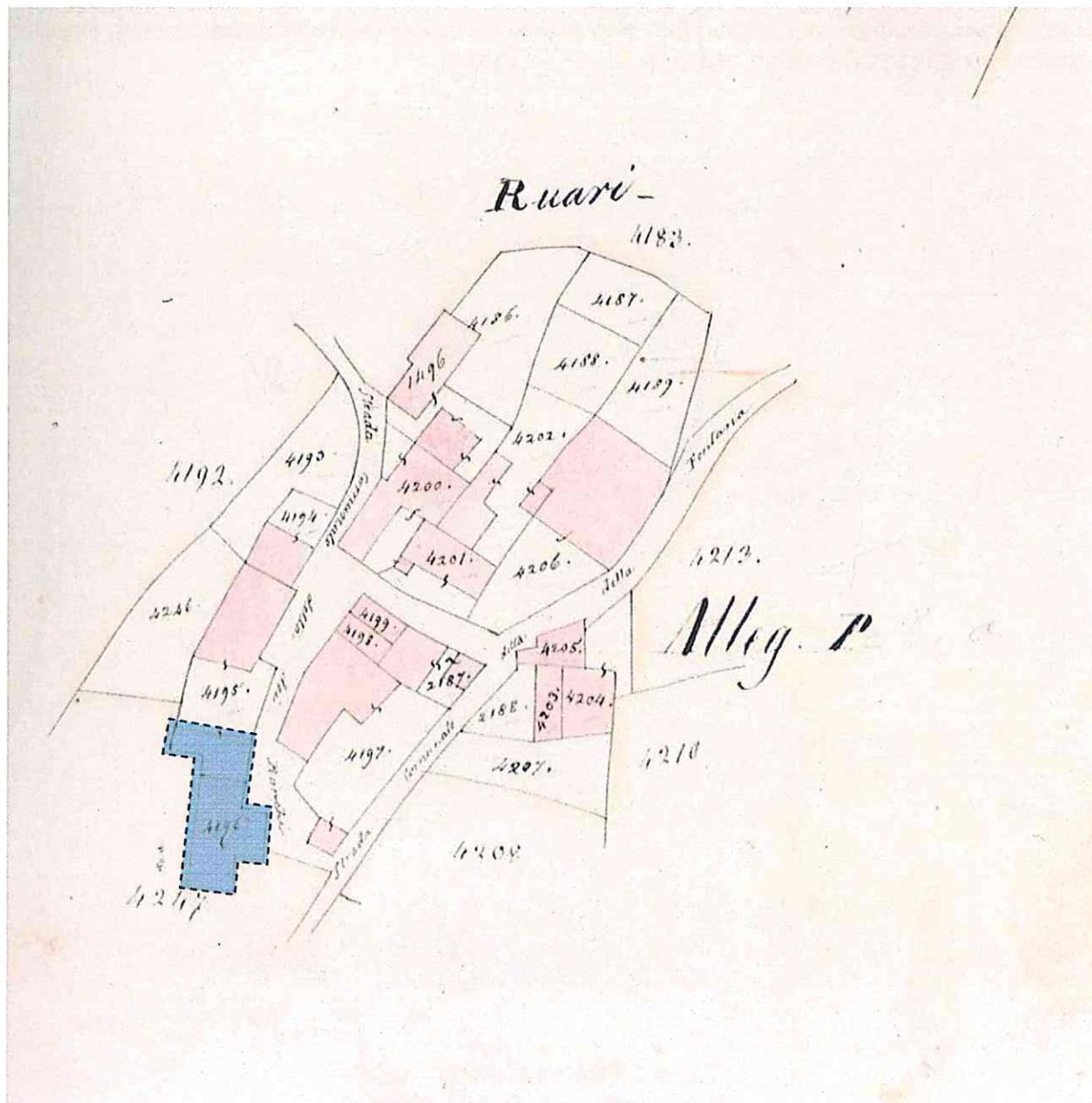


CATASTO NAPOLEONICO – 1815
(Fonte Archivio di Stato di Venezia)



Nella mappa di cui al Catasto Austriaco del 1840, la situazione è invece molto chiara, essendo oltretutto riprodotta in un allegato alla scala di 1:1.000.

Essa pone in evidenza sia il fabbricato residenziale (originariamente unito alla lisciaia), che la retrostante stalla, nonché il rapporto e l'intima connessione che esisteva sia con gli spazi pubblici che con gli altri fabbricati circostanti. Da rilevare la presenza di un percorso pedonale (oggi scomparso e accorpato alle pertinenze delle proprietà private) che conduceva, tramite ad una scalinata, al capitello votivo ancora presente in contrada.

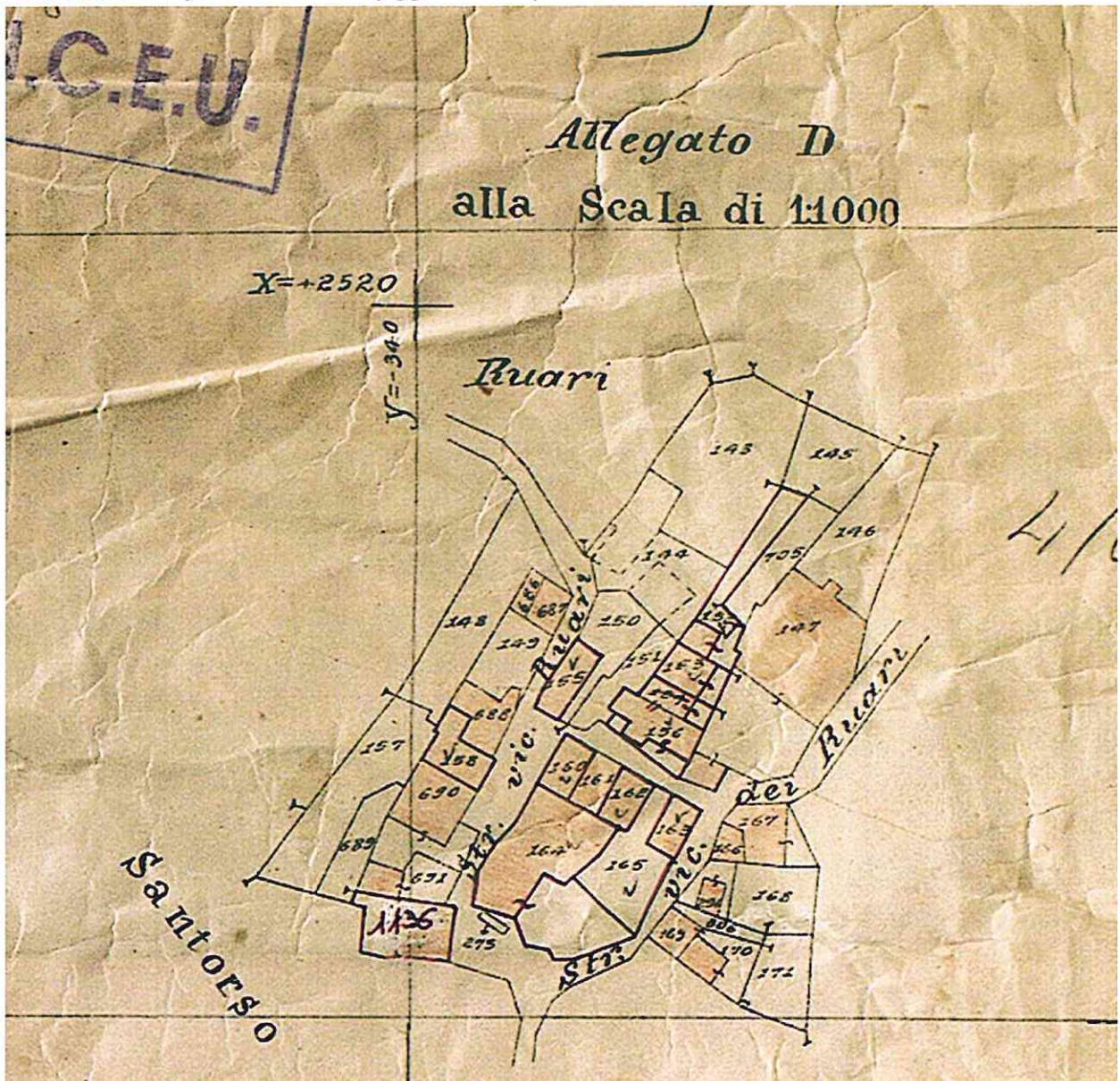


CATASTO AUSTRIACO – 1840
(Fonte Archivio di Stato di Vicenza)



Dall'Allegato G mappa d'impianto del Catasto Italiano di fine '800 non emergono per la contrada variazioni significative, se non dovute ad una frammentazione delle proprietà ed ad un diverso regime giuridico di via Ruari con la demolizione di un fabbricato presente nel tornante e la presenza di una fontana poi demolita (visibile anche nella foto storica).

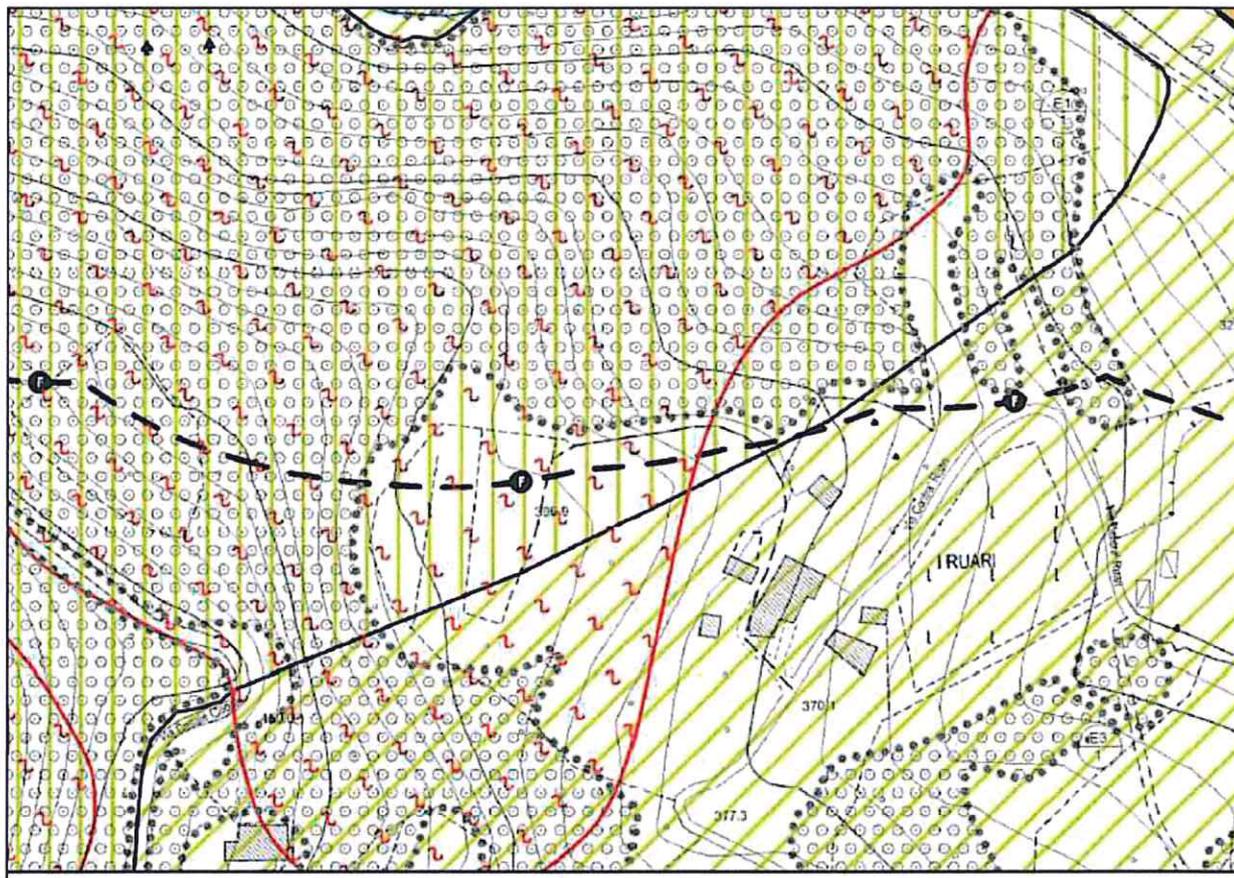
Nella Mappa al 2.000 si evince che la stalla presente nella mappa Austriaca è già stato demolito, a parte una piccolissima costruzione (probabilmente un pollaio) che insisteva sul M.N. 141. Il fabbricato residenziale sembra ancora coprire l'intero mappale (M.N. 1136), forse per la presenza di un portico che lo metteva in collegamento diretto con la lisciaia. La corte comune viene suddivisa e compare una tettoia (oggi demolita) ancora riscontrabile nella tavola di PGR.



CATASTO ITALIANO – MAPPA D'IMPIANTO – FINE '800
(Fonte Dipartimento del Territorio di Vicenza)



Dall'analisi cartografica del P.R.G. in vigore, derivante da precedenti aereofotogrammetrie, emerge di come la contrada abbia subito a partire dagli anni sessanta del secolo scorso, un consistente e progressivo abbandono, con conseguente crollo o demolizione di parecchi dei fabbricati della contrada (tra cui appunto quello oggetto del presente Piano di Recupero). Situazione che ha subito un'inversione di tendenza a partire dagli anni novanta, con il progressivo recupero e ricostruzione che porta oggi la contrada quasi allo stato originario.



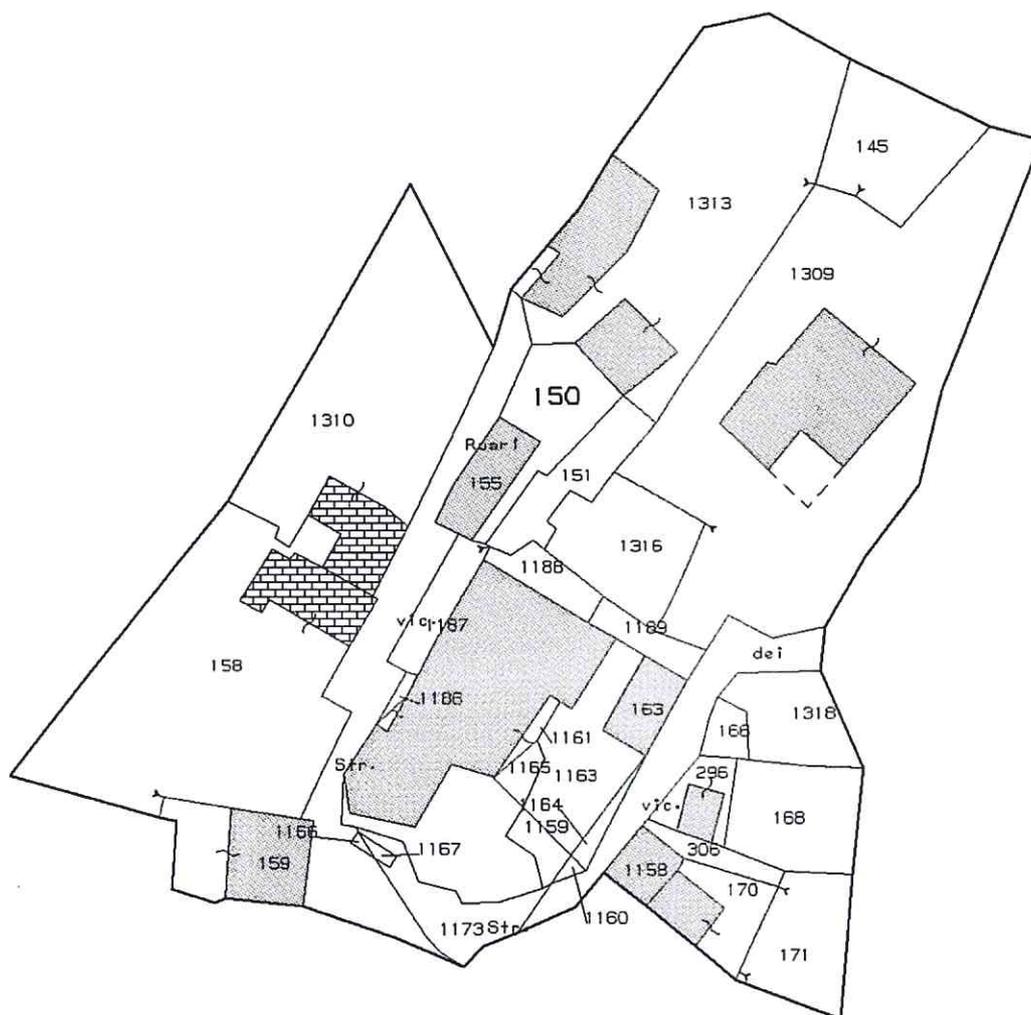
PRG IN VIGORE
(Fonte Comune di Schio)



L'estratto planimetrico del catasto attuale riporta, nell'Allegato "D", la situazione della contrada "rigenerata" dalle recenti ricostruzioni, anche se con evidenti errori come, ad esempio, la presenza del fabbricato oggetto del presente Piano di Recupero, ridotto in realtà allo stato di rudere.

Scompare sia la lisciara che il portico di collegamento, così come pure il fabbricato che insisteva nella corte comune di cui al catasto Autriaco.

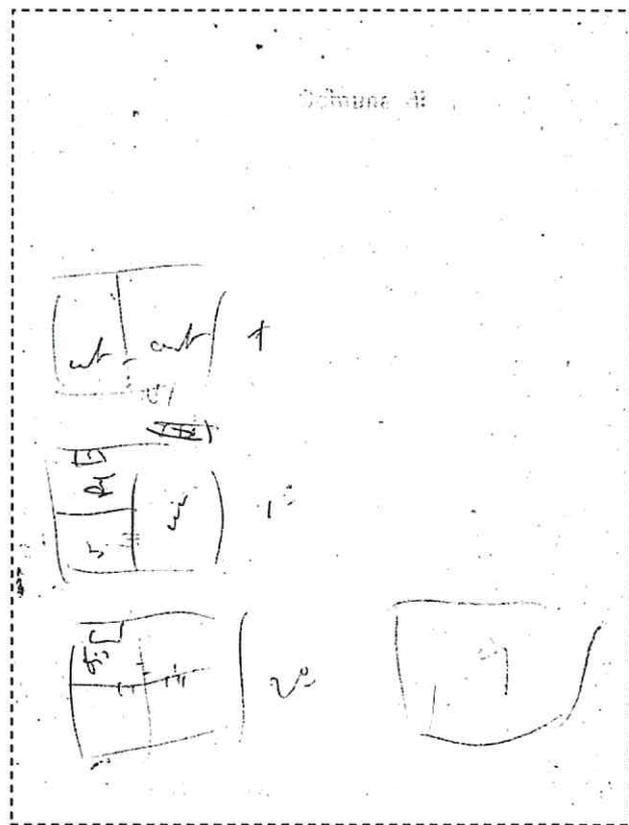
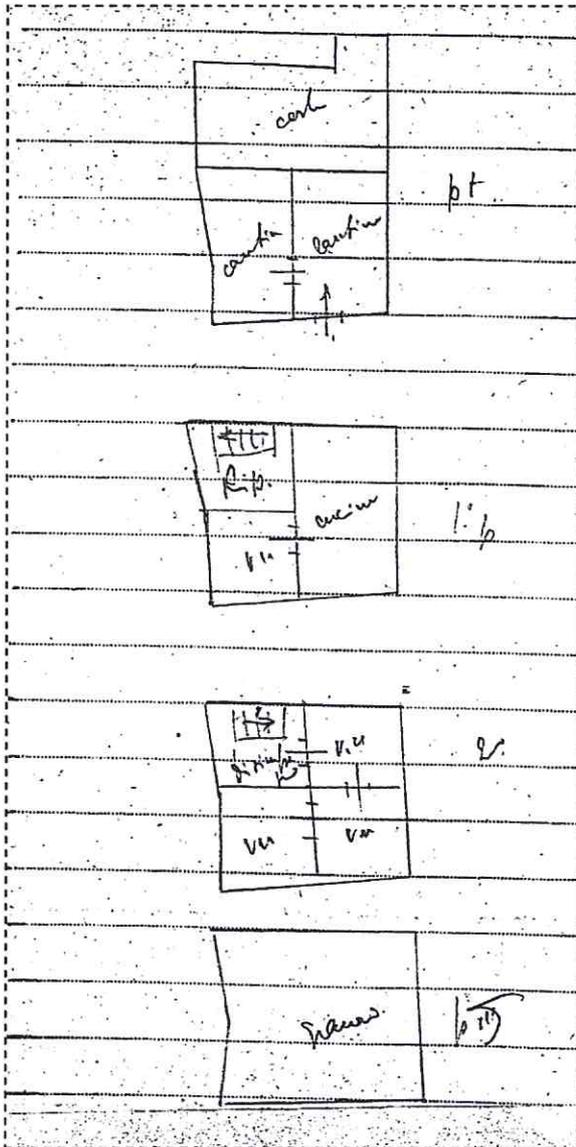
In mappa si denota ancora il sedime della fontana demolita, mentre scompare il percorso pedonale che conduceva al capitello votivo (oggi M.N. 1188 e 1189 di proprietà privata).



CATASTO ATTUALE
(Fonte Dipartimento del Territorio di Vicenza)



Alcune interessanti informazioni sulla consistenza del fabbricato preesistente si possono ritrovare negli appunti del tecnico erariale intervenuto in sopralluogo a seguito della denuncia di demolizione del 22/09/1993, nonché nelle note dell'Estratto del Registro delle partite, le quali, oltre che a riportare dglii schizzi del fabbricato, ne quantificano, se non la volumetria, il numero dei livelli (4 per l'appunto) ed il numero dei vani: 5, oltre a ripostiglio, disimpegno, 2 cantine, un granaio ed una corte.



CATASTO ITALIANO
(Scheda di Accertamento e Classamento - Estratto del Registro delle Partite)
(Fonte Dipartimento del Territorio di Vicenza)





7. IL PROGETTO

7.1. GENERALITA'

Il Piano di Recupero in allestimento **attende alla ricostruzione del fabbricato crollato**, ricavabile dalla ricostruzione filologica, **nel rispetto integrale della tipologia originaria**, fatte salve per le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, igienico-sanitaria, e di isolamento termo-acustico e **nel rispetto della volumetria originaria**. Esso opera inoltre una **traslazione del sedime**, armonizzandone la giacitura con le curve di livello e con le altre costruzioni della contrada, come già accennato in premessa: il complesso architettonico in questione, incorpora infatti responsabilità di natura sia urbanistica che ambientale.

7.2. 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 e la realizzazione di parcheggi pubblici, resi possibili proprio grazie alla suddetta trasposizione volumetrica, e la realizzazione di una rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche provenienti da strade e parcheggi.

7.3. UNITÀ MINIME D'INTERVENTO

Il Piano di Recupero verrà attuato quindi mediante due unità d'intervento distinte 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 solo 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 l'intervento edilizio 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 l'attuazione 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; la messa a punto di elementi di riqualificazione ambientale; la razionalizzazione dei sottoservizi esistenti.

Nello specifico il Piano prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

1. STRADE

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'ultima a carico dei proprietari frontisti).

2. 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. 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.

4. 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.

Nella Tav.PUA.06.02 viene riportata, a puro titolo indicativo, la localizzazione ambientale ed il sistema organizzativo dell'insediamento.

7.4. RETI TECNOLOGICHE

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, oltre ad operare uno spostamento della linea aerea ed una riorganizzazione di quella interrata, prevede la possibilità di impiegare fonti di energia rinnovabili, in particolare mediante utilizzo di pannelli fotovoltaici. Ai sensi del Decreto Legge 30 dicembre 2008 n. 207, (legge finanziaria 2008) si prevede la produzione di almeno 1 kw per ciascuna unità immobiliare. Tale dotazione dovrà comunque rispettare gli standard minimi previsti



delle prescrizioni normative vigenti al momento della richiesta del Titolo Abilitativo dell'intervento edilizio.

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'esponenziale 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**.

Come evidenziato dalla relazione del geologo (allegato PUA. Doc. 04) il sistema proposto per lo smaltimento delle acque di rifiuto è quello della Subirrigazione semplice.

Nel caso specifico, vista la buona permeabilità del terreno, si prevede l'utilizzo di tubazioni disperdenti di lunghezza pari a 3 metri per abitante equivalente.

Dalla relazione Idrogeologica emerge che tale dimensionamento garantirà un ottimale e sicuro funzionamento dell'impianto secondo le ipotesi di progetto nonché nel pieno rispetto delle prescrizioni normative vigenti.

Per quanto riguarda la subirrigazione semplice il liquame proveniente dalla chiarificazione (vasca Imhoff) sarà inviato ad un pozzetto di cacciata da cui si dirameranno le condotte disperdenti. La condotta sarà posta in una trincea profonda 2/3 di metro circa 0,66 m., dentro lo strato di pietrisco collocato nella metà inferiore della trincea stessa. L'inclinazione della condotta disperdente dovrà essere compresa tra lo 0,2 e 0,5 %. L'altra parte della trincea sarà riempita con il terreno proveniente dallo scavo. La trincea disperdente potrà avere una condotta su una fila, su una fila con ramificazioni o su più file; ed essere posta ad almeno 3 m da qualunque opera destinata a servizi di acqua potabile.

L'impianto di climatizzazione e dell'acqua calda sarà alimentato grazie alla rete di metanizzazione esistente, ma non si esclude l'utilizzo di fonti di energia alternativa. In ogni caso dovrà essere prodotto almeno il 50% dell'acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di pannelli solari.

7.5. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Come si evince dalle verifiche effettuate mediante esemplificazione indicativa, l'inserimento del fabbricato rigenerato nell'ambiente che caratterizza l'area in oggetto ed il luogo specifico è tale da porsi in completa integrazione con esso da non presentare nessun effetto di contrasto o di degrado.

Pertanto risulta completamente verificata la compatibilità ambientale del progetto anche dal punto di vista paesaggistico.

7.6. STRUTTURA ARCHITETTONICA

Come già premesso, la rigenerazione volumetrica sarà 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 e **nel rispetto della volumetria originaria** e, pertanto, non è prevista nessuna incidenza sull'impianto urbanistico ed architettonico di relazione con il resto del complesso.



Nelle Tav.PUA.07.02 e Tav.PUA.08.02 sono riportate le regole compositive dell'intervento edilizio, tramite una esemplificazione indicativa delle possibili modalità di utilizzo del volume rigenerato. Esse riguardano in particolare:

1. **volumetria:** pari a quella del fabbricato originario;
2. **forometrie:** l'organizzazione delle forometrie della facciata dell'edificio è stata condotta seguendo precise regole dimensionali ed allineamenti sia verticali che orizzontali dedotte dalla documentazione fotografica per la facciata principale, e considerando per gli altri prospetti il sistema di fori del complesso edificato delle contrade, nel rispetto del "Prontuario per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree rurali";
3. **tipologie architettoniche:** gli elementi architettonici e l'uso dei materiali, saranno consoni al fabbricato originario, per tutto quanto deducibile dalla documentazione agli atti (salvo una necessaria regolarizzazione della pianta - dovuta al soddisfacimento della normativa antisismica in vigore ed 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. Tali aspetti non deducibili saranno trattati dalle norme tecniche del presente Piano di Recupero;
4. **spazi esterni:** adeguata sistemazione degli spazi esterni, di mura di contenimento, di parcheggi, di smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui, sistemazioni a verde. Tali aspetti saranno trattati dal Prontuario per la mitigazione ambientale del presente Piano di Recupero, che costituisce un compendio delle norme tecniche;
5. **edifici passivi, bioclimatici:** nel caso siano realizzati edifici passivi, bioclimatici, o fabbricati che privilegino gli aspetti del risparmio energetico e delle fonti di energia rinnovabili.

Il Planivolumetrico proposto è rispettoso delle norme che regolano le **distanze dai confini e dalle strade** sia in pianta che in alzato. La precedente destinazione d'uso **residenziale** viene mantenuta.

Per quanto riguarda gli indici stereometrici, nel rispetto della Legge regionale 10 agosto 2006, n. 18, il volume complessivo del fabbricato in rigenerazione viene quantificato in Mc **763,41** con esatto pareggio della "**quantità**" volumetrica, come si evince dalla tabelle allegate alla Tavola grafica Tav.PUA.10.02, calcolato come previsto dalle Nta del PRG in vigore.

L'intervento, nel suo insieme, conferirà al contesto un aspetto degno e gradevole, permettendo di rispondere in modo positivo a due grandi necessità cogenti: la prima sicuramente più evidente ed intuitiva, legata alla rigenerazione della volumetria preesistente, la seconda basata sulla necessità di riqualificazione con **ricadute anche di interesse pubblico**, legate ad un sicuro aumento della qualità ambientale della contrada.

7.7. POSSIBILI LINEE DI SVILUPPO DEL PIANO

Il presente Piano di Recupero è stato redatto in pendenza della formazione del primo Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - PATI Schio-Valdagno e del relativo Piano degli Interventi (PI). Allo stato attuale, con Delibera 95 del 12/07/2011, i Comuni di Schio e Valdagno hanno approvato, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004 e della DGRV 791/2009 il "Documento Preliminare", contenente, in particolare, gli obiettivi generali che s'intendono perseguire, le scelte strategiche di assetto sul territorio, nonché le indicazioni per il suo sviluppo sostenibile e durevole.

Tra i compiti che si dovrà assumere il PATI vi saranno, in particolare, l'individuazione delle **"tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità**



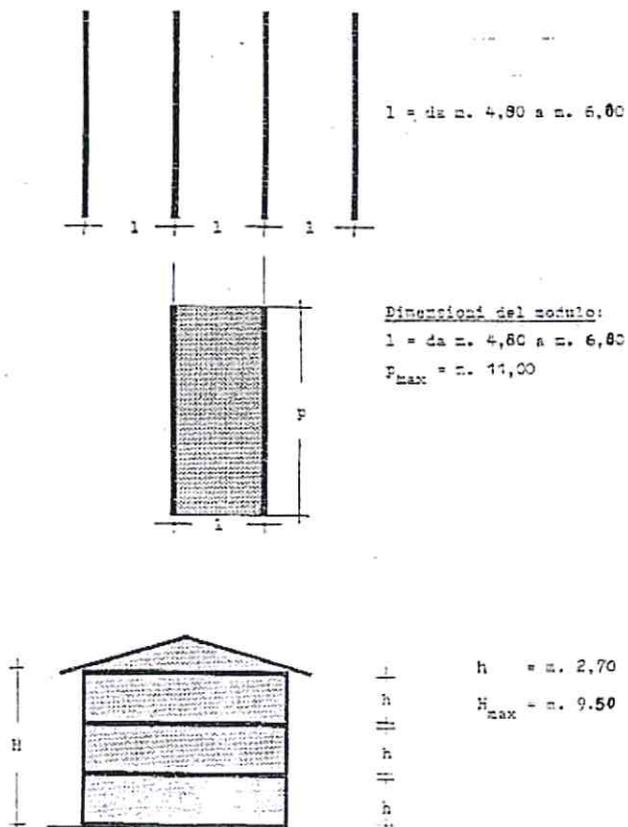
d'intervento per il recupero degli edifici esistenti" mentre tra quelli specifici del PI vi sarà da **"definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione"** nonché di **"individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale"**.

Nella Tav.PUA.11.01 **"POSSIBILI LINEE DI SVILUPPO"** del presente Piano di Recupero, propedeutica a richiesta di contributo al PATI, vengono proposte motivate soluzioni progettuali che si discostano dalle norme del Piano, proprio in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione architettonica ecosostenibile e ad un accorto utilizzo dei materiali, pur nel rispetto della tipologia degli edifici già presenti nella zona e del "Prontuario per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree rurali". Tali proposte tendono a migliorare la qualità formale ed estetica dell'immobile nel contesto in cui esso ricade, anche tramite la realizzazione di portici e/o logge. Eventuali possibili ampliamenti volumetrici concessi da intervenute disposizioni normative e/o regolamentari di ordine superiore (come per l'appunto dal PATI), sopravvenute successivamente all'approvazione del Piano, potranno essere sviluppate entro i termini di validità del Piano di Recupero, secondo tali linee progettuali.

Per quanto riguarda **l'impianto strutturale** (relativo all'ipotesi della realizzazione di un fabbricato del volume urbanistico complessivo pari a 800 Mc, concesso normalmente dalla Regione Veneto nelle aree rurali), ci si è attenuti alle indicazioni di cui al Paragrafo 2.6.8 del "Prontuario per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree rurali", rimodulando lo **schema insediativo** della contrada che si organizza **per case a schiera**.

Fig. 65

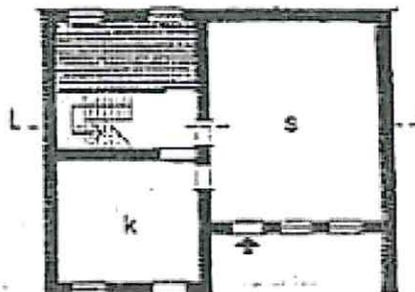
Impianto strutturale: setti murari posti ad intervalli regolari



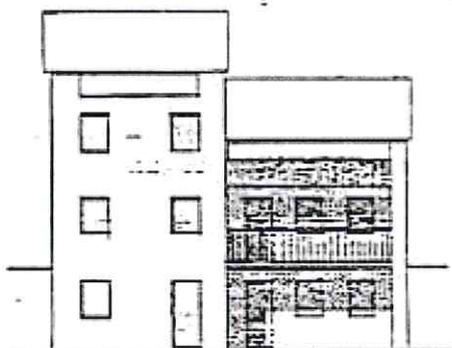


Per quanto riguarda il tipo edilizio, si è scelto invece di replicare quello proposto alla Tav. 61 dello stesso Prontuario, tramite l'affiancamento di due schiere: la prima più larga contenente il vano scale in triplex; la seconda, leggermente più stretta, in duplex.

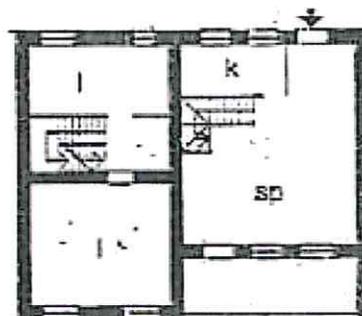
Tav. 61



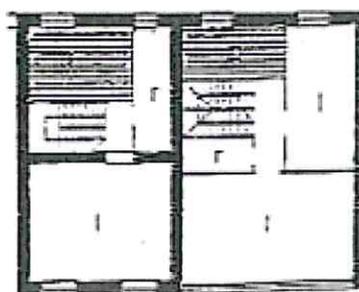
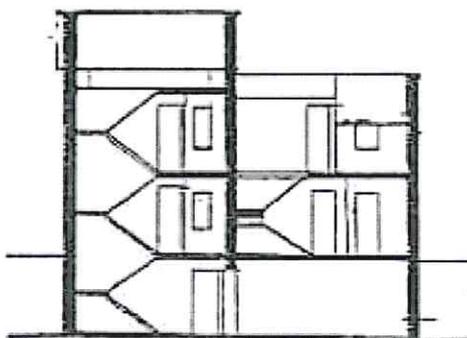
Pianta P. 3.



Prospetto



Pianta P. 1.





8. DIMENSIONAMENTO

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 reale 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.	2170,00;
f) Superficie massima copribile		16,25%;
g) Indice di permeabilità minimo		30%;
h) Altezza massima: pari al fabbricato originario ed in ogni caso inferiore a	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.

Il Piano di Recupero, per quanto sin qui precisato, prevede quindi un patto di programma con il Comune finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, **attraverso la predisposizione della bozza di Convenzione Urbanistica**, indicando il riconoscimento degli oneri concessori (inerenti la sola quota attinente l'urbanizzazione primaria) in sede di Permesso di Costruire per l'esecuzione dell'intervento edilizio così preordinato. L'area di cui al riconfinamento lungo via Ruari sarà ceduta gratuitamente a seguito di regolare frazionamento.

Nota: 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.



SCHEMA CALCOLO SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO

Piano		lato a (Mt)	lato b (Mt)	Superficie (Mq)	Sup. Max Portico =20% sup. cop. (Mq)	Sup. Portico ECCELENDE (Mq)
TERRA		9,02	9,57	86,32		
	TOTALE SUP. COPERTA			86,32	< SUP. MAX COPRIBILE	
	SUPERFICIE U.M.I. nr. 1			2215,00		
	SUPERFICIE MAX COPRIBILE (16,25%)			360,00		
	SUPERFICIE MIN PERMEABILE (30%)			664,50		

SCHEMA CALCOLO VOLUME URBANISTICO DI PROGETTO

Piano		lato a (Mt)	lato b (Mt)	Superficie (Mq)	H o H media conv. (Mt)	TOTALE VOL URB (Mc)
TERRA		8,55	9,10	77,81	2,70	210,10
PRIMO		8,55	9,10	77,82	3,00	233,47
SECONDO		8,55	9,10	77,82	4,11	319,85
	TOTALE VOLUME URBANISTICO DI PROGETTO			233,46		763,41
	VOLUME URBANISTICO DERIVANTE DA RICOSTRUZIONE FILOLOGICA					763,41
	VOLUME RESIDUO					0,00

NB: Il calcolo del volume urbanistico di progetto è stato condotto considerando:

- la quota media del terreno esistente
- lo spessore convenzionale dei muri perimetrali e dei solai pari a 30 cm come da Art. 1.1.1 comma 7 lett. a) delle N.t.a.;

LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122

a. VOLUME URBANISTICO		763,41
b. Superficie a parcheggio necessaria = mq.	763,41 x10%	76,34
c. Superficie a parcheggio a disposizione:		88,58
di cui		
S1 Garage		56,60
S2 Garage		29,20
S3 Area di manovra (50%)		2,78





9. ELENCO DEGLI ELABORATI

In conformità con quanto prescritto dall'art. 19 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il presente P.U.A. si compone degli elaborati di seguito descritti:

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.

I Tecnici


 Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
UGO MARIA LOBBA
n° 906


 Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
CORRADO RUANO
n° 939