



PROVINCIA DI VICENZA  
 COMUNE DI SCHIO

DIREZIONE PIANIFICAZIONE DELL TERRITORIO  
 E URBANISTICA COMMERCIALE

Servizio Urbanistica  
 Ufficio Piani Attuativi e Gestione Convenzioni



MOD - FRONTESPIZIO ELABORATI PUA

Inserire ri.f. generale istanza

Codice e revisione 70309.102013/0

PIANO URBANISTICO ATTUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO  
**VIA FALGARE POLEO**  
 Sig.ra BRUNA FONTANA

Localizzazione ambito del Piano

Protocollo Generale



Spazio Ufficio Piani Attuativi e Gestione Convenzioni

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

**D.G. n. 218 del 27/8/2013 di Adozione**



IL RESPONSABILE P.O.  
 Chiara Strazzabosco

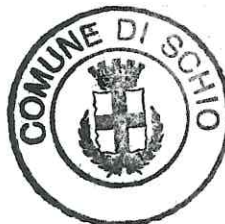
*Chiara Strazzabosco*

Titolo tavola o elaborato e relativo aggiornamento  
**P.U.A.07** SCHIO 26/11/2012  
 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Spazio Ufficio Piani Attuativi e Gestione Convenzioni

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

**D.G. n. 324 del 22 10 2013 di Approvazione**



IL RESPONSABILE P.O.  
 Chiara Strazzabosco

*Chiara Strazzabosco*

Spazio per nominativi richiedenti e firme

**Sig.ra BRUNA FONTANA**

**SERGIO ROSSI ARCHITETTO**  
 via Milano, 21 SCHIO (VI) Tel e Fax 0445529935  
 E - mail sergio.rossi.arch@archiworld.it

Reg. Architetti  
 Ord. Paesaggisti e  
 Provincia di Vicenza

**SERGIO ROSSI**  
 n° 524

*Sergio Rossi*

## **1 - PREMESSE**

Il comparto in esame ricade in Z.T.O. tipo A/3 centro storico Frazione Poleo, è individuata in mappa al foglio V° mappale n° 616 ed è di proprietà della signora Bruna Fontana. L'edificio è costituito da un fabbricato principale e da alcuni annessi che non compaiono nella cartografia di P.R.G., ma che sono stati dichiarati legittimi, nella stesura dell'atto di compravendita in data 15 giugno 2011, dal Notaio Giulio Carraro (vedi allegato).

## **2 – CENNI STORICI**

Il Piano Urbanistico Attuativo interessa un insieme architettonico costituito da un fabbricato principale ed un gruppo di annessi. Il fabbricato principale fa parte di una schiera composta da due unità presenti già all'inizio del secolo scorso. Si è infatti potuto risalire a questa collocazione sulla base di un documento "Tipo Planimetrico" allegato al progetto della scuola elementare della frazione di Poleo e datato 1903 nel quale è individuabile, sul lato destro della strada "da Poleo alle Falgare" salendo verso la Chiesa Parrocchiale. Dalla stesa planimetria è anche rilevabile che gli annessi, a quell'epoca, non erano ancora stati costruiti.

Dal punto di vista architettonico, il fabbricato principale possiede le caratteristiche comuni all'edificazione tipica di quel periodo e riscontrabile, per esempio, nelle schiere che caratterizzano il "Quartiere Operaio" ideato da Alessandro Rossi e progettato da Antonio Caregaro Negrin. Queste ultime, pur essendo improntate a grande semplicità costruttiva, testimoniano una progettazione più raffinata ed articolata relativamente all'epoca di riferimento. Il fabbricato di Poleo denuncia uno schema compositivo, ripetuto sui tre livelli, ancor più povero ed essenziale composto di una stanza e di un vano scala. Proprio sulla base di queste considerazioni è, quindi possibile far risalire l'epoca di costruzione al periodo tra il 1850 e la fine del secolo.

Gli altri fabbricati accessori, viste le loro caratteristiche costruttive ed i materiali impiegati, inducono a considerarli come costruiti esclusivamente per far fronte a necessità contingenti, senza cioè un preciso progetto complessivo. In considerazione di ciò, è difficile tentarne una datazione e, comunque, l'operazione non appare fondamentale per il successivo studio progettuale. E', solo, possibile collocarli in epoca antecedente al 1 settembre 1967, come risulta dall'atto di compravendita registrato e trascritto nel luglio 2001, stipulato tra l'Opera Diocesana per il Sostentamento del Clero e la signora Bruna Fontana attuale proprietaria.

# Tipo Planimetrico

tratto dalla Mappa Catastrale del Comune di  
Poleo ed è ridotto in scala il Mese Federato Soc.  
Lustico di Poleo

## I Cento Anni della Scuola di Poleo

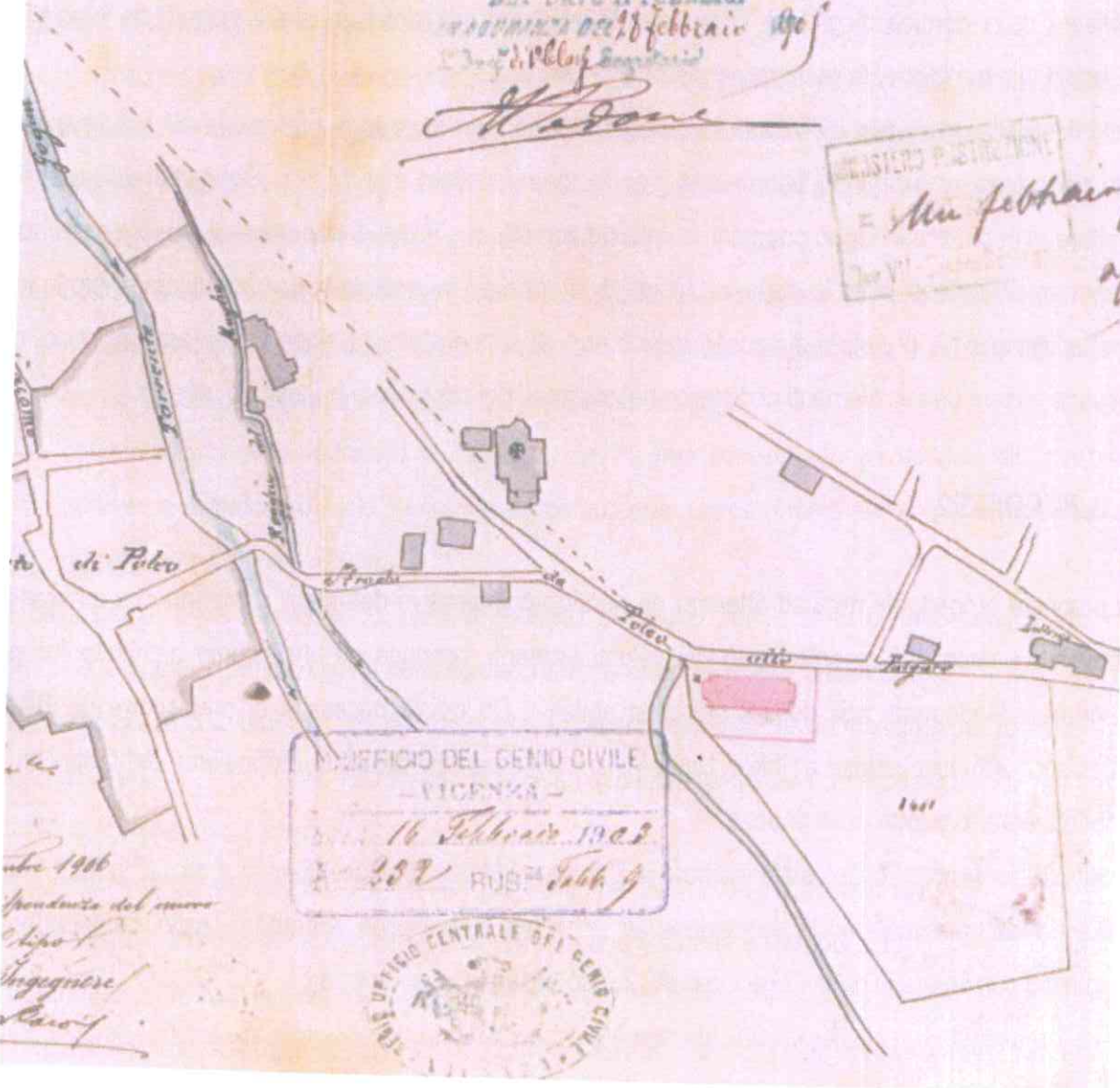
166

PER IL CONSIGLIO SUPERIORE  
DEI LAVORI PUBBLICI

16 FEBBRAIO 1906

*Madame*

MINISTERO PUBBLICITÀ  
16 FEBBRAIO 1906



1906  
pendente dal mare  
Lustico  
Ingegnere  
Rossi

### **3 – LO STATO DI FATTO**

Il fabbricato principale, cui la normativa di P.R.G. assegna grado di protezione 3, è porzione di una schiera composta da due unità simili per dimensioni. La parte confinante è stata di recente ristrutturata e gli interventi eseguiti ne hanno modificato il disegno architettonico. L'unità residenziale si articola su tre piani fuori terra ed è caratterizzata, come già detto al punto precedente, da uno scarno disegno in pianta costituito da una zona ingresso contenente il vano scala ed un locale ad esso collegato; lo schema si ripete sui tre livelli.

Le murature perimetrali, dello spessore di cm 45, sono costruite con l'impiego di elementi lapidei, i solai sia di calpestio che di copertura hanno struttura principale e secondaria in legno, il manto di copertura è in coppi. Unico elemento decorativo, in un insieme architettonico improntato a grande semplicità, è costituito dalla cornice di gronda composta da elementi orizzontali in pietra sorretti da modiglioni sagomati, presumibilmente realizzati in pietra di Vicenza.

I fabbricati accessori, non individuati in cartografia, non hanno grado di protezione. Si sviluppano sul solo piano terra ed ospitano il bagno, una grande zona ripostiglio e un portico. Sono stati realizzati con strutture di copertura in legno poggianti su pilastri in mattoni e manti di copertura di lamiera ondulata; i tamponamenti laterali sono in parte in blocchi di laterizio ed in parte in lamiera ondulata. Viste le loro caratteristiche ed il loro stato di conservazione non gli si può attribuire alcun valore architettonico, ma possono essere definiti elementi di disturbo nei confronti del circostante paesaggio urbano.

### **4 - IL PROGETTO**

La proposta progettuale mira ad ottenere un riordino complessivo dell'intero comparto che, passando attraverso il riuso e l'accorpamento dei volumi esistenti, conduca ad un insieme architettonico più razionale ed adeguato agli odierni standard abitativi. Da qui la necessità di predisporre un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera Unità Minima di Intervento costituita dall'insieme dei fabbricati in proprietà ed al loro lotto di pertinenza.

In data 30 settembre 2012 è stata inoltrata al Servizio di Urbanistica del Comune ( prot.n° 57828 ) una domanda di massima per la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo: l'esito dell'istruttoria, trasmesso con lettera in data 12 gennaio 2012, può essere così sintetizzato:

- il fabbricato principale, identificato con il grado 3, è stato riconosciuto, nel tempo, rimaneggiato pur conservando una certa integrità nelle sue caratteristiche proprie dell'architettura minore;
- la muratura di contenimento del sovrastante spazio scoperto prospiciente il fabbricato, così come la connessione con il percorso ciclo pedonale posto lungo il lato ovest della proprietà, costituisce

elemento di continuità formale del complesso nei confronti del disegno complessivo su via Falgare;

- il volume delle superfetazioni, esistenti sulla porzione ovest della proprietà, una volta dimostrata la loro legittimità urbanistica, potrà essere recuperato.

Alla luce di queste indicazioni, la proposta progettuale è articolata sui seguenti punti base:

- richiesta di cambio di categoria per il fabbricato principale da grado 3 a grado 4;
- attribuzione del grado 5 alle superfetazioni;
- identificazione di due unità minime di intervento, l'una costituita dal fabbricato principale l'altra dai volumi minori, in modo che il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata possa essere formato e che il suo perimetro coincida con la sola proprietà della richiedente.

Una volta acquisiti questi criteri informativi dello strumento urbanistico, la proposta progettuale può svilupparsi secondo lo schema seguente:

- previsione, per il fabbricato di grado 4, di demolizione e successiva ricostruzione configurando l'operazione come ristrutturazione così come definita dall'art. 10 della Legge Regionale 14/2009 ampliandone il volume del 20% così come consentito dall'art. 2 dell'allegato A/1 alla Deliberazione applicativa del piano casa n° 94/2011;
- demolizione delle superfetazioni, fabbricati di grado 5, e recupero del loro volume così come consentito dall'art. 2.3.6 delle Norme Tecniche di Attuazione ampliandone il volume fino al limite del 40 % così come consentito dall'art. 2 della citato allegato.
- conservazione della muratura in fregio di via Falgare prevedendo gli accessi alla proprietà attraverso il percorso ciclo pedonale proponendone l'arretramento della muratura ovest del nuovo volume di circa 50 cm.

Le consistenze urbanistiche, il cui calcolo analitico è inserito per lo stato di fatto nella tavola che riproduce le piante e per il progetto nella tavola che riproduce i prospetti, risulta essere:

Fabbricato grado 3 volume mc 257,44 con possibilità di ampliamento per un massimo del 20 %

Superfetazioni mc 270,95 con possibilità di ampliamento per un massimo del 40 %

Il volume complessivo è mc 528.39.

Gli ampliamenti consentiti sono di mc 51.49 per il primo e mc 108.38 per le seconde.

La volumetria massima del fabbricato in progetto non dovrà superare i mc 688.26.

Il volume del fabbricato in progetto è mc 665.97.

Il progetto edilizio, quindi, prevede la realizzazione di un nuovo piano interrato che ospiterà un' autorimessa ed una serie di locali accessori, oltre ad una zona scoperta destinata a parcheggio esterno ed area per le manovre in ingresso ed in uscita dalla proprietà. Lungo lo stesso allineamento verrà

realizzato anche l'accesso pedonale che, attraverso una rampa di scale, condurrà all'ingresso principale del fabbricato.

Al di sopra sarà ricostruito, con le stesse dimensioni e le stesse caratteristiche architettoniche, il fabbricato esistente. Gli adeguamenti alle norme in materia di prestazioni energetiche del complesso edilizio sono stati previsti tenendo conto degli allineamenti con il fabbricato con esso in cortina. Si è, quindi, previsto di operare con murature dello stesso spessore complessivo di quelli esistenti e mantenere inalterati gli allineamenti della linea di gronda e di quella di colmo.

A questo primo blocco si affiancherà un nuovo corpo di fabbrica sviluppato lungo il lato ovest della proprietà coprendo quasi interamente il sedime delle superfetazioni esistenti.

Il piano terra ospiterà la bussola di ingresso e tutta la zona giorno e sarà collegato alla porzione di giardino, posta sul lato nord della proprietà, attraverso il vano scala. Il piano secondo ospiterà tre camere di ampia metratura ed un bagno. Il secondo si configura come un ampio sottotetto funzionalmente utilizzabile come accessorio.

La ricomposizione volumetrica proposta è rappresentata in una tavola grafica dedicata e confrontata con l'attuale disposizione dei corpi di fabbrica.

## **5 – CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE**

I nuovi volumi dovranno proporre le stesse caratteristiche architettoniche e di finitura che, attualmente, caratterizzano l'edificato e che sono state riconosciute come degne di tutela. Proprio con questo obiettivo, come detto, si è scelto di mantenere inalterate le linee principali modificando la quota d'imposta della trave di colmo, riproponendo i modiglioni a sostegno dello sporto di gronda e limitando al minimo lo spostamento dei fori finestra dovuti alle nuove quote d'imposta dei solai d'impalcato.

La posizione e le dimensioni del vano scale, previsto sul fronte nord del complesso, hanno indotto la proposizione di un volume improntato a linee decisamente diverse da quelle molto convenzionali utilizzate per tutto l'intervento. L'inserimento di un volume così squadrato trova, comunque, un'armonia architettonica nell'accostamento tra nuovo e storico. D'altra parte la gestione di questa struttura, alla luce delle normative sull'eliminazione delle barriere architettoniche, diventa sempre più impegnativa e di difficile sistemazione in schemi di pianta di limitate dimensioni.

Nella costruzione saranno impiegati materiali qualitativamente appropriati sia dal punto di vista dell'adeguamento statico delle strutture sia da quello della riqualificazione energetica. In particolare saranno utilizzate strutture in calcestruzzo armato per la zona interrata, laterizio armato per le murature fuori terra, solai di calpestio costruiti con travi di legno e massetto collaborante in modo da ottenere le

richieste caratteristiche antisismiche dell'involucro. Tutti i componenti di finitura saranno scelti nel rispetto di quelli tipicamente impiegati in questo tipo di fabbricati. In specifico:

- le intonacature saranno realizzate con finitura ad intonachino con impasto contenete inerti di media pezzatura per ottenere un effetto granuloso con coloritura in sfumatura di avorio (simile all'esistente );
- serramenti di legno con vetri basso emissivi e scuri alla vicentina nella colorazione marrone scuro;
- rivestimento in doghe di legno di larice per il volume contenete il vano scale;
- manto di copertura in coppi;
- pavimentazioni delle zone scoperte ( terrazze, marciapiedi e zona di sosta esterna ) realizzate con componenti naturali tipo lastre di pietra.

Lo sporto di gronda, riproposto oltre che sul fabbricato ricostruito anche sul corpo ovest, riproporrà quanto recuperato nel corso della demolizione, integrato da manufatti costruiti il più fedelmente possibile

La qualità energetica sarà affidata sia alla cura della protezione dell'involucro edilizio mediante l'impiego di un sistema a cappotto ventilato che garantisce sia la coibentazione con l'eliminazione dei ponti termici, sia la funzionalità igrometrica delle murature. L'impianto di riscaldamento, costituito da generatore di calore ad alta efficienza accoppiato ad impianto di riscaldamento a pavimento, prevederà, come d'obbligo, integrazione con pannelli per lo sfruttamento dell'energia solare, oltre ad impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

Schio, 9 gennaio 2013



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**SERGIO  
ROSSI**  
n° 524

IL PROGETTISTA  
Dr. Arch. Sergio Rossi

A handwritten signature in black ink that reads 'Sergio Rossi' in a cursive script.