

COMUNE DI SCHIO
 - 7 AGO. 2013
 UFF. PROTOCOLLO

 <small>Comune di Schio</small>  	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 Codice e revisione 70309.102013/0	Inserire r.f. generale istanza

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

Localizzazione ambito del Piano

Protocollo Generale

Titolo tavola o elaborato e relativo aggiornamento
P.U.A.08 SCHIO 26/11/2012
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Spazio Ufficio Piani Attuativi e Gestione Convenzioni

ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB. A.)
ADOTTATO

D.G. n. 210 del 27/8/2013 di Adozione

IL RESPONSABILE P.O.
 Chiara Strazzabosco

Spazio per nominativi richiedenti e firme

Sig.ra BRUNA FONTANA


Spazio Ufficio Piani Attuativi e Gestione Convenzioni

ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB. A.)
APPROVATO

D.G. n. 324 del 22.10.13 di Approvazione

IL RESPONSABILE P.O.
 Chiara Strazzabosco

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


ARCHITETTO
 Sezione A/a

Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Vicenza

SERGIO ROSSI
 n° 524

Sergio Rossi

INDICE

CAPO I° – CONTENUTO DEL PIANO

ART. 1 – OGGETTO DEL PIANO	pag. 3
ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE.	pag. 3
ART. 3 – REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO.	pag. 3
ART. 4 – DATI QUANTITATIVI DEL P.U.A.	pag. 3
ART. 5 – RIFERIMENTI NORMATIVI E CONSISTENZA P.U.A.	pag. 3
ART. 6 – ELABORATI DI PIANO	pag. 4

CAPO II° –NORME DI CARATTERE GENERALE ED EDILIZIE

ART. 7 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO	pag. 4
ART. 8 – VOLUMETRIE	pag. 4
ART. 9 – DISTANZE DAI CONFINI, DALLE STRADE E TRA FABBRICATI	pag. 5
ART. 10 – TIPOLOGIA EDILIZIA ED ALTEZZA DEI FABBRICATI	pag. 5
ART. 11 – USO DEI MATERIALI	pag. 5

CAPO III° –NORME FINALI

ART. 13 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	pag. 6
ART. 14 – VARIANTI	pag. 6
ART. 15 – NORME FINALI	pag. 6

CAPO I° – CONTENUTO DEL PIANO

ART. 1 - OGGETTO DEL PIANO

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Poleo via Falgare" sig.ra Bruna Fontana, precisando e prescrivendo le modalità per la sua attuazione. Le Norme sono compatibili con le disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale, con il Regolamento Edilizio, con gli altri Regolamenti Comunali e applicano la vigente Normativa in materia di Urbanistica.

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme formano parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo "Poleo via Falgare" sig.ra Bruna Fontana, redatto ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n° 11 del 23 aprile 2004. Le Norme sono efficaci all'interno del perimetro di delimitazione del Piano indicato nelle tavole grafiche allegate. Il comparto è costituito dalla particella catastale, individuata al Catasto fabbricati del Comune di Schio, foglio V° mappale n° 616 e ricadente, ai sensi del P.R.G. vigente, in Z.T.O. A/3 Centro Storico Poleo.

ART. 3 – REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area compresa nell'ambito del P.U.A. ricade all'interno della zona di vincolo idrogeologico stabilito dal Regio Decreto 3267/1923. Nella successiva fase edilizia si provvederà ad acquisire la necessaria presa d'atto Forestale.

ART. 4 – DATI QUANTITATIVI DEL P.U.A.

Il perimetro del piano coincide con la particella catastale descritta al precedente ART. 2. Al suo interno sono individuate due Unità Minime di Intervento costituite, la prima, dal fabbricato principale con grado di intervento 3 e, la seconda, dai fabbricati accessori (superfetazioni) senza grado di intervento. La superficie del Piano è di mq 451,78, il volume urbanistico è, per il fabbricato principale, di mc 257,44, mentre, per le superfetazioni, è di mc 270,95 per un complessivo di mc 528,39 (vedi schemi di calcolo analitico contenuti nella tavola grafica P.U.A. 04).

ART. 5 – RIFERIMENTI NORMATIVI DEL P.U.A.

Sulla base del parere espresso in data 12 gennaio 2012 (vedi Relazione Illustrativa P.U.A. 08), a fronte della richiesta di massima per la formazione del Piano inoltrata in data 30 settembre 2012 di prot.n° 57828, si prevede quanto segue:

- fabbricato principale: attuale categoria di intervento 3 richiesta di attribuzione del grado 4;
- fabbricati accessori: senza grado di intervento richiesta di attribuzione grado 5;
- mantenimento della muratura in fregio a via Falgare;
- allargamento della strada ciclo pedonale di cm 45.

A fronte di questi assunti preliminari, si opererà secondo lo schema seguente:

- per il fabbricato di grado 4: 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;
- per le superfetazioni, fabbricati di grado 5, demolizione 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 proponendo l'arretramento della muratura ovest del nuovo volume di 45 cm.

Le consistenze urbanistiche attuali sono:

fabbricato grado 3 volume attuale mc 257,44 (ampliamento massimo del 20 % pari a mc 51,49) volume in progetto mc 308,93; fabbricati grado 5 mc 270,95 (ampliamento massimo del 40 % pari a mc 108,38) volume in progetto mc 379,33 per complessivi mc 688,26.

ART. 6 – ELABORATI DI PIANO

Gli elaborati, di seguito elencati, sono divisi in due gruppi, al primo gruppo appartengono quelli riguardanti la fase urbanistica, cioè il P.U.A., mentre al secondo quelli riguardanti la fase edilizia.

P.U.A. 01 : STATO DI FATTO

- PLANIMETRIE GENERALI
- RILIEVO PLANIALTIMETRICO
- INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIME DI INTERVENTO
- SCHEMA INFRASTRUTTURE A RETE

P.U.A. 02: STATO DI FATTO

- RILIEVO FOTOGRAFICO

P.U.A. 03: STATO DI FATTO

- PIANTE
- CALCOLO ANALITICO DELLA SUPERFICIE COPERTA E DEL VOLUME URBANISTICO

P.U.A. 04: STATO DI FATTO

- PROSPETTI E SEZIONI

P.U.A. 05 SCHEMA PLANIVOLUMETRICO

- RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI

P.U.A. 06: RELAZIONE GEOLOGICA GEOTECNICA

P.U.A. 07: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

P.U.A. 08: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.U.A. 09: PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

P.U.A. 10: VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

P.U.A. 11: PROGETTO

- PIANTE
- CALCOLO DEL VOLUME URBANISTICO

P.U.A. 12: PROGETTO

- PROSPETTI e SEZIONI

P.U.A. 13: PROGETTO SOVRAPPOSIZIONE

P.U.A. 14: PROGETTO PROGETTO SCHEMI VISITABILITA' ED ACCESSIBILITA'.

CAPO II° – NORME DI CARATTERE GENERALE ED EDILIZIE

ART. 7 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Il P.U.A. è formato da due U.M.I. la prima, U.M.I. n° 1, individua il fabbricato principale che, ai sensi del P.P. del centro storico della Frazione Poleo, ha grado di intervento 3 e assumerà il grado 4; la seconda, U.M.I. n° 2, non ha grado di intervento ed assumerà il grado 5.

L'U.M.I. n° 1 prevede la demolizione e la successiva ricostruzione a parità di sagoma, volume e superficie coperta. L'incremento volumetrico, definito al precedente ART. 5, sarà accorpato agli altri volumi esistenti contenuti nell'U.M.I. n° 2.

L'U.M.I. n° 2 prevede la demolizione completa delle superfetazioni e la loro successiva ricostruzione incrementandone il volume del 40%.

Le destinazioni dei nuovi fabbricati è di tipo residenziale con attività ad essa compatibili.

ART. 8 – VOLUMETRIE

Il calcolo del volume urbanistico sarà ottenuto nel rispetto di quanto previsto dall'ART. 1.1.1. comma 8 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il caposaldo di riferimento per il calcolo del volume Urbanistico è individuato nella tavola P.U.A. 03. Nel rilievo planialtimetrico dello stato di fatto tale punto si trova a quota -2.883 rispetto allo 0.00 di riferimento (vedi P.U.A. 01), per semplicità di calcolo tale riferimento è stato spostato alla quota del pavimento finito esterno, quindi, la nuova quota del caposaldo di riferimento sarà - 2.843.

ART. 9 – DISTANZE DAI CONFINI, DALLE STRADE E TRA FABBRICATI

Valgono le distanze previste dalle norme di P.R.G. e del R.E. vigenti. In particolare:

- la particolare conformazione del perimetro del P.U.A. e dell'edificato non pone problematiche legate alla distanza dai confini, comunque nell'eventualità che ciò si verificasse, saranno rispettati i limiti imposti dalla normativa vigente;
- distanze dalle strade: il volume esistente sarà ricostruito sul sedime di quello esistente e, quindi, rimarrà invariata la sua distanza da via Falgare; la nuova muratura, completa del sistema a cappotto per la coibentazione, manterrà l'allineamento con il contermine fabbricato in schiera; i volumi delle attuali superfetazioni saranno ricostruiti e sopraelevati arretrandosi di circa cm 45 in coincidenza delle murature d'ambito di quelli attuali e, quindi, allargando la prima porzione della carreggiata della strada ciclopeditonale esistente lungo il lato est della proprietà;
- distanze tra fabbricati: in considerazione della Z.T.O. di riferimento, sono previste distanze pari a ml 3,00 in corrispondenza di murature cieche;

ART. 10 – TIPOLOGIA EDILIZIA ED ALTEZZA DEI FABBRICATI

E' prevista la realizzazione di un'unità residenziale che ripresenti le caratteristiche tipologiche dell'esistente cercando la continuità con l'unità con essa in schiera, anche se quest'ultima, a seguito di recente intervento di ristrutturazione, ha perduto i suoi caratteri peculiari.

Va precisato che, nel rispetto del parere espresso dall'ULS n°4 a riguardo delle altezze di piano, si dovranno modificare le quote di imposta dei solai per garantire l'altezza, misurata sotto il tavolato, pari a ml 2,70. Si prevede di, quindi, di aumentare l'altezza fuori terra anche se non sarà possibile né mantenere l'allineamento dei fori finestra, del primo e secondo piano, con quelli del fabbricato contermine, né delle linee di colmo e di gronda. L'abbassamento della quota del solaio del piano terra comporterebbe, infatti, il conseguente abbassamento della quota di ingresso del piano seminterrato rendendo, di fatto, difficoltoso il raccordo con il piano viabile della strada ciclo – pedonale da dove è previsto l'accesso carraio. Quindi, la continuità con l'esistente sarà ricercata attraverso i seguenti criteri base:

- allineamento verticale tra le facciate;
- riproposizione delle caratteristiche costruttive degli sporti di gronda caratterizzati da modiglioni e lastre orizzontali in pietra;
- mantenimento della muratura in fregio a via Falgare.

L'altezza massima dei fabbricati sarà pari a ml 6,67, misurata tra la quota del pavimento esterno al piano terra e lo sporto di gronda e ml 7,89, misurata tra la stessa quota e la linea di colmo.

ART. 11 – USO DEI MATERIALI

- La copertura sarà a capanna con pendenza, uguale a quella esistente, del 46% , mentre per una parte del lato nord sarà piana;
- i manti di copertura saranno in coppi, per le falde inclinate, e in ghiaio di zavorra, per la porzione in piano.
- non sono previsti lucernari sulle falde inclinate, mentre, per ottemperare a quanto previsto dalla D.G.R.V. 97/2012, si utilizzerà un passo d'uomo per l'accesso in copertura;
- le facciate saranno finite con intonachino colorato nella tonalità ocra chiara.

CAPO III° – NORME FINALI

ART. 12 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo si attua secondo le prescrizioni indicate nelle tavole di progetto e con le norme previste dalla Legge Regionale n° 11 del 23 aprile 2004. La sua attuazione sarà ad esclusiva iniziativa privata e nel rispetto del perimetro previsto dagli atti progettuali.

ART. 13 – VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica dell'intervento previsto deve essere ritenuta vincolante, eventuali modifiche sostanziali apportate al saranno subordinate alla procedura di Variante di Piano. Le varianti sostanziali sono considerate quelle che incidono sulla volumetria complessiva, sulla disposizione dei volumi e sulla modifica delle dotazioni previste dalle normative (parcheggi, altezze libere tra solai ecc.). Altre modifiche di minore importanza, che, per esempio, interessino la disposizione interna, o modifiche alle caratteristiche di finitura, potranno essere risolte attraverso al presentazione di una D.I.A. di aggiustamento finale.

ART. 14 – NORME FINALI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione vanno osservate in via prioritaria rispetto ad analoghe norme regolamentari vigenti in materia di Urbanistica, sempre che non contrastino con atti normativi primari, leggi Statali e/o Regionali ed atti aventi forza di legge.

Schio 13 maggio 2013

IL PROGETTISTA
Dr.Arch. Sergio Rossi



Sergio Rossi