

COMUNE DI ALONTE

provincia di vicenza

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

NUCLEO RURALE 5 "AL PRAME"

ROSSETTO ADRIANO
via Molini
ALONTE (VI)

data: 09.02.2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E
NORME DI ATTUAZIONE

Rossetto Adriano

progetto e dir. lavori

arch. luigi tassoni

via campolongo 23b

36045 alonte - vi

luigitassoni@planetpec.it

LT.A



firmato digitalmente

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) si intende procedere al completamento del progetto di sviluppo insediativo del nucleo rurale individuato con il numero 5 dal vigente Piano degli Interventi (P.I.) come indicata dalla planimetria del P.I. medesimo che viene raffigurata nella fig. 1 allegata, al fine di rispondere alle esigenze abitative delle persone residenti.



Fig. 1 – estratto PI

LEGENDA PI		
Sistema agricolo		
	Zona E - agricola	Art. 18
	Zona agricola di tutela ambientale (ex ZTO E1TA aggiornata)	Art. 18.13
	Nuclei rurali	Art. 18.14
Modalita' di intervento		
	Piano Urbanistico Attuativo Vigente	Art. 51.2
	Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo	Art. 51.2
	Progetto Norma	Art. 10.5.1

Il presente p.u.a. interviene in un ambito già oggetto di un precedente Piano di recupero (oggi scaduto) che ha previsto la realizzazione di nuovi volumi edilizi in un ambito caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario e della mancanza di qualsiasi collegamento tra l'insediamento residenziale ed un fondo agricolo di riferimento.

In attuazione di detto pdr sono stati realizzati alcuni nuovi edifici ad uso residenziale che hanno consentito di caratterizzare dal punto di vista urbanistico l'insediamento complessivo, tale da costituire un primo embrione di borgo agricolo.

L' area è posta sulla sommità del colle che separa il centro abitato di Alonte dalla S.P. San Feliciano e comprende 5 edifici ad uso residenziale per un totale di 8 unità abitative che nel corso degli anni, a partire da un nucleo iniziale, sono state realizzate a formare un nucleo rurale.

Si riporta di seguito un estratto delle vigenti Norme Tecniche Operative del PI riguardanti gli interventi nei Nuclei Rurali.

"Omissis"

Art. 18.14 - Nucleo rurale

Il P.I. nelle tavole individua i Nuclei rurali con apposita numerazione in recepimento e aggiornamento delle Edificazioni diffuse di cui alla Tav. 4 e all'art. 20.2 delle N.T. del P.A.T.I. ricadenti in zona agricola, precisando i relativi limiti con limitati scostamenti e in rapporto alla scala di maggior dettaglio come consentito dallo stesso art. 20.2.

Si considerano Nuclei rurali le aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'espansione di centri rurali. I Nuclei rurali sono caratterizzati da insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati, la cui edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi.

Sono pertanto esclusi dagli ambiti dei Nuclei rurali e dalla relativa normativa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti ed utilizzate per le quali vale la relativa normativa delle presenti norme e delle leggi vigenti in materia.

In ciascun ambito di cui al presente articolo sono consentiti:

a. ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/20004, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente PI, come meglio specificato all'art. 18.10 Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso delle presenti norme;

b. nuova possibilità edificatoria fino al raggiungimento di una volumetria massima data dall'utilizzo di un indice territoriale pari a 1 mc/mq e comprensiva della volumetria esistente, di qualsiasi destinazione d'uso, relativa al Nucleo di appartenenza e previo specifico PUA di iniziativa pubblica. Tali interventi di nuova edificazione possono essere realizzati preferenzialmente al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.

"Omissis"

La norma consente di realizzare nuovi volumi a destinazione residenziale fino alla concorrenza di 1 mc/mq di superficie territoriale, compresi i volumi esistenti.

Tali nuovi volumi devono essere rivolti preferibilmente per rispondere ad esigenze non di carattere speculativo.

L'area individuata dal PI si estende per circa 20.000 mq. (da verifica catastale risulta una superficie di 20.005 mq) che al netto dei volumi residenziali esistenti (4.446,30 mc) consente nuove edificazioni per ulteriori 15.300 mc. circa, per l'esattezza 15.558,70 mc.

E' evidente che una tale volumetria sia per ragioni oggettive, che per ragioni di opportunità non potrà e non sarà mai realizzata nella sua totalità: tale, qualora prevista, da trasformare, di fatto, l'ambito in area residenziale di rilevanti dimensioni.

Nello specifico con il presente PUA ci si propone di dare risposta alla richiesta di realizzazione di una sola ulteriore unità abitativa con un volume di poco inferiore a 650 mc.

DATI CATASTALI: foglio IV

mappali	superficie	proprietà	mappali	superficie	proprietà
166 p	1.338	Bettini T. Rossetto M.L.	490	601	Rossetto Carlo
167-458	335-326	Rossetto Maria Lina	492		Rossetto Carlo
168 p	162	Rossetto Silvano	493	542	Rossetto Carlo
169 p	460	Rossetto Silvano	494	187	Rossetto Carlo
454 p	356	Rossetto Maria Lina	638	722	Rossetto Giuseppe
455 p	336	Gobbo Andrea	663	714	Rossetto Silvano
460	180	Bozzolan Schioppetto	750	2.844	Rossetto A. De Cesaro
461	180	Gobbo Andrea	781	367	Gennaro G- Rossetto
463	5	Rossetto Maria Lina	793p	113	Bozzolan Schioppetto
464	101	Gobbo Andrea	937		Bettini T. Rossetto M.L.
475	45	Rossetto Maria Lina	969		Rossetto Laura
482	62	Bozzolan Schioppetto	1027 p	9.970	Rossetto Silvano
483	8	Bozzolan Schioppetto	1085	51	Gobbo Andrea

Superficie complessiva mq. 20.005

VOLUMETRIA ESISTENTE

	superficie coperta	volume esistente	unità abitative	volume max
edificio 1	225,00	1.326,00	3	2.400,00
edificio 2	123,00	759,00	2	1.600,00
edificio 3	124,00	649,00	1	800,00
edificio 4	204,50	865,30	1	865,30
edificio 5	212,00	850,00	1	850,00
TOTALE	888,50	4.449,30	8	6.516,30

NORME DI ATTUAZIONE e DATI URBANISTICI

Il nuovo volume residenziale si pone come elemento di chiusura del fronte sud, in allineamento con gli edifici esistenti individuati dai numeri 3 e 4.

L' allineamento con detti edifici e la posizione di chiusura verso il versante sud-ovest sono gli elementi sui quali si è definita la disposizione planivolumetrica del nuovo edificio, tale da consentire la chiusura del fronte sud rispetto al territorio aperto circostante.

Ne consegue una ipotesi di soluzione ad "L" che consente, per l'appunto di mantenere l'allineamento con gli edifici di riferimento e con la definizione del fronte principale verso sud.

Dal punto di vista formale si propone un volume con il tetto a due falde, con la previsione di un piano unico per evitare un eccessivo ingombro visivo dello spazio circostante e con gli accessi carraio e pedonale direttamente sull'unica strada di accesso all'intero borgo rurale.

Si ritiene invece di derogare rispetto alle indicazioni tipologiche riguardanti gli elementi formali del tetto dello spazio destinato a garage, proponendo una soluzione a copertura piana che, visto il disassamento dell'asse di simmetria con la parte principale dell'edificio evita una sovrapposizione ed un sormonto di falde che, stante l'altezza ridotta dell'edificio, rischierebbe in caso di riproposizione della doppia falda inclinata di appesantire dal punto di vista formale il prospetto rivolto verso la strada privata di accesso all'abitazione.

Sup. coperta max: mq . 185,00

Volume max : mc 625,00

Distanza minima dai confini: ml. 5

Distanza minima da strade: ml. 5

Distanza minima tra fabbricati: ml. 10

Altezza massima (misurata su intradosso tetto): ml.4,15

NOTA: *per i porticati aperti si fa riferimento all' art. 18.4 – comma 3 e 4 delle NTO del PI per tutti gli edifici residenziali compresi all'interno dell'ambito del PUA, così come per i materiali di costruzione si fa riferimento alle NTO del PI per le costruzioni in zona E*