

PIANO DI RECUPERO di INIZIATIVA PRIVATA "COMPLESSO PALAZZO PIGATTI"

P.U.A. in variante al PI ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della LR 11/2004.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Vicenza; 24.01.2023

Architetto Alberto Stocco

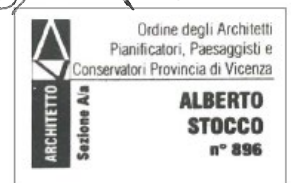


Documento firmato digitalmente dal progettista

PROGETTISTA Arch. Alberto Stocco
Collaboratori

Documento firmato digitalmente dal procuratore del committente

COMMITTENTE CONDOMINIO PIGATTI



Art. 1 – Riferimenti Normativi

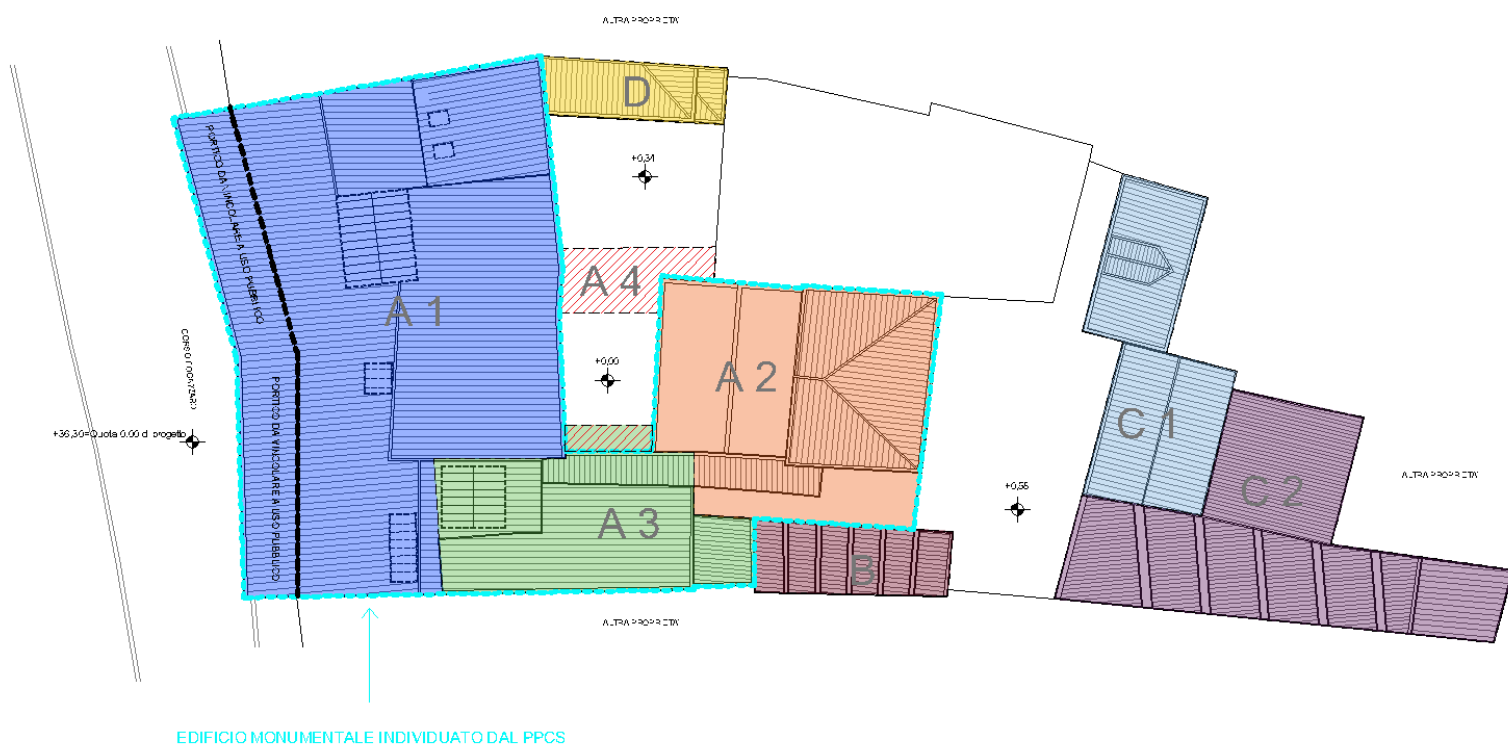
Le presenti NTA fanno riferimento agli allegati grafici e alla relazione tecnica-storico-artistica di progetto.

Le prescrizioni del PdR hanno valore di indicazioni planivolumetriche. Le indicazioni dimensionali hanno valore prescrittivo con il margine di variazione previsto dalle tolleranze.

Le demolizioni previste (**corpo di fabbrica A4** totalmente e **corpo di fabbrica A2 e A3** parzialmente) costituiscono variazione in diminuzione al volume urbanistico con destinazione residenziale.

Il mantenimento dell'**edificio C2** costituisce variante al PPCS E P.I. .

Per una migliore comprensione delle presenti norme, si riporta la PIANTA-CHIAVE dell'area interessata al PdR.



Art. 2 – Interventi sull'esistente

Per gli edifici ricadenti all'interno del PdR sono consentiti gli interventi di ristrutturazione anche con modifica di prospetto, sagoma e S.U., demolizione*, manutenzione straordinaria, bonifica igienica, restauro e risanamento conservativo.

*La demolizione di alcuni manufatti o porzioni incongrue. Ogni intervento dovrà essere sottoposto al parere preventivo della soprintendenza

CORPO DI FABBRICA A 1

Previo parere preventivo della soprintendenza

- E' ammesso il restauro e risanamento conservativo della facciata fronte strada (Corso Fogazzaro);
- E' ammesso l'allineamento delle linee di gronda nel lato prospiciente la corte interna;
- E' ammessa la ricomposizione e manutenzione, in termini di nuove forometrie, della facciata interna entro i limiti del restauro, risanamento dell'esistente riproponendo i caratteri originari del Palazzo;
- E' ammessa la manutenzione delle facciate in termini di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria per il riuso e tinteggiatura delle stesse in conformità al PPCS e alle prescrizioni indicate dalla Soprintendenza;
- E' consentita la riconfigurazione degli spazi interni in coerenza con gli elementi storici, rinnovo impiantistico, efficientamento energetico e miglioramento sismico;
- E' consentito l'inserimento di due colonne ascensore all'interno del sedime dell'**edificio A**, senza comportare modifica di sagoma e altezza del fabbricato. Esse dovranno essere inglobate nel sedime del fabbricato;
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

CORPO DI FABBRICA A 2

Previo parere preventivo della soprintendenza

- E' consentita la creazione di terrazze mediante la demolizione del sottotetto a falda inclinata prospiciente la corte interna e l'edificio A;
- E' ammesso l'allineamento delle linee di gronda nel lato prospiciente la corte interna in fase di costruzione delle nuove terrazze;
- E' ammessa la ricomposizione, in termini di forometrie, della facciata prospiciente la corte interna e l'edificio A in fase di costruzione delle nuove terrazze riproponendo i caratteri storico-artistici dell'ambito PdR;
- E' consentita la ristrutturazione, riconfigurazione degli spazi interni in coerenza con gli elementi storici, rinnovo impiantistico, efficientamento energetico e miglioramento sismico;
- E' ammessa la manutenzione delle facciate in termini di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria per il riuso e tinteggiatura delle stesse in conformità al PPCS e alle prescrizioni indicate dalla Soprintendenza.

CORPO DI FABBRICA C 1

Previo parere preventivo della soprintendenza

- E' ammessa la manutenzione delle facciate in termini di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria per il riuso e tinteggiatura delle stesse in conformità al PPCS;
- E' consentita la ristrutturazione globale, riconfigurazione degli spazi interni in coerenza con gli elementi storici, rinnovo impiantistico, efficientamento energetico e miglioramento sismico;
- E' ammessa la ricomposizione, in termini di forometrie e decoro, della facciata prospiciente la corte interna;
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale;
- E' ammessa l'apertura di nuove finestre nella facciata Nord-Est (verso altra proprietà) In rispetto al codice civile e al DM 1444 (dist. > 10m).

CORPO DI FABBRICA C 2

Previo parere preventivo della soprintendenza

- E' consentito il recupero e mantenimento del volume esistente previsto in demolizione nel P.P.C.S. – Piano Coppa, da definire in fase di progetto edilizio;
- E' consentita la ristrutturazione globale, redistribuzione interna degli ambienti, rinnovo impiantistico, efficientamento energetico e miglioramento sismico;
- E' ammessa la ricomposizione, in termini di forometrie e decoro, della facciata prospiciente la corte interna;
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

CORPO DI FABBRICA A3 E B

Previo parere preventivo della soprintendenza

- E' consentita la demolizione del terrazzino d'ingresso e relative scale in cemento armato prospiciente la corte interna e l'edificio A4;
- E' ammesso l'allineamento tipologico delle linee di gronda nel lato prospiciente la corte interna in fase di manutenzione di facciata;
- E' consentita la ristrutturazione, riconfigurazione degli spazi interni in coerenza con gli elementi storici, rinnovo impiantistico, efficientamento energetico e miglioramento sismico;
- E' ammessa la manutenzione delle facciate in termini di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria per il riuso e tinteggiatura delle stesse in conformità al PPCS.

CORPO DI FABBRICA A 4

Previo parere preventivo della soprintendenza

- E' consentita la demolizione dell'**Edificio A4**;
- Contestualmente alla demolizione dell'edificio A4, dovranno essere riordinati i fronti sui quali insisteva lo stesso. E' consentita la ricomposizione di facciata con l'inserimento di nuove forometrie nell'edificio A1 ;

CORPO DI FABBRICA D

Previo parere preventivo della soprintendenza

- E' ammesso l'allineamento tipologico delle linee di gronda nel lato prospiciente la corte interna in fase di manutenzione di facciata;
- E' consentita la ristrutturazione, riconfigurazione degli spazi interni in coerenza con gli elementi storici, rinnovo impiantistico, efficientamento energetico e miglioramento sismico;
- E' ammessa la manutenzione delle facciate in termini di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria per il riuso e tinteggiatura delle stesse in conformità al PPCS.

INTERVENTI COMUNI

- E' fatto obbligo di mantenere i sedimi degli edifici compresi nell'ambito del PdR, fatto salvo per gli stessi per cui è prevista la demolizione;
- E' fatto obbligo di mantenere le linee di gronda degli edifici esistenti rispetto alla quota delle aree scoperte attuali, fatto salvo l'allineamento delle varie tipologie di linee di gronda, che ad oggi risultano di materiali e epoche di manutenzione diverse;
- Contestualmente alla ristrutturazione dei **corpi di fabbrica A2, A3, B, C1, C2** e alla demolizione del **corpo di fabbrica A 4** dovrà essere prevista la sistemazione dell'area in modo architettonicamente e funzionalmente adeguato;
- I passi carrai che portano dalla strada pubblica alle aree interne di accesso ai garage dovranno essere dotati di apparecchiature per la segnalazione dei veicoli in ingresso e in uscita.

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Nell' ambito del PdR sono consentite le seguenti destinazioni d' uso: residenze e locali accessori ad esse, uffici, attività commerciali, autorimesse, ambulatori, studi professionali, laboratori artigianali per attività non moleste, configurabili come quelle già esistenti nell'ambito del PdR.

Prima dell'insediamento delle attività dovrà essere prodotta D.P.I.A. di cui alla D.G.R.V. 3/2008

Art. 5 – Tolleranze e flessibilità

Le quote descritte nelle tavole grafiche e nei calcoli espressi nelle tabelle allegate sono da ritenersi indicative in quanto allo stato attuale non si è potuto procedere al rilievo dello spessore dei solai e murature esistenti.

Nel rispetto di quanto autorizzato dalla competente Soprintendenza, sono consentite variazioni alla distribuzione interna, del numero e della dimensione delle unità immobiliari, nonché lievi variazioni forometriche.

Art. 6 – Unità Minime d'intervento

Il PdR consente che l'esecuzione delle opere previste possa avvenire sia globalmente, sia secondo UNITA' MINIME DI INTERVENTO (tavola PdR – 2.1). Ciascuna di esse potrà essere oggetto di specifici progetti atti a conseguire i necessari titoli abilitativi.

Art. 7 – Caratteri costruttivi e tipologici

Compatibilmente con le destinazioni d' uso, sono consentiti sistemi costruttivi, materiali e tecniche di finitura che non contrastino con l' edificato circostante e nel rispetto delle indicazioni del PPCS vigente, entro il cui ambito ricade il PdR in oggetto.

In particolare si prescrivono:

- Paramenti esterni intonacati e tinteggiati;
- Coperture, provviste di adeguati isolamenti e impermeabilizzazioni che non impattino sull'altezza del fabbricato, a due falde di coppi in laterizio oppure, se reso necessario dalla limitatezza della pendenza, di lamiera grecata in materiali e colori adeguati al contesto. Possono essere riviste le attuali tipologie di copertura tipologicamente in contrasto con il centro storico (ad es. shed, guaina senza rivestimento, ..);
- Le aperture e le prese d' aria saranno dimensionate nel rispetto delle disposizioni vigenti, in relazione con le destinazioni d' uso. Sono consentiti lucernari filo-falda sulle coperture degli edifici A, B, C, D, F, fatta eccezione della falda prospiciente la pubblica via, e in conformità a quanto stabilito dalle norme del P.I. vigente;
- E' consentito l'impiego di infissi con telai in legno, legno alluminio, con esclusione dei profili di alluminio anodizzato, comunque nel rispetto di quanto autorizzato dalla

competente Soprintendenza;

- I volumi tecnici dovranno avere l'ingombro minimo necessario per garantirne la funzionalità;
- Le reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche saranno collegate alla rete pubblica esistente e integralmente ricalibrati e riveduti all'interno dell'ambito del PdR. Si favorisce il ri-utilizzo delle linee dorsali d'uscita dalla proprietà esistenti, predisponendo però all'interno dell'edificio reti fognarie di tipo separato che convoglieranno nel pozzetto di allaccio esistente.

Tutte le lavorazioni e i caratteri costruttivi e tipologici dovranno rispettare i contenuti dei pareri rilasciati in fase di conferenza dei servizi Protocollo N.0095937/2022 del 14/06/2022, con particolare riferimento al parere della Soprintendenza rilasciato per il presente Piano Urbanistico. Gli interventi citati saranno sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza come indicato nel parere in sede di conferenza dei servizi.

Art. 8 – Aree Scoperte

Previo parere preventivo della soprintendenza

Le quote delle aree scoperte interne ricadenti nell' ambito del PdR potranno essere modificate in relazione alla destinazione d' uso, alla demolizione del **corpo di fabbrica A 4** e alle nuove quote dei piani terreni scoperti dopo la rimozione di eventuali materiali rinvenuti.

Le tavole di progetto indicano le loro superfici attuali e di progetto, che sostanzialmente rimangono invariate. Restano comunque immutate le quote degli accessi su Corso Fogazzaro.

Gli spazi scoperti dovranno essere mantenuti come tali, senza modifica alla permeabilità del terreno. Le aree ad oggi pavimentate saranno oggetto di manutenzione straordinaria.

Le aree esterne (portico) dovranno essere illuminate come da indicazione del gestore illuminazione pubblica.

Art. 9 – Pareri

Previo parere preventivo della soprintendenza

In fase di presentazione delle pratiche edilizie saranno verificate le condizioni poste con i pareri di cui alla determina del 14.06.2022 pgn. 95937/2022 e

Servizio Attività Culturali e Museali, Ufficio Unesco	• pgn 5241	del 30/03/2022
Servizio Infrastrutture, gestione urbana	• supra 0211574	del 16/05/2022
Ufficio Paesaggio	• pgn 82433	del 20/05/2022
Servizio Patrimonio. Abitativi	• pgn 72869	del 05/05/2022
Servizio SUAP, Edilizia privata, turismo, manifestazioni	• pgn 72328	del 05/05/2022