

COMUNE DI CALTRANO
Provincia di Vicenza

2°P.I.

Elaborato

all.

E

1

Scala

Relazione



COMUNE DI CALTRANO

Il Sindaco

Marco Sandonà

Responsabile settore tecnico

Geom. Loris Sandonà

Ufficio tecnico - Edilizia privata

Geom. Alessia Pegoraro
Geom. Antonella Gramola

ATP

ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

GRUPPO DI LAVORO

Marisa Fantin
Irene Pangrazi
Francesca Maccarone

DATA

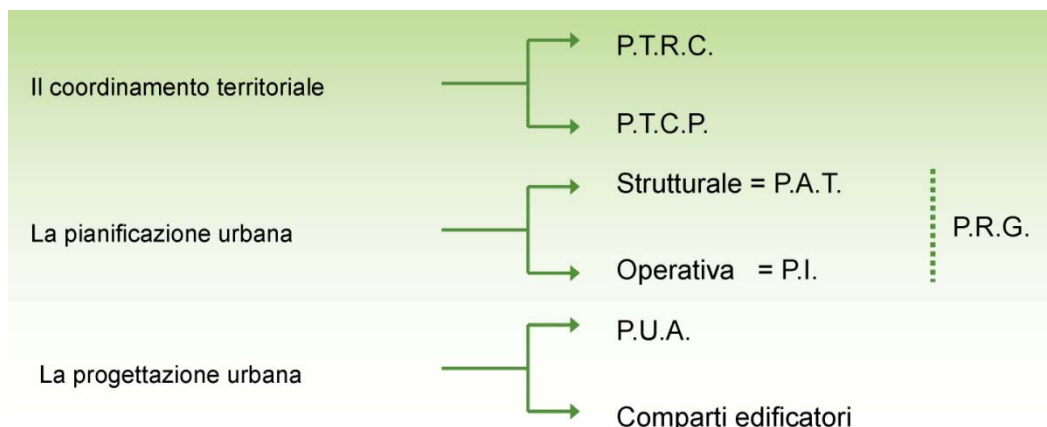
febbraio 2015

1. SOMMARIO

2.	IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA	3
a.	LA PROCEDURA.....	4
b.	ELABORATI DEL PI	4
3.	NORME TECNICHE OPERATIVE	5
	ART. 21 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. B e C).....	5
	ART. 22 LOTTI LIBERI.....	6
	ART. 54 ANTICHI CASONI	6
	ART. 62 Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo.	7
4.	LE TAVOLE.....	8
5.	LE SCHEDE.....	9
6.	IL DIMENSIONAMENTO	9

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA

La legge urbanistica regionale 11/2004 modifica le norme sul governo del territorio introducendo il Piano di Assetto del Territorio e successivamente il Piano degli Interventi.



Il nuovo PRG, articolato in due momenti: il **“Piano di Assetto del Territorio”** che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il **“Piano degli Interventi”** che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del PAT, costituisce sicuramente una importante novità che condiziona l’attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti.

L’Amministrazione comunale di Caltrano, dopo aver concluso la procedura del PAT adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 21 giugno 2007 e approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1906 del 08 Luglio 2008, ha approvato il primo PI.

In fase di applicazione del Primo PI è emersa la necessità di rivedere alcuni refusi non sostanziali, di adeguare alcuni elaborati a modifiche di carattere superiore (tracciato della Valdastico) e di rettificare il testo di alcuni articoli delle NTO per chiarirne l’applicazione. Si è quindi deciso di avviare un secondo PI di adeguamento degli elaborati.

a. LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della Lr 11/2004, il secondo Piano degli Interventi del Comune di Caltrano è stato redatto secondo la seguente procedura semplificata:

1. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI;
2. Adozione del PI in Consiglio comunale;
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale.
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

b. ELABORATI DEL PI

Il Primo PI è formato da:

- | | | | |
|-----------------|--|----------|----------|
| – Tav. 1.1 | Intero Territorio Comunale - parte 1 | in scala | 1:5.000; |
| – Tav. 1.2 | Intero Territorio Comunale - parte 2 | in scala | 1:5.000; |
| – Tav. 2.1 | Zone Significative - parte 1 | in scala | 1:2.000; |
| – Tav. 2.2 | Zone Significative - parte 2 | in scala | 1:2.000; |
| – Tav. 3.1 | Centri Storici - parte 1 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.2 | Centri Storici - parte 2 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.3 | Centri Storici - parte 3 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.4 | Centri Storici - parte 4 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.5 | Centri Storici - parte 5 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.6 | Centri Storici - parte 6 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.7 | Centri Storici - parte 7 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.8 | Centri Storici - parte 8 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.9 | Centri Storici - parte 9 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.10 | Centri Storici - parte 10 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.11 | Centri Storici - parte 11 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.12 | Centri Storici - parte 12 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.13 | Centri Storici - parte 13 | in scala | 1:500; |
| – Tav. 3.14 | Centri Storici - parte 14 | in scala | 1:500; |
| – | Relazione Tecnica; | | |
| – | Norme Tecniche Operative. | | |
| – | Prontuario per gli interventi nelle zone A e nelle aree rurali | | |
| – Allegato "A1" | Schede edifici di interesse ambientale; | | |
| – Allegato "B1" | Fascicolo attività produttive fuori zona; | | |
| – Allegato "C1" | Fascicolo edifici non funzionali al fondo; | | |

- Allegato “D1” Zone di espansione residenziale C2 e di espansione produttiva D2;
- Allegato “E1” Fascicolo dei casoni;
- Allegato “F” Recepimento parere Genio Civile;

Poiché si tratta di modifiche di lieve entità, in fase di adozione, viene prodotto un fascicolo in A4 contenente gli estratti di quanto aggiornato e integrato.

Pertanto, il secondo PI modifica e aggiorna i seguenti elaborati:

- Tav. 1.1 Intero Territorio Comunale - parte 1in scala 1:5.000;
- Tav. 2.1 Zone Significative - parte 1in scala 1:2.000;
- Tav. 2.2 Zone Significative - parte 2in scala 1:2.000;
- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche Operative.
- Allegato “C1” Fascicolo edifici non più funzionali al fondo.
- Allegato “D1” Zone di espansione residenziale C2 e di espansione produttiva D2;
- Allegato “E1” Fascicolo dei casoni;

3. NORME TECNICHE OPERATIVE

Questo 2° PI è costituito da una rettifica e chiarimento di alcune previsioni contenute nel PI precedente, al fine di migliorarne la comprensione e l'applicabilità di alcuni articoli.

Per quanto concerne le Norme Tecniche del secondo PI sono state aggiornate quelle del primo PI attraverso la modifica degli articoli:

ART. 21 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. B E C)

Viene modificato quanto segue:

Zone C2

Si tratta di zone libere o scarsamente utilizzate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al II comma di questo articolo. In tali aree il PI si attua mediante PUA.

La sistemazione delle aree esterne dei nuovi edifici condominiali, salvo che ciascun alloggio sia provvisto di aree verdi di pertinenza, devono prevedere spazi verdi condominiali, protetti dalla viabilità carraia e da quella esterna da barriere verdi (siepe), attrezzabili con eventuali strutture ricreative.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione nelle zone C2 si dovrà fare riferimento a quanto riportato nell'allegato F “Recepimento parere Genio Civile e Servizio Forestale”.

I parametri di zona sono riportati nella tabella allegata:

ZTO C2	INDICE TERRITORIALE PROGETTO MC/MQ
01	0,8
02	0,5
03	0,8

04	0,8
06	0,8
07	1,5
08	1,0
11	0,5
12	1,0
14	1,8

ART. 22 LOTTI LIBERI

I lotti liberi sono identificati nelle planimetrie del PI con uno specifico retino. In tali ambiti è ammessa solo la destinazione d'uso residenziale.

I parametri di zona sono i seguenti:

- Volume massimo edificabile mc. 600
- Rapporto di copertura massimo 40%
- Altezza massima m. 6,50

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- Distanza dai confini di ZTO F m. 5,00;
- Distanza dai confini di proprietà m. 5,00. Distanze inferiori sono ammesse sempre che sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati e previo consenso registrato e trascritto del confinante. Per la costruzione di autorimesse sono applicabili le norme di cui all'art. 80 delle presenti norme.
- Distanza minima tra fabbricati m. 10,00 o in aderenza;
- Distanza dal ciglio stradale m. 5,00.

L'attuazione dei lotti liberi avviene attraverso IED, in conformità alle indicazioni dello studio di compatibilità idraulica, ed è soggetta, a titolo perequativo, al raddoppio del contributo di costruzione dovuto così da compensare l'incidenza del nuovo volume sul fabbisogno di standard. L'Amministrazione si riserva di indicare la/e opere di urbanizzazione che dovranno essere cedute e/o realizzate a copertura dei maggiori oneri. Nel caso di importi ridotti o di difficoltà nella realizzazione delle opere potrà essere concordata la monetizzazione di detto importo.

Dovrà essere dato avvio ai lavori per l'attuazione dei lotti liberi nel termine massimo di 5 anni dall'approvazione del PI. Decorso questo termine le previsioni di edificazione decadono automaticamente senza che nulla sia dovuto al privato.

Per quanto riguarda gli interventi nei lotti liberi si dovrà fare riferimento a quanto riportato nell'allegato F "Recepimento parere Genio Civile e Servizio Forestale".

ART. 54 ANTICHI CASONI

Gli edifici destinati a casoni, presenti in numero consistente nella zona pedemontana di Caltrano, sono sempre recuperabili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi dovranno avvenire senza ampliamenti di volume e utilizzando esclusivamente materiali e tecniche della costruzione originaria.

L'apertura di nuove strade per raggiungere tali fabbricati è consentita solo se:

- non comporta l'abbattimento di alberature con diametro superiore a 20 cm. o comunque tali abbattimenti dovranno essere preventivamente autorizzati dai Servizi Forestali.
- si può realizzare con minimi movimenti di terra,
- la lunghezza del tracciato carrabile non sarà superiore a m.500 misurati dalla strada esistente, l'eventuale ulteriore tracciato necessario potrà essere solo pedonale;

- la lunghezza del tracciato carrabile non sarà superiore a m.500 misurati dalla strada esistente, l'eventuale ulteriore tracciato necessario potrà essere solo pedonale;
- la strada dovrà essere bianca;
- dovranno comunque essere rispettate le norme contenute nel "Piano della viabilità silvo - pastorale" elaborato dalla Comunità Montana "dall'Astico al Brenta".
- le scarpate dovranno essere rinverdate e costipate
- le opere di sostegno delle scarpate dovranno essere realizzate con tecniche di bioingegneria o recuperando antiche "masiere"
- dovranno essere posizionate nei tratti con pendenze superiori al 20% canalette trasversali ogni 10-20 m. per il deflusso delle acque che dovrà confluire in collettori naturali.

Per il recupero dei manufatti si richiama il vigente "Abaco delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei casoni" e, per l'iconografia, il volume fotografico "I casoni di Caltrano". Si precisa inoltre che negli annessi rustici che conservano pressoché integre le murature e la partitura forometrica non dovranno essere inseriti nuovi fori o ampliati quelli esistenti. Piccole modifiche potranno essere ammesse nei prospetti secondari, con caratteristiche e tipologie simili a quelle indicate nell'abaco o riconducibili all'iconografia. E' comunque escluso il recupero dei fronti esterni dei casoni utilizzando una tipologia riconducibile a quella abitativa o a quella di annessi rustici recenti. E' escluso il ricorso a materiali di nuova tecnologia, è obbligatorio il recupero delle murature in sasso, con l'uso di pietre reperite in loco e l'utilizzo di materiali poveri e tipici dell'edilizia rurale quali il legno, i mattoni, le scandole in pietra e i coppi. Dove non è possibile recuperare le murature in sasso, è ammessa l'intonacatura con malta di calce pigmentata con colori naturali (sabbia di fiume, conci di coccio ...). E' ammessa la realizzazione di un servizio igienico all'interno dei casoni. L'inserimento dei camini potrà avvenire solo se si dimostra la necessità e in ogni caso questi dovranno essere semplici in quanto a forma e uso dei materiali secondo gli esempi riportati nell'abaco allegato alle presenti norme. E' sempre ammesso il recupero di pozzi e vasche con l'accortezza che le stesse vengano mantenute o rivestite in pietra. Le nuove vasche di raccolta acque dovranno essere interrate o poste sul retro degli edifici e rivestite in pietra.

Nelle schede relative ai casoni si precisano i casi in cui è ammessa la destinazione d'uso "residenza temporanea" intendendo un luogo dove i soggetti possono dimorare per un periodo di tempo limitato, adattandosi alle caratteristiche e condizioni di luoghi e manufatti. Tale indicazione non comporta il cambio d'uso del manufatto che rimane a tutti gli effetti un annesso rustico.

Gli edifici destinati a residenza temporanea dovranno essere dotati di servizi minimi per la sopravvivenza. La superficie minima per poter conseguire la destinazione di residenza temporanea è di mq.28 e non sarà possibile eleggervi la propria residenza, né avere la destinazione d'uso residenziale. L'utilizzo come residenza temporanea deve essere esplicitamente richiesto dall'interessato che dovrà adeguare il fabbricato secondo le presenti norme e quanto previsto nella specifica scheda.

L'utilizzo dei casoni come residenza temporanea non comporta il diritto da parte del proprietario alla dotazione di servizi pubblici ad onere della collettività quali infrastrutture per l'approvvigionamento delle acque, depurazione delle acque reflue, fornitura di energia elettrica e termica, asporto dei rifiuti solidi e servizi di trasporto.

La dotazione di eventuali infrastrutture di servizio del singolo casone è a carico del proprietario e comunque nei limiti e nel rispetto delle normative in atto. É comunque sempre vietato il cambio d'uso in residenza stabile per i casoni posti a quota superiore a 500 m.s.l.m.

Per gli edifici per i quali nella relativa scheda è consentita la residenza stabile, è ammesso il tipo di intervento indicato nella scheda specifica con riferimento alle definizioni contenute nel regolamento edilizio.

È inoltre ammesso un ampliamento massimo di mc 20 da posizionare sul retro del fabbricato per adeguamento igienico-sanitario.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati riprendendo i caratteri tipologici, costruttivi e i materiali tipici dei casoni.

ART. 62 MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.

Su richiesta esplicita degli amministratori il riferimento dell'art.44 della L.R. 11/2004 è stato stralciato e l'ampliamento massimo consentito è stato ridotto a mc 400.

gli annessi rustici con volume inferiore a 400 mc per i quali è ammessa la destinazione residenziale permanente, possono essere ampliati fino a 400 mc compreso l'esistente.

Il cambio d'uso, indipendentemente dal volume interessato, deve rispettare le seguenti regole:

- il cambio d'uso deve essere accompagnato da una relazione sottoscritta da tecnico abilitato che attesti la non funzionalità del manufatto rispetto alle attività agricole;
- destinazioni d'uso diverse sono ammesse solo se compatibili con la zona agricola o se espressamente citate nella scheda relativa all'annesso;
- la trasformazione d'uso non può comportare la realizzazione di più di una unità edilizia;
- anche se non precisato espressamente, gli edifici per i quali si ammette il cambio d'uso devono essere volumi edilizi. Non possono essere recuperati manufatti quali tettoie o altri edifici precari che non costituiscono volume edilizio e/o urbanistico;
- deve essere dimostrata la regolarità abilitativa degli edifici interessati, qualora fossero soggetti a provvedimenti legali, il recupero potrà avvenire solo alla conclusione di tali atti e alle eventuali condizioni da essi derivanti;
- se in aree soggette a vincoli o tutele dovranno essere acquisiti i pareri degli Enti competenti;
- gli interventi su edifici di cui all'art.51 devono rispettare le indicazioni edilizie contenute nelle schede e, in ogni caso, devono essere coerenti con le preesistenze di pregio;
- gli interventi devono rispettare la posizione dell'edificio originario. Sono ammessi limitati scostamenti solo per ragioni di rispetto delle distanze tra fabbricati o nei casi in cui possa essere compromessa la funzionalità delle strade;

La destinazione residenziale permanente è consentita per i manufatti che rispettano le caratteristiche di cui sopra e che hanno acquisito i relativi pareri purchè si trovino a una quota inferiore a 500 metri s.l.m.

Per detti edifici nei casi in cui siano consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole, deve essere verificato che:

- dispongano delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- siano coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali il PI vieta la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

4. LE TAVOLE

Le modifiche agli elaborati cartografici del secondo PI sono le seguenti:

- MODIFICHE NON SOSTANZIALI E/O PRESE D'ATTO
 - Rettifica del perimetro della zona D3/07 secondo la proprietà catastale corretta;
 - Rettifica del perimetro della zona B/13 in conformità al parere espresso all'osservazione n. 14 del Primo PI;
 - Inserimento della fascia di rispetto relativa al tracciato dell'autostrada Valdastico A31 Nord aggiornata come da Comunicazione ricevuta dall'ente competente;
 - Inserimento della simbologia relativa al ripetitore;

- Rettifica del perimetro della zona B/13 in conformità al parere espresso all'osservazione n. 14 del Primo PI;
- Inserimento della fascia di rispetto relativa al tracciato dell'autostrada Valdastico A31 Nord aggiornata come da Comunicazione ricevuta dall'ente competente;
- Inserimento della simbologia relativa al ripetitore;
- Inserimento della Centralina Idroelettrica come da indicazioni dell'UT.

5. LE SCHEDE

Le modifiche alle schedature del secondo PI sono le seguenti:

– MODIFICHE NON SOSTANZIALI

a. Allegato "C" Zone di espansione residenziale C2 e di espansione produttiva D2

- Correzione dell'estratto planimetrico in base alla modifica del perimetro di cui al cap.4.

b. Allegato "E" Censimento dei casoni

- È stata fatta una correzione generale per tutte quelle schede che presentassero al loro interno un riferimento normativo errato rispetto alle NTO del PI

c. Allegato "F" Fascicolo edifici non più funzionali al fondo

- È stata fatta una correzione generale per tutte quelle schede che presentassero al loro interno un riferimento normativo errato rispetto alle NTO del PI

– MODIFICHE SOSTANZIALI

a. Allegato "E" Censimento dei casoni

- È stata modificata la scheda del casone n.002, concedendo il cambio d'uso in residenza e la ristrutturazione totale per il fabbricato.

b. Allegato "F" Fascicolo edifici non più funzionali al fondo

- È stata modificata la scheda n.4 inserendo la specifica che segue: L'edificio si trova in area non idonea per Compatibilità idraulica e all'interno del Vincolo Paesaggistico – corsi d'acqua pertanto si dovrà osservare quanto prescritto nel PAT per tali aree. Per quanto concesso si dovrà fare riferimento all'art. 54 delle NTO del PI.

6. IL DIMENSIONAMENTO

Questo 2°Pi non ha modificato il dimensionamento in quanto non si prevedono nuovi volumi e consumo di SAU.