

COMUNE DI CALTRANO
Provincia di Vicenza

3°P.I.

Elaborato

d09

01

Scala

Norme Tecniche



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
SISTEMA S.n.c., Francesco Sbeti

GRUPPO DI LAVORO

Marisa Fantin
Francesco Sbeti
Irene Pangrazi
Martina Caretta

Approvato con deliberazione di C.C. n. _____ del _____

DATA

novembre 2016

**COMUNE DI
CALTRANO**

3°PI

2016

NORME TECNICHE OPERATIVE

**GRUPPO DI LAVORO
PROFESSIONISTI INCARICATI
Arch. Marisa Fantin – Archistudio (Vicenza)
CON : Irene Pangrazi**

PRIMA PARTE DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
art. 1. APPLICAZIONE CONTENUTI DEL P.R.G.	6
art. 2. ELABORATI DEL PI.....	6
art. 3. Validità e decadenza delle previsioni del PI	7
SECONDA PARTE STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	8
art. 4. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI.....	9
art. 5. piano URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)	9
art. 6. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)	10
art. 7. Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	10
art. 8. Sportello unico delle attività produttive (SUAP).....	10
PARTE TERZA MODALITA' DELLO STRUMENTO URBANISTICO	
ATTUATIVO.....	13
art. 9. PRESCRIZIONI DEGLI INTERVENTI URBANISTICI	
ATTUATIVI	14
art. 10. CONVENZIONI URBANISTICHE.....	14
art. 11. PROCEDIMENTI PER L'APPROVAZIONE DEGLI	
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	15
QUARTA PARTE GESTIONE DEL PI.....	16
art. 12. COMPARTI DI INTERVENTO.....	17
art. 13. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	17
art. 14. Credito edilizio.....	17
art. 15. Perequazione	19
art. 16. Compensazione urbanistica	19
PARTE QUINTA DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE	
OMOGENEE	21
art. 17. ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO	
COMUNALE	22
art. 18. NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI	
OMOGENEE	22
art. 19. MOVIMENTI DI TERRA PER INTERVENTI EDIFICATORI.....	23
art. 20. ZONE RESIDENZIALI INTERNE AI PERIMETRI DEGLI	
INSEDIAMENTI STORICI (z.t.o. A).....	23
art. 21. CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE	
RESIDENZIALI (Z.T.O. B e C)	26
art. 22. Lotti liberi	31
art. 23. ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E	
INDUSTRIALI ("D").....	32
art. 24. ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONE CON DIVERSA	
DESTINAZIONE D'USO.....	35
art. 25. Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico	35
art. 26. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI	38
art. 27. NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED	
ATTREZZATURE	38
art. 28. PARCO FLUVIALE URBANO	41
art. 29. ZONE A VERDE PRIVATO	41
art. 30. IMPIANTI TECNOLOGICI	41
PARTE SESTA	43
VINCOLI E TUTELE	43
art. 31. Vincoli e norme di tutela	44
art. 32. Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità.....	44
art. 33. Fasce di rispetto fluviale	45
art. 34. Pozzi di prelievo per uso idropotabile.....	46
art. 35. Cimiteri	47

art. 36.	Impianti di comunicazione elettronica	47
art. 37.	Vincolo sismico.....	47
art. 38.	Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua.....	48
art. 39.	Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923 e aree boscate	48
art. 40.	Vincolo allevamenti zootecnici intensivi	48
art. 41.	Gasdotto e fasce di rispetto.....	48
art. 42.	Stabilimenti a rischio di incidente rilevante.....	48
art. 43.	Terreni ad uso civico	49
art. 44.	Prevenzione del rischio e controllo per gli interventi edilizi e infrastrutturali.....	49
art. 45.	Valutazione del dissesto idrogeologico e delle condizioni idrauliche	50
PARTE SETTIMA		54
VIABILITA'		54
art. 46.	SEDI VIARIE	55
art. 47.	CARATTERISTICHE DELLE SEZIONI VIARIE	55
art. 48.	PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI.....	56
art. 49.	VIABILITA' IN PROPRIETA' PRIVATA DI USO PUBBLICO	56
art. 50.	VIABILITA' SILVO - PASTORALE.....	56
PARTE OTTAVA BENI CULTURALI		57
art. 51.	EDIFICI, LUOGHI E MANUFATTI SINGOLI SIGNIFICATIVI.....	58
art. 52.	DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE.....	58
art. 53.	ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	59
art. 54.	ANTICHI CASONI	59
PARTE NONA LE AREE AGRICOLE		62
art. 55.	AREA AGRICOLA	63
art. 56.	Interventi non residenziali in area agricola	63
art. 57.	Strutture agricolo-produttive	65
art. 58.	MANUFATTI ACCESSORI.....	65
art. 59.	Edificabilità	65
art. 60.	Allevamenti zootecnici intensivi.....	66
art. 61.	Impianti per animali da affezione, canili e ricovero di equini	67
art. 62.	Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo.....	68
art. 63.	Attività agrituristiche	69
art. 64.	CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI	69
art. 65.	NORME GENERALI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	70
PARTE DECIMA		71
INTERVENTI SUI FABBRICATI		71
art. 66.	AMBITO DI APPLICAZIONE	72
art. 67.	UNITA' DI INTERVENTO	72
art. 68.	CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	74
art. 69.	SUPERFETAZIONI E MANUFATTI DI PERTINENZA.....	74
art. 70.	MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI.....	76
art. 71.	FRONTI DA CONSERVARE.....	77
art. 72.	COPERTURE.....	77
art. 73.	INTONACI	77
art. 74.	COLORI.....	78
art. 75.	RIVESTIMENTI	78
art. 76.	SERRAMENTI ESTERNI	78
art. 77.	SPAZI SCOPERTI.....	78

art. 78.	VETRINE.....	79
art. 79.	PARCHEGGI ED AUTORIMESSE.....	80
art. 80.	STRUTTURE COPERTE PER POSTI AUTO	80
art. 81.	ARCHI E ARCHI PASSANTI	81
art. 82.	SCALE ESTERNE.....	81
art. 83.	MURI DI RECINZIONE	81
art. 84.	PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI	82
PARTE UNDICESIMA NORME TRANSITORIE E FINALI.....		83
art. 85.	POTERI DI DEROGA.....	84
art. 86.	STRUMENTI ESECUTIVI VIGENTI	84
art. 87.	TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	84
art. 88.	Norme di salvaguardia	84
art. 89.	Revoca del PRG vigente	85
art. 90.	Modifiche conseguenti a varianti legislative	85
art. 91.	NORME ABROGATE	85

PRIMA PARTE DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. APPLICAZIONE CONTENUTI DEL P.R.G.

Il Piano degli Interventi, successivamente chiamato PI, si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni degli elaborati di cui all'art. 2 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.

ART. 2. ELABORATI DEL PI

Sono elementi costitutivi del PI del Comune di Caltrano, oltre alla presente normativa, gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

TAVOLE

1. Tav. 1.1	PI intero territorio comunale	scala 1:5000
2. Tav. 1.2	PI intero territorio comunale	scala 1:5000
3. Tav. 2.1	PI zone significative	scala 1:2000
4. Tav. 2.2	PI zone significative	scala 1:2000
5. Tav. 3.1	PI centri storici	scala 1:500
6. Tav. 3.2	PI centri storici	scala 1:500
7. Tav. 3.3	PI centri storici	scala 1:500
8. Tav. 3.4	PI centri storici	scala 1:500
9. Tav. 3.5	PI centri storici	scala 1:500
10. Tav. 3.6	PI centri storici	scala 1:500
11. Tav. 3.7	PI centri storici	scala 1:500
12. Tav. 3.8	PI centri storici	scala 1:500
13. Tav. 3.9	PI centri storici	scala 1:500
14. Tav. 3.10	PI centri storici	scala 1:500
15. Tav. 3.11	PI centri storici	scala 1:500
16. Tav. 3.12	PI centri storici	scala 1:500
17. Tav. 3.13	PI centri storici	scala 1:500
18. Tav. 3.14	PI centri storici	scala 1:500

NORME

19. Norme tecniche operative

20. Prontuario per gli interventi nei centri storici (A) e nelle aree rurali (E).

SCHEDE PUNTUALI

21. Allegato A1 Schede degli edifici di interesse ambientale compresi nei centri storici e sparsi

22. Allegato B1 Fascicolo attività produttive fuori zona

23. Allegato C1 Fascicolo edifici non funzionali al fondo

24. Allegato D1 Zone di espansione residenziale C2 e di espansione produttiva D2

25. Allegato E1 Fascicolo dei casoni

26. Allegato F Recepimento parere Genio Civile e Servizio Forestale

Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta

in scala maggiore per quanto concerne le delimitazioni di zone omogenee, mentre per le specifiche interne si fa riferimento alle scale di maggiore dettaglio.

Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

- Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intende, salva diversa specificazione, deve esistere un organismo edilizio alla data di adozione del PI;
- edificio per il quale sia possibile valutarne l'esistenza e la consistenza in termini di volume, superficie e destinazione d'uso definito perlomeno da mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura. Non sono da considerarsi edifici esistenti i ruderi in quanto non quantificabili come organismi edilizi dotati di murature perimetrali e, strutture orizzontali e copertura e gli edifici già da tempo demoliti.

E' da ritenersi esistente un edificio demolito senza inizio di ricostruzione o in corso di demolizione alla data di adozione del PI se la demolizione è contestualizzata in un intervento di ricostruzione.

- edificio legittimo, costruito o sanato con idoneo titolo abilitativo.

Quando la presente normativa richiama il concetto di attività esistente si intende che l'attività è in essere ed è operativa al momento di applicazione della norma..

ART. 3. VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

SECONDA PARTE STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 4. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI

Il PI si attua per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) o di coordinamento e interventi edilizi diretti (IED) secondo le modalità previste nella presente normativa.

I piani di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PI indicate nelle planimetrie e nelle presenti norme.

ART. 5. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Il Piano urbanistico attuativo (PUA) si applica obbligatoriamente alle zone del territorio comunale espressamente indicate nelle tavole e dalle norme di PI e richiede una progettazione urbanistica intermedia fra il PI e l'intervento edilizio diretto. Salvo diversa determinazione del Consiglio Comunale in ordine all'ambito secondo le procedure della legge regionale urbanistica vigente il PUA deve estendersi all'intera zona indicata dal PI

A seguito di una delibera comunale che definisca l'ambito di intervento, il PUA potrà essere applicato anche alle altre zone del territorio comunale. Lo strumento urbanistico attuativo può essere attuato dal Comune o dai privati.

I PUA sono:

- i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art.19 della LR 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art.7 della LR 11/2004;
- i programmi complessi.

Rispetto al PI i PUA possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici a servizi.

Tali modifiche non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

I PUA di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima delle fronti

Il Comune nelle condizioni previste dalla legge, con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art.124 del D.lgs. n°267 del 18-8-2000, può delimitare comparti, unità minime di intervento nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di PI ai sensi della legge regionale urbanistica vigente.

ART. 6. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

In tutte le zone del territorio comunale in cui non sia prescritto un Piano urbanistico attuativo o la redazione di un piano di comparto, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto al permesso di costruire e alla DIA/SCIA, alla dichiarazione di attività che riguarda tutte quelle opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, compresi i movimenti di terra che comportino una modificazione permanente dell'assetto del territorio.

ART. 7. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

Il PI riporta con specifico perimetro gli ambiti per i quali è stato stipulato un accordo. Le trasformazioni ammesse all'interno di tali ambiti e le modalità di attuazione sono quelle stabilite nell'accordo.

ART. 8. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

Il PI, conformemente a quanto stabilito dal PAT, assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

La Lr 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.

- Sono attuabili mediante IED:
 - gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme del PI
 - gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta;
 - Le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.
- Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale i casi di cui all'art. 3, capo I, Lr 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, Lr 55/12 e smi.
- Gli interventi in deroga e in variante I, sono soggette al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

- **Presupposti per intervenire**

- a) l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
- b) deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.
- c) l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- d) Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

- **Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio**

- a) non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- b) gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- c) le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
- d) divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.
- e) deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

- Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:

- a) la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- b) il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

- La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:

- a) attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- b) l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli

elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

PARTE TERZA
MODALITA' DELLO STRUMENTO URBANISTICO
ATTUATIVO

ART. 9. PRESCRIZIONI DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione di aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dalla legge regionale urbanistica vigente.

Al termine dei lavori di realizzazione del Piano Attuativo le opere di urbanizzazione devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico come previsto con l'atto di convenzione di cui alla legge regionale urbanistica vigente, o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dalla legge regionale urbanistica vigente, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal PI, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui alla legge regionale urbanistica vigente o con atto d'obbligo unilaterale.

Per gli interventi di recupero e per le opere di urbanizzazione secondaria nei PUA in alternativa alla cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle stesse nella zona di intervento, è ammessa la monetizzazione.

Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione, dovranno essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco o il parco, nella misura di almeno mq. 3 per abitante insediabile, in appezzamenti di misura non inferiore a mq.1000.

Qualora la dimensione dello strumento attuativo non consenta la realizzazione della superficie minima di mq. 1000, gli oneri vengono monetizzati nella misura di mq. 3 per ogni abitante insediabile. Il valore della monetizzazione sarà stabilito sulla base del valore attribuito ai fini ICI al terreno compreso nella ZTO al momento dell'approvazione dello strumento attuativo

La dotazione di mq. 3 per abitante è in aggiunta rispetto alla dotazione minima di cui al 1° comma del presente articolo.

ART. 10. CONVENZIONI URBANISTICHE

La convenzione dei piani attuativi di iniziativa privata deve contenere, compatibilmente con la singola fattispecie:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti e espressamente descritte sulla base di progetti di massima e preventivi di spesa;
- b) I termini e le modalità per la cessione al Comune per l'istituzione del vincolo di destinazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) le sanzioni e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi convenzionati;
- d) il controllo dell'esecuzione delle opere da parte di un collaudatore nominato dal Comune;
- e) le modalità e i termini entro i quali dovranno essere realizzate e ultimate le opere previste;

- f) lo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione, in rapporto al valore delle aree e delle opere da realizzare nell'ambito dello strumento attuativo.

La quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle opere da realizzare sarà corrisposto all'atto della sottoscrizione della convenzione.

Tutte le spese e le tasse relative all'atto di convenzione da stipularsi con il comune, saranno a esclusivo e totale carico dei soggetti aventi titolo alla realizzazione delle opere previste nell'ambito dello strumento attuativo.

ART. 11. PROCEDIMENTI PER L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione e attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nella legge regionale urbanistica vigente.

QUARTA PARTE GESTIONE DEL PI

ART. 12. COMPARTI DI INTERVENTO

La delimitazione degli ambiti dei singoli piani urbanistici attuativi (P.U.A.) fissata dal PI e i termini, ai sensi della legislazione vigente, per l'eventuale costituzione del consorzio e la presentazione del progetto sono deliberati (o variati) con provvedimento del Consiglio Comunale e possono essere modificati gli ambiti ed i termini, con le procedure della legge regionale urbanistica vigente.

All'interno di ciascun ambito viene suddivisa la cubatura edificabile in base all'indice di edificabilità territoriale, questi indici vanno interpretati come volume massimo edificabile, mentre il volume realmente edificato, ricavato da una corretta disposizione urbanistica e architettonica, potrà essere anche inferiore al teorico .

ART. 13. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Le superfici perimetrate nelle tavole di Piano costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno raggiunto il massimo dei volumi edificabili consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del PI non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PI determinano, nelle aree libere contigue intestate alla data medesima ad un'unica proprietà, un vincolo di pertinenza e su dette aree si dovrà verificare l'osservanza degli indici e prescrizioni di Piano sia per le costruzioni esistenti che per le previste. La stessa norma vale anche in caso di frazionamento e/o cessione di dette aree. Negli elaborati richiesti in caso di IED dovrà essere sempre contenuta la documentazione necessaria ad individuare lo stato della proprietà per l'area in oggetto e per quelle contigue alla data di adozione del PI

Negli elaborati richiesti dagli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

ART. 14. CREDITO EDILIZIO

Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, è calcolato secondo due modalità:

- Volume del fabbricato nel caso di edifici residenziali, direzionali e commerciali realizzati su uno o più piani o di edifici con altezza inferiore a 3 metri;
- Volume virtuale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m negli altri casi.

Nel caso di demolizione nelle zone diverse da quelle prevalentemente destinate all'agricoltura il volume del credito corrisponde:

- al volume esistente in caso di mantenimento della destinazione d'uso
- al volume esistente da produttiva a commerciale o viceversa;
- -50% del volume esistente da produttivo a residenziale;
- -50% del volume esistente da commerciale a residenziale.

Nel caso di demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria:

- +50% della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile e mantiene la destinazione produttiva;

Nel caso di zone prevalentemente destinate all'agricoltura e recupero all'interno delle stesse zone, il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:

- -50% del volume esistente da rurale o produttivo a residenziale;
- 100% del volume esistente da rurale a rurale;
- 100% del volume esistente da residenziale a residenziale.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

All'interno delle zone agricole il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc., l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree edificabili individuate dal PI.

In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, la Giunta Comunale può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Nel caso di trasferimento dei crediti edilizi a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono in modo da compensare i diversi valori immobiliari e da limitare i trasferimenti dalle zone edificate a quelle agricole.

CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI			
da	a		
	CENTRO STORICO E CITTA' CONSOLIDATA CALTRANO CAMISINO MOSSON	CENTRO STORICO E CITTA' CONSOLIDATA CENTRI MINORI	ZONA MONTANA, PEDECOLLINARE E AGRICOLA DI PIANURA
CENTRO STORICO E CITTA' CONSOLIDATA CALTRANO CAMISINO MOSSON	1	0,9	NON AMMESSO
CENTRO STORICO E CITTA' CONSOLIDATA CENTRI MINORI	0,9	1	NON AMMESSO
ZONA MONTANA, PEDECOLLINARE E AGRICOLA DI PIANURA	0,9	1,1	1

Il riconoscimento del credito edilizio attraverso recupero di tutto o parte del volume comporta l'obbligo di adeguamento della rete stradale e dei sottoservizi conseguente alla trasformazione consentita anche quando non esplicitamente richiesto nella scheda puntuale o nella procedura di credito.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- crediti edilizi
- opere ad uso pubblico
- dotazioni urbanistiche
- edilizia residenziale pubblica

- altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

ART. 15. PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel PAT e confermati dal PI.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica. Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai criteri contenuti nelle NTA del PAT.

Nel caso di nuove aree la quota perequativa dovrà corrispondere alla cessione della superficie indicata nelle schede normative o al pari valore dell'area che verrà utilizzata dall'Amministrazione Pubblica per la realizzazione dell'opera pubblica. Per definire il corrispettivo del valore dell'area si fa riferimento alle indicazioni del Ministero delle Finanze che saranno richieste con spese a carico del privato interessato.

La realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti soggetti a PUA è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto, della quota perequativa o della eventuale monetizzazione calcolata con le modalità sopra esposte.

La cessione gratuita al comune del sedime di cui al comma precedente o l'adempimento di tutti gli obblighi che in base alla perequazione urbanistica gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da garanzia fidejussoria a primo rischio in favore del Comune. La garanzia va presentata da parte di primari Istituti Bancari o Compagnie Assicuratrici per un importo pari a quello dell'area da cedere o dell'obbligo da osservare. La durata della garanzia deve essere pari a quella prevista per la realizzazione dell'obiettivo di pubblico interesse cui gli obblighi accedono, fermo restando l'estinzione della garanzia stessa con l'adempimento degli obblighi. Su richiesta motivata del Comune l'importo garantito potrà comprendere anche gli eventuali maggiori oneri che all'Ente potranno derivare dall'inadempimento della parte privata e il soggetto garante sarà tenuto al pagamento anche di tali maggiori oneri a fronte della loro dimostrazione.

ART. 16. COMPENSAZIONE URBANISTICA

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

PARTE QUINTA
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE
OMOGENEE

ART. 17. ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE

Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, del recupero dei centri storici, della salvaguardia delle zone destinate all'attività agricola, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Caltrano è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:5000 e 1:1000 del PI

Le zone urbanistiche sono così classificate:

a) insediamenti storici, zone residenziali e miste:

- zone territoriali omogenee di **tipo A** interne ai perimetri degli insediamenti storici;
- zone territoriali omogenee di **tipo B** di completamento esterne ai perimetri dei centri storici;
- zone territoriali omogenee di **tipo C**, suddivise nelle sottozone **C1.1**, **C1.2** e **C2** di espansione esterne ai perimetri dei centri storici.

b) aree per insediamenti produttivi e commerciali:

- zone territoriali omogenee **D1.1** destinate ad attività artigianali industriali (già edificate).
- zone territoriali omogenee **D2** destinate ad attività artigianali di espansione.
- zone territoriali omogenee **D3** destinate ad attività commerciali, direzionali, e all'artigianato di servizio.
- zone territoriali omogenee **D4** destinate ad attività ricettive e alberghiere.

c) aree destinate ad attività di interesse comune:

- zone esistenti per l'istruzione, per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose;
- zone di progetto per l'istruzione, per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose;
- zone di progetto da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi, parco fluviale urbano;
- zone per parcheggi (P);
- zone cimiteriali;
- zone per impianti tecnologici e servizi speciali, pubblico o di interesse pubblico.

d) aree agricole **E**

ART. 18. NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Al fine dell'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona, il volume degli edifici e le loro caratteristiche geometriche sono da valutare in conformità alla normativa e alle modalità di calcolo contenute nel Regolamento edilizio.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PI

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal PI nelle singole zone territoriali omogenee, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diversa indicazione nel caso di edifici di interesse ambientale. Se non ricadono in zone destinate all'esproprio (F), entro 3 anni dalla data di approvazione del PI, possono essere conservati e ampliati nel limite di mc.100 per esigenze igienico -sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie, la funzionalità di tali adeguamenti

sarà verificata dall'Ufficio di Igiene Pubblica nell'ambito del rilascio del competente parere obbligatorio ai fini del rilascio del permesso di costruire.

Sono esclusi dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A".

La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

ART. 19. MOVIMENTI DI TERRA PER INTERVENTI EDIFICATORI

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna che non sia strettamente legato all'attività agricola deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con il permesso di costruire. Gli scavi di sbancamento devono comunque essere limitati e il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno che deve essere immediatamente sistemato con cotica erbosa ed alberature adeguate salvo specifiche previsioni dei PUA.

ART. 20. ZONE RESIDENZIALI INTERNE AI PERIMETRI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI (Z.T.O. A)

Si tratta di zone cospicuamente interessate dalla presenza di spazi, manufatti, edifici ed attrezzature di origine antica.

Esse possono comprendere anche porzioni di superfici libere, o interessate da edifici o manufatti recenti incuneati nel tessuto più antico.

Tali zone sono dichiarate zone di degrado.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale.

Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e al fine di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato sono ammesse inoltre:

- attività commerciali al dettaglio nel rispetto dei criteri e degli indirizzi contenuti nella Lr. 50/2012, sono fatte salve le superfici maggiori esistenti;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, gommisti, elettrauto e similari, a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
- specifiche attività artigianali individuate da confermare con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 300 mq. per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi e pensioni;
- ristoranti e bar;
- banche;
- sede ed enti e associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Le strutture commerciali ed i pubblici esercizi posti a distanza inferiore a 50 m da residenze, quando la superficie commerciale è superiore a 250 m² oppure quando l'orario di apertura si estende oltre le 22:00, devono documentare l'impatto derivante dall'attività (compresi gli impianti potenzialmente molesti (gruppi frigo, centrale termica, diffusione della musica, ...) ed il traffico indotto), individuando quando ricorre gli interventi di mitigazione delle emissioni (rumore,...) in modo che queste risultino contenute, per tipologia ed entità, a livelli non significativamente diversi da quelli tipici di un insediamento residenziale. Va inoltre documentato che l'accesso carraio è collocato in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza, garantendo i necessari coni visuali (da 70 cm da terra, angoli di veduta liberi a 45° per l'autoveicolo in attesa di uscire).

Sono ammessi altresì, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del PI

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico e architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi e ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto.

I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali e igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) Negli interventi di recupero di locali d'abitazione ricavati in edifici con caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, devono essere adottate le soluzioni praticabili per l'adeguamento igienico-sanitario delle altezze, delle aperture finestrate e delle superfici calpestabili ai valori indicati nel R.E. In caso di oggettiva impossibilità a conseguire i valori indicati nella normativa, deve essere adottato ogni accorgimento praticabile affinché l'altezza dei locali abitativi sia almeno 2.55 m; sono ammessi ulteriori scostamenti a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio (ottenibili con l'impiego di solai con travi a vista, con una maggior volumetria del locale, con la possibilità di riscontri d'aria trasversali che rendono più efficiente la ventilazione naturale,). Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2.40 m per i vani abitativi ed a 2.20 m per quelli accessori e di servizio; sono inoltre fatti salvi i requisiti applicabili a specifici utilizzi. L'applicazione della L.R. 21/96 non deve essere peggiorativa dei requisiti igienico-sanitari.

Il rapporto di illuminazione può essere derogato ad 1/10.

- b) Negli interventi di recupero di locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici con caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, devono essere adottate le soluzioni praticabili per l'adeguamento igienico-sanitario delle altezze, delle aperture finestrate e delle superfici calpestabili ai valori indicati nel R.E. In caso di oggettiva impossibilità a conseguire i valori indicati nella normativa, deve essere adottato ogni accor-

gimento praticabile affinché l'altezza dei locali destinati alla permanenza di persone sia almeno 2.70 m; sono ammessi ulteriori scostamenti a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie (ottenibili con l'impiego di solai con travi a vista, con una maggior volumetria del locale, con la possibilità di riscontri d'aria trasversali che rendono più efficiente la ventilazione naturale,). Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2.50 m per i vani destinati alla permanenza di persone ed a 2.20 m per quelli accessori e di servizio; sono inoltre fatti salvi i requisiti applicabili a specifici utilizzi..”

- c) I locali destinati a bagni e servizi igienici in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- ospedali ;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Tutte le attività fonte di emissioni sonore, se ammesse, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato, per le eventuali attività per le quali il PI indica l'obbligo di trasferimento sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In queste aree il PI si attua mediante:

1. Intervento Edilizio Diretto, per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le indicazioni specifiche riportate nelle planimetrie 1:500 di PI A tal fine il PI determina, con apposita simbologia le unità edilizie elementari e i comparti di intervento, e stabilisce per ognuna il grado di trasformazione e le tipologie di intervento secondo le modalità descritte nella parte X di questa normativa (Interventi sui fabbricati).

E' sempre possibile il ricorso a piano di comparto, anche quando non espressamente segnalato dal PI nel caso si voglia demolire le costruzioni accessorie recuperandone il volume in un disegno complessivo migliorativo rispetto allo stato attuale. Vanno in ogni caso tutelati gli edifici storici o di interesse ambientale presenti nell'area o nelle immediate vicinanze.

2. Piano Urbanistico Attuativo, nei casi in cui questo sia espressamente indicato nelle planimetrie di PI con un perimetro o quando l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario per un migliore coordinamento degli interventi.

I Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere formulati nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche, architettoniche, tipologiche riportate sulle planimetrie di PI integrati con le indicazioni delle schede allegate, e sulla base dei criteri illustrati nella Relazione.

Le attività di ristorazione comprese nei perimetri dei centri storici o le attività agrituristiche in zona agricola possono realizzare, anche se non esplicitamente previsto nelle planimetrie di PI, esclusivamente per il periodo estivo, tettoie coperte, aperte almeno su due lati, completamente removibili, per una superficie massima pari a quella dei locali chiusi. Non sono ammessi serramenti o chiusure verticali di alcun tipo, né altra opera che non possa essere completamente rimossa una volta terminato il periodo concesso senza alcuna alterazione dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni legislative in materia di disciplina urbanistica ed edilizia, anche per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a parcheggio pubbliche e dei posti auto privati.

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

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori artigianali produttivi, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con i parcheggi presenti in zona.

Per tali zone il PI persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

All'interno delle zone residenziali il PI individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati nelle relative schede. Le zone residenziali di completamento sono classificate in sottozone con riferimento alle caratteristiche del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie.

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

Zone B

Sono caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari e bifamiliari costruiti recentemente a seguito di progetti di lottizzazioni, oppure da zone edificate prive di valore storico con prevalenza di uso residenziale.

I parametri di zona sono riportati nella tabella allegata che segue:

ZTO B	INDICE FONDIARIO PROGETTO MC/MQ	RAP. COPERTURA PROGETTO	ALTEZZA MASSIMA ML.
01	2,0	40%	6,5
02	2,5	40%	7,5
03	2,0	40%	7,5
04	2,0	40%	6,5
05	2,0	40%	6,5
06 (ex SAV 03)	1,22	30%	6,5
08	1,5	35%	6,5
09	1,5	35%	6,5
10	2,0	40%	6,5
11	2,0	40%	6,5
12	2,0	40%	6,5
13	1,5	35%	6,5
14	1,5	35%	6,5
15	1,5	35%	6,5
16	2,0	40%	6,5
17	1,5	40%	6,5
18	1,2	35%	6,5
19	1,2	35%	6,5
20	1,2	35%	6,5
21	2,0	40%	7,5
22	2,0	40%	7,5
23	2,0	40%	7,5
24	2,0	40%	7,5
25	2,5	40%	7,5
26	2,5	40%	7,5
27	1,5	40%	7,5
28	2,0	40%	6,5
29	2,0	40%	6,5
30	2,0	40%	6,5
31	2,5	40%	6,5
32	2,5	40%	7,5
33	2,0	40%	6,5
34	2,0	40%	6,5
35	1,2	35%	6,5
36	2,0	40%	7,5
37	1,2	35%	6,5
38	2,0	40%	6,5
39	1,2	35%	6,5
40	1,2	35%	6,5
41	2,5	40%	6,5
42	1,2	35%	6,5
43 (ex C2/12)	1,46	44%	6,5
44 (ex SAV01)	1,26	30%	6,5

45 (ex SAV02)	1,09	30%	6,5
46 (ex SAV04)	0,55	25%	6,5
47 (ex SAV05)	1,20	30%	6,5

Per le zone B si prescrivono i seguenti ulteriori parametri:

- 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;
- Per gli edifici esistenti che distano meno di 5,00 m. dai confini o dal ciglio stradale, o meno di 10,00 m. da altri fabbricati è possibile un ampliamento sia in senso verticale che in senso orizzontale, fino al raggiungimento dei parametri edilizi di zona purché ciò non comporti una ulteriore riduzione delle suddette distanze esistenti e non peggiori l'esposizione eliometrica degli edifici limitrofi.

Zone C1

Sono aree parzialmente edificate, ubicate all'interno di zone residenziali in corso di completamento o ad esse contigue. La tipologia edilizia prevalente è formata da edifici residenziali isolati, uni o bi-familiari, con una altezza media fuori terra di m.7,00.

Le direttive del PI tendono ad agevolare il completamento del tessuto tramite Intervento Edilizio Diretto o piano di comparto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona.

I parametri di zona sono riportati nella tabella allegata:

ZTO C1.1	INDICE FONDIARIO PROGETTO MC / MQ	RAP. COPERTURA PROGETTO	ALTEZZA MASSIMA ML.
01	2,0	40%	7,5
02	1,2	35%	6,5
03	1,2	35%	6,5
04	2,0	40%	7,5
05	1,2	35%	6,5
06	2,5	40%	7,5
07	1,2	35%	6,5
08	1,2	35%	6,5
09	1,2	35%	6,5
10	2,0	40%	7,5
11	1,0	30%	6,0

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione nelle zone C1 si dovrà fare riferimento a quanto riportato nell'allegato F "Recepimento parere Genio Civile e Servizio Forestale".

Per le zone C1.1 si prescrivono i seguenti ulteriori parametri:

- 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 ;
- Per gli edifici esistenti che distano meno di 5,00 m. dai confini o dal ciglio stradale, o meno di 10,00 m. da altri fabbricati è possibile un ampliamento sia in senso verticale che in senso orizzontale, fino al raggiungimento dei parametri edilizi di zona purché ciò non comporti una ulteriore riduzione delle suddette distanze esistenti e non peggiori l'esposizione elioterica degli edifici limitrofi.

Nelle zone territoriali C1 la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti potrà avvenire con cessione o senza cessione al Comune. Nel secondo caso, cioè che non siano cedute, dovranno essere realizzate con stipula di atto d'obbligo, a mezzo scrittura privata, da registrarsi solo in caso d'uso. Non sarà necessaria la stipula di una polizza a garanzia dell'esecuzione dei lavori, tuttavia la mancata o diversa esecuzione degli obblighi assunti comporta difformità al permessi di costruire (da verificarsi a cura dell'UTC sulla scorta dell'atto d'obbligo e del progetto approvato). Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla realizzazione delle opere concordate. Nel caso invece che le opere vengano cedute o che venga istituito un vincolo ad uso pubblico, l'atto d'obbligo dovrà essere accettato dal Comune, registrato e trascritto. In questo caso è ammesso lo scomputo degli oneri ed è obbligatoria la stipula d polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione dei lavori.

Zone C1.2

Le zone C1.2 possono essere attuate con IED, ma deve essere convenzionata la realizzazione o la cessione delle opere pubbliche. Per entrambe valgono i seguenti parametri: indice territoriale 1 mc/mq, rapporto di copertura massimo 30% e altezza massima degli edifici 7,5 m.

In particolare:

- C1.2.01: è consentita l'attuazione per comparti (A; B; C; D) purché ciascun intervento realizzi la quota di parcheggio minima indicata in planimetria, anche in posizione diversa rispetto a quella riportata sulle tavole purché sia rispettata la quantità minima, contestualmente alla realizzazione del comparto di pertinenza. Il parcheggio potrà rimanere di proprietà privata, ma dovrà essere convenzionato l'uso pubblico. L'attuazione dei singoli comparti dovrà avvenire in modo da non compromettere l'accessibilità agli altri. L'Amministrazione e gli uffici competenti concorderanno le modalità di realizzazione di ciascun comparto con particolare riferimento al disegno della viabilità.
- C1.2.09: è consentita l'attuazione per comparti (A; B; C) purché ciascun intervento ceda e/o realizzi la quota di parcheggio minima indicata in planimetria (sono individuati con il codice della corrispondente C1) contestualmente alla realizzazione del comparto di pertinenza.

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
14	1,8

INTERVENTI SU ABITAZIONI ESISTENTI (ZTO B-C)

Si intendono per abitazioni esistenti quelle rilevabili alla data di adozione del presente PI (anno 2013) o per le quali, alla stessa data, siano stati iniziati i lavori.

Per dette abitazioni, con destinazione d'uso ammessa dal PI per la determinata zona omogenea, è consentito un aumento di volume massimo di mc.60 per esigenze igienico -sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri di zona ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti finestrate. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A", "E" e "D".

La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici residenziali, ricadenti in zone B-C che ne siano carenti (L.122/89) o sprovvisti è ammessa la costruzione di un garage o autorimessa con una superficie coperta massima di mq.18 per unità abitativa e con altezza media inferiore o uguale a m.2,20, anche in deroga alle distanze dai confini o tra fabbricati ed agli indici di zona (non si calcolano ai fini delle distanze tra fabbricati gli edifici con altezza inferiore a m.2,20 con destinazioni d'uso a carattere accessorio). La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri-auto precari presenti sul lotto.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di fabbricabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art.31 lettere a-b-c della legge n°457/78. Per le costruzioni di carattere accessorio esistenti alla data dell'1 ottobre 1983 per le quali sia stata presentata istanza di condono ed abbiano ottenuto la sanatoria è ammessa la demolizione e il recupero del volume anche in ampliamento dell'edificio principale e previa approvazione di un progetto planivolumetrico, purché tali interventi siano migliorativi rispetto alla condizione esistente sia dal punto di vista della collocazione sul lotto che della qualità architettonica.

La demolizione e l'accorpamento di volumi, anche se sanati, è comunque esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico, ambientale anche se non espressamente individuati.

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" e, relativamente ai lotti liberi LL1 e LL2 negli appositi studi idrogeologici e/o progetti di intervento approvati dal Comune di Caltrano, che potranno prevedere anche una diversa dislocazione dei lotti.

ART. 23. ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ("D")

Le zone industriali istituite dal PI a conferma e completamento di quelle esistenti sono destinate ad ospitare prevalentemente impianti a carattere produttivo: vi sono pure ammessi magazzini e gli spacci aziendali. E' pure consentito realizzare uffici e un alloggio del proprietario-custode a servizio dell'azienda, entrambi soggetti a vincolo pertinenziale, nel rispetto delle quantità riportate in questo articolo.

Le zone artigianali di completamento indicate dal PI sono destinate ad ospitare attività produttive (con le prescrizioni di cui ai precedenti commi di questo articolo), laboratori e botteghe artigiane non molesti e non nocivi, con annessi magazzini ed autorimesse; è inoltre consentito realizzare uffici e un alloggio del proprietario-custode a servizio dell'azienda, entrambi soggetti a vincolo pertinenziale, nei limiti fissati nel presente articolo.

Nelle zone artigianali sono pure ammesse costruzioni per depositi con relativi annessi, attività commerciali comportanti l'esercizio di vendita di merci ingombranti o incompatibili con le zone urbane, e spacci aziendali.

In tutte le zone D nel caso di prospicenza con zone di tipo A, B o C e per una profondità di 60 metri non è ammessa l'apertura di attività che siano fonte di disturbo per la residenza.

Non potranno, quindi, essere svolte lavorazioni che presentino emissioni in atmosfera di fumi, odori, vapori e polveri, emissioni sonore e/o vibrazioni, di tipologia ed entità significativamente diverse da quelle tipiche di un insediamento residenziale, con particolare riferimento alle attività insalubri di 1° e 2° classe.

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

La zona territoriale omogenea di tipo "D" comprende, sulla base delle caratteristiche peculiari di ciascuna, le seguenti sottozone:

ZONA "D1.1" INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

Comprende impianti produttivi in atto: è consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con interventi edilizi diretti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- rapporto di copertura (fondiario): 60% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: $H=12,00$ m. (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distanza dai confini (D.C.)= $H/2$ e non inferiore a m.5,00;
- distacco tra edifici: D.E. non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dalla strada = 10,00m. salvo diversa indicazione riportata dal PI
- all'interno del lotto dovrà essere ricavata un'area, pari al 10% dello stesso, da destinare a verde, con funzione drenante. La restante superficie scoperta potrà essere pavimentata e destinata a manovra e parcheggio.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc. (escluse tettoie per il ricovero automezzi dipendenti e le tettoie di collegamento tra manufatti o elementi a sbalzo purché abbiano una sporgenza massima di 5m).

La superficie coperta massima, pari al 60% della superficie fondiaria complessiva, potrà essere realizzata solo all'interno dell'ambito definito come limite all'edificazione nelle tavole del PI.

E' consentita per ogni unità produttiva con una superficie utile di almeno 600 mq. la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc.500 che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo. L'abitazione dovrà assolvere a tale scopo e non dovrà essere ceduta separatamente dall'attività produttiva né essere concessa in affitto a personale non dipendente.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti realizzati all'interno di queste zone omogenee dovranno in primo luogo razionalizzare l'organizzazione produttiva, realizzare locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici ed eliminare depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni.

I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi esistenti di manovra dei veicoli e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti all'interno del lotto.

ZONA "D1.2" ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

Anche in questo caso è consentita la nuova edificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con Intervento Edilizio Diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura (fondiario) 60% del lotto. Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc. Non si conteggiano le tettoie di collegamento fra manufatti o a sbalzo purché abbiano una larghezza massima di 5 m. e le tettoie per il ricovero automezzi dipendenti.
- altezza massima degli edifici m. 10,00 salvo comprovate esigenze di carattere tecnologico;
- distanza dai confini: D.C.=H/2 e mai inferiore a 5,00m.;
- distacco tra edifici (D.E.) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dalla strada e dalle strutture accessorie alla viabilità (marciapiedi, parcheggi) = 10,00m. salvo diversa indicazione riportata dal PI
- all'interno del lotto dovrà essere ricavata un'area, pari al 10% dello stesso, da destinare a verde, con funzione drenante. La restante superficie scoperta potrà essere pavimentata e destinata a manovra e parcheggio.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

E' consentita per ogni unità produttiva della superficie utile di almeno 400 mq. la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a 500mc che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo. L'abitazione dovrà assolvere a tale scopo e non dovrà essere ceduta separatamente dall'attività produttiva né essere concessa in affitto a personale non dipendente.

I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi di manovra dei veicoli esistenti e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti.

Per gli edifici ad uso residenziale già in essere alla data di adozione del PI è consentita la ristrutturazione senza alcun aumento di volume.

ZONA "D2" ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

Comprende porzioni di territorio ineditato destinato all'insediamento di nuove attività produttive di tipo artigianale e industriale. Sono zone destinate ad aziende di dimensioni ridotte, con un elevato grado di utilizzazione delle aree. Salvo casi specifici, sono ammesse attività produttive con superficie utile minima di almeno 600 mq.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

E' consentita per ogni attività produttiva della superficie utile di almeno 600 mq. la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a mc.500 che dovrà costituire corpo unico con il fabbricato produttivo. . L'abitazione dovrà assolvere a tale scopo e non dovrà essere ceduta separatamente dall'attività produttiva né essere concessa in affitto a personale non dipendente.

E' fatto obbligo di PUA. e di rispettare la specifica scheda normativa allegata alle presenti NTO.

ZONE "D3" DIREZIONALI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Comprendono porzioni di territorio, anche parzialmente edificate, destinate ad attività commerciali, direzionali ed artigianali produttive e di servizio, i cui ambiti sono indicati con specifica grafia di PI scala 1:5000 e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

L'edificazione può avvenire tramite IED o PUA dove espressamente indicato; dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura fondiario massimo 50%;
- distanza dai confini: D.C. = H/2 con un minimo di m.5,00;
- altezza massima del fabbricato m. 10,50 salvo l'ambito identificato come D3/7 dove l'altezza massima potrà raggiungere m 7,50.
- distacco tra edifici (D.E.) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale = 10,00m.

Vi sono ammesse, oltre alle attività artigianali già consentite nelle zone D1.2, le attività artigianali di servizio, attività commerciali al minuto (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) e all'ingrosso, al servizio delle attività produttive rimesse di autoveicoli, noleggi e servizi taxi, noleggio e deposito autocorriere, uffici, studi medici, centri per la ricerca, palestre, asili nido aziendali purché non molesti e/o nocivi ed eventuali abitazioni nella misura massima di un alloggio ogni 500 mq. di superficie utile destinata ad altre attività e purché chiaramente inglobate ed organicamente inserite nel volume del fabbricato con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a mc.500 che dovrà costituire corpo unico con il fabbricato produttivo.

ZONE "D4" RICETTIVE-ALBERGHIERE

Comprendono porzioni di territorio, anche parzialmente edificate, destinate ad attività ricettive, agrituristiche e alberghiere i cui ambiti sono indicati con specifica grafia di PI scala 1:5000.

L'edificazione può avvenire tramite IED o PUA dove espressamente indicato; dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura fondiario massimo 30%;

- distanza dai confini: D.C. = H/2 con un minimo di m.5,00;
- altezza massima del fabbricato m. 7,50;
- distacco tra edifici (D.E.) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale = 10,00m.

E' ammessa l'eventuale abitazione del custode/proprietario nella misura massima di un alloggio ogni 500 mq. di superficie utile purché chiaramente inglobate ed organicamente inserite nel volume del fabbricato.

Nel caso di prospicienza verso viabilità di interesse sovracomunale dovrà essere acquisito il parere dell'ente gestore dell'infrastruttura.

Nel caso di adiacenza con edifici di cui all'art. 51, l'intervento dovrà essere coerente con tali preesistenze.

ART. 24. ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONE CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO

Nelle planimetria in scala 1:5000, 1:2000 di PI sono individuate le attività produttive collocate in zona impropria. Tali attività sono oggetto di specifiche schede allegare alla presente normativa.

E' consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione secondo le tipologie e le indicazioni riportate nella parte decima (Interventi sui fabbricati) delle norme.

In caso di richiesta di ristrutturazione, l'attività da svolgersi all'interno dei manufatti sarà di volta in volta sottoposta all'autorizzazione dell'Amministrazione comunale che accerterà che non si tratti di attività moleste o nocive per la residenza, per le colture o, più in generale, per le caratteristiche della zona in cui ricade l'attività. Gli ampliamenti sono soggetti e seguono la procedura di cui all'art. 8 delle presenti norme.

ART. 25. DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Successivamente all'approvazione del PAT le definizioni, i contenuti tecnici ed i metodi per individuare le opere di urbanizzazione sono quelli di cui al provvedimento DGRV 8.10.2004 n°3178, lettera h "opere di urbanizzazione", reso in attuazione dell'art. 50, comma 1, lett. h) della Lr 11/04.

Sono aree destinate a servizi di cui all'art. 3 del D.L. 1444/1968 così come modificato dalla Lr 11/04.

Nelle planimetrie del PI sono individuate le varie classificazioni ed il servizio ad esse attribuito, modifiche a tali classificazioni sono ammissibili ai sensi dell'art. 1 della L. 1/1978.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal PI o anche deliberato successivamente dal C.C.

Le aree per servizi possono essere sia pubbliche che private, in questo caso l'utilizzo è regolato attraverso apposite convenzioni trascritte nei Registri immobiliari.

Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Le aree per servizi sono:

- a) l'istruzione;
- b) attrezzature di interesse comune:
 - l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- c) le attività culturali, associative e politiche;
- d) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
 - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani;
 - gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- e) attrezzature per la mobilità:
 - i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici; le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

Il PI ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04 fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale. Per il calcolo degli abitanti teorici si utilizza il parametro di 150 mc/abitante anziché 200 mc/abitante come previsto dal PAT in modo da conseguire una dotazione urbanistica più elevata e coerente con quanto già esistente nel territorio comunale.

Nelle zone residenziali si dovranno destinare le seguenti superfici a dotazioni urbanistiche, in relazione alle volumetrie previste:

DOTAZIONI URBANISTICHE NELLE AREE RESIDENZIALI

ZTO	istruzio- ne inte- resse comune	mone- tizza- zione	verde se- conda- rio	mone- tizza- zione	verde prima- rio	mone- tizza- zione	par- cheg- gio prima- rio	mone- tizza- zione	par- cheg- gio se- conda- rio	mone- tizza- zione	totale dota- zione mini- ma
A	10	si	5	si	5	si	5	si	5	si	30
B	10	si	5	si	5	si	5	no	5	si	30
C	10	si	5	si	5	no	5	no	5	si	30

Nelle zone residenziali già edificate in caso di PUA gli standard sono monetizzabili ad esclusione della quota destinata a parcheggio primario che può essere recuperato entro un raggio di 500 m dall'intervento o in una zona indicata dall'amministrazione purché non in zona agricola. In caso di intervento edilizio diretto lo standard è interamente monetizzabile.

Per gli edifici residenziali esistenti, in caso di cambio di destinazione d'uso (compatibilmente con le destinazioni di zona), l'intervento è consentito previo reperimento delle aree a parcheggio nella misura indicata dal presente articolo. In caso di impossibilità a recuperare quanto sopra, è consentita la monetizzazione di tali spazi. La monetizzazione non è consentita quando lo spazio da adibire a parcheggio sia superiore a mq 40 (ovvero corrisponda ad un cambio di destinazione d'uso di una superficie maggiore di 100 mq).

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile.

Salvo comprovate esigenze progettuali le aree attrezzate per il gioco dei bambini devono essere accorpate al verde pubblico e avere una dimensione non inferiore a 3 mq/abitante con un minimo di 1000 mq.

Le aree di urbanizzazione primaria devono essere cedute in proprietà o concesse in uso pubblico o in servitù permanente al Comune e le relative opere realizzate.

Le aree di urbanizzazione secondaria devono essere cedute in proprietà o concesse in uso pubblico al Comune con le relative opere realizzate. Il Comune può concordare che il costo di realizzazione delle opere venga scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria, fino alla concorrenza massima dell'ammontare degli oneri secondari stessi.

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso le superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria non possono essere inferiori a quelle indicate nella tabella seguente, per ciascuna destinazione d'uso.

INTERVENTI A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA, COMMERCIALE E DIREZIONALE

destinazione d'uso	verde e parcheggio	note
industria e artigianato	10% della superficie territoriale di cui almeno l'8% riservato a parcheggio	con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva
commerciale e direzionale in zona A	0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella normativa vigente
commerciale e direzionale in zona B	0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella normativa vigente
commerciale e direzionale in zona C	1 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella normativa vigente
commerciale in zona D3	0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella normativa vigente
turistica, ricettiva e ricreativa	15 mq/100mc	con un minimo di 1 posto auto per ogni camera

Le aree di urbanizzazione primaria devono essere cedute in proprietà o concesse in uso pubblico o in servitù permanente al Comune con le relative opere realizzate.

Le aree di urbanizzazione secondaria devono essere cedute in proprietà o concesse in uso pubblico al Comune con le relative opere realizzate. Il Comune può concordare che il costo di realizzazione delle opere venga scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria, fino alla concorrenza massima dell'ammontare degli oneri secondari stessi.

ART. 26. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

L'impianto stradale di carburante è costituito dal complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione di carburante e dei prodotti erogabili con le relative attrezzature ed accessori.

Vanno rispettate le norme di cui alla L.R. 23 del 23/10/2003, della D.G.R.V. n.1562 del 26/05/2004.

ART. 27. NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi ed opere pubbliche o di interesse pubblico.

La simbologia contenuta nelle tavole di PI ha carattere indicativo e la concreta destinazione dell'area, nell'ambito dell'uso pubblico, può venire ridefinita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento secondo le modalità di legge.

Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di su-

perficie a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

Le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:

- a) come impianto di uso pubblico (tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà le modalità di fruizione);
- b) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Il PI individua le aree interessate dalla presenza di attrezzature pubbliche, o destinate alla loro realizzazione e ampliamento.

Sono aree espressamente destinate alle seguenti funzioni, comprensive delle aree di pertinenza e manufatti necessari al loro funzionamento:

- F1: all'istruzione nei diversi gradi (scuola materna, asilo nido, scuole elementari, scuola media) in cui possono essere realizzate anche attrezzature di supporto sportive, ricreative e simili;
- F2: ad attrezzature di interesse comune di culto (chiesa, collegio religioso, centro religioso e dipendenze), a servizi amministrativi (municipio, servizi di telecomunicazione), ad istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro civico, centro culturale e ricreativo) ad istituzioni assistenziali (casa di riposo- istituzioni sanitarie);
- F3: a parchi e aree per il gioco e lo sport -
- F4: a parcheggio .

I.F. 3 mc/mq,
h max m.10,50

distanza dai confini minimo 5 metri

Sono escluse da tali indici le chiese ed i campanili; per i parchi e le aree per il gioco e lo sport sono consentite unicamente attrezzature di supporto quali servizi igienici, chioschi, deposito attrezzi. E' fatto salvo per le aree attrezzate per il gioco e lo sport quanto previsto alle voci seguenti di questo articolo.

ZONA RICETTIVA E RICREATIVA DI POZZA DEL FAVERO

In tale area (indicata nella planimetria del PI in scala 1:5000) si svolge la funzione ricettiva, ricreativa e di ristoro per l'area montana, sono ammesse pertanto le attività ad essi strettamente correlate.

I fabbricati destinati a residenza degli addetti alla vigilanza e alla manutenzione del patrimonio boschivo, nonché le costruzioni accessorie, sono confermate nelle attuali destinazioni d'uso.

Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia, così come definiti all'art.31 lett. a) b) c) e d) della L. 457 del 05.08.1978, nonché ampliamenti, purché la volumetria complessiva della zona non sia aumentata più del 40% rispetto a quella attualmente esistente e nel rispetto delle caratteristiche descritte nella guida per gli interventi nelle aree rurali.

Non sono consentite nuove edificazioni a eccezione di rimesse in legno a servizio dei fabbricati esistenti.

Gli interventi volti alla sistemazione delle aree scoperte (percorsi, parcheggi, pavimentazioni, spazi destinati alla ristorazione all'aperto, aree gioco per i bambini, ecc.) e all'ampliamento, sono subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato.

Tale Piano Particolareggiato deve prevedere un adeguato studio sull'aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica, nonché la progettazione delle aree scoperte per l'intera zona.

E' in ogni caso ammesso l'intervento diretto per la realizzazione di recinzioni, le quali non devono superare i 100 cm. (nella prosecuzione o sostituzione di recinzioni esistenti potrà essere mantenuta l'altezza attuale) di altezza e devono essere realizzate in legno poste orizzontalmente e con pilastri di sostegno in sasso o in legno.

Per quanto concerne gli ampliamenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima: 7.50;
- distacco tra i fabbricati: m. 10,00 o in aderenza;
- distanza dalle strade: 5.00 m. Per gli edifici esistenti ubicati a distanze inferiori sono comunque consentiti gli ampliamenti purché ciò non comporti l'ulteriore avanzamento dei fabbricati sul fronte stradale;

Per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo sono consentiti modesti movimenti di terra che in ogni caso non devono pregiudicare o compromettere irreversibilmente lo stato originario dei luoghi.

ZONA DEL PARCO PAU'

Nella zona denominata parco del Paù sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro sia per i fabbricati che per le opere (trincee, strade, elementi puntuali). Qualunque altro intervento è soggetto a un progetto specifico di iniziativa pubblica.

ZONE PER SERVIZI

Parcheggi

Nelle tavole di PI sono delimitate le aree da destinare a parcheggio anche nel sottosuolo, con eventuali attrezzature di supporto.

La sistemazione di tali aree deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile l'alterazione dei luoghi; vi è favorita la piantumazione di alberature.

SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono destinati ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed i relativi servizi (spogliatoi, docce, depositi attrezzi etc.) vi si possono inoltre realizzare aree attrezzate a verde pubblico secondo le indicazioni del comma successivo. Vi è consentita anche la realizzazione di una abitazione per il custode (nei limiti di mc.500) e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti (bar, sala riunioni e simili).

I.T. (servizi collettivi ammessi) 0,5 mc./mq.

AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Accolgono giardini, parchi, spazi per il gioco, ed ammettono la realizzazione di chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, locali per deposito degli attrezzi, attrezzature per il gioco dei bambini.

ART. 28. PARCO FLUVIALE URBANO

Sono aree verdi, individuate lungo tratti del fiume Astico, e delimitate dal fiume e dal perimetro del vincolo idrogeologico destinate alla riqualificazione urbanistica e ambientale del fiume.

In tale ambito sono consentite le attività agricole (fatta esclusione per gli allevamenti intensivi e non) compatibili con la zona agricola E di pertinenza. Per agevolare la fruibilità pubblica possono essere reperiti, ai margini degli accessi viari, aree attrezzate per la sosta.

L'individuazione dei tracciati stradali esistenti e della roggia riportati nelle tavole del PI potranno essere meglio precisati a una scala di maggiore dettaglio senza che ciò comporti variante al PI.

L'ambito individuato con apposito retino nella tavola in scala 1/5000 è definito come "zona di riserva del parco". Al fine di favorire la riqualificazione ambientale e funzionale del fiume in tale zona sono consentiti gli impianti tecnologici legati allo sfruttamento dell'acqua e le attività ricreative. E' ammessa anche la destinazione d'uso alberghiera, previa presentazione di uno strumento urbanistico attuativo, (piano di recupero) nel quale siano individuati gli accessi, il recupero degli edifici di pregio eventualmente esistenti e segnalati dal PI, la demolizione dei volumi in contrasto con l'ambiente o comunque privi di valore storico o architettonico. Il progetto dovrà prevedere l'inserimento ambientale e dovrà essere corredato da una relazione idrogeologica che garantisca sullo stato dei terreni e sugli eventuali rischi di esondazioni.

Per gli edifici compresi nell'area ed esistenti alla data di adozione del PI sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, salvo quanto disposto al comma precedente.

L'area identificata nelle località Maglio e Borgo non presenta possibilità di interventi se non quelli al di sopra della quota dei 210 metri s.l.m.,. E' ammesso il recupero dei volumi esistenti e non vincolati all'interno di un ambito di 30 metri dal perimetro esterno edificio identificato con la scheda n° 016/003. Le nuove costruzioni dovranno essere interamente comprese all'interno di tale fascia, non potranno superare l'altezza dell'edificio schedato e dovranno avere caratteristiche architettoniche omogenee con il contesto ambientale.

ART. 29. ZONE A VERDE PRIVATO

Le aree individuate come verde privato nella cartografia di PI in scala 1:2000 e 1:5000, vanno mantenute a prato, giardino o ad orto; le essenze arboree di pregio esistenti devono essere conservate e, in caso di abbattimento, sostituite.

Le aree a verde privato sono inedificabili, ma concorrono alla formazione dell'eventuale volume edificabile delle aree adiacenti di riferimento.

ART. 30. IMPIANTI TECNOLOGICI

Nelle aree individuate con apposita simbologia nella cartografia di PI vanno realizzati gli impianti di carattere tecnologico che si rendono necessari per integrare o potenziare i servizi esistenti nel comune. Vi è inoltre consentita la costruzione di depositi di materiali relative all'infrastruttura principale.

L'area indicata per l'installazione di ripetitore radio/tv è destinata ad apparecchi per la ricezione e trasmissione di segnali audio e video con esclusione di apparecchi per la telefonia. Sono ammessi esclusivamente lavori tecnici di manutenzione e adeguamento tecnologico degli impianti.

Parametri urbanistici:

- altezza massima: m. 7,50

- rapporto di copertura: 50%

Sono fatte salve particolari e documentate esigenze tecniche.

Sono fatte salve le norme vigenti in materia.

PARTE SESTA

VINCOLI E TUTELE

ART. 31. VINCOLI E NORME DI TUTELA

Il PI individua nelle tavole denominate "Vincoli e tutele" gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso.

La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

ART. 32. FASCE DI RISPETTO STRADALE E SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITÀ

Viabilità esistente e di progetto

La cartografia di PI identifica con apposita grafia le strade esistenti e quelle di progetto e le relative fasce di rispetto.

Nelle aree riservate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili etc.). La loro edificazione o modificazione per altri scopi è vietata.

Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammesse,

I tracciati delle nuove strade hanno carattere indicativo. Spetta al Piano Urbanistico Attuativo o al progetto dell'infrastruttura definirne l'esatto tracciato, fermo restando lo schema distributivo generale.

All'interno delle fasce di rispetto nella definizione esecutiva dei tracciati stradali possono essere previste variazioni e traslazioni di sede stradale (incluse banchine e piste ciclabili) finalizzate alla migliore realizzazione delle opere stesse.

Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio. I bordi delle strade esistenti e di progetto e delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere, di norma, alberati.

Qualora una strada serva non più di quattro lotti e fino ad un massimo di 10 unità abitative viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a

limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

Restano salve le eventuali costituzioni, anche di fatto, di servitù di uso pubblico sulle strade esistenti e la disciplina propria delle strade vicinali, se ed in quanto esistenti.

Percorsi ciclabili e pedonali

I tracciati delle nuove piste hanno carattere indicativo. Spetta al Piano Urbanistico Attuativo o al progetto dell'infrastruttura definirne l'esatto tracciato, fermo restando lo schema distributivo generale.

Gli ambiti destinati a pista ciclabile qualora realizzati in sede propria e fisicamente separati con filtro arboreo dalla viabilità veicolare sono computabili quale standard a verde.

Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; sono altresì vietati i depositi permanenti o provvisori di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati ai sensi dell'art. 51 delle presenti norme sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, nonché la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area adiacente, anche oltre gli indici di zona, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale. Va comunque acquisito il parere favorevole dell'Ente gestore dell'infrastruttura.

Per gli edifici di cui all'art. 51 si fa riferimento a quanto previsto nella scheda specifica.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della Lr n. 11/2004, con le procedure di cui all'art. 7 e all'art. 14, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

E' consentita mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli e comunque nel rispetto della normativa vigente. sui carburanti.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati.

ART. 33. FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

Il PI indica le zone di tutela dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b) copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della LR. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD. n.368/04 e dal RD. n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR. n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.

In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D. n.368/04, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

ART. 34. POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE

All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabili alla salvaguardia della risorsa stessa.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lg.vo 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del

23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque, nonché dal Piano Provinciale di Protezione Civile (Marzo 2004) confermato nel Rapporto Ambientale del P.T.C.P. (TAVOLA N°7-Vulnerabilità dell'acquifero e rischio risorse idropotabili, dicembre 2006). Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotto in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

ART. 35. CIMITERI

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PI, nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

In queste zone sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo.

Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 36. IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA

La localizzazione degli impianti e dei ponti radio per la telefonia mobile e per le trasmissioni in standard DVB-H è disciplinata dall'articolo 8, comma 6, della legge 22 febbraio 2001 n° 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici).

Si considerano controindicati:

- il posizionamento di impianti entro giardini e/o pertinenze di edifici in zone di edificazione di limitata altezza, in lotti di intervento all'interno dei quali l'inserimento del manufatto risulti fuori scala ed incombente, diventando elemento dominante rispetto all'impianto insediativo esistente, tale cioè da modificare significativamente l'aspetto dell'ambito in cui va ad inserirsi;
- l'impianto di tralicci o pali da terra all'interno dei centri storici;
- l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
- il posizionamento di impianti visibili nel contesto di edifici e di luoghi di importanza storico culturale.

La costruzione di tali impianti richiede il rilascio del permesso di costruire.

L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni (ovvero aventi caratteristiche dimensionali rapportabili ai volumi pertinenziali dei fabbricati esistenti nell'intorno) aventi pubblica utilità, quali: antenne e ripetitori TV e telefonici, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali, sentito il Responsabile dell'ARPAV solo per le opere di interesse igienico-sanitario.

E' comunque fatta salva la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

ART. 37. VINCOLO SISMICO

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.

ART. 38. VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA

Il PI riporta i corsi d'acqua assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'art. 14.

ART. 39. VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE RD N° 3267/1923 E AREE BOSCADE

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

Le aree indicate nel PI come aree boscate sono soggette ai vincoli di legge. Il perimetro è indicativo ed è soggetto a verifica di dettaglio con la possibilità di modificarlo nei casi in cui il rilievo sul posto o l'utilizzo di una scala di maggiore dettaglio comprovino l'esistenza o meno di aree a bosco.

ART. 40. VINCOLO ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI INTENSIVI

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono individuati nelle tavole del P.I.

La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla L.R. n.11/2004.

L'impianto di allevamenti intensivi è subordinato al rispetto dell'art. 50 della LR 11/2004; pertanto valgono le disposizioni di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni legate alla Dgr 856/2012 (allegato A) e successive modifiche e integrazioni e a quanto specificato nel successivo art. 60.

ART. 41. GASDOTTO E FASCE DI RISPETTO

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Resta ferma ed inderogabile l'esclusiva competenza e responsabilità della società proprietaria/concessionaria della rete per interventi sulle sue condotte o impianti ad esse collegate. La stessa può precisare l'esatta servitù/fascia di rispetto di ogni singola condotta. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenute nel D.M. del 17/04/2008 e ss.mm.ii.

ART. 42. STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

All'interno del territorio comunale di Caltrano è presente uno stabilimento a rischio di incidente rilevante: l'azienda Rivit in località Camisino.

L'inviluppo delle aree di danno, determinato dai gestori dello stabilimento secondo quanto disposto al punto 7.1 del D.M. 9.5.2001, risulta rappresentato graficamente all'interno dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR).

All'interno dello stesso Elaborato Tecnico sono contenute le valutazioni relative alle categorie di danno attese e le relative classi di probabilità secondo quanto indicato dal D.M. 9.5.2001.

Poiché l'attività è ubicata in una zona industriale gli elementi sensibili sono definiti con le classi di vulnerabilità E ed F, per cui non sussistono problemi di compatibilità ambientale.

In ogni caso, all'interno delle aree di danno individuate nell'Elaborato Tecnico RIR gli interventi di trasformazione dovranno verificare il rispetto del requisito di compatibilità territoriale.

ART. 43. TERRENI AD USO CIVICO

I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

I terreni di uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono subire cambiamenti di destinazione o essere venduti solo con il rilascio di una specifica autorizzazione regionale secondo le procedure previste dall'art. 8 della L.R. 31/94. Nel caso la vendita avvenga tramite la permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico. Eventuali contratti di alienazione di terreni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 31/94 e all'art. 12 della L.1766/27 sono nulli.

Risulta pertanto necessario che il certificato di destinazione urbanistica riporti la presenza del vincolo di uso civico. Il vincolo riguardante i terreni di uso civico assume degli elementi di dinamismo determinati da: avvenuta o meno conclusione del procedimento di accertamento dei terreni di uso civico nei vari Comuni del Veneto; alienazioni, permuta, mutamenti di destinazione (ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/94) e conciliazioni (ai sensi dell'art. 29 della L. 1766/1927), a cui questi terreni possono essere soggetti.

ART. 44. PREVENZIONE DEL RISCHIO E CONTROLLO PER GLI INTERVENTI EDILIZI E INFRASTRUTTURALI

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, il PI recepisce dalla tavola 3 del PAT la classificazione dei terreni secondo 3 classi di compatibilità geologica ai fini urbanistici così suddivise:

- aree idonee
- aree idonee a condizione
- aree non idonee

Qualunque sia il grado di idoneità dell'area interessata dall'intervento è comunque necessario che per la stessa siano adeguatamente definiti il modello geologico e la caratterizzazione geotecnica dei terreni, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente (in particolare dal D.M. 14.09.2005 "Norme Tecniche per le costruzioni" e s.m.i.)

In particolare, il modello geologico *"deve essere orientato alla ricostruzione dei caratteri stratigrafici, litologici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio"*.

La caratterizzazione geotecnica sarà finalizzata alla parametrizzazione del terreno ed all'analisi delle interazioni terreno-struttura.

Sia il modello geologico che quello geotecnico saranno basati su indagini specifiche.

Il grado di approfondimento delle indagini geologiche e geotecniche sarà in funzione, oltre che dall'importanza dell'opera, dalle condizioni morfologiche, geologiche, idrogeologiche ed idrauliche del contesto in cui l'intervento si inserisce.

Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità/rischio idraulico, per gli interventi in progetto dovrà essere redatta apposita valutazione di compatibilità idraulica, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.G.R.V. n. 1841/2007).

Aree idonee

Si tratta di aree stabili, prive di dissesti idrogeologici e/o idraulici, con buone caratteristiche meccaniche dei terreni e soggiacenza della falda medio-elevata.

Date le buone condizioni del contesto geologico-idraulico, le indagini andranno calibrate in relazione all'importanza dell'intervento.

Aree idonee a condizione

In queste aree, gli aspetti morfologici, geologici, idrogeologici, idraulici e di stabilità tendono a condizionare in modo più o meno importante l'uso del territorio.

La pendenza dei versanti, la presenza di condizioni di dissesto idrogeologico e/o di movimenti gravitativi, seppur limitati, le mediocri caratteristiche geotecniche/geomeccaniche dei terreni e delle rocce, la presenza della fenomenologia carsica, nonché problematiche legate a venute d'acqua dai versanti o a condizioni di falda superficiale, richiedono che ogni nuovo intervento debba essere supportato da indagini geognostiche specifiche ed adeguate per quantità, qualità e profondità all'importanza dell'opera, nonché verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventiva dei fronti di scavo.

Nel caso di condizioni fortemente penalizzanti, gli interventi dovranno essere subordinati ad una modellazione geologica sufficientemente estesa anche alle aree circostanti.

Aree non idonee

L'elevatissima penalizzazione (pendenza molto elevata, aree in frana, dissesto idrogeologico diffuso ed accentuato, possibili fenomeni importanti di esondazione) preclude per queste aree un utilizzo che comporti incrementi del carico insediativo. Sono ammessi solo le opere e gli interventi volti alla riparazione ed al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto.

Possono essere consentiti anche interventi legati alla viabilità e sentieristica, alla posa di sottoservizi, al mantenimento dei soli impianti di lavorazione esistenti; tali interventi sono comunque subordinati ad uno studio completo di fattibilità basato su indagini geologiche-geotecniche approfondite ed adeguatamente estese alle aree contermini, nonché alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio geologico e/o idraulico.

ART. 45. VALUTAZIONE DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO E DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE

Il PI, al fine di visualizzare le condizioni di dissesto idrogeologico ed idraulico che interferiscono con l'uso del territorio condizionandolo in modo più o meno importante, recepisce dal PAT le seguenti norme:

- a)** area di frana
- b)** area esondabile o a ristagno idrico
- c)** area soggetta a valanghe
- d)** area soggetta ad erosione
- e)** area soggetta a caduta massi
- f)** area soggetta a debris-flow
- g)** area soggetta a sprofondamento carsico

AREA DI FRANA

Poco rappresentate nell'ambito comunale, per lo più si tratta di frane di scorrimento e di colamento non attive, pertanto, pur ricadendo parzialmente in aree idonee a condizione, devono essere trattate con particolare attenzione per gli aspetti di tipo idrogeologico e idraulico, allo scopo di non favorire il reinnescimento delle condizioni di instabilità. Limitate aree di frana lungo le scarpate del T. Astico e presso lo sbocco della Val Mala sono invece considerate attive e il loro fronte superiore (ciglio) tende ad arretrare erodendo fasce di terrazzo alluvionale al limite dell'insediamento di Caltrano Centro. Queste ultime zone sono comunque già ricomprese nelle Aree non idonee (elevata acclività, pericolo di esondazione, terreni sciolti esposti agli agenti meteorologici); le eccezioni sono segnalate nella cartografia di dettaglio "PI centri storici" in scala 1:500.

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc. sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

AREA ESONDABILE O A RISTAGNO IDRICO

Corrispondono per la maggior parte alle aree allagate dal T. Astico in occasione della piena del 1966. La loro delimitazione è stata effettuata sulla base della cartografia appositamente predisposta del Genio Civile di Vicenza, integrata con notizie fornite dai residenti.

Per la maggior parte sono state inserite nella classe non idonee in quanto, anche se il fenomeno non presenta frequenza elevata, gli effetti possono essere molto rilevanti, con rischio elevato per l'incolumità: si tratta delle Località Maglio e Seghetta lungo Via Astico per le aree a quota inferiore a 215 m s.l.m. (Loc. Maglio) e inferiore a 210 m s.l.m. (Loc. Seghetta).

Una porzione limitata, in Loc. Braglio, tra Via Braglio e Via S. Lorenzo è stata inserita come area esondabile in quanto storicamente con discreta frequenza, la Valle del Giova (Comune di Cogollo) scarica in strada detriti ghiaiosi e consistenti quantità d'acqua torrentizia non drenabile dal substrato ghiaioso.

Come interventi per la mitigazione della pericolosità idraulica si propone un accordo con il Comune di Cogollo per la realizzazione di uno sghiaiatore (area depressa e libera da infrastrutture da ripulire e scavare ogni qual volta eventi torrentizi significativi facciano gravitare a valle detriti in quantità consistente).

AREA SOGGETTA A VALANGHE

Per la definizione di queste aree si è fatto riferimento a quanto riportato nelle tavole del PAI relativamente alla pericolosità da valanga.

Risultano concentrate tra Cima Favaro, Sojo Vasaro, alta Val d'Asa, versante meridionale di Monte Sunio – alta Valle delle Lanze.

Il grado di pericolosità varia da moderato ad elevato, tuttavia, data l'elevata pendenza dei versanti e la locale assenza di copertura boschiva, tali aree sono state inserite nella maggior parte dei casi nella classe non idonee.

AREA SOGGETTA AD EROSIONE

Costituiscono un aspetto peculiare del territorio comunale, legato alla diffusa presenza di terreni detritici, talora con un grado di cementazione variabile.

Tale elemento, unitamente alla pendenza medio-elevata, favorisce l'instaurarsi di fenomeni erosivi, spesso con evoluzione regressiva (arretramento).

Si localizzano per lo più in corrispondenza della sponda fluviale del T. Astico e nelle incisioni vallive della media-bassa Valle delle Lanze, bassa Val Grande, bassa Val di Prassoi, bassa Val Mala, dove danno luogo a scarpate spesso sub-verticali.

Per le caratteristiche suddette, gran parte delle aree soggette ad erosione è stata inserita nella classe non idonee; sono state considerate idonee a condizione le

zone in cui i fenomeni sono meno accentuati o comunque tenuti sotto controllo con interventi preventivi e di sistemazione.

Eventuali interventi dovranno valutare con particolare attenzione le condizioni di stabilità del versante ed in particolare mettere in atto adeguate opere di sistemazione delle scarpate per impedire il propagarsi dei fenomeni erosivi:

pertanto dovranno essere favorite azioni di inerbimento e piantumazione in grado di ridurre i fenomeni di dissesto.

AREA SOGGETTA A CADUTA MASSI

Data la diffusa presenza di pareti rocciose strapiombanti, il fenomeno della caduta massi interessa porzioni importanti del territorio comunale, in particolare sul fronte meridionale di Cima Favaro e Sojo Vasaro, nonché porzioni ad alta quota di Costo Grumo.

Nella delimitazione delle aree si è tenuto conto della zona di possibile massima espansione attuale del fenomeno, verificata anche sulla base di rilievi di campagna.

La totalità delle aree è stata inserita nella classe non idonee, dal momento che è presente una elevata acclività che impedisce la realizzazione di interventi edilizi e infrastrutturali in genere, se non il mantenimento e la messa in sicurezza dei sentieri C.A.I. esistenti attraverso reti e barriere paramassi.

AREA SOGGETTA A DEBRIS-FLOW

Sono state inserite in questa classe le aree di conoide soggette a possibili fenomeni di debris-flow (colate detritiche a rapida evoluzione) e/o a fenomeni di allagamento e trasporto solido.

Si tratta di fenomeni che interessano con una certa frequenza alcune valli, nella loro parte terminale allorché intersecano la pianura pedemontana; in particolare, da ovest verso est:

Val del Giova, sopra Loc. Braglio, e alcune vallette sotto Loc. Boschi lungo Via Palladio verso il territorio di Calvene.

Altre zone soggette a questo rischio sono state ricomprese dalle aree indicate precedentemente come "area soggetta ad erosione".

Il fenomeno può essere in gran parte ricollegabile alle condizioni idrogeologiche ed idrografiche dell'area (formazione di abbondante detrito mobilizzabile, assenza di circolazione permanente nella rete idrografica); in occasione di precipitazioni consistenti la massa detritica viene rapidamente mobilizzata e trasportata verso valle.

A questo si associa lo sviluppo urbanistico dell'area che non ha tenuto debitamente conto di questi aspetti (in particolare la zona est di Mosson, tra Via Braglio e Via San Lorenzo), tombinando le valli oppure occludendo la via di deflusso naturale, sostituendole talvolta con le attuali sedi stradali.

Si tratta di fenomeni che si verificano con una certa frequenza anche se i livelli di rischio si mantengono in genere piuttosto bassi, con danni soprattutto materiali. Per tale motivo le aree sono state in prevalenza inserite nella classe idonee a condizione.

Per le aree immediatamente a valle degli sbocchi delle valli non è comunque prevedibile, allo stato attuale, la realizzazione di nuovi insediamenti, a meno di adottare adeguate misure di mitigazione del rischio.

La messa in sicurezza di queste aree non può comunque prescindere da una sistemazione idraulico-forestale del reticolo idrografico, accompagnata da una costante manutenzione, e provvedendo, ove possibile, al ripristino o alla creazione di nuove vie di deflusso per i corsi d'acqua.

AREA SOGGETTA A SPROFONDAMENTO CARSICO

Corrispondono a porzioni molto limitate dell'area di altopiano, caratterizzate dalla presenza di gruppi di doline e/o inghiottitoi e possibili sprofondamenti per crollo di cavità sotterranee.

La presenza di queste cavità è comunque sempre possibile in rocce interessate dalla fenomenologia carsica, pertanto, in caso di intervento, si dovrà sempre verificare la continuità del substrato roccioso.

In corrispondenza delle doline l'area è stata considerata non idonea, per il resto, idonea a condizione.

PARTE SETTIMA
VIABILITA'

ART. 46. SEDI VIARIE

Nelle planimetrie del PI in scala 1:5000 e 1:2000 è indicata la rete della viabilità principale e secondaria esistente e prevista all'interno del territorio comunale di Caltrano. In corrispondenza delle sedi stradali potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali ed ai relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori etc.), impianti di arredo stradale, di segnaletica, di canalizzazione del traffico, aree di sosta e parcheggio, stazioni di servizio (ad eccezione della zona "A"), cassonetti, fermate bus, raccolta differenziata ed ogni altro impianto o attrezzatura necessaria per il funzionamento di pubblici servizi.

Nei tratti compresi in aree di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno essere particolarmente curati gli aspetti connessi con la sicurezza del traffico, specie di quello pedonale con particolare riguardo alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Dove possibile ed opportuno la larghezza dei marciapiedi deve essere tale da consentire la piantumazione di alberature.

L'asse viario potrà comunque essere variato nell'ambito della fascia di rispetto indicata.

Particolari prescrizioni relative agli interventi edilizi riguardanti le aree prospicienti la viabilità di PI potranno essere impartite dall'Amministrazione comunale, per non pregiudicare la corretta realizzazione delle strade. I nuovi edifici devono in ogni caso rispettare le distanze minime dal ciglio stradale, a seconda delle circostanze, dalle norme relative alle varie zone di PI e dalle fasce di rispetto indicate nelle planimetrie. In assenza di una precisa sussistenza del ciglio stradale (strade nuove o rettifica di quelle esistenti) le distanze previste dalla singole norme di zona dovranno essere riferite alle sedi viarie indicate graficamente nelle planimetrie del PI.

Il PI indica con una apposita simbologia gli incroci viari che richiedono particolare attenzione. Nel caso di interventi che interessino ambiti prospicienti l'incrocio dovrà essere verificata l'opportunità di migliorare la sicurezza stradale, automobilistica, pedonale e ciclabile.

ART. 47. CARATTERISTICHE DELLE SEZIONI VIARIE

Le sezioni stradali devono avere, sempre nel rispetto della normativa vigente, dimensioni proporzionate alla loro funzione: la larghezza della carreggiata deve raggiungere un valore minimo di ml. 5,50, uniformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga posto il limite di velocità di 50 Km/h.

In ogni caso nelle zone destinate ad insediamenti produttivi la larghezza minima della carreggiata deve essere di ml. 7,00.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio del diametro non inferiore a 12 ml.

Qualora una strada non serva più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tale caso deve essere posto un cartello che indichi strada a fondo cieco o segnali la proprietà privata.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme del presente regolamento. Ogni tipo di strada, pubblica o privata, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano la strada cui si accede,

sia l'accesso medesimo. Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

All'interno dei P.U.A. le norme di attuazione dovranno riportare l'obbligo di arretrare i cancelli degli accessi carrai, rispetto al filo strada, di ml. 4,50 con svasi a 45° verso l'esterno. Tale requisito, nel caso di strada con traffico locale e larghezza inferiore a 6 ml. con marciapiedi da 1,50 ml., di accessi monofamiliari, o per la presenza di vincoli oggettivi in caso di preesistenze, può essere parzialmente derogato prevedendo congiuntamente sistemi automatizzati di movimentazione del cancello, nel rispetto della norma UNI EN 12453.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,80, devono essere convenientemente sistemati e preclusi, con appositi ostacoli al transito di qualsiasi veicolo. Gli accessi pedonali devono essere arretrati dal filo strada di m.1,00.

ART. 48. PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

Nelle planimetrie di PI sono indicate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali e piste ciclabili.

I tracciati hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, di quote e di arredo, all'interno di eventuali strumenti attuativi o nel progetto per gli interventi edilizi diretti.

Va garantita l'accessibilità degli stessi percorsi pedonali nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 49. VIABILITA' IN PROPRIETA' PRIVATA DI USO PUBBLICO

Le campiture delle aree omogenee laddove si sovrappongono ai tracciati stradali esistenti, fanno salva la natura delle strade stesse quali strutture pubbliche o di uso pubblico indipendentemente dalla proprietà. Dette strutture viarie potranno essere oggetto di specifica regolamentazione di maggiore dettaglio rispetto a quanto previsto dal PI e dalle vigenti norme al fine di consentire l'usufruità delle stesse disciplinando l'apertura dei passi carrai, la manutenzione, la realizzazione degli allacciamenti alla rete viaria ed alle reti tecnologiche.

Dette aree non concorrono alla formazione della superficie fondiaria e del lotto minimo.

ART. 50. VIABILITA' SILVO - PASTORALE

Nelle aree a bosco, così come individuate dall'art.14 della L.R. 52/78, nei terreni agricoli a pascolo ricadenti in territorio sottoposto a vincolo idrogeologico o a vincolo di tutela ambientale, la sistemazione, l'allargamento o la formazione di nuove strade silvo -pastorali, devono rispettare il "Piano della viabilità silvo-pastorale" elaborato dall'Ente preposto.

PARTE OTTAVA

BENI CULTURALI

ART. 51. EDIFICI, LUOGHI E MANUFATTI SINGOLI SIGNIFICATIVI

Nella cartografia di PI sono individuati gli edifici, gli elementi naturali (rogge, ambiti verdi, filari alberati) interessanti dal punto di vista dell'ambiente costruito, delle tradizioni locali e della struttura del paesaggio agrario e naturale, e che vanno tutelati. Le indicazioni progettuali e le scelte di PI hanno tenuto conto di questi elementi prevedendone la tutela e la valorizzazione.

Oltre a questi esistono nel territorio di Caltrano numerosi manufatti di natura diversa che rivestono particolare importanza nel contesto storico, culturale e ambientale; essi comprendono:

- edifici, manufatti, testimonianze della guerra;
- casoni;
- piazze, spazi e percorsi pubblici, scalinate, sentieri;
- fontane, vere da pozzo, lavatoi, abbeveratoi,
- cappelle, capitelli cippi marmorei, insegne, lapidi;
- recinzioni in materiali tradizionali, luoghi legati a tradizioni o fatti storici;
- opere di protezione e di sostegno (masiere, terrazzamenti,etc.);
- strade, carrarecce, percorsi, sentieri;
- rogge, fossi canali di irrigazione e di scolo; colture o lavorazioni di antica tradizione;
- macchie alberate con vegetazione di particolare interesse, filari di alberi;
- zone di particolare interesse paesaggistico, elementi emergenti.

Tutti gli episodi citati, che siano stati o meno individuati nelle cartografie, vanno tutelati e conservati specificando che gli edifici sono soggetti alle indicazioni della parte decima (Interventi sui fabbricati) di queste norme; che i manufatti singoli vanno restaurati; e che le aree sono inedificabili.

Gli elementi compresi all'interno dei perimetri di eventuali Strumenti Urbanistici Attuativi costituiscono punti di riferimento nella progettazione dei relativi strumenti, che dovranno dedicare particolare cura al loro inserimento ed alle possibilità di valorizzazione.

ART. 52. DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE

Le destinazioni d'uso degli edifici individuati come manufatti di interesse ambientale, devono risultare comunque compatibili con la tipologia edilizia, nel senso che, pur ammettendo variazioni rispetto alla destinazione originaria, l'impatto delle nuove funzioni non deve essere tale da snaturare l'impianto tecnologico ed i caratteri storico -formali dell'edificio. In sede di esame del progetto edilizio l'Amministrazione comunale potrà valutare più attentamente la compatibilità tra tipologia edilizia e destinazione d'uso, richiedendo idonea documentazione relativa all'attività che si intende svolgere. L'Amministrazione Comunale può definire le condizioni secondo le quali la destinazione d'uso proposta può essere ammessa ed esercitata, oppure anche escluderla qualora risulti lesiva delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

La destinazione d'uso deve comunque essere conforme alla normativa del Piano Regolatore Generale e quindi compatibile con la zona omogenea di appartenenza.

ART. 53. ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Le seguenti zone:

- zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°23/1923
- zone vincolate ai sensi del D.lgs n.42 del 22/01/2004
- zone agricole
- biotopi
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Sono classificate "zone sensibili dal punto di vista della protezione dell'ambiente e delle risorse naturali e del mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio" ai sensi dell'art. 19 del Reg. CEE 797/1985 e successive modifiche.

Al fine di tutelare i caratteri del paesaggio comunale sono soggetti al permesso di costruire e ad eventuali prescrizioni da parte del competente ufficio:

- ogni opera che comporti alterazione della morfologia del terreno e del suo manto vegetale;
- l'abbattimento di alberature di pregio;
- l'apertura di nuove strade comunali e private anche interne al perimetro di un'unica proprietà;
- la realizzazione di opere di bonifica idraulica, di canalizzazione, di attivazione di corsi d'acqua, di bacini di raccolta di acque superficiali e sotterranee;
- la realizzazione di impianti di diffusione radiotelevisiva e telefonica;
- l'installazione di impianti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica;
- la realizzazione in genere di impianti e di rete per la distribuzione di altre forme di energia;
- ogni deposito di macerie, immondizie o rifiuti al di fuori dei luoghi a ciò espressamente assegnati dall'autorità competente.

Tutte le opere infrastrutturali, puntuali o a rete, che incidono sul paesaggio, ivi compresi impianti per la depurazione o il trattamento dei rifiuti liquidi o solidi di origine urbana, industriale e agricola, sono preventivamente sottoposte a studio esecutivo in cui vengono specificate le misure di trattamento e miglioramento paesaggistico cui devono sottostare al fine di contenere o eliminare il loro impatto visivo. Allo scopo può essere prevista l'osservanza di particolari condizioni, tra le quali anche il previo versamento di una cauzione proporzionata all'entità del lavoro e del possibile danno paesaggistico, da svincolarsi solo conseguentemente all'accertamento della conformità dei lavori alle opere autorizzate. In caso di mancata corrispondenza la cauzione verrà utilizzata per attuare gli interventi prescritti nell'atto autorizzato.

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 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. È 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.

Negli interventi di facciata sono ammessi lievi modifiche dei fori finestra, per adeguamento igienico-sanitario (rapporti aeroilluminanti dei locali) pur mantenendo dimensioni e rapporti tipici della tipologia dei casoni.

PARTE NONA

LE AREE AGRICOLE

ART. 55. AREA AGRICOLA

Le zone agricole inedificate o poco edificate sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i.), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale o dalle altre proprietà. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni dovranno garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 51.

Ai sensi dell'art. 44 comma 5 della Lr 11/04 nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti collocati a una quota inferiore a 500 metri s.l.m. e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è ammesso l'ampliamento, per ciascun edificio, di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc.

Per le attività agrituristiche si rimanda alla specifica legislazione vigente in materia (L.R. 9/1997 e s.m.i.).

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI.

ART. 56. INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante);
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto e fatto salvo quanto disposto dall'art. 50;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto; (giustificate da apposita relazione agronomica);
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

ART. 57. STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE

Si considerano le strutture agricolo-produttive (definite dal D.G.R. 3178/2004, lettera d) punto 3 e s.m.i.) i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge. La loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'I.R.A. ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Il rilascio del permesso di costruire o il perfezionamento della denuncia di inizio attività per l'edificazione di strutture agricolo produttive determina un vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art.45 c. 4 della Lr.11/2004, vincolo da riportare nel titolo abilitativo edilizio e da trascrivere nell'apposito Registro Fondiario tenuto dal Comune.

Per le malghe comunali esistenti e le loro pertinenze, è ammesso l'ampliamento per esigenze igienico-sanitarie e tecnologiche, nel limite massimo del 10% della superficie coperta esistente, da eseguirsi esclusivamente sul retro o sui fianchi degli edifici mediante utilizzo di materiali e tipologie coerenti con l'esistente.

ART. 58. MANUFATTI ACCESSORI

Non sono strutture agricolo produttive gli eventuali modesti manufatti, necessari per il ricovero degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare. Non sono strutture agricolo produttive gli eventuali modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli minimi.

Questi manufatti non potranno avere superficie coperta superiore a 30 mq e altezza non superiore a 2,60 metri e avere caratteristiche tipologiche consone alla zona agricola. realizzati con una struttura leggera (legno) facilmente rimovibile a cessata necessità.

Questi manufatti potranno essere realizzati anche non in presenza di azienda agricola purché facciano riferimento a una superficie agricola di almeno 3000 mq. Non potranno mai essere soggetti a cambio d'uso.

ART. 59. EDIFICABILITÀ

In zona agricola è consentita l'edificazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente e delle caratteristiche tipologiche riportate nel Prontuario e solo ad imprenditori agricoli titolari di azienda su presentazione di un piano aziendale.

Gli interventi di nuova costruzione residenziale devono rispettare i seguenti indici:

- altezza massima = 7,50m;
- distanza dai confini = 5,00 m;
- distanza dalle strade = 20,00 m fatte salve maggiori distanze derivanti da norme particolari;
- distanza tra fabbricati = 10,00 m;

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

E' ammessa la costruzione di strutture agricole produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Annessi rustici:

- | | |
|---------------------------|--|
| - altezza massima | = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 4,50; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; |
| - distanza dai confini | = 5,00 ml |
| - distanza tra fabbricati | = 10 ml fatte salve ulteriori prescrizioni; |

Allevamenti aziendali:

- | | |
|--|--|
| - altezza massima = | inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 4,50; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; |
| - distanza dai confini | = 15,00 ml. |
| - distanza da edifici residenziali di terzi | = 50,00 ml |
| - distanza dagli edifici residenziali in proprietà | = ml 10,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica no adibito né a residenza né a ricovero animali |

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla Dgr 172/2010 e alla legislazione vigente in materia.

E' ammesso ricavare eventuali locali interrati solo in corrispondenza del sedime di un fabbricato residenziale esistente con la possibilità di una ulteriore superficie pari al 10% dell'esistente da ricavarsi comunque in adiacenza.

ART. 60. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.

In particolare, in coerenza con le norme citate, nell'ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- Dai limiti delle zone agricole;
- Dai confini di proprietà;
- Dalle abitazioni non aziendali (residenze civili e concentrate)

Per la costruzione di nuove residenze civili entro la fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi, ai fini dell'applicazione della normativa sulle distanze reciproche il

richiedente deve certificare a proprio carico la classe dimensionale ed il punteggio dell'allevamento intensivo.

Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte.

In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale come definito al punto 9 dell'allegato A alla D.G.R. 856/2012.

ART. 61. IMPIANTI PER ANIMALI DA AFFEZIONE, CANILI E RICOVERO DI EQUINI

Sono soggetti alle norme di cui al presente articolo i concentramenti di cani in numero superiore a 5 soggetti adulti e di gatti in numero superiore a 10 capi adulti.

Ai sensi della DGR 7949/89 nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico rientrano le pensioni per piccoli, medi, grandi animali assimilando questi ultimi, di fatto, agli allevamenti zootecnici intensivi per quanto attiene la disciplina urbanistica e edificatoria. La realizzazione di strutture da utilizzare per tali finalità trova specifica disciplina nella Lr 60/93, nonché negli Atti di indirizzo di cui all'art.50 della Lr 11/04.

Le attività inerenti la cinotecnica sono esercitate da imprenditori agricoli che potranno realizzare e/o recuperare volumetrie allo scopo destinate..

Gli impianti in cui si detengono cani devono rispettare i seguenti criteri:

- superficie minima per animale: 4 mq di cui 2 coperti fatte salve esigenze diverse;
- numero massimo di animali per box: 4 capi adulti o 1 femmina con relativa cucciolata;
- pavimento, pareti, infissi, attrezzature facilmente lavabili e disinfettabili;
- approvvigionamento idrico sufficiente;
- canali di scolo e scarichi adeguati per garantire il deflusso delle acque di lavaggio;
- reparto di isolamento, per una capienza pari al 10% di quella complessiva;
- locale per gli interventi veterinari;
- locale per il deposito e la preparazione degli alimenti;
- locale per sala parto e nursery;
- magazzino per il deposito dei detergenti, dei disinfettanti e delle attrezzature per il loro impiego.

I cani detenuti all'aperto devono disporre di un ricovero, ben coibentato ed impermeabilizzato, che fornisca protezione dalle temperature e condizioni climatiche sfavorevoli.

Qualora i cani siano detenuti prevalentemente in spazi delimitati, è necessario un'area per la sgambatura di superficie minima pari a mq 20 per cane.

È altresì ammessa la realizzazione, nel territorio rurale, di ricoveri per equini detenuti a scopo amatoriale. Il relativo progetto deve evidenziare le strutture da realizzare, la loro ubicazione ed i materiali costruttivi nel rispetto di quanto segue:

- il materiale da costruzione è in legno, la recinzione è in paleria di castagno o altra essenza forte.

- è consentita la realizzazione di box per il ricovero degli animali, di locali per la rimessa delle attrezzature, la conservazione degli alimenti e dei medicinali e di tettoie con strutture in legno; tali strutture se coperte con materiale impermeabile devono essere rivestite all'esterno con materiale vegetale (cannucce) o reti ombreggianti.
- i ricoveri potranno ospitare fino ad un massimo di sei cavalli adulti.
- il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate;
- le strutture devono essere in ogni caso improntate alla massima semplicità e decoro. È vietato l'uso, quale ricovero, di strutture o loro porzioni dismesse, impropriamente riciclate o l'utilizzo di materiali fatiscenti o incongrui o indecorosi.

Dovranno essere rispettate le norme di carattere sanitario, i regolamenti e le disposizioni sulle fonti di inquinamento e di rumore anche se non espressamente citate nel presente articolo.

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

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 purché 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.

ART. 63. ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n° 9 del 18 aprile 1997 e dal suo regolamento di attuazione (Reg. reg. del 12 settembre 1997, n° 2) e nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 11/2004

Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.

Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR. 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agriturismo.

ART. 64. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI

Per quanto riguarda le caratteristiche delle costruzioni residenziali in zona agricola l'edificazione deve avvenire:

- a) nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con i caratteri tipologici e formali degli edifici di interesse Storico, Architettonico, Ambientale.
- b) sulla base dei seguenti criteri:
 - edificio coperto da tetto a falde congiunte sul colmo e manto di copertura realizzato in coppi per le costruzioni poste a una quota inferiore a 700 metri s.l.m.; in coppi e/o in lamiera se costruzioni realizzate al di sopra di tale quota;
 - murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale, in laterizio o in sasso;
 - scale disposte all'interno dell'edificio;
 - edificio privo, di terrazze o poggiali sporgenti dalle pareti esterne ai piani superiori;
 - rispetto della configurazione del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del suolo.
 - l'altezza degli edifici non deve essere maggiore a m. 7,50,
 - il distacco dai confini non deve essere minore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 5. Quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione a confine per la parte in

aderenza, salvo i diritti precostituiti, non oltre l'altezza dell'edificio contiguo a confine.

- non sono tenute al rispetto della distanza sopra indicata le sopraelevazioni fermo restando il preesistente distacco minimo da strada.
- il distacco dalle strade in base ai disposti del D.L. 1404/68 e del Codice della Strada.
- Negli ampliamenti non dovranno sopravanzare corpi verso la strada ma gli aggetti dovranno mantenere la stessa distanza minima prevista.
- il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 10. Sono fatte salve le disposizioni e le indicazioni dell'Abaco per gli interventi nei centri storici e nelle aree rurali.

Il responsabile dell'Ufficio competente può imporre la demolizione di manufatti in contrasto con i caratteri dell'ambiente naturale o agricolo.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali naturali (siepi staccionate in legno, muretti in laterizio o in pietra, ecc.) o con reti integrate con siepi o arbusti. Le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio prevalgono rispetto a quanto indicato in questo articolo.

ART. 65. NORME GENERALI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Per i fabbricati non residenziali, il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare diversi tipi di coperture e finiture conseguenti a particolari strutture edilizie, a condizione che siano contestualmente previste apposite messe a dimora di essenze arboree ad alto fusto sempreverdi (che a sviluppo completo abbiano un'altezza maggiore del fabbricato) al fine di ridurre l'impatto sull'ambiente dell'edificio stesso.

Nella zona agricola, fatti salvi casi da concordare di volta in volta con il Responsabile del procedimento, è vietato procedere a movimenti di terra, lavori di terrazzamento e di demolizione, alterazione di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e formazioni arboree lineari produttive e improduttive; è fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricola e per la difesa del suolo, da parte delle autorità preposte nel rispetto comunque della normativa vigente in materia.

Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute devono essere sostituite utilizzando essenze arboree locali.

Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.

Compete altresì agli stessi procedere al taglio periodico dei rami protesi verso le strade.

PARTE DECIMA

INTERVENTI SUI FABBRICATI

ART. 66. AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente sezione della normativa si applica agli edifici ed agli spazi compresi nei centri storici (z.t.o. "A") perimetrati nelle planimetrie di PI in scala 1:5000, 1:2000, 1:1000; agli edifici sparsi di interesse ambientale (catalogati tramite le schede "B" di rilevamento) numerati ed evidenziati con campitura piena nelle planimetrie di PI

Questa sezione normativa si applica sia in caso di PUA, che di IED

Le zone territoriali omogenee di tipo "A" sono individuate con apposito perimetro nelle tavole di Piano in scala 1:5000, 1:2000 e 1:500; gli edifici di interesse ambientale esterni ai centri storici sono campiti nelle planimetrie 1:5000 e 1:2000 e numerati in riferimento alle schede progettuali.

ART. 67. UNITA' DI INTERVENTO

Nelle tavole di PI in scala 1:500 sono indicate con apposita simbologia le unità minime di intervento entro cui vanno coordinati gli interventi di tipo edilizio. Ogni Unità minima è identificata con un numero che corrisponde ad una scheda normativa dove sono contenuti i dati per la corretta individuazione. La scheda si compone di una parte descrittiva che ha carattere orientativo, ma non prescrittivo e di una parte normativa con carattere prescrittivo.

COMUNE DI CALTRANO PROVINCIA DI VICENZA	P.R.G.	Consistenza patrimonio immobiliare BENI AMBIENTALI	SCHEDA B
LOCALITA' CALTRANO CENTRO STORICO		CODICE EDIFICIO 001/004	
VIA P.ZZA DANTE	3		
DATAZIONE 1999	INTERVENTI PRESENTI		
VALORE ARCHITETTONICO DELLE COMPONENTI EDILIZIE			
STRUTTURA PORTANTE 1	FINITURE ESTERNE 2	COMPOSIZIONE FACCIATA 2	
1 - assenza di elementi di valore architettonico 2 - presenza di elementi originari di valore architettonico anche se non esteso a tutta la componente 3 - pregevole rilevanza architettonica estesa a tutta la componente			
CARATTERI COSTRUTTIVI E MATERIALI			
STRUTTURA VERTICALE: MURI	PIETRA E MATTONE		
FACCIATA	INTONACATA		
MANTO DI COPERTURA	COPPI		
STRUTTURA DI COPERTURA	LEGNO		
SERRAMENTI E OSCURAMENTI	SCURI ALLA VICENTINA INFISSI IN LEGNO		
INGRESSO PRINCIPALE	PORTA IN PIETRA CON CORNICI		
CORNICI	SOLO FINESTRA CENTRALE DEL POGGIOLO		
PAVIMENTAZIONI ESTERNE	GIARDINO		
POGGIOLI	BALAUSTRATA IN PIETRA DI VI CON COLONNINE TORNITE		
COMPOSIZIONE DI FACCIATA			
SIMMETRICA CON FINESTRE RETTANGOLARI. L'ASSE DI SIMMETRIA E' SEGNATO DALLA PORTA DI INGRESSO E DAL POGGIOLO. CORNICIONE SAGOMATO			
PARTICOLARI DI RILIEVO	TERRAZZINO IN PIETRA DI VI CON COLONNINE TORNITE		
ELEMENTI ESTRANEI ALL'EDIFICIO	DOPPI VETRI IN ALLUMINIO		
SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA			
ATTIVITA' TIPICHE DA TUTELARE			
CANONICA. EPIGRAFE CON DATA DELL'EDIFICIO			

IL NUMERO DI
CODICE
CONSENTE
L'INDIVIDUAZIONE
IN PLANIMETRIA

QUESTA PARTE
NON E'
PRESCRITTIVA,
SERVE COME
ORIENTAMENTO DI
MASSIMA

INDICAZIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

A

ARTICOLI NORMATIVI DI RIFERIMENTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA004.01A.JPG
001.004ins.jpg
004.01b.jpg

\\ARCHISRV\Urbanistica\CALPI

**GIUDIZIO SINTETICO SUL FABBRICATO**

EDIFICIO DI PREGIO CHE MANTIENE COMPLESSIVAMENTE I CARATTERI ORIGINARI.

TIPO DI INTERVENTO AMMESSO**RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE****PRESCRIZIONI**

SI PRESCRIVE LA CONSERVAZIONE DEL PROSPETTO PRINCIPALE: INTERVENTO AMMESSO IL RISANAMENTO CONSERVATIVO, MENTRE PER I PROSPETTI SECONDARIO E PER GLI INTERNI E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE.

**QUESTE
INDICAZIONI SONO
PRESCRITTIVE**

Per favorire gli interventi riferiti alle schede normative che comprendono più proprietà o più unità edilizie chiaramente identificabili, è ammessa la suddivisione in sotto-unità o la rettifica parziale dei perimetri delle unità per meglio adeguarli alla natura dei fabbricati. Tale modifica, per essere attuata, dovrà ottenere parere favorevole e motivato della Commissione Edilizia.

Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
- siano fatti salvi i diritti della rimanente parte di Unità di Intervento
- non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.

Per raggiungere l'obiettivo di un miglioramento dell'organizzazione dei centri (z.t.o. "A"), il Piano prevede la demolizione delle costruzioni accessorie spesso costruite utilizzando materiali precari, mal disposte nel contesto edificato e comunque in contrasto con l'ambiente. Il volume previsto in demolizione potrà essere recuperato, anche se non specificamente indicato dal PI, nell'ambito di un Piano di Comparto ai sensi delle presenti norme e della legge regionale urbanistica vigente che preveda la riorganizzazione di tutti gli edifici compresi nel perimetro e un corretto inserimento del volume nuovo. Detta modalità di ristrutturazione urbanistica è ammessa anche per gli eventuali volumi accessori non espressamen-

te individuati dal PI ma per i quali sia dimostrabile l'esistenza antecedente l'ottobre 1983.

ART. 68. CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Il PI persegue l'obiettivo di agevolare il recupero degli edifici esistenti, soprattutto nei casi in cui questi siano di interesse culturale e/o ambientale.

A tale fine, questa sezione della normativa fornisce indicazioni specifiche sulle singole unità edilizie in modo da rendere possibile l'intervento edilizio diretto.

Sulla base dello stato di conservazione dei fabbricati, degli interventi di trasformazione avvenuti nel corso degli anni, dell'interesse storico e architettonico, il PI stabilisce il tipo di intervento ammesso tra quelli descritti negli articoli successivi. Per stimolare l'interesse al recupero dei fabbricati, sono ammesse anche destinazioni d'uso diverse da quelle originarie compatibilmente con la loro tipologia e con le norme della zona omogenea cui appartengono.

E' data facoltà agli uffici competenti di ammettere, solo per le parti interne delle Unità di Intervento, un grado di protezione inferiore di 1 rispetto a quello indicato nelle specifiche Schede Normative, fatta eccezione per gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Tali richieste devono essere preventivamente sottoposte all'analisi della C.E.C., potranno essere accolte solo se la commissione esprimerà parere favorevole.

La richiesta deve contenere tutti quei documenti ritenuti essenziali per la valutazione del livello di trasformazione presente e comunque almeno:

- estratto di mappa catastale (in scala 1:1000)
- tavola dello stato di fatto in scala 1:1000 tesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
- tavola di progetto del Piano vigente in scala 1:1000 e scheda normativa con l'individuazione dell'intervento;
- documentazione fotografica dell'area o dell'edificio interessato dall'intervento, estesa a un intorno del sito che garantisca la più completa lettura;
- rilievo fotografico delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, e di ogni elemento storicamente e artisticamente significativo
- rilievo fotografico del degrado con particolare riferimento ai solai intermedi e di copertura ed ai vani scala;
- rilievo storico-critico dello stato attuale, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante, prospetti esterni ed eventualmente interni e sezioni in scala 1:50, relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alla copertura e ai volumi tecnici (obbligatorio solo per le unità edilizie per le quali è indicato come tipo di intervento il restauro o il risanamento conservativo);
- relazione tecnica riferita alla conservazione con descrizione di eventuali dissesti statici, particolari fenomeni di degrado, etc.;
- schemi funzionali tipologici di confronto tra l'impianto originario (anche presunto) ai vari piani dell'unità di intervento esaminata e quello attuale trasformato (obbligatorio solo per le unità edilizie per le quali è indicato come tipo di intervento il restauro o il risanamento conservativo).

ART. 69. SUPERFETAZIONI E MANUFATTI DI PERTINENZA

Sono da considerarsi come superfetazioni le parti aggiunte esterne o interne, chiaramente estranee all'impianto originario, realizzate in tempi recenti e generate da esigenze contingenti.

Trattasi in genere di strutture precarie, quali ad esempio corpi aggettanti ai vari piani, chiusure di spazi originariamente scoperti (terrazze, ballatoi, pianerottoli), coperture di spazi esterni scoperti (giardini, cortili) originariamente liberi, suddivisione con tramezze di spazi interni significativi (saloni, androni etc.).

Di questi elementi il PI prevede la demolizione fatto salvo quanto previsto nei precedenti articoli, con ripristino della situazione originaria, qualora sia riconoscibile, o comunque con soluzioni coerenti con le caratteristiche urbanistiche e architettoniche del contesto.

In aggiunta ai casi espressamente indicati nelle planimetrie di PI in sede di progetto edilizio vanno individuati i manufatti e/o gli elementi edilizi contrastanti con le caratteristiche architettoniche ed urbanistiche del contesto.

I manufatti di pertinenza delle unità edilizie (annessi rustici, depositi, magazzini, garages etc.) possono essere utilizzati per usi analoghi od accessori a quelli dell'unità edilizia, a condizione che le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità sia ottenibile nel rispetto di tutte le prescrizioni degli articoli precedenti.

Sono escluse le superfetazioni in palese contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'unità edilizia ed ambientale delle aree di pertinenza.

I manufatti di pertinenza che rivestono interesse storico -ambientale individuati nella cartografia di PI seguono la normativa prevista per gli edifici con lo stesso tipo di intervento.

Negli altri casi, qualora non venga ritenuto necessario un intervento di razionalizzazione, i manufatti possono essere recuperati e riutilizzati nello stato in cui si trovano, mantenendo il volume esistente.

Nei casi di volumi in contrasto con l'edificio o il contesto, anche se non espressamente segnalati dal PI ma dei quali sia dimostrabile la regolarità, è ammessa la demolizione e ricostruzione nell'ambito dei sedimi delle cartografie in scala 1:500 in sopraelevazione di edifici esistenti funzionalmente collegati, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) nel caso di un fronte stradale continuo dovrà essere rispettato l'allineamento prevalente;
- 2) sono ammessi sfalsamenti dei volumi sui retri rispetto agli allineamenti principali purché non compromettano le geometrie delle corti interne o la conformazione di eventuali giardini di pregio;
- 3) i volumi che si recuperano dalla demolizione di elementi superfetativi dovranno essere usati in primo luogo per ricavare eventuali posti auto assenti o carenti, oppure per adeguare le altezze interne di fabbricati, oggi privi dei requisiti di agibilità;
- 4) nel caso di presenza di edifici classificati con diversi tipi di intervento gli ampliamenti di volume dovranno interessare preferibilmente gli edifici con minor grado di tutela, comunque dovranno essere collocati in modo da ridurre il più possibile l'impatto con gli edifici tutelati.

Se il recupero dei volumi demoliti avviene sopraelevando edifici esistenti, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) nel caso di un fronte continuo con allineamento di gronda prevalente, quest'ultimo non potrà essere superato;
- 2) la sopraelevazione dovrà essere utilizzata in primo luogo per adeguare le altezze interne di edifici oggi privi dei requisiti di abitabilità e classificati

con i seguenti tipi di intervento: ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia parziale. Questo tipo di sopraelevazioni è soggetto a esame della Commissione Edilizia che dovrà esprimersi sulla congruità del progetto architettonico con il contesto in cui è inserito.

- 3) l'adeguamento delle altezze interne dei fabbricati, nel caso sia richiesto il superamento della quota di gronda esistente, è da intendersi come finalizzato a conseguire le altezze minime di abitabilità dei piani esistenti, e in particolare:
 - m. 3,00 piano terra (in modo che sia possibile anche una destinazione d'uso commerciale);
 - m. 2,70 i piani superiori;
 - m. 2,40 l'altezza media, calcolata secondo le modalità esposte nel Regolamento Edilizio, per l'ultimo piano mansardato.

La sopraelevazione attraverso il recupero dei volumi accessori, quando non espressamente indicata dal PI, potrà essere utilizzata solo per adeguare l'altezza interna dei piani esistenti non per aumentarne il numero.

- 4) dovrà essere presentato il progetto dei nuovi prospetti e verificato l'allineamento dei fori e le proporzioni complessive del fabbricato.

Qualora il recupero dei volumi non vincolati avvenga con la realizzazione di un nuovo volume, dovranno essere verificate le seguenti ipotesi:

- 1) verifica della situazione storica antecedente e eventuale riproposizione di allineamenti, chiusure e assetti andati perduti e che potrebbero invece essere recuperati;
- 2) riordino delle corti interne con eliminazione dei corpi estranei e ricomposizione dei volumi secondo criteri di ampliamento e riqualificazione degli spazi scoperti;
- 3) quando le planimetrie di PI in scala 1/500, attraverso la definizione del sedime dei nuovi volumi indicano che vi è un allineamento esistente da recuperare o uno nuovo da creare, queste indicazioni vanno rispettate;
- 4) in ogni caso il nuovo volume dovrà tenere conto degli edifici di pregio vicini e essere collocato in modo da non prevalere su questi.
- 5) possibilità di ricavare posti auto interrati, eventualmente anche superiori al fabbisogno diretto in modo da poter servire anche edifici vicini che ne siano privi. In questi casi dovrà essere posta particolare attenzione alla posizione delle rampe di accesso che non dovranno essere visibili da strade o spazi pubblici e preferibilmente dovranno essere comprese nel volume del fabbricato;
- 6) possibilità di ricavare posti auto anche fuori terra con tipologie e collocazioni coerenti con le caratteristiche dei luoghi.
- 7) i volumi possono essere addossati alle unità edilizie principali, con esclusione degli edifici di valore architettonico e/o storico, possono altrimenti essere accorpati a manufatti appoggiati ai confini dell'area di pertinenza, meglio se addossati ad altri manufatti già esistenti nelle proprietà adiacenti.
- 8) Nel caso di spostamento dei volumi vanno in ogni caso salvaguardate le alberature esistenti di interesse ambientale o qualsiasi elemento di pavimentazione o arredo di carattere storico -ambientale

ART. 70. MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI

Per gli edifici di interesse storico/architettonico/ambientale (tutti quelli per i quali le schede normative prescrivono uno dei seguenti tipi di intervento: restauro, ri-

sanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale, ristrutturazione edilizia) gli interventi ammessi sono:

- il tipo di intervento riportato sulla scheda normativa;
- la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e degli annessi regolarmente assentiti, con il volume esistente, ma riorganizzato nell'ambito dei sedimi della cartografia in scala 1:500 in modo da migliorare la qualità dello spazio di pertinenza dell'edificio vincolato e il decoro dello spazio pubblico;
- la riorganizzazione delle pertinenze nel rispetto di tutti gli elementi storici e naturalistici esistenti (muri di cinta, capitelli, alberature) utilizzando materiali coerenti con il centro storico anche per le eventuali nuove pavimentazioni esterne sia private che pubbliche o di uso pubblico.

Gli interventi di restauro e in subordine quelli di risanamento conservativo si attuano secondo criteri di tipo conservativo, evitando il più possibile interventi sostitutivi, anche per ciò che attiene all'uso dei materiali e alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali in particolari ed accertate situazioni statiche e di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili, e siano coerenti con gli indirizzi progettuali originari.

L'inserimento e la sostituzione degli elementi strutturali dovrà preferibilmente avvenire mediante l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti con quelle preesistenti.

ART. 71. FRONTI DA CONSERVARE

I fronti indicati come da conservare nelle planimetrie in scala 1/500 sono sottoposti ad intervento di risanamento conservativo indipendentemente dal tipo di intervento ammesso per l'intero corpo di fabbrica.

ART. 72. COPERTURE

Per le strutture di copertura sono ammessi gli interventi previsti per le strutture orizzontali.

E' prescritto l'uso esclusivo di tegole a canale in laterizio (coppi); nelle ristrutturazioni vanno ripristinate le coperture in coppi.

E' sempre ammessa la realizzazione di una copertura a falde in sostituzione della copertura piana. L'aumento di altezza non dovrà comportare la realizzazione di nuove volumetrie se non mediante recupero di cubatura esistente ottenuta previa demolizione (di superfetazioni ecc) o se consentito dal PI con apposita indicazione planimetrica.

ART. 73. INTONACI

Gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale, a calce o similari, marmorino o coccio pesto.

E' vietato l'uso di rivestimenti con materiali estranei all'architettura locale e di pannelli prefabbricati, di intonaci plastici, graffiati o simili.

La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso.

Il marmorino va quindi utilizzato negli edifici dove se ne riscontra la presenza, mentre per l'edilizia minore è preferibile utilizzare l'intonaco a calce, specialmente con colori a base di terre naturali.

ART. 74. COLORI

Le tinteggiature vanno scelte tra le gamme dei colori usati nel tempo, documentate dalle tracce trovate nelle indagini iniziali.

Mancando l'intonaco originario, ci si deve riferire a pigmenti usati tradizionalmente in zona; tra i colori proponibili va scelto quello che meglio s'intona con gli edifici circostanti.

ART. 75. RIVESTIMENTI

Gli eventuali rivestimenti in pietra o mattoni vanno restaurati utilizzando possibilmente gli stessi materiali, o comunque altri analoghi e coerenti con quelli originali.

ART. 76. SERRAMENTI ESTERNI

Sono consentiti serramenti e infissi di disegno tradizionale e con materiali adeguati al centro storico.

E' sconsigliato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).

Gli scuri devono essere a due o quattro ante, aperti alla vicentina o alla padovana.

I portoncini d'ingresso saranno arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre. Non sono consentiti portoncini con infisso in alluminio e legno, tamponati in vetro o qualunque altro materiale.

ART. 77. SPAZI SCOPERTI

Nelle tavole di PI alle diverse scale sono evidenziate le pavimentazioni di pregio che presentano caratteristiche tali da costituire bene culturale o ambientale e richiedere un certo grado di tutela. Tali pavimentazioni vanno conservate con adeguati interventi di manutenzione ed eventualmente ripristino di parti od elementi degradati e non recuperabili. Le indicazioni relative alla condizione degli spazi scoperti non tutelati riportate nella planimetrie in scala 1/500 sono invece del tutto indicative e non vincolanti.

Gli interventi di razionalizzazione dei manufatti esistenti nell'area di pertinenza degli edifici per cui è previsto il restauro o la ristrutturazione edilizia sono consentiti purché non comportino danni rilevanti al patrimonio arboreo esistente.

Gli altri spazi scoperti possono essere utilizzati secondo le indicazioni del PI

Tutte le aree libere di proprietà privata nel lotto in cui ricade un edificio devono essere sistemate e mantenute decorosamente e possibilmente devono essere coltivate a giardino piantumato e/o sistemate con pavimentazione.

Le pavimentazioni in ciottoli o pietra esistenti vanno salvaguardate, se in condizioni di degrado vanno riproposte in caso di intervento. Nel caso di pavimentazioni assenti o non pregiate, è ammesso il rifacimento o la sostituzione utilizzando

do materiali affini a quelli tipici. In particolare è vietato l'uso di klinker, materiali ceramici, sono invece consentiti i porfidi, i masselli autobloccanti in tinte naturali, le pavimentazioni ecologiche o in pietra naturale. Le pavimentazioni esterne devono essere sempre drenanti.

Il progetto della nuova edificazione o del restauro, qualora vi sia un'area libera all'interno del lotto, dovrà essere corredato anche dalle sistemazioni esterne con l'eventuale definizione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati.

Le essenze arboree consentite devono essere quelle autoctone.

CORTI

Le corti individuate nelle planimetrie di PI hanno la caratteristica di spazi comuni a più unità abitative, possono essere pavimentate o lasciate in parte a verde oppure trattate come corti alberate. Le corti sono considerate spazi di norma pedonali, possono però essere utilizzate per accedere ai garages delle abitazioni che vi si affacciano. Non sono ammesse suddivisioni dello spazio mediante recinzioni.

GIARDINI PRIVATI

Sono spazi chiaramente delimitati che costituiscono pertinenze di edifici singoli. Sono aree prevalentemente verdi, ma possono essere organizzate al loro interno anche percorsi pedonali ed accessi carrabili. Le alberature di pregio eventualmente esistenti vanno conservate.

Tutte le costruzioni che si trovano sugli spazi scoperti (parcheggi, corti o giardini privati) individuati con apposita simbologia sulla planimetria di PI sono da considerare come previste in demolizione.

ART. 78. VETRINE

Negli edifici interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo è vietata l'apertura di nuovi fori per vetrine sul prospetto principale; può essere invece utilizzato a tale scopo l'androne o galleria passante come accesso a negozi situati all'interno dell'edificio.

Negli edifici interessati da interventi di ristrutturazione le dimensioni delle aperture dovranno rigorosamente attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservino i caratteri originari o, qualora non siano rilevabili, negli edifici contermini.

Per quanto riguarda le vetrine, si distinguono due casi:

- vetrine sottostanti il portico che potranno conservare le dimensioni preesistenti o in caso di nuove aperture non superare i m.2,00 di larghezza;
- vetrine su fabbricato prospettante direttamente sulla via, che dovranno rispettare gli allineamenti con la forometria preesistente.

ART. 79. PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

Negli edifici soggetti ad interventi di restauro il recupero di ambienti e strutture per autorimessa è ammissibile qualora le opere da eseguirsi per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee nelle aree scoperte e di pertinenza, ove l'intervento sia tecnicamente possibile senza snaturare l'impianto delle murature interrate e senza compromettere le piante d'alto fusto eventualmente esistenti.

Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.

Negli edifici soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione, a ristrutturazione totale e nelle nuove costruzioni è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o posti macchina e di parcheggi, fino ai limiti di cui alla L.122/89 e cioè in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione per gli spazi destinati ad attività residenziali; e di un metro quadrato ogni metro quadrato di superficie commerciale e direzionale. Le superfici a parcheggio, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavarli nell'area di pertinenza del fabbricato, possono, in alternativa, essere individuati in area adiacente (distanza massima 200 metri). In caso di provata irreperibilità degli spazi suddetti e qualora il Comune, ritenga non necessario il reperimento delle aree a parcheggio, può autorizzare la monetizzazione delle stesse sulla base dei criteri e dei valori stabiliti con apposita delibera di Giunta.

ART. 80. STRUTTURE COPERTE PER POSTI AUTO

AUTORIMESSE FUORI TERRA

Gli spazi destinati alla sosta delle auto all'interno di aree private possono essere coperti attraverso la realizzazione di una struttura costituita da travi in legno in copertura sorrette da pilastri ai quattro lati realizzati in legno o in mattoni e coperta con manto in coppi. Tale struttura dovrà essere aperta almeno su due lati e avere altezza massima (misurata sotto trave) di m. 2,60.

Deve essere rispettata una distanza tra ciascun posto auto e le pareti finestrate non inferiore a 1,5 m.

Nella collocazione di tali strutture dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- distanza dal corpo di fabbrica principale pari almeno a 3 metri nel caso penalizzi solo le luci di locali accessori o in aderenza a pareti non finestrate.
- distanza dai confini minima di metri 1,50 oppure direttamente a confine nel rispetto delle norme del Codice Civile.. Tali coperture non costituiscono volume edilizio in quanto strutture pertinenziali con la sola funzione di riparo degli automezzi.

Il limite massimo di posti auto coperti ricavabili è fissato, analogamente a quanto disposto dalla L.122/89 in 1mq. ogni 10mc. di volume residenziale.

AUTORIMESSE AL PIANO TERRA

Le autorimesse al piano terra degli edifici sono sempre ammesse purché gli accessi dalla pubblica via, se necessari, possano essere ricavati senza operazioni distruttive.

L'apertura o l'allargamento di fori esistenti sui prospetti lungo strada è ammessa per gli edifici con tipo di intervento "ristrutturazione edilizia", oppure per gli edifici con "ristrutturazione edilizia parziale" purché siano rispettate le assialità originarie

e i fori non costituiscano pericolo per la circolazione. In ogni caso dovranno essere installati portoni automatizzati con apertura verso l'interno in modo da non invadere la sede stradale.

E' facoltà del Responsabile del Procedimento vietare l'apertura di nuovi fori o l'allargamento di quelli esistenti quando questo contrasti con i caratteri del luogo.

AUTORIMESSE PARZIALMENTE INTERRATE

E' ammesso ricavare nuove autorimesse ricavate sfruttando la pendenza del terreno, quindi accessibili solo dal fronte su strada e interrate per gli altri tre lati, in terreni compresi nelle zone A o immediatamente adiacenti, purché:

- il fronte su strada sia realizzato con materiali coerenti con il centro storico;
- gli eventuali portoni di chiusura siano in legno o metallo preverniciato;
- l'accesso sia diretto dalla strada o da spazi scoperti esistenti. Non sono consentiti ulteriori sbancamenti per ricavare spazi o ambiti di manovra prospicienti i garages.
- I portoni non dovranno sporgere sul fronte strada durante le operazioni di apertura e chiusura e dovranno essere automatizzati.

ART. 81. ARCHI E ARCHI PASSANTI

La presenza di archi sulle facciate dei fabbricati e di archi passanti per collegare le diverse corti è considerata un elemento tipologico caratterizzante del centro storico di Caltrano. Nelle planimetrie di PI essi sono individuati con apposita simbologia.

Gli archi vanno sempre salvaguardati, nel caso di archi passanti vanno obbligatoriamente mantenuti aperti, gli archi sui prospetti dei fabbricati possono anche essere chiusi, ma solo con serramenti, posizionati sul filo interno dell'arco in modo che rimanga leggibile la struttura.

Nel caso di interventi sui prospetti è ammessa la riapertura di archi solo se appartenenti alla configurazione originaria dei prospetti, non sono ammessi nuovi archi in fabbricati nei quali non è documentabile una originaria presenza.

ART. 82. SCALE ESTERNE

Le scale esterne rappresentano un elemento tipologico ricorrente. Quando esistono vanno conservate, se in cattivo stato possono essere rifatte, ma utilizzando tecniche e materiali affini a quelli originali. In particolare non sono ammessi parapetti ciechi in muratura. Nei casi di ristrutturazione edilizia è consentito introdurre nuove scale esterne, analoghe per forme, materiali e dimensioni a quelle esistenti in centro storico fino ad una altezza massima di 3 metri. Devono rispettare i requisiti di sicurezza, utilizzando materiali antisdrucchiolo per i gradini, rispettando la pedata minima, la larghezza, e i rapporto pedata/alzata, in ogni caso va previsto almeno un corrimano impugnabile, la ringhiera non deve essere scalabile e i gradini aperti devono essere comunque dotati di sottogradino in modo da impedire il passaggio di una sfera di 10 cm.

ART. 83. MURI DI RECINZIONE

I muretti di recinzione o di contenimento in sasso costituiscono un elemento tipologico ricorrente e, in linea di massima, quelli indicati come di pregio nella plani-

metria di PI devono essere conservati. E' comunque ammesso ricavare aperture per consentire l'accesso alle abitazioni o ai lotti retrostanti.

ART. 84. PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI

Il prontuario allegato alle presenti NTO propone gli indirizzi progettuali per tipologie costruttive da adottarsi nelle zone A, nelle zone agricole e per tutti gli edifici schedati come di interesse ambientale, compatibilmente con gli interventi consentiti dalla scheda specifica.

Possono essere adottate anche soluzioni diverse da quelle proposte purché motivate e sostenute da adeguate analisi di carattere storico e tipologico che dimostrino l'adeguatezza della scelta progettuale e la presenza nel territorio di analoghe soluzioni. Tale deroga è soggetta alla presentazione della seguente documentazione:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto della schedatura di cui alla Parte Ottava delle presenti norme;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito dell'realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi ecc.).

Il Responsabile del Settore, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può autorizzare in deroga al presente Prontuario, gli interventi ritenuti idonei che rispettino i criteri sopra descritti.

PARTE UNDICESIMA

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 85. POTERI DI DEROGA

Il Responsabile dell'ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle norme del PI e di Regolamento Edilizio, escluse le modifiche di destinazioni di zona, limitatamente agli edifici e/o impianti pubblici o di pubblico interesse.

La deroga, nel rispetto delle norme contenute nel D.Lgs 42/04, delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare i parametri sotto indicati e con i seguenti limiti:

- la densità territoriale di zona e la densità fondiaria possono essere aumentate fino al 50% nei valori massimi e diminuite fino al 50% nei valori minimi;
- la percentuale di copertura massima può essere aumentata del 50%;
- l'altezza massima prevista per la zona può essere aumentata di non più di m. 2,70;
- la distanza tra edifici interni al lotto può essere diminuita non più del 50% nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del DM 2/04/68.

Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo e salvo l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI, in conformità all'art. 76 della Lr. 61/85 per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

E' fatto salvo quanto previsto dalla legge regionale urbanistica vigente.

ART. 86. STRUMENTI ESECUTIVI VIGENTI

I Piani attuativi entrati in vigore e convenzionati prima dell'adozione del presente PI si intendono a tutti gli effetti prevalere su quanto indicato dal PI. Nel caso di varianti a tali strumenti successive all'adozione del PI si farà riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi vigenti al momento della stesura della variante.

ART. 87. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Sono confermati i provvedimenti edilizi rilasciati in conformità al PRG vigente fino alla data di adozione della presente Variante.

ART. 88. NORME DI SALVAGUARDIA

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 89. REVOCA DEL PRG VIGENTE

Il presente PI sostituirà il PRG vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

ART. 90. MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel RE si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.

ART. 91. NORME ABROGATE

Con l'entrata in vigore del presente PI sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni e che disciplinano diversamente un determinato oggetto.