



COMUNE DI CALTRANO

Provincia di Vicenza

Piazza Dante n.8 - 36030 Caltrano (VI)

telefono 0445/892866 – fax 0445/390043

codice fiscale 84000910244, Partita IVA 00541820247

pec: comune.caltrano.vi@pecveneto.it - sito internet: www.comune.caltrano.vi.it



SETTORE TECNICO

Pro t. (generato dal portale "impresainungiorno.gov.it")
Prot. Rif. 1613/2024
C.D.U. n. 9/2024

Pratica SUAP n. TMLMHL66H49L840M-28022024-1955

Versamento imposta di bollo €
16,00

**Esente in quanto richiesto da
Consulente Tecnico d'Ufficio
nominato dal Tribunale di
Vicenza su incarico dello
stesso Tribunale**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi del 2° e 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

- VISTI:
- l'istanza della Sig.ra *Temolo Arch. Michela* in qualità di *Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Tribunale di Vicenza*, giusta pratica SUAP n. TMLMHL66H49L840M-28022024-1955, acquisita agli atti del Comune il 29 febbraio 2024 prot. 1613;
 - il 2° e 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
 - il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in conferenza dei servizi in data 1 marzo 2012, ratificato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 416 del 20 marzo 2012, pubblicata sul BUR n. 29 del 13 aprile 2012;
 - il 1° Piano Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 24 febbraio 2014, esecutivo dal 18 marzo 2014;
 - il 2° P.I. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 2 febbraio 2015, esecutivo dal 20 febbraio 2015;
 - il 3° P.I. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28 novembre 2016, esecutivo dal 17 dicembre 2016;
 - il 4° P.I. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 29 aprile 2019, esecutivo dal 4 giugno 2019;
 - l'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

C E R T I F I C A

CHE GLI IMMOBILI:

sottoelencati, ubicati nel Comune di Caltrano (VI), ai sensi del vigente Piano degli Interventi hanno la seguente destinazione:

FG.	MAP.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E VINCOLI GRAVANTI	NORMATIVA P.I.	A.T.O. DEL P.A.T.
17	353	Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici", parzialmente con edificio non classificato (ammessi tutti gli interventi) e parzialmente con "corte sterrata" e con "spazi a verde" individuati nella scheda specifica del centro storico. Compatibilità idraulica – aree idonee.	artt. 17 e 18 art. 20 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.4 Caltrano
17	358	Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici" con edificio non classificato (ammessi tutti gli interventi). Compatibilità idraulica – aree idonee.	artt. 17 e 18 art. 20 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.4 Caltrano
17	575	Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici" con edificio classificato quale "edifici di interesse ambientale comprese nei centri storici e sparsi" con scheda n. 001/103 che ne classifica il grado di protezione e gli interventi ammessi. Compatibilità idraulica – aree idonee.	artt. 17 e 18 art. 20 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.4 Caltrano

Le prescrizioni urbanistiche relative alle aree succitate risultano dall'allegato stralcio della Normativa di zona del Piano degli Interventi vigente.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, fatte salve modifiche agli strumenti urbanistici.

Si rilascia il presente certificato, quale documento informatico ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i. (Codice dell'Amministrazione Digitale), su richiesta dell'interessato, in carta semplice ad uso C.T.U. del Tribunale di Vicenza.

Caltrano li,

1 marzo 2024



Il Responsabile del Settore Tecnico

- Dott. Ronny Villanova -

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

STRALCIO DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO VIGENTE

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. 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 con visivi (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:

- 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 igienicosanitario 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 igienicosanitari. Il rapporto di illuminazione può essere derogato ad 1/10.
- 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 accorgimento 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. 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. 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.

Parte grafica omissis.

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 espressamente 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 fatta 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 espone 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 dei sedimi 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. MODALITÀ 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, risanamento 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 cocchio 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, documentati 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 originari.

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 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 finestrate 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 fometria 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 interrato 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 un parcheggio, 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 rapporti 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 planimetria 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'attuazione 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.

FINE DEL CERTIFICATO