

COMUNE DI ALBETTONNE
PROVINCIA DI VICENZA

OGGETTO:

**VARIANTE PARZIALE DI P.R.G. N. 33 "PARCO
CAMPAGNA DI COLLE SAN GIORGIO" IN
ADEGUAMENTO AL P.A.MO.B.**

**L.R. 11/2004 E S.M.I., ART. 48, COMMA 1 TER
L.R. 61/85, ART. 50, COMMA 9**

ELABORATO:

**ESTRATTO N.T.O. DI P.R.G.
STATO DI VARIANTE ARTT. 7, 14, 16**

**ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DEL. N. DEL
APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DEL. N. DEL**

FIRMA:

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

STUDIO ASSOCIATO ZANELLA

ARCHITETTURA . URBANISTICA . INGEGNERIA

Zanella Adriano Geometra
Zanella Alessandra Architetto
Zanella Alice Pianificatore Territoriale Urbanista ed Ambientale

Sede:

Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vicentina (VI)
Tel. 0444.787040 0444.760099 info@studiozanella.it
Fax 0444.787326 www.studiozanella.it

TIMBRO FIRMA

.....

A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con divieto di riprodurlo o di renderlo noto, anche in parte, a terzi o a Ditte concorrenti senza nostra autorizzazione scritta. Legge 633 art. 9 e 99 del 22/04/1947.

ART. 7 - ZONE C1

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc./mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

Piani attuativi vigenti - Per i Piani Attuativi vigenti vedasi le indicazioni delle tab.15

Destinazioni - Art. 4a

Interventi ammessi

Edifici esistenti:

aumento volumetrico degli edifici esistenti nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona, o di Piano Attuativo vigente, di cui all'allegata Tab.15.

Nuove edificazioni: le nuove edificazioni nei lotti residui avverranno nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona di cui all'allegata Tab.15 o secondo gli indici confermati dei Piani attuativi vigenti.

Riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

1) di aprire abbaini(per un max. del 15% della falda riferita allo spiccato dei muri perimetrali del fabbricato principale) per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 2,26, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2,70).

2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

Edifici numerati : gli interventi avverranno secondo le classificazioni previste dall'art.20 delle presenti N.T.di A.

Caratteri dell'edificazione: Tipologia residenziale, in armonia con la tradizione del luogo e conforme agli elementi più significativi della zona.

Altezze: il numero dei piani e le altezze massime consentite sono quelle indicate nella tab.15 per le singole zone C1 numerate

Superfici coperte: non vengono definiti indici di copertura massimi; gli stessi saranno determinati dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze oltrechè delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G..

Distanze: Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

1) Da confini: ml. 5 o a confine,

Distanze dai confini inferiori a 5 ml, fatte salve le distanze tra edifici previste dalle N.T.A., sono ammesse: previo accordo tra i proprietari, presentazione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio da parte del confinante e successivo atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, o senza accordo qualora preesista una parete non finestrata in confine.

2) Da strade: ml.5

3) Da edifici:

3a) tra pareti finestrate: non inferiore a ml.10 e all'altezza dell'edificio più alto.

3b) Da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga.

3c) Da pareti cieche: in aderenza o ml. 5 e senza finestre.

3d) Altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo.

3e) Da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5,00 dai confini; con distanze tra fabbricati inferiori a ml. 7,50 sono ammesse solo finestre su locali di servizio.

Interventi ammessi nelle zone di degrado: stesse norme e prescrizioni delle zone A.

Interventi negli ambiti di edificazione C1

All'interno degli ambiti di edificazione C1, come individuati nella cartografia di PRG, in scala 1:2000 e' ammessa l'edificazione, nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, delle seguenti volumetrie massime:

ambito C1/A mc. 4200

ambito C1/B mc 1400

ambito C1/C/D/E/F/G/H/I/L/M mc 800

ambito C1/N mc. 190

Per l'ambito di edificazione C1/A, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla formazione di Piano Attuativo (PdIL).

*** ~~ZTO C1/19~~ e ZTO C1/20: Ambiti per l'ospitalità rurale e la promozione didattica all'interno del Parco Campagna di Colle San Giorgio di cui all'art. 14 delle presenti N.T.A.**

Destinazioni d'uso: sono consentite destinazioni connesse all'ospitalità, ricezione e promozione didattica collegate al *Parco Campagna di Colle San Giorgio* e, in caso di necessità, collegate anche all'accoglienza relativa all'area di motocross, limitrofa allo stesso Parco (ZTO D3.1), quali: camere, alberghi, bed and breakfast, agriturismi, attività di ristorazione, attività per la cura fisica e per il benessere, bar, casa del custode, vendita dei prodotti tipici locali, attività per la promozione didattica del Parco, ecc.

Caratteri per le nuove edificazioni:

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante, e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo; in particolare si prescrive:

- fabbricati a pianta rettangolare e/o quadrata
- tetti a due falde, con una sporgenza della falda max consentita 40 cm
- manufatti in legno (pompeiane) con sovrastante rete antigrandine e/o piante rampicanti per copertura aree a parcheggio e/o aree ristoro
- recinzioni ammesse: in legno di altezza max 1,50 ml

Tipo di intervento: diretto

Rapporto di copertura: indice territoriale di 1mc/1mq

Altezze massime: 6,80 ml con un massimo di due piani fuori terra

Distanze dalle strade: 7,00 ml

A titolo esemplificativo e non esaustivo e vincolante si rimanda alla distribuzione planivolumetrica dell'Elaborato n. 1.2 del *Parco Campagna di Colle San Giorgio*.

*** Stralcio ZTO C1/19 - Rich.3 Resoconto Richieste alla Var. 3 PI)**

ART. 14 - ZONE E AGRICOLE

Zone agricole produttive E1, E2, E3.

Destinazioni d'uso - Art. 4e)

L'ubicazione degli allevamenti zootecnici industriali, ovvero tutti quelli che presentano un carico superiore a 40 qli/ha di peso vivo allevato, e/o che utilizzano meno del 25% di alimenti di produzione aziendale, è normata nelle singole sottozone agricole.

Interventi ammessi: le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolati dalla L.R. 24/85 e dalle presenti norme nel caso siano più restrittive.

Sono ammesse inoltre infrastrutture tecniche in difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili; impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Ai sensi dell' art. 3 della L.R. 31/86, l'utilizzazione a fini agrituristici non comporta cambiamento di destinazione d'uso.

Modalità di intervento: in queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

I nuovi interventi edificatori in ambito collinare, andranno localizzati in porzioni di territorio di pendenza inferiore al 15%.

L'autorizzazione alla edificazione di nuovi annessi rustici sarà legata all'obbligo di contestuale demolizione per eventuali fabbricati rurali di natura precaria.

CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE:

conseguenti alle preesistenze tradizionali e/o alla morfologia ambientale circostante; in particolare :

A) Posizione e andamento delle falde del tetto:

- Pendenza media 30% (+/- 5%) - Tetto a due falde - Tetto a padiglione su figure quadrate o rettangolari - Sporgenza della falda dal perimetro murario max.40 cm.

B) Materiali di copertura

- Solai misti in latero cemento - solai interamente in cemento - solai con travi in legno con sovrastrutture in cotto
- manto di copertura : coppi in cotto, tegole a coppo e canale in cotto, tegole in cemento tipo e color cotto, rame; per gli annessi rustici sono ammessi manti di copertura in fibrocemento a canale, colorati color cotto.

C) Grondaie e pluviali

- grondaie e pluviali : forme semi cilindriche e cilindriche in pvc, lamiera e rame.

D) Murature

- Per le strutture ed i corpi di fabbrica a "faccia vista" sono da escludere tutti quei materiali che per grana e colore non si ricollegano a quelli già presenti in zona.

- Blocchi a "faccia vista" : si adotteranno quelli a grana minuta con tinte pastello preferibilmente nelle tonalità beige o pietra, escludendo ogni superficie a disegno, finto bugnato o simili.

- Mattoni a "faccia vista" : escludere tutte le tonalità di cotto troppo vivaci e le superfici operate, ad esclusione di quelle sabbiate e fatte a mano, nonché di quelle standard (queste ultime specie se si tratta di costruzioni minori).

- Fugatura dei blocchi e dei mattoni con calce o malta cementizia e comunque a colori naturali escludendo i colori verde, blu, rosso in tutte le gradazioni.

- Sono vietati i materiali con superfici speculari (fatta eccezione per i vetri), come ad esempio piastrelle di clinker o similari.

- La pietra a "faccia vista" non dovrà subire nessun altro trattamento che ne alteri la superficie se non quello ottenuto con idonei materiali siliconici di tipo impregnante.

- Murature di recinzione : da escludere ogni prefabbricato di cemento sia grigio che bianco, riproducenti false ramificazioni arboree, falsi bugnati o colonnine o simili. Sono consentite solamente recinzioni costituite da rete metallica e siepe. Le altezze delle recinzioni devono essere di ml.1,20 (normalmente cm.20 di zoccolo + cm.100 di recinzione), fatti salvi i casi di rifacimento o ripristino di vecchie murature in pietra già esistenti, per le quali si manterrà l'altezza originale previa documentazione fotografica.

E) Intonaci

- Tutte le costruzioni (escluse quelle a "faccia vista") devono essere intonacate e tinteggiate. Se per giustificate ragioni non si potesse tinteggiare l'edificio entro breve termine, è fatto obbligo ai responsabili della costruzione (proprietario ed impresa) di introdurre nell'impasto dell'ultimo intonaco esterno, a finire, della polvere di marmo finissima nelle tonalità gialla o rosata.

Sono ammessi tutti gli intonaci tradizionali tinteggiati, i marmorini, le rasature a calce, gli intonaci terranova e i vinil-acrilici, questi solo nelle seguenti grane e superfici: rasate, damascate, spruzzate, tutte del tipo "Venezia". Da evitare le superfici graffiate.

F) Coloriture

- Usare tinte pastello nelle tonalità beige, cotto, rosate, arancio tenue, bianco, grigio leggermente colorato con i colori suddetti.

Da evitare colori come il blu, il rosso vivo, il verde, arancio e giallo carico, viola, azzurro ed ogni altro contrasto violento.

G) Dimensione dei fori

- Quelle standard attuali della tradizione locale, compresi i multipli ed i sottomultipli.

H) Materiali per serramenti

- Legno naturale o verniciato, alluminio verniciato o elettro colorato nei colori testa di moro scuro e grigio antracite scuro, ferro naturale o corten o verniciato.

- Portoncini d'ingresso : materiale principale è il legno senza eccessive lavorazioni, preferibilmente dogato.

Si possono pure usare pannelli colorati di altro materiale in tinte unite a tonalità morbide pastello (es. albanit, glasal, laminati, ecc.)

I) Oscuri alle finestre

- Devono essere a balconi, preferibilmente alla vicentina, in legno a vista o verniciato.

Da evitare l'apposizione di controvetri esterni in alluminio di colore grigio naturale, ottone, bronzo, ammesso alluminio verniciato ed elettro colorato scuro.

ZONA E1 agricola di salvaguardia

La zona E1 individua le aree caratterizzate da una produzione agricola o specializzata.

Sono inseriti in sottozona i boschi ed i coltivi indipendentemente dalla loro estensione, cioè l'intero ambito collinare del comune di Albettono.

In tale zona di massima tutela attività edilizia è notevolmente limitata, sono consentiti soltanto gli interventi di restauro e ampliamento degli edifici esistenti, di cui agli artt. 4, 6, limitatamente agli annessi rustici, 7, limitatamente ai primi due commi, della L.R. 24/85.

Rimane esclusa la costruzione di nuove residenze rurali.

Edifici residenziali:

è consentito l'ampliamento delle residenze, stabilmente abitate da almeno 7 anni, fino ad un massimo di 800 mc, compreso l'esistente, mediante l'utilizzo dell'eventuale parte rustica annessa alla residenza, se non più funzionale alla conduzione del fondo.

Annessi rustici:

la costruzione di nuovi annessi rustici deve corrispondere ai seguenti requisiti: convenienza economica, proporzionamento al fondo, idoneità tecnica;

non è ammessa la costruzione di annessi rustici in ambiti boscati; non è ammesso, per i boschi, il mutamento permanente di destinazione d'uso del suolo; il rapporto di copertura (% mq di superficie lorda di pavimento anche su più piani) massimo è pari a:

- 1,5% della superficie del fondo, fino ad un massimo di 300 mq, per aziende di superficie fino a 3 ha; - 1% della superficie del fondo, fino ad un massimo di 600 mq, per aziende di superficie compresa tra 3 e 10 ha;

- 0,75% della superficie del fondo, fino ad un massimo di 900 mq, per aziende di superficie superiore a 10 ha;

per valori superiori, e comunque entro il limite dell'art. 6 L.R. 24/85, la concessione è rilasciata dal sindaco, sentito l'organo competente.

E' ammesso l'ampliamento degli annessi esistenti con costruzioni in aderenza, fino al raggiungimento del rapporto massimo di copertura, e nel rispetto del grado di intervento previsto dal P.R.G. per gli edifici di cui all'art. 10 della L. R. 24/85.

Al fine di adattarli, alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati esistenti.

Non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici industriali né la ristrutturazione o ampliamento di quelli eventualmente esistenti.

Altezze massime : ml 5.5, all' imposta della copertura, o in allineamento con gli edifici esistenti, in ogni caso non superiore agli edifici di interesse storico ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

Distanze strade: D.M. 1404, ml.20 da provinciali e comunali, ml 30 da statali, o per la residenza, secondo preesistenze.

Distanze da confini: per la residenza, ml. 5 o a confine, previo consenso del confinante; per gli annessi rustici, ml.10 per stalle, ml.20

Distanze tra edifici: per la residenza, ml.10 o in aderenza, qualora ne ricorrano i presupposti di legge,

per gli annessi rustici, distanza dai fabbricati di terzi, ml. 20

per le stalle, da fabbricati di terzi ml.50, da edifici residenziali di proprietà, ml 10, o distanza inferiore fino a ml 5 se interposta una porzione di edificio adibita ad altro uso (esclusi residenza, e ricovero animali).

Sono fatte salve disposizioni diverse emanate dall'ULSS competente in materia igienico sanitaria.

PARCO CAMPAGNA DI COLLE SAN GIORGIO

Tale area, individuata nella Tav.13.1 nella zona del Colle San Giorgio e meglio descritta nelle specifiche Tavole di studio e di progetto del Parco, dovrà essere valorizzata prevedendo in generale:

- la tutela e riqualificazione delle aree boschive, della pineta, delle coltivazioni di rilevante interesse agronomico di viti e olivi e dei prati aperti;
- la formazione di percorsi ambientali, del benessere e didattici;
- la promozione e conoscenza dei prodotti tipici dei luoghi, delle coltivazioni di elementi frutticoli e vegetazionali particolari tipici dell'area;
- * - la ricettività e l'ospitalità, nelle ~~ZTO C1/19~~^a e C1/20 di cui all'art. 7 delle presenti norme, connesse alla fruizione del Parco ed eventualmente, in caso di necessità, anche quelle connesse all'attività del motrocross di cui alla finitima Z.T.O. D3.1;
- l'individuazione di punti di sosta e di belvedere;
- la riqualificazione della viabilità di accesso principale di parte di via Val d'oca.

* **Stralcio ZTO C1/19 - Rich.3 Resoconto Richieste alla Var. 3 PI)**

In particolare, all'interno del Parco Campagna di Colle San Giorgio, valgono le seguenti norme, nel rispetto delle indicazioni progettuali di intervento di cui alla Tav. 4 – Parco Campagna di Colle San Giorgio e alle relative Schede progettuali di Intervento:

* Per le ^aZone ~~C1/19~~ e C2/20 è fatto salvo quanto previsto dall'art. 7 delle presenti N.T.A.

Per la ZTO E1 è fatto salvo quanto previsto dal presente articolo, anche per i fabbricati esistenti, e inoltre vale quanto di seguito riportato per le relative sottozone:

- **ZTO E1.a Zone boscate:** aree costituite prevalentemente da formazioni boschive di robinia (*Robinia pseudoacacia*), acero campestre (*Acer campestre*) e il bagolaro (*Celtis australis*). Questi ambiti sono assoggettati per il loro interesse paesaggistico alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell' art. 15 della L.R. 52/78.

Tali ambiti devono essere salvaguardati, conservati e mantenuti.

L'attività edilizia e urbanistica è subordinata, oltre che al rispetto delle presenti norme, al benessere preventivo dell'Autorità competente, quale il Corpo Forestale dello Stato, per la tutela del vincolo paesaggistico.

Qualora si delinei la necessità di trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco ai sensi dell'art. 14 della LR 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i. Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.

- **ZTO E1.b Pineta San Giorgio:** area costituita prevalentemente da aghifoglie quali in particolare: pino domestico (*Pinus pinea*), pino nero (*Pinus nigra*), cedro (*Cedrus deodora*) e cipresso (*Cupressus pyramidalis*). Lungo i percorsi in terra battuta e erba all'interno della pineta, il piano è occupato da orniello (*Fraxinus ornus*), ailanto (*Ailanthus altissima*), ciliegi (*Prunus avium* e *Prunus mahaleb*) tra le specie arboree, mentre tra le specie arbustive presenti nel sottobosco si cita: il biancospino (*Crataegus monogyna*), la Marruca (*Paliurus spinachristi*), lo scotano (*Cotinus coggygria*), il sambuco (*Sambucus nigra*), il nocciolo (*Corylus avellana*), il pungitopo (*Ruscus aculeatus*), lo spin cervino (*Rhamnus cathartica*), il prugnolo selvatico (*Prunus spinosa*), asparago selvatico (*Asparagus acutifolius*), rovi (*Rubus ulmifolius*), il caprifoglio comune (*Lonicera caprifolium*), la coronilla (*Coronilla emerus*).

Per tale ambito l'attività edilizia e urbanistica è vietata.

Qualora si delinei la necessità di trasformazione o la riduzione di superfici della pineta ai sensi dell'art. 14 della LR 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i. Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti con le funzioni di interesse generale svolte dalla pineta (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.

- **ZTO E1.c Vigneti e olivi:** coltivazioni agricole di pregio e di rilevante interesse paesaggistico e agronomico, presenti nel versante collinare est del monte S. Giorgio, utili alla sua conservazione e valorizzazione; tali colture vanno incentivate e potenziate al fine di mantenere e aumentare l'interesse visivo, paesaggistico ed agronomico.

- **ZTO E1.d Campi aperti:** aree prative ed elementi del paesaggio tipico, in alternanza alle aree boscate vicine; particolare rilevanza assumo gli ambiti di ecotono dove è maggiore la biodiversità.

In tali aree, oltre alla specie dominante *Arrhenatherum elatius*, si trovano *Trifolium pratense*, *Plantago lanceolata*, *Poa trivialis*, *Pimpinella major*.

I campi aperti vanno tutelati e per i quali è fatto salvo quanto previsto per i "prati profumati" descritti sotto.

* Stralcio ZTO C1/19 - Rich.3 Resoconto Richieste alla Var. 3 PI

Accessi al Parco (*Scheda progettuale – elaborato n. 2*)

Nella tav. 4 vengono indicati i due principali accessi al Parco, uno a nord ed uno a sud, da via Val d'oca, che potranno essere attrezzati per la conoscenza e fruibilità del Parco con bacheche e segnaletica tipo di cui alla *Scheda progettuale – elaborato n. 2*.

Viabilità plurimodale da riqualificare (*Scheda progettuale – elaborato n. 2*)

Nella tavola 4 viene indicata la *Viabilità plurimodale da riqualificare* quale viabilità di parte di Via Val D'oca e di accesso principale al Parco, ad uso sia automobilistico sia ciclabile e pedonale, attualmente sterrata, per la quale si consentono interventi orientati alla sua riqualificazione e sistemazione preferibilmente con materiale permeabile (tipo stabilizzato, ghiaino, ecc...) e, ove necessario, prevedendo interventi di ripulitura delle banchine e consolidamento dei versanti a monte.

Percorsi ciclo pedonali (*Scheda progettuale – elaborati n. 3.1, 3.2, 3.3*)

Nella tavola 4 sono indicati i *Percorsi ciclo pedonali* di progetto all'interno del *Parco campagna di Colle San Giorgio* che seguono i percorsi esistenti in terra battuta e che vengono caratterizzati in tre tipologie:

- **Percorso dei frutti perduti** (*Scheda progettuale – elaborato n.3.1*), orientato alla scoperta e alla conoscenza di specie frutticole di particolare interesse;
- **Percorso didattico della Pineta San Giorgio** (*Scheda progettuale – elaborato n.3.2*), finalizzato all'istruzione della flora e della fauna della pineta;
- **Percorso vita** (*Scheda progettuale – elaborato n.3.3*), volto al benessere fisico.

Gli interventi sui suddetti percorsi saranno orientati alla sistemazione e alla riqualificazione mediante il mantenimento e/o utilizzo di materiale permeabile, in modo da renderli facilmente accessibili e percorribili sia dai ciclisti che dai pedoni. Gli interventi dovranno garantire anche il mantenimento ed il miglioramento dei popolamenti vegetazionali esistenti, intervenendo solo dove strettamente necessario con azioni di taglio sanitario per le specie che presentano precarie condizioni di stabilità strutturale o che intralcino i percorsi.

Ogni percorso potrà essere attrezzato con cestini portarifiuti, segnaletica, cartellonistica informativa e panchine che dovranno essere realizzati esclusivamente in legno e per i quali saranno previsti periodici interventi di risanamento conservativo.

Per i tre tipi di percorsi si prevede:

- **Percorso dei frutti perduti** (*Schede progettuali – elaborato n.3.1*)

Il percorso prevede la piantumazione di alberi e arbusti dai frutti "perduti" ovvero frutti tipici della zona assunti in passato e che ad oggi risultano poco consumati e conosciuti. Tra le specie, di cui alle indicazioni dell'elaborato n.3.1, possiamo distinguere: il corniolo, il nespolo, il corbezzolo, ecc.

Lungo il percorso ogni specie potrà essere descritta da apposita bachecca in legno.

- **Percorso didattico della Pineta San Giorgio** (*Scheda progettuale – elaborato n.3.2*)

Il percorso didattico della Pineta è finalizzato alla conoscenza della natura presente nel territorio, con un duplice intento: rendere facilmente accessibile la zona di Colle San Giorgio altrimenti poco sfruttata e conosciuta e, al contempo, puntare sull'aspetto didattico, sensibilizzando le persone ai problemi ambientali e di conservazione. Il presente percorso segue quello esistente all'interno della pineta, in terra battuta ed erba, di facile accessibilità, lungo il quale potranno essere disposti diversi pannelli didattici (bacheche in legno) che illustrano alcuni aspetti particolari della pineta, come ad esempio: la flora, la fauna, la morfologia del territorio circostante, le possibili interazioni tra la pineta e l'uomo, ecc.. I pannelli didattici potranno affrontare i vari temi con l'ausilio di un linguaggio semplice e diretto, eventualmente accompagnato da immagini dei particolari descritti.

- **Percorso vita** (*Scheda progettuale – elaborato n.3.3*)

Il percorso vita si articola in diverse stazioni di cui alcune prevedono esercizi a corpo libero e altre esercizi con l'ausilio di attrezzo. Gli attrezzi saranno prevalentemente in legno di pino

nordico impregnato in autoclave e acciaio zincato a caldo. Ogni stazione potrà essere individuata da un'apposita tabella che riporterà la descrizione con testi e disegni di ogni esercizio da svolgere.

I Prati profumati (*Schede progettuali – elaborati n. 4.1, 4.2, 4.3*)

Nella tavola 4 sono indicati i *Prati profumati* di progetto all'interno del *Parco campagna di Colle San Giorgio* quali punti di sosta e di belvedere attrezzati, siti nei campi aperti prativi esistenti, denominati così in quanto si prevede, in ciascuno di essi, la piantumazione di un giardino di erbe aromatiche autoctone.

I prati profumati vengono caratterizzati in tre tipologie:

- **I Prati alti** (*Scheda progettuale – elaborato n.4.1*)

In tale area, come da indicazioni progettuali dell'elaborato n.4.1, si prevede un punto di sosta attrezzato con tavoli pic-nic e barbecue, con aree gioco per bimbi, con la predisposizione di giostrine varie (altalena, scivolo, giochi a molla, ecc.) e un'area destinata a giardino delle erbe aromatiche, dove verranno piantumate e descritte, con apposite bacheche, alcune tra le più conosciute essenze aromatiche (rosmarino, salvia, erba cipollina, ecc).

- **Il prato piccolo di mezzo** (*Scheda progettuale – elaborato n.4.2*)

In tale area, come da indicazioni progettuali dell'elaborato n.4.2, si prevede un punto di sosta attrezzato con tavoli pic-nic e barbecue a recupero del manufatto esistente costituito da una cisterna d'acqua in disuso. È prevista un'area destinata a giardino delle erbe aromatiche, dove verranno piantumate e descritte, con apposite bacheche, alcune tra le più conosciute essenze aromatiche (rosmarino, salvia, erba cipollina, ecc).

- **I prati di belvedere** (*Scheda progettuale – elaborato n.4.3*)

In tale area, come da indicazioni progettuali dell'elaborato n.4.3, si prevede un punto di sosta a parcheggio da realizzarsi con pavimentazione in “green park” e attrezzato con tavoli pic-nic. È prevista un'area gioco per bambini con la predisposizione di giostrine varie (altalena, scivolo, giochi a molla, ecc.) ed è consentita la collocazione di piccoli manufatti di legno di tipo amovibile (gazebo in legno) destinati al ristoro, punto informazione, deposito, wc-chimici e vendita di prodotti tipici locali.

I prati profumati saranno attrezzati di cestini portarifiuti, panchine, rastrelliere per le bici, ecc; tali attrezzature saranno prevalentemente in legno ed è perciò necessario prevedere periodici interventi di risanamento conservativo. Le aree saranno inoltre attrezzate di cartellonistica informativa (bacheche in legno) sul *Parco Campagna di Colle San Giorgio* e l'accesso pubblico potrà essere regolamentato da una sbarra in legno.

ZONA E2 agricola

La zona E2 individua estesi appezzamenti di terreno, con limitata presenza di elementi urbani, favoriti dalle caratteristiche geomorfologiche (terreni non franosi, torbosi o a forte contenuto d'argilla) costituenti perciò aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva (superfici appartenenti alla prima classe agronomica dei terreni).

In tali aree sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7, della L.R. 24/85.

È ammessa la costruzione di nuove abitazioni che dovranno essere contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; rimane esclusa l'edificazione della seconda casa.

La zona E2 viene divisa nelle seguenti sottozone:

- E2a ambito agricolo di primaria importanza per la funzione produttiva e ambientale, costituito da aree rurali pede-collinari e da una ampia zona posta nella parte meridionale del

territorio comunale, nelle quali si ha una ottima vocazione agricola, per caratteristiche di aziende, natura dei suoli ed investimenti fondiari presenti.

- E2b ambito agricolo importante per la funzione agricolo-ambientale, posto nella parte di piano. Si tratta di aree agricole di discreto valore produttivo situate, in gran parte, nell'ampia fascia trasversale che attraversa il territorio di Albettono tra il canale Bisatto e le principali emergenze collinari. Rispetto alle zone E2a presentano caratteristiche inferiori sia per quanto riguarda le aziende agricole presenti, che per la concentrazione di investimenti fondiari.

Zone E2a E2b - Edifici residenziali:

è consentito l'ampliamento delle residenze, stabilmente abitate da almeno 7 anni, fino ad un massimo di 800 mc, compreso l'esistente, mediante l'utilizzo dell'eventuale parte rustica annessa alla residenza, se non più funzionale alla conduzione del fondo.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali nel rispetto dei limiti previsti dagli art.2, 3, 7, della L R 24/85.

Zone E2a - Annessi rustici:

la costruzione di nuovi annessi rustici deve corrispondere ai seguenti requisiti: convenienza economica, proporzionamento al fondo, idoneità tecnica;

con un rapporto di copertura massimo pari al:

- 3% della superficie del fondo, fino ad un massimo di 800 mq per aziende di superficie inferiore a 3 ha;

- 2,5% della superficie del fondo, fino ad un massimo di 2.000 mq per aziende di superficie compresa tra 3 e 10 ha;

- 2% della superficie del fondo, fino ad un massimo di 2.500 mq per aziende di superficie superiore a 10 ha;

per valori superiori, e comunque entro il limite dell'art. 6 L.R. 24/85, la concessione è rilasciata dal sindaco, sentito l'organo competente.

E' ammesso l'ampliamento degli annessi esistenti con costruzioni in aderenza, fino al raggiungimento del rapporto massimo di copertura, e nel rispetto del grado di intervento previsto dal P.R.G., per gli edifici di cui all'art. 10 della L. R. 24/85.

Al fine di adattarli, alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati esistenti.

Non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici industriali, è ammessa la ristrutturazione o ampliamento di quelli eventualmente esistenti.

Zone E2b - Annessi rustici:

la costruzione di nuovi annessi rustici deve corrispondere ai seguenti requisiti: convenienza economica, proporzionamento al fondo, idoneità tecnica;

con un rapporto di copertura massimo pari al:

- 2,5% della superficie del fondo, fino ad un massimo di 700 mq per aziende di superficie inferiore a 3 ha;

- 2% della superficie del fondo, fino ad un massimo di 1.500 mq per aziende di superficie compresa tra 3 e 10 ha;

- 1,5% della superficie del fondo, fino ad un massimo di 2.000 mq per aziende di superficie superiore a 10 ha;

per valori superiori, e comunque entro il limite dell'art. 6 L.R. 24/85, la concessione è rilasciata dal sindaco, sentito l'organo competente.

E' ammesso l'ampliamento degli annessi esistenti con costruzioni in aderenza, fino al raggiungimento del rapporto massimo di copertura, e nel rispetto del grado di intervento previsto dal P.R.G., per gli edifici di cui all'art. 10 della L. R. 24/85.

Al fine di adattarli, alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati esistenti.

Nelle zone E2b è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici industriali, nonché la ristrutturazione o ampliamento di quelli eventualmente esistenti, nel rispetto del rapporto massimo di copertura previsto dal presente articolo e quanto disposto in materia di distanze dalla GRV con DGR n° 7949/1989.

Zone E2a E2b:

Altezze massime :

per gli annessi ml 7.5, all' imposta della copertura, o in allineamento con gli edifici esistenti, in ogni caso non superiore agli edifici di interesse storico ambientale presenti nell'aggregato abitativo. per la residenza ml.6 con due piani fuori terra o in allineamento all'esistente se di altezza superiore.

Distanze strade: D.M. 1404, ml.20 da provinciali e comunali, ml 30 da statali, o per la residenza, secondo preesistenze.

Distanze da confini: per la residenza, ml. 5 o a confine, previo consenso del confinante; per gli annessi rustici, ml.10
per stalle, ml.20

Distanze tra edifici:

per la residenza, ml.10 o in aderenza , qualora ne ricorrano i presupposti di legge, per gli annessi rustici, distanza dai fabbricati di terzi, ml. 20
per le stalle, da fabbricati di terzi ml.50, da edifici residenziali di proprietà, ml 10, o distanza inferiore fino a ml 5 se interposta una porzione di edificio adibita ad altro uso (esclusi residenza, e ricovero animali).

Sono fatte salve disposizioni diverse emanate dall'ULSS competente in materia igienico sanitaria. Allevamenti zootecnici industriali: per le distanze di rispetto vale quanto previsto dall'art.6 della L.R. n° 24 del 5.3.1985, e dal Dgr n° 7949 del 22.12.89.

ZONE E3

Aree di media e scarsa importanza agricola caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, a ridosso e/o intercluse nei principali centri abitati del territorio comunale.

Si sono identificate due zone aventi queste caratteristiche; la prima è ubicata a Nord della frazione di Lovolo; la seconda è posta al limite meridionale del territorio comunale attorno all'abitato di Vò Vecchio.

Edifici residenziali:

per le nuove costruzioni si applicano le norme di cui agli artt. 2, 3, 5, 7, della L.R. 24/85. E' ammessa la costruzione della seconda casa, per un volume massimo di 600 mc, posizionata in modo che la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo e comunque ad una distanza non superiore a ml 100 dalla casa di abitazione esistente, e nel rispetto delle norme previste dall'art.5 della L.R. 24/85.

E' consentito l'ampliamento delle residenze, stabilmente abitate da almeno 7 anni, fino ad un massimo di 800 mc, compreso l'esistente, anche mediante l'utilizzo dell'eventuale parte rustica annessa alla residenza, se non più funzionale alla conduzione del fondo.

Annessi rustici:

la costruzione di nuovi annessi rustici deve corrispondere ai seguenti requisiti: convenienza economica, proporzionamento al fondo, idoneità tecnica; con un rapporto di copertura massimo pari a:

- 2% della superficie del fondo , fino ad un massimo di 500 mq per aziende di superficie inferiore a 3 ha;
- 1,5% della superficie del fondo , fino ad un massimo di 1.000 mq per aziende di superficie compresa tra 3 e 10 ha;

- 1% della superficie del fondo , fino ad un massimo di 1.500 mq per aziende di superficie superiore a 10 ha;
per valori superiori, e comunque entro il limite dell'art. 6 l.r. 24/85, la concessione è rilasciata dal sindaco, sentito l'organo competente.

E' ammesso l'ampliamento degli annessi esistenti con costruzioni in aderenza, fino al raggiungimento del rapporto massimo di copertura, e nel rispetto del grado di intervento previsto dal P.R.G., per gli edifici di cui all'art. 10 della L. R. 24/85.

Al fine di adattarli, alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati esistenti.

Non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici industriali, nè la ristrutturazione o ampliamento di quelli eventualmente esistenti, che sono considerati non compatibili con l'ambiente, per essi è previsto il trasferimento.

Altezze massime :

per gli annessi ml 7.5, all' imposta della copertura, o in allineamento con gli edifici esistenti, in ogni caso non superiore agli edifici di interesse storico ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

per la residenza ml.6 con due piani fuori terra o in allineamento all'esistente se di altezza superiore.

Distanze strade: D.M. 1404, ml.20 da provinciali e comunali, ml 30 da statali, o per la residenza, secondo preesistenze.

Distanze da confini: per la residenza, ml. 5 o a confine, previo consenso del confinante; per gli annessi rustici, ml.10 per stalle, ml.20

Distanze tra edifici: per la residenza, ml.10 o in aderenza qualora ne ricorrano i presupposti di legge,

per gli annessi rustici, distanza dai fabbricati di terzi, ml. 20

per le stalle, da fabbricati di terzi ml.50, da edifici residenziali di proprietà, ml 10, o distanza inferiore fino a ml 5 se interposta una porzione di edificio adibita ad altro uso (esclusi residenza, e ricovero animali).

Sono fatte salve disposizioni diverse emanate dall'ULSS competente in materia igienico sanitaria.

ART. 16 -ZONE F DI INTERESSE COMUNE

1) Aree per l'istruzione:

Tali aree sono individuate dal P.R.G. che ne indica, in linea di massima, la destinazione d'uso per tipo di scuola (vedi art.26). Il dimensionamento degli edifici scolastici è rimandato alle prescrizioni del D.M. 18.12.75 e della C.M. Lavori Pubblici n 3930 del 29.9.64

2) Aree per le attrezzature di interesse comune:

a tali aree corrispondono le destinazioni d'uso (pubbliche o private) del corrispondente repertorio (vedi art.26).

Nei casi per i quali l'espressione generalizzata di vincoli volumetrici, di superficie e di altezza poteva risultare incongruente con le necessità reali o con le deroghe concesse dalla più vasta legislazione regionale e statale, i parametri sono stati volutamente omessi demandando a più accurati studi sull'area e sui singoli edifici; tale prassi riguarderà, in particolare, gli edifici pubblici.

3) Aree pubbliche a parco gioco e sport:

a tali aree corrispondono le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio (vedi art.26). Volumetrie secondo necessità.

4) Area a Parco Naturale:

tale area, individuata nella Tav.13.1 nella zona di monte S.Giorgio, dovrà essere valorizzata attraverso l'adozione di un Piano Particolareggiato che dovrà prevedere la riqualificazione delle aree boschive, la creazione di zone protette per le osservazioni naturalistiche e la formazione di percorsi ambientali e salute, l'individuazione dei parcheggi e relativa viabilità.

E' consentito l'inserimento di attrezzature sportive, ricreative, ricettive, e di servizio e per una quota non superiore a mc. 500 alla casa del custode o titolare delle attività appena citate.

Per quanto riguarda le attività ricettive, potranno essere previsti bar, piccolo ristorante o agriturismo, con collegate anche camere e/o alloggi.

E' consentita una volumetria massima complessiva di 6.000 mc oltre l'esistente; gli edifici potranno avere un'altezza massima di m 6.50 con comunque un massimo di due piani fuori terra. Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

L'attuazione del parco naturale, potrà avvenire anche tramite un piano presentato dai privati, convenzionato con il comune, dove dovranno essere fissate le modalità di intervento, di utilizzo delle aree, dei tempi, dei percorsi e dei sentieri, e quant'altro finalizzato all'effettivo utilizzo del parco.

Il Piano di Intervento dovrà adeguarsi alle linee guida contenute nell'allegato grafico che individua le zone da salvaguardare, quelle dove è possibile l'edificazione e quelle da valorizzare anche tramite collocazione di piccoli manufatti (ristori, accessori ecc)

5) Aree per parcheggi:

ferma restando la dimensione, la forma di tali aree potrà essere definita in sede esecutiva, anche conseguentemente agli edifici circostanti.

Le quantità non espresse dal P.R.G. saranno reperite, all'interno delle altre zone omogenee secondo le disposizioni legislative vigenti, anche attraverso vincolo di destinazione, fino al 40%, delle superfici necessarie. E' ammesso il reperimento su più piani.

Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso specifiche previste dal repertorio normativo e dalle tavole 13.3 di P.R.G. possono subire variazioni secondo le necessità contingenti, previa approvazione del Consiglio Comunale.