

# NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

( approvato con DGR 5179 del 19.09.1989 e varianti seg.)

## COORDINAMENTO URBANISTICO

### ART. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali, concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.

Le norme di attuazione del P.R.G., esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

### ART. 2 - ELABORATI DI P.R.G.

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato n° 15b del Piano Regolatore Generale del Comune di ALBETTONE (Vicenza) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

ELAB.	13.1 - ZONIZZAZIONE 1:5000
"	13.3.1 - PROGETTO 1:2000 ZONA LOVOLO
"	13.3.2 - PROGETTO 1:2000 ZONA CAPOLUOGO
"	13.3.3 - PROGETTO 1:2000 ZONA LOVERTINO
"	15.a - REGOLAMENTO EDILIZIO
"	15.b - NORME DI ATTUAZIONE
"	15.c - REPERTORIO NORMATIVO

Le prescrizioni alle scale 1:2000 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scale maggiori.

### ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di P.R.G. è suddiviso in:

- ZONE A
- ZONE B
- ZONE C1
- ZONE C2
- ZONE D1 INDUSTRIA E ARTIGIANATO
- ZONE D2 COMMERCIALE E DIREZIONALE
- ZONE D3 PRODUTTIVE TURISTICHE
- ZONE D4 AGROINDUSTRIALE
- ZONE E1 AGRICOLE PRODUTTIVE
- ZONE E2A AGRICOLE PRODUTTIVE
- ZONE E2B AGRICOLE PRODUTTIVE
- ZONE E3 AGRICOLE PRODUTTIVE
- ZONE E4 NUCLEI RURALI

- ZONE di rispetto e tutela
- ZONE per servizi
- ZONE per istruzione
- ZONE per attrezzature collettive
- ZONE per parco, gioco, sport
- ZONE per parcheggi

Per ogni zona o sottozona le presenti norme e gli allegati di P.R.G. prescrivono:

- 1) modi di intervento
- 2) destinazioni d'uso
- 3) parametri edificatori
- 4) caratteri degli interventi

Per tutti gli edifici esistenti il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione e i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

Le norme relative ad alcune zone, ancorché non presenti nelle grafie di P.R.G., vengono mantenute ed evidenziate al fine di garantire omogeneità di prescrizioni in caso di varianti tese a classificare diversamente alcune parti del territorio.

#### **ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o quelle indicate nei grafici di progetto.

La sigla D.P. indica la destinazione principale della zona o della sottozona.

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

4a) nelle zone residenziali sono ammessi, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissati dai piani di settore: (zone A, B, C1, C2) D.P.

- La residenza di qualsiasi tipo.

Sono ammessi nelle percentuali previste dalle tab.15 :

- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- laboratori artigiani, di servizio e produttivi, limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.) limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.
- Ai sensi dell'art.2 secondo comma della L.24.03.89 n° 122, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura complessiva non inferiore ad un mq./10 mc. di costruzione.

4b) nelle zone produttive D1: D.P. : art. 9.

4c) nella zona turistica D3:

- attrezzature per attività ricreative e sportive

4d) nelle zone produttive D4: D.P.

- le attività di lavorazione e trasformazione prodotti agricoli;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;

- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore;
- attrezzature di vendita diretta dei prodotti agricoli.

4e) Zone E1, E2, E3 : D.P. - gli edifici strettamente necessari per la conduzione agricola del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);

- la residenza per i conduttori del fondo
- attrezzature per l'agriturismo, ai sensi della L.R. 31/86.
- attività per il tempo libero (piscine, campi da gioco, ecc.)

4f) Zone E4 NUCLEI RURALI: D.P.

- gli edifici residenziali;
- gli edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, le strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti);
- le attività già esistenti, con esclusione delle attività produttive insalubri o da trasferire.

4g) Zone per servizi

Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio numerico, con possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone.

## **ART. 5 - ZONE A**

Agglomerati che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale.

**Destinazioni** - Art. 4a con le seguenti limitazioni:

- negozi e attività commerciali e artigianali solo ai piani terra;
- uffici fino al 30% delle superfici lorde delle unità immobiliari o di intervento definite nelle tavole di progetto, o aumento delle singole attività esistenti fino al limite del 60%;
- garage e autorimesse, anche interrati;
- banche e uffici pubblici a livello comprensoriale: solo in edifici con dimensioni e tipologie adeguate a recepire attività di rappresentanza, privilegiando le entità monumentali, con esclusione degli edifici che possano risultare, con lievi variazioni, atti a recepire unità residenziali medio-piccole;
- quanto previsto da eventuali strumenti attuativi.

### **Interventi ammessi**

#### **a) Intervento diretto:**

Sono ammessi gli interventi compatibili con il D.I. n 1444 del 2.4.1968 relativamente alle "Zone A" e in particolare, per quanto riguarda i dimensionamenti, si fa riferimento ai punti 1) degli articoli 7, 8, 9, del medesimo D.I. n 1444 del 2.4.1968; nuove costruzioni : I.F. = 50% dell'I.F. medio di Zona indicato nelle Tab.15.e in ogni caso non superiore a 3 mc./mq

Per gli edifici esistenti per i quali è indicato il grado di intervento, valgono le modalità operative di cui all'art.20 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

### **Interventi ammessi nelle zone di degrado:**

**a) Intervento diretto:**

fino all'approvazione dei Piani Attuativi di cui al punto successivo ed individuati nelle tavole di P.R.G., sono ammessi gli interventi conseguenti al grado 5 o quelli di grado inferiore, quando risultanti dalle tavole di progetto.

**b) Interventi preventivi:**

le modificazioni sulle aree e gli interventi superiori al grado 5 verranno ammessi solo dopo l'approvazione di Piani Attuativi.

L'indice fondiario massimo ammesso nelle aree pertinenti degli edifici non classificati o classificati con grado 6, 7, 8, 9 è fissato pari al 50% dell'I.F. medio di Zona indicato nelle Tab.15.e in ogni caso non superiore a 3 mc./mq.

**Distanze** da strade e confini: ml. secondo D.I.n 1444 del 2.4.1968, in allineamento agli edifici esistenti,

escluse le superfetazioni prive di valore storico, artistico o ambientale.

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.

**Altezze:** secondo D.I.n 1444 del 2.4.1968 non superiori a quella degli edifici esistenti nella zona, escluse le superfetazioni prive di valore storico, artistico o ambientale.

**Qualunque intervento nelle "Zone A", che ricada nei dettami del punto 2 della legge 29.06.1939 n° 1497, è sottoposto all'approvazione preventiva del competente Ufficio dei Beni Ambientali (legge 08.08.85 n.431)**

**ART. 6 - ZONE B**

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1,5 mc./mq. e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

**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 spiccatto 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.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 B 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 oltreché 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: in allineamento agli edifici esistenti.

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) 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.

**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 spiccatto 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 (PdL).

### **ART. 8 - ZONE C2**

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0,5 mc./mq..  
Piani attuativi vigenti -

**Per i Piani Attuativi vigenti** (P.di L.), ricadenti in tali zone, si confermano le Norme e gli Indici di Edificabilità già previsti dal Piano Attuativo stesso.

#### **Destinazioni - art. 4a.**

Per la zona C2/8 le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nell'allegato 3 – tipologie edilizie.

Sono inoltre ammesse nella misura complessiva del 30% attività commerciali e direzionali ed anche, limitatamente al piano terra e previo parere obbligatorio dell'ULSS, attività artigianali compatibili con la residenza. Per il solo edificio n. 9 sono ammesse previo parere obbligatorio dell'ULSS, anche le destinazioni artigianali e annonarie, attività di ristorazione, alberghiere, magazzini, depositi, autorimesse.

#### **Interventi ammessi**

Sull'esistente: con le norme delle zone B e con I.F. di 1,5 mc./mq.

Con intervento diretto nelle zone con Piani Attuativi confermati: secondo le indicazioni delle tavole di P.di L. approvato ed eventuali indicazioni delle tavole di P.R.G. e della Allegata Tab.15.

Con intervento urbanistico preventivo: tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona, con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi, e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dagli strumenti urbanistici di cui all'art. 18.

*Nella zona C2/8 lo strumento urbanistico preventivo deve recepire le prescrizioni contenute negli allegati 1 - schema insediativo, 2 - tracciati ordinatori, 3 - tipologie edilizie, 4 - ripristino ambientale.*

*In sede di progettazione attuativa sono ammesse trasposizioni dei volumi fra gli edifici, fermo restando il volume totale, nella misura del 20% del volume totale. Può essere variata la sagoma dei fabbricati e dei lati indicati negli allegati 1 - 2 - 3 - 4 nella misura del 20% fatta eccezione per le altezze come di seguito regolate nel rispetto dei tracciati di impianto; l'allineamento dei fabbricati 4 / 5-5/ 6 deve restare invariato. Potranno essere variate le altezze senza mai superare quelle massime indicate. Non potrà essere variata l'ubicazione planimetrica dei fronti posti sui tracciati di allineamento.*

*In sede di progettazione attuativa potrà subire modesti spostamenti o variazioni la posizione dei parcheggi, strade e verde, fermo restando il totale delle superfici di standard previsto; l'accesso al fabbricato 1 potrà essere modificato per esigenze di miglior inserimento ambientale e/o per ridurre i movimenti di terreno; le recinzioni, i muri di sostegno ed i collegamenti verticali indicati nell'allegato 1 hanno valore di riferimento per l'organizzazione degli spazi scoperti e dovranno essere normati in sede di progettazione attuativa.*

#### **I Interventi negli ambiti di edificazione C2:**

All'interno dell'ambito di edificazione C2/A, individuato nella cartografia di P.R.G. in scala 1:2000 è previsto un indice fondiario non superiore a 0,50 mc/mq.

**Nella zona C2/9 lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere la continuazione della strada di lottizzazione, denominata "via VI Novembre", fino ad incontrare la Strada Provinciale" Albettone.**

**La posizione della nuova strada riportata nelle tavole 13.1 e 13.3.2 può essere modificata in sede di Strumento attuativo.**

*Nella zona C2/10 in fase di PdiL dovranno essere previste le modalità per il trasferimento o la conversione dell'attività indicata nell'elaborato grafico.*

*Oltre alla normativa generale per le zone C2 sono da applicarsi le seguenti norme puntuali:*

- *altezza massima pari a ml. 10 o tre piani fuori terra, fino alla concorrenza del 50 % della superficie coperta massima ammissibile dell'intera area e sempre collocata sul fronte strada;*
- *realizzazione dell'accesso su unica viabilità delle due esistenti, da concordarsi con l'Amm.ne comunale;*
- *la costruzione di nuovi edifici conseguenti alla demolizione dell'esistente dovranno rispettare tutte le norme, come nuova abitazione e non come ristrutturazione.*

*Nella Zona C2/11 gli interventi sono subordinati a PUA convenzionato, con le seguenti prescrizioni :*

- *gli edifici individuati con grado di protezione n. 3 non potranno essere demoliti e ricostruiti, ma saranno soggetti agli interventi specifici di cui al grado 3;*
- *standards primari comprenderanno l'esecuzione e la cessione gratuita al Comune delle opere di viabilità e sottoservizi a collegamento con la sottostante via S.Vito;*
- *la viabilità indicata in variante e' da concludersi nel PUA per l'intero tratto da via S.Rocco a via Tessara ( strada principale)consentendo l'ingresso da entrambe le strade ma con l'uscita su via Tessara solo per gli automezzi diretti verso il capoluogo con svolta a destra obbligatoria . compreso quindi l'adeguamento della parte esistente e la realizzazione sara' a carico della ditta lottizzante;*
- *la collinetta esistente a sud/est dell'area, dovrà rimanere integra e non dovrà essere collocato sulla sua sommità alcun edificio , al fine di mantenere integro l'edificato esistente vincolato con il grado 3anche ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale .*

*Nella zona C2/15 il PUA dovrà rispettare, oltre le prescrizioni di carattere generale, le seguenti prescrizioni:*

- *altezza massima dei fabbricati limitata ad un massimo di due piani fuori terra di cui l'ultimo dovrà essere mansardato;*
- *le falde dovranno essere parallele alle isoipse e alla via ca' Marchesa ;*
- *realizzazione di un unico accesso carraio dalla viabilità esistente;*
- *le aree a verde e a parcheggi a servizio della zona siano posizionate nella fascia fronte via S.Vito con una profondità di ml. 12,00 come meglio indicato nella tavola 13.3.3 in scala 1:2000, a prescindere dalle quantità previste dal PUA e dalla normativa vigente;*
- *l'indice territoriale e' pari a mc/mq 0,60*

*nella Zona C2/16 il PUA dovrà inglobare la viabilità esistente al fine di renderla conforme al codice della strada e alle eventuali future espansioni delle aree retrostanti .*

### **Caratteri dell'edificazione**

**Con intervento diretto:** secondo le indicazioni di P.R.G. e/o con tipologia residenziale, in armonia con la tradizione del luogo e conforme agli elementi più significativi della zona.

**Con intervento preventivo:** da determinarsi, anche in affinamento a quelli indicati dal P.R.G., nelle normative di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Per la zona C2/8 sono ammesse le tipologie indicate nell'allegato 3.

Sono inoltre prescritti:

A) Posizione e andamento delle falde del tetto;

Le coperture devono essere eseguite con tetti a falde come indicato negli allegati 1 e 3, con pendenza massima pari al 30% (+/- 5%) e copertura in coppi.

Il tetto a padiglione è ammesso solo a copertura dell'edificio individuato con il n. 2.

Sporgenza della falda dal perimetro murario max. 40 cm.

B) Materiali di copertura

- Solai con travi in legno con sovrastante in cotto; cornici in legno e cotto (tavelle).

C) Grondaie e pluviali: forme semi cilindriche e cilindriche in lamiera e rame.

D) Murature

I materiali da costruzione a vista saranno la scaglia o la pietra locale.

Mattoni a "faccia vista": ammessi solo per eventuali pilastri di porticate.

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 trattamento che ne alteri la superficie se non quello ottenuto con idonei materiali silicici di tipo impregnante.

A) Recinzioni: sono consentite solamente recinzioni costituite da rete metallica e siepe (senza zoccolo) o realizzate in scaglia. Le altezze delle recinzioni devono essere al massimo di ml. 1,50.

B) Intonaci

Sono ammessi tutti gli intonaci tradizionali tinteggiati, i marmorini, le rasature a calce.

A) Coloriture

Le parti intonacate devono essere colorate con grana media nelle tinte del mattone, terra di Siena, o colori riferiti alla tradizione locale; sono vietati tutti i colori vistosamente emergenti dall'ambiente naturale.

B) Dimensione dei fori

Le aperture e i fori in genere sono da riferire ai tipi locali o tradizionali, opportunamente documentati.

C) Materiali per serramenti

Gli infissi devono essere costruiti con i seguenti materiali: legno colorato, ferro naturale o colorato testa di moro o grigio antracite scuro.

L) Oscuri alle finestre: balconi alla vicentina o alla padovana, in legno verniciato colorato con colori tradizionali. Sono vietati i controvetri esterni.

### **Sistemazione e ricomposizione ambientale e delle aree libere**

Costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico attuativo prescritto per la zona C2/8 i seguenti elaborati redatti da un tecnico agronomo o forestale:

1) TAVOLE DI PROGETTO:

- Planimetria delle morfologie di progetto alla scala 1:500
- Planimetria degli interventi di ricomposizione vegetale alla scala 1:500, con indicazione degli impianti vegetali e degli interventi di rinfoltimento;
- Sezione della ricomposizione ambientale alla scala 1:500;
- Sezione tipo degli impianti vegetali con particolari alla scala opportuna;
- Vista prospettica delle morfologie finali di ricomposizione;
- Planimetria dell'arredo verde con indicazione delle specie arboree ed arbustive alla scala 1:500;

2) RELAZIONE TECNICA DEGLI IMPIANTI E DEGLI INTERVENTI DEL VERDE

- Criteri generali del progetto di ricomposizione e degli interventi di arredo del verde;

- Specifiche di progetto relative alle caratteristiche del materiale vivaistico ed alle tecniche di impianto;
- Piano di manutenzione del verde.

Le specie arboree ed arbustive che potranno essere impiegate negli interventi di ricomposizione e negli impianti del verde comune (viali, aiuole, ecc.) dovranno essere scelte tra quelle indicate nell'elenco di cui all'allegato 4.

#### **Altezze, Superfici coperte, Distanze:**

Con intervento preventivo: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli plani-altimetrici.

Parcheggi: Secondo standards regionali (3,5 mq./ab).

Verde primario : secondo standards regionali (6 mq./ab).

Per la zona C2/8: secondo quanto prescritto negli allegati 1 – schema insediativo, 2 – tracciati ordinatori, 3 – tipologie edilizie.

In sede di progettazione attuativa sono ammesse le variazioni indicate nel paragrafo interventi ammessi.

#### **ART. 9 - ZONE DI (aggiornato con var. n. 12)**

Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini, e ad essi assimilabili, esistenti o future.

Sono ammessi esercizi commerciali di vicinato e, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 11 della L.R. 37/1999, medie strutture di vendita fino a 400 mq per unità di superficie di vendita, previo reperimento di area a standard di parcheggio, mediante cessione o vincolo di destinazione ad uso pubblico, in misura pari a 1,0 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento, alla quale dovrà essere detratto il parcheggio di Piano attuativo percentualizzato all'area interessata dalla costruzione commerciale.

L'insediamento di una nuova attività produttiva è subordinato al parere favorevole del Responsabile SIP dell'U.L.S.S. che accerti la mancanza di inconvenienti di carattere igienico-sanitario anche in riferimento agli insediamenti circostanti.

Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata.

#### **Piani attuativi vigenti -**

Per i Piani Attuativi vigenti in tali zone, si confermano le Norme e gli Indici di Edificabilità già previsti dal Piano Attuativo stesso.

#### **Destinazioni d'uso:**

Destinazioni d'uso ammesse:

All'interno di queste aree, accanto ad attività industriali sono insediabili attività a servizio diretto di quelle principali.

In particolare le destinazioni d'uso ammesse riguardano:

- attività industriali e artigianali;
- attività commerciali;
- mostre ed esposizioni anche permanenti di prodotti dell'industria;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- silos, magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci, impianti per la pesatura degli automezzi;

- attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti (mense, strutture di ristorante, aree a verde, attrezzature sportive, ambulatori per il primo soccorso e per il controllo medico periodico, sale per assemblee, ecc.);
- attività di spedizione, corrieri, agenzie ed uffici commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- sale per convegni;
- impianti tecnici.

E' ammessa la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario delle aziende impegnate in attività industriali, nella misura di mc. 500 per ogni unità produttiva.

Le abitazioni al fine di armonizzare l'inserimento devono essere in sintonia con gli edifici industriali, e devono essere costruite in aderenza ad essi.

Destinazioni d'uso vietate:

Sono vietate tutte le destinazioni non comprese nell'elenco di quelle ammesse ed in particolare è vietato l'insediamento di concerie. Con riferimento alle attività di cui alla prima parte del Decreto del Ministero della Sanità in data 5 settembre 1994 (industrie insalubri di I° classe), può essere autorizzato l'insediamento nei seguenti casi:

per la *Parte I, Industrie di prima classe*:

- A) Sostanze chimiche: tutte escluse;
- B) Prodotti e materiali: sono ammesse le attività ricomprese nelle voci 1, 2, 6, 7, 10, 11, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 34, 39, 43, 44, 48, 53, 59, 60, 61, 65,76, 82 (ad esclusione di fonderie di rottami di recupero), 97, 98, 107, 110, 114,115; tutte le altre sono escluse;
- C) Attività industriali: sono ammesse le attività ricomprese nelle voci 6, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28; tutte le altre sono escluse.

per la *Parte II, Industrie di seconda classe*:

- A) Sostanze chimiche: tutte escluse;
- B) Materiali e prodotti: tutte ammesse, tranne le attività ricomprese nelle voci 5, 41, 45;
- C) Attività industriali: tutte ammesse, tranne l'attività ricompresa nella voce 8.

### Parametri edificatori:

Superficie coperta:

ZONA OMOGENEA	D1 - 1	D1 - 2	D1 - 3	D1 - 4	D1 - 5	D1 - 6	D1 - 7	D1 - 8
SUP. COP. MAX. %	50%	60%	60%	60%	50%	60%	60%	<b>Vedi all. 1 delle N.T.A</b>

**Altezza massima del fabbricato:** h=9,00 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta.

### Distanze:

Con intervento diretto:

- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml, o in aderenza;
- distacco dai confini: non inferiore all'altezza del fabbricato oggetto di intervento, con un minimo di 5 ml;
- distanza minima dal ciglio stradale: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

	FUORI DAI CENTRI ABITATI	DENTRO I CENTRI ABITATI
Autostrade	30 m	30 m
Extraurbane Principali	20 m	-
Extraurbane Secondarie	20 m	-
Urbane di Scorrimento	-	20 m
Urbane di Quartiere	-	10 m
Locali	10 m	10 m

è facoltà del Sindaco nel rispetto della vigente legislazione, sentita la C.E.C., consentire distanze minori qualora ritenesse prevalente la necessità di rispettare allineamenti esistenti.

Con intervento preventivo: secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

#### **Standards urbanistici:**

Negli insediamenti di carattere industriale e artigianale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:

con intervento diretto, al 5% per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria (aree a verde);

con intervento preventivo, al 10% per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria (aree a verde).

La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal comune fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

Per la zona D1/7 valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è prescritto, quale strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, il Piano di Lottizzazione, previsto dagli artt. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150 e all' art. 11, 1° comma, punto 2, lettera a), della L.R. 27.06.1985 n.61;
- b) nella redazione dello strumento urbanistico attuativo si dovranno rispettare le prescrizioni generali previste per le zone D1 (art. 9);
- c) per lo scarico dei reflui civili, dovrà essere previsto il collegamento della fognatura delle acque nere o alla rete pubblica, presso l'esistente impianto di depurazione, o presso tecniche di depurazione da realizzarsi a carico dei soggetti interessati, il tutto previa convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale;
- d) per i parcheggi si dovranno adottare materiali e/o accorgimenti tali da rendere le superfici permeabili all'acqua;
- e) deve essere limitato il ristagno sulle superfici scoperte delle acque meteoriche. A tal fine almeno il 20% della superficie scoperta deve essere realizzata con materiali facilmente permeabili;
- f) lo smaltimento delle acque bianche dovrà essere realizzato in concerto con l'Autorità di bacino competente e realizzata a cura e spese dei lottizzanti.

#### **Per la zona D1/8 valgono le seguenti prescrizioni:**

- a) **è prescritto, quale strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, il Piano di Lottizzazione, previsto dagli artt. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150 e all' art. 11, 1° comma, punto 2, lettera a), della L.R. 27.06.1985 n.61;**
- b) **nella redazione dello strumento urbanistico attuativo, di cui al punto sopra, si dovranno rispettare e recepire le prescrizioni generali previste per le zone D1 (art. 9), e le prescrizioni puntuali di cui all'allegato 1 "Zona Territoriale Omogenea D1/8".**

## **ALLEGATO 1 - N.T.A ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D1/8**

(aggiornato var. n. 12)

PER LA ZONA D1/8 VALGONO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a) è prescritto, quale strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, il Piano di Lottizzazione, previsto dagli artt. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150 e all' art. 11, 1° comma, punto 2, lettera a), della L.R. 27.06.1985 n.61;

**B) NELLA REDAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO, DI CUI AL PUNTO SOPRA, SI DOVRANNO RISPETTARE E RECEPIRE LE PRESCRIZIONI GENERALI PREVISTE PER LE ZONE D1 (ART. 9), E LE PRESCRIZIONI PUNTUALI SEGUENTI:**

1. le abitazioni al fine di armonizzare l'inserimento devono essere in sintonia con il patrimonio edilizio esistente e con gli edifici industriali, e possono essere costruite anche staccate da essi;
  2. per i nuovi edifici industriali sono ammesse solo attività produttive connesse a quella in essere e devono essere localizzati all'interno delle sagome di massimo ingombro indicate nella planimetria;
  3. il perimetro, la superficie coperta ed i lati di ogni sagoma di massimo ingombro indicate nella planimetria possono essere variate nella misura del 20%, nel rispetto del tracciato di allineamento e della superficie totale complessiva ammessa di mq 4.760 (= superficie totale delle sagome "a"+ "b1" + "b2" + "b3");
  4. la sagoma di massimo ingombro con lettera "a" è riservata per la realizzazione di abitazione/i, di uffici aziendali e di spacci aziendali del custode e/o del proprietario delle aziende impegnate in attività industriali;
  5. nelle sagome di massimo ingombro con lettera "bn" sono consentite le destinazioni d'uso dell'art. 9 – Zone D1, purché connesse all'attività in essere;
  6. lungo i lati della zona dovranno essere previste e/o, ove presenti, mantenute delle quinte arboree-arbustive di altezza e profondità tali da consentire un effettivo mascheramento visivo ed un'efficace barriera antirumore, che dovrà essere costituita da specie arboree ed arbustive autoctone;
- c) è vietata la realizzazione di nuovi accessi alla Strada Statale 247;
- d) gli eventuali nuovi accessi lungo la Strada Provinciale devono essere preventivamente concordati con l'ente proprietario.

**CARATTERI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE NELL'AREA DI ESPANSIONE**

Per l'edificazione nell'area di espansione valgono le seguenti prescrizioni:

A) Posizione e andamento delle falde del tetto;

Le coperture devono essere eseguite con tetti a falde con pendenza massima pari al 30% (+/- 5%) e copertura in coppi o similcoppi.

Sporgenza della falda dal perimetro murario max. 40 cm.

B) Grondaie e pluviali se a vista: forme semi cilindriche e cilindriche, in lamiera e rame.

C) Murature

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 trattamento che ne alteri la superficie se non quello ottenuto con idonei materiali siliconici di tipo impregnante.

D) Recinzioni: sono consentite solamente recinzioni costituite da rete metallica e siepe (con zoccolo max cm.30) o realizzate in scaglia. Le altezze delle recinzioni devono essere al massimo di ml. 1,50.

**E) Intonaci**

Sono ammessi tutti gli intonaci tradizionali tinteggianti, i marmorini, le rasature a calce.

**F) Coloriture**

Le parti intonacate devono essere colorate con grana media nelle tinte del mattone, terra di Siena, o colori riferiti alla tradizione locale; sono vietati tutti i colori vistosamente emergenti dall'ambiente naturale.

**G) Materiali per serramenti**

Gli infissi devono essere costruiti con i seguenti materiali: legno colorato, ferro naturale o colorato testa di moro o grigio antracite scuro.

**SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE**

I progetti edilizi devono essere accompagnati da una "relazione tecnica degli impianti e degli interventi del verde" contenente:

- Criteri generali del progetto di ricomposizione e degli interventi di arredo del verde;
- Specifiche di progetto relative alle caratteristiche del materiale vivaistico ed alle tecniche di impianto;
- Piano di manutenzione del verde;
- Planimetria dell'arredo verde con indicazione delle specie arboree ed arbustive alla scala 1:500.

Le specie arboree ed arbustive che potranno essere impiegate negli interventi di ricomposizione e negli impianti del verde dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Per il patrimonio edilizio esistente, costituito dai fabbricati con specifica numerazione, sono prescritti, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti interventi:

**Grado 1 - Restauro filologico, risanamento conservativo, restauro propositivo**

Sono consentite tutte le operazioni:

- edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate;
- di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie;
- di cui agli interventi precedenti, con al ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso, con ridisegno di parti interne. Gli interventi, preceduti da documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe;
- destinazioni d'uso ammesse: attuali e quanto previsto per le zone D1 (art. 9), purché connesse all'attività in essere.

**Grado 2 – Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione**

Sono consentiti tutti gli interventi necessari, compresa la demolizione e ricostruzione, per adeguare il complesso alle destinazioni d'uso, e alle norme di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è altresì ammessa la demolizione totale senza ricostruzione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le zone D1 (art. 9) purché connesse all'attività in essere.

#### **ART. 10 - INTERVENTI SULLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI**

Per gli edifici produttivi esistenti in zone diverse dalle "D" e per i quali viene confermata attività dal P.R.G., sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) ristrutturazione interna e adeguamenti igienici e tecnologici, in osservanza a legislazioni del settore;
- 3) recupero funzionale delle strutture precarie che siano state oggetto di condono edilizio e che non siano in contrasto con i vincoli di zona.

Tutti gli altri interventi sono normati dalla Legge Regionale n 11 del 05.03.1987.

#### **ART. 11 - ZONE D2**

Sul territorio comunale non sono state individuate zone con tali caratteristiche.

#### **ART. 12 - ZONE D3**

##### **Zone turistiche.**

**Destinazioni d'uso:** Art. 4c)

##### **Interventi ammessi**

**Intervento preventivo:** Gli interventi edificatori all'interno dell'area "D3", sono subordinati alla formazione ed approvazione di Piani attuativi d'intervento.

I Piani esecutivi devono prevedere tutte le sistemazioni planivolumetriche degli edifici previsti, la loro collocazione ambientale, curando nel dettaglio anche gli spazi aperti dell'intero intervento, l'arredo urbano degli stessi, la scelta delle essenze arboree nelle percentuali sotto indicate.

**Volume edificabile totale della zona :** mc. 2.000

**Caratteri dell'edificazione :** Sono ammesse le tipologie caratteristiche della zona del tipo : a corte, a blocco e a cortina o schiera.

Le coperture devono essere eseguite con tetti a due falde, che nella zona collinare avranno pendenza nello stesso verso di quella naturale del terreno.

I tetti a padiglione sono ammessi solo a copertura di edifici aventi per piante figure geometriche regolari.

Le aperture e i fori in genere, saranno da scegliere tra le seguenti figure : quadrati, rettangoli con i rapporti 2:1, 3:1, 4:1.

Gli infissi possono essere costruiti con i seguenti materiali :legno naturale o colorato, alluminio elettro colorato testa di moro o grigio antracite scuro, verniciato nei vari colori, ferro naturale o colorato. I materiali da costruzione a vista, saranno preferibili al naturale o intonacati e colorati con grana media nelle tinte del mattone, terra di Siena, rosato antico e simili; sono da evitare le tinte bianche o chiare in genere e comunque sono assolutamente vietati tutti i colori troppo vistosamente emergenti dall'ambiente naturale.

**Sistemazione delle aree libere** : con piantumazioni ad alto fusto foglia caduca 30% alto fusto foglia perenne 20% arbusti in genere 50%

**Distanze da confini** : ml.5 o a confine, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile.

**Distanza tra edifici** : ml.10 o in aderenza

**Distanze da strade** : ml.5

**Altezze** : massimo due piani fuori terra e ml.6

#### ART. 13 - ZONE D4

Zone per attività agro-industriale.

**Destinazioni d'uso:** Art. 4d)

**Intervento diretto:** con superficie coperta pari al 50% del lotto, cumulativamente per le destinazioni principali e non.

**Altezze:** secondo necessità produttive, max. ml.7.

**Distanze:** confini ml. 5 o a confine;

**Distanze:** strade ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze.

**Distanze da edifici** : ml.10 o in aderenza

#### **Verde e parcheggi:**

gli spazi a verde ed a parcheggio verranno reperiti secondo normativa regionale. 10% Sup Lotto (5% + 5%)

#### ZONE D

COMUNE DI ALBETTONE VI

#### REPERTORIO NORMATIVO ZONE PRODUTTIVE INTERO TERRITORIO COMUNALE

ZONA OMOGENEA	TIP O N°	D1 1	D1 2	D1 3	D1 4	D1 5	D1 6	D1 7	<b>D1 8</b>
SUPERFICIE COMPLESSIVA	m <sup>q</sup>	62.500	48.260	11.535	6.750	6.844	72.500	124.116	<b>28.859</b>
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	m <sup>q</sup>	11.672	11.069	0	2.530	1.750	15.833	0	<b>0</b>
TIPO DI INTERVENTO		PREVENTIVO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	PREVENTIVO	PREVENTIVO	<b>PREVENTIVO</b>
VOLUME ESISTENTE	mc	-	-	-	-	-	-	-	-
VOLUME DI PROGETTO	mc	-	-	-	-	-	-	-	-
RAPPORTO DI COP.ESISTENTE R <sub>c</sub>	%	18,6%	22,9%	0%	37,4%	25,5%	21,8%	0%	

RAPPORTO DI COP.PROGETTO R <sub>c</sub>	%	50%	60%	60%	60%	50%	60%	60%	<b>Vedi all. 1 delle N.T.A</b>
ABITANTI ESISTENTI	N°	-	-	-	-	-	-	-	-
ABITANTI DI PROGETTO	N°	-	-	-	-	-	-	-	-
TIPOLOGIA		ESISTENTE	VEDI P.diL.	VEDI P.diL.	ESISTENTE	ESISTENTE	VEDI P.diL.	VEDI P.diL.	<b>VEDI P.diL.</b>
ALTEZZA MAX	ml	9	9	9	9	9	9	9	<b>9</b>
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE	% vol zona	-	-	-	-	-	-	-	-
CARATTERI DELL' INTERVENTO		OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO	VEDI P.diL	VEDI P.diL	DIRETTO Artt.9-109 L.R. 61/85	COMPLETAMENTO Art.9 N.T.A.	OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO	OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO	<b>OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO</b>
VERDE PUBBLICO	mq	6.250	2.413	520	675	342,20	7.250	12.411,6	<b>2.885,9</b>
PARCHEGGIO	mq	3.125	2.413	520	675	342,20	7.250	12.411,6	<b>2.885,9</b>
NOTE		-	-	-	-	-	-	-	-

#### 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 nè 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.

## **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.

E' 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. 15 - ZONE E4 NUCLEI RURALI**

In queste zone sono ammessi ampliamenti delle abitazioni esistenti fino al 30% del volume residenziale, o con volume forfettario di 150 mc, massimo per unità edilizia.

Sono altresì ammessi, con superficie coperta massima di mq. 300, inserimenti di edifici artigianali ad alta qualità di produzione, in ampliamento di abitazione o complessi esistenti. Sono pure ammessi nuovi edifici residenziali, con un indice fondiario di mc./mq.0,75.

I caratteri delle attività produttive dovranno essere compatibili con la residenza (mancanza di rumori molesti, inquinamento, accessibilità all'area) e i caratteri della progettazione dovranno tenere conto delle norme generali per l'inserimento nell'ambiente, edificato e naturale circostante, con esplicito divieto di materiali e forme in contrasto con la completa integrazione e valorizzazione dell'intero nucleo.

I nuovi edifici dovranno integrarsi alle preesistenze, oltre che per la forma, i tipi e i materiali, attraverso il razionale uso degli spazi comuni (accessi, cortili, aie, ecc.).

**Destinazioni d'uso:** art.4f.

**Indice fondiario resid.** 0,75 mc./mq.

**Distanza dalle strade:** ml. 5,00;

**Distanza tra fabbricati:** ml. 10 o in aderenza, previo accordo tra le parti;

**Distanza dai confini:** ml. 5,00 o in aderenza, previo accordo tra le parti;

**Altezza massima** ml. 7,50.

#### **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.

**ART. 17 ZONE DI RISPETTO, SALVAGUARDIA, TUTELA**

**1) Aree di verde privato:** tali aree sono poste a protezione dell'edificato, e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le norme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebi, giochi, ecc.).

Accorpamenti e recuperi dell'esistente, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 6.

**2) Fasce e zone di rispetto e con visuali:**

Tali aree (contraddistinte con la lettera "A") poste a protezione di manufatti di particolare pregio ambientale, artistico e storico (edifici ed ambiti di cui alle Schede "B" e Tav.12) sono da mantenersi allo stato attuale; è fatto divieto di modificare gli elementi caratteristici

dell'ambiente. In tali aree non è ammessa l'edificazione e le modificazioni sull'esistente dovranno seguire le eventuali indicazioni di P.R.G. secondo il dettato del seguente art.20 delle presenti Norme; in ogni caso ogni intervento sarà ammesso solo dopo parere favorevole della competente Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Culturali, Legge n° 431 del 08.08.85.

**3) Aree di rispetto stradale** (contraddistinte dalla lettera S).

S.S. 247 : fascia di rispetto di ml 30;

Altre strade comunali e provinciali, fuori dai centri abitati: fascia di rispetto di ml 20.

In tali aree non è ammessa l'edificazione; sono ammessi solo impianti di cui all'art.27 della L.R. n° 61 del 27.6.85

**4) Aree di rispetto cimiteriale** (contraddistinte dalla lettera C).

In tali aree non è ammessa l'edificazione

**5) Aree di rispetto fluviale e di parco:** (contraddistinte dalla lettera FL).

Tali aree sono quelle di cui alla Legge n°431 dell'8.8.85 e sono costituite da una fascia di ml 150 dalle sponde o piede degli argini dei canali vincolati come acque pubbliche (canale Bisatto, scolo Canaletto, scolo Arnalda, scolo Bandessa e Nuovo della Nina).

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente (concessi dalla normativa generale o dai grafici di P.R.G.) saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura agricola, con particolare riferimento a materiali e forme degli edifici classificati dal P.R.G. stesso.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone agricole.

Tutti gli interventi all'interno di tali aree dovranno seguire le prescrizioni della succitata Legge n°431 ed essere sottoposti a parere della competente Sovrintendenza.

**Fasce di rispetto fluviale inedificabili:**

ml 50 dal piede esterno dell'argine del Canale Bisatto,

ml 10 dal ciglio dei canali di irrigazione non arginati.

**6) Edifici di cui alle Schede "B"**

Tali edifici, numerati progressivamente nelle tavole n°12 e 13.1 di P.R.G., sono censiti ai sensi delle Leggi n°1089, n°1497 del 1939 e delle Leggi Regionali n°24 e n°61.

Per tali edifici il P.R.G. indica il grado di intervento ammissibile secondo il repertorio dell'art.20 delle presenti Norme.

Ogni intervento su questi manufatti deve essere sottoposto al parere preventivo della competente Sovrintendenza.

**7) Nuclei di cui all'art.10 della L.R.n°24/85**

Tali nuclei, indicati con apposita grafia nella tav.n°13.1 di P.R.G., riguardano aggregazioni rurali di particolare interesse storico ambientale.

Per gli interventi sull'esistente ed in eventuali nuove edificazioni saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura agricola, con particolare riferimento a materiali e forme degli

edifici, alla disposizione planimetrica degli aggregati nel rispetto delle tipologie distributive della zona (es. corti chiuse, aperte e altre).

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone agricole.

Tutti gli interventi all'interno di tali aree dovranno seguire le prescrizioni della Legge n°24/85, nonché dell'art.n°14 delle presenti Norme, ed essere sottoposti al parere della competente Sovrintendenza.

### 8) Vincoli paesistici e ambientali ai sensi della L.n° 1497/39

Tutti gli interventi all'interno di tali zone dovranno seguire le indicazioni di P.R.G. ed essere sottoposti al preventivo parere della competente Sovrintendenza.

### 9) Vincolo idrogeologico

Tali aree sono quelle di cui al R.D. n°3267 del 30.12.1923 e R.D. n°1126 del 16.5.1926 e del D.P.R. n°616 del 24.7.1977 e successive Leggi Regionali.

Si demandano a tale legislazione vigente, nonché ai competenti Ispettorati Forestali, le modalità di intervento sui terreni inclusi in tale vincolo. **In particolare, al fine di tutelare l'assetto idrogeologico, l'integrità e l'interesse ambientale paesaggistico del territorio interessato dal vincolo, fatte salve le autorizzazioni rilasciate e modesti interventi di scavo correlati a permessi di costruire (scavi di fondazione o per ricavo interrati) e' assolutamente vietato asportare o importare qualsiasi tipo di materiale .**

N.B. Tutte le aree inedificabili, ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente art.17 delle Norme Tecniche, sono computabili agli effetti della edificabilità nei lotti finitimi, secondo gli standards urbanistici previsti.

### 10) Fasce di rispetto dagli elettrodotti

#### a) determinazione della fascia di rispetto:

Nelle Tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo (essendo compito del richiedente la concessione o autorizzazione edilizia fornire il rilievo esatto della distanza) le distanze di rispetto di cui all'art. 4 della L.R. 27/93, così come modificato dall'art.98 della L.R. 5/2000 determinate in relazione agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV con la seguente profondità per ciascun lato misurato dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea elettrica:

KV	Terna singola	Terna doppia non ottimizzata	Terna doppia ottimizzata
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

Nelle situazioni in cui si verificano sovrapposizioni tra le distanze previste per due o più elettrodotti (incroci o percorsi ravvicinati), le distanze di rispetto verranno determinate dall'ARPAV con valutazione della specifica situazione.

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

#### a) Disciplina della edificabilità all'interno della fascia di rispetto:

nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno della fascia di rispetto come determinate dal precedente punto a), è vietata ogni nuova edificazione residenziale, ed il cambio d'uso finalizzato a ricavare locali residenziali, eccezion fatta per le autorimesse e eventuali pertinenze che comportino la permanenza delle persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Sui fabbricati esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Sono fatte salve le circolari regionali in materia.

#### **ART. 18 - ZONE SIGNIFICATIVE**

Le tavole 1:2000 di progetto di P.R.G. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture e attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato. Le composizioni e le ricomposizioni proposte graficamente e puntualmente per le varie sottozone, prevarranno, quando non contrastanti con un rilievo aggiornato dello stato di fatto o con fattori di non-fattibilità, sulle norme generiche di zona.

#### **ART. 19 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI**

- 1) Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa. (nelle tavole 13.3 in scala 1:2.000 il limite di zona è da considerarsi quello coincidente con il margine esterno del segno di delimitazione di zona)
- 2) Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla legge regionale 61/85 o secondo necessari affinamenti delle stesse.
- 3) Riferimento cartiglio specifico: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.

#### **ART. 20 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

##### **Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO**

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

##### **Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

##### **Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO**

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

#### **Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"**

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile.

E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale.

#### **Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"**

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità di uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

#### **Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE**

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi, dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### **Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici, di servizio, di qualità residenziali.

#### **Grado 8 - DEMOLIZIONE**

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G..

#### **Grado 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe.

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.

Sugli edifici con grado di protezione 1 - 2 - 3 i cambi di destinazione superiori al 50% dell'immobile saranno consentiti solo previa approvazione di P.di R..

Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.

Dalla data di adozione del presente P.R.G. gli edifici classificati con grado di protezione (da 1 a 5), non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati.

Tali atti dovranno essere revocati. I gradi di protezione potranno essere variati a seguito di adozione di strumento attuativo comprensivo di specifica analisi sui manufatti, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.

Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

## **ART. 21 - MODI DI INTERVENTO**

I modi per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. risultano i seguenti:

### **a) Intervento diretto:**

in tutti i casi nei quali l'area: sia dotata di opere di urbanizzazione; non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo pubblico; non esistano deroghe ad altezze e distanze previste dalle norme generali di zona.

### **b) Strumento urbanistico attuativo obbligatorio:**

indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi alla adozione del P.R.G., in tali zone gli interventi edilizi, dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente, (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa.

### **c) Piano particolareggiato**

Questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti nella L.R. 61/85 e dell'allegato regolamento; sono ammesse variazioni di perimetro e di normative di attuazione, di P.R.G., comprese le modifiche di altezze e distanze, ferme restando le quantità volumetriche o di superficie espresse dal P.R.G.; le destinazioni d'uso potranno essere variate, e compensate, nei limiti di maggiore o minore percentuale pari al 30% di quelle previste.

Nel caso di P.P. in zona "A", lo strumento attuativo potrà consentire oltre alle previsioni di P.R.G. e al recupero e ai mutamenti d'uso delle volumetrie o delle superfici esistenti, ragionati e limitati incrementi volumetrici tesi:

- a) al risanamento igienico;
- b) alla riqualificazione degli spazi abitabili (anche scoperti);
- c) alla ricomposizione spaziale a livello urbano;
- d) alla ricomposizione formale e architettonica del singolo edificio.

### **d) Piani di recupero di iniziativa pubblica**

Previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art. 27 della legge 457/78, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-

volumetriche, necessarie alla trasformazione e all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

Il piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima di intervento, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltretutto nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate.

La progettazione urbanistica dovrà, altresì, riguardare, pure se indicativamente, l'intero comparto definito dal P.R.G. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.). L'Amministrazione potrà, quando ne rilevi la necessità, recepire, in alternativa alla stesura diretta dei P.di R., le proposte dei privati, trasformando le proposte in P.di R.Pu. (apportando modifiche non sostanziali, inserendo elementi pubblici o di uso pubblico).

Gli aumenti non quantificati o quantificabili relativi alle necessità di garages, volumi tecnici verticali, magazzini o altro, sono espressi, ove ammessi, nel repertorio di sottozona.

Qualora nel repertorio di P.R.G. le volumetrie risultassero difformi da quelle rilevate o applicabili allo stato di fatto reale, saranno da applicare le quantità esprimibili secondo le modalità di cui al successivo art. 23.

#### **e) Piani di recupero di iniziativa privata**

Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica. Il piano di recupero potrà essere proposto dai privati anche per aree non perimetrare come zone di degrado del P.R.G., previa analisi preliminare dello stato di fatto e dei motivi di degrado.

Il P.di R. privato potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

#### **f) Piano di lottizzazione**

Previo definizione del comparto di cui all'art. 18 legge 61/1985 il piano di lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.

Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, gli elementi di previsione di P.R.G., ferme restando le capacità globali (volumetriche o di superficie) espresse dal P.R.G. stesso.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità e omogeneità alla zona stessa.

Il piano di lottizzazione potrà essere redatto anche per zone ad intervento diretto, qualora si ravvisasse la necessità di modificare le tipologie, le altezze, le distanze, i rapporti di superficie, i perimetri ecc., previsti dal P.R.G., fermi restando i dimensionamenti volumetrici o di superficie.

La viabilità di lottizzazione convenzionabile o scomputabile dagli oneri dovrà riguardare le sole strade di interesse pubblico; le altre viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno, (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

I verdi primari (di cui all'art. 26 della L.R. n° 61/1985) interni alla lottizzazione, qualora non raggiungessero i mq. 1000 di superficie, verranno monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

#### **g) Progettazione unitaria**

Indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro, indicato dal P.R.G.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi guida per la definizione di un complessivo disegno urbano e architettonico.

## ART. 22 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:2000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) Allineamenti:** prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto.
- b) Fronte commerciale con portici:** prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.
- c) Passaggi coperti:** elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.
- d) Limite massimo sedime:** limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.
- e) Coni visuali significativi:** prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale.
- f) Percorsi pedonali e a scalinata:** tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.
- g) Filari alberi alto fusto:** da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.
- h) Piazze pedonali:** tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

**i) Viabilità di progetto:** indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

**l) Allineamenti servizi commerciali:** su tale fronte dovranno essere accorpati e allineati gli elementi direzionali, espositivi, residenziali, commerciali, delle zone produttive, secondo le indicazioni planivolumetriche che verranno fornite dall'Amministrazione attraverso specifico piano guida. Le volumetrie e le superfici necessarie ad adeguare gli edifici esistenti alle prescrizioni di allineamento potranno risultare in eccedenza ai parametri di zona.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b, c, f, h, del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27.4.1978.

## ART. 23 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione e ubicazione. Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

Per la zona C2/8 le tipologie edilizie indicate negli allegati 1 – schema insediativo, 2 – tracciati ordinatori, 3 – tipologie edilizie sono prescrittive. **In sede di progettazione attuativa sono ammesse le variazioni indicate nel paragrafo interventi ammessi, con l'obbligo di rispettare i tracciati di allineamento ed i tipi edilizi.**

**1) Conseguente all'antica:** il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta. Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di P.R.G.. Volumetrie da quantificarsi come risultato dei parametri precedenti.

**2) Isolata o unifamiliare:** tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità continue.

**3) Bifamiliari:** tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni: applicazione delle norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unità continue.

**4) Schiera:** tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml. 2) tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità; applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento attuativo.

**5) In linea, a cortina, a corte:** edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento attuativo. Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso. Edificazione con intervento preventivo: secondo gli indici di P.R.G.. Edificazione diretta: con adeguamento agli allineamenti, altezza dei piani fuori terra (emergenti dalla strada più alta) come indicato in repertorio.

**6) A blocco:** tipi edilizi risultanti dalla applicazione degli indici di zona o sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

Altezze minime: pari a 3 piani emergenti dalla strada, a maggior quota altimetrica. Distanze dalla strada: secondo P.R.G.. Distanze minime dei confini: ml. 5 o a confine.

**7) Interventi coordinati:** tutti gli edifici connessi tra loro del simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

## **ART. 24 - REPERTORIO NORMATIVO**

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo di cui agli elaborati tab.15, e tabelle riepilogative, suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e dalle tavole di progetto.

Le dimensioni, nelle zone di completamento residenziali (B e C1) e produttive (D1 e D2), risultano, perciò, indicative e andranno verificate, attraverso l'applicazione delle generalità delle norme, del regolamento e degli indici fondiari di sottozona alle quantità reali e ai casi specifici, in sede di progettazione edilizia e urbanistica, tenuto conto dei perimetri e delle previsioni delle tavole di P.R.G..

Nelle zone residenziali (C2) o produttive (D1 - D2) di nuova formazione le dimensioni espresse dai repertori (volume di progetto e/o superficie coperta) sono, invece, le massime consentite.

## **ART. 25 - INDAGINI GEOLOGICO SISMICHE**

Nelle nuove aree di espansione sono prescritte le analisi generali sulle caratteristiche ai fini edificatori dovute a particolari situazioni morfologiche e litologiche del sito. L'indagine geotecnica puntuale viene prescritta qualora esistano carichi fondazionali particolari e, in ogni caso, ogni qualvolta l'edificio superi i ml. 7,00 di altezza e i ml. 30 di lunghezza, in armonia con il D.M. del 11.03.88.

Nella zona C2/8 lo strumento urbanistico attuativo deve contenere in base al D.M. 11/3/88 un'indagine geologica e geomorfologia di inquadramento generale, con presentazione di una carta geomorfologia in cui vengono evidenziate le aree ricoperte da materiali detritici, depositi colluviali e coltri eluviali, gli accumuli di origine antropica, le scarpate libere in roccia, ecc. ed un'indagine geologico – tecnica per caratterizzare dal punto di vista fisico-meccanico il sottosuolo, al fine di consentire il corretto dimensionamento delle opere di fondazione dei fabbricati, e le scarpate rocciose. L'indagine deve contenere una raccolta dei dati esistenti, osservazioni e rilievi di superficie, uno studio geologico e geotecnico, calcolo di stabilità ed eventuali prescrizioni per la messa in sicurezza delle scarpate.

**ART. 26 - ATTREZZATURE - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE  
REPERTORIO NORMATIVO**

**a) AREE PER L'ISTRUZIONE**

- 1 - asilo nido
- 2 - scuola materna
- 3 - scuola elementare
- 4 - scuola dell'obbligo

CON INDICE FONDIARIO  
GENERALE 3 MC./MQ.

**b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE  
ISTITUZIONI RELIGIOSE**

- 9 - chiese
- 10 - centri religiosi e dipendenze

CON INDICE FONDIARIO  
GENERALE 3 MC./MQ.

**ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE**

- 15 - biblioteca
- 16 - centro culturale
- 17 - centro sociale

CON INDICE FONDIARIO  
GENERALE 3 MC./MQ.

**ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO**

- 21 - cinema
- 22 - teatro
- 23 - sala manifestazioni

CON INDICE FONDIARIO  
GENERALE 3 MC./MQ.

**ISTITUZIONI ASSISTENZIALI**

CON INDICE FONDIARIO  
GENERALE 2 MC./MQ.

**ISTITUZIONI SANITARIE**

- 30 - farmacia
- 31 - servizio sanitario di quartiere

CON INDICE FONDIARIO  
GENERALE 2 MC./MQ.

**SERVIZI AMMINISTRATIVI**

- 37 - municipio
- 39 - uffici pubblici in genere
- 40 - banche, borse, sportelli bancari

CON INDICE FONDIARIO  
GENERALE 3 MC./MQ.

**SERVIZI TELECOMUNICAZIONI**

- 52 - ufficio postale
- 53 - telefono pubblico

CON INDICE FONDIARIO  
GENERALE 2 MC./MQ.

**SERVIZI COMMERCIALI**

- 61 - bar e ristorante
- 62 - consorzio agrario

CON INDICE FONDIARIO  
GENERALE 3 MC./MQ.

**SERVIZI TECNOLOGICI**

- 63 - impianti idrici
- 64 - impianti gas
- 65 - impianti enel
- 67 - impianti depurazione

CON INDICE SECONDO  
ESIGENZE DELL'ENTE

**ATTREZZATURE RICETTIVE  
FONDIARIO**

CON INDICE

72 - albergo

GENERALE 3 MC./MQ.

**ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO**

74 - stazione autolinee extraurbane

SECONDO ESIGENZE  
DELL'ENTE

75 - stazione rifornimento e servizio

**c) AREE ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT**

82 - area gioco bambini

CON INDICE FONDIARIO  
GENERALE 0,5 MC./MQ

83 - giardino pubblico di quartiere

84 - impianti sportivi di base

86 - parco urbano

**d) AREE PER PARCHEGGI**

95 - parcheggio

Nei casi in cui i parametri progettuali non sono espressamente indicati, potranno essere realizzati volumi secondo necessità, purché non in contrasto con le preesistenze limitrofe.

**N.T.A. ALLEGATO 3 – TIPOLOGIE EDILIZIE**

TIPOLOGIA N.	PIANI N°	SUPERFICIE MQ.	VOLUME MC.	DESTINAZIONE D'USO	INTERVENTO
1A	2p	90	592	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
1B	2p	75	718	RESIDENZA	
TOTALE		165	1.310		
2	2p	100	925	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
3	2p	176	1.162	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
4	2p	300	2.037	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
5	2p	180	1.263	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
6A	1p + s	144	822	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
6B	2p	156	1.081	RESIDENZA	
TOTALE		300	1.902		
7	2p	180	1.242	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
9A	2p	28	174	COMMERCIALE DIREZIONALE O RESIDENZA	RISTRUTTURAZIONE TIPO B
9B	2p	28	154		
9C	1p	50	304		
9D	1p	15	77		
9E	1p	114	504		
9F	1p	60	247		
9G	2p	89	852		
9H	1p	190	1.052		
9I	1p	174	976		
9L	fornace	54	565		
9M	silos	-	-		
9N	crollato	-	-		
TOTALE		748	4.340		DEMOLIZIONE DEMOLIZIONE

TOTALE NUOVA COSTRUZIONE	1.509	10.560
TOTALE RISTRUTTURAZIONE	748	4.340
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>2.257</b>	<b>14.900</b>

LA DESTINAZIONE D'USO INDICATA SI RIFERISCE ALLA DESTINAZIONE PRINCIPALE;  
SONO COMPATIBILI LE DESTINAZIONI AMMESSE DALLE NORME DI ATTUAZIONE  
PER LE ZONE C2 NELLA MISURA DEL 40%.

**ALLEGATO 4 – RIPRISTINO AMBIENTALE  
ABACO DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE**

<b>SPECIE DA IMPIEGARE NEGLI INTERVENTI DI RICOMPOSIZIONE</b>	<b>SPECIE DA IMPIEGARE NEI FILARI ALBERATI</b>	<b>SPECIE DA IMPIEGARE NELL'ARREDO VERDE</b>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Celtis australis</i>	<i>Celtis australis</i>
<i>Quercus pubescens</i>	<i>Quercus pubescens</i>	<i>Quercus pubescens</i>
<i>Ulmus minor</i>	<i>Ulmus minor</i>	<i>Ulmus minor</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Prunus cerasifera</i>
<i>Quercus cerris</i>	<i>Quercus cerris</i>	<i>Quercus cerris</i>
<i>Cercis siliquastrum</i>	<i>Cercis siliquastrum</i>	<i>Cercis siliquastrum</i>
<i>Cotinus coggyria</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Prunus mahaleb</i>	<i>Olea europaea</i>	<i>Quercus ilex</i>
<i>Prunus spinosa</i>		<i>Cupressus</i>
<i>Juniperus communis</i>		<i>Malus domestica</i>
<i>Corpus sanguinea</i>		<i>Olea europaea</i>
<i>Pistacia terebinthus</i>		<i>Abelia x grandiflora</i>
<i>Coronilla emeresus</i>		<i>Barberis sp</i>
<i>Paliurus spina-christi</i>		<i>Buddleia davidii</i>
<i>Crataegus monogyna</i>		<i>Buxus sempervirens</i>
<i>Cotinus coggyria</i>		<i>Carpenteria</i>
<i>Cornus mas</i>		<i>Caenothus sp</i>
<i>Rosa arvensis</i>		<i>Coronilla emeresus</i>
<i>Viburnum lantana</i>		<i>Cotinus coggyria</i>
		<i>Cotoneaster sp</i>
		<i>Elaegnos sp</i>
		<i>Euonymus japonica</i>
		<i>Genista sp</i>
		<i>Hibiscus syriacus</i>
		<i>Ilex agrifolium</i>
		<i>Ligustrum sp</i>
		<i>Mahonia aquifolium</i>
		<i>Myrtus communis</i>
		<i>Nandina domestica</i>
		<i>Nerium oleander</i>
		<i>Osamnthus sp</i>
		<i>Photinia sp</i>
		<i>Pittosporum sp</i>
		<i>Pyracantha sp</i>
		<i>Rosa in varietà</i>
		<i>Rosmarinus officinalis</i>
		<i>Santolina</i>
		<i>Syringa sp</i>
		<i>Viburnum sp</i>

## INDICE

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE.....	1
ART. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE.....	1
ART. 2 - ELABORATI DI P.R.G. ....	1
ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	1
ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO.....	2
ART. 5 - ZONE A .....	3
ART. 6 - ZONE B .....	4
ART. 7 - ZONE C1 .....	5
ART. 8 - ZONE C2 .....	6
ART. 9 - ZONE D1 .....	7
ART. 10 - INTERVENTI SULLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI.....	8
ART. 11 - ZONE D2 .....	8
ART. 12 - ZONE D3 .....	8
ART. 13 - ZONE D4 .....	9
ART. 14 - ZONE E AGRICOLE.....	9
ZONA E1 agricola di salvaguardia .....	11
ZONA E2 agricola.....	12
ZONE E3 .....	14
ART. 15 - ZONE E4 NUCLEI RURALI .....	15
ART. 16 -ZONE F DI INTERESSE COMUNE .....	15
ART. 17 ZONE DI RISPETTO, SALVAGUARDIA, TUTELA .....	16
ART. 18 - ZONE SIGNIFICATIVE.....	17
ART. 19 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI .....	18
ART. 20 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE.....	18
ART. 21 - MODI DI INTERVENTO.....	19
ART. 22 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI.....	21
ART. 23 - TIPOLOGIE EDILIZIE.....	22
ART. 24 - REPERTORIO NORMATIVO.....	23
ART. 25 - INDAGINI GEOLOGICO SISMICHE.....	23
ART. 26 - ATTREZZATURE - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE REPERTORIO NORMATIVO.....	23
ALLEGATI NORMATIVI PER LA ZONA C2/8	
ALLEGATO 1 SCHEMA INSEDIATIVO.....	
ALLEGATO 2 TRACCIATI ORDINATORI.....	
ALLEGATO 3 TIPOLOGIE EDILIZIE.....	
ALLEGATO 4 - RIPRISTINO AMBIENTALE, ABACO DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE.....	