CATEGORIA

CLASSE

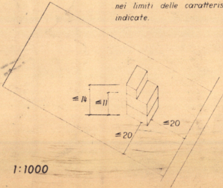
TAV. 24

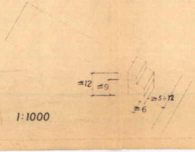
I ZONE RURALI E VINCOLATE

ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	1 ZONE DI RISPETTO ASSOLUTO 🟨	2 ZONE DI RISPETTO RELATIVO ▥	3 ZONE RURALI COMUNI
AREA TOTALE (A_t) MINIMA DEL LOTTO		m^2 4000	m^2 5000
AREA COPERTA (A_c) MASSIMA DEGLI EDIFICI		m^2 250	m^2 400
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DAGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO		$\frac{4}{100}$	$\frac{8}{100}$
NUMERO DEI PIANI MINIMO — MASSIMO		2 + sopraelevazione, da concedersi dalla Giunta, di un piano su non più della metà della superficie coperta.	2 + sopraelevazione, da concedersi dalla Giunta giori di 5000 mq., di un piano su non più della
ALTEZZA DEGLI EDIFICI MINIMA — MASSIMA		m 11 con la sopraelevazione 14	m 9 con la sopraelevazione 12
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ		m 20	m 6
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE			
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE		m 20 salvo deroga concedibile dalla Giunta Municipale	da strade nazionali m 12 da strade provinciali m 8 da strade comunali m 5
DISTACCHI MINIMI FRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI FABBRICA DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO O NELL'ISOLATO			
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI			
PROFONDITÀ MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA			
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE (A_{ca})		1/4 A_c	
	Parchi, giardini privati, regioni panoramiche ed archeologiche: divieto assoluto di nuove costruzioni e tutela della vegetazione ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n 1497, o di altre analoghe Leggi e regolamenti dello Stato. Ammesse piccole costruzioni inerenti alla cura delle piantagioni (serre, magazzini ecc.)	Regioni vincolate a verde ai sensi delle Leggi e Decreti citati per la zona n°1. È in esse peraltro consentita, previo benestare della Competente Autorità, la costruzione di edifici di uso agricolo e di abitazione nei limiti delle caratteristiche sopra indicate.	Sono ammesse solo costruzioni di caratte l'attrezzatura tecnica del fondo e per l'ab ratori addettivi.

VISTO: Come da Decreto del Presidente della Repubblica in data odierna. 19 DIC. 1958
Roma, li
IL MINISTRO PER I LL. PP.

N° 2372/272
CONSIGLIO SUPERIORE DEI LL. PP.
ASSEMBLEA GENERALE
Adunanza del 16 GEN. 1958
V.° Il Segretario Capo



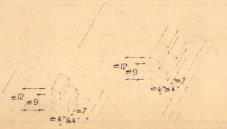


— PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VICENZA — QUADRO DELLE PRINCIPALI NORME URBANISTICO — EDILIZIE

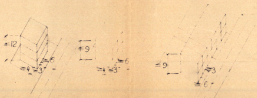
II ZONE RESIDENZIALI NUOVE

A ZONE ESTENSIVE

■	**4** ▥ **ZONE SOGGETTE A VINCOLI VARI PREVISTI DALLE LEGGI VIGENTI**	**5** ▣ **CASE ORTI SEMPLICI O DOPPIE**	**6** 🟨 **CASETTE SINGOLE, DOPPIE MULTIPLE ED A SCHIERA**
		m^2 750 (a)	m^2 125 (d)
		m^2 200 (a)	m^2 250 (d)
	$\frac{4}{100}$	$\frac{15}{100}$ (a)	$\frac{40}{100}$ (d)
Mun. per lotti mag. metà della sup. coperta	2 + sopraelevazione, da concedersi dalla Giunta Mun. di un piano su non più della metà della superficie coperta	2 + sopraelevazione da concedersi dalla Giunta Mun. di un piano su non più della metà della superficie coperta	3 (2 per le casette doppie e le schiere a divisione verticale)
	m 9 con la sopraelevazione 12	m 9 con la sopraelevazione 12	m 12 (9 per le casette doppie e le schiere a divisione verticale)
	m 6	m 4 (b)	m 4 (e)
		m 7,00	m 6
	da strade nazionali m 12 da strade provinciali m 8 da strade comunali m 5	m 4	m 3
		m 8	m 8
		1/3 A_c (a) (c)	1/5 A_c (f)
re agricolo per tazione dei lavo-	Ammesse, ove eventualmente compatibili con altri vincoli, solo costruzioni di carattere agricolo per l'attrezzatura tecnica del fondo e per l'abitazione dei lavoratori addettivi, nei limiti delle caratteristiche metriche e qualitative indicate per le zone rurali comuni (tipo 3). -Altri vincoli possono valere per: -Regioni circostanti cimiteri: distanza minima delle case dall'area del cimitero, m. 200; -Regioni circostanti aeroporti: non debbono sorgere ostacoli al di sopra di una linea limite partente dal perimetro del campo e inclinata da 1:7 a 1:50 secondo il regolamento specifico; -Regioni ove si trovino pozzi per acquedotti, circostanti installazioni od industrie pericolose, campi di tiro, ecc., per cui possano valere norme precauzionali peculiari.	a) Dati riferentisi ad una casa singola o ad un elemento, se doppia; b) Distanza che si annulla per i confini corrispondenti ai due elementi di una casa doppia; c) Le costruzioni accessorie debbono essere adibite a solo scopo agricolo (stalle, autorimesse, magazzini e simili).	d) Dati riferentisi ad una casa singola o ad un elemento, se doppia od a schiera. e) Distanza che si annulla per i confini corrispondenti ai due elementi di una casa doppia od a schiera. Le case multiple eccedenti i due elementi, e le case a schiera devono essere di massima orientate equisolarmente. f) Non soltanto le costruzioni accessorie ma anche quote parti (fino ad un massimo del 50%) della costruzione principale possono essere adibite a magazzini, a sedi di laboratori artigiani o piccole industrie quand'esse non siano graveolenti né rumorose.



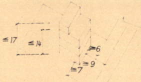
1:1000



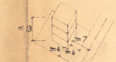
1:1000

		B ZONE SEMINTENSIVE	
7 VILLE ▨	**8** VILLINI ▨	**9** A BLOCCHI ISOLATI ▨	**10** A FORMAZIONE LINEARE E SEMIAPERTA ▨
m² 1000	m² 500		
m² 400	m² 250		
$\frac{15}{100}$	$\frac{20}{100}$	$\frac{30}{100}$	$\frac{40}{100}$
3 + sopraelevazione di un piano su non più della metà della superficie coperta	3	3 – 4	3 – 5 L'altezza massima è subordinata, nell'interno della cinta murata, per ragioni estetiche, al benestare della Giunta Municipale.
m 14 con la sopraelevazione 17	m 13	m 11,5 – m 16	m 11 – m 19 (m)
m 7	m 4	2/5 H per corpi di fabbrica più lunghi di 15 m (g) 1/5 H " " " " " corti " 15 m minimo assoluto m 4	2/5 H per corpi di fabbrica più lunghi di 15 m (g) 1/5 H " " " " " corti " 15 m minimo assoluto m 4 (l)
m 12	m 7	m 7	m 8
m 6	m 4	m 3	Arretramento minimo dal filo stradale 3 m, con facoltà di costruire a filo strada qualora questa abbia la larghezza di 16 m o superiore.
m 14	m 8	tra corpi ambedue > m. 15 4/5 H (h) tra corpi di cui uno > m 15 3/5 H tra corpi ambedue < m. 15 2/5 H minimo assoluto m 8	tra corpi ambedue > m 15 4/5 H (h) tra corpi di cui uno > m 15 3/5 H tra corpi ambedue < m 15 2/5 H minimo assoluto m 8
		m 45	m 80 se maggiore, deve essere spezzata.
			m 15
1/4 A_c	1/5 A_c	1/5 A_c	1/5 A_c

Nelle zone che interessano le strade panoramiche della collina, le nuove costruzioni non dovranno impedire la visione del paesaggio e pertanto il Cons. Comunale ha ampia facoltà di prescrivere di volta in volta norme più restrittive di quelle contemplate nei tipi di zona.



1:1000

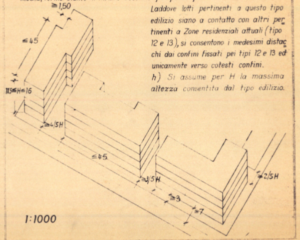


1:1000

g) Se il corpo di fabbrica non è parallelo al confine, la distanza è quella media, fermo stante il minimo assoluto pel punto più vicino al confine.

Laddove lotti pertinenti a questo tipo edilizio siano a contatto con altri pertinenti a Zone residenziali attuali (tipo 12 e 13), si consentono i medesimi distacchi dai confini fissati pei tipi 12 e 13 ed unicamente verso cotesti confini.

h) Si assume per H la massima altezza consentita dal tipo edilizio.



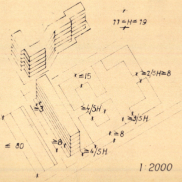
1:1000

La fabbricazione deve essere di tipo aperto a corpi isolati. I fabbricati, qualora porticati secondo le indicazioni del piano, possono essere collegati con corpi a due piani al massimo, per conseguire la continuità del portico. La superficie coperta di tali collegamenti è computata in più della fissata percentuale dell'area costruibile. Gli edifici a riga ed i lati lunghi degli edifici ad L, debbono avere di massima orientamento equisolare.

g) come al tipo 9

h) come al tipo 9

l) distanza che si annulla nel caso di un unico edificio occupante più lotti di proprietà diverse circostanza accertabile mercè l'obbligatoria presentazione di un piano di lottizzazione firmato da tutti i proprietari dell'isolato.



1:2000

III ZONE RESIDENZIALI ATTUALI

C ZONE INTENSIVE

11
FABBRICATI INTENSIVI

▨

12
ZONE RESIDENZIALI ATTUALI RADE

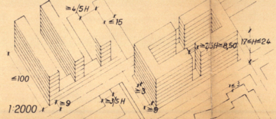
▨

11	12
$\frac{50}{100}$	
5 - 7 L'altezza massima è subordinata, per ragioni estetiche, al benestare della Giunta Municipale.	4
m17 - m24	m16
2/5 H per corpi di fabbrica più lunghi di 15 m (g) 1/5 H " " " " " corti " 15 m minimo assoluto m4,75 (l)	m 4
m9	m 6
Arretramento minimo dal filo stradale 3 m, con facoltà di costruire a filo strada qualora questa abbia la larghezza di 18 m o superiore.	m 3
(h) tra corpi ambedue > m 15 4/5 H tra corpi di cui uno > m 15 3/5 H tra corpi ambedue < m 15 2/5 H minimo assoluto m9,00	m 8
m 100 se maggiore, deve essere spezzata.	
m 15	
1/5 A_c	

La fabbricazione deve essere di tipo aperto a corpi isolati, ma specialmente nell'interno della cinta murata, è tollerata la fabbricazione marginale, quando realizzata con soluzioni di continuo nelle pareti dei cortili. Nei cortili aperti degli edifici del tipo 11 la normale media tra le pareti opposte ed il distacco fra i corpi di fabbrica non debbono essere inferiori a m 10. La superficie del cortile deve essere maggiore di 1/5 della superficie delle pareti prospicenti.

-Circa i fabbricati porticati ed i corpi di collegamento porticati, valgono le stesse norme indicate pel tipo 10. Circa l'orientamento degli edifici a riga ed a L, valgono le stesse norme indicate pel tipo 10.

g) - h) - l) come al tipo 10.



La superficie coperta massima, la percentuale massima di copertura del terreno, l'area totale minima del lotto o la superficie coperta massima delle costruzioni accessorie dovranno uniformarsi alle caratteristiche medie degli edifici preesistenti nei lotti circostanti secondo indicazioni da parte del Comune. Per gli edifici che sorgono addossati ad altri, restano ferme le disposizioni del vigente regolamento d'igiene.

13
ZONE RESIDENZIALI ATTUALI DENSE

▨

L'altezza degli edifici è commisurata alla larghezza stradale secondo rapporti desumibili dalla seguente tabella, in cui :
L = larghezza della strada; H = altezza massima dell'edificio :

L	H/L	H
fino a m 2	—	m 5
da m 2 a m 4	—	m 9
per il di più da m 4 a m 6	1½	m 12
" " " " " " 6 " " 10	1¼	m 17
" " " " " " 10 " " 14	1	m 21

Le altezze eccedenti ai m 18 sono consentite caso per caso dal Consiglio Comunale esclusivamente in ambienti esenti da interesse architettonico e dove esista edilizia preesistente di pari altezza.
In ogni caso l'altezza degli edifici nuovi non deve eccedere di massima quella del più alto edificio circostante.
Le distanze minime dai confini di proprietà e stradali dovranno uniformarsi a quelle medie degli edifici preesistenti nei lotti circostanti. Per gli edifici del tipo 13 la superficie dei cortili non può essere inferiore ad 1/7 della somma delle pareti prospicenti. L'altezza di dette pareti non può essere superiore al doppio della loro distanza misurata secondo la normale media.
La superficie coperta massima, la percentuale massima di copertura del terreno, l'area totale minima del lotto o la superficie coperta massima delle costruzioni accessorie dovranno uniformarsi alle caratteristiche medie degli edifici preesistenti nei lotti circostanti secondo indicazioni da parte del Comune.
Per gli edifici che sorgono addossati ad altri restano ferme le disposizioni del vigente regolamento d'igiene.
Consigliata di norma la fabbricazione marginale, possibilmente con soluzione di continuo nelle pareti dei cortili, per gli edifici allineati a tracciati stradali storici (cardi e decumani del reticolo romano, ecc.). Consigliata invece la fabbricazione aperta a corpi isolati quando non ostino contrarie ragioni di inquadramento architettonico ed ambientale. Dato il prevalere in questa zona, delle ragioni inerenti alla composizione architettonica d'insieme, specialmente in presenza di edifici esistenti di pregio artistico e storico, il Comune può imporre altri vincoli oltre a quelli indicati sopra; sia desumendoli da profili regolatori definenti le quote, i volumi, i contorni, le altezze dei piani ed altre determinazioni architettoniche di massima dei singoli edifici, sia dettando caso per caso norme specifiche circa le superficie coperte e libere, i materiali di rivestimento, le tinteggiature, ecc.
Per tali vincoli non possono a nessun titolo essere proposte richieste di indennizzo o comunque sollevate obiezioni.

NORME GENERALI VALEVOLI PER TUTTE LE ZONE RESIDENZIALI

Il Comune può invitare i proprietari di aree finitime nell'ambito di un isolato, alla rettifica dei confini ed alla formazione di comparti edificatori; ai sensi degli articoli 22 e 23 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n° 1150.
-In ogni tipo di edificazione è obbligatorio un piano di lottizzazione per l'intero isolato così da conseguire una razionale ed armonica composizione urbanistica ed architettonica.
-Qualora, in sede di Piani Particolareggiati, vengano redatti dal Comune profili regolatori, la fabbricazione deve assumerne obbligatoriamente i vincoli.
-L'altezza H è misurata dal piano di calpestio (marciapiede) alla linea di gronda od al piano della terrazza; nel quale ultimo caso il parapetto non deve superare l'altezza di m 1,00
-Per terreni in dislivello, si assume l'altezza media della fronte.
-Se lateralmente ad una strada sia prevista dal Piano una zona vincolata a verde od esista un corso d'acqua od altro spazio libero inaccessibile all'edificazione, la larghezza di tale zona o spazio va messa nel conto della larghezza stradale ai fini del computo del distacco degli edifici dal suo asse.
-L'altezza netta dei piani degli edifici di abitazione non dovrà essere inferiore a m 3. I piani terreni dei fabbricati allineati alle strade se vengono adibiti ad abitazione devono essere sopraelevati di almeno metri 0.50 dal piano stradale; per i locali destinati a botteghe ed uffici il livello del pavimento non dovrà essere inferiore a quello stradale e l'altezza netta del negozio dovrà essere di almeno m.3,50, misurati tra il piano stradale ed il soffitto; altezza riducibile fino a m 3 da pavimento a soffitto qualora il negozio sia sopraelevato rispetto al piano stradale fino a m 1.
-Per tutti gli altri edifici l'altezza interna dei locali può limitarsi ad un minimo di 3,50 per il piano terreno e di m 3 per gli altri piani.
-I piani seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione notturna.
-Tutti i locali terreni destinati ad abitazione quando non esistono sotterranei dovranno essere muniti di vespai convenienti.
-Allo scopo di ottenere adeguato riscontro d'aria nell'interno degli appartamenti, sono di norma vietati i corpi di fabbrica semplice in confinanza, salvo deroga concessa dalla Giunta.
-L'uso delle chiostrine è vietato tranne che per i tipi edilizi n.° 10, n.° 11 e n.° 13.
-Le costruzioni accessorie, normalmente di un solo piano, non eccedenti l'altezza di m 5, non possono essere adibite ad abitazione nè essere a distanza dal filo stradale, minore di quella dell'edificio principale.
-Per i soli tipi edilizi n.° 2 e n.° 7, sono ammessi, per le costruzioni accessorie, distacchi minori ed anche l'allineamento dal filo stradale, purchè siano soddisfatti i requisiti estetici generali.
-Le costruzioni debbono presentare soluzioni architettoniche in tutti i prospetti.
-La superficie scoperta dei lotti deve essere adibita a coltura agricola od orticola nei tipi n.° 3 e n.° 5 ;
a tali colture od a parco o giardini nei tipi n.° 2 e n.° 4 ;

esclusivamente a parco o giardino con particolare decoro nei tipi n.° 1 e n.° 7; a giardino comune nei tipi n.° 6, n.° 8, n.° 9, n.° 10, n.° 11, n.° 12 e n.° 13, potendo essere pavimentata in parte nei tipi n.° 9 e n.° 10, e del tutto n.° 11 e n.° 13. L'obbligo della sistemazione a giardino si estende anche alle superficie antistanti agli edifici prospicenti su strada; nei tipi n.° 6, n.° 9, n.° 10 e n.° 11 tali superficie possono non essere recintate, ovvero possono recare una recinzione ridotta al minimo omogenea nelle diverse strade, da concordarsi con l'Amm. Comunale. In ogni caso, ove l'Amm. lo ritenga opportuno può prescrivere tale recinzione.

–Le superficie scoperte destinate a verde privato e cortili, nelle zone del tipo 13, entro la cinta delle mura, sono soggette a vincolo di non edificabilità.

–Eventuali deroghe potranno essere concesse, caso per caso, dal Consiglio Comunale.

–È obbligatoria l'adozione dei portici quando prescritti dal Piano Regolatore Generale e successivi piani particolareggiati.

–Il Comune ha facoltà di dettare norme circa l'altezza, l'interasse, ed altre caratteristiche dei portici, al fine di conseguire unità architettonica in determinate strade e piazze. Sui portici non possono prospettare locali d'abitazione.

IV ZONE SPECIALI

14

ZONE VERDI PUBBLICHE

ATTUALI ▭

FUTURE ▨

–Spazi già sistemati e da sistemare in seguito a giardini e parchi accessibili al pubblico. È vietata su questa zona la costruzione di edifici di qualsiasi natura. Sono consentiti solo chioschi per la vendita di bibite, giornali od altro.

Zone verdi adibite a Cimitero.

ATTUALI ▭

FUTURE ▨

15

ZONA SPORTIVA

ATTUALE ▭

FUTURA ▨

–Sono zone verdi nelle quali sono allogati impianti sportivi di varia natura. Per il resto tutto come sopra.

16

ZONA FERROVIARIA

ATTUALE ▭

FUTURA ▨

–Comprende tutte le installazioni, i tracciati, gli edifici di uso ferroviario.

17

ZONA MILITARE

ATTUALE ★

FUTURA ☆

–Comprende tutte le aree di pertinenza dell'Autorità Militare, aeroporti, impianti di interesse militare quali Caserme, piazze d'armi, depositi, arsenali, tiro a segno e simili.

18

ZONA ANNONARIA

ATTUALE ▲

FUTURA ▲

–Sistemazione stabile del suolo ad impianti per la distribuzione di prodotti (mercati all'ingrosso, campi della fiera, foro boario, ecc.). È fatto in essa divieto di costruire edifici di abitazione se non per il personale di custodia.

19

ZONA OSPEDALIERA

ATTUALE ⊕

FUTURA ⊕

Impianti ospedalieri e assistenziali di vario genere – Divieto di costruire edifici di abitazione se non pel personale addetto.

20

ZONA INDUSTRIALE

ATTUALE ⚙

FUTURA ⚙

–Sistemazione stabile del suolo ad uso industriale: è fatto in essa divieto di costruire edifici di abitazione se non per il personale di custodia delle installazioni.

–Superficie coperta delle costruzioni non superiori all'80% di quella del lotto.

–Distanza minima dall'asse stradale m 6. Altezza massima degli edifici a filo di strada ≤ larghezza stradale.

–Distanza minima delle costruzioni dai limiti di proprietà m 3 e fra di loro m. 6, condizione che consente l'allineamento al confine di uno dei fabbricati, che può essere anche addossato ad altro nell'appezzamento limitrofo.

MARCA DA BOLLO
LIRE 200
ATTI GIUD.ri DEMANIALI

21

ZONA ARTIGIANA

▨

–Sistemazione stabile del suolo ad uso piccole industrie non graveolenti ed artigianato.

–Ogni lotto può contenere, oltre ai locali per l'esercizio dell'attività, anche quelli per l'abitazione dell'artigiano proprietario e parenti.

–Superficie coperta massima, comprensiva dell'industria e dell'abitazione, non superiore al 60/100 di quella del lotto, di cui al massimo 1/3 occupata dall'abitazione.

–Altezza massima per l'abitazione (contenga o no il laboratorio al piano terreno) m 9, con non più di due piani fuori terra.

–Distanza minima dai confini di proprietà m. 4, dall'asse stradale m 7,50 con arretramento minimo dal filo stradale di m 3.

22

ZONA CARCERARIA

▦

23

ZONA PER EDIFICI DI USO PUBBLICO

ATTUALI ○

FUTURE ○

Tali edifici possono essere Chiese, Ospedali, Mercati, edifici amministrativi, ecc.

–Le aree destinate nel Piano Regolatore all'installazione di tali edifici nel futuro, sono vincolate allo stato attuale (non costruzione, non ricostruzione, non miglioria agli edifici eventualmente costruiti), in attesa di essere espropriate al momento della realizzazione dell'edificio o dell'installazione previsti.

ATTUALE		PROGETTO
†	CHIESE	Ⓣ
⊕	OSPEDALI	✚
Ⓢ	SCUOLE	Ⓢ
Ⓜ	MERCATI	Ⓜ
Ⓣ	TEATRI	Ⓣ
Ⓒ	CINEMA	Ⓒ
⛊	ED. AMMIN.	⛊

24

LOTTIZZAZIONI APPROVATE

▤

25 ZONA PER FUTURO PIANO PARTICOLAREGGIATO

(Quartieri residenziali)

▦