

Allegato C-2 - lotto 2 - ESTABO NTO



COMUNE DI CREAZZO
PROVINCIA DI VICENZA

3 P.I.

Elaborato

d09

01

Scala

Norme Tecniche Operative
Contenenti il Prontuario per la qualità
architettonica e ambientale

IL SINDACO
Maresca Carmela

L'ASS. URBANISTICA
Stefano Giacomini

Adeguato alla D.C.C. n. 11 del 04.05.2021

AREA TERRITORIO
E LAVORI PUBBLICI
arch. Andrea Testolin
arch. Giuliana Bergamin



IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it



Realizzazione informatica:
Studio Associato Zanella

DATA: Giugno 2021

CAPO III - ZONE PRODUTTIVE

ART.33. ZONE "D1" - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Sono ammesse le attività industriali, artigianali, uffici e magazzini annessi, il commercio all'ingrosso e le attrezzature legate all'autotrasporto. E' ammesso altresì il commercio al minuto dei prodotti derivanti dalla lavorazione dell'unità produttiva e di quelli rigorosamente connessi con l'attività produttiva stessa, purché esercitato nei locali di produzione dei prodotti stessi, nonché il commercio ai sensi della LR 50/12 e secondo le indicazioni di cui all'ART.23. Per il titolare o per il personale di custodia è ammesso un alloggio con un massimo di mc. 500 per ogni impianto produttivo.
2. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde o a parcheggio nella misura minima del 20% del lotto.
3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, w.c., pronto soccorso, sale di ristoro, riunioni e simili) per una quota minima della Su pari a mq. 5 ogni mq. 100 o comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico sanitaria del lavoro.
4. Nelle zone di espansione prive di opere di urbanizzazione la dotazione minima di superficie da destinare a servizi è quella prevista dai successivi ART.54 e ART.55.
5. Parametri edilizi ed urbanistici:
 - a) Zone "D1a" - industriali artigianali di completamento
 - superficie coperta massima $Sc=50\%$ della superficie del lotto;
 - altezza massima $H=ml.$ 10,00 con esclusione dei volumi tecnici.
 - b) Zone "D1b" - industriali artigianali di espansione
 - superficie coperta massima $Sc=60\%$ della superficie del lotto;
 - altezza massima $H=ml.$ 10,00 con esclusione dei volumi tecnici.
6. E' ammessa la costruzione in aderenza dei fabbricati; negli altri casi la distanza dai confini $Dc=H/2$ e mai inferiore a ml. 5,00.
7. Il distacco minimo tra edifici esterni al lotto deve essere $D=H$ dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.L'arretramento minimo dal filo stradale dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a ml. 10,00 salvi comunque arretramenti ed allineamenti prescritti nelle tavole di progetto delle zone significative.E' obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo nelle zone di espansione prive di opere di urbanizzazione.
8. In assenza di strumento urbanistico attuativo nelle zone di espansione prive di opere di urbanizzazione sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.
9. Per volumi tecnici si intendono quei manufatti edilizi speciali destinati ad ospitare impianti tecnologici speciali connessi con l'attività produttiva (locali macchine per ascensori, camini, ecc.) che non vanno conteggiati nell'altezza e nella superficie coperta. Sono consentite particolari altezze in funzione di particolari impianti tecnologici.

ART.34. ZONE "D1b" - DI ESPANSIONE – “ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI” IN LOCALITÀ SPESA DECADUTA

1. In recepimento della D.C.C. n. 48 del 26.09.2019, che prende atto e dichiara l'ambito che era zonizzato come "D1b di espansione – Zone per insediamenti produttivi" in località Spessa come *area non pianificata* ai sensi del comma 1 dell'art. 33 della LR 11/2004 e s.m.i. (a seguito della sua decadenza avvenuta ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004 e s.m.i.), il Terzo PI la classifica come Zona E agricola di cui all'art. 37 che segue.

ART.35. ZONE "D2" - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI E PER ARTIGIANATO

1. Sono ammesse le attività commerciali nei limiti di cui all'ART.23 e direzionali senza limite di superficie per ogni unità, attività artigianale con superficie utile massima di mq. 300 per

- ogni unità produttiva, che siano non nocive e non moleste e non comprese tra quelle di cui all'allegato A delle presenti Norme; sono anche ammesse destinazioni d'uso residenziale per il proprietario e il custode fino ad un massimo di 500 mc. per ogni unità produttiva.
2. Per le destinazioni d'uso compatibili, valgono i limiti percentuali previsti dall'ART.22.
 3. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni di PI, purché rispondenti alle norme in vigore alla data della loro costruzione o che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Sono autorizzati gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lettera a) e b) del DPR 380/2001 e s.m.i.
 4. In caso di richiesta di altri interventi, compreso quello del cambio di destinazione d'uso, questi saranno soggetti alle norme di PI.
 5. In caso di interventi diversi dall'art. 3, comma 1, lettera a) e b) del DPR 380/2001 e s.m.i. deve essere prevista la dotazione minima di parcheggi nella misura seguente:
 - a) un posto macchina ricavato all'interno del fabbricato per ogni unità residenziale esistente come meglio precisato dall'ART.18;
 - b) mq. 1,00 ogni mq. di superficie utile della somma di tutte le attività commerciali (compresi depositi ed uffici) e direzionali, vincolato ad uso pubblico, come meglio precisato dall'ART.59.
 - c) mq. 1,00 per ogni mq. di superficie utile di ogni unità produttiva artigianale di cui almeno il 30% destinato a verde privato, anche carrabile.
 6. E' fatta salva l'applicazione dell'ART.18, comma 16, per gli interventi di ristrutturazione che comportino un aumento del numero delle unità immobiliari residenziali.
 7. Parametri edilizi ed urbanistici
 - superficie coperta massima $Sc = 50\%$ della superficie del lotto
 - altezza massima $H = ml. 10,50$ con massimo di tre piani fuori terra, con esclusione dei volumi tecnici.
 8. È ammessa la costruzione in aderenza dei fabbricati; negli altri casi, la distanza dai confini $Dc = H/2$ e mai inferiore a ml. 5,00.
 9. Il distacco minimo tra gli edifici esterni al lotto deve essere $D = H$ dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.
 10. L'arretramento minimo dal filo stradale dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a ml. 10,00, salvi comunque arretramenti ed allineamenti prescritti nelle tavole di progetto delle zone significative.

ART.36. Z.T.O. "D3": ZONE TURISTICO RICETTIVE E RICREATIVE

- Comprende porzioni di territorio edificato che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee all'interno del medesimo complesso.
- Le destinazioni d'uso turistico-ricettiva comprendente alberghi, motels secondo la disciplina regionale di settore vigente (L.R. 33 del 4/11/2002) può comprendere anche le seguenti destinazioni complementari:
 - ricreativa comprendente bar, ristorante, impianti sportivi privati quali, piscine o palestre, parco attrezzato e simili purché ne sia garantita la compatibilità ambientale e paesaggistica con l'intorno;
 - residenza limitatamente al personale dipendente / proprietario con un limite massimo di un alloggio per attività della cubatura massima di 500 mc;
 - attività complementari (uffici e funzioni direzionali) per una percentuale non superiore al 10% del volume edificato.
- Nelle zone D3 il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto, nel rispetto dei volumi esistenti.

N. intervento di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.	Prescrizioni
1	Per il fabbricato esistente individuato catastalmente al Fg. 2, mapp. 847, sub. 2-3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 41, comma 4 ter, L.R. 11/2004 e s.m.i. ed in particolare l'ampliamento in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, sempre nel rispetto di quanto specificatamente prescritto all'art. 41 citato. (Richiesta n. 3, Elab. <i>Resoconto Richieste al Terzo PI - 3PI</i>)
2	Per il fabbricato esistente individuato catastalmente al Fg. 1, mapp. 48 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 41, comma 4 ter, L.R. 11/2004 e s.m.i. ed in particolare l'ampliamento in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente sempre nel rispetto di quanto specificatamente prescritto all'art. 41 citato. (Richiesta n. 5, Elab. <i>Resoconto Richieste al Terzo PI - 3PI</i>)
3	Per il fabbricato esistente individuato catastalmente al Fg. 3, mapp. 743, considerato che è sito in fascia di rispetto cimiteriale, sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 28 della Legge n. 166 del 1 agosto 2002 (come peraltro già consentiti dall'art. 46 delle presenti norme) ed in particolare l'ampliamento che dovrà essere inferiore al 10% del volume esistente; essendo il fabbricato sito anche in fascia di rispetto stradale, gli interventi suddetti ammessi devono rispettare quanto previsto dall'art. 41, comma 4ter della L.R. 11/2004 e s.m.i.. (Richiesta n. 11, Elab. <i>Resoconto Richieste al Terzo PI - 3PI</i>)

ART.47. AREE INTERESSATE DA INCENDI

1. Trattasi di aree boschive e pascolive interessate da incendi (L. 21.11.2000, N. 353 ; L. R. N. 11/2004).

Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

ART.48. AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI

1. Il territorio del Comune di Creazzo è compreso nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (PAI) dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione. Nel territorio di Creazzo sono presenti sia zone a pericolosità moderata (P1) che pericolosità media (P2).
2. Il PAI, nella stesura della variante adottata con delibera n. 3 in data 09.11.2012 del Comitato Istituzionale e con successivo Decreto segretariale n. 31 del 09.06.2014 dell'Autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico individua nel territorio comunale di Creazzo le seguenti classi di pericolosità idraulica:
 - Zone P1 (pericolosità moderata)
 - Zone P2 (pericolosità media)
3. Le limitazioni e i vincoli posti dal Piano di assetto idrogeologico a carico di soggetti pubblici e privati rispondono all'interesse generale della tutela e della protezione degli ambiti territoriali considerati e della riduzione delle situazioni di rischio e pericolo, non hanno contenuto espropriativo e non comportano corresponsione di indennizzi.
4. Nel rispetto di quanto riportato nell'art.8 delle Norme del PAI, l'Amministrazione comunale non può rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano. Possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli

interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione del PAI, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore. Nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:

- eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;
- realizzare tombinature dei corsi d'acqua;
- realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;
- costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
- realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;
- realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.

Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:

- mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;
- non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;
- non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica.

Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione. Tutti gli interventi consentiti non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.

5. Nelle aree a pericolosità idraulica l'attuazione delle previsioni e degli interventi degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano (01.12.2012) è subordinata alla verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della compatibilità con le situazioni di pericolosità evidenziate dal PAI e deve essere conforme alle disposizioni indicate dall'art.8 delle norme del PAI e riportati al comma 4 del presente articolo. Gli interventi dovranno essere realizzati secondo soluzioni costruttive funzionali a rendere compatibili i nuovi edifici con la specifica natura o tipologia di pericolo individuata.
6. Nelle aree a pericolosità idraulica P2 la pianificazione urbanistica e territoriale può prevedere solo gli interventi compatibili con quelli elencati negli articoli 10 e 11 delle norme del PAI.
7. Nelle aree a pericolosità idraulica presenti nel territorio comunale non sono ammesse le costruzioni interrate. A compensazione per tale limitazione, la superficie utile dei garage fuori terra non si computa fino a un massimo di 25 mq per unità immobiliare.

ART.49. CONTESTO FIGURATIVO DELLE VILLE VENETE PARTICOLARE INTERESSE PROVINCIALE

1. Il PI recepisce il contesto figurativo delle ville venete (Villa Fadinelli Suppiej detta "dei veneziani"; Villa Farinon detta "del Sole"; Villa Scola Camerini detta "il Castello"; Villa Serta, Giaconi) di particolare interesse provinciale dal PTCP, recepito anche dal PAT, e lo integra con l'individuazione delle aree di pertinenza dei complessi rurali ed in particolare del contesto di valore ambientale di Villa Fadinelli Suppiej (recepito dal previgente PRG). L'obiettivo è quello di salvaguardare, oltre al manufatto architettonico, anche il contesto o l'ambito di riferimento.

2. All'interno di tali contesti devono essere garantiti: