

Allegato B-2-lotto 1- estratto 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**

## **ART.31. ZONE "C" - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sempre nei limiti di seguito specificati e nel rispetto delle norme previste dall'ART.22, sono ammessi anche nuovi edifici o complessi di edifici con destinazione parzialmente direzionale, commerciale (ART.23), a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde secondo quanto previsto dal successivo ART.59..
2. Negli edifici esistenti viene ammessa la destinazione direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, nel rispetto delle norme previste dall'ART.22 e dell'ART.23, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde secondo quanto previsto dal successivo ART.59.
3. Per gli aspetti riguardanti la composizione urbanistica, gli spazi scoperti, la viabilità, i parcheggi, ecc. delle aree di nuova edificazione si dovrà far riferimento all'art. 8 e seguenti del Prontuario.
4. Sono ammesse le attività artigianali limitatamente al piano terra non comprese nell'allegato A alle presenti NTO, a condizione che siano comunque escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo, nonché le attività di artigianato di servizio di cui all'art. 132, lett. k) del Regolamento Edilizio, ancorché insalubri, purchè non rumorose, moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'abitato, su conforme parere da parte dell'ULSS n. 6 – Vicenza, della C.E.C. e/o del Responsabile dell'area tecnica.
5. Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
6. Non sono ammesse autorimesse ed accessori esterni ai fabbricati. Per la costruzione di autorimesse esterne ad edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del presente PI si applicano le norme di cui al successivo ART.62.
7. Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici, nonché le nuove costruzioni in lotti ineditati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:
  - a) Zone "C1a"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,7$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 12,50$
    - altezza minima  $H=ml. 8,50$
  - b) Zone "C1b"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,6$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 9,50$
    - per l'area già soggetta al Piano di lottizzazione approvato il 05.06.1995 con delibera di C.C. n°646 devono essere mantenuti gli indici stereometrici vigenti di cui alla convenzione a suo tempo stipulata. (P.d.L. Ever Green);
  - c) Zone "C1c"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,5$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 8,50$

Per l'area identificata catastalmente al Fg. 8 mapp. 1801, 1802, 1803, 1806, 2007, 2018, 2019 (ex Richieste n. 14 e 15 dell'elab. Resoconto richieste al Terzo PI - 3PI), è fatto salvo quanto specificatamente previsto nell'accordo pubblico – privato ex art. 6 L.R. 11-2004 per l'attuazione del Terzo Piano degli Interventi, di cui ai repertori n. 3237 S.G. del 20-04-2021 e Rep. n. 3238 S.G. del 22/04/2021, allegato allo stesso 3PI, individuato, altresì, al n. 12 dell'art. 14 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" delle NTO.
  - d) Zone "C1c/1"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,5$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 8,50$
    - Si prescrive che al fine di un rispettoso inserimento nell'ambiente circostante, i nuovi edifici posti sulla quota delle isoipse in salita debbano avere una altezza contenuta, max due piani fuori terra, di cui il primo piano mansardato, per contenere altezze eccessive.

e) Zone "C1d"

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,4$  mq/mq
- altezza massima  $H=ml. 8,50$  Il rilascio del permesso di costruire nella Zona "C1d" è comunque subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune dove il concessionario, a propria cura e spese, si impegna a:
  - realizzare oppure completare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alle nuove costruzioni e/o agli ampliamenti di edifici;
  - La convenzione disciplinerà, inoltre, le modalità costruttive ed esecutive delle opere e degli interventi di urbanizzazione primaria; non si formerà l'agibilità in assenza dell'approvato certificato di collaudo o C.R.E. delle opere di urbanizzazione, previste dalla convenzione.

f) Zone "C2"

- indice di utilizzazione territoriale  $U_t= 0,5$  mq/mq
  - altezza massima  $H=ml. 9,50$
  - altezza minima  $H=ml. 6,50$
  - obbligo di strumento urbanistico attuativo
8. Nei casi in cui non siano prescritti nelle zone significative particolari allineamenti, le distanze dai confini, dalle strade ed i distacchi tra i fabbricati sono disciplinati dall'ART.18.
9. Per gli ampliamenti di edifici esistenti non è prescritto il rispetto dell'altezza minima.

**ART.32. LOTTI LIBERI**

1. I lotti liberi sono identificati nelle planimetrie del PI con una apposita numerazione.
2. Salvo specifica previsione, le destinazioni d'uso sono quelle residenziali.
3. Le modalità perequative sono riportate all'ART.12 delle presenti norme.
4. In queste zone il PI si attua attraverso IED. Le previsioni specifiche per ciascun lotto libero sono le seguenti:

N° LOTTO	SUPERFICIE mq	VOLUME mc	ALTEZZA MAX ml	PRESCRIZIONI
1	1.000	600	6,00	I costi di urbanizzazione primaria sono a carico del privato. In particolare dovrà essere realizzata la strada dall'inizio del terreno censito al foglio 5 mappale 125 fino al lotto interessato. )La strada dovrà essere ampliata fino al raggiungimento dei requisiti minimi previsti dal DM 05/11/2001 per strade di tipo F (locali) in ambito urbano, dovrà terminare con un "cul de sac" e consentire l'accesso carraio al lotto. L'ampliamento stradale dovrà essere comprensivo di tutti i sottoservizi. Visto il parere di Viacqua Spa si concede la possibilità di scegliere sistemi di smaltimento alternativi all'impianto fognario previa verifica della compatibilità delle condizioni geologiche tramite perizia firmata da tecnico abilitato. Si precisa che comunque la gestione dello smaltimento reflui risulta requisito imprescindibile per l'attuazione dell'intervento edilizio. Dovrà essere rispettato il vincolo ad area boscata come riportato nelle tavole del PI. In assenza dell'adeguamento del tracciato stradale e relativo collaudo non saranno rilasciati i titoli edilizi per la nuova edificazione. Il lotto non è soggetto al contributo perequativo di cui all'ART.12 delle NTO.
2	3.075	1.800	6,00	Il volume assegnato è suddivisibile in più unità edilizie ed è da intendersi come comprensivo anche degli

## CAPO VI – VINCOLI

### ART.46. VINCOLI

1. Nelle tavole del PI sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.
2. **Vincolo cimiteriale:** All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale sono consentite le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso a servizio del cimitero, parchi e verde naturale ed attrezzato, oltre alla viabilità di progetto prevista dal PI, nonché gli interventi ammessi dall'art. 28 della Legge n. 166 del 1 agosto 2002.
3. **Vincolo forestale ed idrogeologico:** All'interno del perimetro di vincolo forestale ed idrogeologico, l'attuazione del PI secondo le varie norme di zona avviene previo parere dei preposti organi di controllo.
4. **Vincolo paesaggistico:** Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., di cui vanno rispettate le prescrizioni.
5. **Vincolo tecnologico:** Si riferisce, ad aree gravate di servitù passiva delle reti di:
  - a. elettrodotti a media ed alta tensione superiore a 20 KV;
  - b. gasdotto;

Le servitù sono evidenziate nelle tavole di zonizzazione; l'edificazione è subordinata alle norme contenute nella L.R. n° 27 del 30/06/93 e successive modificazioni e integrazioni.

6. **Zone di rispetto dei corsi d'acqua:** Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi.

Le zone minime di rispetto dei corsi d'acqua a partire dal ciglio fluviale riferito alla sommità arginale, sono così determinate:

- per il Valdiezza ml. 100,00 su ogni lato fuori delle zone insediative previste dal PI;
- per il Retrone ml. 50,00 su ogni lato fuori delle zone insediative previste dal PI;
- per tutti gli altri corsi d'acqua demaniali ml. 20,00 fuori dalle zone insediative previste dal PI;
- all'interno delle zone insediative previste dal PI le zone minime di rispetto corrispondono alle distanze dai confini fissate dall'ART.18 punto 8.

Salvo diverse indicazioni del PI, non è consentita alcuna edificazione in tali aree, che sono destinate a verde privato o coltura agricola.

7. **Zone di rispetto della viabilità:** Sono quelle destinate al rispetto delle strade secondo le norme del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e del D.Lgs. 285/1992. In tali aree non è consentita alcuna edificazione, ivi compresi ampliamenti e sopraelevazioni, e sono destinate a verde privato o coltura agricola.
8. **Fasce di rispetto dagli edifici industriali:** Sono quelle destinate alla separazione delle zone D da quelle residenziali. In tali aree non è consentita alcuna edificazione, anche precaria e sono destinate a verde privato con piantumazione di essenze arboree locali e sempreverdi. Eventuali parcheggi privati sono consentiti solo se opportunamente alberati.
9. Le aree sottoposte ai vincoli di cui ai precedenti punti 5., 6., 7., 8., sono computabili agli effetti della edificabilità nei lotti adiacenti, secondo gli indici degli stessi ed è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici o privati. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. e quelli previsti dalle schede urbanistiche.

### ART. 46.1 INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 41, COMMA 4TER, L.R. 11/2004 E S.M.I.

1. Gli *interventi di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.* sono relativi alla possibilità di ampliamento che il P.I. consente a fabbricati residenziali non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicati nelle fasce di rispetto delle strade e sono identificati nella tavola del PI con una apposita numerazione.
2. Gli interventi di cui ui al presente articolo si attuano attraverso IED. Le previsioni specifiche per ciascun intervento sono le seguenti: