



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

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



IL SINDACO
Maresca Carmela

L'ASS. URBANISTICA
Stefano Giacomini

**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

CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

ART.43. Zone "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

1. Sono destinate ai servizi pubblici o privati, purché di interesse comune. Esse sono distinte in:
 - a. F1 aree per l'istruzione;
 - b. F2 aree per attrezzature di interesse comune;
 - c. F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport;
 - d. F4 parcheggi.
2. I simboli contenuti nelle tavole di PI e relativi alle diverse categorie di servizi ed impianti hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti dal successivo ART.44, potrà essere variata dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al PI, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni normative ai sensi della L.S. 1/78.
3. Ove la destinazione dell'area già in atto non corrisponda alle presenti norme, è prevista l'acquisizione e la realizzazione dei servizi e degli impianti da parte del Comune.
4. I servizi e gli impianti di interesse comune previsti ai punti 1, 2c e 3b del successivo ART.44 possono essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione, a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario. E' pure ammessa la costruzione dei servizi e degli impianti da parte dei proprietari dell'area, con i medesimi criteri di cui sopra, previa convenzione che preveda il trasferimento al Comune della proprietà dei servizi, degli impianti e dell'area alla scadenza della convenzione stessa.

ART.44. ZONE "F" - PARAMETRI URBANISTICI

1. Aree per l'istruzione

Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.

È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse con gli edifici e le attività scolastiche, nonché di abitazioni per il personale di custodia e sorveglianza. L'area libera deve risultare accorpata, per essere in parte attrezzata a gioco e sport e la restante in giardino; l'area scoperta deve essere, a norma, ubicata a sud e sud-est degli edifici e, dove possibile, a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti. Devono essere rispettate le norme previste dal D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni. Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$;
- superficie coperta massima $Sc = 33\%$ della superficie del lotto;
- altezza massima $H = \text{ml. } 12,50$;
- distanza minima dai confini e dalle strade: pari all'altezza massima dell'edificio, con un minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,20 Su.

L'eventuale ampliamento della scuola materna dovrà essere rispettosa dell'esistente giardino, delle alberature esistenti e delle eventuali opere di arredo esistenti.

2. Aree per attrezzature di interesse comune

- a. Sono destinate alle seguenti attrezzature: istituzioni religiose, culturali ed associative, per lo svago e lo spettacolo, assistenziali, sanitarie, servizi amministrativi, di pubblica sicurezza, telecomunicazioni, tecnologici. E' ammesso l'alloggio per il personale addetto agli impianti ed alle attrezzature.

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$;
- indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$;

b. impianto floro-vivaistico con attività commerciali connesse.

c. aree per parco attrezzato, sport, tempo libero ed attività integrate.

Sono aree destinate alle attività legate allo sport, il tempo libero, il ristoro e l'albergo, la residenza, il commercio e le attività direzionali. Gli interventi potranno essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione, a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, gli edifici o gli impianti, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entrerà in piena proprietà degli edifici e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Al fine dell'edificazione valgono i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria complessiva: $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$;
- superficie utile max. per la residenza: $R = 0,26 \text{ di } U_f$;
- superficie utile max. per il commercio e direzione: $C = 0,22 \text{ di } U_f$;
- superficie utile min. per lo sport: $S = 0,52 \text{ di } U_f$;
- distanze minime dalle strade: $d = \text{ml. } 7,50$;

L'intervento all'interno dell'area potrà avvenire solamente tramite un progetto esecutivo unitario.

d. Centro religioso e dipendenze in località Rivella

I parametri edilizi vengono così individuati:

- Chiesa+coro
 - $H_{\min} = 5,80$
 - $H_{\max} = 7,00 \text{ ml}$ (alla linea di gronda)
- Campanile
 - $H_{\max} = 14,00 \text{ ml}$.
- Superficie utile massima: $S_u_{\max} = 250 \text{ mq}$.
- Volume massimo: $V_{\max} = 1450 \text{ mc}$.
- Monastero
 - Altezza massima: $H_{\max} = 3,60 \text{ ml}$.
 - Superficie utile massima: $S_u_{\max} = 600 \text{ mq}$.
 - Volume massimo: $V_{\max} = 2160 \text{ mc}$.
- Foresteria ed alloggio del custode
 - Altezza massima: $H_{\max} = 3,10 \text{ ml}$.
 - Superficie utile massima: $S_u_{\max} = 200 \text{ mq}$.
 - Volume massimo: $V_{\max} = 620 \text{ mc}$.
- Passaggio coperto di collegamento tra i vari corpi di fabbrica
 - Altezza massima: $H_{\max} = 3,20 \text{ ml}$.
 - Superficie utile massima: $S_u_{\max} = 140 \text{ mq}$.
 - Volume massimo: $V_{\max} = 448 \text{ mc}$.

e. Cimitero e chiosco dei fiori

Nelle aree destinate a cimitero oltre alle zone destinate alla sepoltura e al culto dei defunti è ammessa l'installazione di un chiosco destinato alla vendita di piante e fiori.

I chioschi potranno essere realizzati previa concessione temporanea in diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese. Scaduto il termine della concessione, il Comune entrerà in piena proprietà degli edifici e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

ISTITUZIONI RELIGIOSE

- 9 chiese
- 10 centri religiosi e dipendenze
- 11 conventi

ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

- 15 biblioteca
- 16 centro culturale
- 18 sale riunioni, mostre
- 19 associazioni e partiti politici
- 20 piazza pubblica

ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC...

- 25 area per manifestazioni e spettacolo all'aperto
- 26 area per parco attrezzato, sport, tempo libero ed attività integrate

ISTITUZIONI SANITARIE

- 32 centro sanitario poliambulatoriale
- 33 case di cura
- 35 distretto sanitario

SERVIZI AMMINISTRATIVI

- 37 municipio
- 39 uffici pubblici in genere

SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

- 50 polizia urbana

SERVIZI TELECOMUNICAZIONI

- 52 ufficio postale
- 54 impianti telefonici

SERVIZI TECNOLOGICI

- 61 impianto floro-vivaistico
- 63 impianti idrici
- 64 impianti gas
- 65 impianti ENEL
- 67 impianti depurazione
- 69 impianto trattamento rifiuti
- 71 magazzini comunali
- 72 ecocentro
- 99 cimitero e chiosco dei fiori

AREE PER ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT:

- 82 area gioco bambini
- 83 giardino pubblico di quartiere
- 84 impianti sportivi non agonistici
- 85 impianti sportivi agonistici
- 87 campi da golf
- 88 campi da tennis
- 89 piscine

AREE PER PARCHEGGI

- 95 aree parcheggio
- 98 area a parcheggio attrezzato per sosta dei nomadi

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: