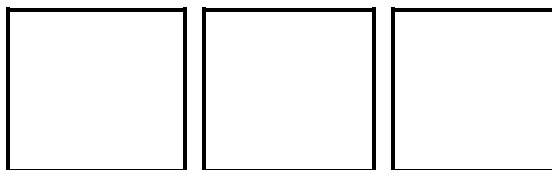




**COMUNE DI GREZZANA  
PROVINCIA DI VERONA**

**Var. n. 10  
P.I.**

**Elaborato**



**Scala**



**Norme Tecniche Operative  
Estratti artt. 3, 43, 46**

Adottato con D.C.C. n. del  
Approvato con D.C.C. n. del

**IL SINDACO**  
Ing. Arturo Alberti

**RESPONSABILE AREA 4 –  
ASSETTO E SVILUPPO URB. ED  
EDILIZIO**  
Geom. Simone Braga

**IL PROGETTISTA**  
**dott. pian. terr.le Alice Zanella**  
**STUDIO ASSOCIATO ZANELLA**  
**ARCHITETTURA E URBANISTICA**  
Via Vittime delle Foibe, 74/6  
36025 Noventa Vic. (VI)  
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326  
info@studiozanella.it



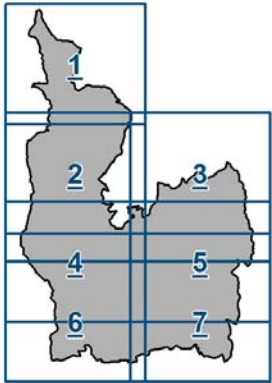
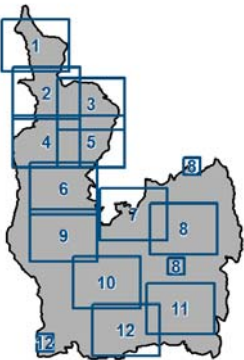
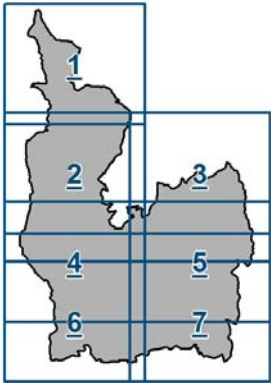


### Articolo 3 Elaborati del Piano degli Interventi

Il Piano degli interventi è composto dai seguenti elaborati:

#### Elaborati cartografici:

- Piano degli interventi in scala 1:5000 (serie Tavole C) su base CTR: 7 fogli
- Piano degli interventi in scala 1:2000 (serie Tavole D) su base CTR: 12 fogli
- Piano degli interventi in scala 1:5000 (serie Tavole C) su base Catastale (tavole complementari): 7 fogli

Ctr 5000	Ctr 2000	Catasto 5000 (tavole complementari)
		
Tavola C1	Tavola D1 Corso-Martin	Tavola C1
Tavola C2	Tavola D2 Dorighi - Bellori	Tavola C2
Tavola C3	Tavola D3 Orsara - Arzerè	Tavola C3
Tavola C4	Tavola D4 Polinari - Lugo - Nogare	Tavola C4
Tavola C5	Tavola D5 Corrubio	Tavola C5
Tavola C6	Tavola D6 Villagio del sole - Lugo Campagne Stallavena - Reolto - Coda	Tavola C6
Tavola C7	Tavola D7 Rosaro	Tavola C7
	Tavola D8 Azzago - Contrada Dossi Lavello Lumiago	
	Tavola D9 Vigo - Alcenago - Rupiano Stallavena	
	Tavola D10 Carrara - Pozzo - Grezzana Calcari	
	Tavola D11 Romagnano - Loc. Monte dei Lauri	
	Tavola D12 Grezzana centro - Borgo San Carlo Loc. Costa Grande	

#### Elaborati testuali:

#### Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

- Relazione illustrativa;
- Aggiornamento Banca Dati del Quadro Conoscitivo
- Norme Operative di Intervento;
- Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- Registro dei Crediti Edilizi;
- Registro degli accordi di pianificazione;
- Piano Direttore per la Zona di Riqualficazione e Riconversione;
- Schede di analisi e di progetto per gli Edifici non più funzionali alle attività agricole;
- Schede di analisi e di progetto per le Attività Produttive "Fuori Zona"

#### Schede Normative:

- Schede degli Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 LR 11/2004\_ Variante 4 del PI - Fase II
- Schede centro storico. Aggiornamento schede.  
Scheda B unità edilizia n°2 SEZ. RILEVAMENTO N. 1/2 - A  
Scheda B unità edilizia n°3 SEZ. RILEVAMENTO N. 1/2 - A

#### Elaborati di Valutazione PRE ADOZIONE:

- Esclusione della VAR4\_PI-II FASE dalla procedura VAS e dalla VCI
- Dichiarazione di non necessità di VInCA\_ Variante 4 del PI - Fase II

#### allegati:

- Valutazione delle ISTANZE foglio 2 \_ PAT - PI Vigente - PI VAR4\_II FASE
- Valutazione delle ISTANZE foglio 3 \_ PAT - PI Vigente - PI VAR4\_II FASE
- Valutazione delle ISTANZE foglio 4 \_ PAT - PI Vigente - PI VAR4\_II FASE
- Valutazione delle ISTANZE foglio 5 \_ PAT - PI Vigente - PI VAR4\_II FASE
- Valutazione delle ISTANZE foglio 6 \_ PAT - PI Vigente - PI VAR4\_II FASE
- Valutazione delle ISTANZE foglio 7 \_ PAT - PI Vigente - PI VAR4\_II FASE
- Modifiche, correzioni e riclassificazioni - aggiornamento PI \_ PI Vigente - PI VAR4\_II FASE

#### Elaborati di Valutazione TRA ADOZIONE E APPROVAZIONE:

- Rapporto Preliminare Ambientale
- Relazione tecnica allegata alla Dichiarazione di cui all'All.E alla DGR n.2299 09/12/2014

#### allegati:

- SCHEDE ISTRUTTORIE - OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N. 4 P.I.

#### Elaborati informatici:

DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali **relative alla Variante 4 del PI - Fase II approvata**

- Tutti gli elaborati del P.R.G. previgente relativi ai Centri Storici ed alle Corti Rurali di antica origine;
- Elaborati complementari per il Settore Agronomico ed Ambientale:
  - Relazione 1 - Elenco aziende per mappale
  - Relazione 2 - Elenco aziende ragione sociale
  - Tav 1 - allevamenti intensivi con individuazione delle fasce di rispetto - scala 1/10.000
  - Tav 2 - sovrapposizione aree boscate e aree di vincolo LR 52/78 - scala 1/10.000
  - Tav 3 - ambiti di valenza agricola produttiva - scala 1/10.000

- Tav 4 - ambiti della rete ecologica - scala 1/10.000
- Tav 5 - ambiti della aziende agricole - scala 1/10.000

### **Articolo 43 Zona “D1” - Industria - Artigianato di produzione di completamento**

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi e l'interventi diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.

In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie e attività artigianali, magazzini, nonché delle strutture di interesse collettivo (quali bar, attività di ristorazione e banche) a servizio della zona.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, o del custode sino a un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.

Sono ammesse attività commerciali, di vicinato, a condizione che risultino conseguenti all'attività produttiva e artigianale dell'azienda che deve essere comunque prevalente sia per superfici sia per addetti.

Gli interventi sono subordinati al reperimento di aree a standards nella misura del 10% dell'area del lotto (verde e parcheggio).

Dette aree devono essere reperite all'interno dell'area del lotto e devono essere aperte per l'uso pubblico e non recintate.

La fascia ineditabile lungo le strade pubbliche per una miglior mitigazione ambientale deve essere convenientemente sistemata a verde arborato.

PER LE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVOLE DI P.I. COME ZONA “D1” - INDUSTRIA - ARTIGIANATO DI PRODUZIONE DI COMPLETAMENTO E CONTRADDISTINTE CON LE SIGLE:

D1-1/1; D1-1/2; D1-1/9

D1-2/1; D1-2/2; D1-2/3; D1-2/4; D1-2/5; D1-2/6; D1-2/7; D1-2/8;

D1-2/9;

D1-3/1; D1-3/2; D1-3/3; D1-3/4; D1-3/5; D1-3/6; D1-3/7; D1-3/8;

D1-3/9; D1-3/10; D1-3/11; D1-3/12; D1-3/13; D1-3/14; D1-3/15;

D1-3/16; D1-3/17; D1-3/18;

**PER L'AREA INDIVIDUATA NELLE TAVOLE DI P.I. COME Z.T.O. “D1” - INDUSTRIA, ARTIGIANATO DI PRODUZIONE DI COMPLETAMENTO CON LA SIGLA D1-1/3 E' DESTINATA ESCLUSIVAMENTE A CENTRO DI RACCOLTA DI VEICOLI A MOTORE, RIMORCHI E SIMILI DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE, COSI' COME INDIVIDUATO CON D.G.M. 619 DEL 06/09/1989 ESECUTIVO IN DATA 25/10/1989 (D.G.R. 2190/92). VALE QUANTO SPECIFICAMENTE PREVISTO NELLA SEGUENTE TABELLA 5.A**

VALE QUANTO DISPOSTO NELLA SEGUENTE TABELLA 5

Per quanto riguarda, in generale, le aree produttive che per la loro localizzazione comportano un notevole effetto negativo nel paesaggio si raccomanda la realizzazione di quinte arboree lungo il perimetro delle stesse al fine di mitigarne l'impatto visivo.

<b>TABELLA 5</b>		
<b>ZONA "D1" INDUSTRIA ARTIGIANATO PRODUZIONE DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice edificabilità territoriale	Mc/mq	-
Superficie minima del lotto	Mq	-
Rapporto di copertura massimo	Mq/mq	60%
Numero massimo dei piani abitabili	N	2 solo per le abitazioni
Altezza massima dei fabbricati	Ml	6.50 solo per le abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	Ml	5.00
Distanza minima dai confini	Ml	6.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	Ml	12.00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Ml	12.00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	Mq/mq	20%
Passaggi pavimentati max	Mq/mq	80%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi
Locali interrati extrasagoma	40% max della superficie scoperta	

<b>TABELLA 5.A</b>		
<b>ZTO D1-1/3 soggetta ad accordo pubblico/privato individuata catastalmente al Fig. 42, mappali 312 parte, 247</b>		
<b>Destinazioni d'uso ammissibili</b>	Attività industriali; artigianato di produzione; artigianato di servizio; attività commerciali all'ingrosso e direzionali funzionali all'esercizio delle attività industriali/artigianali prevalenti, con l'esclusione di medie strutture di vendita di cui alla LRV n° 50/2012. La destinazione d'uso dovrà essere prettamente di carattere artigianale/industriale, con l'esclusione quindi dell'insediamento di attività per la lavorazione e deposito di marmo ed affini.	
<b>Indice edificabilità territoriale</b>	<b>Mc/mq</b>	-
<b>Superficie minima del lotto</b>	<b>Mq</b>	-
<b>Rapporto di copertura massimo Ambito identificato catastalmente F. 42 mapp. 312-247</b>	<b>Mq/mq</b>	60%
<b>Numero massimo dei piani abitabili</b>	<b>N</b>	2 solo per le abitazioni
<b>Altezza massima dei fabbricati</b>	<b>Ml</b>	6.50 solo per le abitazioni
<b>Distanza minima dal ciglio stradale</b>	<b>Ml</b>	5.00
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>Ml</b>	6.00
<b>Distacco minimo tra fabbricati diversi</b>	<b>Ml</b>	Corrispondente all'altezza del fabbricato più alto, min 10,00 m
<b>Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio</b>	<b>Ml</b>	Corrispondente all'altezza del fabbricato più alto, min 10,00 m
<b>Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo</b>	<b>Mq/mq</b>	20%



Passaggi pavimentati max	Mq/mq	80%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi
Locali interrati extrasagoma	40% max della superficie scoperta	

## Articolo 46 Zone "D2" - Industria - Artigianato di produzione di espansione

Sono zone di nuova edificazione destinate all'insediamento di industrie, attività artigianali, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.

L'intervento in tali zone è subordinato alla redazione di un P.U.A. e conseguente convenzionamento.

PER LE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVOLE DI P.I. COME ZONA "D2" - INDUSTRIA - ARTIGIANATO DI PRODUZIONE DI ESPANSIONE E CONTRADDISTINTE CON LE SIGLE:

D2-2/2; D2-3/1;

VALE QUANTO DISPOSTO NELLA SEGUENTE TABELLA 8- LETTERA a

PER LE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVOLE DI P.I. COME ZONA "D2" - INDUSTRIA - ARTIGIANATO DI PRODUZIONE DI ESPANSIONE E CONTRADDISTINTE CON LE SIGLE:

D2-1/1 AS;

VALE QUANTO DISPOSTO NELLA SEGUENTE TABELLA 8- LETTERA b

Nella zona D2-1/1 AS è escluso l'insediamento di attività di tipo industriale e lavorazione marmi.

Per i lotti ricadenti in zona urbanistica D2-1/1 AS è ammessa l'attività commerciale nella misura del 50% delle superfici e dei volumi stabiliti dalla convenzione, fatto salvo il rispetto e reperimento degli standard.

Per i lotti identificati catastalmente al Fg. 42, mapp. 367, 368, 429, 430, 382 parte (lotti n. 1 parte, 3, 5, 10, 12 del PUA "Carrara") sono consentite altresì attività industriali e raccolta rifiuti.

Per quanto riguarda, in generale, le aree produttive che per la loro localizzazione comportano un notevole effetto negativo nel paesaggio si prescrive la realizzazione di quinte arboree lungo il perimetro delle stesse, al fine di mitigarne l'impatto visivo, ad esclusione dei confini nord dei lotti identificati catastalmente al Fg. 42, mapp. 367, 368, 429, 430, 382 (lotti n. 1, 3, 5, 10, 12 del PUA "Carrara"), in deroga a quanto previsto dal PUA "Carrara", prevedendo la compensazione mediante la monetizzazione della mancata realizzazione.

Nella zona D2-1/1 AS è escluso l'insediamento di attività di tipo industriale e lavorazione marmi.

Il piano attuativo della zona Z.T.O. D2-1/1 AS dovrà contenere norme finalizzate ad una omogeneità nella tipologia e nelle finiture esterne degli edifici da realizzarsi, specificando tipologie edilizie ammesse, tipologie costruttive, finiture dei parametri esterni e destinazione d'uso che dovranno essere prettamente di carattere artigianale, con l'esclusione quindi dell'insediamento di attività per la lavorazione e deposito di marmo ed affini.

Il piano attuativo dovrà prevedere l'ubicazione del verde a standard sul lato est, lungo la strada che collega il capoluogo con Stallavena.

È consentita la permuta dell'area di "verde standard primario" del PUA "Carrara" identificata catastalmente al Fg. 42, mapp. 369, 371, 378, 376 di 376 mq con area di lotto edificabile del PUA "Carrara" identificata catastalmente al Fg. 42, mapp. 382

parte di pari sup. di 376 mq; conseguentemente tale intervento comporta la privazione della capacità edificatoria del mappale 382 parte che diviene “verde standard primario” e la trasformazione in zona produttiva con medesima capacità edificatoria dei mapp. 369, 371, 378, 376 di 376 mq, senza pertanto alterare il carico urbanistico originario.

L'accesso alla lottizzazione dovrà avvenire dalla viabilità principale tramite una rotonda le cui dimensioni dovranno essere definite in base ad uno studio sui flussi di traffico allegato al Piano Attuativo; comunque il Comune potrà richiedere motivandole soluzioni e/o dimensioni diverse da quelle proposte dalla ditta lottizzante.

Gli elaborati grafici del piano attuativo dovranno essere redatti ad una scala di intervento di dettaglio con particolare riferimento all'elaborato rappresentante il planivolumetrico che dovrà contenere tipologie edilizie Zatte a definire la successiva realizzazione degli edifici.

Per quanto riguarda, in generale, le aree produttive che per la loro localizzazione comportano un notevole effetto negativo nel paesaggio si prescrive la realizzazione, anche in conformità agli indirizzi contenuti nel P.T.P. di quinte arboree lungo il perimetro delle stesse, al fine di mitigarne l'impatto visivo, ad esclusione dei confini nord dei lotti identificati catastalmente al Fg. 42, mapp. 367, 368, 429, 430, 382 (lotti n. 1, 3, 5, 10, 12 del PUA “Carrara”), in deroga a quanto previsto dal PUA “Carrara”, prevedendo la compensazione mediante la monetizzazione della mancata realizzazione.

<b>TABELLA 8</b>			
<b>ZONA “D2” INDUSTRIA ARTIGIANATO DI PRODUZIONE DI ESPANSIONE</b>			
		<b>a</b>	<b>b</b>
Indice edificabilità territoriale	Mc/mq	2,00	-
Superficie minima del lotto	Mq	-	2.000
Rapporto di copertura massimo	Mq/mq	50%	50%
Numero massimo dei piani abitabili	N	2 solo per abitazioni	2 solo per abitazioni
Altezza massima dei fabbricati	Ml	6.50 solo per abitazioni	6.50 Per i fabbricati produttivi dei lotti identificati catastalmente al Fg. 42 mapp. 367, 368 (lotti n. 10 e 12 del PUA “Carrara”) è

			consentita un'altezza max di 12 ml
Distanza minima dal ciglio stradale	Ml	12.00	10.00
Distanza minima dai confini	Ml	6.00	5.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	Ml	12.00	10.00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Ml	12.00	10.00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	Mq/mq	20%	20%
Passaggi pavimentati max	Mq/mq	80%	80%
Cavedi		Ammessi	Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi	Ammessi
Locali interrati extrasagoma	40% max della superficie scoperta		