

COMUNE DI GREZZANA

PROVINCIA DI VERONA

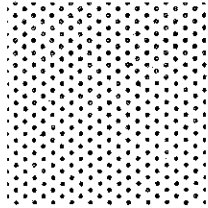
**PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
CARATTERISTICHE
E NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

I^o ZONE NON EDIFICABILI

Zone vincolate per arterie stradali e per rettifiche di allineamenti.

Sono aree destinate dal Programma di Fabbricazione a sedi stradali e ad allargamenti.

È vietato ogni tipo di costruzione, anche provvisoria.



LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

Zone di rispetto assoluto.

Sono le fasce di rispetto stradale, dei corsi d'acqua e cimiteriale, i giardini e i parchi privati, le aree di rispetto per edifici monumentali o caratteristici e le zone panoramiche.

È vietato ogni tipo di costruzione, ad esclusione di quanto riguarda le fasce di rispetto cimiteriale di ampiezza pari alle disposizioni di legge, nelle quali sono ammesse costruzioni di carattere funerario o al servizio del cimitero.

La larghezza delle fasce di rispetto stradale è determinata ai sensi di Leggi. (Vedasi D.M. 1-4-68, n. 1404, nonché D.M. 2-4-68, n. 1444, art. 9, capoverso 3).

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua hanno una larghezza minima di mt. 20.

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

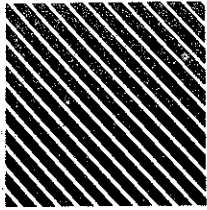
Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

Zone militari.



Sono zone soggette a vincolo di servitù militare.

È vietata qualsiasi costruzione o ampliamento di quelle esistenti, anche se destinate alla attività agricola o agricolo-industriale.

Sono ammesse solo opere di sistemazione interna.

Sono inoltre vietate opere che modifichino l'assetto del terreno e la rimozione delle piante di medio od alto fusto.

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi.

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

II ZONE EDIFICABILI

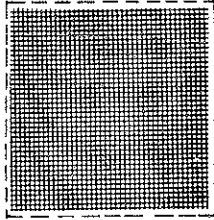
Centri storici

Sono le zone interessate da edifici che rivestono caratteri storici, artistici e di particolare pregio ambientale.

Sono ammessi il consolidamento e il restauro; per consolidamento devono intendersi solo quelle opere necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture e che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio; per opere di restauro devono intendersi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti.

Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Potranno inoltre essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

L'edificazione delle aree libere è subordinata alla approvazione di un piano particolareggiato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 10-12-1973, n. 27.



LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

Zone residenziali attuali.

Sono costituite dai nuclei abitati attuali. È ammessa la edificazione degli spazi liberi, nonché la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

Sono ammesse: laboratori artigianali di modestissima entità, piccoli depositi, edifici per attività commerciali, turistiche, alberghiere, ecc. La normativa relativa a tali fabbricati sarà di volta in volta precisata dall'Amministrazione Comunale, la quale altresì imporrà particolari cautele per ciò che riguarda le attività artigianali ammesse (rumorosità, scarichi nocivi, odori, ecc.).

Non sono ammesse: tutte le altre attività industriali, agricole, ecc. che vengono permesse nelle zone all'uso indicate nel Piano di Fabbricazione.

3 mc/mq.

50%

3

ml. 11

ml. 5

ml. 5

mt. 10 (o in aderenza)

no

1/7

1 mq/20 mc.

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

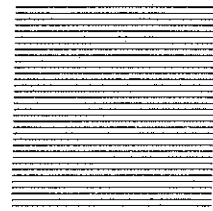
Zone semintensive di completamento.

Sono le parti del territorio parzialmente edificate, nelle quali, per la configurazione degli insediamenti edilizi esistenti, saranno concesse singole licenze edilizie.

Tuttavia nella edificazione si dovrà evitare nel modo più assoluto di lasciare relitti di aree inedificabili.

Sono ammessi: laboratori artigianali di modestissima entità, piccoli depositi, edifici per attività commerciali, turistiche, alberghiere, ecc. La normativa relativa a tali fabbricati sarà di volta in volta precisata dall'Amministrazione Comunale, la quale altresì imporrà particolari cautele per ciò che riguarda le attività artigianali ammesse (rumorosità, scarichi nocivi, odori, ecc.).

Non sono ammesse: tutte le altre attività industriali, agricole, ecc. che vengono permesse nelle zone all'uopo indicate nel Piano di Fabbricazione.



2 mc./mq.

30%

3

11

ml. 5

mt. 5.50

mt. 11.00

no

no

1 mq/20 mc.

20%

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

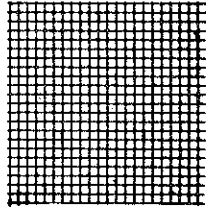
Cortili chiusi.

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

Zone semintensive di espansione



Sono zone destinate ad insediamenti residenziali in aree prive o quasi prive di strutture edilizie.

Le licenze edilizie saranno concesse solo dopo l'approvazione dei piani di lottizzazione convenzionati.

I piani di lottizzazione dovranno comprendere comprensori organici del territorio possibilmente delimitati da strade, corsi d'acqua, da particolari andamenti del terreno o situazioni di confine e sufficientemente estesi.

Tali comprensori saranno definiti dalla Amministrazione Comunale a richiesta degli interessati.

In ogni caso si dovrà tenere presente che la edificazione di tali parti organiche non dovrà impedire una conveniente attività edilizia delle aree vicine.

Sono ammessi: laboratori artigianali di modestissima entità, piccoli depositi, edifici per attività commerciali, turistiche, alberghiere, ecc. La normativa relativa a tali fabbricati sarà di volta in volta precisata dall'Amministrazione Comunale, la quale altresì imporrà particolari cautele per ciò che riguarda le attività artigianali ammesse (rumorosità, scarichi nocivi, odori, ecc.).

Non sono ammesse: tutte le altre attività industriali, agricole, ecc. che vengono permesse nelle zone all'uopo indicate nel Piano di Fabbricazione.

2 mc/mq.

700

30%

3

mt. 11

ml. 5

mt. 5.50

mt. 11.00

no

no

1 mq/20 mc.

20%

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

Zone estensive di completamento.

Sono le parti del territorio parzialmente edificate, nelle quali, per la configurazione degli insediamenti edilizi esistenti, saranno concesse singole licenze edilizie.

Tuttavia nella edificazione si dovrà evitare nel modo più assoluto di lasciare relitti di aree inedificabili.

Sono ammessi: laboratori artigianali di modestissima entità, piccoli depositi, edifici per attività commerciali, turistiche, alberghiere, ecc. La normativa relativa a tali fabbricati sarà di volta in volta precisata dall'Amministrazione Comunale, la quale altresì imporrà particolari cautele per ciò che riguarda le attività artigianali ammesse (rumorosità, scarichi nocivi, odori, ecc.).

Non sono ammesse: tutte le altre attività industriali, agricole, ecc. che vengono permesse nelle zone all'uopo indicate nel Piano di Fabbricazione.

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

1,5 mc/mq.

700

20%

2

mt. 8

ml. 5

mt. 5

mt. 10

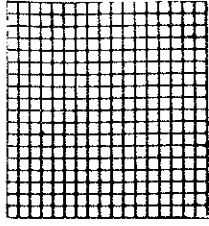
no

no

1 mq/20 mc.

30%

Zone estensive di espansione.



Sono zone destinate ad insediamenti residenziali in aree prive o quasi prive di strutture edilizie.

Le licenze edilizie saranno concesse solo dopo l'approvazione di piani di lottizzazione convenzionati.

I piani di lottizzazione dovranno comprendere comprensori organici del territorio, possibilmente delimitati da strade, corsi d'acqua, da particolari andamenti del terreno o situazioni di confine e sufficientemente estesi.

Tali comprensori saranno definiti dall'Amministrazione Comunale a richiesta degli interessati. In ogni caso si dovrà tenere presente che la edificazione di tali parti organiche non dovrà impedire una conveniente attività edilizia delle aree vicine.

Sono ammessi: laboratori artigianali di modestissima entità, piccoli depositi, edifici per attività commerciali, turistiche, alberghiere, ecc. La normativa relativa a tali fabbricati sarà di volta in volta precisata dall'Amministrazione Comunale, la quale altresì imporrà particolari cautele per ciò che riguarda le attività artigianali ammesse (rumorosità, scarichi nocivi, odori, ecc.).

Non sono ammesse: tutte le altre attività industriali, agricole, ecc. che vengono permesse nelle zone all'uopo indicate nel Piano di Fabbricazione.

1,5 mc/mq.

700

20%

2

mt. 8

ml. 5

mt. 5

mt. 10

no

no

1 mq/20 mc.

30%

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

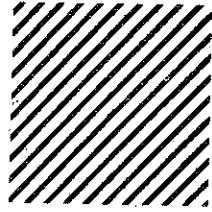
Zone industriali e artigianali.

Sono zone destinate ad insediamenti industriali e artigianali.

Sono ammesse, oltre alle costruzioni destinate ad attrezzature collettive per le maestranze, le abitazioni in numero massimo di due per ogni insediamento e cioè una per il custode e una per il proprietario.

Le industrie che, a giudizio insindacabile del Consiglio Comunale, sentito il parere dell'ufficiale Sanitario, siano nocive o graveolenti o rumorose, dovranno essere insediate solo nelle zone industriali più lontane dell'abitato.

Il rapporto minimo tra il volume totale delle costruzioni da edificare nel lotto ed il volume delle costruzioni per abitazioni del lotto medesimo non deve essere inferiore a tre.



LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

40%

2

mt. 8

mt. 10

mt. 6

mt. 6

no

no

20%

5%

Zone agricole.

Sono zone destinate a colture agricole.

La cubatura delle costruzioni esistenti sarà computata ai fini del volume ammesso.

Gli edifici esistenti possono essere restaurati con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche in atto, ammettendo altresì quegli ampliamenti di volume che si rendono necessari per adeguamenti igienici o di razionalizzazione dell'alloggio.

Questi ampliamenti non potranno tuttavia superare, per ogni unità immobiliare, il 15% della volumetria esistente alla data di adozione del presente Programma di Fabbricazione, fino ad un massimo di 150 mc, dovranno avvenire in conformità alla normativa di zona relativa alle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade, mentre potranno, per contro, eccedere gli indici di fabbricabilità.

Le costruzioni destinate alle attività agricole o agricole-industriali (stalle, magazzini, allevamenti, ecc.) hanno un indice di fabbricabilità pari a 0,07 mc/mq.

Per ciò che riguarda le distanze delle stalle, concimaie e allevamenti intensivi di animali dalle case di abitazione e dai nuclei abitati, nonché dei pozzi perdenti dalle sorgenti e pozzi d'acqua, si intende qui recepito quanto richiesto dal Consiglio Provinciale di Sanità di Verona nella seduta del 6 luglio 1970 e indicato nella circolare del Medico Provinciale di Verona in data 6 ottobre 1970 prot. n. 104976.

0,01 mc/mq.

2

mt. 8

ml. 20
(concimaio ml. 50)

ml. 10

ml. 20

no

no

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi.

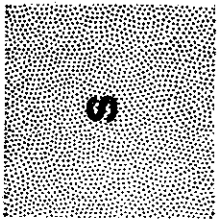
Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

Spazi di interesse pubblico

Sport, svago e parchi.



Sono zone destinate a parchi, giardini accessibili al pubblico, ecc.

Sono consentite attrezzature per lo svago e lo sport (piscine, campi sportivi, biblioteche, ecc.).

mc/mq. 0,02

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

Spazi di interesse pubblico

Istruzione.

Queste zone sono normate secondo le leggi vigenti in materia.

Il 20% dell'area deve essere piantumata con alberi di alto fusto.

30%

ml. 10,00

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

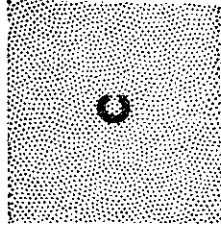
Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato

**Spazi di interesse pubblico
Commercio, servizi pubblici, ecc.**



Sono zone destinate ad ospitare attrezzature di pubblico interesse connesse alla residenza e alle esigenze della vita associata; commercio, servizi pubblici, assistenza, gioco, tempo libero, ecc.

Le aree scoperte devono essere pavimentate e provviste di scoli oppure sistemate a giardino.

40%

ml. 13,00

1/2 della altezza
minimo ml. 10,00

LEGENDA

Indice di fabbricabilità

Superficie minima del lotto

Area coperta massima

Rapporto di copertura massimo

Numero massimo di piani

Altezza massima dei fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale

Distanza minima dai confini

Distanza minima tra fabbricati

Cavedi

Cortili chiusi

Rapporto massimo tra area dei cortili e la somma delle super. pareti

Parcheggi

Verde privato