



COMUNE DI ZIMELLA

Sede Municipale in S. Stefano di Zimella (Verona) – Tel. 0442/490.011 – Fax 0442/490.144
C.A.P. 37040 PROVINCIA DI VERONA

C.F. 00631830239

N. Prot. su file segnatura Xml

Lì, 22.01.2024

Imposta di bollo: esente ai sensi dell'art. 18 DPR 30.05.2002, n. 115.

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, c. 3°, del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ed URBANISTICA

Vista la richiesta presentata in data 21.12.2023 - Pratica SUAP n.1835, dalla sig.ra Giuliana Raimondi, CF RMNGLN66A45L781I,

Vista la documentazione catastale prodotta;

Preso atto dell'avvenuto versamento di € 55,00 per diritti di segreteria in data 17.01.2024;

Visto il vigente strumento urbanistico;

Visto il vigente Regolamento Edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 27 del 09.11.2020;

Vista la Variante 1 al PATI del territorio comunale di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 28 del 09.12.2020 e approvata con DCC n. 13 del 28.04.2021;

Viste le norme del Piano di Gestione Rischio delle Alluvioni adottato in data 26.12.2021, ai sensi degli art.65 e 66 del D.Lgs 152/2006 e corrispondenti misure di salvaguardia;

Visto il 2° P.I. adottato con D.C.C. n. 10 del 22.06.2022 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., approvato con D.C.C. n. 2 del 06.02.2023, pubblicata all'Albo pretorio del Comune il 17.02.2023, in vigore dal 03.03.2023;

Visto l'art. 30, c. 3, del DPR 380/01 e s.m.i.;

Visto l'art. 107, del D. Lgs. n. 267/2000;

Richiamato il decreto sindacale di nomina del Responsabile dell'Area Edilizia Privata e Urbanistica n. 16 del 28.12.2022;

CERTIFICA

Che gli immobili siti in questo Comune, di seguito citati hanno la seguente destinazione di zona:

SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	ZONA
A	5	459	Zona A "centro storico"
		723, 714, 992, 330	Zona E "Agricola generica"
		712	Zona C1 "Completamento edilizio"

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Si rilascia la presente in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

La presente certificazione non può essere prodotta agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio ai sensi della Legge di stabilità 2011 n. 183 del 12.11.2011 art. 15 comma 1.



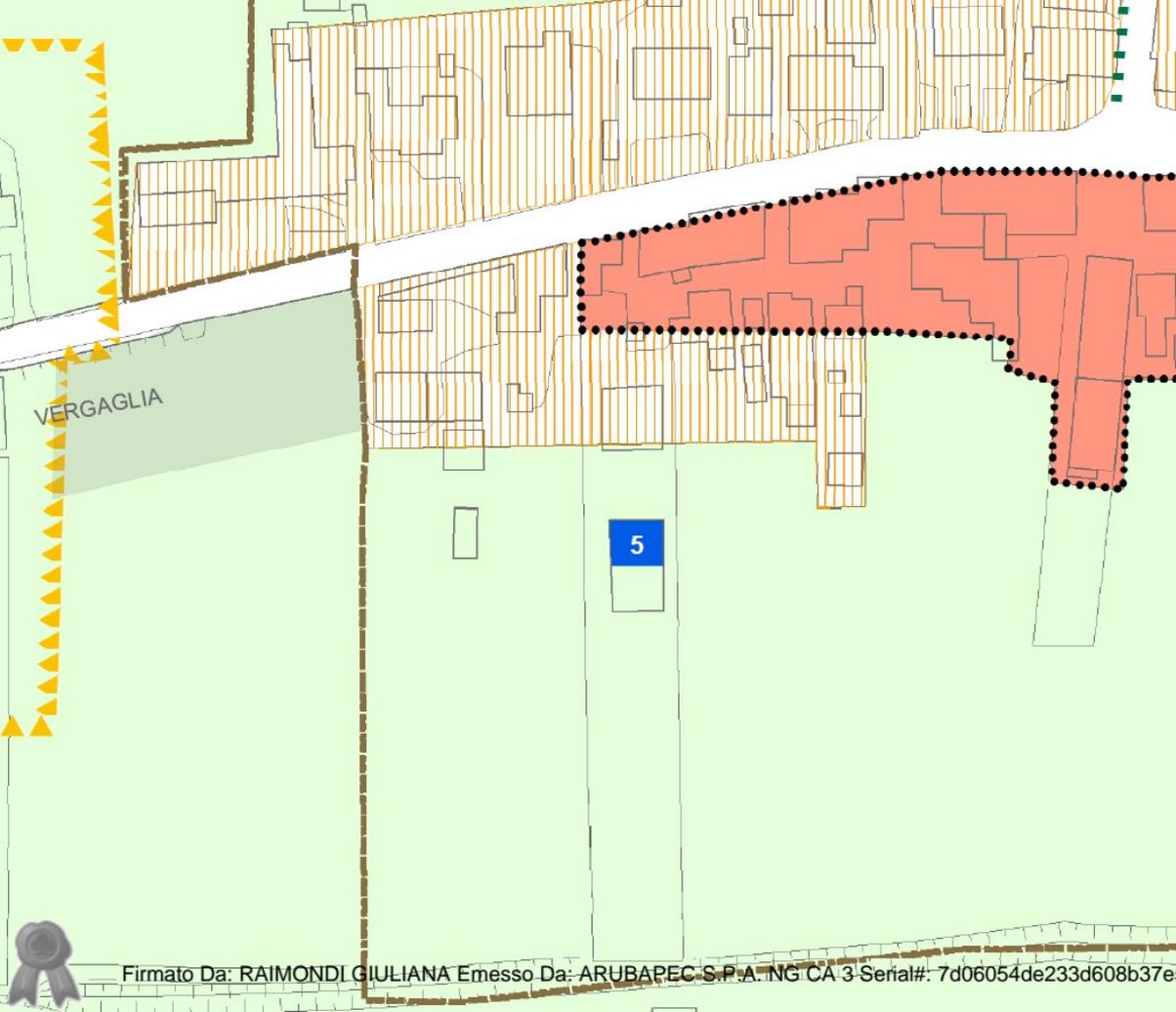
IL RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA ed URBANISTICA

Converti Arch. Paola

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa







VERGAGLIA

5





LEGENDA

 Confine comunale

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

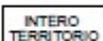
 Individuazione degli A.T.O.

VINCOLI

 Vincolo Paesaggistico

 Vincolo Monumentale

 Vincolo monumentale da Sovrintendenza

 Vincolo Sismico: zona 3

FASCE DI RISPETTO e ZONE DI TUTELA

 Fasce di rispetto cimiteriali

 Fascia di rispetto della discarica

 Fascia di rispetto dei gasdotti

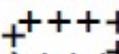
 Fascia di rispetto degli elettrodotti

 Fasce di rispetto della viabilità

 Servitù idraulica dell'idrografia principale

 Zone di tutela dell'idrografia principale

 Siti a rischio di Interesse archeologico (Siti di possibili rinvenimenti archeologici)

 Fascia di attenzione cimiteriale - 200 m

 Cimiteri

 Isola ecologica

 Allevamenti zootecnici intensivi

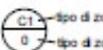
 Pozzi di prelievo ad uso idropotabile

 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

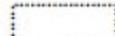
 Gasdotti

 Elettrodotti

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

 - tipo di zona
- tipo di zona
Zone territoriali omogenee

 Zona A - Centro Storico

 Perimetro centro storico

 Zona B - di completamento

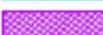
 Zona C1

 Lotto libero con volumetria preassegnata

 Zona C2

 Zona D1

 Zona D2

 Zona D3



Comune di
ZIMELLA

Provincia di
Verona

II P.I.

Elaborato

TAV.

2.a

Scala

1:2.000

Zone significative

S. STEFANO DI ZIMELLA



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Paola Converti

Progettista Incaricato
Arch. Emanuela Volta

Aggiornamento QC
Dott. Geol. Arcangelo Condolanti

Base:
*Elaborato adeguato alla DCC n. 17
approvazione n. 31 del 26/09/2017*

Comune di Zimella

Sindaco Sonia Biasin
Vicesindaco Giuseppe Priubello



Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Firmato da: RAIMONDI GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N. 12



5.3. ZONE DI DEGRADO – (P.R.)

1. Zone degradate in cui si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla costruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
2. Funzioni ammissibili:
 - residenza;
 - attività terziarie e servizi;
 - artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.
3. In tali zone il titolo autorizzativo è rilasciata dopo l'approvazione di un Piano di Recupero e dopo la stipula della convenzione.
4. Il Piano di Recupero, esteso almeno all'intera area perimetrata nelle tavole di PI come ambito o come unità di minimo intervento, sarà redatto ai sensi delle presenti NTO.
 - Il volume massimo ammesso per singola zona è indicato nelle tavole di PRG/PI.;
 - L'altezza massima degli edifici è indicata nelle tavole di PRG/PI
 - La definizione degli altri parametri di intervento è demandata al Piano di recupero stesso, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione assegnati dal P.R.G./PI.
5. Per il calcolo delle aliquote, le aree ricomprese nei P.I.R.U. vengono equiparate alle zone C/2 con indice più alto, dove per non urbanizzata deve intendersi fino alla data del rilascio dell'autorizzazione a urbanizzare. Successivamente a tale data sarà applicato il valore delle zone urbanizzate.

5.4. ZONE B e C1 – DI COMPLETAMENTO

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammesse le attività ad essa complementari quali:
 - uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - attività commerciali, negozi e botteghe;
 - **attività direzionali;**
 - magazzini e depositi commerciali limitatamente ai piani terra e seminterrati;
 - autorimesse pubbliche e private purché sia garantito un accesso idoneo;
 - alberghi e pensioni;
 - ristoranti e bar;
 - banche;
 - cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
 - Servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, enti;
 - locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato;
 - autorimesse private o pubbliche se compatibili con i caratteri edilizio-architettonici della zona;
 - attività di autotrasporti;
 - Servizi sanitari, ambulatori medici;
 - destinazioni d'uso di tipo turistico-ricettivo (alberghi, ristoranti, locande, bed & breakfast, ecc.) a condizione che vengano garantite adeguate dotazione di spazi a verde e parcheggi nella misura minima di almeno 15 mq/100 mc come richiesto dalla normativa di settore;
 - attività artigianali di servizio (barbiere, parrucchiere, calzolaio, riparazione elettrodomestici, ecc...);
 - **magazzini e archivi che, a giudizio dell'Amministrazione, non risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone.**
 - **Sede di associazioni**



- Artigianato di Servizio.

Gli interventi ammessi nelle zone residenziali devono rispettare la regola della distanza minima delle costruzioni civili rispetto agli allevamenti di animali, sia civili che intensivi, prevedendo destinazioni d'uso compatibili con la salvaguardia delle incomprimibili finalità di igiene e salubrità dei luoghi.

2. Le attività artigianali compatibili con la residenza sono ammesse a condizione che:
 - a) rientrino nell'elenco di cui al DM del 19.11.1981 (così come sostituito dal DM 2 marzo 1987 e s.m.i.) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli Uffici competenti.
 - b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno. Sono quindi vietate le nuove tipologie industriali (capannoni), il deposito a cielo aperto di macchinari e materiali di lavorazione.
 - c) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.
3. Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.
4. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
5. Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegnerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.
6. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
 - attività artigianali estranee al contesto;
 - industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali, nonché allevamenti di animali di affezione e/o da cortile che producono per le loro peculiari caratteristiche, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti;
 - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale **possano comportare molestia e** siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto.
7. Le attività insediate non devono essere fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ASL, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.
8. Le nuove attività fonte di emissioni sonore, e ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.
9. Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di approvazione del PATI.



10. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto.
11. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivamente privato.
12. Nei lotti ineditati, contraddistinti con apposita grafia negli elaborati di Piano, le nuove costruzioni dovranno osservare i seguenti parametri d'intervento:

ZONA B COMPLETAMENTO EDILIZIO		
Volume massimo	pari a quello indicato nelle tavole di PI	
Rapporto massimo di copertura	35%	
Altezza massima dei fabbricati	m	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	m 5,00 per strade di $L \leq m 7,00$ m 7,50 per strade di $L \leq m 15,00$ m 10,00 per strade di $L \geq m 15,00$	oppure allineamento
Distanza minima dai confini	D = H/2 con minimo m 5,00 oppure contatto	
Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti	D = H max del fabbricato più alto con minimo 10,00 m	
Distacco minimo tra pareti non finestrate	D = 7,5 m	

ZONA C1 COMPLETAMENTO EDILIZIO		
Volume massimo	pari a quello indicato nelle tavole di PI	
Rapporto massimo di copertura	35%	
Altezza massima dei fabbricati	m	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	m 5,00 per strade di $L \leq m 7,00$ m 7,50 per strade di $L \leq m 15,00$ m 10,00 per strade di $L \geq m 15,00$	oppure allineamento
Distanza minima dai confini	D = H/2 con minimo m 5,00 oppure contatto	
Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti	D = H max del fabbricato più alto con minimo 10,00 m	
Distacco minimo tra pareti non finestrate	D = 7,5 m	

13. Il P.I., per quelle situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti evidenziate dal PATI – laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali – può:
 - specificare la volontà dell'Amministrazione comunale di sviluppare accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica,



attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 856/2012

– disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

14. Variazioni di PI con nuove destinazioni residenziale, commerciale o attività terziaria, dovranno tenere conto delle attività esistenti, anche se ricadenti in comuni confinanti, garantendo il rispetto delle distanze minime secondo il principio della reciprocità inteso come rispetto da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli esistenti.

5.5. MODI DI ATTUAZIONE NELLE ZONE B e C1 DI COMPLETAMENTO

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero. In tal caso non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti o traslazioni di volumi esistenti, se non previa redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito, mirato a governare gli eventuali ampliamenti e gli interventi sull'edificato esistente.
3. Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente agli interventi concessi. In ogni caso il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere programmate.
4. In caso di ambiti consolidati con piani attuativi scaduti, in cui non sono state ancora terminate le opere di urbanizzazione, il PI prevede la puntuale perimetrazione dell'obbligo di assoggettamento a Strumento Attuativo, che consenta il completamento e il collaudo delle opere nonché la loro cessione al patrimonio comunale.
5. Nelle aree perimetrare con obbligo di strumento urbanistico attuativo è consentito l'intervento diretto esclusivamente per i seguenti lavori:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;ed a condizione che non contrastino con le presenti norme.
6. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti sopra descritti, è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di nuova edificazione operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito indicato sulle tavole di PI.

5.5.1. Zone B e C1 – Ambiti di edificazione diffusa - Lotto libero con volumetria preassegnata

1. Per tali zone il P.I. persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

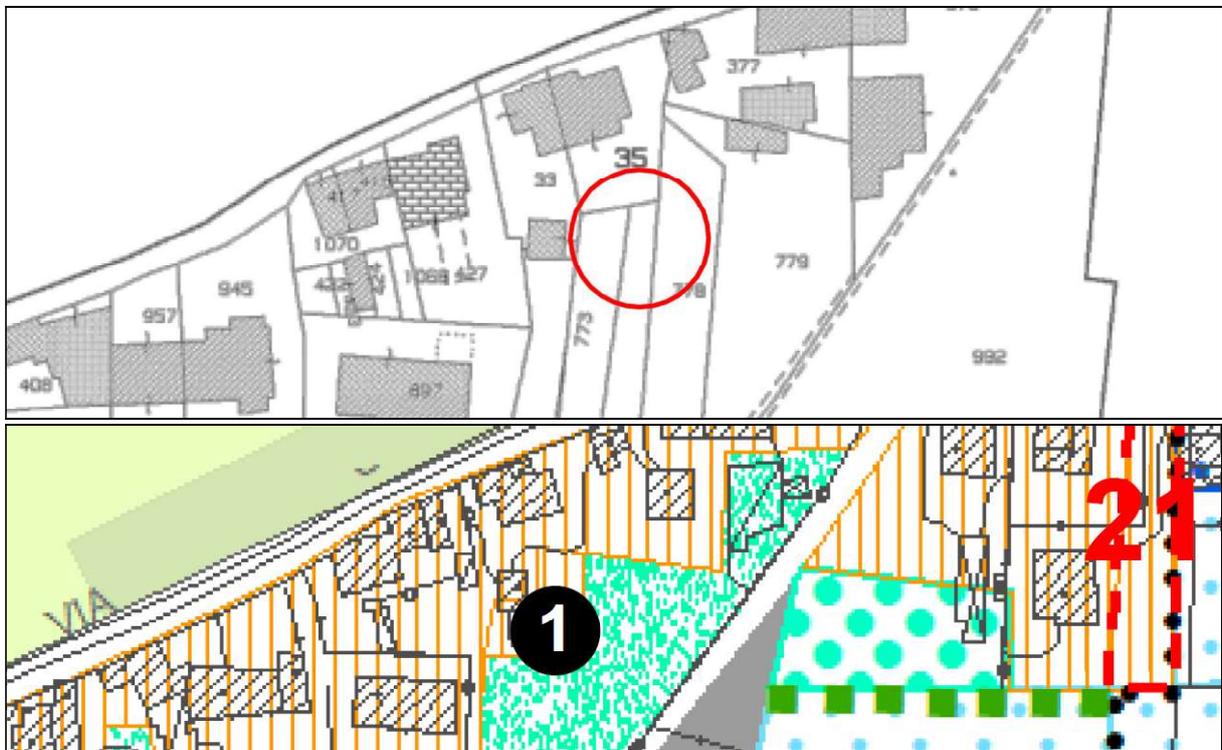


2. In queste zone, per le quali viene previsto un tetto volumetrico preassegnato, il P.I. si attua per Intervento Edilizio Diretto.
3. In riferimento a specifica variante parziale al PRG che ha previsto il lotto libero a nord del nucleo urbano di S. Stefano di Zimella, classificato come Zona C1 con tetto volumetrico preassegnato pari a 1.800 mc (come completamento dell'adiacente contesto insediativo di appartenenza), si faccia riferimento alla fascia di rispetto stradale prevista per le ZTO C1 e alle indicazioni grafiche sulle tavole di Piano.

5.5.1 bis – Indicazioni puntuali per le ZTO C1

Indicazione puntuale n° 1

Il II PI prevede la risagomatura di una ZTO C1 in corrispondenza dell'area individuata catastalmente al F. 22 mapp. 35-773-774 sita in Bonaldo Via Sambuco, all'interno della quale è ammessa una nuova cubatura per 150,00 mc, da perequare. Il contributo perequativo sarà versato al momento del rilascio del titolo edilizio, e sarà quantificato sulla base del punto T.2 della DGC n° 82/2013 – 18€/mc – 150 MC X 18€ = **2.700 €**.



5.5.2 ZONE C.1 PEREQUATE

1. Le zone C1 perequate (PER) sono ambiti di nuova espansione residenziale soggetti perequazione ai sensi dell'Art. 16 – *Perequazione urbanistica – credito edilizio – compensazione urbanistica – disposizioni generali* delle norme tecniche del PATI.
2. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità massima attribuito all'ambito perequato (indice 1), sono previsti in tali ambiti stipula di Accordi pubblico/privato e atti di programmazione negoziata, per l'inserimento di volumi derivanti da credito edilizio.
3. Le aree cedute al Comune nell'ambito della perequazione, anche a fronte di recuperi volumetrici all'interno delle ZTO C1 perequate, possono essere utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica e per gli interventi di compensazione e/o credito edilizio.



5.5.3 ZONE C.2

1. Parti di territorio non edificate (o parzialmente edificate) nè urbanizzate, destinate all'attrezzatura di aree per nuovi insediamenti residenziali.
2. Le funzioni ammissibili sono:
 - residenza;
 - attività terziarie e servizi;
 - artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.Si richiama quanto ammesso nelle ZTO B e C1
3. Il titolo autorizzativo può essere rilasciato solo dopo l'approvazione di un Piano di Lottizzazione, esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di PI, e la stipula della relativa convenzione.
4. Nell'ambito dello Strumento urbanistico attuativo, dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi, secondo gli standards prescritti dalla vigente legislazione.
5. Indici stereometrici:
 - Densità territoriale massima: mc/mq 1,00;
 - Densità territoriale minima: mc/mq 0,90;
 - Altezza massima degli edifici: m 11,00;
 - Rapporto di copertura massimo: 35%;
 - Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non minore di m 10,00;
 - Distanza minima dai confini del lotto: non minore di m 5,00.

5.5.3.1 – Prescrizioni particolari

1. Per la ZTO C2/1 corrispondente all'**Accordo n° 10** (PI II Fase) si considerano i seguenti indici stereometrici:
 - Densità territoriale massima: mc/mq 1,00;
 - Densità territoriale minima: mc/mq 1,00;
 - Altezza massima degli edifici: m 11,00;
 - Rapporto di copertura massimo: 35%;
 - Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non minore di m 10,00;
 - Distanza minima dai confini del lotto: non minore di m 5,00.

5.6. ZONE P.A. – CON PIANI ATTUATIVI IN ATTO

1. Zone residenziali o produttive in cui esiste, alla data di adozione del PI, un piano urbanistico attuativo.
2. Tali zone già edificate nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo o comunque di un intervento unitario e quindi già urbanizzate, sono assimilabili a zone di completamento.
3. In tali zone gli indici stereometrici e le distanze di riferimento per gli interventi edilizi, saranno quelli dello strumento urbanistico attuativo di base, in particolare per l'indice fondiario.
4. Per le ZTO numerate le ZTO C1/1, C1/2 e C1/3 della lottizzazione in Via Chiesa a Volpino, C1/4, C1/5, C1/6, C1/7 a Bonaldo e individuate sulle tavole in scala 1:2000, si considera spendibile la volumetria assegnata in sede di strumento attuativo, senza l'individuazione puntuale grafica del lotto libero con volumetria preassegnata.

