



COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA
PROVINCIA DI VERONA

Doc.2022 /137

li, 26/05/2022

UO: Attività Economiche - Edilizia Privata-
Riferimento alla nota n. 7544 del 26/04/2022

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE ATTIVITA' ECONOMICHE / EDILIZIA

- Vista la richiesta dell'Arch. _____ e residente
in _____ pervenuta a questo Comune
in data 26/04/2022 prot. n. 7544, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni
censiti al Catasto Foglio 18 mappale 105-106-107-457-2238;
- Visto l'estratto catastale fornito dal richiedente;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- Visto il vigente strumento urbanistico: Piano Regolatore Generale e relative Norme Tecniche di Attuazione
con le successive varianti approvate;

DICHIARA

che i mappali di cui alla premessa ricadono in zona classificata dal vigente P.R.G. come segue:

- foglio 18 mappale 105 zona FASCIA - Zone di tutela: fascia di rispetto,
- foglio 18 mappale 106 parte zona FASCIA - Zone di tutela: fascia di rispetto, parte STRADA - Strade in
genere,
- foglio 18 mappale 107 parte zona FASCIA - Zone di tutela: fascia di rispetto, parte B 2 - Completamento
o riutilizzo del patrimonio residenziale esistente,
- foglio 18 mappale 457 parte zona FASCIA - Zone di tutela: fascia di rispetto, parte VERDE - Zone di
tutela: verde privato con obbligo di PUA,
- foglio 18 mappale 2238 zona FASCIA - Zone di tutela: fascia di rispetto con obbligo di PUA;

che le suddette aree risultano vincolate con vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (D.M. 23/05/1957), Forestale -
Idrogeologico R.D. 3267 del 30/12/1923:

- foglio 18 mappale 105, foglio 18 mappale 106, foglio 18 mappale 107, foglio 18 mappale 457, foglio 18
mappale 2238.

Il presente certificato viene rilasciato in carta legale.

Si allega l'estratto delle Norme di Attuazione relative al vigente P.R.G.



COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA
PROVINCIA DI VERONA

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

MARCHE DA BOLLO
IUV 03252211200000532 DEL 22/04/2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Anna Lucia Brucoli

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

ART. 11: ZONE DI TUTELA: VERDE PRIVATO E FASCIA DI RISPETTO.

Previste nel P.R.G. anche se graficamente non sempre possono essere state individuate nella relativa tavola esse riorandano:



1) le aree soggette al dissesto idrogeologico e che presentano caratteristiche geomorfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti;

2) la distanza minima dalle strade nella misura indicata dal D.M.L.L.PP. n. 1404/1968 dalle ferrovie per una profondità minima di m 30 misurati dal binario esterno; dai corsi d'acqua, torrenti e canali per una larghezza minima dal ciglio esterno secondo l'articolo 27 della L.R. 61/1985; nel caso di corsi d'acqua tombati ed interrati mediante appositi manufatti la distanza minima ammessa è di m 5 dal filo esterno del manufatto stesso; sono fatte salve disposizioni diverse di organi competenti (Consorzi di bonifica, ecc.).

È confermato quanto previsto dalla L. 8/8/1985 n. 431 indipendentemente dal cartiglio di piano;

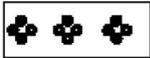
3) le aree cimiteriali nella misura di legge.

4) le aree boschive o destinate a rimboschimento e quelle per il rispetto dell'ambiente naturale;

5) le aree a protezione dei centri storici e di corti di antica origine od edifici monumentali isolati;

6) le fasce di rispetto dagli edifici industriali dai depositi di materiali insalubri e pericolosi, dalle pubbliche discariche, dalle opere di presa degli acquedotti nella misura indicata dall'allegato grafico.

7) le aree sottoposte a vincolo ai sensi delle Legge 1089/1939 (ora D. Lgs. 42/2004).



Le zone di rispetto stradale possono essere destinate alla realizzazione: di nuove strade ed ampliamento di quelle esistenti, corsie di servizio, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde, opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, o all'ampliamento di impianti di depurazione esistenti.

È ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburanti, ed ancora l'uso quali superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportino la realizzazione di manufatti nel sopra o nel sottosuolo previo parere delle autorità competenti a seconda trattasi di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale (articolo 25 L.R. 61/1985); nel caso che il rispetto cimiteriale si rivolga verso strade pubbliche, linee ferroviarie ecc. sono ammessi affacciata sulle stesse, previo parere di cui sopra, impianti di carburante come nelle zone di vincolo stradale.

Le fasce di rispetto di applicano obbligatoriamente al di fuori delle zone esistenti ed urbanizzate; all'interno di quest'ultima ove previste dall'allegato grafico. Le aree di rispetto di cui ai precedenti punti 2, 5, 6, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

Per gli edifici esistenti in tutte queste zone sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3 a, b, c, d, della D.P.R. 380/2001 ad esclusione degli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale per i quali è consentita unicamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione senza aumento dei volumi. Eventuali ampliamenti per gli edifici di cui vengono documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termo-idro-sanitari nonché per interventi protettivi di risanamento (intercapedini o simili) o la costruzione di garage sono ammessi per una sola volta nella misura di 30 mc a condizione che l'ampliamento non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, è fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7 della L.R. 24/1985.

La demolizione è ricostruita in area adiacente è ammessa nei casi ed alle condizioni previste dal terzultimo comma dell'articolo 27 L.R. 61/1985.

La destinazione d'uso per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto è residenziale oppure residenziale - agricola compresi i relativi annessi rustici, sono comunque fatte salve le destinazioni d'uso anche diverse in essere alla data di adozione del P.R.G..

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di aree classificate verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, eventuali ampliamenti ai sensi della L.R. 24/1985 fino ad un massimo di 600 mc.

Per gli edifici ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della Legge 1089/39, previo parere preliminare della competente Soprintendenza ai Monumenti, sono solo consentiti: manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Ai fini dell'applicazione del D.M. 21/1/1984 nelle aree fluviali o forestali assoggettate a vincolo ai sensi della Legge 1497/39, anche quando questo non sia graficamente individuato nelle tavole di P.R.G., l'edificazione si attua alle condizioni di legge previo parere del competente ufficio per i beni ambientali.

Nelle aree scoperte è inoltre ammesso quanto previsto per lo stesso tipo di aree dall'articolo 1 p. 10, con la sola esclusione dei garages interrati.

Nelle aree di rispetto cimiteriali è ammessa la costruzione di piccoli chioschi (max 50 mq coperti e h 3,50 m) per la vendita di fiori.

Le fasce di rispetto ferroviario e degli impianti ferroviari di cui all'articolo 27 della L.R.61/1985, sono normalmente destinate alla posa di nuovi binari, all'ampliamento degli impianti e delle installazioni esistenti anche con nuovi edifici destinati all'esercizio ferroviario, o ad usi ad esso connessi previsti dall'Ente Ferrovie dello Stato o subordinati comunque alla sua approvazione.

ART. 2: Z.T.O. "B" - COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE ESISTENTE.

Per tali zone il P.R.G. è obiettivato alla riutilizzazione del patrimonio esistente alla data di adozione del presente P.R.G..

1. L'attività edilizia ed urbanistica nelle Z.T.O. "B" è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti;
- b) dalle tavole n. 44-45 scala 1:5000;
- c) dalle tavole n. 49-50-52-54-56-58-60 in scala 1:2000 - 1:1000;

2. Attuazione:

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Denuncia di inizio attività
- Permessi di costruire anche convenzionate

Gli strumenti urbanistici attuativi sono:

- Piani di recupero;
- Piani di lottizzazione convenzionata.

Interventi di ricomposizione del tessuto edilizio potranno essere concessi previo piano attuativo esteso almeno ad un intero isolato, come racchiuso da spazi pubblici o dal confine di zona; in tal caso sarà da adottarsi un $if=1,5$ mc/mq h_{max} pari a 8,50 m e dovranno riservarsi mq 6 di parco a gioco e mq 3,5 di parcheggio per ogni abitante insediabile.

Fa comunque riferimento per quanto di sua competenza, la L. 122/1989.

Qualora la zona sia dichiarabile degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.

3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi.

È ammessa per tutte le unità edilizie di questa zona gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d così definiti dalla D.P.R. 380/2001. L'apposizione di insegne o tabelle è disciplinata dal precedente articolo 1 p. 17.

B2 - Zone di centro urbano, ivi compresi i lotti ineditificati.



Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti per le zone B1, saranno da rispettarsi negli ampliamenti, nei nuovi interventi:

- $if = 1,5$ mc./mq. con rapporto di copertura pari al 70%;
- $h. max = 10,50$ m 3 piani f.t. oltre sottotetto o seminterrato nelle frazioni di Domegliara, Ponton e nel capoluogo a sud della Strada Provinciale della Valpolicella, 8,50 m e 2 piani f.t. oltre sottotetto e seminterrato nel rimanente territorio comunale;
- Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici: in allineamento con gli edifici esistenti;
- Distanza dai confini: 5 m o in aderenza;
- Distanza tra fabbricati: preesistente per interventi di restauro, ristrutturazione sostituzione edilizia su sedime, articolo 9 D.M. 1444/1968 altri casi. È ammessa l'edificazione in aderenza ai sensi dell'articolo 877 del Codice Civile.

- Lotto minimo: 400 mq.

4. Destinazione d'uso.

Con riferimento alla definizione al punto 9 dell'articolo 1 la destinazione d'uso principale è quella residenziale.

Sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali alberghiere e del terziario in genere, l'uso dei piani terra ed anche dei piani superiori negli eventuali annessi non residenziali ad attività connesse oppure con l'artigianato di servizio, ed ancora l'uso di tali volumi con attività connesse con la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva, sempre che in entrambi i casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tali attività non costituiscano pericolo, ai sensi della legislazione vigente sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti.

Per la quota non utilizzata per la residenza vanno applicati gli standards relativi alle singole destinazioni secondo quanto previsto dalla L.R. 61/1985 e da quanto altro ha competenza sulle destinazioni di uso non residenziale.

Sono in ogni caso vietate destinazioni d'uso che comportino l'insediamento di attività quali falegnamerie, attività artigianali produttive in genere, carrozzerie, autofficine ed ogni attività di riparazione ed assistenza di qualsiasi tipo di autoveicoli, motoveicoli, autocarri, ecc..

Sono altresì vietate le attività che, in base alle normative in vigore al momento, siano considerate pericolose, inquinanti, insalubri o considerate incompatibili con la destinazione residenziale.

Nel caso di insediamento di attività artigianali ammesse e/o commerciali, dovranno essere tassativamente accorpate in un unico immobile o porzione di immobile ed opportunamente isolate dalla eventuale porzione di immobile a destinazione residenziale.

Dovranno in ogni caso essere previsti gli standard di cui all'articolo 25 della Legge R. V. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

È prescritto quanto allo stesso titolo previsto al punto 13 del precedente articolo 1.