



STUDIO TECNICO
Geom. Enrico Cani

via G. Marconi n. 46
37122 Verona
Tel. 045 597074
enrico.cani@studiocani.com
enrico.cani@geopec.it
C.F. CNA NRC 84527 M172Q
P.IVA 03644400230

Allegato n. 2

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI CERIA

PROVINCIA DI VERONA

Via XXV Aprile n. 52 - 37053 Cerea (Verona)

C.F. e P.IVA 00659890230

Tel. 0442 80055

www.cerea.net pec comunecerea@halleypec.it

Città di Cerea

SETTORE 4° EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

CODICE SPORTELLO SUAP: 4331

SEG/RG/mg

Imposta di bollo assolta mediante marca valore €16.00
id. n. 01210026362477 del 27/01/2022

Prot. 0002136

Cerea, li 02/02/2022

OGGETTO: CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA n. 2022/6
ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Vista la richiesta di rilascio di Certificazione di destinazione urbanistica - agli atti prot. n. 0001499 del 25/01/2022, presentata da

GEOM. CANI ENRICO - C.F./P.IVA CNANRC84S27M172Q - residente/con sede in Via Guglielmo Marconi 46 , 37122 VERONA (VR);
enrico.cani@geopec.it

Visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001;

Visto il vigente Strumento Urbanistico, **P.A.T.** (Piano di assetto del territorio) e **P.I.** (Piano degli interventi);

CERTIFICA

che l'immobile sito in Comune di Cerea, distinto al Catasto Terreni - Sezione Unica -
Foglio 39 mappale 1361;
Foglio 44 mappale 435;
ricade:

P.A.T. "ATO 1" - CITTA'
C498 Foglio 39 mappale 1361;

P.A.T. "ATO 1" - CITTA'
Foglio 44 mappale 435;

Art. 58

Prevalentemente destinato ai luoghi della residenza e alle principali attrezzature di interesse comune, l'A.T.O. denominato "Città" è attraversato dalle principali infrastrutture stradali del territorio comunale.

Il carattere di incrocio tra più strade di permanenza storica ha definito i caratteri del sistema insediativo, in particolare nel "centro storico", ma non solo di questo. L'allineamento di edifici e spazi aperti (principalmente giardini privati) lungo le strade principali rappresenta il principale connotato insediativo delle aree più densamente urbanizzate di Cerea. Il sistema insediativo attuale è il risultato di un processo di densificazione di una dispersione "originaria" lungo le strade

rappresentate nella "Carta delle invarianti", aventi strette relazioni con il territorio agricolo, delle quali permane un'evidente testimonianza nelle corti ed edifici rurali inglobati nel tessuto urbano. Tratto specifico di quest'ambito è il suo costituirsi come accostamento di "fasce" parallele con andamento nord-sud, connesse tra loro dalla strada Padana Inferiore, che si distendono lungo le Vallette del Menago.

Le aree di urbanizzazione più compatta e densa sono attraversate da uno spazio aperto di elevata qualità e rilevanza ambientale, il quale ha rappresentato nel tempo un ostacolo alla continuità dei percorsi, ha consentito il delinearsi di distinte traiettorie evolutive per le diverse parti del sistema insediativo. San Zeno, la Frescà e Fontanelle, S.Vito e l'ambito urbanizzato lungo via Giardino e via Pozza non risultano legati da forti relazioni reciproche, al contrario instaurano relazioni percettive e funzionali con altre parti del territorio comunale. L'ATO "città" appare quindi come uno spazio relativamente omogeneo ma aperto ad un multiforme sistema di relazioni con i paesaggi esterni e con la risorsa ambientale delle Vallette.

A.T.O.	1	Città			standard urbanistici mq/abitante mq/mq slp	
		carico insediativo aggiunto			primari	secondari
		Residenze su aree libere	mc	475.000	10	20
		Residenze in interventi di ristrutturazione urbanistica	mc	220.000	10	20
		Commerciale (slp)	Mq	37.000	0,5	0,5
		Direzionale (slp)	Mq	20.000	0,5	0,5
				Abitante teorico	mc. 179	
				Aree a standard primari mq	Aree a standard secondari mq	
				67.330	106.160	

TOTALE	Aree a standard mq.	Abitanti teorici	Aree a standard per abitante teorico mq
	173.490	3.883	42

P.A.T. Art.67 - URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE C498 Foglio 44 mappale 435;

Oltre a quanto previsto negli articoli precedenti in relazione a temi specifici (centro storico, prescrizioni particolari per le attività commerciali lungo le strade principali, vincoli monumentali.....), il P.A.T. prevede una serie di norme finalizzate ad articolare ed aumentare la qualità delle aree di urbanizzazione consolidata, ad elevare il grado di sostenibilità sociale, economica ed ambientale degli spazi che le compongono.

Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale. Direttive

Il P.I. metterà a punto una articolata gamma di strumenti e progetti per l'intervento nelle aree di urbanizzazione consolidata, spesso caratterizzate da disordine insediativo, riconoscendo in esse uno degli ambiti strategici di maggior rilievo.

Saranno individuati gli strumenti più appropriati per rafforzare la residenzialità nel centro storico e nelle aree poste in immediata prossimità, favorendo il costituirsi e consolidarsi di un corretto e stimolante mix funzionale nelle aree centrali.

La presenza di servizi, attrezzature e spazi pubblici, la disponibilità di edifici, anche sottoutilizzati o non utilizzati, saranno valorizzati in modo da soddisfare una gamma ampia e articolata di esigenze abitative.

Particolare attenzione sarà posta dal P.I. alla realizzazione di spazi per la sosta automobilistica nel centro storico per sostenere la necessità di posti auto di pertinenza delle abitazioni senza penalizzare le attività economiche esistenti.



COMUNE DI CERIA

PROVINCIA DI VERONA

Via XXV Aprile n. 52 - 37053 Cerea (Verona)

C.F. e P.IVA 00659890230

Tel. 0442 80055

www.cerea.net pec comunecerea@halleypec.it

SETTORE 4° EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

Città di Cerea

CODICE SPORTELLO SUAP: 4331

Il P.I., anche attraverso specifici progetti e norme, incentiverà la valorizzazione degli spazi lungo le strade trasversali alla viabilità di attraversamento, per estendere in profondità nel tessuto urbano le qualità spaziali e funzionali del centro storico; svilupperà inoltre specifiche analisi e strategie di intervento per le aree immediatamente a ridosso del centro storico e lungo le principali direttrici che da esso dipartono, con l'obiettivo di articolare ed estendere la qualità degli spazi del centro storico, facendoli diventare elemento di coesione tra parti differenti della città.

Il P.I. rivolgerà particolare attenzione alle aree di urbanizzazione consolidata lungo le strade favorendo il costituirsi e il rafforzarsi di piccole centralità, le quali possono assumere particolare rilievo sia in rapporto alle aree residenziali, sia in relazione al sistema di centralità consolidate, con il quale stabilire forme di integrazione e sinergie. Dovranno di conseguenza essere riconosciute e rafforzate alcune micro-centralità:

- lungo via Vittorio Veneto;
- lungo via San Zeno a nord della ferrovia;
- lungo la S.R.10 a Fontanelle, Frescà e all'incrocio con via San Vito.

In particolare sarà incentivata e consolidata la presenza o il facile accesso a esercizi commerciali di vicinato (o comunque attività commerciali e di servizio funzionali agli spazi della residenza).

Nelle frazioni il P.I. tematizzerà gli interventi di realizzazione di nuove residenze per rafforzare l'identità e l'organicità delle relazioni tra i principali spazi e tra gli elementi costitutivi.

Il P.I. sottoporrà a specifiche analisi i tessuti urbani caratterizzati da edificazione isolata, elaborando progetti che ne esaltino le potenzialità in rapporto a specifiche qualità (relazioni visuali con il territorio aperto o gli elementi del sistema ambientale, prossimità al centro, ad attrezzature e spazi verdi, costituzione entro ambiti). L'obiettivo è la riduzione dell'eterogeneità oggi esistente e la costruzione di un insieme composto di parti omogenee o compatibili per funzioni e caratteri insediativi (altezza degli edifici, quantità e qualità delle aree verdi, dimensioni dei lotti, numero medio di alloggi per edificio etc.).

Saranno individuate opportune strategie per il recupero di edifici produttivi inseriti in contesti residenziali, elaborando norme specifiche e progetti per gli interventi puntuali di ristrutturazione e per l'adeguamento degli spazi pubblici.

Il P.I. elaborerà norme e progetti per il recupero degli ambiti delle "lottizzazioni miste" esistenti, verificando il grado di frammistione di residenza e attività produttive, ed individuando le più opportune soluzioni per risolvere eventuali conflitti e incompatibilità tra destinazioni d'uso.

Il P.I. elabora norme specifiche per la valorizzazione degli affacci delle aree di urbanizzazione consolidata verso il sistema ambientale, in particolare:

- valorizzando le discontinuità e i varchi visuali esistenti, anche di limitate dimensioni;
- favorendo il costituirsi di "fronti" e la realizzazione di aree verdi negli spazi scoperti, pubblici e privati, rivolti verso il sistema vallivo o il paesaggio agricolo.

Il P.I. rivolgerà particolare attenzione alle strategie per la riforma dello spazio abitabile consolidatosi lungo le strade di permanenza storica e in particolare lungo:

- via Barbugine, via Ferramosche, via Coroi,
- via Giardino (con via Oppioli) e la sua prosecuzione fino a via Leopardi nella frazione di Cherubine,
- via Frescà,

- via Belle Arti e via Cadabese ad Asparetto.

Per queste aree il P.I. individuerà le più opportune strategie per:

- qualificare il paesaggio urbano attraverso un ridisegno dei tracciati stradali che valorizzi la varietà di edifici e spazi che vi si affacciano, oggi causa di disordine visivo; in particolare il disegno di strade, associate ad adeguati marciapiedi e alberature a filare dovrà associarsi ad una valorizzazione degli elementi di pregio esistenti (varchi visuali, esemplari arborei o formazioni vegetali, edifici di rilievo tipologico o insediativo);
- salvaguardare i caratteri salienti del sistema insediativo originario, con particolare riguardo per il recupero e la valorizzazione di preesistenza agricole;
- ridurre l'eterogeneità del paesaggio costruito, elaborando, tra l'altro, regole per la trasformazione dell'esistente e la nuova edificazione ed evitando il riferimento a modelli abitativi "suburbani" non coerenti con il contesto;
- ridurre l'"inquinamento visivo" prodotto dall'eterogeneità di recinzioni, vegetazione non autoctona, insegne pubblicitarie.

Il P.I. prevedrà interventi di sistemazione stabile delle aree rimaste intercluse riconoscendo in esse una risorsa impiegabile per molteplici scopi: aree verdi pubbliche o private, lotti liberi per interventi di densificazione, piccole aree agricole intercluse. In alcuni casi la presenza di aree libere sarà salvaguardata per tutelare il carattere "poroso" al tessuto urbano ceretano.

CONTRODEDUZIONE ACCOLTA

L'osservazione rende opportuna una precisazione relativa all'adattabilità delle "Aree di urbanizzazione consolidata" (e alla traslazione dei limiti di A.T.O. che ne può conseguire).

All'art.67 "Urbanizzazione consolidata a prevalentemente residenziale" e all'Art.68 "Urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale" si aggiunge quindi il seguente comma:

"Nel rispetto del dimensionamento previsto per gli A.T.O., il limite degli ambiti può essere modificato dalla zonizzazione prevista dal P.I. avendo cura di non frammentare e sfrangiare il perimetro delle aree. Tali modifiche potranno comportare incrementi fino al 10% della superficie della Z.T.O. conseguente e non potranno in ogni caso essere superiori a 2000 mq."

P.A.T. Art.68 - URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE

C498 Foglio 39 mappale 1361;

Il P.A.T. si propone di riordinare e "mettere a sistema", anche attraverso interventi di espansione, gli insediamenti esistenti a prevalente destinazione produttiva e commerciale.

Urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Direttive

Il Comune individuerà specifiche forme di sostegno e accompagnamento delle imprese verso l'adesione volontaria a sistemi di certificazione ambientale (ISO14001 ed EMAS).

Il P.I. dovrà stabilire precise modalità di associazione tra interventi di trasformazione dell'esistente e interventi di adeguamento alle "Norme di tutela idraulica".

Il P.I. dovrà riorganizzare il funzionamento, il ruolo e l'assetto ambientale delle aree di urbanizzazione consolidata nelle grandi agglomerazioni produttive.

Dovranno essere messe in luce e trovare adeguata risposta esigenze, problemi e opportunità rilevabili nell'ambito delle singole aree produttive;

in particolare il P.I. definirà le più opportune azioni per riorganizzare le piattaforme funzionali "elementari" degli insediamenti produttivi entro paesaggi urbani meno "duri" e più complessi.

Le azioni di progetto potranno comprendere, tra le altre:

- una normativa che associ l'introduzione di nuove funzioni all'adeguamento delle opere di urbanizzazione e alla realizzazione di elementi di compensazione ambientale;
- facilitazioni ed incentivi all'impiego di dispositivi finalizzati alla sostenibilità ambientale degli edifici e degli spazi aperti, sia di quelli privati che di quelli costituiti da opere di urbanizzazione;
- la definizione di specifici progetti per il recupero di alcuni spazi a destinazione prevalentemente produttiva, nei quali si siano dati (o possano darsi) fenomeni di dismissione.



COMUNE DI CERIA

PROVINCIA DI VERONA

Via XXV Aprile n. 52 - 37053 Cerea (Verona)

C.F. e P.IVA 00659890230

Tel. 0442 80055

www.cerea.net pec comunecerea@halleypec.it

Città di Cerea

SETTORE 4° EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

CODICE SPORTELLO SUAP: 4331

Il P.I. definirà i requisiti di compatibilità con il contesto circostante ai quali dovranno adeguarsi le attività artigianali localizzate all'esterno di insediamenti pianificati.

Il P.I. prevedrà, anche rinviando a specifici strumenti attuativi, obiettivi e modalità di intervento per le concentrazioni produttive organizzatesi "spontaneamente" in alcune luoghi del territorio comunale (lungo via Ferramosche e nella frazione di Asparetto per es.), verificando, inoltre, le possibilità di avviare processi di dismissione e riconversione delle aree. A tal fine il P.I. valuterà l'opportunità di ricorrere allo strumento del credito edilizio.

Urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Prescrizioni e vincoli

Dovranno essere qualificati degli spazi produttivi, in particolare gli insediamenti meno recenti, secondo standard ambientali più elevati, incoraggiando, in relazione al contesto di intervento, la formazione di un più complesso mix funzionale, la riduzione delle superfici impermeabilizzate, e favorendo una miglior integrazione con servizi e attrezzature.

Lungo il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata, in particolare nell'ATO n.4, in prossimità degli insediamenti residenziali dovranno essere realizzati specifici dispositivi per la mitigazione degli impatti visivi, acustici e di eventuale inquinamento da polveri (aree boscate ad impianto denso, barriere vegetali etc), ovvero dovranno essere localizzate attività non produttive (artigianato di servizio, pubblici esercizi e attrezzature, nonché le eventuali attività commerciali ammesse dal P.I.) in modo da interporre un "filtro" tra diversi tipi di spazio abitabile.

Gli spazi della produzione e il P.A.P.V.G.V.. "Rete del Produrre-Luoghi della specializzazione produttiva"

Il P.A.P.V.G.V. individua due progetti strategici per il "Distretto del mobile".

1. Entro un sistema integrato di politiche dovranno essere razionalizzati il comparto produttivo e dei servizi connessi al distretto del mobile d'arte (vetrina o fiera, borsa del legno, centro ricerche, centro marketing, museo del legno, scuola professionale), allo scopo di valorizzare la qualità del prodotto e promuoverne la specializzazione, in conformità alla disciplina della L.R. 18 aprile 1995 n.31, che ne tutela il marchio di qualità.
2. Anche in associazione agli altri comuni e istituzioni che costituiscono il distretto dovranno esser realizzati interventi, che organizzino e diano efficienza al sistema relazionale (strade, parcheggi, ecc.) e della logistica funzionale al distretto.

Strada mercato del mobile in stile della bassa veronese. Negli elaborati grafici, tra gli "Ambiti lineari destinati ad interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" è indicato il corridoio urbano Cerea-Asparetto, da attrezzare e riqualificare come strada-mercato dei saloni espositivi del mobile classico.

CONTRODEDUZIONE ACCOLTA

L'osservazione rende opportuna una precisazione relativa all'adattabilità delle "Aree di urbanizzazione consolidata" (e alla traslazione dei limiti di A.T.O. che ne può conseguire).

All'art.67 "Urbanizzazione consolidata a prevalentemente residenziale" e all'Art.68 "Urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale" si aggiunge quindi il seguente comma:

"Nel rispetto del dimensionamento previsto per gli A.T.O., il limite degli ambiti può essere modificato dalla zonizzazione prevista dal P.I. avendo cura di non frammentare e sfrangiare il perimetro delle aree. Tali modifiche potranno comportare incrementi fino al 10% della superficie della Z.T.O. conseguente e non potranno in ogni caso essere superiori a 2000 mq."

P.A.T. Art.71 - AREE IDONEE AD INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE

C498 Foglio 44 mappale 435;

1. Il P.A.T. individua entro uno specifico perimetro le aree idonee ad interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.
2. Il perimetro si associa alla presenza di altre grafie che permettono di individuare quattro tipi di interventi di miglioramento di seguito specificati.

Aree di qualificazione paesistica

Sono individuate dall'associazione con il simbolo di aree destinate al riordino della zona agricola.

Il recupero funzionale e morfologico degli edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo deve comprendere anche la sistemazione paesistica delle aree di pertinenza, salvaguardando le colture esistenti e ripristinando, integrando o realizzando elementi di raccordo con i caratteri salienti del paesaggio e dell'ambiente naturale: filari e percorsi alberati, recinzioni con siepi arbustive o arboree, vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua etc.

Il Piano degli interventi potrà:

- individuare ulteriori ambiti destinati al recupero paesaggistico e di edifici non funzionali;
- stabilire i contenuti di convenzioni destinate specificamente al recupero di edifici e alla realizzazione di interventi di valorizzazione e salvaguardia delle aree di pertinenza.

All'interno di questi ambiti sono localizzate anche alcune attività ricettive e commerciali di limitate dimensioni per le quali il P.I. definirà gli interventi ammessi.

Recupero ambiti di obsolescenza fisica dell'edificazione unifamiliare

Sono ambiti di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale per i quali dovranno essere definiti:

- regole per la trasformazione del tessuto costituito da villini isolati, oggi caratterizzati da limitate dimensioni del lotto, favorendo i processi di aggregazione dei lotti e l'adeguamento degli standard di parcheggio;
- progetti ed interventi di qualificazione degli spazi pubblici e delle strade, di incentivo ai processi di qualificazione del patrimonio edilizio e in integrazione ai processi di trasformazione.

Aree consolidate della produzione in zona agricola

Riguardano aree oggi occupate da edifici e spazi aperti destinati alla produzione in differenti condizioni insediative

- in concentrazioni spontanee
- prossime alle zone residenziali

Gli interventi dovranno essere funzionali alla riduzione degli impatti derivanti dalla presenza di attività produttive in sede impropria.

Z.A.I.

Il P.I. definisce attraverso progetti di dettaglio e norme specifiche:

- regole per il recupero delle aree e degli edifici esistenti, che potranno anche prevedere l'introduzione di nuove funzioni, diverse dalla residenza, compatibili con il carattere prevalente dell'insediamento;
- interventi di qualificazione delle infrastrutture e degli spazi pubblici dell'insediamento industriale compreso tra viale del Lavoro e il confine con il comune di Legnago.

P.I. "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE

C498 Foglio 44 mappale 435;

Articolo 28

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
 - a) Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
 - b) Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.



COMUNE DI CEREÀ

PROVINCIA DI VERONA

Via XXV Aprile n. 52 - 37053 Cerea (Verona)

C.F. e P.IVA 00659890230

Tel. 0442 80055

www.cerea.net pec comunecerea@halleypec.it

SETTORE 4° EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

Città di Cerea

CODICE SPORTELLO SUAP: 4331

3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 17.4.a.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI.
6. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 27.6, con secondo posto macchina in superficie, senza monetizzazione.
7. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
 - If = 1,5 mc/mq, ridotti a 0,5 mc/mq negli ambiti di edificazione diffusa
 - C = 35%, ridotta al 20% negli ambiti di edificazione diffusa
 - H = 9,50 ml, ridotti a 6,50 ml negli ambiti di edificazione diffusa
 - Ds = minimo 5,0 ml
 - Dc = minimo 5,00 ml
 - Df = minimo 10,00 ml.
8. Negli ambiti di edificazione diffusa residenziale, così come previsto dall'art. 69 della NA del PAT, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni con elementi costruiti. Sono ammesse solo recinzioni realizzate con elementi vegetali, eventualmente associate a rete metallica, sostenuta da pali preferibilmente in legno, infissi al suolo.
9. È ammesso un incremento massimo del 20% del valore dell'If, qualora si utilizzino tecniche costruttive secondo quanto previsto dalla L.R. N°4 del 2007 (D.G.R. 2063 del 07/07/2009) e del D.G.R. 2499 del 04/08/2009.
10. È consentita l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche del PI.
11. Si applicano in queste zone le norme di cui al precedente articolo 27.8, 9, 10, 11.
12. Per i laboratori artigianali esistenti, non compatibili con la residenza, è previsto il trasferimento. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
13. Relativamente agli ambiti individuati dal PAT come "Strada mercato", il PI conferma quanto previsto all'art. 72 della NTA del PAT, rinviando a specifici progetti.
14. Visti i contenuti del c. 4 art. 9 delle presenti NTO, per quelle ZTO "B" per le quali è stato realizzato, convenzionato o approvato con Delibera Comunale, anche solo parzialmente, un Piano Urbanistico Attuativo, sono da considerarsi vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici fino alla loro scadenza da prevedersi ai sensi della normativa vigente, potendosi poi applicare i contenuti del presente articolo, fatto salvo l'obbligo di eventuale versamento dei conseguenti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti.

P.I. "D" - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI –

Area soggetto a piano recupero ambito produttivo da ristrutturare

C498 Foglio 39 mappale 136;

Articolo 30

1. Queste zone corrispondono alle aree destinate alla produzione di beni e di servizi, ai sensi del DPR 20 ottobre 1998, n°447.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
 - a. edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
 - b. interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
4. L'edificazione è realizzata in queste zone mediante intervento edilizio diretto e strumento urbanistico preventivo. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti, e la realizzazione di opere di compensazione ambientale. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Richiedente, dal Progettista e dal Responsabile del procedimento.
5. In queste zone sono consentite destinazioni d'uso produttive di cui al precedente articolo 17.4.b, nonché insediamenti di tipo agro-industriale; sono ammesse riconversioni produttive ai sensi del DPR 447/1998, limitatamente alle aree coperte e ai volumi esistenti legittimi.
6. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di **500 mc.** per unità produttiva, da realizzare contestualmente o, se dopo l'insediamento dell'attività, nella misura di **100 mc** ogni **300 mq** di superficie coperta produttiva realizzata comunque nel limite di un volume totale non maggiore di 500 mc complessivi per unità produttiva. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
7. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "D" valgono le norme che seguono:
 - **C = 50%**, ridotto al 25% negli ambiti di edificazione diffusa, al 5% per depositi all'aperto e strutture di servizio;
 - **H = 12,00 ml** (si possono ammettere altezze fino ad un massimo di ml 35,00 qualora l'area di pertinenza dell'intervento sia di almeno mq 50.000, oppure sia comunque ricadente nell'area tracciabile tra Via Monti Lessini, tratto di Via Calcara tra Via Monti Lessini e confine con Legnago, tratto di confine con Legnago fino alla Ferrovia Verona-Rovigo, impianti sportivi comunali di Via Monti Lessini, corrispondente all'"**Area produttiva di interesse provinciale (N.T.A.: Art. 55-56-57)**" e relativi ambiti preferenziali di sviluppo del PTCP vigente: in caso di dismissione di attività interessate da tali maggiori altezze, non potrà comunque essere computato il credito edilizio dato dalle altezze eccedenti i 12 ml. Ai fini della mitigazione dei potenziali effetti in materia di paesaggio, è **inoltre prescritto** che nella fase di progettazione degli interventi previsti in oggetto, ai fini di ridurre gli impatti visivi indotti dall'opera andranno introdotti accorgimenti per evitare possibili effetti di riflessione della luce da parte di superfici metalliche, impiegando vernici antiriflesso che assicurino l'assenza di tale fenomeno, che potrebbe aumentare di molto la visibilità di tali strutture, attribuendo una colorazione neutra in modo che esse possano risultare meglio inserite nell'ambiente; e' inoltre da evitare di porre qualunque tipo di scritta sopra le altezze massime ammesse ordinariamente per la zto di riferimento; sono fatte in ogni caso salve le eventuali disposizioni vigenti in materia di sicurezza della navigazione aerea);
 - **Ds** = al di fuori del centro abitato, **8,00 ml** dalle strade comunali, **20,00 ml** dalle strade provinciali;
 - **Dc** = minimo **5,00 ml**;
 - **Df** = minimo **10,00 ml**;
 - almeno il **10%** della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato;
 - almeno il **10%** della superficie fondiaria deve essere sistemato a parcheggio.



COMUNE DI CERIA

PROVINCIA DI VERONA

Via XXV Aprile n. 52 - 37053 Cerea (Verona)

C.F. e P.IVA 00659890230

Tel. 0442 80055

www.cerea.net pec comunecerea@halleypec.it

SETTORE 4° EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

Città di Cerea

CODICE SPORTELLO SUAP: 4331

- In recepimento a quanto previsto dal PTCP, ogni intervento deve rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai ricettori sensibili di m 250 e devono comunque prevedere adeguate compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.
- 8. Nelle ZTO individuate come diffuso produttivo per l'eccedenza dell'indice di copertura, fino al 40%, è prescritta la possibilità di utilizzo dei crediti edilizi produttivi; la convenzione stabilisce modi e forme di utilizzo del credito negli ambiti di edificazione diffusa produttiva, così come previsto dall'art. 70 della NTA del PAT:
 - a. sono ammessi ampliamenti per le attività produttive esistenti, sulla base di specifiche schede che dovranno essere elaborate all'atto della definizione del progetto, e che dovranno garantire la contestuale realizzazione di opere di mitigazione e riequilibrio ambientale;
 - b. tutti gli interventi di trasformazione dell'edificato esistente, quali ristrutturazione, ampliamento, ecc., devono essere regolati da apposita stipula di convenzione, o all'individuazione di dispositivi atti a garantire la realizzazione delle opere di mitigazione e riequilibrio ambientale;
 - c. gli interventi di ampliamento, sull'edificato esistente, dovranno essere limitati entro il 25% della superficie coperta, e comunque non potranno produrre un rapporto di copertura superiore al 40%.
- 9. Sono indicati in grafia di PI i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi: è prescritto in quel contesto la preventiva approvazione di un PUA.
- 10. Relativamente all'intervento previsto dall'ex Piano norma 28 Transpolesana, U.I. 6, Albergo, aggregazione ricettiva e servizio, si confermano le previsioni del suddetto P.N.
- 11. Relativamente agli ambiti individuati dal PAT come "Strada mercato", il PI conferma quanto previsto all'art. 72 della NTA del PAT, rinviando a specifici progetti.
- 12. Tutti gli interventi devono prevedere la compensazione ambientale concordata.
- 13. Il piano individua un ambito con volume già realizzato, in cui il PAT prevede "Specifiche destinazioni d'uso, Attività commerciali". La destinazione di tale volume è commerciale. Non sono ammessi ampliamenti. Devono essere reperiti gli standard previste dalla legge.
- 14. Il PI recepisce quanto previsto dal PTCP agli articoli 55, 56, 57, 58, 59 e 60 *Ambiti produttivi di interesse comunale*, a cui si rimanda per una analisi completa.
- 15. Visti i contenuti del c. 4 art. 9 delle presenti NTO, per quelle ZTO "D" per le quali è stato realizzato, convenzionato o approvato con Delibera Comunale, anche solo parzialmente, un Piano Urbanistico Attuativo, sono da considerarsi vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici fino alla loro scadenza da prevedersi ai sensi della normativa vigente, potendosi poi applicare i contenuti del presente articolo, fatto salvo l'obbligo di eventuale versamento dei conseguenti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti.

P.I. Art.37 - IDROGRAFIA - FASCIA DI RISPETTO

C498 Foglio 39 mappale 1361 (parte);

1. L'ampiezza della fascia di rispetto a vincolo idraulico, ai sensi del RD 8 maggio 1904, n° 368 e 523 del 1904 e s.m.i., è stabilita nella misura di 10,00 ml, salvo maggiori ampiezze prescritte dal competente Consorzio di Bonifica.

All'interno della fascia riportata nelle tavole del PI, in conformità alla normativa vigente vanno osservate le seguenti fasce, salvo distanze minori se autorizzate dal competente Consorzio di Bonifica:

- a. va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m 6,00 stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera;
- b. va mantenuta in edificabile una fascia di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua; nella stessa fascia non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive.

Eventuali interventi entro la fascia di rispetto idraulica devono essere sottoposti al parere della competente Autorità Idraulica; è vietata qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti.

2. L'ampiezza della fascia di tutela, ai sensi dell'articolo 41 della LR 11/2004, è stabilita nella misura di 100,00 ml.
3. L'ampiezza della fascia di vincolo paesaggistico, ai sensi dell'articolo 142 del DLgs 42/2004, è stabilita nella misura di 150,00 ml.
4. Le fasce di rispetto di tutela e di vincolo, si misurano dall'unghia esterna dell'argine.
5. All'interno delle zone di rispetto di cui al comma 1, sono ammessi esclusivamente:
 - a. interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
 - b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c. ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igieniche e sanitarie vigenti in conformità alle normative nazionali e regionali;
 - d. interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad opere pubbliche, accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/04 e a previsione di centri e nuclei di antica origine, compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
6. Gli interventi di ampliamento di cui al punto 5 potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.
7. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 2 del presente articolo è vietato ogni intervento comportante mutamento dell'uso del suolo: si applicano in ogni caso le norme del RD 8 maggio 1904, n° 368; sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli edifici esistenti legittimi.
8. Le funzioni di polizia idraulica sono affidate all'Autorità competente;
9. Si confermano le indicazioni di cui all'art. 14 della N.A. del PAT.

Ai sensi dell'art. 30, comma 3, del DPR 380/2001, il presente Certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ATTO SOGGETTO AD IMPOSTA DI BOLLO
Diritti di segreteria € 40,00

Art.15 Legge 183/2011 - Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA
Geom. Giuseppe Rossignoli**

Il presente documento, sottoscritto mediante firma digitale, costituisce ad ogni effetto di legge copia originale, con efficacia prevista dall'art. 21 del D.lgs 82/2005 e s.m.i. Esso è inviato ai destinatari esclusivamente in via telematica non essendo prevista alcuna trasmissione di documentazione su supporto cartaceo.