



COMUNE DI CEREА

PROVINCIA DI VERONA

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

C.F. e P.IVA 00659890230

Tel. 0442 80055

sito web: www.cerea.net pec: comunecerea@halleypec.it

SETTORE 4° EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

Città di Cerea

CODICE SPORTELLO SUAP: 4331

SEG/RG/mg

Imposta di bollo assolta tramite circuito digitale
Sportello telematico SUAP PagoPa

Cerea, li 20/06/2023

OGGETTO: SUAP ID. pratica n. FRRDNG62C49I477Z-06062023-1746 del 09/06/2023 prot. Supro n. 0285105.

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA n. 2023/47
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 - pervenuta allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) il 09/06/2023 prot. Supro n. 0285105 ID. pratica SUAP n. FRRDNG62C49I477Z-06062023-1746

presentata da ing. **FERRARO ADRIANA GIUSEPPA** - C.F./P.IVA FRRDNG62C49I477Z - residente/con sede in Via Don Carlo Stebb 21 , 37122 VERONA (VR);

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 il terreno / immobile sito in Comune di Cerea, distinto al N.C.T. - Sezione Unica -

Foglio 52 Mappale 103;

ricade:

P.A.T. "ATO 1" - CITTA'

C498 Foglio 52 Mappale 103 ;

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 delinarsi 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				
		carico insediativo aggiunto		standard urbanistici mq/abitante mq/mq slp		
				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.68 - URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE

C498 Foglio 52 Mappale 103 ;

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.

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 essere 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.I. "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE

C498 Foglio 52 Mappale 103 ;

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.

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.

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 dividendi, 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 - URBANISTICA
Geom. Rossignoli Giuseppe**

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.



COMUNE DI CERA
Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

13.3

9

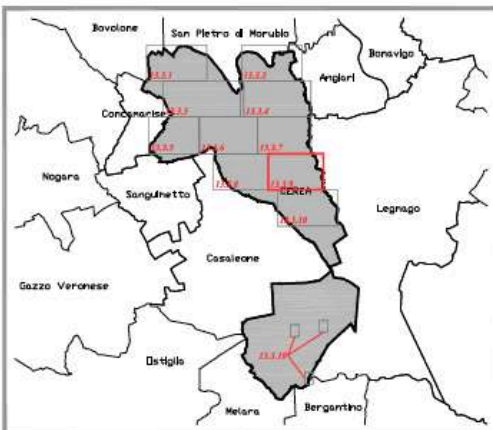
sm

Scala

1:2.000

Variante n. 7 - parte terza
Variante ordinaria ai sensi art. 18 della L.R. 11/2004

Tavola PI "stato modificato"



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Comune di Cerea
Il Sindaco

Progettista incaricato

Arch. Nicola Grazioli
31033 Castelfranco V.to (TV)
Via Puccini, 25



Elaborato adeguato alla approvazione definitiva avvenuta con
Delibera Consiglio Comunale n. 38 del 29.09.2020

Ottobre 2020

LEGENDA

- Confine Comunale
- Zona A - Centri Storici
- Edificio vincolato
- Villa veneta
- Zona B - Completamento Edilizio
- Zona C - Espansione residenziale

