



COMUNE DI CASALEONE

Provincia di Verona

Settore Tecnico

Codice Istat: 023019 - Codice Catastale B886 - Partita IVA 00659900237 -
IBAN IT 13 03069 12117 100000046382

imposta di bollo assolta mediante
marca da bollo virtuale €. 16,00
n.97000000000079427 del 29/06/2026

Prot. Informatico

Casaleone, lì 01/07/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda acquisita al SUAP ID: CGLPLA77C08L7810-29062026-1139 in atti al protocollo n. 8136 del 29/06/2026, del Sig. CAGLIARI PAOLO residente in PESCHIERA DEL GARDA, Viale Marzan, 5; Visto l'art. 30, comma 3, del D.lvo 06/06/2001 n. 380; Visto lo strumento urbanistico vigente; Visto il T.U.L.C.P. Vigente;

C E R T I F I C A

che nella 1^a Variante al P.A.T. adottata con delibera di C.C. n. 21 in data 28/04/2021 e successiva delibera di presa d'atto di C.C. n. 54 in data 25/11/2021 approvata con delibera del Presidente della Provincia n. 116 del 10 ottobre 2024 pubblicata sul BUR il 25/10/2024 ed efficace dal 10/11/2024 l'area di cui al **Fg. 1 m.n. 443** ricade all'interno dell'ATO n. 1 Consolidato Venera.

Estratto Norme di attuazione A.T.O.

Estratto Norme di attuazione A.T.O.

ATO 1 CONSOLIDATO VENERA

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 1.779.509,33 Abitanti residenti: n. 480

L'ATO 1 – CONSOLIDATO VENERA del Sistema Insediativo a Dominante Produttiva è situato nella parte a nord del territorio comunale a confine con il Comune di Cerea praticamente a cavallo della Strada Regionale n. 10 Padana Inferiore. Le aree più a nord sono caratterizzate da una situazione morfologica piatta, con la presenza di una struttura agraria disegnata da scoli irrigui. Ai lati della viabilità che segna anche il confine comunale sono presenti alcuni nuclei residenziali di chiara origine rurale trasformati nel tempo, i cui residenti oramai non sono più legati all'agricoltura.

Alcune ingombranti attività di deposito e lavorazione in zona propria "D" prospettano sulla Strada R. n. 10, mentre oltre la viabilità a sud è presente l'importante polo produttivo strutturato di Casaleone. L'edificato, con affaccio diretto sulla Strada Regionale, appare disomogeneo nelle costruzioni e frammentata nelle proprietà, mentre il tessuto interno è ordinatamente disegnato dalle lottizzazioni anche recenti, che hanno consolidato una maglia formata dai lotti produttivi su cui insistono i classici capannoni intervallati da ampie strade ma disadorne e povere di attrezzature.

Sulla viabilità principale le destinazioni commerciali-terziarie hanno pian piano sostituito nel tempo le industriali-artigianali, creando notevoli problemi funzionali e di immagine. Oltre le S.R. n. 10 a nord il P.R.G. Prevede il naturale completamento del Polo Produttivo in continuità con quanto previsto dal Comune di Cerea.

L'A.T.O. contiene anche una modesta porzione della Località di Venera, divisa tra i Comuni di Casaleone, Sanguinetto e Cerea, la suddivisione non permette al nucleo di avere una propria identità urbana. In qualche complesso di case sparse permangono attività fuori zona, legate alla produzione e trasformazione del mobile.

Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO 1 è garantita dalla Strada Regionale n. 10 Padana Inferiore dalla quale a sud si innestano Via Martiri della Libertà, che entra in Capoluogo e Via Capersa alla Venera, dalla quale si diramano le strade di disobblio della zona industriale. A nord il confine Comunale è delimitato da Via Faval, permane poi la maglia podereale rurale.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti, condotte secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- valorizzazione e ripristino degli elementi caratterizzanti il territorio aperto (sistemazioni agricole tradizionali, reticolo idrografico, percorsi poderali, visuali panoramiche);
- riordino e riqualificazione dell'insediamento produttivo, con organizzazione delle aree libere a verde ed a parcheggio con mascherature arboree e messa a sistema con l'eventuale rete di attrezzature e sistemazioni di percorsi escursionistici di immersione ciclo-pedonale e valorizzazione del territorio aperto e dell'ambiente costruito.

2.2 – Insediamenti

- Salvaguardia e recupero dell'edificazione di origine agricola anche mediante interventi di ampliamento e/o eliminazione a mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- riqualificazione e valorizzazione dell'ambiente consolidato prospettante la viabilità principale Strada Regionale n. 10 e Viale Martiri della Libertà, valutando la possibilità di operare con programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, con utilizzo di forme di compensazione volumetrica ed adeguamenti in altezza e possibilità di cambi d'uso da produttivo a commerciale, direzionale e residenziale, da definirsi in sede di P.I.;
- ammissibilità degli interventi edilizi di espansione sia residenziali che produttivi in continuità ed a compattamento del disegno urbano già preconstituito, secondo la programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad i nuovi ampliamenti (secondo le previsioni del P.A.T.) da definirsi in sede di P.I.;
- completamento riqualificazione e sistemazione all'interno del tessuto edificato del sistema degli spazi scoperti e coperti per un rafforzamento della qualità urbana;
- possibilità di prevedere per le zone produttive "D" nell'ambito del P.I. superfici coperte fino ad un massimo del 65% del lotto fondiario;
- riqualificazione del nucleo urbano di Venera, con la possibilità di prevedere in sede di P.I. un completamento edilizio volto a creare identità urbana;
- possibilità di spostamento e dismissione delle attività fuori zona.

2.3 – Accessibilità e mobilità locale

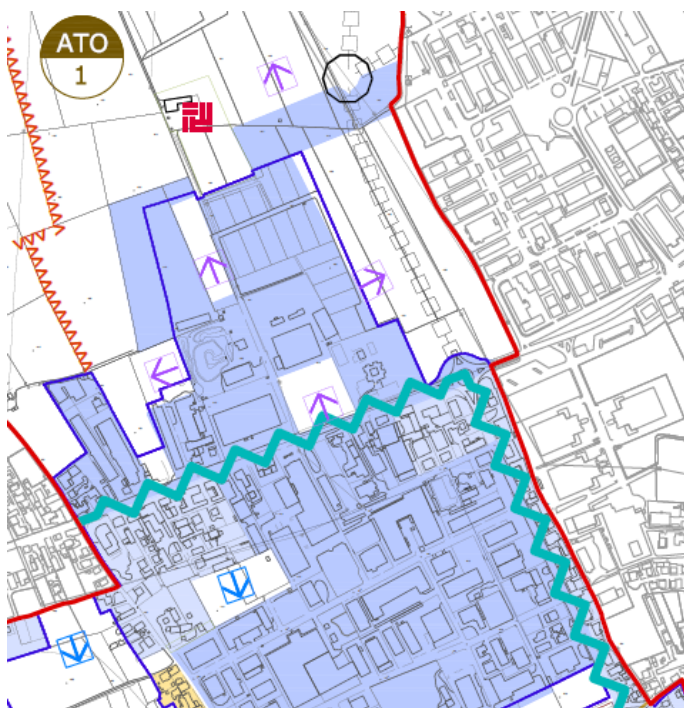
- Riorganizzazione della viabilità interna di servizio con risagomature delle sedi stradali, percorsi protetti, viali alberati, elementi d'arredo, mascherature arboree al fine di una riqualificazione dell'insediamento produttivo.

3. Funzioni attribuite

- Funzioni residenziali, commerciali, terziarie, produttive e compatibili. E' ammessa la destinazione agricola.

4. Dimensionamentoomissis. (Invariato)

Estratto 1 Variante al PAT adottata tav. 4 Carta delle trasformabilità



Nel PIANO DEGLI INTERVENTI vigente e Norme Tecniche Operative, l'area di cui al **Fg. 1 m.n. 443 in parte** ricade in zona territoriale omogenea **D2 "Zone produttive di espansione"** (Art. 61 N.T.O.) con Piano Norma 1/6 e fronte commerciale su via Venera.

L'area di cui al **Fg. 1 m.n. 443 in parte** ricade in zona territoriale

omogenea Pp "Aree a parcheggio" (**Art. 80 N.T.O.**).

Estratto Norme Tecniche Operative Piano degli Interventi.

Art. 61.- Zone produttive di espansione D2

Zone D2 opere di urbanizzazione

1. Alle zone D2 corrispondono per attività industriali ed artigianali ad ogni mq. di superficie territoriale:

aree per opere di urbanizzazione primaria 0.10 mq

destinati a verde e parcheggi

aree per opere di urbanizzazione secondaria 0.10 mq

destinati a parcheggio aree verdi e pavimentate e servizi di supporto; all'interno del P.I. per attività terziarie ad ogni mq. di SL:

aree per opere di urbanizzazione primaria: 0.5 mq.

aree per opere di urbanizzazione secondaria: 0.5 mq.

per attività residenziali: ad ogni abitante

aree per opere di urbanizzazione secondaria 30 mq.

così suddivisi

4.5 mq per attrezzature per l'istruzione

4 mq. per attrezzature di interesse comune

18 mq. per aree destinate ad aree pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport

3.5 mq. per parcheggio

di cui per aree per opere di urbanizzazione primaria

3.5 mq. per parcheggio

6.0 mq. per aree verdi

Usi previsti ed usi esclusi

La zona è caratterizzata dagli usi principali:

"Attività industriali e artigianali" (I)

"Attività terziarie" (T) quando specificato attraverso la grafia "Fronti commerciali" o quando individuate in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.

Sono inoltre previsti: "Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)", "Servizi ed attrezzature" limitatamente a parcheggi coperti, centri polivalenti e mense, servizi sportivi coperti e scoperti e a servizi tecnici ed amministrativi e "Residenze" (R).

Regole per gli usi

La caratterizzazione funzionale della zona è garantita da una presenza degli usi principali individuati al precedente paragrafo in misura sempre superiore al 80% della SL

L'incidenza percentuale verrà valutata per ogni singolo intervento di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione) dell'edificio o del complesso di edifici.

l'uso "Residenze" è ammesso limitatamente a 500 mc. per ogni unità locale. In ogni caso il rapporto Sf/SL destinata a residenza non potrà essere superiore a 0,1

Le stazioni di servizio, distribuzione e deposito di carburanti sono regolamentati dall'art. Art. 128.- Strutture di servizio

Tipi di intervento

Sono previsti interventi di nuova edificazione sulle aree libere

Modalità di intervento

Gli interventi nella zona D2 sono subordinati all'elaborazione ed approvazione di uno strumento urbanistico attuativo il quale può essere sia di iniziativa pubblica che privata

Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo Parametri di intervento

Parametri di intervento

Sf minima 1.000 mq.

HEd max 12 m. (altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, etc., che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta)

Ilv 0.5 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma)

IF -

IC 0.50

IP 0.30

Art. 80.- Aree di parcheggio (Pp)

Usi previsti ed usi esclusi

Le aree per parcheggi sono caratterizzate dall'uso "Spazi scoperti pavimentati" (P)

Sono ammessi "Spazi scoperti verdi" (V)

Regole per gli usi

La connotazione funzionale dell'area è garantita dalla presenza di "parcheggi a raso" in misura sempre superiore al 70% della superficie

I "materiali" delle aree di parcheggio sono: filari, siepi, parcheggi a raso, percorsi ciclopeditoni, arbusteti, cespuglieti.

Tipi di intervento

1. Sono ammessi sia interventi sulle aree esistenti (al fine di ridurre la percentuale di superficie impermeabilizzata attraverso la sostituzione dell'asfalto con pavimentazioni permeabili o semipermeabili) sia la realizzazione di nuove aree facendo ricorso alle indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Modalità di intervento

2. Intervento diretto fatti salvi i casi indicati dal P.I. dove la realizzazione di nuove aree e/o ampliamento di quelle esistenti sono comprese all'interno delle previsioni di un PUA.

Art. 84.- Progetto Norma n.1 - Insediamenti produttivi nord

All'interno dell'Unità di intervento è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e/o di servizio.

D2

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.		6.026
servizi e spazi di uso pubblico	Area (min)	MQ.	954
parcheggi a raso	MQ		954
Attività economiche edifici artigianali e/o commerciali	S.C. (max)	MQ:	3.013

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà coordinarsi con quanto previsto nell'unità di intervento 5, per quanto riguarda le aree di parcheggio lungo la S.R.10.
- l'intervento dovrà coordinarsi con quanto previsto nell'unità di intervento 7, per quanto riguarda le opere connesse all'accessibilità dalla rotatoria esistente, anche prevedendo la cessione delle aree eventualmente necessarie;
- le aree di parcheggio lungo la S.R.10 dovranno essere pavimentate con materiali semipermeabili ed alberate,
- i nuovi volumi dovranno rispettare il fronte obbligato di edificazione previsto in grafia,
- gli spazi e le opere per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno preferibilmente localizzarsi nella parte nord dell'ambito, proponendosi come principio di organizzazione del verde di mitigazione paesaggistica verso il territorio rurale.

[illegible]

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.