

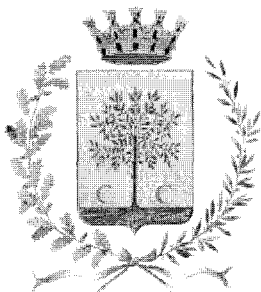
LOTTO 7

Certificato di destinazione urbanistica

Comune di Cerea

Rudere via Palesella

Foglio 24 Mappale 92 Subalteno 3



COMUNE DI CEREAA

PROVINCIA DI VERONA
Via XXV Aprile n. 52 - 37053 Cerea (Verona)
Tel. 0442 80055 r.a. - Fax 0442 80010
C.F. e P. IVA 00659890230
www.cerea.net - e-mail info@comune.cerea.vr.it

Citta' di Cerea

Settore 4° - Area Tecnica Ufficio Tecnico Edilizia Privata - Urbanistica

Responsabile del Settore: Geom. Giuseppe Rossignoli
Responsabile del Procedimento: Geom. Giancarlo Faroni
Orario di apertura:
Lunedì e Mercoledì al mattino dalle ore 9.00 alle ore 13.00
Martedì il Pomeriggio dalle ore 16.00 alle 18.00
Venerdì al mattino dalle ore 10.00 alle ore 12.00

PERIZIA TECNICA

PROT. N° 0020736 n. pratica 96

CEREA, li 19/12/2016

OGGETTO: Certificazione ai sensi dell'art. 18 LS/47 del 28.02.1985 relativa alla destinazione urbanistica di un terreno sito in Comune di Cerea.-

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

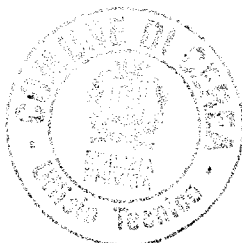
Vista la richiesta con nota del 14/12/2016 - prot. n. 0020736 prodotta dal **Sig. Pellini Ing Denis** di cui all'oggetto;
Visto l'art. 18 della Legge Statale n° 47 - 1985;
Visto il vigente Strumento Urbanistico, PAT e P.I.;

CERTIFICA

che il terreno sito in Comune di Cerea e distinto in Catasto dello stesso Comune alla Sezione Unica : **Foglio 24 - Mapp. 92** ricade :

P.A.T. (Piano di assetto del territorio) : A.T.O. n. 7 Il territorio agricolo a nord (art. 64) – Aree di riqualificazione e riconversione (art. 73) – Edifici complessi di valore monumentale testimoniale (artt. 38, 39) – Opere incongrue (art. 75)

P.I. (Piano degli interventi) : Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse (n.61) Attrezzature ricettive (Servizi commerciali)



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

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

Applicazione imposta di bollo su allegati ai sensi della risoluzione n° 74/E del 23.03.2009 Agenzia delle Entrate

Art.64. A.T.O. n.7 - Il territorio agricolo a nord

E' il più "abitato" tra gli ambiti del territorio rurale, comprende un tratto della valle del Menago e due ampie superfici agricole ad est e ad ovest di questa, solcate da alcuni corsi d'acqua sostanzialmente paralleli tra loro i principali dei quali sono gli scoli Corollo e Rabbiosa, lo scolo Canossa, il fiume Menago e gli scoli Focchiara e Lavigno. A questa trama regolare si associa quella dei principali tracciati viari, paralleli alla rete dei corsi d'acqua nella parte ovest, perpendicolare nella parte est. Il paesaggio agricolo appare sufficientemente integro anche se in alcune parti dell'ambito vi è una forte presenza di insediamenti produttivi e residenziali dispersi, che frammenta le superfici coltivate e ne determina alcune condizioni di interclusione che non compromettono però la coltivabilità.

All'interno dell'ambito, in particolare nella parte ad est del Menago, ricadono alcuni pregevoli edifici e ville di interesse monumentale o storico documentale, spesso associati a spazi di pertinenza e giardini di grande pregio.

La valle del Menago, seppur destinata a colture agricole costituisce l'emergenza ambientale di maggior rilievo presente nell'ambito. Ad essa fa riferimento la debole rete di naturalità diffusa costituita dai corsi d'acqua minori.

Nell'A.T.O. sono rilevabili le seguenti criticità:

- diffusione insediativa e presenza di edifici a destinazione produttiva;
- barriere infrastrutturali (ferrovia e zone produttive);
- previsione di nuove infrastrutture che richiedono un corretto inserimento ambientale, in particolare nel tratto che interseca la valle nel Menago;
- impatto paesistico degli elettrodotti

| A.T.O. 7 | | Il territorio agricolo a nord | | | |
|-----------------------------|-----|-------------------------------|--|----------------------|-----------|
| carico insediativo aggiunto | | | | standard urbanistici | |
| | | | | mq/abitante | |
| | | | | mq/mq S.T. | |
| | | | | mq/mq slp | |
| | | | | primari | secondari |
| Residenze su aree libere | mc | 30.000 | | 10 | 20 |
| Produzione e Artigianato | mq. | 4.500 | | 5 | 5 |
| Commerciale (slp) | mq. | 3.000 | | 0,5 | 0,5 |
| Direzionale (slp) | mq. | 1.000 | | 0,5 | 0,5 |

| | |
|------------------|---------|
| abitante teorico | mc. 179 |
|------------------|---------|

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| Aree a standard primari mq | Aree a standard secondari mq |
| 3.905 | 5.585 |

| | | | |
|--------|---------------------|------------------|---|
| TOTALE | Aree a standard mq. | Abitanti teorici | Aree a standard per abitante teorico mq |
| | 9.490 | 168 | 54 |

E' facoltà del Comune richiedere ai soggetti attuatori di interventi in aree ricadenti nell'ambito di "strada - mercato" (o con esso confinanti), l'esecuzione di specifici e limitati stralci del progetto, quando questi si configurino come estensione dell'intervento in corso di attuazione e non compromettano l'unitarietà del progetto di riqualificazione.

P.A.P.V.G.V.- Corridoio urbano Cerea-Aspabetto

Ambito da attrezzare e riqualificare come strada-mercato dei saloni espositivi del mobile classico.

Gli interventi dovranno essere previsti all'interno di un progetto unitario anche mediante la redazione di uno specifico piano attuativo, che comprenda la strada, i fronti edificati e le aree di pertinenza di tutte le attività produttive e commerciali dislocate lungo la "strade - mercato"; in particolare dovranno essere oggetto di progettazione gli accessi, i parcheggi, gli spazi verdi liberi, l'arredo urbano e la cartellonistica.

Art.73. Aree di riqualificazione e riconversione

Aree di riqualificazione e riconversione. Direttive

Il P.A.T. individua due tipi di ambiti destinati ad interventi di riqualificazione riconversione:

- ambiti di ristrutturazione urbanistica;
- ambiti per il recupero morfologico e funzionale della produzione isolata in contesti di margine alla residenza.

AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Gli interventi sono finalizzati alla ristrutturazione urbanistica di aree dismesse, sottoutilizzate o occupate da edifici incongrui, al recupero ambientale e rinaturalizzazione di aree urbanizzate.

Il P.I.:

- individua i limiti entro i quali dovranno essere predisposti i piani attuativi necessari alla realizzazione degli interventi;
- definisce in modo puntuale le destinazioni d'uso previste e ammesse, il programma edificatorio e le opere di urbanizzazione.

RECUPERO MORFOLOGICO E FUNZIONALE DELLA PRODUZIONE ISOLATA IN CONTESTI DI MARGINE ALLA RESIDENZA.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale e/o alla ristrutturazione urbanistica di aree oggi occupate da attività produttive.

Il P.I.:

- individua i limiti entro i quali gli interventi dovranno essere predisposti sulla base di i piani attuativi o di progetti unitari convenzionato;
- definisce in modo puntuale le destinazioni d'uso previste e ammesse, il programma edificatorio e le opere di urbanizzazione.

Individua i casi particolari nei quali la riconversione può interessare solo parte delle aree occupate dalle attività produttive; in tal caso per queste ultime dovranno essere previsti e realizzati interventi finalizzati alla qualificazione morfologica e ambientale.

Il P.I.:

- può individuare ulteriori ambiti destinati ad azioni di riqualificazione e riconversione, oltre a quelli segnalati negli elaborati grafici del P.A.T.;
- precisa l'ambito delle Azioni di riqualificazione e riconversione;
- indica le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare lo strumento del credito edilizio;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo in modi analoghi a quanto previsto per gli ambiti di "Urbanizzazione diffusa a destinazione produttiva".

Aree di riqualificazione e riconversione. Prescrizioni e vincoli

Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi, dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D.Lgs 22/97 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

Art.74. Interventi di riordino della zona agricola

Le aree destinate ad interventi di riordino della zona agricola sono individuati negli elaborati grafici del P.A.T. dall'associazione con il perimetro di "Aree idonee ad interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" o all'interno di "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi".

Interventi di riordino della zona agricola. Direttive

Il P.I. potrà associare interventi di riordino della zona agricola ad interventi di trasformazione del sistema insediativo ed espansioni residenziali o destinate ad attività economiche. In questi casi può essere valutata l'opportunità di estendere gli strumenti urbanistici attuativi agli ambiti a destinazione agricola, eventualmente calcolando le opere realizzate nel contesto degli interventi di qualificazione paesaggistica come integrazione alle normali opere di urbanizzazione.

Il P.I. potrà prevedere nuove aree destinate ad interventi di riordino, in aggiunta rispetto a quelle individuate negli elaborati grafici del P.A.T., o modificarne il perimetro.

AREE AGRICOLE LUNGO LE INFRASTRUTTURE

Gli interventi sono finalizzati alla qualificazione ambientale e paesaggistica di ambiti agricoli particolari e alla tutela degli spazi aperti.

All'interno degli ambiti così individuati saranno preferibilmente applicate le misure previste dall'U.E. e dal Piano di Sviluppo Rurale per la valorizzazione del paesaggio.

Il P.I. individuerà edifici esistenti destinati ad attività diverse da quella agricola, definendo le possibilità di trasformazione (compreso l'ampliamento, in coerenza con il dimensionamento previsto per ciascun A.T.O.) e la necessaria correlazione ad interventi di riordino, qualificazione ambientale e paesaggistica.

AREE AGRICOLE INTERCLUSE DI DIMENSIONI LIMITATE, QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DELLE AREE AGRICOLE LUNGO LE INFRASTRUTTURE

Gli interventi sono finalizzati all'istituirsi di corrette relazioni con il contesto attraverso:

- la realizzazione di barriere vegetali e fasce di compensazione e di riequilibrio;
- la realizzazione di percorsi che riducano la soluzione di continuità prodotta dalle zone agricole nelle aree di urbanizzazione consolidata.

Art.75. Opere incongrue

1. Il P.A.T. individua una serie di opere incongrue rispetto al contesto ambientale.

2. Il P.I. definirà :

- i più appropriati strumenti per ripristinare le corrette condizioni ambientali e paesaggistiche nelle aree oggi occupate da opere incongrue;
- gli interventi ammessi sugli edifici esistenti.

Per il recupero delle aree il P.I. potrà utilizzare lo strumento del credito edilizio. Il P.I., può individuare ulteriori opere incongrue oltre a quelle segnalate negli elaborati grafici del P.A.T.

Allevamenti intensivi

Gli allevamenti intensivi che si localizzano in prossimità delle aree di urbanizzazione consolidata o che risultano incompatibili con le condizioni ambientali del contesto dovranno essere dismessi, prevedendo la demolizione dei fabbricati e il recupero ambientale dell'area.

In ragione della prossimità ad aree di urbanizzazione consolidata, il P.A.T. prevede che le aree oggi occupate da allevamenti intensivi riconosciuti come opere incongrue possano essere coinvolte in processi di trasformazione, destinati alla realizzazione di espansioni residenziali, spazi aperti attrezzati, servizi di interesse comune o ad attività economiche.

Contenitori prefabbricati ed attività produttive lungo la Canossa

Sono individuati come opere incongrue alcuni fabbricati posti lungo via Mantova e separati da questa dallo scolo Canossa. Per questi edifici ed attività il P.A.T. prevede la dismissione e la demolizione.

Edificio al Piatton

Gli interventi per l'edificio individuato in prossimità del portale del Piatton dovranno essere individuati attraverso la predisposizione di un progetto che comprenda l'intorno della Chiesa di San Zeno, l'incrocio del Menago e dello scolo Canossa e la tutela dei coni visuali verso le Vallette.

Edificio artigianale presso la vecchia fornace di Palesella

L'edificio dovrà essere demolito o armonizzato con il complesso della vecchia fornace.

Il volume potrà essere utilizzato nell'ambito di un progetto di recupero della fornace.

Edificio sul retro della Villa Bertelè

Dovrà essere demolito il fabbricato esistente con copertura in *eternit* aderente alla barchessa della Villa Bertelè, recuperando gli spazi scoperti con aree verdi e pavimentate.

Il P.I. individuerà i più opportuni strumenti per facilitare la demolizione dell'edificio.

Edificio commerciale sullo scolo Fossà

L'edificio commerciale esistente in corrispondenza dell'incrocio dello scolo Fossà con via Mantova dovrà essere demolito e ricostruito nell'ambito di un progetto unitario che coinvolga le aree adiacenti, riportando alla luce il corso d'acqua di rilevante interesse per la tutela della biodiversità lungo la Valle del Menago.

Il P.I. definirà (anche riprendendo le indicazioni del PRG vigente) le regole per l'intervento di ristrutturazione urbanistica e le opere di urbanizzazione che potranno essere associate al ripristino del corso d'acqua (alberature a filare, percorsi pedonali e ciclabili...).

Fabbricati incongrui nell'ambito di pertinenza della Corte Bosco

Il P.I. definisce le regole per la demolizione (ed eventuale ricostruzione sulla base di un progetto unitario) degli edifici esistenti in prossimità della corte Bosco ad Aselogna. Le aree liberate dagli interventi di riassetto dello spazio di pertinenza dovranno essere riorganizzati sulla base di un progetto unitario, che



all'Imprenditore Agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti all'art. 44 punto 2 della LR n.11/2004.

20. La "Campagna-Parco" è l'ambito preferenziale per:

- a. la localizzazione di attività agrituristiche, di ristorazione e ricettività connesse alla fruibilità del territorio e del paesaggio agricoli;
- b. interventi per la fruizione del paesaggio rurale (piste e percorsi ciclabili);
- c. interventi per la valorizzazione del paesaggio e delle sue componenti vegetali (realizzazione di alberature a filare, formazioni vegetali ripariali, arbustive o arboree...);
- d. interventi di accrescimento della naturalità del territorio (realizzazione di aree boscate, piccole zone umide...);
- e. sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380;
- f. sono ammessi interventi di i seguenti tipi di interventi:
 - i. edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
 - ii. interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
- g. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
 - If = 0,50 mc/mq, fino a raggiungimento di 1.200 mc
 - C = 20%
 - H = 6,50 ml
 - Ds = minimo 10 ml
 - Dc = minimo 5,00 ml
 - Df = minimo 10,00 ml

Articolo 32 - ZTO "F" - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

1. In grafia di PI sono indicate le zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale, distinte, ciascuna, con un cerchietto che reca il riferimento tipologico.
2. Con riferimento al D.M. 2 aprile 1968, n°1444, queste zone sono destinate:
 - ZTO "Fa" - all'istruzione
 - ZTO "Fb" - ad attrezzature di interesse comune
 - ZTO "Fc" - a parco, al gioco ed allo sport
 - ZTO "Fd" - a parcheggio.
3. Le aree relative rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'articolo 31 della LR 11 e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie definite di utenti.

4. Si applicano in queste zone le norme che seguono;
5. Per gli ambiti ricadenti all'interno di piani d'area di livello superiore, si applica la norma specifica prevista da tali piani.

ZTO "Fa" - aree per l'istruzione

1. Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo e in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente al DM 18 dicembre 1975.
2. Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:
 - C = 30%
 - H = 10,50 ml
 - Ds = minimo 10 ml
 - Dc = minimo 5,00 ml
 - Df = minimo 10,00 ml
3. Almeno il 50% delle superfici scoperte devono essere destinate a verde e a parcheggio.

ZTO "Fb" - aree per attrezzature di interesse comune

1. Queste aree sono destinate agli edifici di pubblico interesse.
2. Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:
 - C = 30%
 - H = 10,50 ml
 - Ds = minimo 10 ml
 - Dc = minimo 5,00 ml
 - Df = minimo 10,00 ml.
3. La trasformazione, negli ambiti definiti come "Servizi commerciali" dal precedente art. 12.8, è ammessa solo con PUA.

ZTO "Fc" - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive.
2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco e il tempo libero.
3. Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:
 - If = 0,3 mc/mq
 - H = 4,50 ml
 - Ds = 20,00 ml
 - Dc = 20,00 ml
4. Almeno il 90% delle superfici scoperte devono essere destinate a verde.



| | | |
|---|-----|-----|
| Residenza su aree libere | 10 | 20 |
| Residenza in interventi di ristrutturazione urbanistica | 10 | 20 |
| Commerciale (slp) | 0,5 | 0,5 |
| Direzionale (slp) | 0,5 | 0,5 |
| Produzione e Artigianato (st) | 5 | 5 |

- ZTO A** centri storici
ZTO B zone residenziali di completamento
ZTO C zone residenziali di espansione
ZTO D zone destinate alla produzione di beni e di servizi
ZTO E zone agricole
Fa aree per l'istruzione
Fb aree per attrezzature di interesse comune
Fc aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport
Fd aree per parcheggi
St superficie territoriale
Sf superficie fondiaria
Slp superficie lorda di pavimento

3. La dotazione di servizi nelle zone agricole è soddisfatta nell'ambito complessivo dei servizi del PI.
4. Le aree di tipo "Fa" e "Fb" sono interamente secondarie.
5. Le aree di tipo "Fc" e "Fd" sono secondarie in ZTO "A" e "B"; sono primarie in ZTO "C" e "D".
6. Le aree primarie sono realizzate a carico del titolare del permesso di costruire nelle zone a intervento edilizio diretto è comunque nelle ZTO "A" e ZTO "B"; possono essere monetizzate.
7. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone a intervento urbanistico preventivo.
8. Repertorio dei codici delle opere di urbanizzazione:

Fa - aree per l'istruzione (compresi istituti privati)

- 01 asilo nido
 02 scuola materna
 03 scuola elementare
 04 scuola dell'obbligo
 05 scuola superiore o specializzata
 07 scuola professionale

Fb - aree per attrezzature di interesse comune

Istituzioni religiose

- 09 chiese
 10 centri religiosi e dipendenze
 11 conventi
 12 centro di accoglienza

Istituzioni culturali e associative

- 14 museo
- 15 biblioteca
- 16 centro culturale
- 17 centro sociale
- 18 sale riunioni, mostre ecc...

Istituzioni per lo svago, spettacolo ecc.

- 21 cinema
- 22 teatro
- 23 auditorium, sala manifestazioni
- 24 sala da ballo, discoteca
- 25 palestra

Istituzioni assistenziali

- 27 case per anziani

Istituzioni sanitarie

- 30 farmacia
- 31 servizio sanitario di quartiere
- 32 centro sanitario poliambulatoriale
- 33 casa di cura
- 34 ospedale
- 35 sede USL

Servizi amministrativi

- 37 municipio
- 38 delegazione comunale
- 39 uffici pubblici in genere
- 40 banche, borse, sportelli bancari

Servizi di pubblica sicurezza

- 43 carabinieri
- 44 pubblica sicurezza
- 45 vigili del fuoco

Servizi di telecomunicazioni

- 52 ufficio postale
- 53 telefono pubblico
- 54 impianti telefonici
- 55 radio e televisione

Servizi commerciali

- 58 centro vendita o supermarket
- 59 mercato
- 60 esposizioni e fiere
- 61 attrezzature ricettive
- 62 motel, attrezzature ricettive lungo strada

Servizi tecnologici

- 63 impianti idrici
- 64 impianti gas
- 65 impianti energia elettrica
- 66 mattatoi
- 67 impianti depurazione
- 68 impianti incenerimento
- 69 impianti trattamento rifiuti
- 70 pubbliche discariche
- 71 impianto di riciclaggio di materiali inerti, isola ecologica

Attrezzature di interscambio

- 73 stazione ferroviaria
- 74 stazione autolinee extraurbane
- 75 stazione rifornimento e servizio
- 78 autoporto

Quando dotate di sufficiente continuità e recapiti significativi le "connessioni" dovranno coincidere con gli assi di localizzazione preferenziale dei percorsi ciclopedonali per la fruizione del territorio agricolo.

Art.38. Edifici di interesse storico monumentale

Entro le invarianti di natura storico monumentale e di valore architettonico è compreso un variegato insieme di manufatti, che comprende alcuni edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, Ville Venete, palazzi, chiese, i principali complessi rurali e manufatti di archeologia industriale.

Edifici di interesse storico monumentale. Direttive

L'insieme degli edifici di interesse storico monumentale e le relazioni di questi con gli edifici di interesse storico tipologico, costituiscono il riferimento principale di un progetto di valorizzazione dei caratteri storici della città e del paesaggio.

Il P.I. dovrà valorizzare gli edifici di interesse storico monumentale articolandone e specificandone in dettaglio le relazioni, anche gerarchiche, con altre invarianti ed elementi del paesaggio urbano e rurale.

Art.39. Edifici di valore monumentale

Per questi edifici il P.A.T. prevede interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino degli elementi costitutivi dell'organismo architettonico monumentale.

Edifici di valore monumentale. Direttive

Criteri e modalità per gli interventi di conservazione saranno definiti dal Piano degli Interventi, con specifiche schede, che eventualmente approfondiscano o dettagliano quanto previsto dalle schede di intervento del PRG vigente.

Art.40. Edifici di interesse architettonico

Costituiscono invariante gli edifici di interesse architettonico, con i relativi spazi scoperti di pertinenza ed elementi di relazione con la scala del paesaggio rurale (portoni, filari, viali alberati).

Edifici di interesse architettonico. Direttive

Criteri e modalità per gli interventi di conservazione saranno definiti dal Piano degli Interventi, con specifiche schede (che eventualmente approfondiscano o dettagliano quanto previsto dalle schede di intervento del PRG vigente).

