



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/MM

Imposta di bollo assolta tramite circuito digitale
Sportello telematico SUAP PagoPa



Cerea, lì 28/04/2025

OGGETTO: SUAP ID. pratica n. CGLPLA77C08L781O-04042025-0934 del 04/04/2025 prot. Supro n. 0264367.

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA n. 2025/41
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 04/04/2025 prot. Supro n. 0264367 ID. pratica SUAP n. CGLPLA77C08L781O-04042025-0934 presentata dall'avv. **CAGLIARI PAOLO** - C.F. CGLPLA77C08L781O - residente in Viale Marzan 5, 37019 PESCHIERA DEL GARDA (VR);

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

Visto il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Cerea, approvato in data 22/10/2008, con Conferenza dei Servizi riunitasi presso gli Uffici della Direzione Urbanistica della Regione del Veneto, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3208 del 28/10/2008;

Visto il Piano degli interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 08/07/2010 (efficace dal 30/09/2010 ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. Veneto 11 del 2004), e le successive varianti;

CERTIFICA

che i terreni sito in Comune di Cerea, distinti al N.C.T. - Sezione Unica - **Foglio 13 Mappale 254 - 317 - 440;** ricadono:

P.A.T. "ATO 2" - ASPARETTO

C498 Foglio 13 Mappale 254 - 317 - 440;

Art. 59

Nella frazione di Asparetto, localizzata ad ovest del sistema vallivo, si condensano molti dei caratteri del sistema insediativo ceretano. L'edificazione si sviluppa lungo una strada principale che si incrocia con una serie di percorsi trasversali. Gli edifici residenziali si alternano con laboratori artigianali e permanenze agricole. Nonostante l'edificazione lungo strade possa apparire relativamente densa e continua, il rapporto visivo con il territorio rurale (sia gradi spazi aperti che spazi agricoli residuali e interclusi) è una costante dello spazio abitabile. Le attrezzature di interesse comune e le attività economiche sono rivolte verso le Vallette concentrandosi ad un'estremità della frazione.

I processi di trasformazione recenti sono limitati mentre appaiono potenzialmente rilevanti alcuni processi di dismissione di laboratori artigianali e di recupero residenziale delle aree.

A.T.O. 2		Asparetto			
carico insediativo aggiunto			standard urbanistici mq/abitante mq/mq slp		
			primari	secondari	
Residenze su aree libere	mc	47.400	10	20	
Residenze in interventi di ristrutturazione urbanistica	mc.	22.600	10	20	
Commerciale (slp)	Mq.	2.600	0,5	0,5	
Direzionale (slp)	Mq.	1.500	0,5	0,5	

Abitante teorico	mc. 179
------------------	---------

Aree a standard primari mq	Aree a standard secondari mq
5.960	9.870

TOTALE	Aree a standard mq.	Abitanti teorici	Aree a standard per abitante teorico mq
	15.830	391	38

P.A.T. Art.22 - CIMITERI E LORO FASCE DI RISPETTO

C498 Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 317;

1. Sono indicati i cimiteri e le fasce ad essi associate, la modifica di queste ultime potrà essere prevista nell'ambito del Piano degli interventi e di sue varianti e non costituisce variante al P.A.T..
2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri.
3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, e cambio di destinazione d'uso.

P.A.T. Art.41 - TERRENO IDONEO

C498 Foglio 13 Mappale 254 - 317 - 440;

Gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico- idraulico.

P.A.T. Art.67 - URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

C498 Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 440;

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.

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 risolverle 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.I. "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE

C498 Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 440;

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. Per le relative volumetrie è ammesso quanto previsto ai commi dal 15 a 18 del presente articolo, essendo comunque ammessa la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto dal precedente articolo 14, agendo nella sfera di interventi di miglioramento della qualità urbana di cui al c. 3 art. 36 – Riqualificazione ambientale e credito edilizio della L.R. 11/2004 e s.m.i.. [var 7 VI^p Vo – VO.A.10]

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. [Var. 7 III^p]

15. I cambi di destinazioni d'uso in zone servite da standards insufficienti sono ammessi solo a seguito di adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al carico urbanistico indotto dall'intervento, nonché di eventuali ulteriori infrastrutture di servizio, se ritenute necessarie per la nuova destinazione d'uso.

16. È sempre ammessa la riconversione a uso residenziale e/o funzioni compatibili dei fabbricati esistenti nel rispetto degli indici e parametri urbanistici di zona.

17. Fatto salvo quanto indicato al comma 4 dell'articolo 18 delle presenti norme, per le volumetrie regolarmente autorizzate eccedenti i relativi parametri di zona la riconversione di cui al precedente comma è ammessa tramite Piano di Recupero (P.d.R.) puntualmente individuato dal PI, ovvero previa sua individuazione quale zona di degrado tramite determina del Consiglio Comunale, da presentarsi quantomeno come esteso all'intero ambito di proprietà e formato dagli elaborati previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i.: altresì, qualora ve ne fossero le condizioni di cui all'articolo 10 delle presenti norme, è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato per interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma limitatamente ai casi in cui l'edificazione si realizzi mediante un monolotto per un massimo di 1.500 mq di superficie lorda di pavimento.

18. Nel caso di conversione di laboratori artigianali esistenti, si richiamano i contenuti del comma 9 articolo 58 delle presenti norme, in tema di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e perequazione. [var 7 VI^p Vo – VO.A.10]

Articolo 31

1. La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

La tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla LR n. 11/2004, art. 43, 44, 45, e dalle presenti norme.

2. La zona agricola è suddivisa nelle sottozone E2a, E2b, E3. Gli interventi si attuano per concessione diretta.

3. Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo.

4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.

5. Gli interventi in queste zone, ancorché ammessi dal PI, sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:

- a. iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della L.R. 12 dicembre 2003, n° 40;
- b. occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS;
- c. redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.

6. Il piano aziendale di cui al precedente comma 4, redatto da un tecnico abilitato secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA) e contiene in particolare:

- a. la certificazione dei requisiti di cui al precedente comma 4;
- b. la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
- c. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti; per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

7. Gli interventi di cui al precedente comma 2 sono consentiti:

- a. per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite di 800 mc, comprensivi dell'esistente, ampliabili di 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato, con iscrizione presso l'INPS, e comunque non oltre i 1.200 mc;
- b. per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato, con iscrizione presso l'INPS, e comunque non oltre i 1200 mc;
- c. per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.

8. La realizzazione di serre fisse, è regolamentata dal comma 6 dell'art. 44 della L.R. 11/2004;

9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

10. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza;

11. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino all'eventuale variazione del PI.

12. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo;
13. Il comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi precedenti e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune;
14. I nuovi edifici residenziali e gli interventi su quelli esistenti devono rispettare le norme del "Prontuario per gli interventi in zona agricola" e l'art. 54 della NTA del PAT.
15. L'edificazione dovrà avvenire preferibilmente in adiacenza agli aggregati abitativi esistenti.
16. Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse per il territorio agricolo dalla L.R. n.11/2004; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (beni ambientali o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).
17. Sono ammessi in ogni caso gli interventi di cui alla lettera a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti legittimi;
18. La sottozona E2a è caratterizzata dall'uso principale "Attività agricole". È ammesso l'uso residenziale, in funzione della conduzione del fondo. Sono ammessi interventi di nuova costruzione. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e, qualora ciò non fosse possibile, garantire comunque la massima integrità del territorio agricolo.

P.I. "F" - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

C498 Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 317;

Articolo 32

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.
6. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.

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.
4. Nelle aree della categoria "Servizi tecnologici" di cui all'Articolo 12 - RAPPORTI DI DIMENSIONAMENTO, comma 8, voce "Fb - aree per attrezzature di interesse comune Istituzioni religiose" delle presenti Norme, 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: in caso di dismissione di attività interessate da tali maggiori altezze, non potrà comunque essere computato il credito edilizio dato dalle altezze eccedenti le altezze massime ammesse dal presente articolo. Ai fini della mitigazione dei potenziali effetti in materia di paesaggio, è inoltre prescritto che nella fase di progettazione degli interventi previsti ai sensi del presente comma, 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.

ZTO "Fc" – aree attrezzate a parco 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.

ZTO "Fd" – aree per parcheggi

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi.
2. Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:
 - C = 5%
 - H = 4,50 ml
 - Ds = minimo 10 ml
 - Dc = minimo 5,00 ml
3. Almeno il 10% delle superfici scoperte devono essere destinate a verde.

AMBITO DEMANIALE

Trattasi di ambito demaniale nel quale sono ammesse deroghe ai parametri urbanistici di zona previsti dai vigenti strumenti urbanistici comunali. Prescrizioni: non potendo definire in questa sede il progetto, si prescrive che esso venga corredato da uno studio di compatibilità idraulica che individui le azioni necessarie a garantire la sicurezza idraulica.

P.I. Art.40 - CIMITERI - FASCIA DI RISPETTO

C498 Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 317;

1. La zona di rispetto cimiteriale, definita dal TU delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n°1265 e della legge 1 agosto 2002, n°166, è indicata in grafia di PI.
2. Nella zona di rispetto cimiteriale sono vietate le nuove costruzioni, salvo quelle strettamente funzionali al cimitero.
3. Sono ammessi soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti legittimi.

P.I. Art.7 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

C498 Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 440;

1. I piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica e privata, sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di attuare alcune previsioni del PI, definendo l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi, ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA. Le tavole del PI indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA realizzato e/o convenzionato.
3. I piani attuativi sono disciplinati dalla LR n.11/2004 e si dividono in:
 - a. Piano Particolareggiato - PP (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
 - b. Piano di Lottizzazione - PL (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
 - c. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP (legge 167/1962);
 - d. Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi - PIP (articolo 27 della legge 865/1971);
 - e. Piano di Recupero - PR (articolo 28 della legge 457/1978);
 - f. Piano Ambientale - PA (articolo 27 della LR 40/1984) e s.m.;
 - g. Programma Integrato (articolo 16 della legge 179/1992), ai quali si applicano le norme degli articoli 19, 20 e 32 della LR 11;
 - h. "Ambiti di ristrutturazione di impianti produttivi" (i.r.);
4. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PI indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita.

P.I. Art.9 - PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI PUA

C498 Foglio 13 Mappale 254 (parte) - 440;

1. I PUA devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni vigenti. Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi (PUA), rispetto all'ambito d'intervento individuato dal PI, possono prevedere variazioni del perimetro nel limite massimo del 10% senza costituire variante allo stesso PI, a seguito della definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione delle aree, nel rispetto, comunque, della capacità insediativa teorica del PUA, come previsto dal PI, e con le aree a standard dimensionate secondo i minimi di legge. Se il PUA è di iniziativa pubblica sono ammesse variazioni di perimetro del 15% ed anche variazioni volumetriche e/o di superficie coperta con un limite massimo del 15%, senza costituire variante al PI garantendo, comunque, la dotazione degli standard minimi di legge.

3. Negli elaborati grafici del PI sono riportati i Piani Urbanistici Attuativi realizzati, non realizzati, convenzionati e di nuovo inserimento.

4. Dalla data di approvazione della Variante n. 7 parte terza al PI, per i piani realizzati, convenzionati o approvati con Delibera Comunale, anche solo parzialmente, sono vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici fino alla loro scadenza da prevedersi ai sensi della normativa vigente, divenendo poi del tutto validi i contenuti normativi delle relative zone urbanistiche di appartenenza. [Var. 7 III^p] Per i nuovi PUA e per quelli non approvati con D.C.C. si applica quanto previsto dal PI. Sono soggetti a PUA gli ex Progetti Norma, di seguito elencati:

- n. 1 Residenze e Parco di Aselogna;
- n. 2 Cadalogo;
- n. 3 Cherubine Focchiara;
- n. 4 Via Giardino;
- n. 5 Via Marconi;
- n. 6 Via Tito Speri;
- n. 7 Fossa;
- n. 8 Isolella;
- n. 9 Asparetto nord;
- n. 10 Asparetto centro;
- n. 11 Asparetto sud;
- n. 12 Barbugine;
- n. 13 Coroi;
- n. 14 San Vito nord;
- n. 15 Canossa;
- n. 16 Fontanelle - Faval;
- n. 17 Pascoli - Via Ferramosche
- n. 18 Vallette;
- n. 19 Frescà;
- n. 20 Via Vasari;
- n. 21 Faval;
- n. 22 Viale dei Caduti;
- n. 23 Via Monte Altissimo;
- n. 24 Via Monte Cimone;
- n. 25 Officine Mirandola;
- n. 26 Via Vittorio Veneto-Via Pozza;
- n. 27 Cerea - Legnago;
- n. 28 Transpolesana;
- n. 29 Ca' Bianca;
- n. 30 Perfosfati;
- n. 31 Nuovo quartiere Stazione;
- n. 32 Borghetto;
- n. 33 Nastro commerciale Cerea-Legnago;
- n. 34 Ampliamento insediamenti produttivi di Asparetto;
- n. 35 Ronchiel;
- n. 36 Ferramosche;

n. 37 Canossa;
n. 38 Strada – Mercato;
n. 39 Città – Paesaggio;
n. 40 Penetranti verdi.

Relativamente ai PUA

n. 37 Canossa;
n. 38 Strada – Mercato;
n. 39 Città – Paesaggio;
n. 40 Penetranti verdi,

si conferma la normativa prevista dalla variante al P.R.G. n. 16.

5. L'Unità Minima di Intervento (UMI) rappresenta l'unità minima di studio, all'interno di un PUA. All'atto della presentazione del PUA, potranno essere definite le UMI.

6. Con la schedatura particolareggiata, vengono indicate le azioni ammissibile sui fabbricati.

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 € 50,00

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
Arch. Massimo Modena**

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.