



COMUNE DI CASTAGNARO

PROVINCIA DI VERONA

C.A.P. 37043

Cod. Fisc. 8200589 023 9 – Part. I.V.A. 0164055 023 0

N. **3039/2022** di protocollo
3266

li, **05-05-2022**

OGGETTO: Certificato di destinazione d'uso urbanistica art. 30 del D.P.R n° 380 del 06-06-2001 ex art. 18 della Legge 28/02/1985 N° 47.

Geom. Venturi Gianluca
Via Albere 80/c
37138—VERONA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA (Settore Edilizia Privata/Ambiente)

Vista la domanda del Geom. **Venturi Gianluca** residente a Verona in Via Albere n°80/c, prodotta in data 28-04-2022 con protocollo n° 3039, tendente ad ottenere una Certificazione Urbanistica relativa al terreno distinto al Catasto del Comune di Castagnaro al foglio **10** mappale n° **701**.

Visti i commi 2° e 3° dell'art. n° 30 del D.P.R. n° 380 del 06-06-2001 ex art. 18 della Legge n° 47/1985;

Visto il Piano Degli Interventi Vigente nel Comune di Castagnaro, "variante n°3 approvata con Delibera di C.C n° 35 del 28-09-2020";

Visto la delibera di G. C. n°53 del 09-04-2018 relativa alla approvazione del nuovo regolamento Uffici e Servizi come modificata con Delibera di G.C. n°4 del 31-01-2020.

Visti gli articoli n° 107 –109 del D. Leg.vo n° 267 del 18-08-2000 ;

Visto l'atto di conferimento dell'incarico, (del 29-04-2022- decreto n°4) di Responsabile di Posizione Organizzativa, del Settore Edilizia Privata/Ambiente.

CERTIFICA

Che i terreni censiti come in premessa indicati hanno la seguente destinazione urbanistica nel Piano Degli interventi Vigente:

Foglio **10** mappale n°**701**, Zona "**C1/S**" "Edificazione diffusa", parte Zona "**E**" Territorio Agricolo;

Distinti Saluti

Il presente documento, sottoscritto mediante firma digitale costituisce ad ogni effetto di legge atto 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 documentazione su supporto cartaceo.

IL RESPONSABILE
" del Settore Edilizia Privata/Ambiente
Geom. **Spedo Dionigi**

Si allega estratto della Zona "**C1/S**" –Edificazione Diffusa, trattandosi di una nuova normativa che la differenzia dalla conosciuta Zona Agricola.



Numero massimo dei piani abitabili	n	2
Altezza massima dei fabbricati	m	9,00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	10,00
Destinazione delle superfici scoperte e colture o giardini		70%
Copertura arborea arbustiva	m ² / m ²	25%
Idem a passaggi pavimentali	m ² / m ²	30%
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi

Art. 38 bis Zona "C1/S" edificazione diffusa

1. Trattasi di zone costituite da aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale collocate all'interno dei sottosistemi ambientali individuati dal PAT.
2. In queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti. L'obiettivo del Piano degli interventi è quello di rispondere alla domanda sociale intervenendo puntualmente, nel rispetto dei vincoli e delle invariante previste dal PATI per avviare situazioni di riordino e riqualificazione urbanistica dell'edificato sparso.
- 2 bis. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale cui all'art. 34 delle presenti NTO. Oltre quanto previsto dall'art. 34 è ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m²), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 250 m² e fino a 400 m²), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
3. Per gli edifici residenziali esistenti:
 - a) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001, oltre agli interventi di cui alla LR. 11/2004;
 - b) sono ammessi l'incremento massimo di n. 2 unità abitative mediante ampliamento fino ad un massimo di 800 m³ compreso l'esistente (nel caso



- di volumetrie residenziali già esistenti superiori a 800 m³ è ammesso lo sdoppiamento con il ricavo massimo di n.2 unità residenziali).
4. Sono consentiti i nuovi volumi residenziali con volume predeterminato per abitazione uni/bi-familiare con volume predeterminato massimo di 700,00 m³; in particolare il PI individua nelle Tavole gli interventi relativi a nuova edificazione (lotti ad intervento edilizio diretto), come dai relativi accordi sottoscritti a cui si rimanda e sintetizzati nella tabellina a seguire;
 5. Per gli interventi di cui al co. 4 e per documentate esigenze costruttive rivolte al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati è possibile sfiorare il perimetro delle aree identificate come edificazione diffuse: "nel caso si verifichi questa necessità almeno una parte della nuova superficie coperta e volume dovrà ricadere all'interno della zona di edificazione diffusa perimetrata".
 6. I volumi residenziali di cui al co. 4 sono da ritenersi inalienabili (ad esclusione di parenti in linea retta e collaterale fino al 4 grado e coniugi del proprietario e figli) prima che siano trascorsi 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità (la suddetta prescrizione dovrà essere inserita nel permesso di costruire).
 7. Possono essere derogati i termini di inalienabilità previsti dal co. 6 in caso di comprovate e documentate necessità economiche degli attuali proprietari.
 8. I fabbricati e le aree ricadenti all'interno della area diffusa determinano l'estinzione, previa cancellazione del vincolo di non edificazione eseguito ai sensi della ex LR. 58/78 ed ex LR. 24/85.
 9. Gli interventi da eseguirsi all'interno delle aree individuate come edilizia diffusa non dovranno rispettare tutte le prescrizione cui art. 10 del Prontuario (elaborato P05), infatti dovranno rispettare quanto previsto al al co. 6 dell'articolo sopracitato in merito ai serramenti (Prontuario - elaborato P05).
 10. Il contributo di concessione e costo di costruzione relativo agli interventi da eseguirsi all'interno delle aree individuate come edificazione diffusa viene calcolato con le tabelle già in essere per il territorio agricolo (ridotto il tutto del 30%).
 11. L'edilizia diffusa può essere individuata all'interno dell'intero perimetro del centro abitato, anche dove non individuata dal PATI nel rispetto delle prescrizioni e vincoli dello stesso, così come tutti gli eventuali scostamenti perimetrali dovuti per legittimare le nuove richieste sottoposte a schedatura.
 12. In sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione finalizzate alla riqualificazione delle aree adiacenti al territorio agricolo aperto, affinché non assumano i connotati di "retro urbano"; si dovrà prevedere, pertanto, una adeguata progettazione degli ambiti a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici; le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono specificate nel prontuario e sono costituite principalmente, siepi, filari di alberi, fasce arboreo-arbustive, secondo ii seguenti disposti:
 - a. per la realizzazione di fasce alberate, che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 8 m con un parametro di Densità arborea $Da = 4$ alberi/100 m²/St e di Densità



arbustiva $Dr = 8$ alberi/100 m². La fascia arboreo arbustiva dovrà avere profondità almeno pari a 5 m; la siepe multifilare profondità almeno pari a 3 m;

- b. Dovranno essere presenti e/o possibili adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

13. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;
- b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 800 m³ con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali; l'eventuale recupero della quota eccedente i 800 m³ è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato, con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui precedente art.34, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso. Per la modifica della destinazione d'uso degli annessi, nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale, dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà. Il cambio di destinazione d'uso sopracitato è sempre assoggettato a perequazione urbanistica.

14. Non sono ammesse le strutture produttive per l'allevamenti zootecnici intensivi-non intensivi-civili.

Interventi:		
n. 1	m ³	600
n. 2	m ³	550
n. 3	m³	600
n. 4	m ³	510
n. 5	m ³	300

ZONA "C1/S" EDIFICAZIONE DIFFUSA		
Volume predeterminato (come da opportuna richiesta)*	m ³	700 massimo
Numero massimo dei piani	n	2
Altezza massima dei fabbricati	m	7,50
Distanza dai confini	m	5,00
Distanza tra i fabbricati	m	10,00
Distanza tra corpi di uno stesso edificio	m	10,00 e/o in base a quanto previsto dall'art. 26 co.4 NTO e art. 60.8 ultimo comma del RE.



Distanza dalle strade	m	10,00 Per le nuove costruzioni che avvengono nel fronte della SP. n.41/a del Menà è necessario il relativo nulla osta della Provincia. Per i fabbricati esistenti ubicati ad una distanza inferiore a m. 10,00 dalle strade, gli ampliamenti saranno concessi nel rispetto di m. 5,00 "nel caso di interventi che avvengono nel fronte della Strada Provinciale n.41/a del Menà sarà necessario il relativo nulla-osta della provincia.
Copertura arborea arbustiva delle superfici scoperte o giardini	m ² / m ²	25%

Articolo 39 Zona "C2" espansione residenziale

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.
2. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto all'interno delle tavole di PI ed alla stipula della Convenzione di cui all'art.14 delle presenti NTO, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.
3. Salvo diverse disposizioni relative alla disciplina del suolo o ammesse dalle presenti norme e relativi allegati, per le nuove aree di espansione residenziale di superficie territoriale sino a 4.000 m² è possibile ricorrere all'intervento diretto senza l'approvazione del Piano di lottizzazione.
Nel caso di interventi diretti sino alla superficie territoriale di 4.000 m² gli standard primari "parcheggio" (5/ m² -abitante) e secondari "verde parco" (15/m² -abitante) dovranno essere monetizzati prima del rilascio del permesso di costruire; l'indice fondiario sarà identico al "territoriale" m³/ m² 1,00, così come le norme riferite ai dati stereometrici/superficie del lotto/rapporto di copertura distanze dai confini-fabbricati/strade, etc... saranno le stesse della zona C/2 in essere.
4. La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera ed isolati.
5. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale cui all'art. 34 delle presenti NTO. Oltre quanto previsto dall'art. 34 è ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m²). Sono consentite le medie strutture di vendita (sup. di vendita da 251 m² 1000 m²) nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012, purché sia prevista una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato che di quello. Sono fatte salve le attività esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
6. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante, in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.