

# P.A.T.I.

Variante N°1

PROVINCIA DI VERONA

## COMUNE DI SANGUINETTO



Variante al P.A.T.I. Bassa Pianura Veronese  
Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese  
per il solo territorio del Comune di Sanguinetto in adeguamento alla L.R. n. 14/2017

N.T. - Norme Tecniche

Adeguamento alla L.R. n.14/2017 e alla D.G.R. n. 1325/2018

Estratti nuovi articoli aggiunti

all.  
n.

3

N. PROGR.

4



QUADRO D'UNIONE P.A.T.I.  
BASSA PIANURA VERONESE

progettista

arch. Arianno Avogaro  
Vicolo Oratorio 1a  
37121 Verona

DATA

giugno  
2021

SCALA

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA

## PREMESSA

La presente Variante al PATI Bassa Pianura Veronese Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese per il solo territorio del Comune di Sanguinetto in adeguamento alla L.R. 14/2017 e alla D.G.R. n- 1325/2018, comporta solo l'inserimento di cinque nuovi articoli alle Norme Tecniche del PATI.

Tutti gli articoli delle NT del PATI vigente sono invariati e, pertanto, sono confermati.

Di seguito vengono riportati solamente i nuovi articoli aggiunti e precisamente:

**Art. 1.2** Adeguamento alla DGR n. 669 del 15 maggio 2018

**Art. 42.1.a** Riqualificazione edilizia ed ambientale

**Art. 42.1.b** Riqualificazione urbana

**Art. 42.1.c** Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente

**Art. 68.ter** Quantità massima di consumo del suolo (che sostituisce i parametri di SAUTmax – “Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio di validità del PATI” – prevista per il Comune di Sanguinetto nell’art. 68bis)

**Art. 1.2 – Adeguamento alla DGR n. 669 del 15 maggio 2018**

1. Il PATI, visto l'art. 48ter della LR 11/2004, prende atto di quanto disposto dall'Intesa sancita tra il Governo, le Regioni ed i Comuni, ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003n.131.

Il Comune di Sanguinetto adeguerà il Regolamento Edilizio allo schema di Regolamento Edilizio Tipo e ai relativi allegati, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del DPR 380/2001 e in riferimento alle linee guida e suggerimenti operativi di cui alla DGR n. n. 669 del 15 maggio 2018.

Il Comune, inoltre, adeguerà il proprio strumento urbanistico comunale Piano degli Interventi alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica.

Le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della successiva Variante al Piano degli Interventi che verrà redatta in coerenza con il nuovo REC adeguato al RET

**Art. 42.1.a – Riqualificazione edilizia ed ambientale**

*Per il Comune di Sanguinetto il PATI recepisce i contenuti dell'Art.5 della LR n.14/2017, riportato integralmente di seguito.*

1. Rispondono alla finalità di riqualificazione edilizia ed ambientale:
  - a) la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
  - b) il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.
2. Fermo restando il rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) per il Comune di Sanguinetto, il Piano degli Interventi (PI) di cui all'articolo 12, comma 3, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui al comma 1 e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione. Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie.
3. Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, con utilizzazione delle agevolazioni di cui al comma 2, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni; il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

**Art. 42.1.b – Riqualificazione urbana**

*Il PATI conferma i processi di riqualificazione finalizzati al miglioramento della qualità urbana già previsti per il Comune di Sanguinetto nelle presenti norme e recepisce i contenuti dell'Art.6 della LR n.14/2017, riportato integralmente di seguito.*

1. Fermo restando il rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) per il Comune di Sanguinetto, il Piano degli Interventi (PI) individua il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e li disciplina in una apposita scheda, precisando: i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico - edilizi della zona, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, anche al fine di garantire l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio.
2. Il PI può prevedere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione.
3. Gli interventi di riqualificazione urbana possono essere attuati mediante:
  - a) piani urbanistici attuativi, ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
  - b) comparti, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
  - c) permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

## **Art. 42.1.c – Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare Esistente**

*Per il Comune di Sanguinetto il PATI recepisce i contenuti dell'Art.8 della LR n.14/2017, che riporta integralmente di seguito.*

1. Al fine di evitare il consumo di suolo e favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente, il comune può consentire l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quella agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo.
2. I progetti di riuso mirano preferibilmente a sviluppare l'interazione tra la creatività, l'innovazione, la formazione e la produzione culturale in tutte le sue forme, creando opportunità di impresa e di occupazione, start up. In particolare sono considerate funzioni prioritarie per il riuso:
  - a) il lavoro di prossimità: artigianato di servizio all'impresa e alle persone, negozi temporanei, mercatini temporanei, servizi alla persona;
  - b) la creatività e la cultura: esposizioni temporanee, mostre, eventi, teatri, laboratori didattici;
  - c) il gioco e il movimento: parchi gioco diffusi, attrezzature sportive autogestite, campi da gioco;
  - d) le nature urbane: orti sociali di prossimità, giardinaggio urbano collettivo, parchi urbani.
3. Il riuso temporaneo è consentito anche nel caso in cui l'uso richiesto sia diverso dal precedente o da quello previsto dallo strumento urbanistico, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due, dalla data di agibilità degli immobili oggetto di intervento.
4. Il comune, a seguito di specifica proposta da parte dei proprietari o dei soggetti aventi titolo, può autorizzare l'uso temporaneo di singoli immobili, stabilendo con apposita deliberazione:
  - a) il nuovo utilizzo ammesso, nel rispetto delle normative in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica e delle norme igienico sanitarie e dell'ordine pubblico;
  - b) gli utilizzi e le modalità d'uso vietate e quelle che possono creare situazioni di conflitto, tensione o pericolo sociale, o arrecare disturbo agli insediamenti circostanti; la violazione del divieto di tali utilizzi e modalità comporta la immediata sospensione della autorizzazione;

- c) il termine per l'utilizzo temporaneo, che non può in ogni caso essere complessivamente superiore a cinque anni.
- 5.** Il comune autorizza il riuso temporaneo previa presentazione di un progetto di riuso e la sottoscrizione di una convenzione approvata dal Consiglio comunale nella quale sono precisati:
- a) le condizioni per il rilascio degli immobili alla scadenza del termine fissato per l'utilizzo temporaneo;
  - b) le sanzioni a carico dei soggetti inadempienti;
  - c) le eventuali misure di incentivazione, comprese quelle di natura contributiva, nel caso di immobili privati messi a disposizione del comune;
  - d) le dotazioni territoriali e infrastrutturali minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo ammesso, con particolare riferimento all'accesso viabilistico e ai parcheggi;
  - e) le altre condizioni e modalità necessarie a garantire il raggiungimento delle finalità di cui al comma 1.
- 6.** I comuni pubblicano nel sito internet del comune l'elenco dei "Luoghi del Riuso", in cui sono riportate le aree e i volumi autorizzati al riuso temporaneo, con i progetti di riuso e le relative convenzioni, e lo trasmettono alla Giunta regionale entro il 31 dicembre di ogni anno.

**Art. 68.ter – Quantità massima di consumo del suolo** (che sostituisce i parametri di SAUTmax – “Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio di validità del PATI” – prevista per il Comune di Sanguinetto nell’art. 68bis)

#### **Disciplina di Riferimento**

- LR n.14/2017, Art. 2, comma 1, lett. c);
- DGR n. 669/2018 e n. 1325/2018 .

#### **Contenuti e finalità**

Il PATI determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo per il solo Comune di Sanguinetto, ai sensi della LR n.14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all’art.4, comma 2, lett. a) della LR n.14/2017.

#### **Direttive**

Il PI, in coerenza con gli indirizzi fissati dal PATI, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediativo, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione; il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al PATI per il solo Comune di Sanguinetto;
- b) all’attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PATI, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

#### **Prescrizioni e Vincoli**

1. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo per il solo territorio del Comune di Sanguinetto è pari a **8,84 ettari** e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all’esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in adeguamento alla LR n.14/2017, di cui all’All.1.1 alle presenti norme denominato “Intero territorio Comunale – Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sen-



si art.2 comma 1 lett. e) ed art. 13 comma 9 L.R. n.14/2017”, in scala 1:5.000.

2. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall’art.12, comma 1, LR n.14/2017 che sono:
  - a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
  - b) gli interventi di cui agli articoli 42.1.a e 42.1.b inseriti con il presente documento alle vigenti NT del PATI Bassa Pianura Veronese Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese per il solo territorio del Comune di Sanguinetto, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
  - c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 “Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”;
  - e) gli interventi di cui all’articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all’attività dell’imprenditore agricolo;
  - f) l’attività di cava ai sensi della vigente normativa;
  - g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche” e s.m.i., le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste al Capo I della LR n.14/2017;
  - h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.
3. Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.

### **Confronto di verifica tra Quantità massima di consumo di suolo ammessa (D.G.R. n. 1325/2018 Allegato A) e SAU Trasformabile Residua di PATI**

La DGR n.668/2018 al paragrafo “1.2 Disposizioni attuative” dell’Allegato D, richiamato al comma 1 del Capitolo 5 dell’Allegato A alla DGR n. 1325/2018, impone il confronto di verifica tra la quantità di consumo di suolo assegnata (DGR n.1325/2018 Allegato A) e la SAU Trasformabile residua di PATI, ovvero la SAU Trasformabile rimasta in seguito alle previsioni di PI o di sue eventuali varianti che hanno comportato consumo di suolo; tale

confronto è necessario poiché il valore assegnato con la DGR non si può applicare nel caso in cui esso sia superiore al residuo effettivo di SAU Trasformabile.

Il PATI Bassa Pianura Veronese Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese ha determinato la quantità massima di SAU Trasformabile per il Comune di Sanguinetto pari a mq 180.514, secondo il criterio previsto negli Atti d'Indirizzo della LR n.11/2004 lettera c) DGR n.3650 del 25 Novembre 2008. Il dato comprende l'incremento del 10%, consentito a tutti i comuni, e quello ulteriore del 20%, concesso ai comuni partecipanti ad un PATI.

Il PI n.1 del Comune di Sanguinetto, che si è articolato in quattro fasi e una variante di adeguamento cartografico, ha prodotto un consumo della quantità di SAU Trasformabile pari a mq. 78.822, lasciando un residuo di mq 101.692, valore superiore a quello assegnato dalla DGR n.1325/2018 all'Allegato A.

Pertanto la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Sanguinetto è il valore assegnato dalla DGR n.1325/2018 Allegato A, corrispondente a 8,84 ettari equivalente a mq. 88.400.

<b>Tabella Riassuntiva per il Comune di Sanguinetto</b>	
SAUTmax da PATI Bassa Pianura Veronese	mq. 180.514
SAU consumata con il P.I. n. 1	mq. 78.822
SAU Trasformabile residua	mq. 101.692
SAU Trasformabile Residua > Q max DGR n. 1325/2018 Allegato A mq 101.692 > mq 88.400	
<b>Quantità massima di consumo di suolo ammessa (DGR n. 1325/2018 Allegato A)</b>	<b>mq 88.400</b>