

# P.I.

Variante N°2

1<sup>^</sup> Fase

PROVINCIA DI VERONA

# COMUNE DI SANGUINETTO

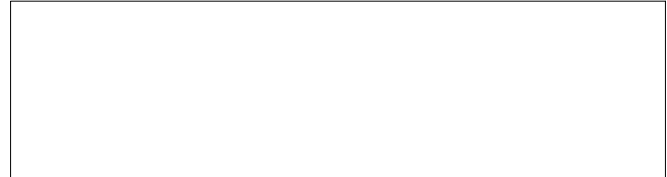


## Relazione tecnica Adeguamento normativo e cartografico

tav. n.	<b>1</b>	<b>4</b>	
------------	----------	----------	--

N. Progr.

**4**



progettista

arch. Arianno Avogaro  
Vicolo Oratorio 1a  
37121 Verona

DATA

giugno  
**2021**

SCALA

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

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA

## 1. PREMESSA

La Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto (PAT) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali ed al secondo la funzione operativa.

Il Comune di Sanguinetto è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese (VR), a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi del 17.08.2011

Successivamente sono stati approvati i seguenti provvedimenti:

- con D.C.C n. 8 del 18/02/2012, è stata approvata la 1<sup>a</sup> Fase del Primo Piano degli Interventi, che riguarda l'aggiornamento cartografico del Piano Regolatore Generale vigente (P.R.G.), e opere di adeguamento viabilistico, consistenti nell'inserimento di un nuovo tratto di strada Comunale nella parte finale dell'alveo dello scolo “Boschetti”, con innesto nella S.R. n. 10 –Padana Inferiore;
- con D.C.C. n. 25 del 12/06/2013, è stata approvata la 2<sup>a</sup> Fase del Primo Piano degli Interventi (P.I.), che riguarda:
  - a) adeguamento delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati del centro storico del capoluogo/corti rurali di antica origine/manufatti significativi;
  - b) conversione delle previsioni vigenti del P.R.G. in disciplina operativa del P.I.;
  - c) adeguamento delle modalità di intervento del centro abitato di Venera;
  - d) predisposizione del registro crediti edilizi previsti dall'art. 36 della L.R. n. 11/2004;
  - e) riallineamento delle Norme Tecniche Operative di P.I. ai principi contenuti nelle Norme Tecniche del del P.A.T.I. e al vigente P.R.G., con introduzione di nuove definizioni in sostituzione alle vigenti, di parametri ed elementi stereometrici;
- con D.C.C. n. 54 del 20/12/2013, è stata approvata la 3<sup>a</sup> Fase del Primo Piano degli Interventi (P.I.), che riguarda l'aggiornamento delle schedature del patrimonio edilizio esistente (fabbricati ubicati nel Centro Storico);
- con D.C.C. n. 18 del 28/04/2014, è stata approvata la 4<sup>a</sup> Fase del Primo Piano degli Interventi (P.I.), che riguarda il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC);
- con D.C.C. n. 43 del 13/11/2017 è stata approvata la Var. n. 1 del Primo Piano degli Interventi (P.I.), che riguarda la riclassificazione di aree edificabili ai sensi L.R. n. 4/2015, art. 7, per gli anni 2015/2016/2017, nonché l'aggiornamento cartografico e adeguamento normativo alle nuove disposizioni legislative;

## 2. DAL P.R.G. AL P.A.T.I. E AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con la nuova normativa urbanistica il Comune di Sanguinetto dotandosi di PATI/PI diviene soggetto autonomo della pianificazione del proprio territorio, che rimane assoggettata alla sola approvazione comunale, sempreché le trasformazioni urbanistiche siano coerenti con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale; in caso contrario si dovrà ricorrere ad una variante al PATI con approvazione provinciale.

La L.R. 11/2004 dispone che, dopo l'approvazione del primo PATI, il vigente PRG acquisti il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il PATI.

Il Comune di Sanguinetto è già dotato di vero e proprio Piano degli Interventi in quanto con le quattro fasi approvate e con la 1<sup>a</sup> Variante si è provveduto:

- a) all'aggiornamento cartografico del previgente strumento urbanistico generale, inserendo una variante viabilistica già predisposta con specifico progetto esecutivo e mantenendo inalterato il precedente corpo normativo del PRG;
- b) all'adeguamento delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati del centro storico del capoluogo/corti rurali di antica origine/manufatti significativi;
- c) alla conversione delle previsioni vigenti del P.R.G. in disciplina operativa del P.I.;
- d) all'adeguamento delle modalità di intervento del centro abitato di Venera;
- e) alla predisposizione del registro crediti edilizi previsti dall'art. 36 della L.R. n. 11/2004;
- f) al riallineamento delle Norme Tecniche Operative di P.I. ai principi contenuti nelle Norme Tecniche del del P.A.T.I. e al vigente P.R.G., con introduzione di nuove definizioni in sostituzione alle vigenti, di parametri ed elementi stereometrici;
- g) all'aggiornamento delle schedature del patrimonio edilizio esistente (fabbricati ubicati del Centro Storico) e la predisposizione delle corrispondenti tavole tematiche;
- h) all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio;
- i) alla corretta indicazione delle fasce di rispetto stradale e tecnologiche esistenti sul territorio comunale;
- j) all'inserimento di attività fuori zona previste dal P.R.G. e non riportate nella cartografia del P.I.;
- k) alla variazione di alcune zone di espansione residenziale in zone di completamento edilizio in quanto i corrispondenti P.U.A. che in corso di approvazione del Piano degli Interventi erano in corso di attuazione, ora risultano collaudati;

**3. I CONTENUTI DELLA 2^ VARIANTE AL P.I. – Prima fase**

In corso di attuazione operativa delle nuove previsioni urbanistiche e normative si rende ora necessaria l'introduzione di una seconda Variante al Piano degli Interventi così come composto dai precedenti provvedimenti, che preveda.

- 1) l'adeguamento e/o la correzione di alcune norme contenute nelle N.T.O. e nel Regolamento Edilizio;
- 2) l'aggiornamento cartografico degli elaborati riferiti all'intero territorio comunale, alle zone significative (Venera) e al Centro Storico del Capoluogo;
- 3) la riclassificazione di aree edificabili in aree inedificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015;
- 4) l'individuazione di alcuni fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo;
- 5) l'introduzione di schede-norma in alcuni brani territoriali comunali.

Nella prima fase della 2^ Variante al P.I., di cui alla presente relazione, saranno espletate le indicazioni previste ai punti 1) e 2), mentre alla seconda fase saranno demandati gli altri tre punti.

Per quanto riguarda il precedente punto 1), oltre ad alcune correzioni / integrazioni risultanti necessarie per meglio specificare il corpo normativo esistente, si sono introdotte nel Regolamento Edilizio delle norme riguardanti chioschi e dehors su suolo pubblico (art. 81 bis) e requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo (art. 89 bis).

Con il precedente punto 2) si sono invece apportate modifiche al corpo cartografico del P.I. esistente riguardanti l'individuazione di aree pubbliche in zone residenziali, la corretta classificazione di zone territoriali omogenee, la definizione di ambiti territoriali sia residenziali che produttivi e il posizionamento della nuova pista ciclo-pedonale prevista nell'area ad est del centro abitato del capoluogo con collegamento tra gli impianti sportivi e la via Dossi.

#### 4. GLI ELABORATI DELLA 1^ VARIANTE AL P.I.

La prima fase della seconda Variante al P.I. del Comune di Sanguinetto è stata sviluppata utilizzando i dati desunti dalla cartografia e normativa del P.I. esistente e assumendo come supporto il preadottato aggiornamento cartografico.

In particolare attingendo dalla zonizzazione del vigente strumento urbanistico generale, verificando lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi, con aggiornamento dei vincoli e delle tutele inserite nel P.A.T.I.

Sono elementi costitutivi di questa prima fase della seconda Variante al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Sanguinetto gli elaborati di seguito elencati:

- tav.1.1 – Intero territorio comunale
- tav.1.2 /CS.2 – Centro Storico / Direttive di intervento
- tav.1.3 /CS.3 – Centro Storico / Destinazioni d'uso dei fabbricati e del suolo
- tav.1.4 – Relazione tecnica
- tav.1.5 – NTO / Norme tecniche operative
- tav.1.6 – RE / Regolamento edilizio
- tav.1.7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

Le correzioni cartografiche introdotte non costituiscono modifica del dimensionamento del P.A.T.I., né del vigente Piano degli Interventi trattandosi di mere individuazioni di fasce di rispetto e/o di riclassificazione di aree edificabili senza la modifica della previgente capacità edificatoria.