P.I.

Variante N°4

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI SANGUINETTO

Relazione tecnica

tav. n.	1	4	

N. PROGR. 4

Adeguamento alla Delibera di Consiglio Comunale

progettista

arch. Arianno Avogaro
Vicolo Oratorio 1a
37121 Verona

DATA	SCALA
maggio 2025	

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

SINDACO	SEGRETARIO COMUNALE	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	PROGETTISTA
			ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA Arianna Avogaro n° A sezione A settore architettura ARCHITETTO

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 del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese, approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 1787 del 08.11.2011.

Successivamente sono stati approvati i seguenti provvedimenti:

- con D.C.C n. 8 del 18/02/2012, è stata approvata la 1^ 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^ 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^ 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^ 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, nonchè l'aggiornamento cartografico e adeguamento normativo alle nuove disposizioni legislative;
- con D.C.C. n. 41 del 10/11/2021 è stata approvata la 1^ Fase della Variante n. 2 del

Piano degli Interventi (P.I.) che riguarda:

a) l'adeguamento e/o la correzione di alcune norme contenute nelle N.T.O. e nel Regolamento Edilizio;
b) l'aggiornamento cartografico degli elaborati riferiti all'intero territorio comunale, alle zone significative (Venera) e al Centro Storico del Capoluogo;

- con D.C.C. n. 42 del 10/11/2021 è stata approvata la 2^ Fase della Variante n. 2 del Piano degli Interventi (P.I.) che riguarda:
  a) l'adeguamento del vigente Regolamento Edilizio al R.E.T.;
  b) la riclassificazione di aree edificabili in aree inedificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015;
  c) la schedatura di alcuni fabbricati in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo;
  d) la predisposizione di un progetto norma con intervento puntuale per l'ampliamento in deroga del caseificio Pini nel capoluogo con conferma della z.t.o. B1 asteriscata di parte dell'area di pertinenza con conferma nelle NTO delle limitazioni correlate alla specifica attività, per la quale non è previsto il subentro di altra attività nel caso di dismissione;
  e) la suddivisione in due ambiti di intervento di una zona di espansione produttiva da assoggettare a separati strumenti urbanistici attuativi;
  f) nella frazione di Venera con la Variante N. 1 al P.I. si era previsto di procedere con interventi edilizi diretti interessando anche pluriproprietà con mantenimento delle volumetrie esistenti e ricorrendo, dato il degrado localizzato dell'edificato, a forme normative di incentivi edilizi, da riconoscersi con crediti edilizi o incrementi volumetrici a seguito di demolizioni di volumi incoerenti con il tessuto urbano o particolarmente degradati, demolizioni di volumi mirati alle nuove sistemazioni viabilistiche o per servizi che assumano interesse pubblico e, contemporaneamente, limitazioni ove l'edificabilità fosse risultata incongrua con la riqualificazione generale dell'area; nell'allegata Variante N. 2 al P.I., in ulteriore adeguamento delle modalità di intervento nel centro abitato (come indicato dal PATI all'articolo 42.1 delle Norme Tecniche), vista la difficoltà di attuazione delle precedenti previsioni urbanistiche, mantenendo invariati i principi di recupero delle volumetrie preesistenti oltre a quelle derivanti dall'indice fondiario e/o da incentivi edilizi da riconoscersi con atterraggio di eventuali crediti edilizi, si è suddiviso l'ambito territoriale in tre sotto-ambiti funzionali con indicazione di massima della viabilità interna e con la possibilità di procedere per ogni sotto-ambito con Permesso di Costruire convenzionato, evitando quindi l'obbligo di formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

- con D.C.C. n. 7 del 24/04/2024 è stata approvata la Variante n. 3 del Piano degli Interventi (P.I.) che riguarda:
  a) l'adeguamento e/o la correzione di alcune norme contenute nelle N.T.O. e nel Regolamento Edilizio;
  b) l'aggiornamento cartografico degli elaborati riferiti all'intero territorio comunale e al Centro Storico del Capoluogo con la correzione di alcune errori di trasposizione effettuati nei precedenti elaborati grafici di riferimento;
  c) l'adeguamento cartografico e normativo al P.T.C.P.;
  d) l'individuazione del perimetro delle aree agricole di pregio ai sensi della L.R.V. N. 17 del19/07/2022 e inserito normativamente all'art. 33.9 delle N.T.O.;
  e) la riclassificazione di aree edificabili in aree inedificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015.

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, con la 1^ e 2^ 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 defi-

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 4^ VARIANTE AL P.I.

In corso di attuazione operativa delle nuove previsioni urbanistiche e normative si rende ora necessaria l'introduzione della Variante N. 4 al Piano degli Interventi, così come composto dai precedenti provvedimenti, che preveda.

1) l'adeguamento delle N.T.O. z.t.o. "A-Centro storico" e la verifica per la realizzazione di impianti fotovoltaici in zone Agricole di Pregio individuate con la precedente variante;
2) l'inserimento di alcune masse edificabili nelle zone A e A1 del Capoluogo di cui si allegano in calce alla presente gli stralci modificati;
3) la correzione di alcune errori di trasposizione effettuati nel precedente elaborato grafico relativo all'intero territorio comunale;
4) l'adeguamento cartografico della tavola 1.1 "Intero territorio Comunale" al PATI per l'inserimento della bretella stradale con relativa fascia di rispetto a nord della zona industriale e della strada ad alta percorrenza con relativa fascia di rispetto nella zona a sud del territorio comunale;
5) la variante di conformazione della massa edificabile del progetto norma di una attività produttiva nel capoluogo;
6) l'inserimento di una rotatoria a sud del centro storico del capoluogo all'incrocio tra corso Cesare Battisti e le vie Pistore e Bonzanini con adeguamento degli elaborati grafici alla scala 1:500 e di dettaglio del centro storico alla scala 1:1000

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

La Variante N. 4 al P.I. del Comune di Sanguinetto è stata sviluppata utilizzando i dati desunti dalla cartografia e normativa del P.A.T.I./P.I., del P.T.C.P. e assumendo come supporto il preadottato aggiornamento cartografico delle precedenti fasi approvate.

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.

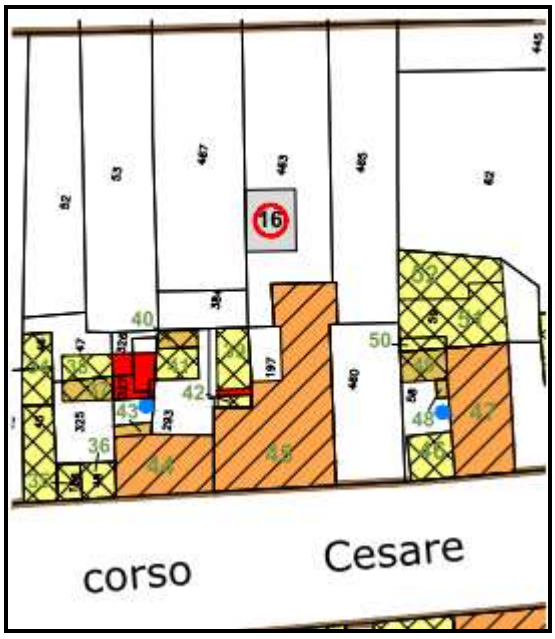
Sono elementi costitutivi di questa seconda fase della Variante N. 3 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Sanguinetto gli elaborati di seguito elencati:

- tav. 1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000
- 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 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- tav. 1.7 – Progetti norma / Interventi puntuali
- all. 1 – Asseverazione idraulica
- all. 2 – Asseverazione sismica

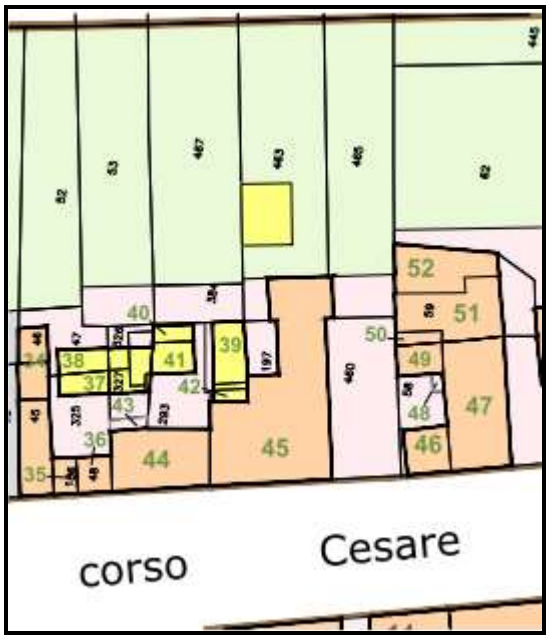
Le varianti introdotte non costituiscono modifica del dimensionamento del P.A.T.I., né del vigente Piano degli Interventi trattandosi di mere individuazioni di fabbricati preesistenti e/o di riclassificazione di aree edificabili senza la modifica della previgente capacità edificatoria.

Per quanto riguarda le variazioni nel tessuto edificatorio del Centro Storico del capoluogo, si allegano di seguito gli stralci in cui sono state apportate delle modifiche rispetto agli elaborati previgenti.

Tav. 1.2 /CS.2 – Centro Storico / Direttive di intervento

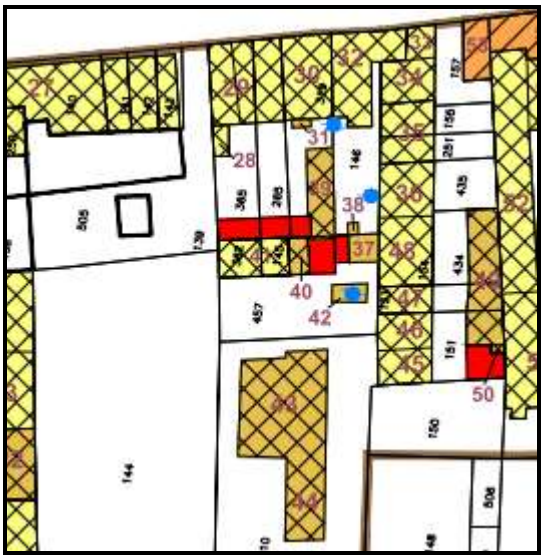


Tav. 1.3 /CS.3 – Centro Storico / Destinazioni d'uso dei fabbricati e del suolo



Inserimento di un corpo di fabbrica di ridotte dimensioni da utilizzare ad autorimessa per il fabbricato di civile abitazione esistente su corso Cesare Battisti

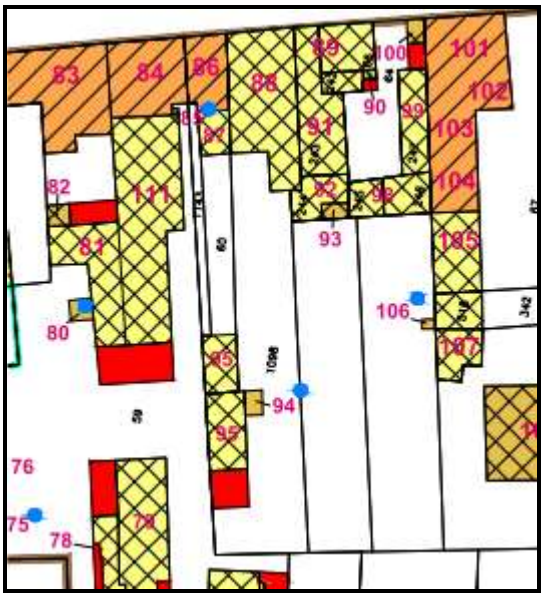
Tav. 1.2 /CS.2 – Centro Storico / Direttive di intervento



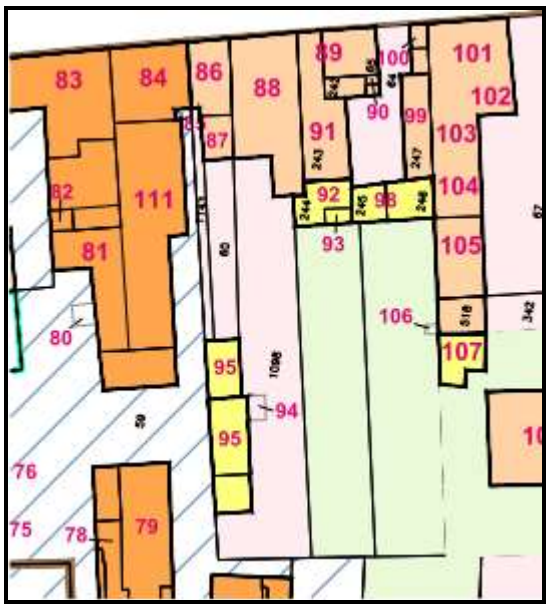
Tav. 1.3 /CS.3 – Centro Storico / Destinazioni d'uso dei fabbricati e del suolo

Sostituzione nel fabbricato n. 28 del grado di protezione A3 con il grado di protezione A4 associato all'edificio della stessa proprietà e di cui il corpo di fabbrica oggetto di modifica è accessorio

Tav. 1.2 /CS.2 – Centro Storico / Direttive di intervento

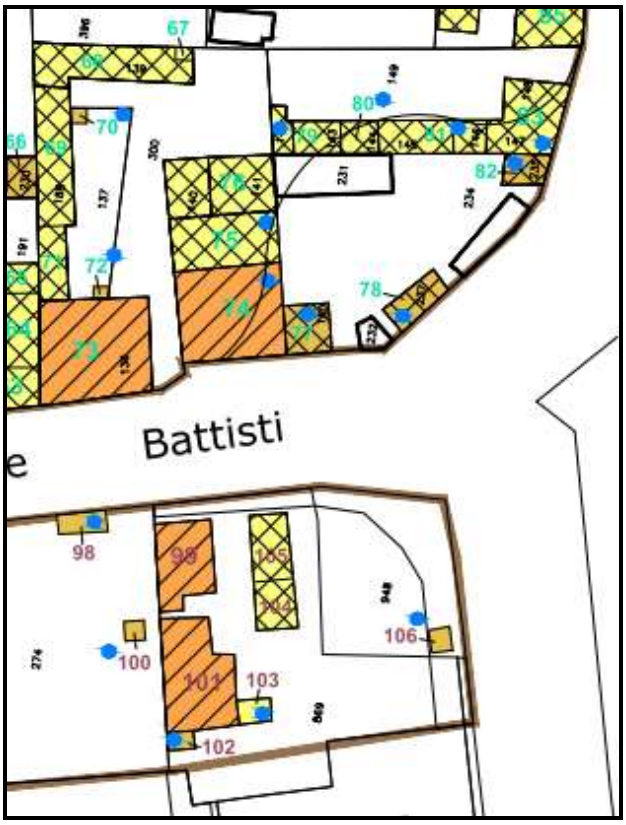


Tav. 1.3 /CS.3 – Centro Storico / Destinazioni d'uso dei fabbricati e del suolo

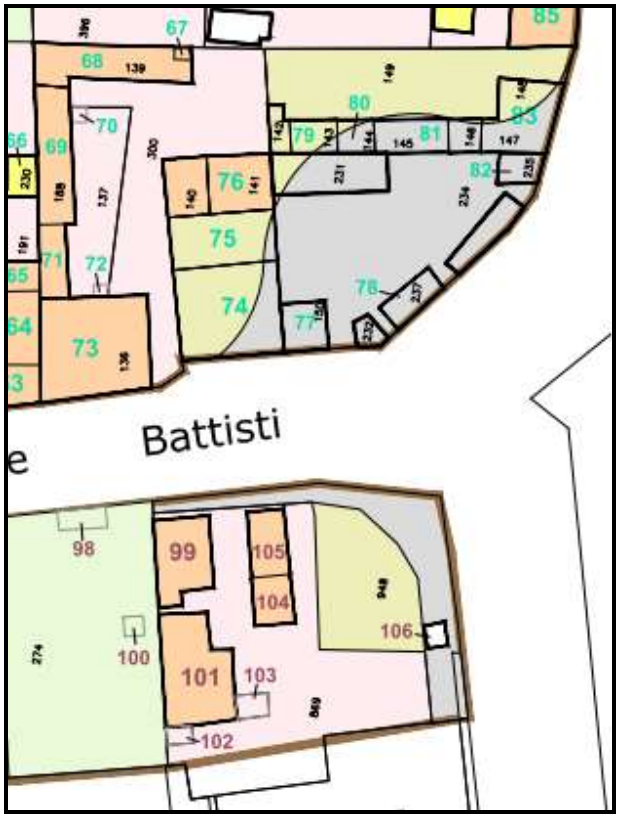


Correzione retinatura nei due elaborati di una parte del fabbricato in muratura n. 95 preesistente

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



Modifiche delle due tavole per la realizzazione della rotaotira all'incrocio di corso Cesare Barttisti con le vie Pistore e Bonzanini