

P.I.
Seconda fase

PROVINCIA DI VERONA

**COMUNE DI
SANGUINETTO**



Relazione tecnica

tav. n.	1	5	
------------	----------	----------	--

N. Progr.	5
-----------	----------



progettista
arch. Arianno Avogaro
Viale Spolverini 60
37131 Verona

DATA	gennaio 2013	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 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 e pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale (BUR) n. 89 del 29.11.2011, ratificandolo a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi decisoria del 17.08.2011.

Il Piano degli Interventi in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite dallo specifico atto d'indirizzo;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo o di comparti urbanistici;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

2. FORMAZIONE E ITER DI APPROVAZIONE DEL P.I.

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della L.R. 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Sanguinetto è stato redatto secondo la seguente procedura:

- a) Predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
- b) Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
- c) Illustrazione dei contenuti del Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione;
- d) Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del P.I. e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
- e) Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il P.I.

Con la prima fase del PI, oltre all'aggiornamento cartografico del previgente PRG, è stata introdotta nella cartografia di piano, in attuazione del P.AT.I., la previsione dell'A.T.O. 3.1 riguardante i lavori di completamento della strada di collegamento tra la S.P. n. 48/a e la S.R. n. 10 con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai fini della realizzazione di una rotatoria e del completamento viabilistico di una nuova zona di espansione edilizia a sud del capoluogo comunale; detta modifica non costituisce variante al PATI non incidendo sui parametri urbanistici e sul dimensionamento dello stesso.

Entro otto giorni dall'adozione del P.I. ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione. Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune, il piano diventa efficace.

Il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio

3. 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 la prima fase adottata e in corso di approvazione si è proceduto 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.

Con la presente seconda fase del Piano degli Interventi si avvia il definitivo processo di adeguamento dello strumento operativo, ovvero il PI, a quanto contenuto e previsto nel PATI.

Come già detto nel capitolo precedente, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Infine la legge urbanistica regionale definisce la documentazione tecnica che dovrà essere redatta per il PI:

- a) relazione programmatica;
- b) elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) norme tecniche operative;
- d) prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) registro dei crediti edilizi;
- f) banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo nel caso di modifiche e/o variazioni di quanto già predisposto dal PATI.

4. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE DEL P.I.

Con verbale n. 20 nella seduta consiliare del 27.06.2012 il Sindaco, ha presentato al Consiglio Comunale il Documento Programmatico Preliminare relativo alla stesura del primo Piano degli Interventi.

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T.I. e con gli obiettivi programmatici della Amministrazione Comunale, in quel documento sono state indicate le azioni del Piano degli Interventi finalizzate a conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) Adeguamento delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati nei Centri Storici / Corti rurali di antica origine / Manufatti significativi (artt. 50 e 53 Norme Tecniche del PATI) con rimodulazione dei gradi di intervento in linea con le norme del Piano di Assetto del Territorio seguendo lo schema di conversione di cui alla Tabella 1.
- b) Determinazione delle modalità di intervento edilizio-urbanistico nel centro storico di Sanguinetto con assegnazione dei relativi gradi di intervento, eliminazione delle Unità Minime di Intervento e incentivi fiscali all'adeguamento plano-volumetrico previsto.
- c) Conversione delle previsioni vigenti del PRG in disciplina operativa del P.I., adeguando cartograficamente le aree già zonizzate secondo le varie destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale esistente alle disposizioni del PATI.
- d) Trasposizione grafica dei nuovi vincoli di tutela ambientale stabiliti dal PATI, procedendo alla sostituzione dei vincoli pre-vigenti laddove sovrapposti ai nuovi ambiti di tutela del PATI, o loro riconfinamento sulla base delle caratteristiche morfologiche e ambientali del territorio.
- e) Adeguamento delle modalità di intervento nel centro abitato di Venera (come indicato dal PATI all'articolo 42.1 delle Norme Tecniche), perseguendo l'obiettivo di migliorare la qualità urbana dell'intero ambito in precedenza interessato da un Piano Particolareggiato e individuando, in alternativa al precedente strumento attuativo, aree di trasformazione residenziale da realizzare gestendo il sistema degli spazi e dell'edificato in coerenza con gli obiettivi di qualificazione della zona.
In particolare nelle aree già consolidate identificate dal PATI, il P.I. prevede 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 pubblicoe, contemporaneamente, limitazioni ove l'edificabilità risulterà incongrua con la riqualificazione generale dell'area.
- f) Determinazione delle modalità di intervento edilizio-urbanistico nell'A.T.O. 3.3 "Area produttiva Sanguinetto sud-est" (art. 47 Norme Tecniche del PATI) con eliminazione degli ambiti minimi di intervento previsti nelle aree in fregio alla regionale 10 e ricorrendo a forme normative di correlazione tra le destinazioni d'uso commerciale, direzionale, ricettivo e produttivo.
- g) Predisposizione del registro crediti edilizi previsti dall'art. 36 della L.R. 11/2004.
- h) Disciplina degli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente e relativi allo spostamento di allevamenti intensivi o opere incongrue.

- i) Ricognizione di alcune connessioni viabilistiche relative ai “Corridoi per infrastrutture di maggiore rilevanza” individuate dal PATI sul territorio comunale ai sensi dell’art. 59.3 delle Norme Tecniche.
- j) Applicazione della perequazione urbanistica, intesa come definizione dei criteri e dei modi per ottenere l’equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri conseguenti alla urbanizzazione del territorio, tra i proprietari delle aree e degli immobili posti nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, temperando contestualmente la “convenienza pubblica”, in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all’incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti. La “convenienza pubblica” non può essere inferiore al 50% del plus-valore derivante dalla differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. e il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommata a tutti i costi di produzione del valore finale
- k) Regolamentazione dei cambi di destinazione d’uso per gli annessi rustici individuati come non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.
- l) Revisione delle puntuali individuazioni delle esistenti attività produttive (già classificate dal vigente PRG da confermare, da bloccare e da trasferire) e non classificate dal PATI con regolamentazione degli interventi ammissibili per le attività produttive esistenti in zona impropria.
- m) Classificazione di tutti i piani attuativi confermati e/o in corso di attuazione presenti sul territorio comunale con l’individuazione delle relative aree a standard realizzate o da realizzarsi e perimetrazione di tutte le aree subordinate a PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- n) Nuova cartografia del Centro Storico che riporta in scala adeguata i gradi di intervento per gli edifici esistenti e le modalità di attuazione edilizio-urbanistiche di cui alle precedenti alinee a) e b)
- o) Nuova trasposizione delle Corti Rurali schedate (ex art. 10 LR 24/85 e/o Sottozona agricola E4) con l’accorpamento delle tipologie in un solo manuale di lavoro che contiene la scheda per singolo nucleo in scala adeguata, l’individuazione del perimetro per la formulazione di un eventuale PUA e i gradi di intervento (convertiti anch’essi in base alla tabella 1).
- p) Criteri e modalità per la formulazione da parte di privati di proposte di concertazione urbanistica laddove viene prevista la realizzazione di significative opere di interesse pubblico/viabilistiche, connesse all’attuazione di interventi privati.
- q) Verifica dei fabbisogni di aree a servizi di interesse pubblico rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche.
- r) Recepimento e relativa articolazione dei nuovi standards urbanistici allineati alla LR 11/04.
- s) Introduzione di nuove definizioni in sostituzioni alle vigenti, di parametri ed elementi stereometrici, con definizione delle modalità e dei parametri di calcolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell’eventuale monetizzazione degli standard dovuti; regolamentazione per la realizzazione di manufatti minori che non generano volumi o superfici.
- t) Generale riallineamento delle Norme Tecniche Operative di PI ai principi contenuti nelle Norme tecniche del PATI e al vigente PRG.
- u) Inserimento di una normativa articolata sul territorio agricolo sia per la residenza che per il produttivo. Individuazione dei casi in cui è applicabile la procedura dello Sportello Unico ai sensi dell’art. 5 del DPR 447/98.
- v) Individuazione degli allevamenti zootecnico-intensivi, con riportato il vincolo derivante dalla DGRV n. 3178/2004

5. I CONTENUTI DELLA SECONDA FASE DEL P.I.

Per il primo P.I. di Sanguinetto, il documento illustrato dal Sindaco nella seduta del Consiglio Comunale del 27/06/2012, ha assunto, tra gli altri, come prioritari i seguenti obiettivi:

- 1) Adeguamento delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati nei Centri Storici / Corti rurali di antica origine / Manufatti significativi (artt. 50 e 53 Norme Tecniche del PATI) con rimodulazione dei gradi di intervento in linea con le norme del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale seguendo lo schema di conversione di cui alla allegata Tabella 1.
- 2) Conversione delle previsioni vigenti del PRG in disciplina operativa del P.I., adeguando cartograficamente le aree già zonizzate secondo le varie destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale esistenti alle disposizioni del PATI.
- 3) Adeguamento delle modalità di intervento nel centro abitato di Venera (come indicato dal PATI all'articolo 42.1 delle Norme Tecniche), perseguendo l'obiettivo di migliorare la qualità urbana dell'intero ambito in precedenza interessato da un Piano Particolareggiato e individuando, in alternativa al precedente strumento attuativo, aree di trasformazione residenziale da realizzare gestendo il sistema degli spazi e dell'edificato in coerenza con gli obiettivi di qualificazione della zona.
In particolare nelle aree già consolidate identificate dal PATI, il P.I. prevede 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:
 - a) demolizioni di volumi incoerenti con il tessuto urbano o particolarmente degradati
 - b) demolizioni di volumi mirati alle nuove sistemazioni viabilistiche o per servizi che assumano interesse pubblico e, contemporaneamente, limitazioni ove l'edificabilità risulterà incongrua con la riqualificazione generale dell'area.
- 4) Predisposizione del registro crediti edilizi previsti dall'art. 36 della L.R. 11/2004.
- 5) Applicazione della perequazione urbanistica, intesa come definizione dei criteri e dei modi per ottenere l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri conseguenti alla urbanizzazione del territorio, tra i proprietari delle aree e degli immobili posti nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, contemperando contestualmente la "convenienza pubblica", in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti. La "convenienza pubblica" non può essere inferiore al 50% del plus-valore derivante dalla differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. e il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommata a tutti i costi di produzione del valore finale
- 6) Regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso per gli annessi rustici individuati come non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.
- 7) Revisione delle puntuali individuazioni delle esistenti attività produttive (già classificate dal vigente PRG da confermare, da bloccare e da trasferire) e non

classificate dal PATI con regolamentazione degli interventi ammissibili per le attività produttive esistenti in zona impropria.

- 8) Classificazione di tutti i piani attuativi confermati e/o in corso di attuazione presenti sul territorio comunale con l'individuazione delle relative aree a standard realizzate o da realizzarsi e perimetrazione di tutte le aree subordinate a PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- 9) Recepimento e relativa articolazione dei nuovi standards urbanistici allineati alla LR 11/2004.
- 10) Introduzione di nuove definizioni in sostituzioni alle vigenti, di parametri ed elementi stereometrici, con definizione delle modalità e dei parametri di calcolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'eventuale monetizzazione degli standard dovuti; regolamentazione per la realizzazione di manufatti minori che non generano volumi o superfici.
- 11) Generale riallineamento delle Norme Tecniche Operative di PI ai principi contenuti nelle Norme tecniche del PATI e al vigente PRG.

Il P.I. si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal P.A.T.I. e attuati nel P.I.

Considerato inoltre che per la costruzione della città pubblica il P.A.T.I., conformemente alla L.R. 11/2004, ha individuato nella perequazione urbanistica lo strumento che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

- dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
 - dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
 - dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- e nella compensazione e credito edilizio gli strumenti da privilegiarsi per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana, il P.I. fa proprie le modalità di applicazione dei criteri perequativi e compensativi enunciati negli articoli 62, 63 e 64 delle N.T.A. del P.A.T.I.

6. GLI ELABORATI DEL P.I. – Seconda Fase

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

In particolare attingendo dalla zonizzazione del previgente 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 del primo 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 – Zone significative – scala 1:2000
- Tav. 1.3 – Individuazione territoriale delle zone per valori immobiliari omogenei – scala 1:10000
- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche Operative
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Registro dei crediti edilizi

7. – MODIFICHE DELLA ZONIZZAZIONE ED ELABORATI DESCRITTIVI

In questa seconda fase del primo P.I. si sono mantenute le sigle di riferimento delle ZTO residenziali.

Per quanto riguarda l'adeguamento delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati nei Centri Storici / Corti rurali di antica origine / Manufatti significativi (artt. 50 e 53 Norme Tecniche del PATI) con rimodulazione dei gradi di intervento in linea con le norme del Piano di Assetto del Territorio si è predisposta e inserita nelle NTO l'allegata Tabella 1, riproponendo anche nelle Norme Tecniche Operative quanto indicato agli articoli 53.1, 53.2, 53.3 e 53.4 del P.A.T.I.

Sono state inoltre valutate alcune richieste presentate dai cittadini, il cui accoglimento ha comportato alcune revisioni di ambiti da agricoli nel P.R.G. ad altri usi nel P.I., compatibilmente con le rettifiche al perimetro ammesse dal P.A.T. stesso.

In particolare è stata introdotta una zona a servizi a gestione privata da convenzionare in via Bonzanini e una zto D5 per una attività produttiva in via Pistore da convenzionare per un ampliamento massimo fino al 25% dell'esistente.

Le altre modifiche introdotte alla zonizzazione sono:

- l'ampliamento dell'area a servizi di pertinenza della locale casa di riposo
- la trasformazione delle zto "B – Speciale" in zone di completamento B1
- l'individuazione di due zone "B – Speciale" in via Pistore da normare ai sensi dell'art. 41 delle NT del PATI e ripreso dall'art. 24 delle Norme Tecniche Operative allegato al PI
- l'inserimento della viabilità ciclopedonale lungo via Dossi che mette in collegamento il capoluogo comunale con la frazione di Venera
- la riformulazione radicale della zonizzazione di intervento nella frazione di Venera individuata dall'art. 41 delle NT allegato al PATI come "Area di intervento per il miglioramento della qualità urbana".

Si è proceduto inoltre alla trasformazione dell'attuale apparato normativo (N.T.A. del P.R.G.) in N.T.O. del P.I., condotta cercando di coniugare una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quella di definire un nuovo apparato normativo in molti casi assai diverso da quello attuale; per quanto riguarda il Regolamento Edilizio, pur non facendo parte degli elaborati del P.I., si è ritenuto opportuno confermare quello del Piano Regolatore Generale pervigente.

Si è quindi predisposto il “Registro dei crediti edilizi” che riprende l’art. 12 delle NTO e ha come riferimento grafico la tav. 1.3 “Individuazione territoriale delle zone per valori immobiliari omogenei” alla scala 1:10000.

Il registro (di cui è stato predisposto un modello-tipo) ai sensi del comma 5 dell’art. 17 della L.R. 11/2004, dovrà contenere le annotazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Sanguinetto in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.R. 11/2004 e dell’art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.I.

Infine il “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” raccoglie indicazioni e buone pratiche in relazione alla progettazione ed all’attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi di trasformazione del territorio, nonché disciplina l’attuazione delle previsioni di conservazione e potenziamento del verde contenute negli strumenti di pianificazione comunale.

I contenuti del Prontuario, seppure non prescrittivi, assumono carattere di indirizzo per la valutazione delle proposte progettuali da parte degli organi comunali e acquistano immediata efficacia per gli interventi pubblici e privati sul territorio.

8. – IL DIMENSIONAMENTO

Per quanto riguarda l'incremento degli abitanti teorici aggiuntivi e per la dotazione di standards urbanistici si è fatto riferimento alle previsioni del P.R.G./P.I. e del P.A.T.I.

Raffrontano i dati inseriti nell'all. A alle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e in particolare al dimensionamento dell'A.T.O. 3.2 Venera, e i dati desumibili dagli allegati schemi relativi alle due zone della frazione (nord sopra la SR n. 10 e sud sotto la stessa viabilità) si riscontra quanto segue:

	P.A.T.I.	P.I.
• Abitanti teorici aggiuntivi (n.)	376	211
• Standards urbanistici previsti compreso esistente (mq.)	60.710	60.919

nel rispetto quindi del dimensionamento generale.

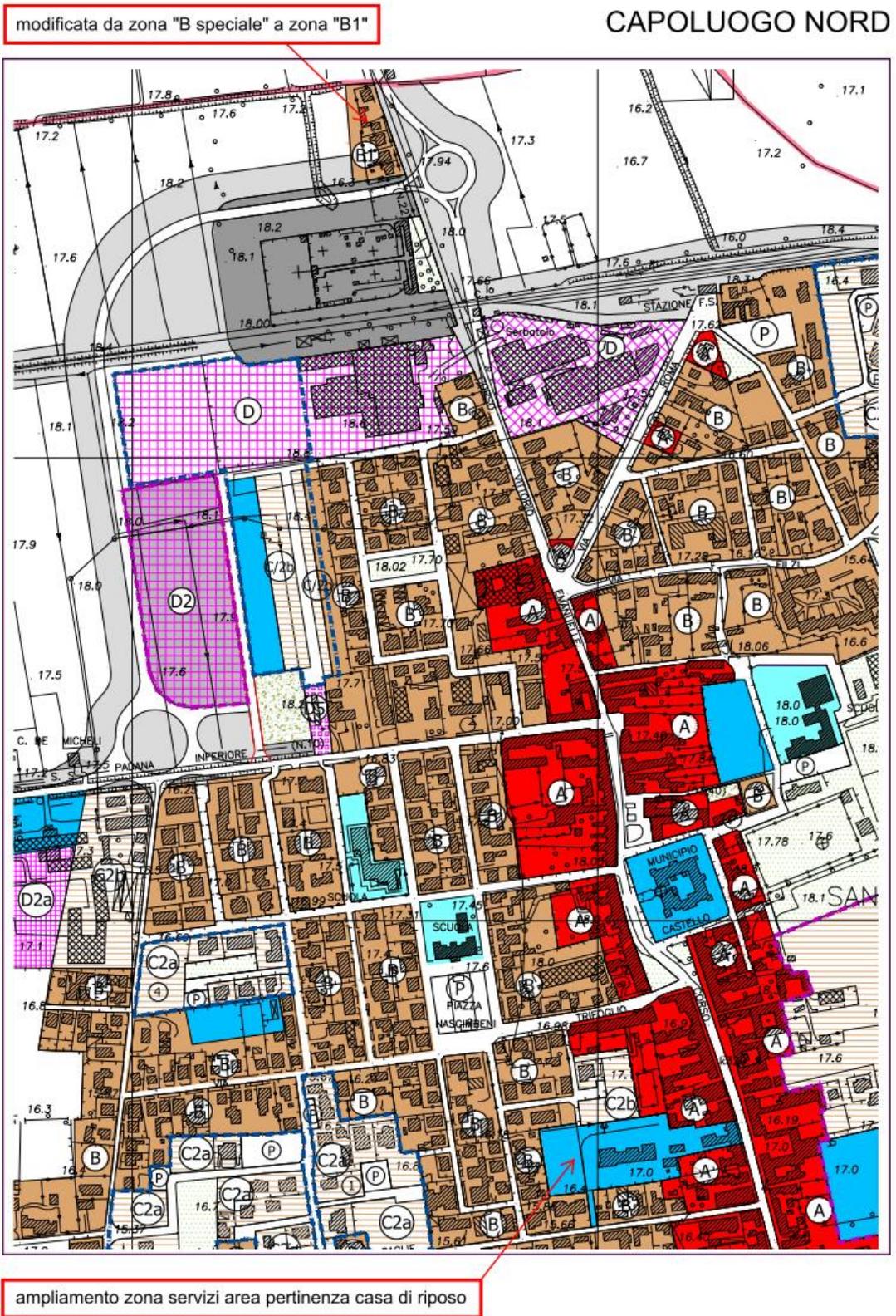
Inoltre alla carenza di superfici a standards urbanistici riscontrabile nel P.A.T.I. per questo ambito territoriale e rapportabile a tutto il territorio comunale, si è in parte assolto con l'introduzione della nuova area a servizi in via Bonzanini per una superficie di mq. 22.000 e l'ampliamento dell'area di pertinenza della locale casa di riposo per un incremento complessivo di mq. 4.060, per un totale di mq. 26.060.

Il quadro che ne esce è una dotazione, tra esistente e prevista, sufficiente, complessivamente superiore allo standard di 30 mq/abitante prevista normativamente e ripresa dai dati stereometrici del P.A.T.I. come soglia minima.

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte dal P.I. e riportate nell'art. 13 delle NTO, sono:

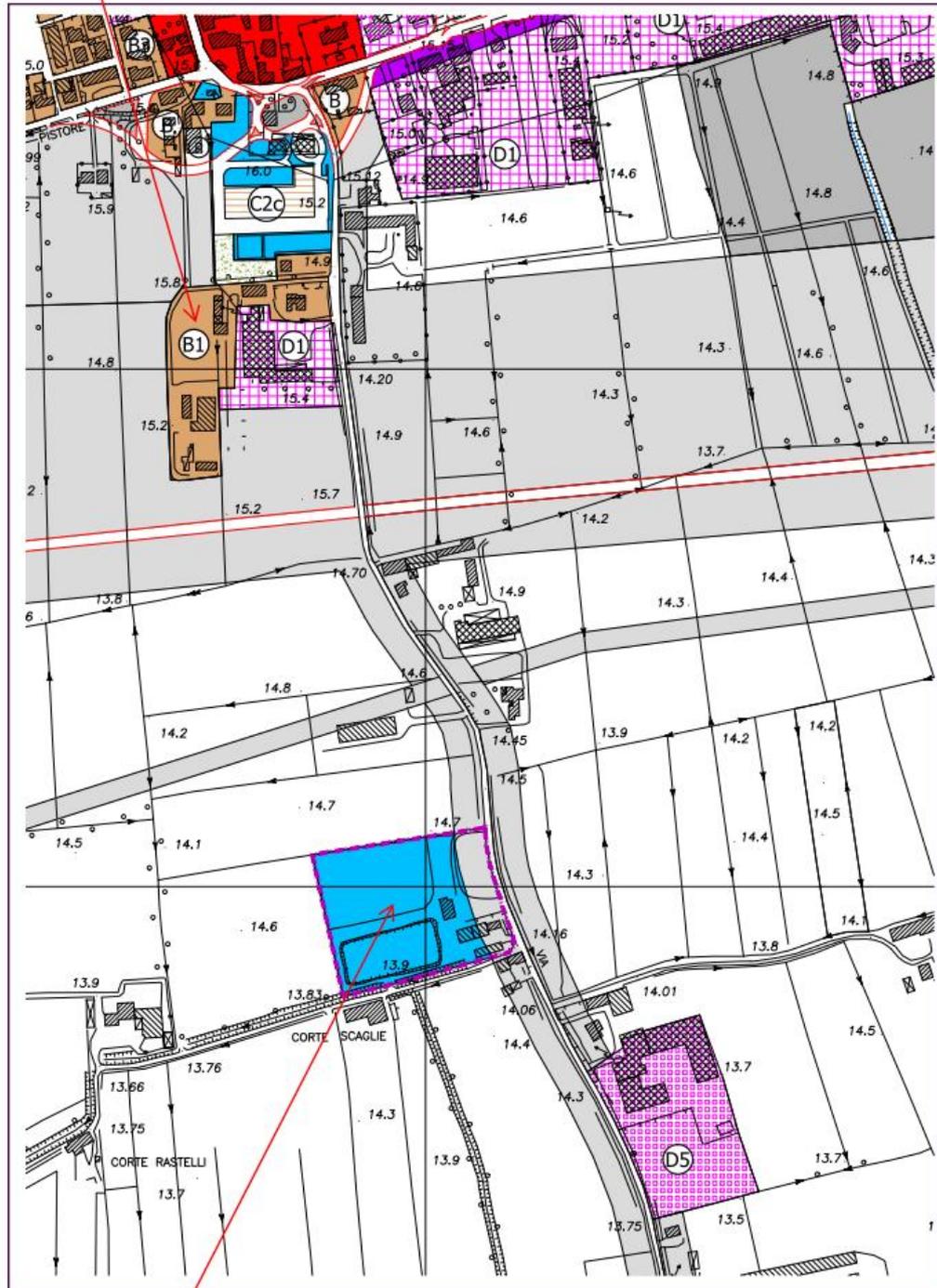
1. istruzione 4,0 mq/ab.
2. attrezzature di interesse comune 4,0 mq/ab.
3. attrezzature a parco, gioco e sport 18 mq/ab.
4. parcheggi 4,0 mq/ab.

La presente Seconda fase del primo Piano degli Interventi del Comune di Sanguinetto non influisce in modo decisivo sulla dotazione di standards, come enucleato dagli allegati grafici, perché interessa piccole variazioni in termini di volumetrie e riguarda interventi connessi alla rettifica dell'ambito edificato esistente, a lotti liberi in tessuti già edificati e compresi nella urbanizzazione consolidata.



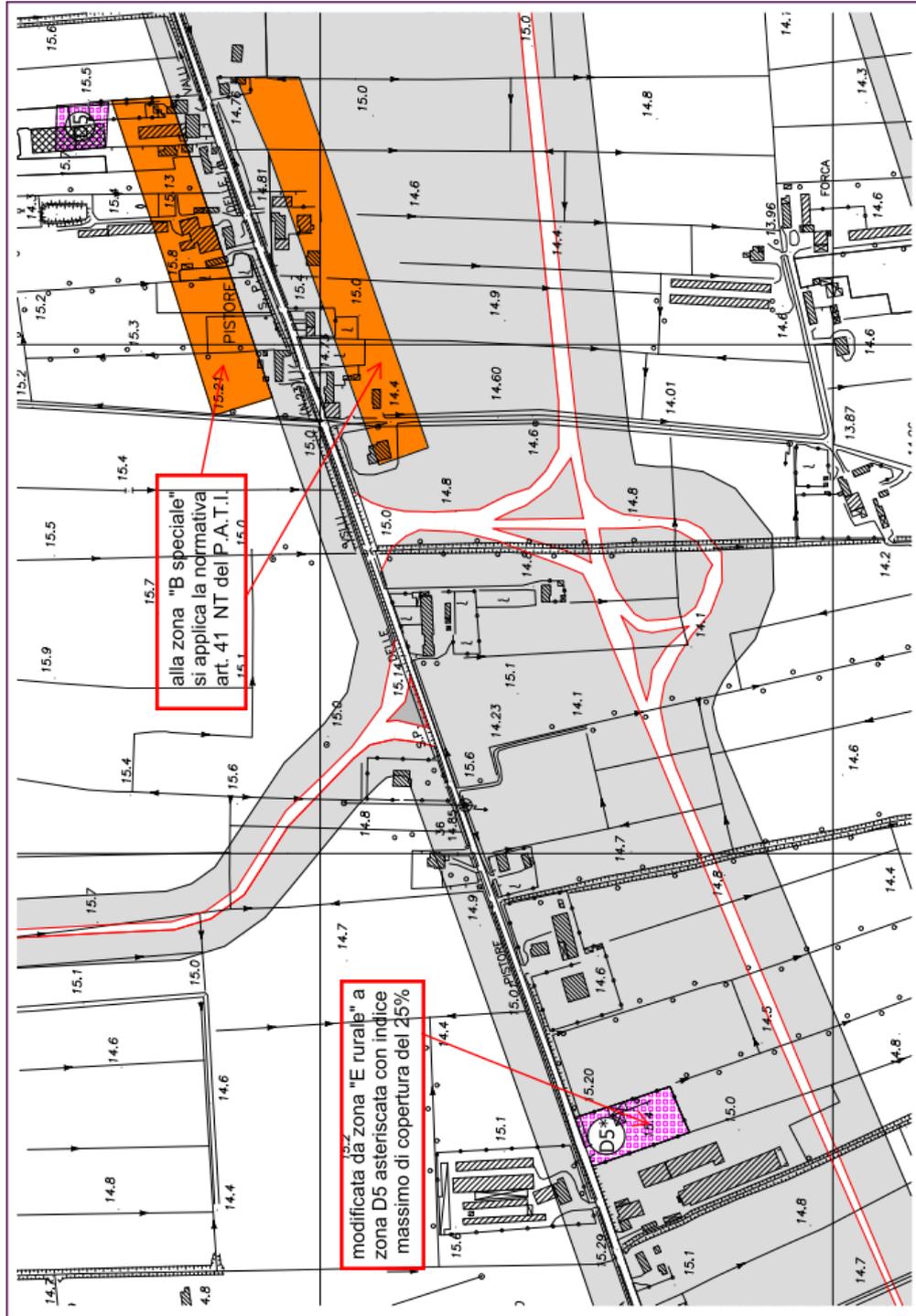
modificata da zona "B speciale" a zona "B1"

CAPOLUOGO SUD (1)

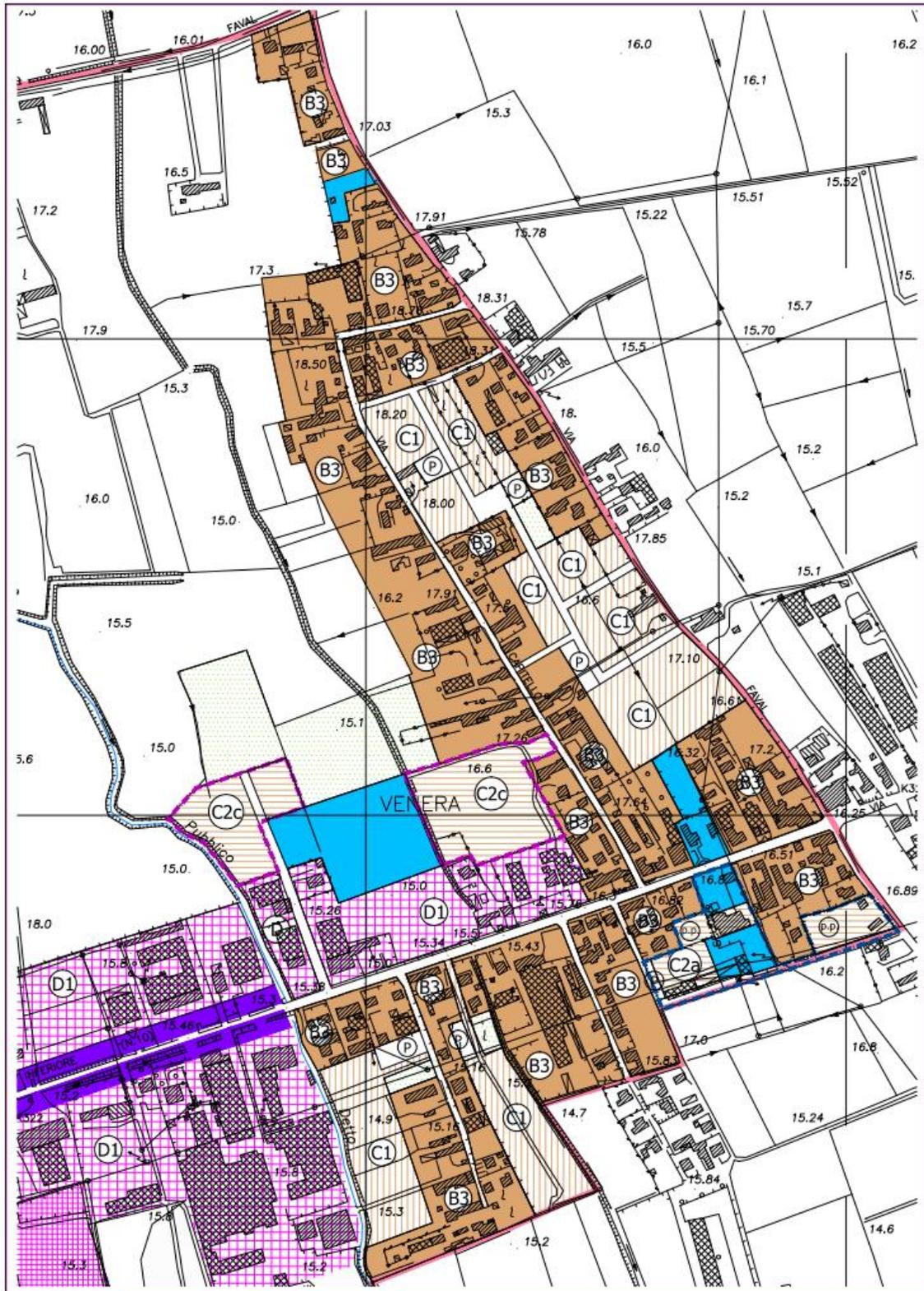


modificata da zona "E rurale" a zona servizi

CAPOLUOGO SUD (2)







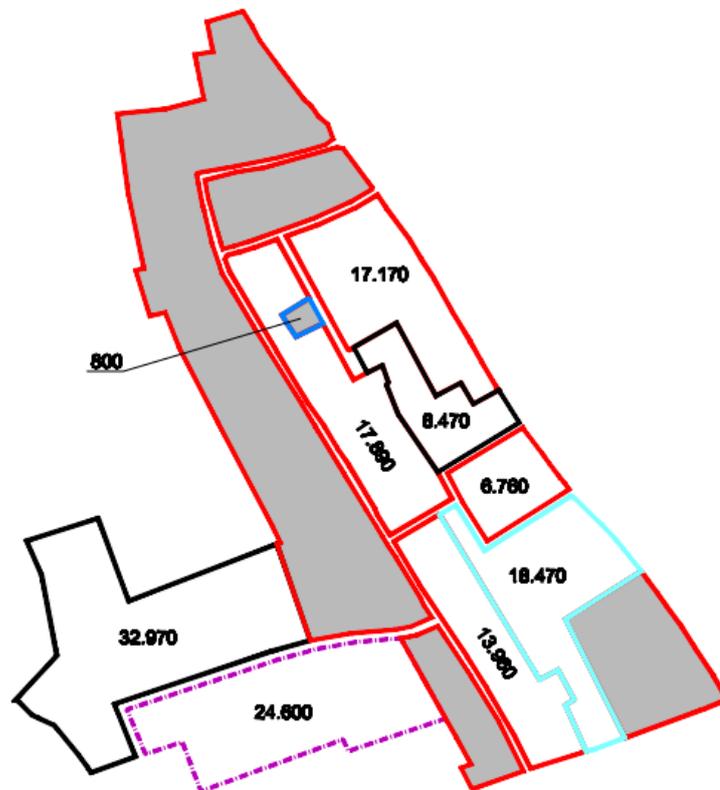
Frazione di VENERA
Area di intervento per il miglioramento della qualità urbana
Art. 42 NT del P.A.T.I.

Frazione VENERA nord - PRG

	ZONA "A2"
	ZONA "C2"
	AREA SERVIZI VERDE PUBBLICO
	AREA SERVIZI INTERESSE COMUNE
	AREA PARCHEGGIO
	AMBITO TERRITORIALE INVARIATO

DATI STEREOMETRICI AREE IN VARIANTE

superficie zto "A2"	mq. 55.780
volume esistente zto "A2"	mc. 27.890
superficie zto "C2"	mq. 24.600
volume zto "C2"	mc. 24.600
totale volume	mc. 52.490
zone a servizi	mq. 60.710



Frazione VENERA nord - PI

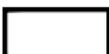


DATI STEREOMETRICI AREE IN VARIANTE

superficie zto "B3" invariata	mq.	77.200
volume zto "B3"	mc.	15.440
(a differenza da zto "A3" 0,2 mc/mq)		
superficie zto "B3"	mq.	34.560
volume zto "B3"	mc.	6.912
(a differenza da zto "A3" 0,2 mc/mq)		
superficie zto "C1"	mq.	36.180
volume zto "C1"	mc.	36.180
superficie zto "C2"	mq.	23.300
volume zto "C2"	mc.	23.300
totale volume	mc.	81.832
zone a servizi	mq.	49.190
(compresi mq. 3.980 zto "C1")		
differenza volumetria	mc.	29.342
mq(81.832-52.490)		
nuovi ab. ineditabili (1,26 mc/ab)	n.	158
differenza area a servizi	mq.	-11.520

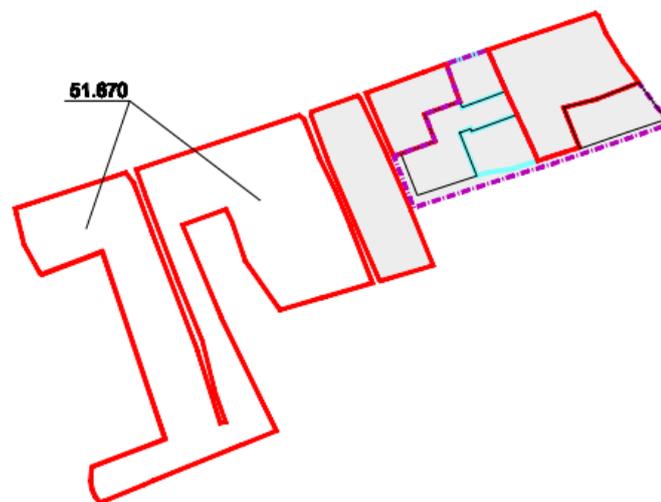


Frazione VENERA sud - PRG

	ZONA "A2"
	ZONA "C2"
	AREA SERVIZI VERDE PUBBLICO
	AREA SERVIZI INTERESSE COMUNE
	AREA PARCHEGGIO
	AMBITO TERRITORIALE INVARIATO

DATI STEREOMETRICI AREE IN VARIANTE

superficie zto "A2"	mq.	51.670
voluma esistente zto "A2"	mc.	25.835
totale volume	mc.	25.835
zone a servizi	mq.	0



Frazione VENERA sud - PI

	ZONA "B3"		
	ZONA "C1"		
	ZONA "C2"		
	AREA SERVIZI VERDE PUBBLICO		
	AREA SERVIZI INTERESSE COMUNE		
	AREA PARCHEGGIO		
	AMBITO TERRITORIALE INVARIATO		

DATI STEREBOMETRICI AREE IN VARIANTE			
superficie zto "B3" invariata	mq.	22.000	
volume zto "B3"	mc.	4.400	(a differenza da zto "A2" 0,2 mc/mq)
superficie zto "B3"	mq.	48.720	
volume zto "B3"	mc.	9.744	(differenza da zto "A2" 0,2 mc/mq)
superficie zto "C1"	mq.	23.420	
volume zto "C1"	mc.	23.420	
totale volume	mc.	37.564	
zone a servizi	mq.	7.290	(compresi mq. 3.540 zto "C1")
differenza volumetrica	mc.	11.729	mc(37.564-25.835)
nuovi ab. insediabili (1,06 mc/mq)	n.	53	
differenza area a servizi	mq.	+7.290	

