



Comune di Nogara
Provincia di Verona

Variante n.11 al Piano degli Interventi

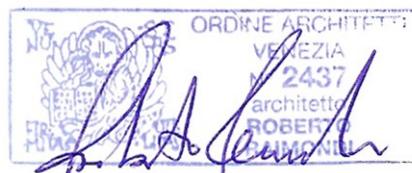
Relazione Illustrativa – Progetto di Variante

luglio 2021

Sindaco

Responsabile del procedimento

Progettista:



indice	2
1. Relazione illustrativa	3
1.1. Lo stato della pianificazione	3
1.2. Obiettivi e caratteristiche della variante n°11	3
1.3. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio e con gli strumenti di pianificazione sovraordinata	4
1.3.1. Modifiche al limite delle aree di urbanizzazione consolidata	4
1.3.2. Ridefinizione di aree di edificazione diffusa	4
1.3.3. Consumo di suolo e conseguenze sul dimensionamento	4
1.3.4. Dimensionamento e Standard	4
1.4. Valutazioni	5
1.4.1. Non necessità della Verifica di assoggettabilità a VAS	5
1.4.2. V.Inc.A.	5
1.4.3. Valutazione di Compatibilità Idraulica	7
2. Variante	8
Variante Normativa – Modifiche al testo degli articoli n°29 e n°30 delle NTO	9
Variante puntuale n. 1 - Stralcio del Progetto Norma n°4	12
Variante puntuale n. 2 - Nuova delimitazione dell'area di "edificazione diffusa" in località Tavanara	18
Variante puntuale n. 3 - Individuazione di una ZTO Fs100 in via Frescà	19
Variante puntuale n. 4 - Ridefinizione del limite tra la ZTO B3/24 e la ZTO E in via Nuvolè a Campalano	22
Variante puntuale n. 5 - Ridefinizione del limite tra la ZTO B2/53 e la ZTO E in via Brancon e individuazione di un'area per la realizzazione di un edificio a volumetria predefinita	23
Variante puntuale n. 6 – Nuova delimitazione dell'area di "edificazione diffusa" in località Campiol e individuazione di un'attività produttiva in zona impropria da confermare	24
Variante puntuale n. 7 - Ridefinizione del limite della ZTO B2/37	26
Variante puntuale n. 8 – Presa d'atto della decadenza di previsioni relative a tracciati infrastrutturali in progetto	27
Tavola 2.1 Vigente	28
Tavola 2.1 Variante	29
Tavola 2.3 Vigente	30
Tavola 2.3 Variante	31
Tavola 2.6 Vigente	32
Tavola 2.6 Variante	33
Tavola 2.8 Vigente	34
Tavola 2.8 Variante	35
Tavola 2.9 Vigente	36
Tavola 2.9 Variante	37
Tavola 2.11 Vigente	38
Tavola 2.11 Variante	39
Tavola 2.12 Vigente	40
Tavola 2.12 Variante	41
Tavola 2.13 Vigente	42
Tavola 2.13 Variante	43

1. Relazione illustrativa

1.1. Lo stato della pianificazione

Il Comune di Nogara (VR) è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in conferenza dei servizi in data 03.04.2014, poi ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6, e dell'art. 16 della L.R. n. 11/2004 con deliberazione di Giunta regionale n° 596 in data 29.04.2014, pubblicata infine nel Bollettino Ufficiale Regione del Veneto (B.U.R.) n. 52 del 20.05.2014, efficace ai sensi di legge dal 04.06.2014.

Con l'obiettivo di completare il processo di rinnovamento degli strumenti urbanistici Il Comune ha quindi elaborato il Primo Piano degli Interventi, per dotare la comunità di Nogara di uno strumento efficace per lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia. Il Primo Piano degli Interventi è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale D.C.C. del 13.12.2016 n.73; negli anni successivi sono state apportate varianti puntuali che non hanno modificato il Primo P.I. in modo significativo.

1.2. Obiettivi e caratteristiche della variante n°11

La Variante n°11 al Piano degli Interventi si propone di dare risposta ad una serie di istanze rivolte al Comune a partire dal settembre 2020, integrando e modificando gli elaborati grafici di progetto e le NTO, anche precisandone alcuni contenuti.

Con la variante n°11, inoltre, si prende atto della decadenza delle previsioni relative a tracciato di viabilità di interesse sovracomunale, in particolare viene eliminata la previsione relativa al tracciato autostradale noto come "Nogara – Mare", nonché i tracciati stradali necessari per collegare l'infrastruttura con la viabilità principale esistente (S.S.12 e S.R.10). I suddetti tracciati stradali e le norme tecniche operative ad essi riferiti vengono pertanto stralciati dagli elaborati di progetto del Piano degli Interventi

Le modifiche, che sono illustrate in modo specifico nella seconda parte di questo Documento, consistono in:

- una variante esclusivamente normativa;
- otto varianti "puntuali" apportate agli elaborati grafici e correlate a modifiche-integrazioni alle NTO;

La tabella seguente sintetizza le caratteristiche delle modifiche introdotte dalla variante n°11 al Piano degli Interventi:

		normativa	grafica
Variante Normativa	Modifiche al testo degli articoli n°29 e n°30 delle NTO	si	no
Variante puntuale n. 1	Stralcio del Progetto Norma n°4	si	si
Variante puntuale n. 2	Nuova delimitazione dell'area di "edificazione diffusa" in località Tavanara	no	si
Variante puntuale n. 3	Individuazione di una ZTO Fs100 in via Frescà	no	si
Variante puntuale n. 4	Ridefinizione del limite tra la ZTO B3/24 e la ZTO E in via Nuvolè a Campalano	no	si
Variante puntuale n. 5	Ridefinizione del limite tra la ZTO B2/53 e la ZTO E in via Brancon e individuazione di un'area per la realizzazione di un edificio a volumetria predefinita	si	si
Variante puntuale n. 6	Nuova delimitazione dell'area di "edificazione diffusa" in località Campiol e individuazione di un'attività produttiva in zona impropria da confermare	si	si
Variante puntuale n. 7	Ridefinizione del limite della ZTO B2/37	no	si
Variante puntuale n. 8	Presenza d'atto della decadenza di previsioni relative a tracciati infrastrutturali in progetto	si	si

La Variante puntuale n°1 deriva dall'annullamento di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004, recepito dal Primo Piano degli Interventi.

Le Varianti puntuali n°3, n°5, e n°6 recepiscono atti unilaterali ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004.

Con la Variante n°8 si elimina dagli elaborati grafici del Piano degli Interventi il tracciato dell'Autostrada Regionale Medio Padana Veneta Nogara - Mare Adriatico, considerato che il vincolo preordinato all'esproprio di cui alla Delibera CIPE n°1/2010 non è stato reiterato ed è quindi decaduto. Il tracciato dell'infrastruttura e dei raccordi con la viabilità statale e regionale rimane tuttavia negli elaborati del P.A.T., oltre che nei documenti di pianificazione e programmazione sovraordinata.

1.3. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio e con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

La presente variante al Piano degli Interventi è compatibile con il PAT vigente e opera nel rispetto di quanto stabilito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, in particolare non contrasta con quanto previsto dal PTCP della Provincia di Verona né con il nuovo PTRC.

1.3.1. Modifiche al limite delle aree di urbanizzazione consolidata

Le varianti n°5 e n°6 interessano aree comprese rispettivamente nell'ATO 04 nell'ATO 03, poste in diretta continuità con un'area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale e non sono interessate da particolari tematismi progettuali, né da specifiche forme di tutela. La previsione di modeste variazioni (in riduzione e in ampliamento) delle aree edificabili è del tutto compatibile con quanto previsto all'Art. 61 della Norme Tecniche del PAT "Applicazione del PAT, Criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante", il quale stabilisce al comma 5 che:

Il P.I., in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà apportare limitate variazioni al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del dimensionamento di PAT e dei valori culturali e ambientali riconosciuti e disciplinati dal precedente titolo II°.

Le modeste variazioni apportate al limite della ZTO B3/24 e B2/53 risultano quindi compatibili con la normativa del PAT.

1.3.2. Ridefinizione di aree di edificazione diffusa

Le varianti puntuali n°2 e n°6 modificano la delimitazione delle aree di edificazione diffusa e sono annoverabili tra le azioni che il PAT assegna alla competenza del Piano degli Interventi (Art. 41 "Aree di edificazione diffusa" comma 5).

1.3.3. Consumo di suolo e conseguenze sul dimensionamento

Il Comune di Nogara ha approvato con D.C.C. n°14 del 30/06/2020 la Variante n°1 al P.A.T. finalizzata a recepire la normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo (L.R.14/2017).

Le Varianti puntuali n°5 e n°6 incidono sul quantitativo di suolo consumabile stabilito dalla Variante n°1 al P.A.T. nella seguente misura:

	mq. consumo di suolo
Variante puntuale n. 5	-711
Variante puntuale n. 6	-140 ¹
Totale consumo di suolo programmato dalle Varianti	-851

La previsione è compatibile con il quantitativo di suolo consumabile stabilito dalla suddetta Variante al PAT, pari a 507.400 mq.

Allorché, con specifico provvedimento, il Comune si doterà di "Registro del consumo di suolo" e degli eventuali allegati grafici, tali dati andranno riportati nello stesso, tra i dati relativi al "consumo programmato" e successivamente all'esecuzione dell'intervento, tra i dati relativi al "suolo consumato".

1.3.4. Dimensionamento e Standard

La Variante n°11 al P.I.:

- riduce il dimensionamento complessivo previsto dal Piano degli Interventi, pertanto limita sul fabbisogno di standard;
- stralcia la previsione di un nuovo parco urbano contenuta nel Progetto Norma n°4, di superficie pari a 9.812 mq².

Nella tabella seguente è quantificata l'incidenza delle singole Varianti puntuali sui volumi insediabili previsti dal P.I.:

	Volume (mc)
Variante puntuale n. 1 Stralcio del Progetto Norma n°4	-5.040

¹ Si considera la sola superficie coperta prevista in ampliamento.

² I 10.135 mq. indicati nel Progetto Norma non sono interamente stralciati, perché comprensivi di alcuni spazi esterni all'area oggetto di istanza.

Variante puntuale n. 4	Ridefinizione del limite tra la ZTO B3/24 e la ZTO E in via Nuvolè a Campalano	-350
Variante puntuale n. 5	Ridefinizione del limite tra la ZTO B2/53 e la ZTO E in via Brancon e individuazione di un'area per la realizzazione di un edificio a volumetria predefinita	1.066
Variazione sul dimensionamento (in mc.)		-4.324

pari a -28 abitanti teorici.

La riduzione del numero di abitanti teorici comporta una corrispondente diminuzione del fabbisogno di standard, quantificabile in 840 mq.

Con lo Stralcio del progetto Norma n°4 viene meno una previsione di aree a standard pari a 9.812 mq. Complessivamente il bilancio tra fabbisogno e dotazioni previste dal P.I. vede una diminuzione degli standard pari a 8.972 mq.

Si tratta di una riduzione del tutto compatibile con una dotazione più che sufficiente prevista nel complesso dal Piano perché, come evidenziato dalla Relazione Programmatica del Piano degli Interventi:

“il totale delle aree per Servizi previste dal P.I. soddisfano abbondantemente gli abitanti insediabili con un surplus di ben 162.195 mq.”

Tale surplus è costituito peraltro dalla dotazione di ZTO Fs (oggetto di stralcio) che ammonta a 220.640 mq., a fronte di un fabbisogno originario del P.I pari a 133.526 mq.

1.4. Valutazioni

1.4.1. Non necessità della Verifica di assoggettabilità a VAS

Considerato che la Direttiva Comunitaria 2001/42/CE invita espressamente in più parti del testo ad evitare inutili e ingiustificate “duplicazioni di valutazione” si è sottoposto la variante ad un attento esame alla luce della normativa vigente, per capire se la stessa debba essere assoggettata alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.

A seguito dell'esame effettuato, e in particolare:

- esaminata la normativa relativa alla Valutazione Ambientale Strategica e in particolare gli strumenti da assoggettare a specifica disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica³;
- visto il parere motivato espresso dalla Commissione Regionale VAS del 25 luglio 2013 n.79 relativo al Rapporto Ambientale del PAT del Comune di Nogara;

si è ritenuto che la variante in oggetto non richieda verifica di assoggettabilità a VAS poiché interessa “aree di urbanizzazione consolidata” e aree di edificazione diffusa in relazione alle quali il suddetto parere motivato non ha formulato prescrizioni⁴.

1.4.2. V.Inc.A.

Pur non generando effetti negativi significativi sull'ambiente, le varianti puntuali interagiscono in modo differente con la disciplina relativa alla Valutazione di Incidenza.

³ Art.4 della L.R:11/2004 c2. “Sono sottoposti alla VAS il piano territoriale regionale di coordinamento, i piani territoriali di coordinamento provinciali, i piani di assetto del territorio comunali e intercomunali.”.

⁴ Si richiamano di seguito le prescrizioni contenute nel Parere motivato n°79 del 25/07/2013, nel quale si prescrive che:

“IN SEDE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

15. L'attuazione delle linee di sviluppo in presenza delle Invarianti di natura paesaggistica dovranno rispettare quanto indicato all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

16. Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

17. Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

18. I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011 saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012.

19. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel Rapporto Ambientale, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi.”

In riferimento all'Allegato A "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE" alla DGR 1400 /2017, di seguito sono sintetizzati per ciascuna variante i relativi casi di non necessità della V.Inc.A.:

		caso di non necessità (Allegato A DGR 1400 /2017)
Variante Normativa	Modifiche al testo degli articoli n°29 e n°30 delle N.T.O.	b8
Variante puntuale n. 1	Stralcio del Progetto Norma n°4	b3
Variante puntuale n. 2	Nuova delimitazione dell'area di "edificazione diffusa" in località Tavanara	b8
Variante puntuale n. 3	Individuazione di una ZTO Fs100 in via Frescà	b23
Variante puntuale n. 4	Ridefinizione del limite tra la ZTO B3/24 e la ZTO E in via Nuvolè a Campalano	b3
Variante puntuale n. 5	Ridefinizione del limite tra la ZTO B2/53 e la ZTO E in via Brancon e individuazione di un'area per la realizzazione di un edificio a volumetria predefinita	b8
Variante puntuale n. 6	Nuova delimitazione dell'area di "edificazione diffusa" in località Campiol e individuazione di un'attività produttiva in zona impropria da confermare	b23
Variante puntuale n. 7	Ridefinizione del limite della ZTO B2/37	B3
Variante puntuale n. 8	Presenza d'atto della decadenza di previsioni relative a tracciati infrastrutturali in progetto	b23

Le Varianti puntuali n°1 e 4 riguardano richieste presentate a seguito di avviso ai sensi dell'art. "7 – Varianti verdi" della L.R. 04/2015 pertanto, la V.Inc.A. non risulta necessaria, perché riconducibile al caso individuato con codice b3 al paragrafo 2.2 dell'Allegato A alla DGR 1400 /2017:

3. modifiche allo strumento urbanistico in attuazione della cosiddetta "Variante Verde", ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dall'art. "7 – Varianti verdi" della L.R. 04/2015, per la riclassificazione di aree edificabili;

Le Varianti puntuali n°2 e 5 riguardano aree a destinazione d'uso residenziale, pertanto, la V.Inc.A. non risulta necessaria, perché riconducibile al seguente caso riconosciuto al paragrafo 2.2 dell'Allegato A alla DGR 1400 /2017:

8. piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza e qualora non diversamente individuato, nella decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;

Analoga considerazione va fatta per l'unica variante normativa che ha un carattere generale, la quale è finalizzata a confermare le altezze massime consentite nelle ZTO B per gli edifici costruiti prima dell'approvazione del PAT.

Le varianti puntuali n°3 e 6, benché di modesta entità e localizzate a una considerevole distanza dai Siti Natura 2000 e dagli elementi strutturali della rete ecologica, non risultano riconducibili a nessuno dei "casi di non necessità" previsti dalla lettera b1 alla b22 al paragrafo 2.2 dell'allegato A alla DGR 1400/2017.

Per queste due varianti si configura il caso di esclusione b23:

23. piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

Per questa ragione, alla dichiarazione di non necessità di procedere con V.Inc.A (su allegato E alla DGR 1400/2017 precedentemente richiamata), limitatamente a:

- la Variante puntuale n°3;
- la Variante puntuale n°6;
- la Variante puntuale n°8;

si allega la specifica Relazione Tecnica prescritta dalla norme vigenti.

1.4.3. Valutazione di Compatibilità Idraulica

Per le sue caratteristiche e per le modifiche di modesta entità apportate alla previsione di aree edificabili, la variante al P.I. non produce trasformazioni potenzialmente significative sul regime idraulico, tali da richiedere una valutazione di compatibilità ai sensi della D.G.R.V. n. 2948 del 6/10/2009.

Alla variante è allegata asseverazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

2. Variante

Variante Normativa – Modifiche al testo degli articoli n°29 e n°30 delle NTO

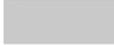
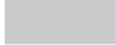
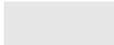
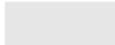
Oggetto	La variante prevede un integrazione alle norme relative alle ZTO B1, B2, B3
Eventuale richiedente	-
Descrizione e note	<p>La variante normativa riconosce la possibilità di intervenire su edifici esistenti alla data di approvazione del PAT, confermando i limiti di altezza (pari a 12 m.) ammessi dalla normativa del previgente PRG e successivamente ridotti dalle NTO del Primo Piano degli Interventi.</p> <p>Si coglie l'occasione per correggere un "errore", materiale relativo all'articolazione della ZTO B originariamente organizzata in due sottozone alle quali, con Variante n°10 al P.I. si è aggiunta la B3</p>
Modifiche	
<i>Elaborati grafici</i>	NO
<i>N.T.O.</i>	<p>All'Art. 29 al paragrafo ZTO B – "Parametri di intervento" il testo è corretto come segue:</p> <p><i>La ZTO B è articolata in due sottozone, caratterizzate da differenti parametri di intervento</i></p> <p>Il testo delle tabelle riferita alle "ZTO B1 - Spazi della residenza ad alta densità" e "ZTO B2 - Spazi della residenza media densità" è integrato come segue:</p> <hr/> <p>Altezza (H) max. 9,00 m.</p> <p><u><i>Per edifici esistenti alla data di approvazione del PAT aventi altezza superiore a 9 metri non sono previsti limiti alle altezze massime, purché rimanga invariato il numero di piani fuori terra diversi dal piano sottotetto.</i></u></p> <hr/> <p>All'Art. 30 al paragrafo ZTO B3 – "Parametri di intervento" il testo è corretto come segue:</p> <hr/> <p><i>Interventi su edifici esistenti</i></p> <p><i>Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione, con o senza ricostruzione, fatto salvo il rispetto di norme di tutela e gradi di protezione eventualmente definiti.</i></p> <p><i>Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.</i></p> <p><i>Oltre alla generalità degli interventi ammessi sugli edifici esistenti, è ammesso una tantum un incremento volumetrico degli edifici esistenti pari al 20% del volume preesistente, ma comunque con un massimo di mc 150.</i></p> <p><i>Il suddetto ampliamento è regolamentato dalle norme generali sulle distanze ed entro il limite massimo di altezza di ml 9.00.</i></p> <p><u><i>Per edifici esistenti alla data di approvazione del PAT aventi altezza superiore a 9 metri non sono previsti limiti alle altezze massime, purché rimanga invariato il numero di piani fuori terra diversi dal piano sottotetto.</i></u></p> <hr/> <p><i>Interventi su aree insediate</i></p> <p><i>Gli interventi di densificazione su aree insediate, su aree interessate da demolizioni o comunque in grado di sopportare interventi di ricomposizione volumetrica. sono regolamentati dai seguenti parametri.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>• altezza massima pari a ml 9.00;</i> <hr/>

-
- per edifici esistenti alla data di approvazione del PAT aventi altezza superiore a 9 metri non sono previsti limiti alle altezze massime, purché rimanga invariato il numero di piani fuori terra diversi dal piano sottotetto.
-

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO

LEGENDA degli elaborati grafici

scala 1:5000	scala 1:2000		
		Area interessata dalla Variante	
ZTO		Sigla identificativa ZTO e riferimento al repertorio	
		ZTO B2 Spazi della residenza a media densità	Art.29, 62
		ZTO C2 Aree destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali	Art.32
		ZTO E Zona Agricola	Art.35, 36, 38
		Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport	Art.44
		83 Giardino e area verde attrezzata	
		100 Giardini privati, aree verdi e agricole residuali in ambito urbano	
		con sigla Fs100 indica "orti ed aree per agricoltura periurbana e di prossimità"	
		Aree per parcheggi (Pp)	Art.45
		95 Aree parcheggio pubbliche o aperte al pubblico	
PN/n°		Numero identificativo "Unità di intervento" di "Progetto Norma"	Art.69
		Numero identificativo di "lotto libero" per nuova edificazione residenziale	Art.66
		Numero identificativo di attività produttive in zona impropria recepite dal PRG / riconosciute dal P.I.	Titolo IX
		Ambito di edificazione diffusa	Art.39
		Edifici non più funzionali al fondo agricolo	Titolo X

Variante puntuale n. 1- Stralcio del Progetto Norma n°4

Oggetto	Eliminazione delle previsioni contenute nel Progetto Norma n°4 e nuova destinazione delle aree a ZT Fs100
Eventuale richiedente	FRANZINI Laura e Marta Bruna
Descrizione e note	La variante recepisce una richiesta di annullamento delle previsioni introdotte dal Primo Piano degli Interventi in recepimento di una proposta di accordo pubblico-privato, finalizzato alla realizzazione di nuove aree residenziali e di spazi verdi ad uso pubblico. Lo stralcio della previsione sia associa alla destinazione dell'area a ZTO Fs100 "Giardini privati, aree verdi e agricole residuali in ambito urbano"

Modifiche

Elaborati grafici Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.3 "Nogara, Montalto, Brancon" (scala 1:5.000), n.1.4 "Nogara est, Campalano" (scala 1:5.000)
Tavola P.I. Zone Significative n.2.10 "Nogara" (scala 1:2.000)

N.T.O. SI

All'Art. 68 – "Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate" dalla tabella al comma 5 viene stralciato il testo seguente:

<i>C2/4</i>	<i>Interno via Maso</i>	<i>P.N.4 Nuove residenze e parco urbano di via Maso, limitatamente all'Unità di intervento 4.1 Nuove residenze di via Maso</i>	<i>P.U.A.</i>	<i>P.I.</i>
-------------	-------------------------	--	---------------	-------------

All'Art. 69- "Progetti Norma" nella tabella riepilogativa viene stralciato il testo seguente:

<i>P.N. 4 – Nuove residenze e parco urbano di via Maso</i>	
<i>Unità di intervento 4.1 – Nuove residenze di via Maso</i>	<i>Espansione</i>
<i>Unità di intervento 4.2 – Parco Urbano di Via Maso</i>	<i>Nuovi spazi pubblici</i>

All'Art. 69- "Progetti Norma" viene stralciato l'intero paragrafo relativo al Progetto Norma *P.N. 4 Nuove residenze e parco urbano di via Maso* (pagine seguenti)

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO

P.N.4 Nuove residenze e parco urbano di via Maso



Il progetto interessa un'area localizzata tra il cimitero e le aree urbanizzate connesse a via Maso e via Costantini.

Obiettivo del progetto, che recepisce e sviluppa una proposta di accordo pubblico privato, è la realizzazione di un nuovo parco e di un nuovo spazio residenziale, organizzato in modo da svolgere un ruolo di filtro e connessione tra il cimitero e il sistema insediativo sviluppatosi in modo fisicamente e funzionalmente poco coerente.

Il programma funzionale prevede:

- la costruzione di residenze, associate ad attività complementari e connesse alla residenza;*
- la realizzazione di parcheggi di uso pubblico, di spazi aperti verdi e pavimentati;*
- l'adeguamento della rete dei percorsi pedonali e dei sottoservizi.*

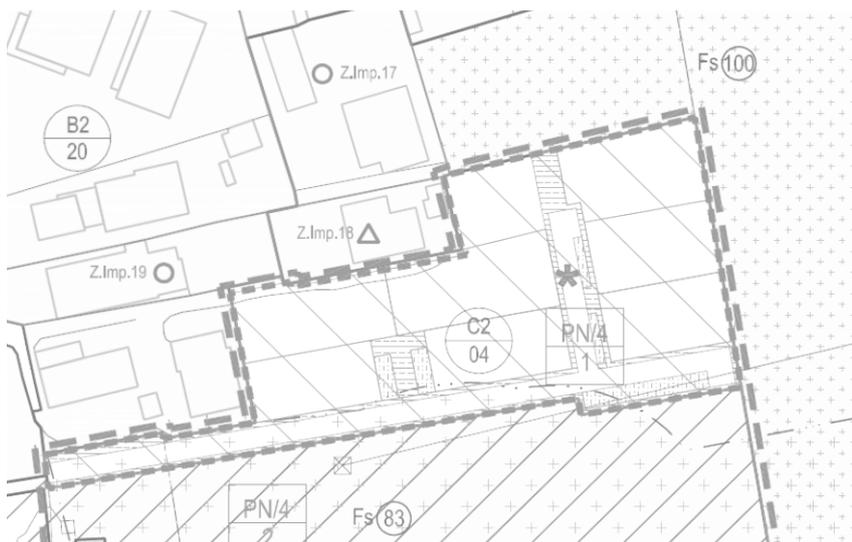
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 19.520

All'interno del Progetto Norma sono previste due unità minime di intervento:

- 4.1—Nuove residenze di via Maso*
- 4.2—Parco urbano di via Maso*

Unità di intervento 4.1 – Nuove residenze di via Maso



Le aree destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali sono localizzate nella parte nord del Progetto Norma, in continuità con edifici residenziali preesistenti, ai quali si mescolano alcune attività artigianali

Il Progetto Norma propone un assetto dell'area basato sulla realizzazione di una nuovo asse stradale, lungo il quale si allinea una serie di lotti, a costruire un ordinato fronte urbano rivolto a sud verso il previsto parco pubblico. Una serie di piccole corti pavimentate articolano e sviluppano in profondità lo spazio della strada, consente di servire lotti localizzati in aree più interne, nella parte nord dell'area.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ-	9.803
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ-	340
<u>parcheggi a raso</u>		MQ-	136
<u>spazi verdi e pavimentati</u>		MQ-	204

<u>Residenze ed attività economiche</u>			
<u>residenze</u>	Vol.(max)	MC-	5.040

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera unità in attuazione di accordo Pubblico-privato⁵

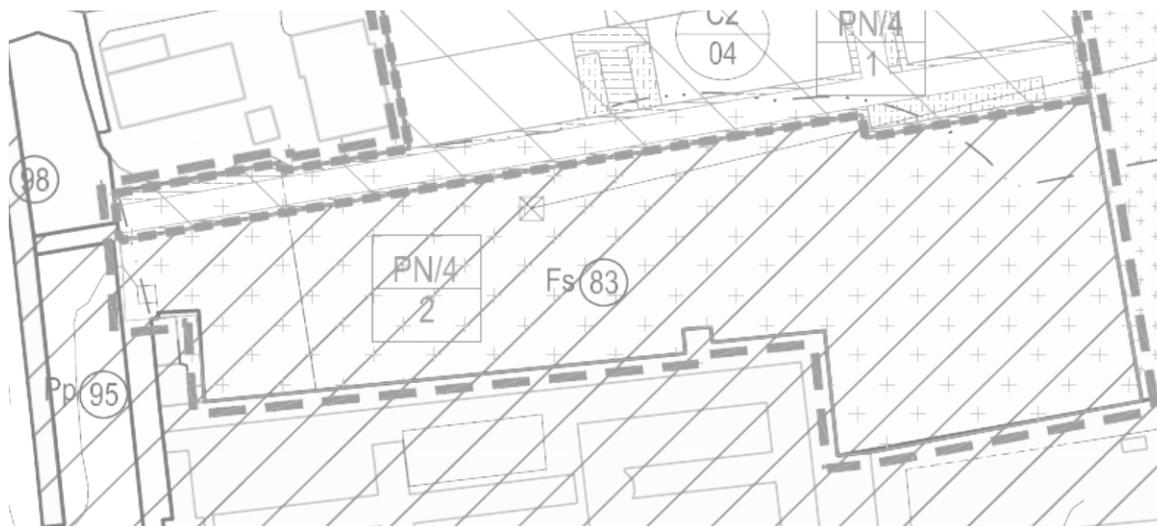
Criteri per gli interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- le articolazioni della viabilità principale potranno essere trattate come corti private, pavimentate ed alberate;*
- le strade dovranno essere dotate di marciapiedi lungo entrambi i lati e alberate con specie ad alto fusto;*
- la viabilità dovrà essere organizzata in modo da consentire una sua espansione verso est, fino a congiungersi con via Onesti;*
- nel corso di elaborazione del PUA andrà privilegiata una distribuzione delle viabilità interna che garantisca un'accessibilità carrabile alle aree poste a nord dell'unità di intervento.*

⁵ Proposto dalle Sig.re Franzini Laura e Franzini Marta Bruna, Prot. N. 3493 del 22/03/2016

Unità di intervento 4.2 – Parco Urbano di Via Maso



Localizzato tra il cimitero e la prevista espansione residenziale nuovo spazio pubblico svolge un ruolo di filtro e di connessione tra differenti condizioni spaziali e funzionali. In particolare svolge un ruolo di congiunzione che tra il centro commerciale e il centro sportivo, che vengono collegati attraverso un corridoio verde, all'estremità del quale si localizzano due ampie superfici di parcheggio.

Z.T.O. di appartenenza:

Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	10.135
Servizi e spazi di uso pubblico	Area (min)	MQ.	340

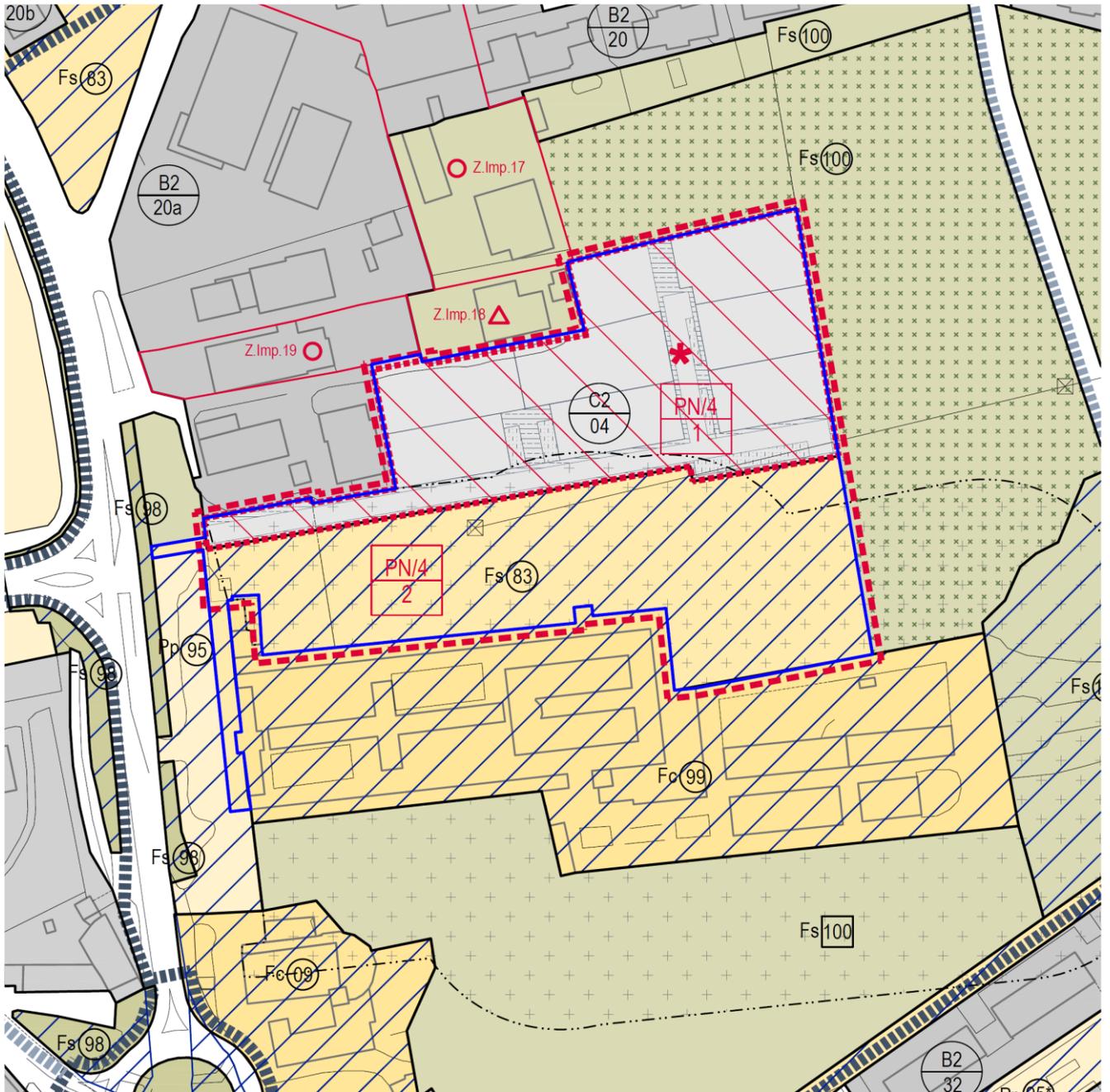
Strumento di intervento

Intervento diretto. Opere pubbliche

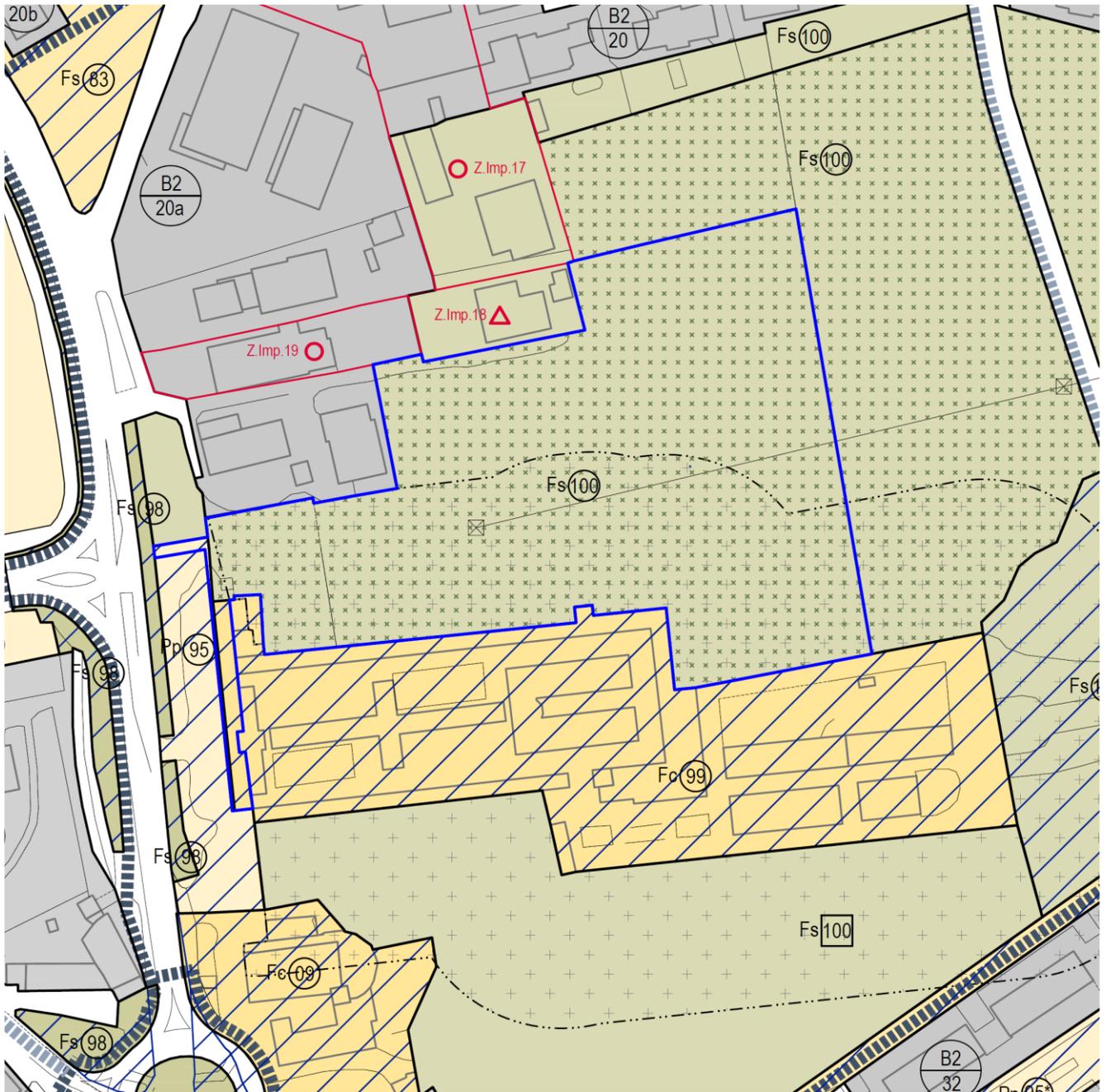
Criteri per gli interventi

L'assetto del paesaggio suggerito dal Progetto Norma è ispirato a grande semplicità: un grande prato accompagnato lungo i bordi da un percorso ciclopedonale, accompagnato da alberature a filare, è attraversato da un percorso pedonale.

Lungo il muro del cimitero macchie arbustive e alberature isolate mitigano la severità della muratura, mantenendo leggibile l'estensione e la profondità della superficie a prato.



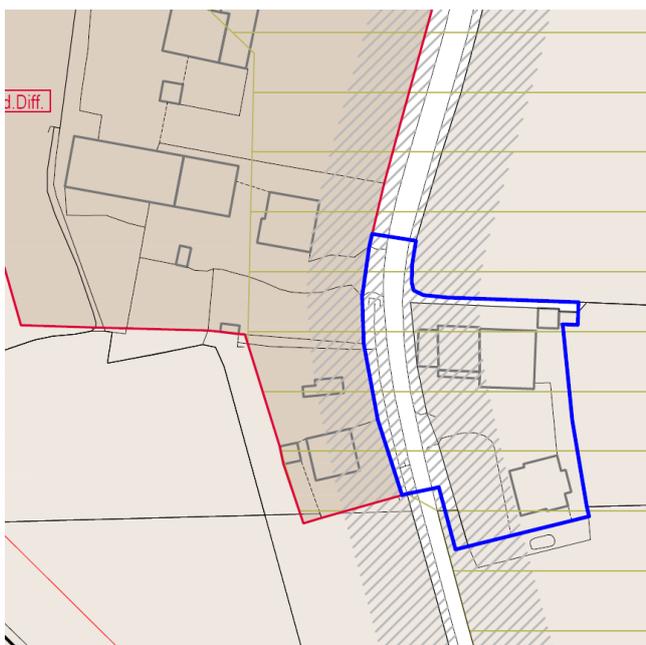
P.I. vigente



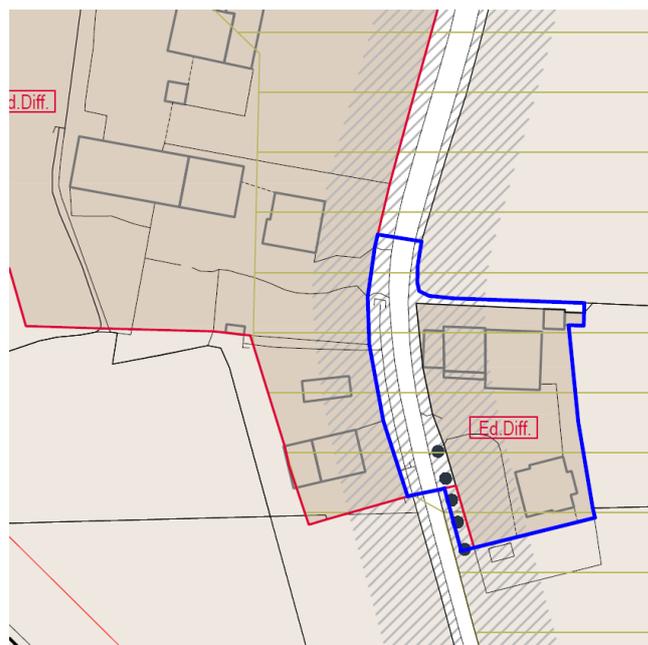
P.I. variante

Variante puntuale n. 2 - Nuova delimitazione dell'area di "edificazione diffusa" in località Tavanara

Oggetto	La variante estende l'area di edificazione diffusa individuata dal PAT in via Tavanara, in modo da comprendere, a est di questa, alcuni edifici esistenti che hanno da tempo perso i caratteri di ruralità e non presentano legami funzionali con aziende agricole.
Eventuale richiedente	SGANZERLA Massimo Emilio ed Evelino.
Descrizione e note	<p>La variante nasce da un'istanza, successivamente ritirata, che:</p> <ul style="list-style-type: none">• evidenziava l'assenza di nessi funzionali tra gli edifici esistenti e l'uso agricolo del suolo;• richiedeva una volumetria predefinita di 800 mc. <p>L'istanza è stata successivamente ritirata, tuttavia il confronto con i proponenti ha reso evidente il pluriennale e consolidato scioglimento degli originari legami funzionali tra gli edifici esistenti, oggi adibiti a residenza, e la conduzione di un'azienda agricola; pertanto, si è ritenuto corretto comprendere gli edifici esistenti nell'ambito di "edificazione diffusa".</p>
Modifiche	
<i>Elaborati grafici</i>	Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.4 "Nogara est, Campalano" (scala 1:5.000) Tavola P.I. Zone Significative n.2.7 "Nogara Nord" (scala 1:2.000) e n.2.10 "Nogara"
<i>N.T.O.</i>	NO
<i>V.Inc.A.</i>	NO
<i>Valutazione di compatibilità idraulica</i>	NO



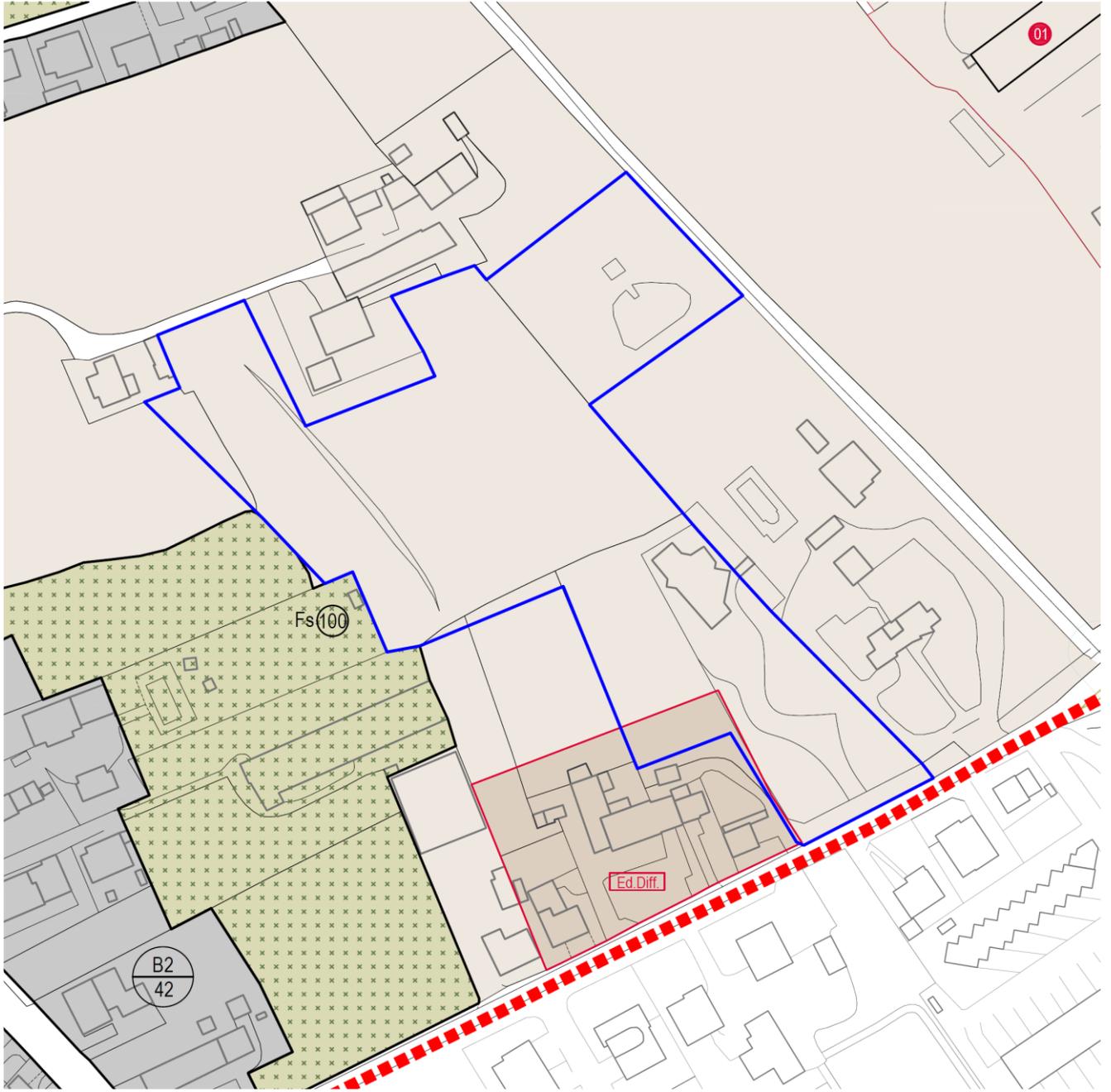
P.I. vigente



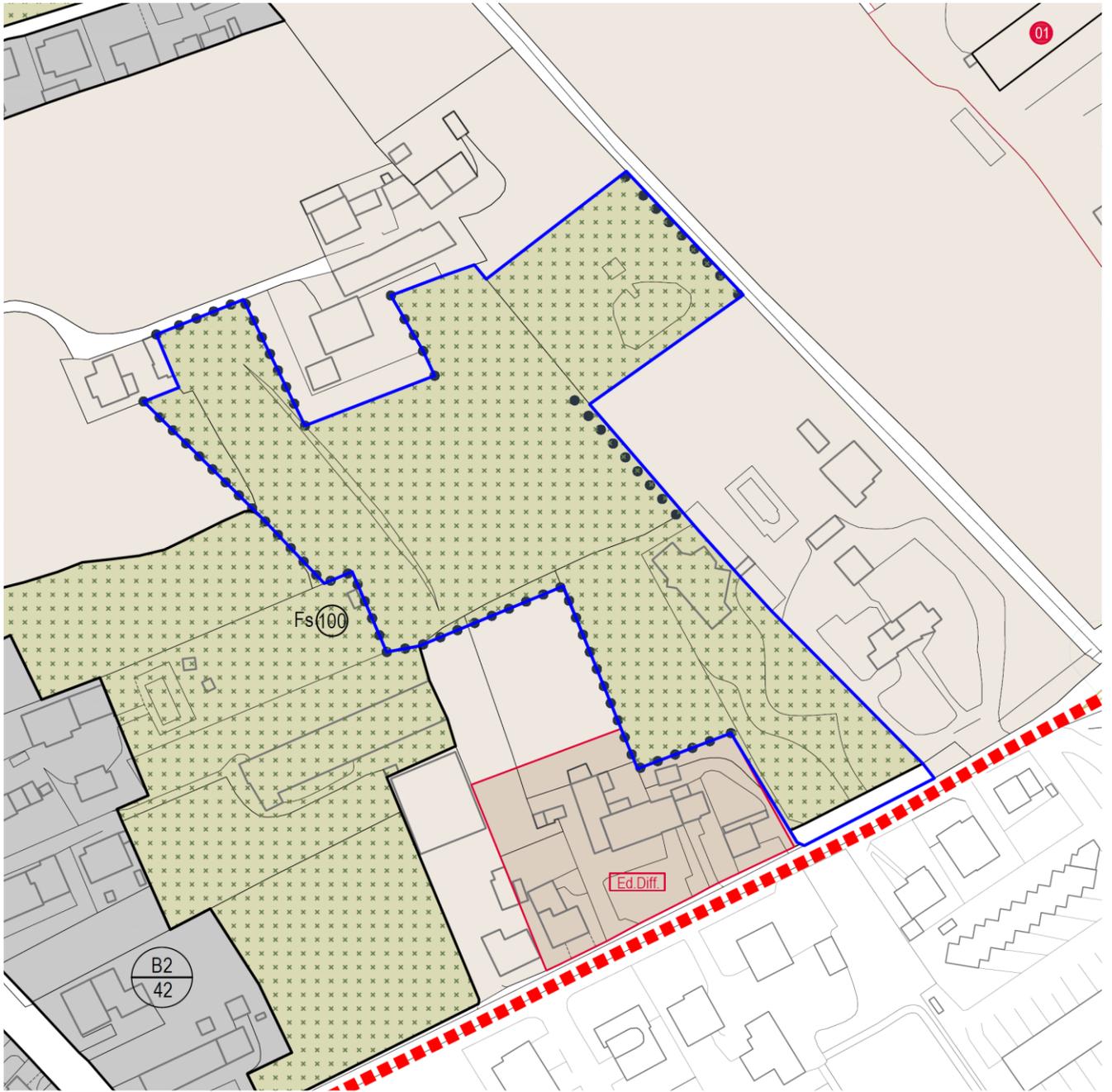
P.I. variante

Variante puntuale n. 3 - Individuazione di una ZTO Fs100 in via Frescà

Oggetto	Modifica alla destinazione di ZTO e classificazione in ZTO Fs100 di un'ampia area destinata a giardino privato		
Eventuale richiedente	FRACCA Dante Aquilino Antonio		
Descrizione e note	La Variante è finalizzata a recepire un atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004. L'atto, collegato ad una proposta di variante che viene recepita, riguarda la classificazione in ZTO Fs100 di un ampio giardino privato esistente, comprendente alcune residue superfici coltivate, classificato nel P.I. vigente come ZTO E, benché privo di funzioni e connotazioni agricolo produttive. Con la modifica di ZTO, l'accordo prevede norme specifiche per le recinzioni del giardino funzionali a una loro qualificazione paesaggistica, attraverso l'associazione con specie arbustive e arboree.		
Modifiche			
	<i>Elaborati grafici</i>	Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.4 "Nogara est, Campalano" (scala 1:5.000) Tavola P.I. Zone Significative n.2.10 "Nogara" (scala 1:2.000)	
	<i>N.T.O.</i>	NO. Per le modalità di realizzazione della recinzione e la opere di mitigazione paesaggistica si rinvia all'atto unilaterale e ai relativi allegati grafici	
		V.Inc.A. NO	Valutazione di compatibilità idraulica NO



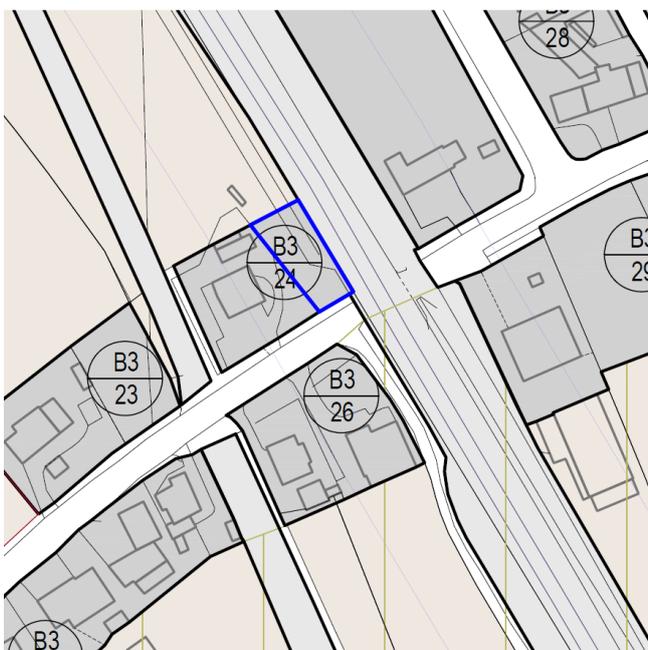
P.I. vigente



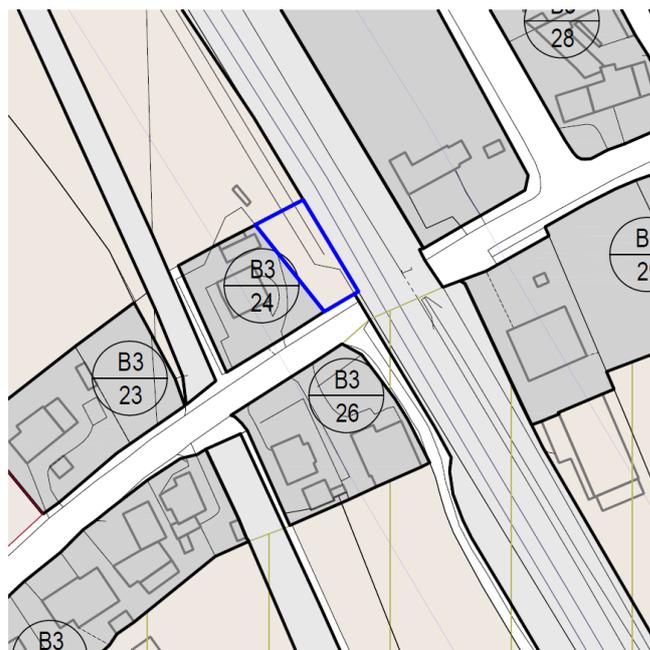
P.I. variante

Variante puntuale n. 4 - Ridefinizione del limite tra la ZTO B3/24 e la ZTO E in via Nuvolè a Campalano

Oggetto	Ridefinizione del limite tra la ZTO B3/24 e la ZTO E, con riduzione dell'area edificabile
Eventuale richiedente	FERRARINI Renato Natalino
Descrizione e note	La modifica al limite dell'area edificabile interessa una superficie localizzata al confine con la linea ferroviaria.
Modifiche	
<i>Elaborati grafici</i>	Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.4 "Nogara est, Campalano" (scala 1:5.000) Tavola P.I. Zone Significative n.2.10 "Nogara" (scala 1:2.000)
N.T.O.	NO
V.Inc.A.	NO
Valutazione di compatibilità idraulica	NO



P.I. vigente



P.I. variante

Variante puntuale n. 5 - Ridefinizione del limite tra la ZTO B2/53 e la ZTO E in via Brancon e individuazione di un'area per la realizzazione di un edificio a volumetria predefinita

Oggetto	Individuazione di un'area per la realizzazione di un edificio a volumetria predefinita
Eventuale richiedente	GOBETTI Daniele
Descrizione e note	La variante recepisce un atto unilaterale ai sensi dell'Art. 6 della L.R.11/2004, finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio a volumetria predefinita. L'atto unilaterale prevede altresì la cessione al Comune di Nogara di un'area pari a 73 mq. in fregio a via Dossetto, riducendo l'attuale ZTO B2/53 e ridefinendo il limite dell'area agricola limitrofa.

Modifiche

Elaborati grafici Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.3 "Nogara, Montalto, Brancon" (scala 1:5.000)
Tavola P.I. Zone Significative n.2.10 "Nogara" (scala 1:2.000)

N.T.O. All'Art. 66 – "Lotti liberi per nuova edificazione residenziale" è aggiunta la seguente norma:

<u>ne/17</u>	<u>B2</u>	<u>Via Brancon</u> <u>L'area edificabile e la volumetria massima realizzabile, pari a 1065 mc. sono esito di un atto unilaterale d'obbligo⁶ recepito dal Comune di Nogara. Gli interventi dovranno rispettare condizioni e prescrizioni contenute nell'atto unilaterale.</u>
--------------	-----------	--

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO



P.I. vigente



P.I. variante

⁶ [Avanzata dalla Impresa Edile Gobetti di Nicola, Daniele e C. S.A.S. Prot. N. 0006064 del 08/06/2021](#)

Variante puntuale n. 6 – Nuova delimitazione dell’area di “edificazione diffusa” in località Campiol e individuazione di un’attività produttiva in zona impropria da confermare

Oggetto	La Variante riguarda un’area occupata sia da fabbricati individuati dal Primo P.I. come “non funzionali” a esigenze di aziende agricole e sede un’attività di carpenteria metallica, sia dal nuovo volume consentito dal Primo P.I. in ampliamento della suddetta attività. Con a variante si prende atto della realizzazione delle previsioni del primo P.I. e si classifica l’area come “Edificazione diffusa” estendendo leggermente l’area già individuata dal PAT e al P.I. in via Campiol. All’inclusione nell’area di “edificazione diffusa” si associa l’individuazione dell’attività produttiva in zona impropria da confermare” e la previsione di un limitato ampliamento.
Eventuale richiedente	SOARDO Daniele
Descrizione e note	La variante recepisce un atto unilaterale ai sensi dell’Art. 6 della L.R.11/2004, finalizzato ad un limitato ampliamento dell’attività produttiva.

Modifiche	
<i>Elaborati grafici</i>	Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.1 “Pellegrina, Zona Industriale” (scala 1:5.000). Tavola P.I. Zone Significative n.2.7 “Nogara nord” (scala 1:2.000).
<i>N.T.O.</i>	Al Titolo X – Repertorio E – “ Edifici non più funzionali al fondo agricolo” dalla tabella viene stralciato il testo seguente:

n°	localizzazione	disciplina
2	Via Campiol	Nel contesto di un atto unilaterale d’obbligo ^{nota}, recepito dal Comune di Nogara il P.I. individua un edificio non più funzionale al fondo agricolo, nel quale è presente un’attività di carpenteria metallica. Il P.I. ritenuta l’attività compatibile con le condizioni ambientali del contesto, prescrive il riconoscimento dell’attività attraverso il cambio di destinazione d’uso dell’edificio da agricola ad artigianale (con il conseguente versamento degli oneri e contributi dovuti). Nel rispetto dei limiti definiti dall’atto unilaterale sull’edificio potranno essere ammessi interventi di ampliamento del fabbricato e dell’attività. Tali interventi potranno avvenire anche contemporaneamente al cambio di destinazione d’uso. Più in generale gli interventi dovranno rispettare condizioni e prescrizioni previste dall’atto unilaterale.

Nota Avanzata dal Sig. Soardo Daniele, Prot. N. ...del

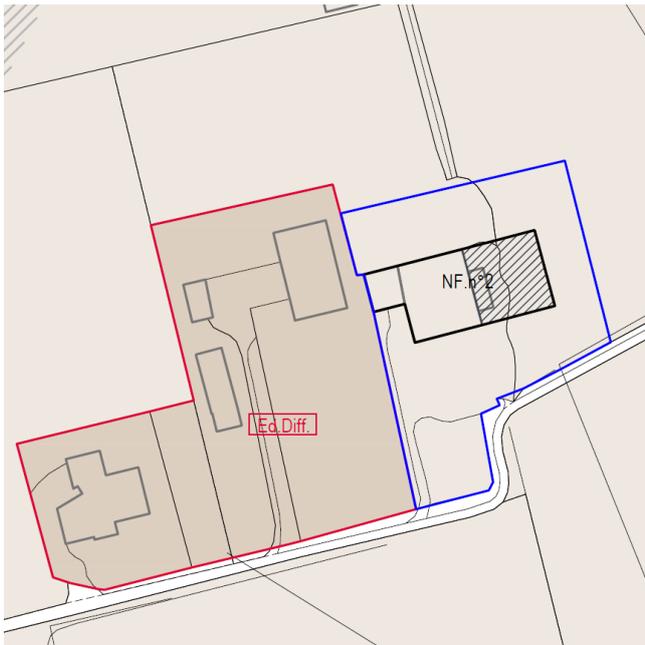
Al Titolo IX – Repertorio D – “Attività produttive in zona impropria” nella tabella viene introdotta la seguente norma specifica:

Codice	Localizzazione	Note ed eventuali norme specifiche
<u>Z.Imp. 24</u>	<u>Via Campiol</u>	<u>da confermare</u> <u>Per l’attività, già oggetto di atto unilaterale recepito dal Primo Piano degli Interventi e localizzata in un’area di edificazione diffusa, sono consentiti ampliamenti fino a una superficie coperta aggiuntiva non superiore a</u>

		<p><u>140 mq., da realizzarsi in aderenza al fronte nord dell'edificio esistente, come individuato negli elaborati grafici del P.I. e precisato in un nuovo atto unilaterale d'obbligo recepito con la Variante n°11 al Piano degli Interventi.</u></p> <p><u>Non sono ammessi ulteriori interventi di trasformazione delle aree scoperte che ne determinino l'impermeabilizzazione o comunque la riduzione delle capacità di assorbimento delle acque meteoriche.</u></p> <p><u>La realizzazione del nuovo edificio dovrà associarsi alla messa a dimora di un filare arboreo lungo il lato est dell'area classificata come edificazione diffusa.</u></p>
--	--	--

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO



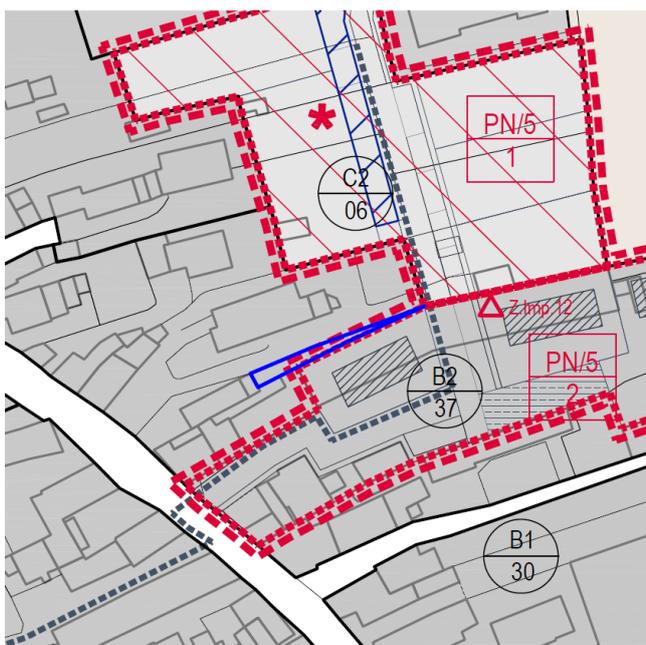
P.I. vigente



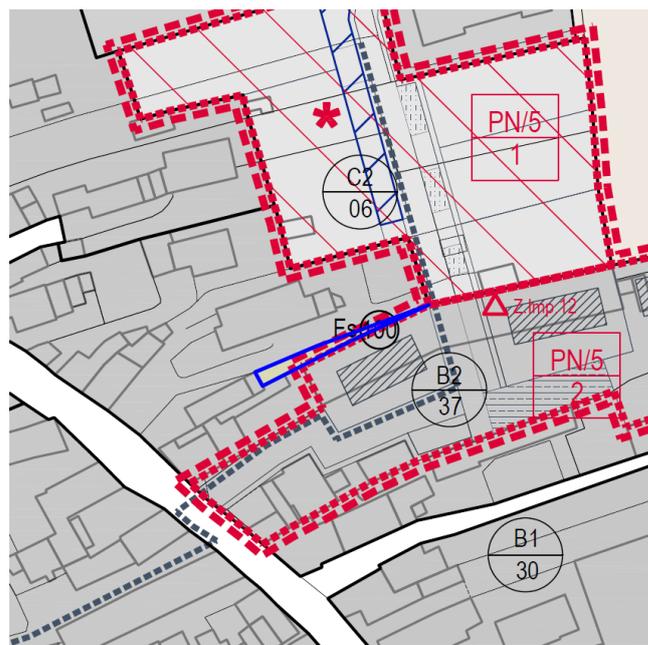
P.I. variante

Variante puntuale n. 7 - Ridefinizione del limite della ZTO B2/37

Oggetto	Ridefinizione del limite tra la ZTO B2/37 e introduzione di una ZTO Fs100
Eventuale richiedente	MENINI Giliola Maria
Descrizione e note	La modifica recepisce un'istanza finalizzata a destinare a giardino privato un'area di superficie esigua di fatto inutilizzabile ai fini edificatori.
Modifiche	<p><i>Elaborati grafici</i> Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.4 "Nogara est, Campalano" (scala 1:5.000)</p> <p>Tavola P.I. Zone Significative n.2.10 "Nogara" (scala 1:2.000)</p>
N.T.O.	NO
V.Inc.A.	NO
Valutazione di compatibilità idraulica	NO



P.I. vigente



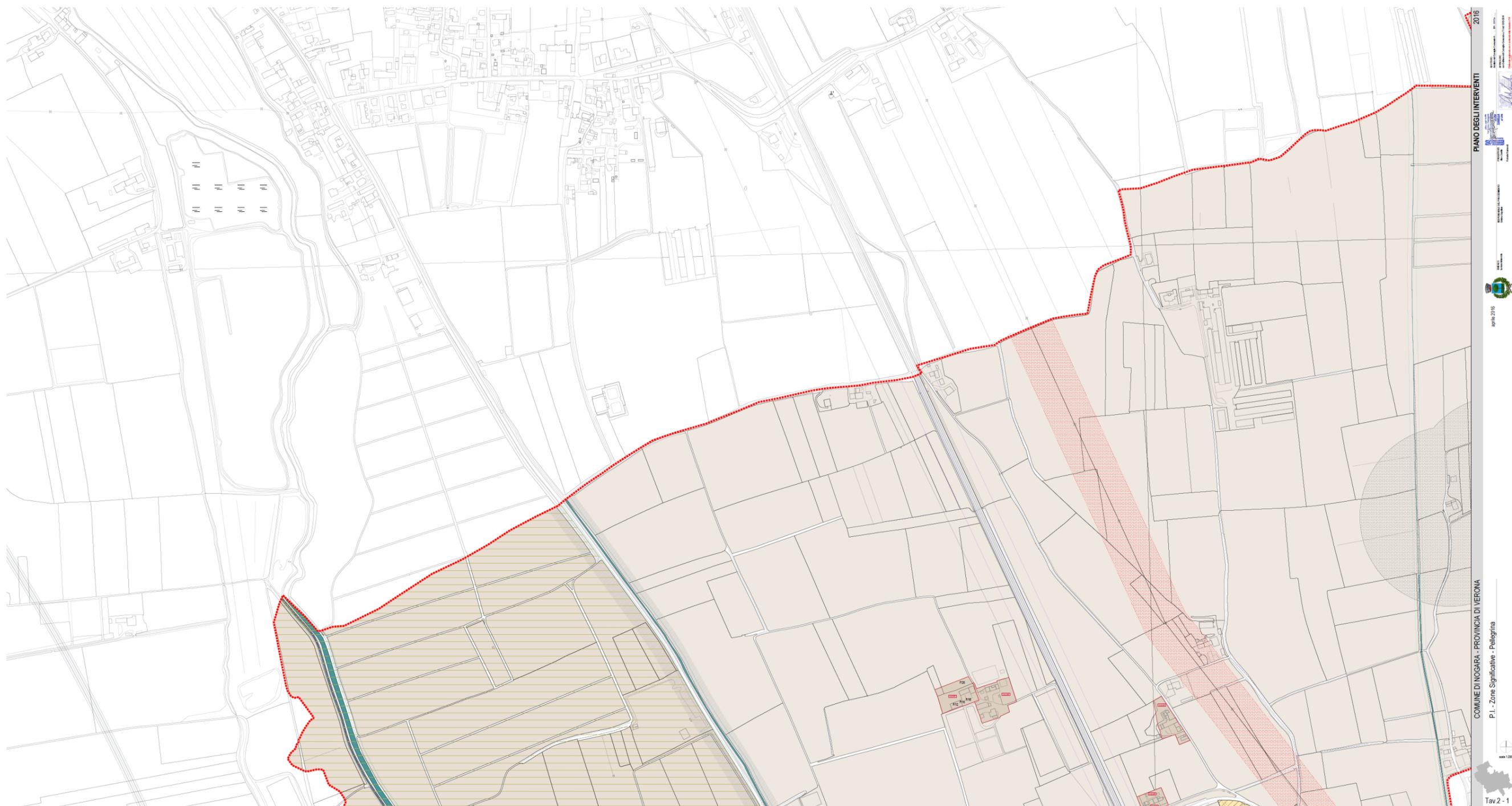
P.I. variante

Variante puntuale n. 8 – Presa d’atto della decadenza di previsioni relative a tracciati infrastrutturali in progetto

Oggetto	Modifiche agli elaborati di progetto del Piano degli Interventi con stralcio delle grafie progettuali relative alle “Infrastrutture stradali di rilevanza sovracomunale”: <ul style="list-style-type: none">• Autostrada Nogara Mare - Tracciato in progetto;• Raccordo Nogara - Mare - S.R.10 - Tracciato in progetto;• Circonvallazione ovest - Tracciato in progetto.
Eventuale richiedente	-
Descrizione e note	Con la variante si prende atto della decadenza delle previsioni relativa alla viabilità autostradale Nogara-Mare e dei previsti collegamento tra questa e le strade S.R.10 e S.S.12
Modifiche	
<i>Elaborati grafici</i>	Tavole P.I. Intero Territorio Comunale n.1.1, 1.3, 1.4 (scala 1:5.000). Tavole “P.I. Zone Significative” n.2.1, 2.3, 2.6, 2.8, 2.9, 2.11, 2.12, 2.13 (scala 1:2.000).
<i>N.T.O.</i>	Dall’Art.48 sono stralciati i titoli del paragrafi “Autostrada Nogara Mare - Tracciato in progetto” e “Circonvallazione ovest - Tracciato in progetto”, nonché i commi 1, 2 e 5; i commi successivi sono rinumerati di conseguenza <i>Art. 48 - Infrastrutture stradali di rilevanza sovracomunale</i> <u><i>Autostrada Nogara Mare – Tracciato in progetto</i></u> <i>1. Il P.I. recepisce il tracciato di progetto, approvato dal CIPE, relativo alla connessione autostradale denominato “Nogara-Mare”;</i> <i>2. con diversa grafia il P.I. recepisce inoltre:</i> <i>a) i tratti di viabilità di connessione tra la rete stradale esistente e il previsto tracciato autostradale;</i> <i>b) il tracciato in progetto del raccordo Nogara – Nogarole Rocca.</i> <i>1 Il vincolo generato dai tracciati in progetto rappresentati negli elaborati grafici del P.I. è legato all’attualità ed efficacia dei relativi provvedimenti amministrativi di programmazione, la previsione di interventi in aree prossima ai tracciati in progetto dovrà pertanto essere preceduta da una attenta verifica dell’insieme di vincoli e previsioni in essere.</i> <i>2 L’adeguamento cartografico degli elaborati conseguente alla progettazione esecutiva dell’opera, a variazioni del tracciato e degli eventuali interventi di mitigazione e compensazione paesaggistico – ambientale saranno oggetto di specifica variante al P.I.</i> <u><i>Circonvallazione ovest – Tracciato in progetto</i></u> <i>5. Il P.I. rappresenta, a titolo di suggerimento e pertanto privo di valore prescrittivo, il tracciato di una “circonvallazione ovest” avente funzione di raccordo alternativo al tracciato di cui al comma 2 lettera b).</i>
	V.Inc.A. NO Valutazione di compatibilità idraulica NO

Di seguito sono raccolti (in scala ridotta) i fogli della Tav.2 “P.I. Zone Significative” interessati dalle modifiche, illustrando lo stato vigente e quello di variante.

Tavola 2.1 Vigente



2016

PIANO DEGLI INTERVENTI

REGIONE LOMBARDA

COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA

P.I. - Zone Significative - Pellegrina

SPR 2016

MAPA

COMUNE DI NOGARA

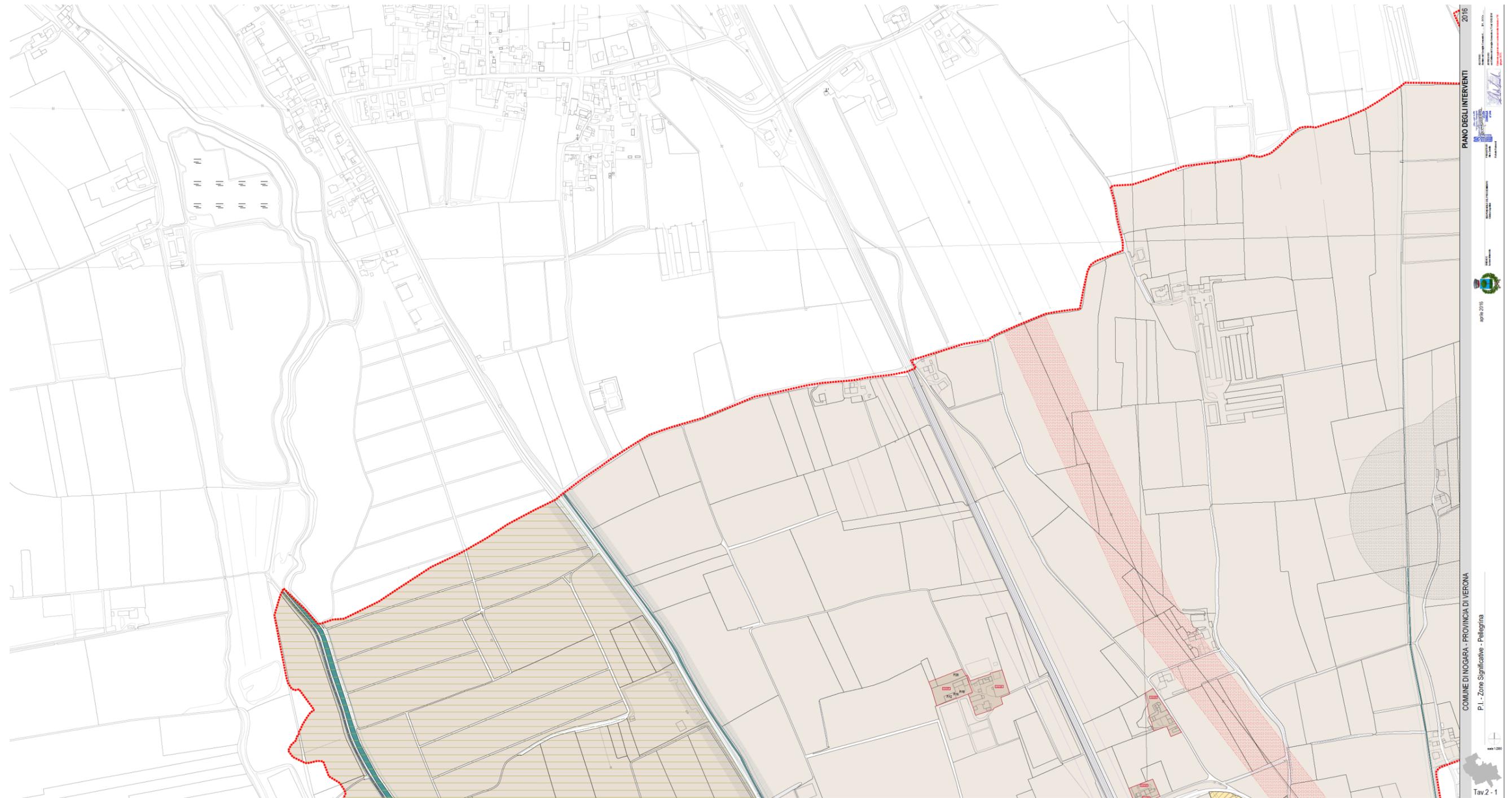
PROVINCIA DI VERONA

REGIONE LOMBARDA

2016

Tav 2 - 1

Tavola 2.1 Variante



2016

PIANO DEGLI INTERVENTI

COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA

P.I. - Zone Significative - Pellegrina

APRILE 2016

1:1200

Tav 2 - 1

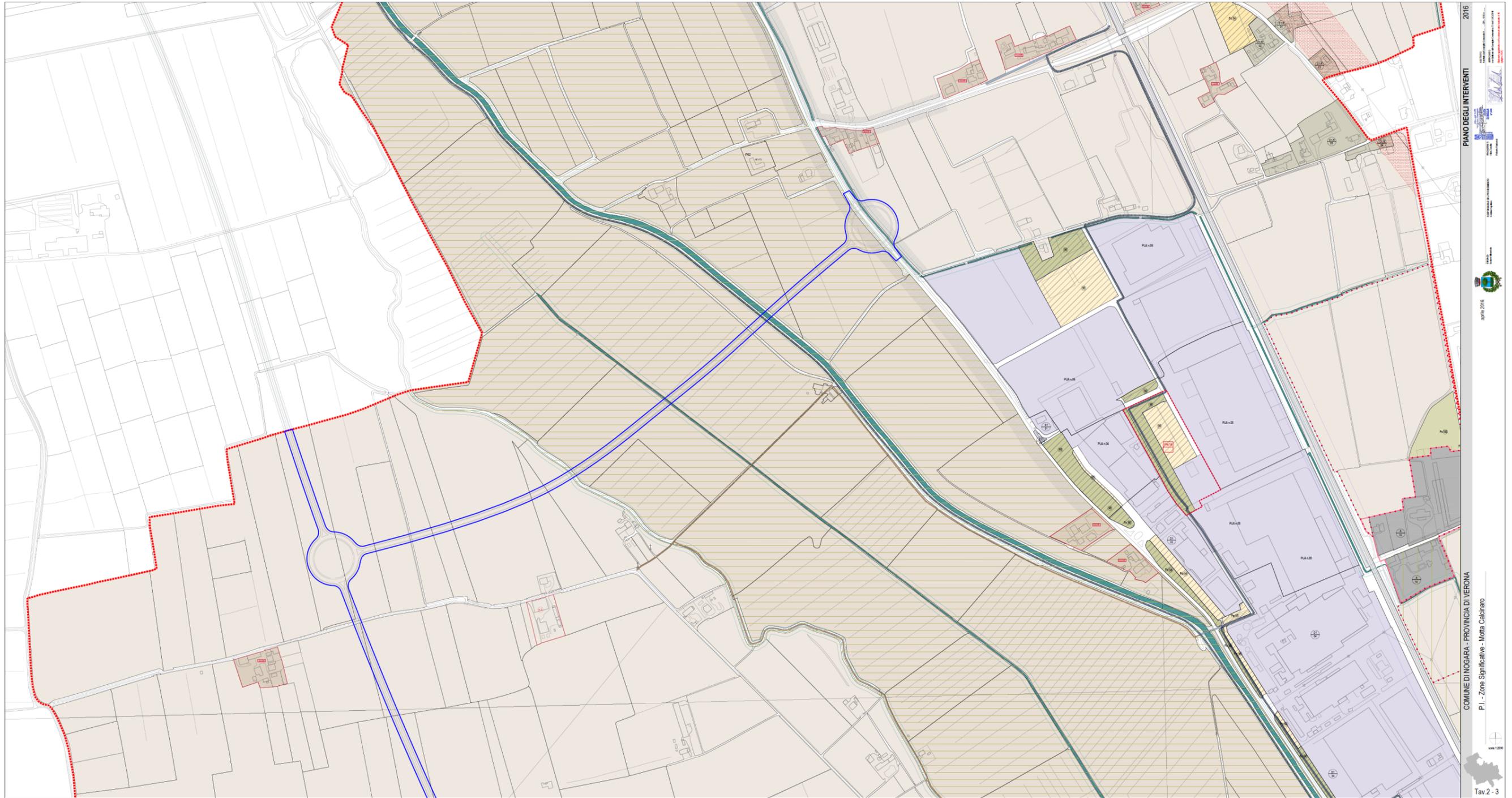
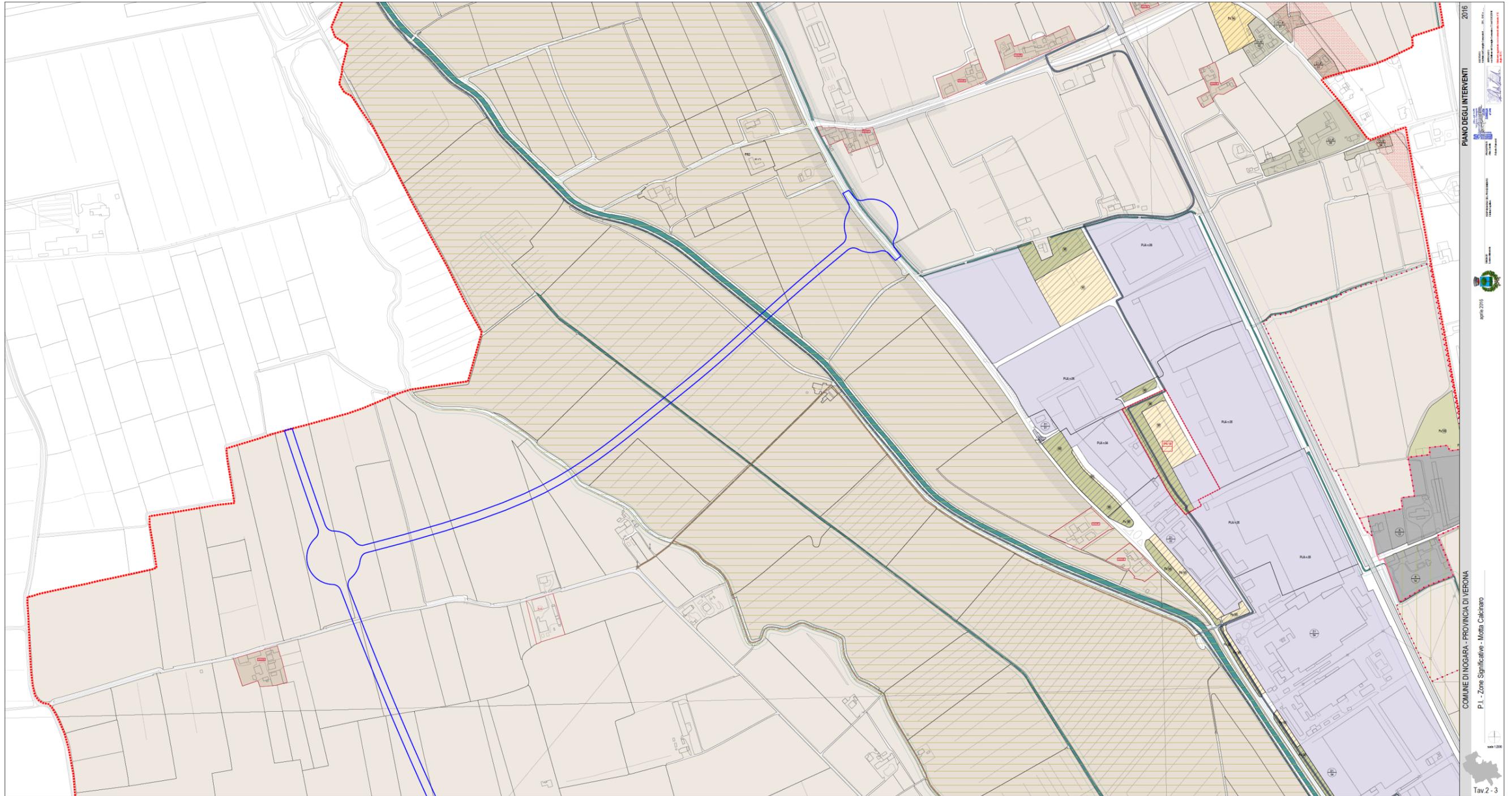


Tavola 2.3 Variante



2016
PIANO DEGLI INTERVENTI
APRILE 2016
COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA
P.I. - Zone Significative - Motta Calcinario
Tav 2 - 3

Tavola 2.6 Vigente

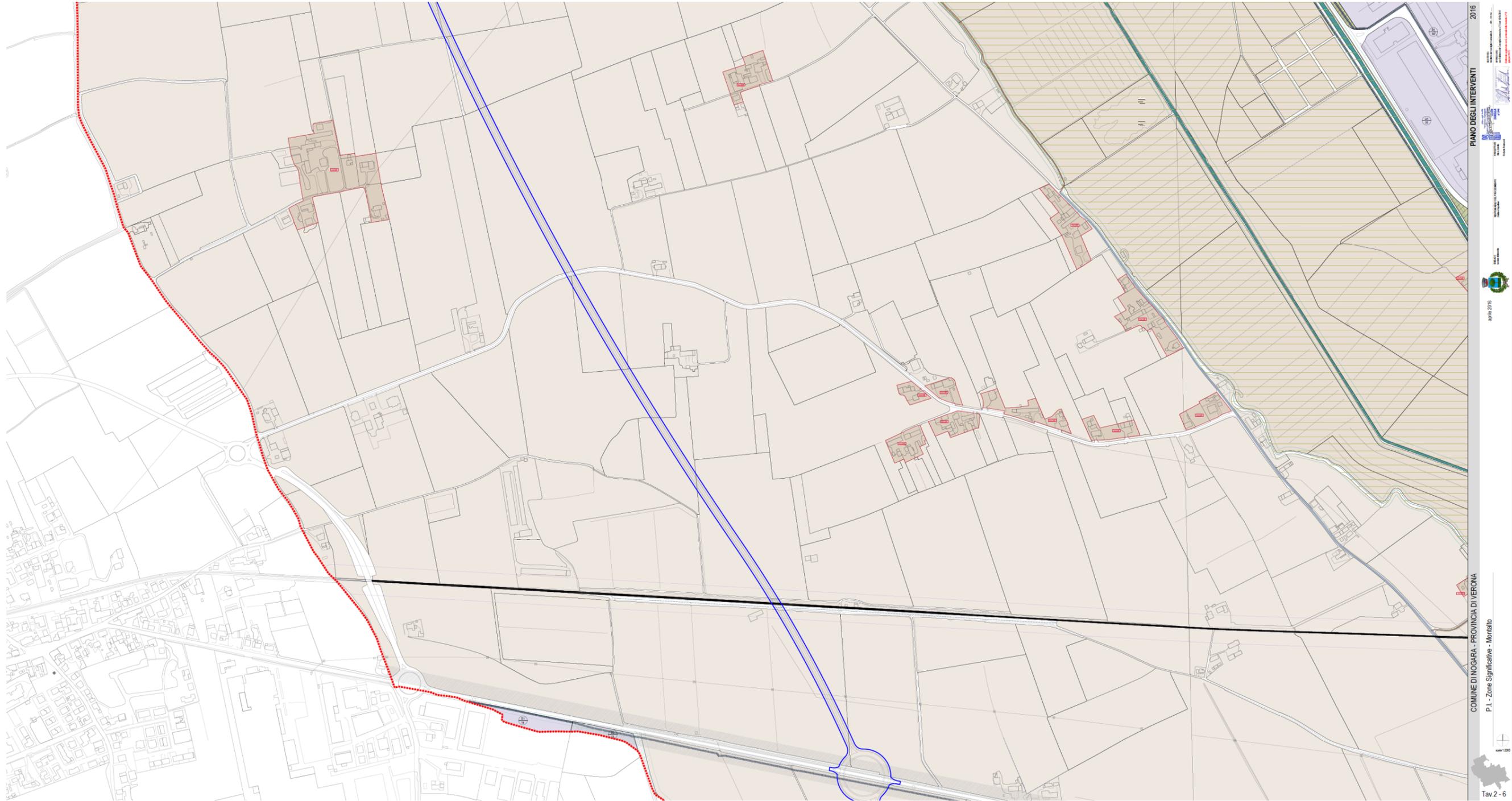
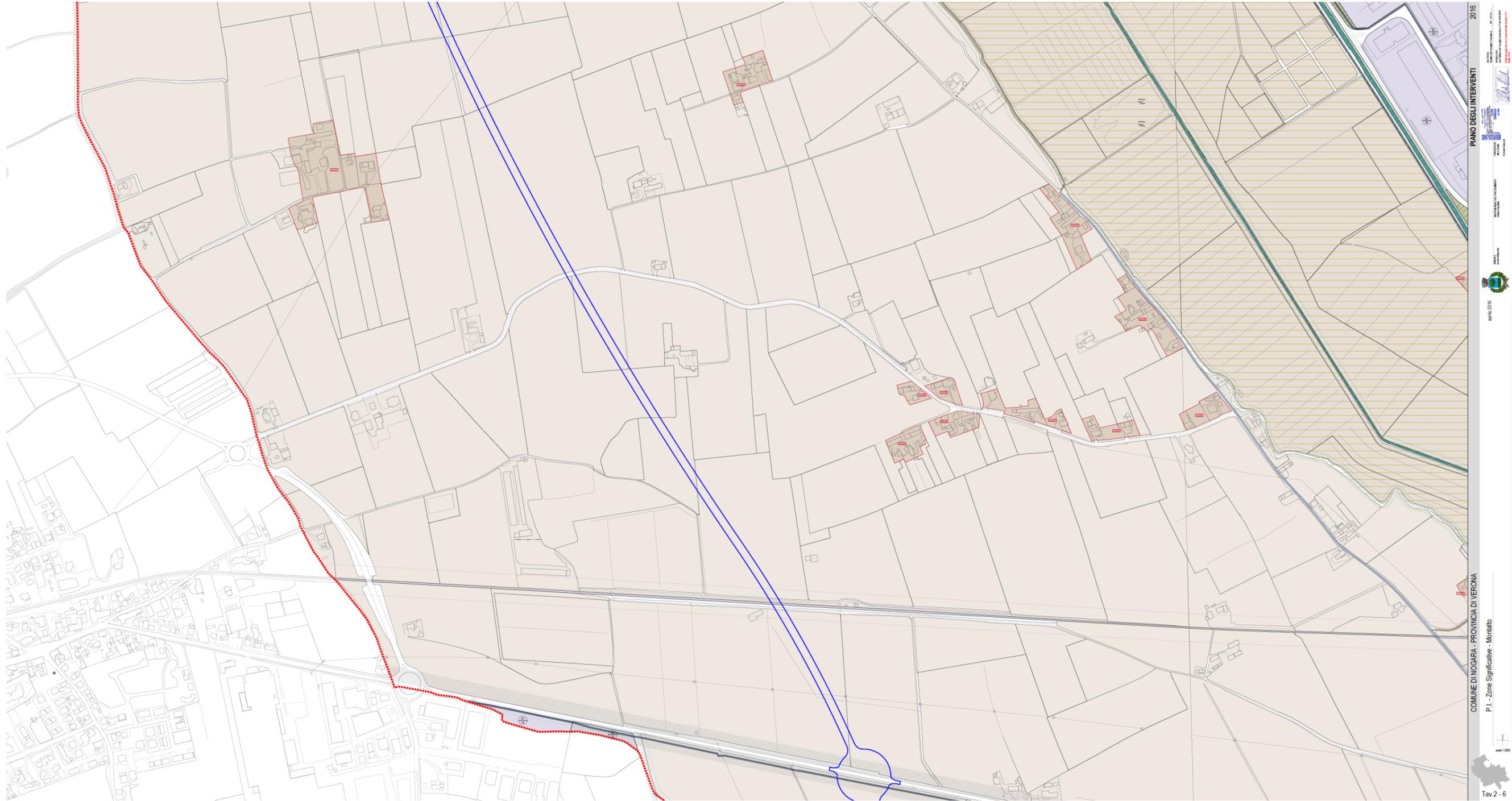
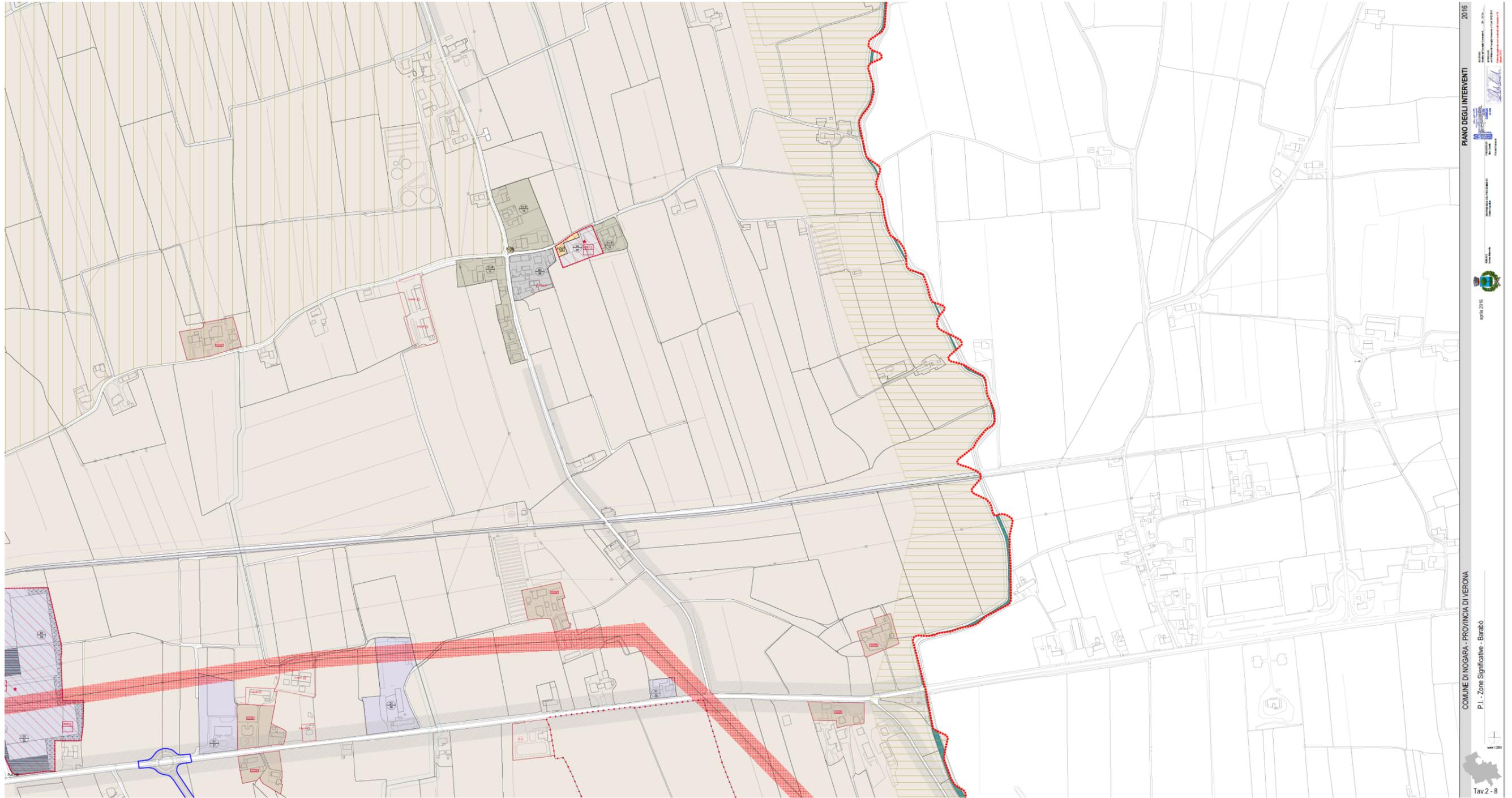


Tavola 2.6 Variante



2016
PIANO DEGLI INTERVENTI
COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA
P.I. - Zone Significative - Moriatto
1:200
Tav 2 - 6



2016

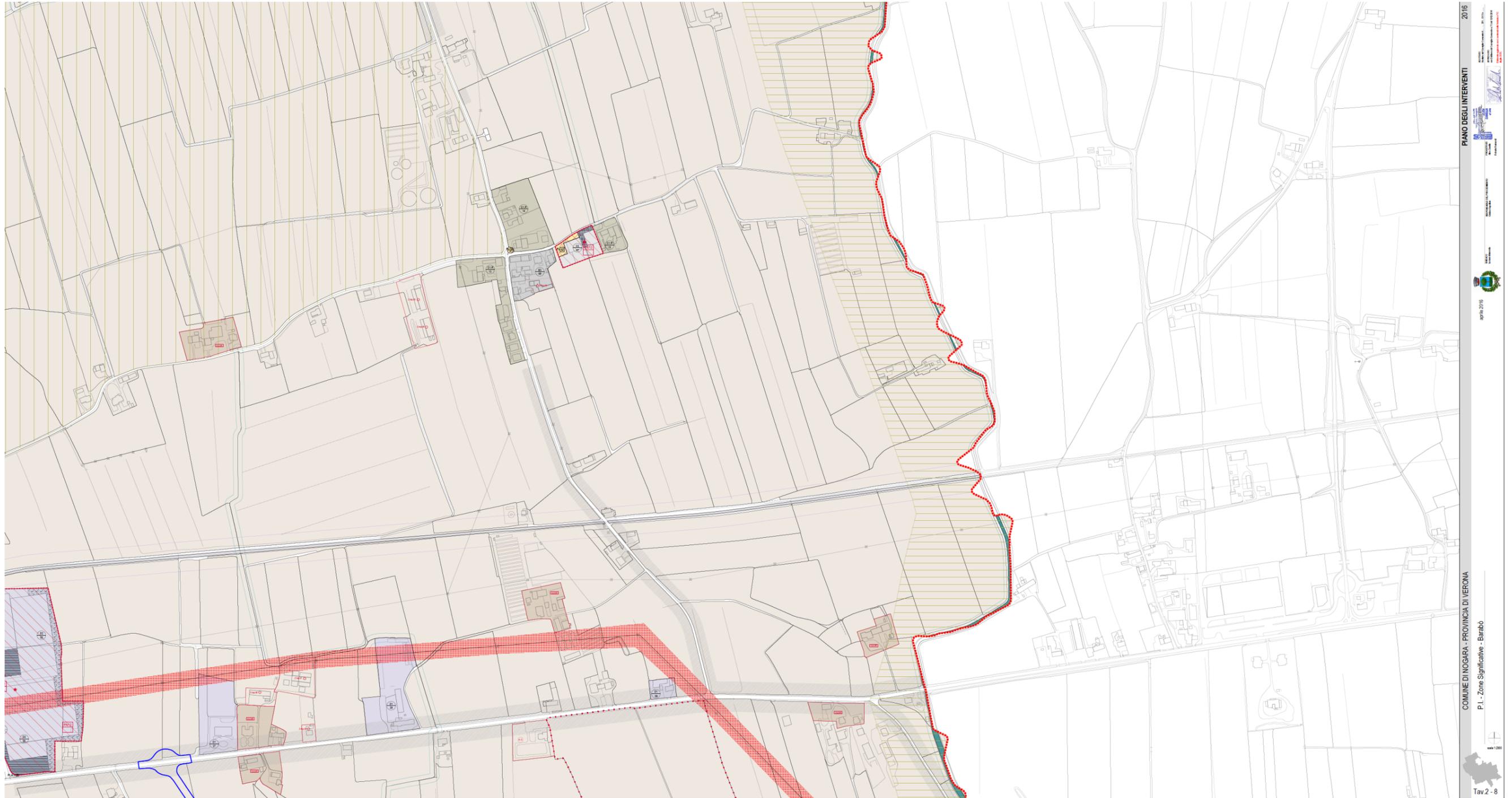
PIANO DEGLI INTERVENTI

COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA

P.I. - Zone Significative - Barabò

1:1200

Logo of the Municipality of Nogara and the Province of Verona.



2016

PIANO DEGLI INTERVENTI

COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA

P.I. - Zone Significative - Barabò

1:1200

MAPPA 2016

PROVINCIA DI VERONA

REGIONE LOMBARDA

MINISTERO REGIONALE DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO

ISTITUTO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ISTITUTO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Tavola 2.9 Vigente

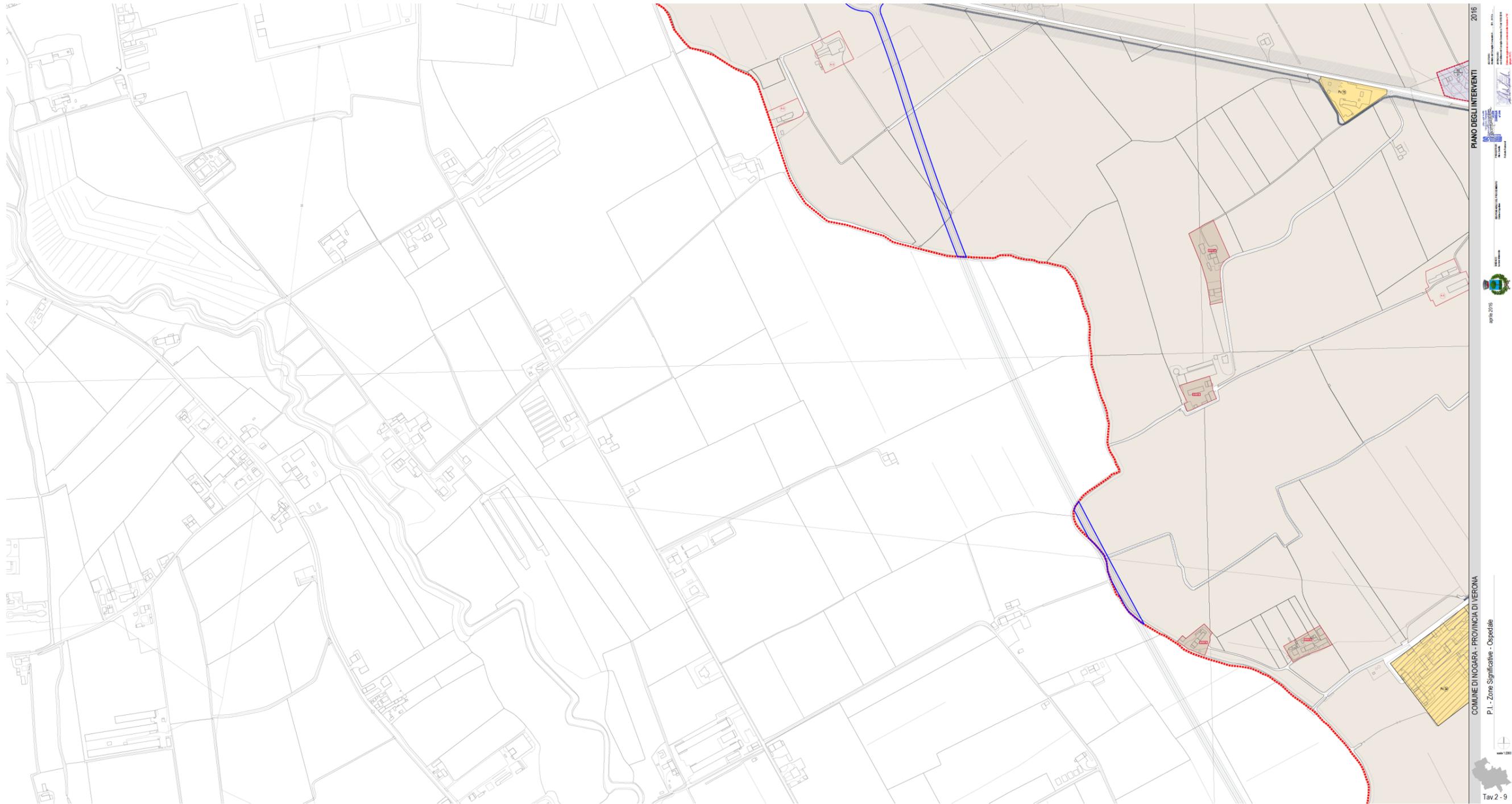
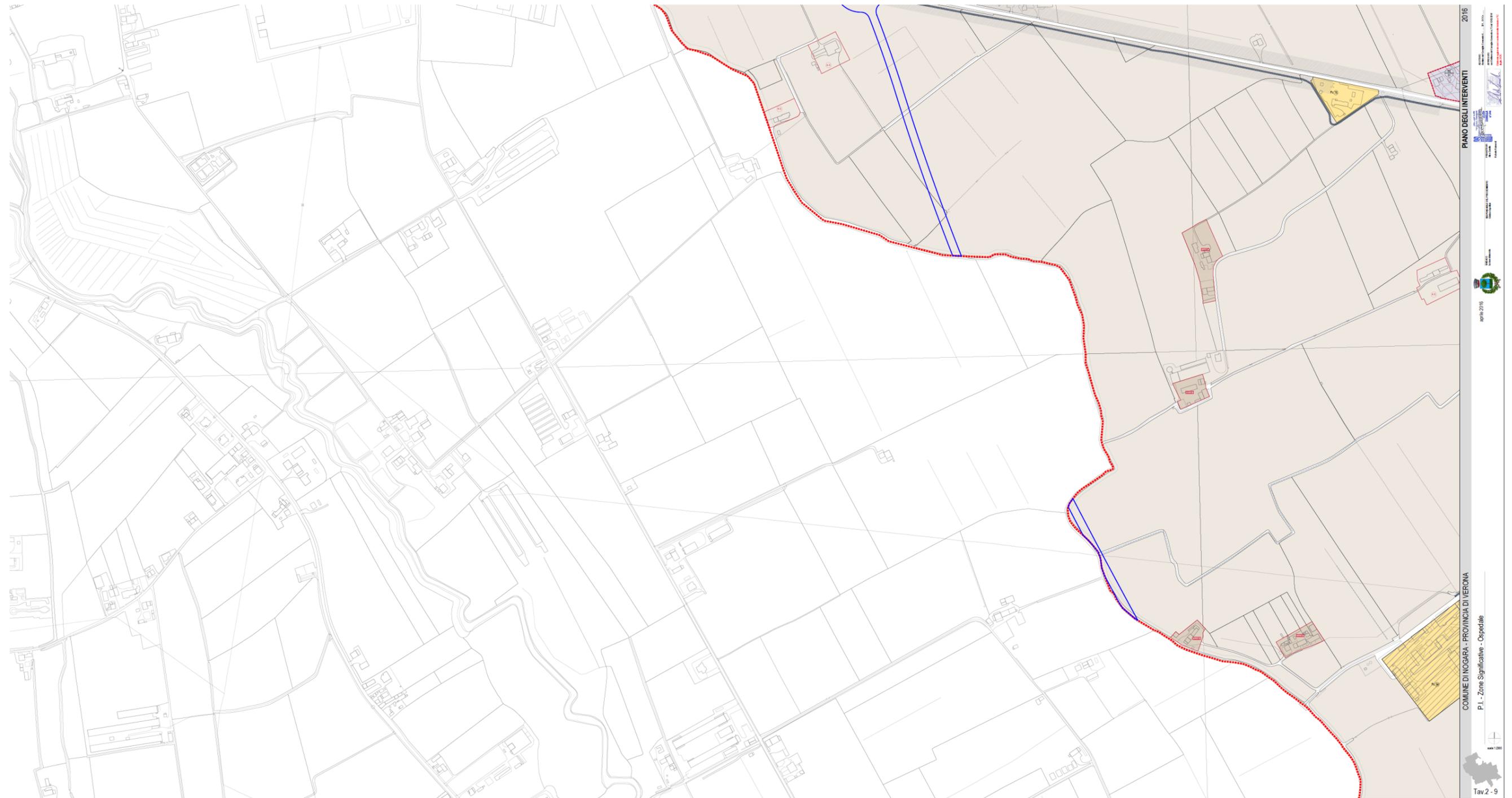


Tavola 2.9 Variante



2016

PIANO DEGLI INTERVENTI

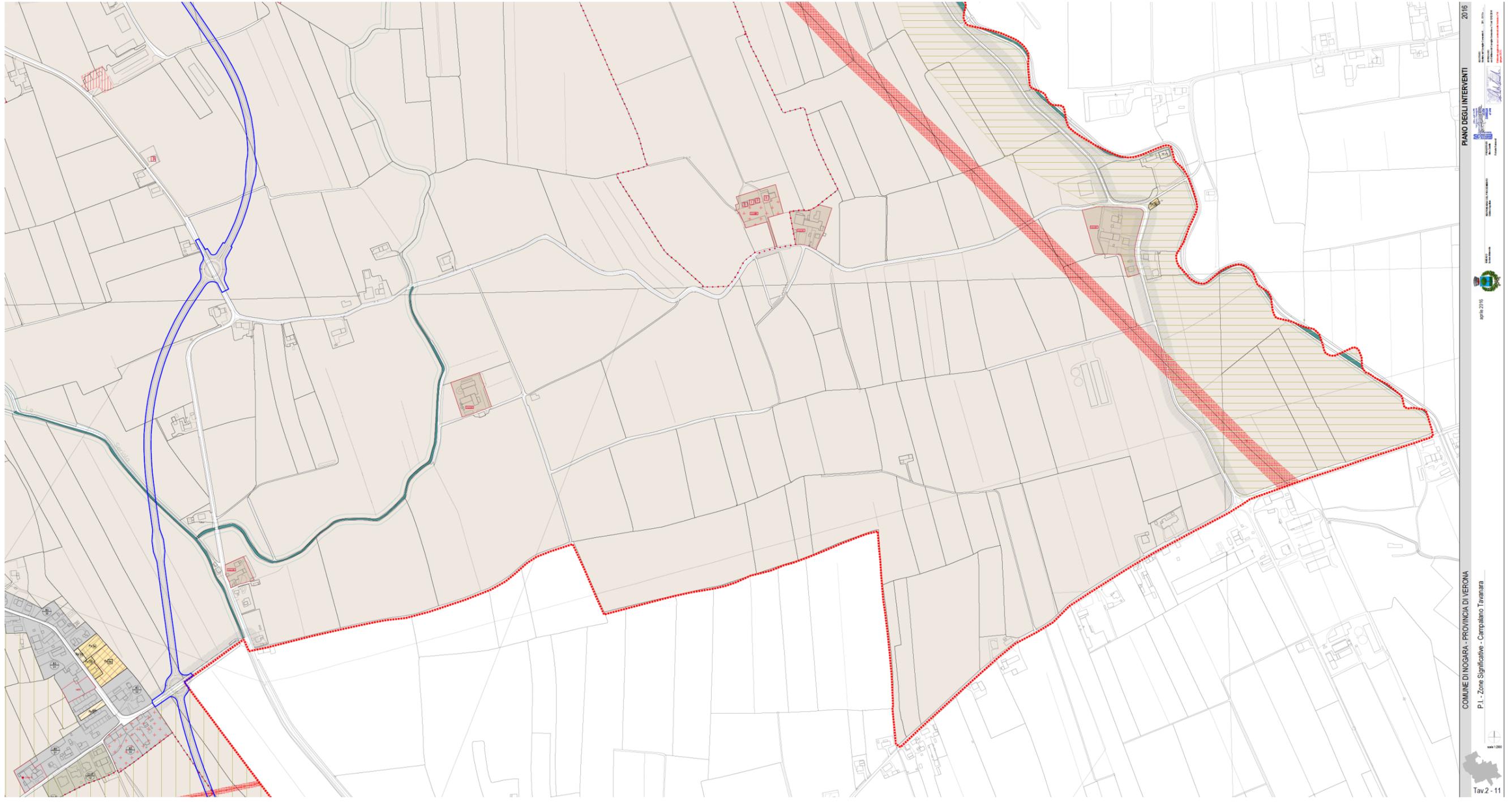
COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA

P.I. - Zone Significative - Ospedale

1:1200

Logo of the Municipality of Nogara and the Province of Verona.

Tavola 2.11 Vigente



2016

PIANO DEGLI INTERVENTI

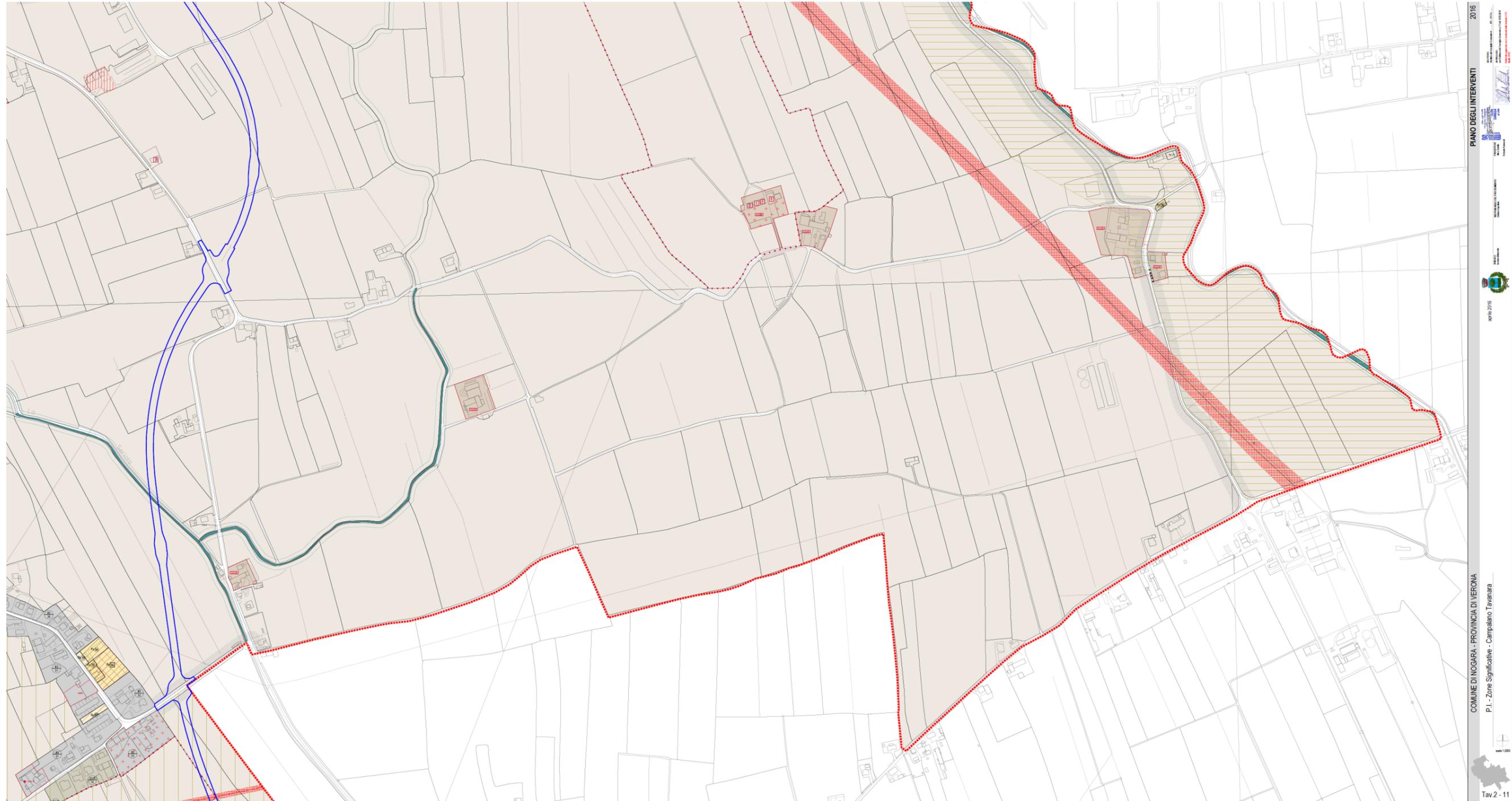
COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA

P.I. - Zone Significative - Campalano Tavanara

1:1250

Tav 2 - 11

Tavola 2.11 Variante



2016

PIANO DEGLI INTERVENTI

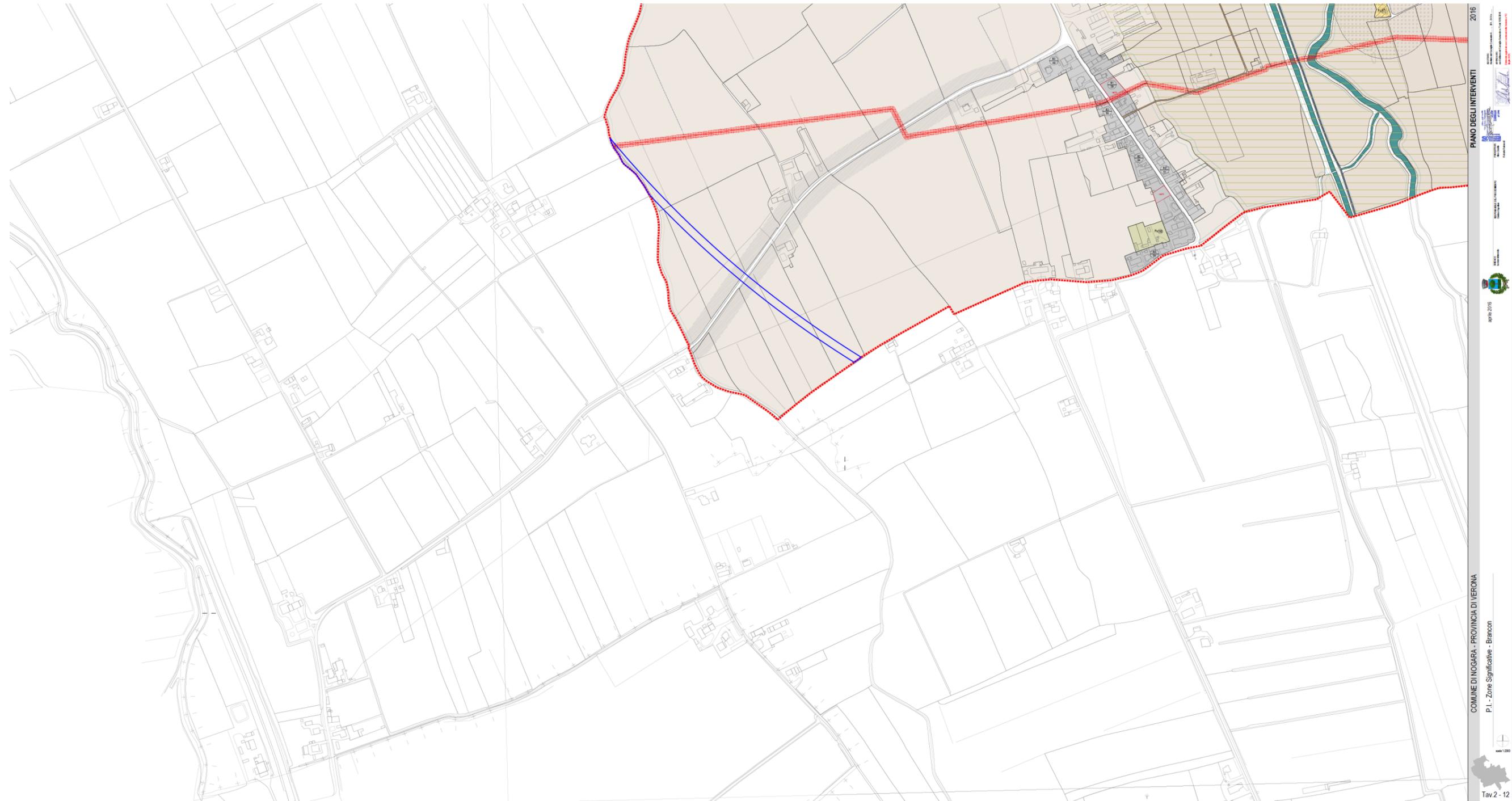
COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA

P.I. - Zone Significative - Campalano Tavonara

1:1200

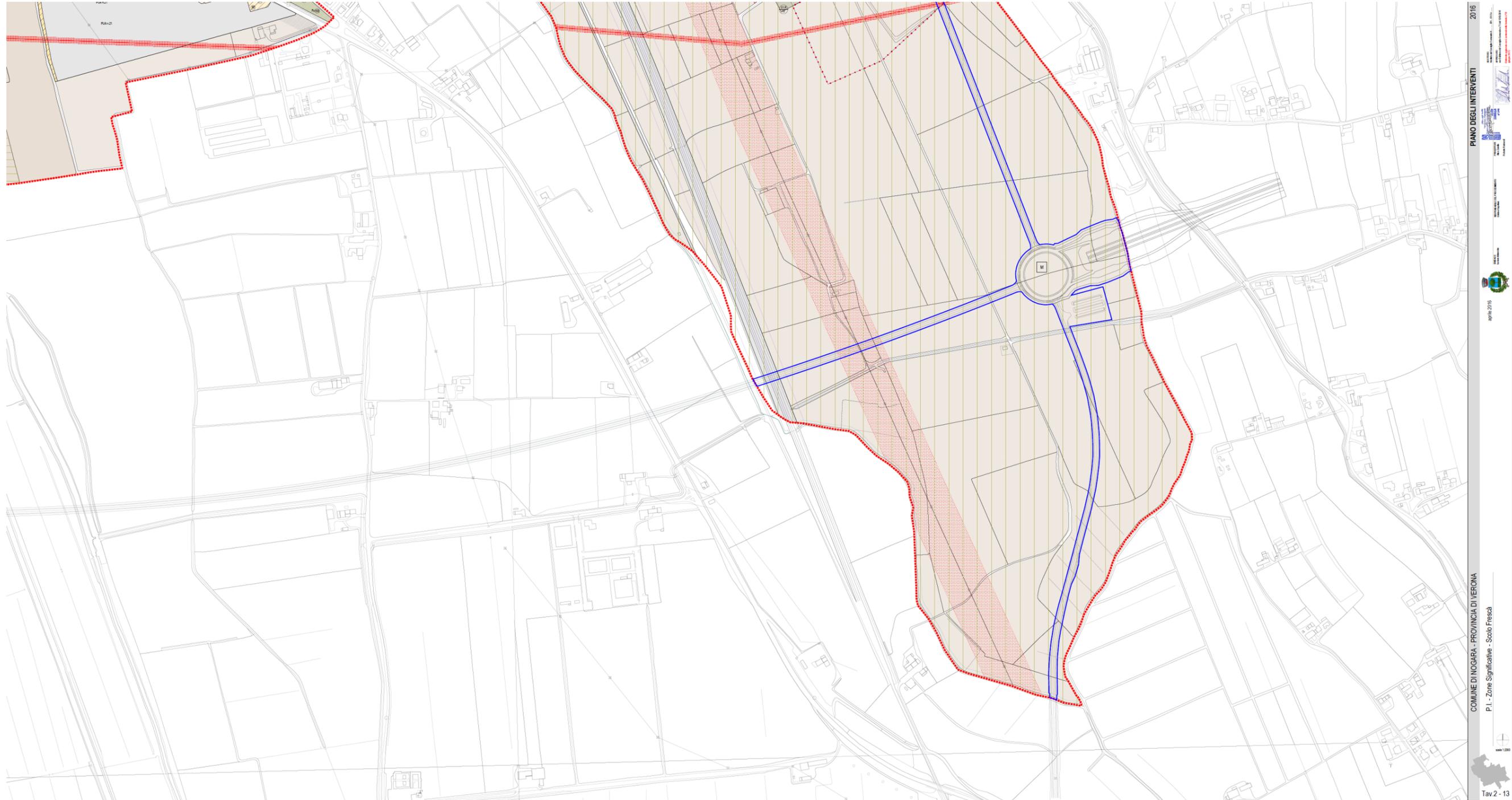
Tav 2 - 11

Tavola 2.12 Variante



2016
PIANO DEGLI INTERVENTI
COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA
P.I. - Zone Significative - Brancón
MAG. 2016
MUNICIPALITÀ DI NOGARA
MUNICIPALITÀ DI VERONA
MAG. 2016
MUNICIPALITÀ DI VERONA
Tav 2 - 12

Tavola 2.13 Vigente



2016

PIANO DEGLI INTERVENTI

COMUNE DI NOGARA - PROVINCIA DI VERONA

P.I. - Zone Significative - Scalo Fresca

1:200

Tav 2 - 13

Tavola 2.13 Variante

