



Comune di Nogara
Provincia di Verona

Variante n.13 al Piano degli Interventi

Ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004

Relazione Illustrativa – Progetto di Variante

dicembre 2023



Comune di Nogara
Provincia di Verona

Variante n.13 al Piano degli Interventi

Ai sensi dell'art.18 della L.R. 4112004

Relazione Illustrativa – Progetto di Variante

dicembre 2023

Comune di Nogara
il Sindaco
Flavio Pasini

il Responsabile del procedimento
Antonello Scipioni

Progettista incaricato
Roberto Raimondi
via Monte Bruno n. 1
Desenzano del Garda (BS)
Tel. e fax 030912192
roraimondi@libero.it



1.	Relazione illustrativa	4
1.1.	Lo stato della pianificazione.....	4
1.2.	Necessità di una variante e suoi obiettivi.....	4
1.2.1.	Varianti normative.....	4
1.2.2.	Varianti puntuali per recepimento di accordi.....	4
1.2.3.	Localizzazione delle varianti puntuali negli A.T.O.	4
1.2.4.	Variante puntuale n°1 – Impianto fotovoltaico in località Guglia.....	5
1.2.5.	Variante puntuale n°2 – Parco fotovoltaico lungo la S.R.10.....	5
1.3.	Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio.....	6
1.3.1.	Variante puntuale n°1.....	6
1.3.2.	Variante puntuale n°2.....	6
1.4.	Conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	6
1.4.1.	Il P.T.C.P. della Provincia di Verona.....	6
1.4.2.	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.....	7
1.4.3.	P.G.R.A.....	8
1.5.	Compatibilità ambientale.....	8
1.6.	Dimensionamento.....	9
1.6.1.	Consumo di suolo e dimensionamento degli spazi per insediamenti residenziali e produttivi.....	9
1.6.2.	Abitanti teorici.....	9
1.6.3.	Standard.....	9
1.6.4.	V.C.I.....	9
1.7.	Elementi tecnico normativi.....	9
2.	Progetto di Variante	10
2.1.	Variante normativa - Modifica all'Elaborato - 3.1 "Atlante dei Centri storici. Norme Tecniche".....	11
2.2.	Variante normativa n°2 – Integrazioni all'art.43 delle NTO.....	12
2.3.	Variante puntuale n. 1 – Classificazione di un' "area non pianificata" in ZTO Fc destinata a "Impianti per la produzione di energia da fotovoltaico".....	14
2.4.	Variante puntuale n. 2 – Riconferma della classificazione in ZTO D2 di "area non pianificata", con modifiche al perimetro della precedente ZTO D2 e introduzione di norme specifiche.....	17

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.V. 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.

Il Comune ha quindi elaborato il Primo Piano degli Interventi, approvato con Delibera del Consiglio Comunale D.C.C. del 13.12.2016 n.73 e successivamente oggetto di alcune varianti che non hanno modificato in modo significativo l'impianto del P.I.

Con variante n. 1 semplificata al PAT, approvata con DCC n. 14 del 30/06/2020 il Comune di Nogara ha recepito la nuova disciplina regionale per il contenimento del consumo di suolo (L.R. 06.06.2017, n. 14).

1.2. Necessità di una variante e suoi obiettivi

La presente variante nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di:

- introdurre una modifica nella normativa specifica relativa al centro storico;
- integrare le NTO relative alle ZTO Fc "Attrezzature di interesse comune";
- apportare due varianti puntuali al Piano degli Interventi, finalizzate a recepire altrettante proposte di accordo pubblico-privato.

1.2.1. **Varianti normative**

Le Varianti normative si propongono di:

- modificare prescrizioni contenute nel documento "Atlante storico Norme Tecniche" ammettendo, in determinate condizioni, l'uso di materiali di copertura leggeri, limitando l'obbligo di utilizzare tegole in laterizio o in cemento;
- integrare l'art.43 con norme per le ZTO Fc destinate specificamente alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da fotovoltaico.

1.2.2. **Varianti puntuali per recepimento di accordi**

Con le due varianti puntuali vengono recepite altrettante proposte di accordo pubblico-privato e si definisce una nuova disciplina per altrettante superfici, che attualmente si trovano nella condizione di "Aree non pianificate", a seguito della decadenza delle previsioni, come stabilito dall'Art.18 c.7 della L.R.11/2004¹. Benché il Comune abbia avviato il processo di elaborazione del Secondo Piano degli Interventi, finalizzato principalmente a definire una nuova disciplina per le "aree non pianificate", le due proposte di accordo pubblico privato riguardano una materia che rende opportuno un procedimento più rapido. Nello specifico le proposte sono finalizzate alla realizzazione di impianti fotovoltaici.

La Variante n°13 recepisce, ai sensi e nelle modalità previste dall'Art.6 della L.R.11/2004 accordi tra:

- il Comune di Nogara e Neoen Energia Verde 2 S.R.L.;
- il Comune di Nogara e i Signori GHELFO Fausto e GHELFO MARCO.

Gli accordi, con i relativi allegati, sono recepiti quali documenti costitutivi del Piano degli Interventi. I contenuti dell'accordo sono integrati nelle Norme Tecniche Operative attraverso una serie di norme specifiche, illustrate in dettaglio nella Seconda Parte "Progetto di Variante" di questo documento.

1.2.3. **Localizzazione delle varianti puntuali negli A.T.O.**

Entrambe le aree oggetto di variante puntuale sono localizzate nell'A.T.O. n°4 "Ambito del Polo produttivo", che comprende gli insediamenti artigianali e industriali localizzati lungo la S.S.12 (nella parte nord dell'A.T.O.) e lungo la S.R.10 (nella parte est dell'A.T.O.). I due insediamenti sono collegati tra loro dalla linea ferroviaria e da aree non edificate, entro le quali è compresa un'estesa superficie destinata dal P.A.T. a "Progetti sovracomunali - Polo logistico"; tale area, interessata da un P.U.A. convenzionato (e pertanto classificata nel P.A.T. come "area di urbanizzazione consolidata") è stata recentemente interessata da un progetto di localizzazione di un importante impianto fotovoltaico, di prossima realizzazione.

¹ Il quale prescrive che:

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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, (omissis).....

Nell'ATO n°4 gli episodi a destinazione residenziale appaiono sporadici, presentano i caratteri tipici di tanti insediamenti discontinui di origine rurale del Veneto e risultano isolati dalla parte più significativa del sistema insediativo e dei servizi.

1.2.4. Variante puntuale n°1 – Impianto fotovoltaico in località Guglia

Caratteristiche dell'area e del programma funzionale

La più piccola delle aree oggetto di variante è localizzata ad est dell'ambito del "polo logistico" e risulta "non pianificata" per effetto della decadenza di un P.U.A. a destinazione residenziale.

Nel P.A.T. l'area attualmente "non pianificata" è interessata da una "linea preferenziale di sviluppo residenziale", pertanto la nuova destinazione deve essere individuata tra quelle compatibili con tale strategia di trasformabilità. A tale riguardo va evidenziato che il P.A.T. non definisce un preciso insieme di funzioni compatibili, dovendosi escludere in ogni caso la possibilità di insediare attività produttive (per le quali sono previste specifiche "linee preferenziali di sviluppo").

L'insuccesso dell'iniziativa di sviluppo residenziale decaduta evidenzia la necessità di riformulare le modalità di traduzione delle strategie del P.A.T. in previsioni della pianificazione operativa. A tal proposito, a fronte di una specifica manifestazione di interesse avanzata dalla ditta Neoen Energia Verde 2 S.R.L., l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che l'area possa essere ragionevolmente integrabile in una strategia di concentrazione degli spazi destinati alla realizzazione di impianti fotovoltaici.

La funzione prevalente nell'A.T.O. n°4 "Ambito del Polo produttivo", le stesse caratteristiche del contesto e della componente residenziale, permettono di considerare la realizzazione di un impianto fotovoltaico non incompatibile con le indicazioni del P.A.T. Inoltre, la realizzazione dell'impianto, per le sue caratteristiche fisiche e tecniche, risulta reversibile e priva di impatti significativi negativi. Il fenomeno di pressione più rilevante associabile ad un impianto fotovoltaico, infatti, riguarda la qualità del paesaggio generato dalla presenza di pannelli e peraltro, per alcuni aspetti, quest'ultimo risulta assimilabile al paesaggio prodotto da alcuni tipi di colture che richiedono il supporto di sostegni e/o strutture (frutteti, serre per colture orticole...).

L'accordo pubblico-privato Comune - Neoen Energia Verde 2 S.R.L.

Alla richiesta di variante urbanistica trasmessa al Comune è allegata una proposta tecnica di efficientamento energetico di un'utenza elettrica comunale. Per la precisa definizione delle opere da realizzarsi si rinvia alla sottoscrizione di uno specifico accordo pubblico-privato da recepire nel Piano degli Interventi.

Esaminata con attenzione la proposta, se ne è riconosciuto l'interesse pubblico. Il processo di elaborazione della Variante al Piano degli Interventi è stato quindi avviato con l'obiettivo di:

- classificare l'area in ZTO Fc con la specifica destinazione di "Impianti per la produzione di energia da fotovoltaico";
- recepire nel Piano degli Interventi i contenuti dell'accordo pubblico privato.

1.2.5. Variante puntuale n°2 – Parco fotovoltaico lungo la S.R.10

Caratteristiche dell'area e del programma funzionale

L'area oggetto della seconda variante puntuale è localizzata all'estremità est dell'A.T.O. n°4 ed è interessata nel P.A.T. da una "linea preferenziale di sviluppo produttivo", la quale conferma una previsione già presente nel previgente P.R.G.

I Signori GHELFO Fausto; GHELFO Marco (proprietari promittenti venditori), con la ditta OPR SUN 13 S.R.L. (promissario acquirente), hanno manifestato l'interesse alla realizzazione nell'area di un parco fotovoltaico e relative opere di connessione. L'Amministrazione Comunale ha ritenuto che la proposta avanzata sia compatibile con la pianificazione vigente e coerente con il processo di sviluppo insediativo.

L'accordo pubblico-privato Comune - GELFO Fausto e GHELFO Marco

Alla manifestazione di interesse inviata all'Amministrazione Comunale è allegata una quantificazione del valore della perequazione, da corrispondere per l'incremento del valore dell'area determinato dalla variante urbanistica.

Esaminata con attenzione la proposta se ne è riconosciuto l'interesse pubblico. Il processo di elaborazione della Variante al Piano degli Interventi è stato quindi avviato con l'obiettivo di:

- classificare in ZTO D2 l'area interessata dalla proposta-manifestazione di interesse,
- integrare la zonizzazione proposta con norme specifiche, relative a modalità di intervento e caratteristiche delle opere realizzabili; rispetto ad altre ZTO D2 presenti nel territorio, infatti, l'area viene classificata in ZTO produttiva ma, coerentemente con l'intervento proposto, è sostanzialmente priva di potenzialità edificatoria.

1.3. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio

1.3.1. Variante puntuale n°1

Per l'area interessata dalla variante puntuale n°1 gli elaborati grafici del P.A.T. del Comune di Nogara, divenuto efficace ai sensi di legge, rappresentano quanto segue:

- tav.1 L'area è marginalmente interessata dalla fascia di rispetto di un elemento della rete idrografica e dalla fascia di rispetto stradale.
- tav.2 Nessun particolare tematismo progettuale.
- tav.3 Ai fini della compatibilità geologica l'area è classificata come "idonea a condizione - penalità geotecnica e con scarsa soggiacenza (0-2 metri)"
- tav.4 L'area è compresa nell'ATO n.4 "Ambito del polo produttivo", ed è interessata da una linea preferenziale di sviluppo residenziale"

1.3.2. Variante puntuale n°2

Per l'area interessata dalla variante puntuale n°2 gli elaborati grafici del P.A.T. del Comune di Nogara, divenuto efficace ai sensi di legge, rappresentano quanto segue:

- tav.1 L'area è parzialmente interessata da una serie di fasce di rispetto originate da:
 - viabilità;
 - ferrovia;
 - elettrodotto;
 - allevamento intensivo.
- tav.2 Nessun particolare tematismo progettuale
- tav.3 Ai fini della compatibilità geologica l'area è classificata:
 - "idonea" nella metà settentrionale;
 - "idonea a condizione - penalità geotecnica e con scarsa soggiacenza (0-2 metri)" nella restante porzione a sud.
- tav.4 L'area è compresa nell'ATO n.4 "Ambito del polo produttivo", ed è interessata da una linea preferenziale di sviluppo produttivo"

I contenuti delle richieste di variante e dei conseguenti accordi ex Art.6 L.R.11/2004 non contrastano con quanto definito dal P.A.T.

1.4. Conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata

1.4.1. Il P.T.C.P. della Provincia di Verona

La presente variante al Piano degli Interventi opera nel rispetto di quanto stabilito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, in particolare con quanto previsto dal P.T.C.P. della Provincia di Verona.



Estratto della Tav.4 Sistema insediativo – Infrastrutturale del PTCP

Le aree oggetto di variante non risultano sostanzialmente interessate da alcun tematismo progettuale, tra quelli rappresentati negli elaborati del P.T.C.P. vigente. L'unica parziale eccezione è costituita dall'area

oggetto della variante puntuale n°2, la quale è lambita dalla previsione di uno dei tracciati di raccordo tra viabilità esistente e la prevista autostrada Nogara Mare.

1.4.2. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

È stata quindi verificata l'assenza di incompatibilità con il nuovo P.T.R.C. In riferimento agli elaborati grafici di quest'ultimo nella tabella seguente sono annotate le tematizzazioni progettuali eventualmente presenti.

Tav.1a Uso del Suolo – Terra	Le superfici interessate dalla variante sono classificate tra le "Aree agropolitane".
Tav.1b Uso del Suolo – Acqua	Non sono presenti tematismi progettuali.
Tav.1c Uso del Suolo – Idrogeologia e rischio sismico	Le aree ricadono in ambiti "irrigui".
Tav.2 "Biodiversità"	Le aree sono caratterizzate da una biodiversità dello spazio agrario "bassa".
Tav.3 "Energia e ambiente"	Si segnala un inquinamento da NOx compreso tra 0 e 10 mg/mc.
Tav.4 "Mobilità"	Nogara (le aree interessate dalle varianti puntuali non sono distinguibili) risulta inserita entro programmi di potenziamento della rete di infrastrutture stradali e di sviluppo delle infrastrutture per la logistica.
Tav.5a "Sviluppo economico produttivo"	Nogara (le aree interessate dalle varianti puntuali non sono distinguibili) è compresa entro un ampio ambito dei territori strutturalmente conformati che da Verona e Villafranca di Verona si estende verso sud est lungo la S.S.434 e la S.S.12. L'"incidenza della superficie ad uso industriale sul territorio comunale" è valutata intorno a valori medi.
Tav.5b "Sviluppo economico turistico"	In prossimità del sito della variante puntuale n°2 si rileva la presenza di un edificio compreso nell'elenco dell'IRVV; quest'ultimo è localizzato a circa 200 metri di distanza, a sud della S.R.10 e privo di diretta connessione visuale.
Tav.6 "Crescita sociale"	Si segnala esclusivamente la presenza di un "ambito per l'istituzione di nuovi parchi regionali" (Tione Tartaro).

La verifica effettuata consente di concludere che le previsioni relative alle aree oggetto di variante non risultano sostanzialmente interessate da alcun tematismo progettuale, tra quelli rappresentati negli elaborati del P.T.R.C. vigente.

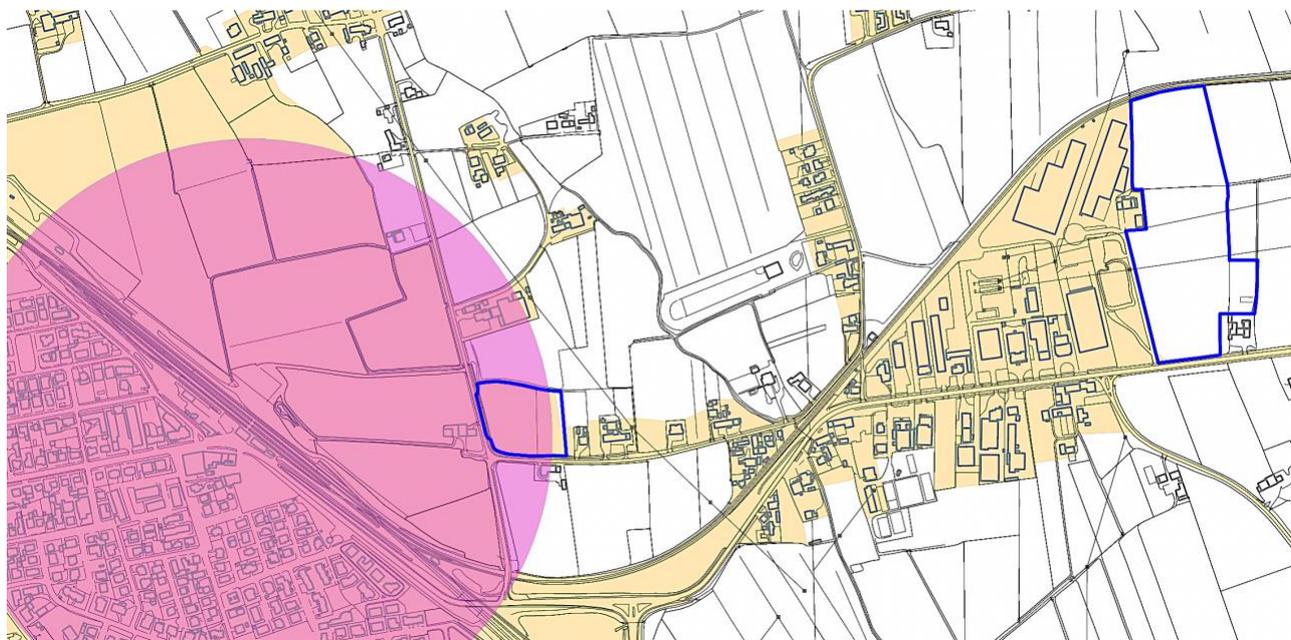
Una verifica specifica ha riguardato il rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art.40 delle Norme Tecniche del P.T.R.C., che di seguito si richiama integralmente:

<p>ARTICOLO 40 - Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni della Rete ferroviaria regionale</p> <p>1 Sono da ritenersi aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale le aree ricadenti in uno o più comuni, afferenti a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. i caselli autostradali e gli accessi delle superstrade a pedaggio, esistenti e previsti dal progetto relativo all'infrastruttura, per un raggio di 2000 metri dal baricentro geometrico dell'area del casello; b. le stazioni della rete ferroviaria regionale coincidenti con i nodi AC/AV per un raggio di 1000 metri dal baricentro geometrico della stazione; c. le stazioni della rete ferroviaria regionale, esistenti e previste dal progetto relativo all'infrastruttura, per un raggio di 500 metri dal baricentro geometrico della stazione. <p>2 Nelle aree di cui al comma 1, tenuto conto della loro rilevanza, sono favorite forme di rigenerazione urbana sostenibile, ai sensi dell'articolo 7 della l.r. 14/2017, sulla base dei criteri e degli obiettivi indicati dalla Giunta regionale.</p> <p>3 Nell'ottica di una riorganizzazione e riqualificazione del sistema infrastrutturale e insediativo, lo sviluppo urbanistico delle aree di cui al comma 1 prevede un riordino degli eventuali insediamenti e delle attività esistenti, ivi compresi quelli ricadenti nei territori esterni funzionalmente connessi. Fatto salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di entrata in vigore del presente piano, qualora lo sviluppo urbanistico interessi:</p>

- a) aree di dimensioni superiori a 5 ettari e con destinazioni d'uso produttivo, commerciale, logistico, turistico-ricettivo, si procede mediante la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione", e dell'articolo 6, comma 2, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2010";
- b) aree che, al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera a), ricadono all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla lettera e), del comma 1, dell'articolo 2, della l.r. 14/2017, si procede mediante la presentazione, da parte del Comune, di un'istanza alla Giunta regionale che, entro 60 giorni dal suo ricevimento, può dichiarare la sussistenza dell'interesse, ai fini della mobilità regionale, di tutta o parte delle aree di cui al comma 1; in tale caso si procede mediante la conclusione di un accordo di programma ai sensi della lettera a); diversamente, trascorso inutilmente il termine, il Comune può procedere autonomamente.

4. La Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente in materia urbanistica e i comuni territorialmente interessati, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del presente piano, procede alla ricognizione delle aree di cui al comma 1, provvedendo alla loro classificazione con riferimento al grado di interesse pubblico ai fini della mobilità regionale e alla definizione delle strategie di intervento ai fini dell'applicazione del presente articolo; decorso tale termine non si applicano le disposizioni di cui al comma 3.

Nel caso delle aree oggetto di variante la sola variante puntuale n°1 ricade entro il raggio di 500 metri (in colore magenta trasparente nello schema) dalla stazione di Nogara, tuttavia gli interventi di "riordino degli eventuali insediamenti e delle attività esistenti" auspicati al comma 3 riguardano aree comprese entro "ambiti di urbanizzazione consolidata" individuati ai sensi della L.R. 14/2017 (in colore giallo nello schema), pertanto non sono assoggettati alla preliminare presentazione dell'istanza alla Giunta regionale prevista alla lettera b).



1.4.3. P.G.R.A.

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Bacino del Po non segnala le aree oggetto di variante nella mappa delle aree interessate da alluvioni, né nella mappa del rischio.

1.5. Compatibilità ambientale

In riferimento all'Allegato A "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE" alla DGR 1400 /2017, per la presente variante si configura il caso di non necessità della V.Inc.A. codificato come 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), si allega la specifica Relazione Tecnica prescritta dalla norme vigenti.

1.6. Dimensionamento

1.6.1. **Consumo di suolo e dimensionamento degli spazi per insediamenti residenziali e produttivi**

La variante puntuale n°1 interessa aree comprese negli “ambiti di urbanizzazione consolidata”, pertanto non comporta consumo di suolo.

La variante puntuale n°2 comporta un consumo di suolo pari a 62.185 mq., sostanzialmente analogo a quello connesso alla decaduta previsione di espansione (pari 62.651 mq.). Si tratta di un valore compatibile con il quantitativo stabilito dalla normativa regionale e recepito dalla variante al P.A.T. richiamata al paragrafo 1.1 di questa Relazione. Va inoltre rilevata la diversa reversibilità dell'intervento, per il quale la normativa prevede l'obbligo di predisporre un Piano di dismissione e ripristino. Al termine dell'esercizio dell'impianto, ci sarà quindi una fase di dismissione e demolizione delle strutture, che restituirà le aree al loro stato originario, preesistente al progetto, come previsto dal comma 4 dell'art.12 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.i.

1.6.2. **Abitanti teorici**

Per le sue caratteristiche localizzative e funzionali la Variante n.13 non incide sul dimensionamento della residenza, così come valutato nella Relazione Illustrativa del Piano degli Interventi vigente. Infatti, il dimensionamento del P.A.T. e quello del P.I. sono calcolati al netto degli abitanti teorici previsti dal P.U.A. decaduto (peraltro non per effetto della variante).

1.6.3. **Standard**

La Variante puntuale n°1 prevede la classificazione dell'impianto fotovoltaico in ZTO Fc, la quale tuttavia, considerato il carattere tecnologico dell'attrezzatura e la proprietà privata, non costituisce standard urbanistico.

Per quanto attiene alla Variante puntuale n°2, la particolare destinazione dell'area e le norme specifiche che privano la ZTO D2/2 di potenzialità edificatoria giustificano un significativo ridimensionamento degli standard richiesti per la ZTO D2. Questi ultimi sono limitati alle opere di mitigazione paesaggistica previste e descritte nella manifestazione di interesse e nell'accordo pubblico privato.

1.6.4. **V.C.I.**

Le aree oggetto di variante sono state analizzate nella Valutazione di Compatibilità idraulica del P.I.

La variante urbanistica non produce variazioni tali da richiedere una nuova Valutazione di Compatibilità idraulica. La progettazione definitiva dei dispositivi finalizzati a garantire l'invarianza idraulica ai sensi della D.G.R.V. n. 2948 del 6/10/2009 dovrà tener conto delle differenti necessità di compensazione connesse al nuovo programma funzionale.

1.7. Elementi tecnico normativi

I contenuti della variante sono esplicitati:

- attraverso modifiche agli elaborati grafici di progetto e alla relativa legenda;
- attraverso modifiche alle NTO, illustrate in dettaglio nella seconda parte di questo documento “Progetto di Variante”.

2. Progetto di Variante

2.1. Variante normativa - Modifica all'Elaborato - 3.1 "Atlante dei Centri storici. Norme Tecniche"

Oggetto	Modifiche alle norme specifiche sui materiali da impiegare per le coperture degli edifici localizzati in centro storico caratterizzati da particolari condizioni strutturali
Eventuale richiedente	-
Descrizione e note	<p>La modifica è finalizzata ad ammettere, in determinate condizioni, l'uso di materiali di copertura leggeri, limitando l'obbligo di utilizzare tegole in laterizio o in cemento. In alcuni casi, infatti:</p> <ul style="list-style-type: none">• la conservazione delle strutture di alcuni fabbricati (strutture metalliche leggere, sia orizzontali, sia verticali, particolari strutture lignee...) contrasta con l'obbligo di utilizzare i materiali prescritti;• le difficoltà di contemperare i due obiettivi di conservazione dà luogo talvolta a condizioni di degrado edilizio che possono costituire pericolo per la pubblica incolumità.

Modifiche

Elaborati grafici NO

N.T.O. SI

Il documento 3.1 – "Atlante dei centri storici - Norme Tecniche" è modificato al Capitolo 3 "Regolamento speciale di attenzione ambientale". In particolare, il paragrafo 3.5 "Coperture" è modificato come segue (testo in corsivo, parti stralciate in carattere *blu barrato*, parti aggiunte in carattere *rosso sottolineato*).

3.1 - Coperture

3.1.1 - Coperture. Materiali

Sono ammessi solo Di norma i manti di copertura devono essere di laterizio o di cemento, a tegole curve o piane "marsigliesi".

Sono esclusi manti di copertura di tegole "canadesi", o di lastre ondulate di qualunque materiale, o di pietra.

Negli edifici con gradi di protezione 4, 5 e 6, laddove le condizioni strutturali dei relativi edifici richiedano l'impiego di materiali più leggeri, può essere ammessa la realizzazione di manti di copertura in lamiera.

3.1.2 - Coperture. Dati metrici e geometrici

Sono ammesse solo coperture a falda inclinata, con inclinazione costante su ciascuna falda, ma che può essere diversa in falde diverse, compresa tra il 16% e il 50%, ovvero tra dieci e trenta gradi rispetto il piano orizzontale.

È raccomandata la massima semplicità di disegno delle coperture; di regola le coperture saranno a una o due falde.

Coperture con più di due falde sono ammesse a condizione che non determinino linee di gronda a più livelli rispetto al suolo.

3.1.2 - Coperture. Finiture e colore

Le finiture e il colore delle coperture sono implicite nel materiale di cui è prescritto l'uso. dovranno accordarsi con le caratteristiche cromatiche consolidate nel centro storico; comprese quindi nelle diverse variazioni di colore proprie del laterizio.

2.2. Variante normativa n°2 – Integrazioni all’art.43 delle NTO

Richiedente	-
Descrizione e note	Integrazioni all’art.43 delle NTO con norme per le ZTO Fc destinate specificamente alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da fotovoltaico.
Modifiche	
<i>Elaborati grafici</i>	Legenda – nella legenda relativa alle ZTO Fc “Attrezzature di interesse comune – Servizi tecnologici” il codice attrezzatura 72 è modificato, sostituendo la voce “Casa cantoniera” (non utilizzata) con la voce “Impianti per la produzione di energia da fotovoltaico”.
<i>N.T.O.</i>	SI All’Art. 43- ZTO Fc – “Aree per attrezzature di interesse comune”, dopo il comma 26 è introdotto il seguente paragrafo “Norme specifiche per ZTO Fc/72 - Impianti per produzione di energia da fotovoltaico”.
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p><u>Norme specifiche per ZTO Fc/72 - Impianti per produzione di energia da fotovoltaico</u></p><p><u>27. Con codice attrezzatura 72 sono individuate aree destinate alla realizzazione di impianti per produzione di energia da fotovoltaico e delle relative opere di connessione alla rete elettrica.</u></p><p><u>28. La potenzialità edificatoria è limitata ai soli volumi tecnici strettamente necessari al funzionamento dell’impianto.</u></p><p><u>29. Procedimento autorizzativo e condizioni da rispettare per l’attuazione degli interventi dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.</u></p></div>

LEGENDA

scala 1:5000 | scala 1:2000

	Confine comunale		
	Z.T.O.		
	ZTO	Sigla identificativa ZTO e riferimento al repertorio	
	ZTO A	Spazi ed edifici prevalentemente residenziali compresi nei Centri storici	Art.28
	ZTO B1	Spazi della residenza ad alta densità	Art.29, 61
	ZTO B2	Spazi della residenza a media densità	Art.29, 62
	ZTO C1.1	Spazi della residenza a bassa densità	Art.30, 63
	ZTO C1.2	Consolidamento e qualificazione dei nuclei di origine rurale	Art.31, 64
	ZTO C2	Aree destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali	Art.32
	ZTO D1	Insedamenti produttivi consolidati	Art.33, 67
	ZTO D2	Aree destinate allo sviluppo e la qualificazione degli insedamenti produttivi	Art.34
	<u>Zona agricola e ambiti del territorio aperto</u>		
	ZTO E	Zona Agricola	Art.35, 36, 38
	Zona agricola compresa nell'Ambito per la formazione di Parchi e riserve naturali di Interesse comunale (Vale del Tartaro)		Art.40
	Zona agricola compresa in ambito di valore ambientale		Art.40
	<u>Aree per l'istruzione (Fi)</u>		Art.42
	01	Azio nido	
	02	Scuola materna	
	03	Scuola elementare	
	04	Scuola media	
	05	Scuola superiore o specializzata	
	06	Strutture e spazi per la ricerca	
	<u>Aree per attrezzature di interesse comune (Fci)</u>		Art.43
	<u>Istituzioni religiose</u>		
	09	Chiese	
	10	Centri religiosi e dipendenze	
	12	Comunità di volontariato	
	<u>Istituzioni culturali e associative</u>		
	14	Museo	
	15	Biblioteca	
	16	Centro culturale	
	17	Centro sociale	
	18	Sale riunioni, mostre ecc.	
	19	Sede istituzioni culturali	
	<u>Istituzioni per lo svago, spettacolo ecc.</u>		
	23	Auditorium, sala manifestazioni	
	25	Centro ludico sportivo	
	26	Spazi per manifestazioni all'aperto	
	<u>Istituzioni assistenziali</u>		
	27	Casa per anziani	
	28	Residenza Sanitaria Assistita	
	<u>Istituzioni sanitarie</u>		
	30	Farmacia	
	31	Servizio sanitario di quartiere	
	34	Attrezzature ospedaliere	
	35	Strutture ULS - CEOD	
	<u>Servizi amministrativi</u>		
	37	Municipio	
	39	Uffici pubblici in genere	
	40	Banche, sportelli bancari	
	41	Magazzino comunale	
	<u>Servizi pubblica sicurezza</u>		
	43	Carabinieri	
	45	Vigili del Fuoco	
	48	Guardia di Finanza	
	51	Polizia Municipale	
	<u>Servizi telecomunicazioni</u>		
	52	Ufficio postale	
	54	Impianti telefonici	
	55	radio e televisione	
	<u>Servizi commerciali</u>		
	58	Centro vendita o supermarket	
	61	Spazi all'aperto per mercato settimanale	
	<u>Servizi tecnologici</u>		
	63	Impianti idrici	
	64	Impianti gas	
	65	Impianti energia elettrica	
	67	Impianti depurazione	
	71	Ecocentro	
	72	Casa-cantineria. Impianti per produzione di energia da fotovoltaico	
	<u>Attrezzature di interscambio</u>		
	73	Stazione ferroviaria e strutture di servizio	
	75	Stazione rifornimento e servizio	
	99	<u>Cimiteri</u>	
	<u>Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport</u>		Art.44
	81	Piazze e spazi pavimentati	
	82	Area gioco	
	83	Giardino e area verde attrezzata	
	84	Impianti sportivi non agonistici	
	85	Impianti sportivi agonistici	
	86	Parco urbano	
	88	Campi da tennis	
	91	Percorsi attrezzati	
	93	Palestra	
	94	Parco delle Ville e del Tartaro	
	<u>Altre aree attrezzate a dominante vegetale</u>		
	98	Aree per la mitigazione di infrastrutture / attrezzature e per arredo	
	100	Giardini privati, aree verdi e agricole residuali in ambito urbano con sigla Fs100 indica "orti ed aree per agricoltura periurbana e di prossimità"	Art.45
	<u>Aree per parcheggi (Pp)</u>		
	95	Area parcheggio pubbliche o aperte al pubblico (con simbolo "i" indica "strade parcheggio")	
	96	P - autormesse pubbliche p - autormesse private	
	Attrezzature e parcheggi ad uso collettivo (esistenti / di progetto). Con tratteggio obliquo l'area costituisce "standard"		
	F / x	Attrezzature e parcheggi in ZTO diverse da F o Pp	
	<u>Reti della mobilità</u>		
	Spazi e attrezzature per la mobilità ferroviaria		Art.47
	Infrastrutture stradali di rilevanza sovcomunale		
	Autostrada Nogara Mare - Tracciato in progetto		Art.48
	Raccordo Nogara - Nogarole - Tracciato in progetto		Art.48
	Circoscrizione ovest - Tracciato in progetto		Art.48
	<u>Rete ecologica</u>		
	Area Nucleo		Art.50
	Corridoio ecologico (da PTCP)		Art.51
	<u>Rete idrografica</u>		

scala 1:5000 | scala 1:2000

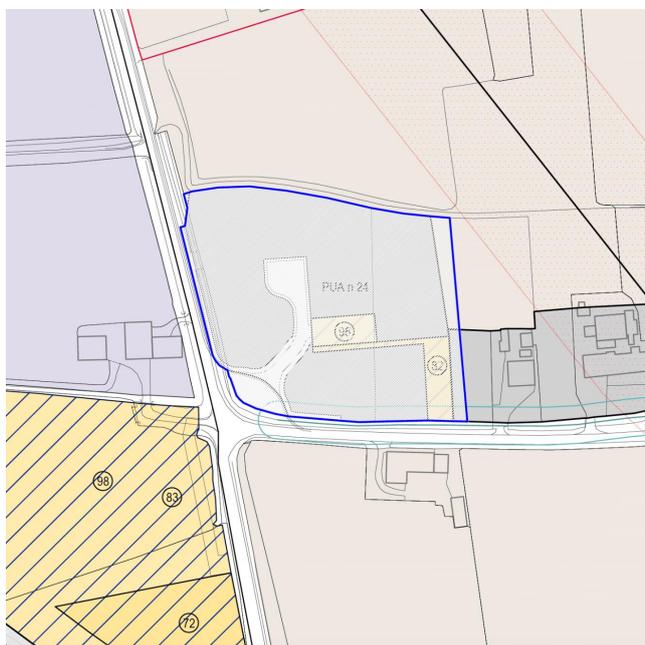
Aree in trasformazione e modificazione		
	Perimetro "Progetti Norma"	Art.69
	Perimetro ambiti di attuazione del Piano (Unità minime di intervento, Progetto unitario, lotti a volumetria predefinita, etc.)	Art.69
	Numero identificativo "Unità di intervento" di "Progetto Norma"	Art.69
	Numero identificativo di "lotto libero" per nuova edificazione residenziale	Art.66
	Riferimento a Piani Urbanistici Attuativi vigenti o strumenti aventi analogo valore	Art.65
	Aree di trasformazione L.R.11/2014 art.18 c.7 con obbligo di PUA	Art.68
	Ambito di edificazione diffusa	Art.39
	Numero identificativo di attività produttive in zona impropria recepite dal PRG / riconosciute dal P.I.	Titolo IX
	da confermare	
	da bloccare	
	da trasferire	
	Edifici non più funzionali al fondo agricolo	Titolo X
	Elemento incongruo	Titolo VIII
	Aree di degrado in zona agricola	Art.40

Progetto di suolo		
<u>Spazi pavimentati</u>		
	percorsi pedonali	
	percorsi ciclabili	
	percorsi ciclopedonali	
	strada ciclabile	
	superfici pavimentate impermeabili	
	superfici con pavimentazioni permeabili o semipermeabili	
	Edifici alti / piastre ed edifici bassi - superfici edificabili	
<u>Materiali vegetali</u>		
	prati in area urbanizzata	
	giardini privati	
	alberature a filare	
	aree di pertinenza di alberi monumentali (art. 38 del PAT)	
	interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale con arbusti e altre sistemazioni vegetali	
	siepi e formazioni vegetali lineari nel territorio agricolo	Art.40

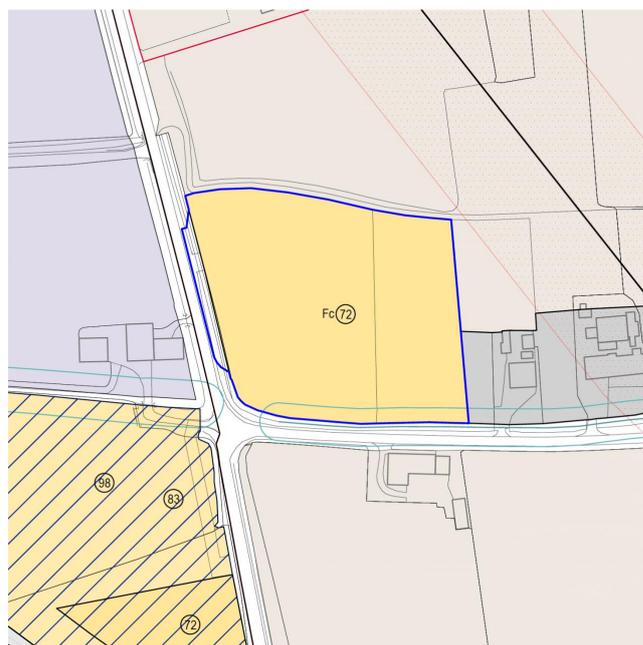
Beni culturali e tipi di intervento		
	Perimetro centro storico (rinvio all'"Atlante dei centri storici")	
	Edifici e spazi aperti Interessati da Vincolo Monumentale art.10 D.Lgs 42/2004	
	Villa Veneta e spazio di pertinenza	Art.52
	Giardini e parchi storici	Art.54
	Contesti figurativi	Art.55
	Grado di protezione 1	Atlante dei centri storici
	Grado di protezione 2	
	Grado di protezione 3	
	Grado di protezione 4	
	Grado di protezione 5	
	Grado di protezione 6	

Vincoli e fasce di rispetto		
	Fasce di rispetto delle Infrastrutture di viabilità	Art.5
	Fasce di rispetto della ferrovia	Art.6
	Distanza dalle rive dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto	Art.7
	Fascia di rispetto cimiteriale	Art.43
	Fascia di rispetto dei depuratori	Art.4, 8
	Fascia di rispetto dell'oleodotto	Art.4, 8
	Elettrodotti e relative distanze di prima approssimazione (Dpa)	Art.9
	fasce di rispetto dei pozzi di prelievo idropotabile	Art.4, 8
	Vincolo archeologico	Art.10
	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2002 (solo 1:5.000, da PAT)	
	- Corsi d'acqua	
	Quadro d'unione della tavole in scala 1:2000 "Zone Significative"	

2.3. Variante puntuale n. 1 – Classificazione di un’“area non pianificata” in ZTO Fc destinata a “Impianti per la produzione di energia da fotovoltaico”



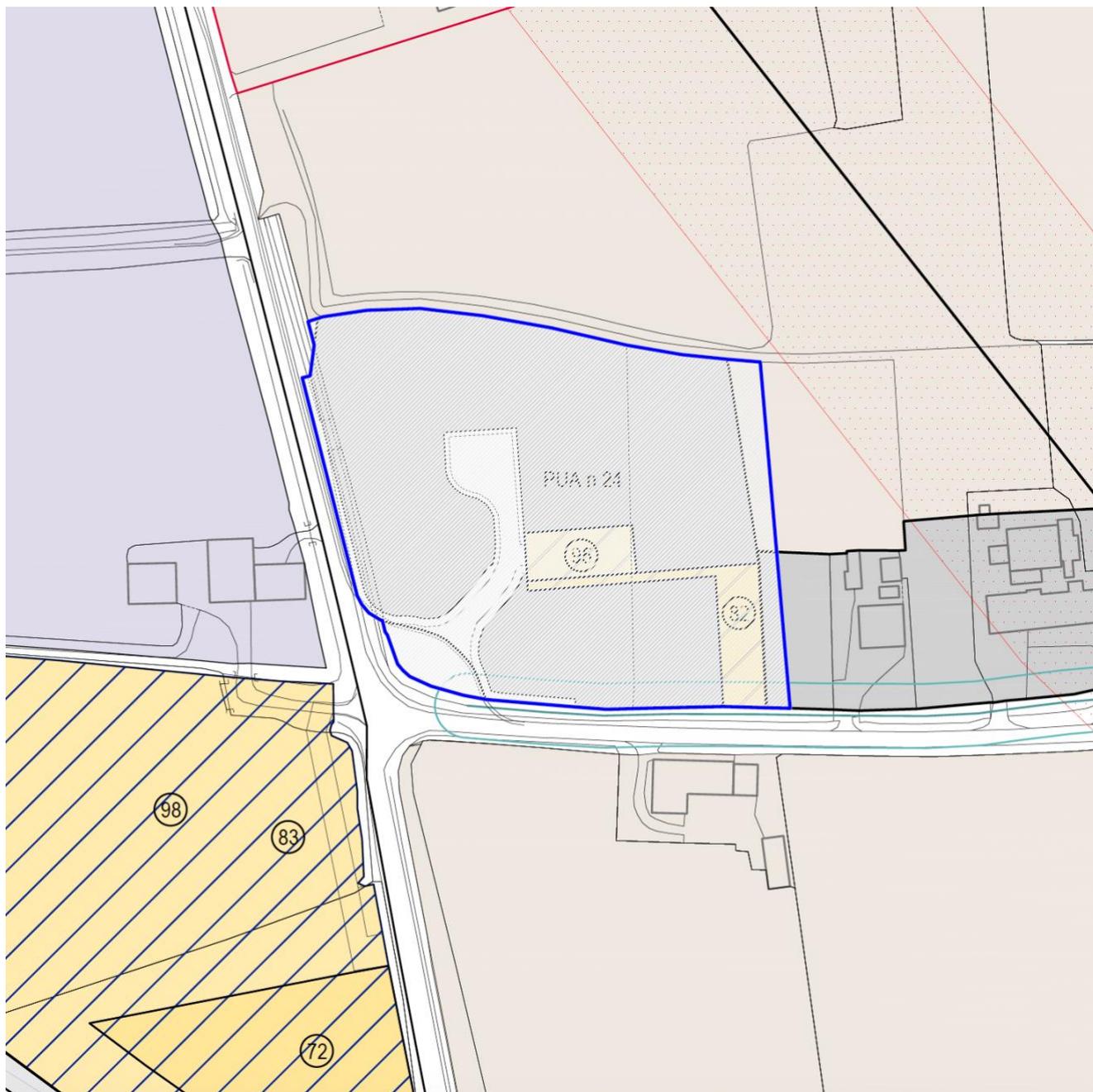
P.I. vigente (originale in scala 1:2000)



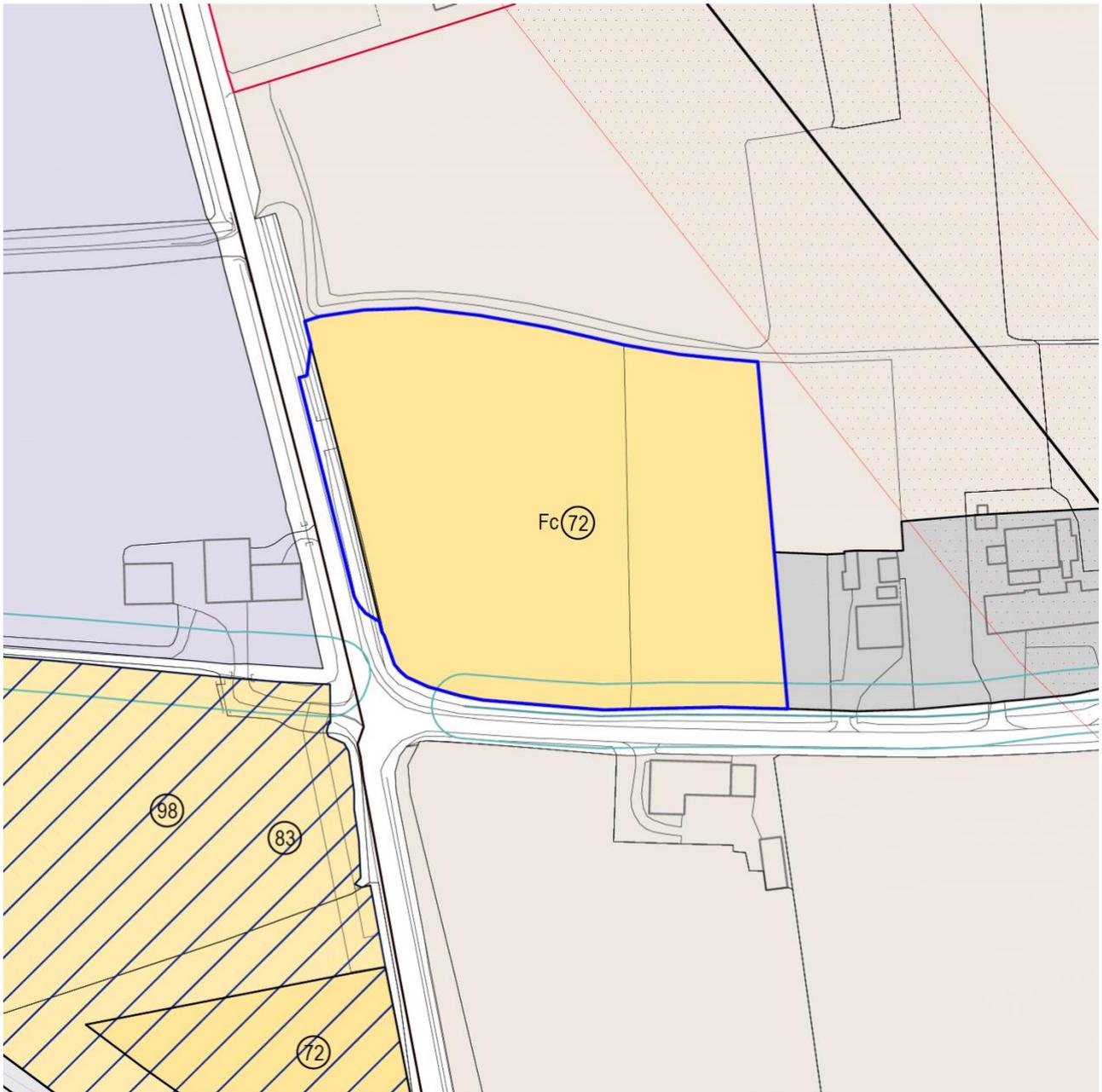
P.I. variante (originale in scala 1:2000)

Richiedente	Neoen Energia Verde 2 S.R.L
Descrizione e note	Definizione di una nuova disciplina per un’area “non pianificata” a seguito della decadenza di un PUA. La nuova destinazione, finalizzata alla realizzazione di un impianto fotovoltaico, recepisce un accordo pubblico privato ai sensi dell’Art.6 della L.R.11/2004.
Modifiche	<p><i>Elaborati grafici</i> Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.4 “Nogara est, Campalano” (scala 1:5.000). Tavole P.I. Zone Significative n°2,7 “Nogara nord” e 2.10 “Nogara” (scala 1:2.000).</p> <p><i>N.T.O.</i> SI All’Art. 65- “Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA”, nella tabella ricognitiva contenuta al comma 1 è stralciata la riga relativa al PUA n° 24 “PdL “C2/16”.</p>

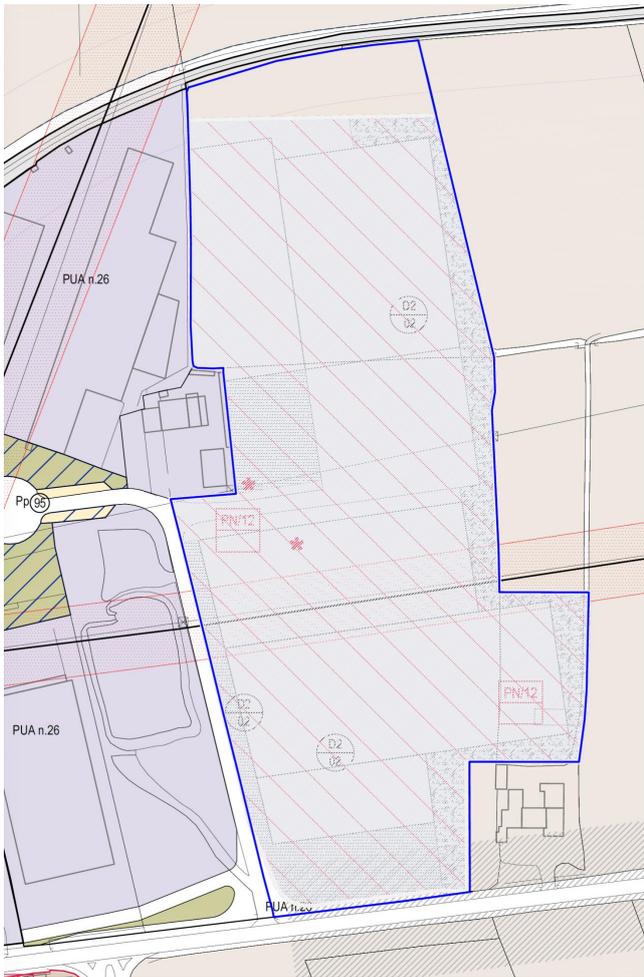
Variante puntuale n°1 - Estratto dal Piano degli Interventi Tav.2 - "Zone significative" (scala 1:2.000. fogli n°7-10) – P.I. Vigente (la campitura in tratteggio bianco indica previsione decaduta)



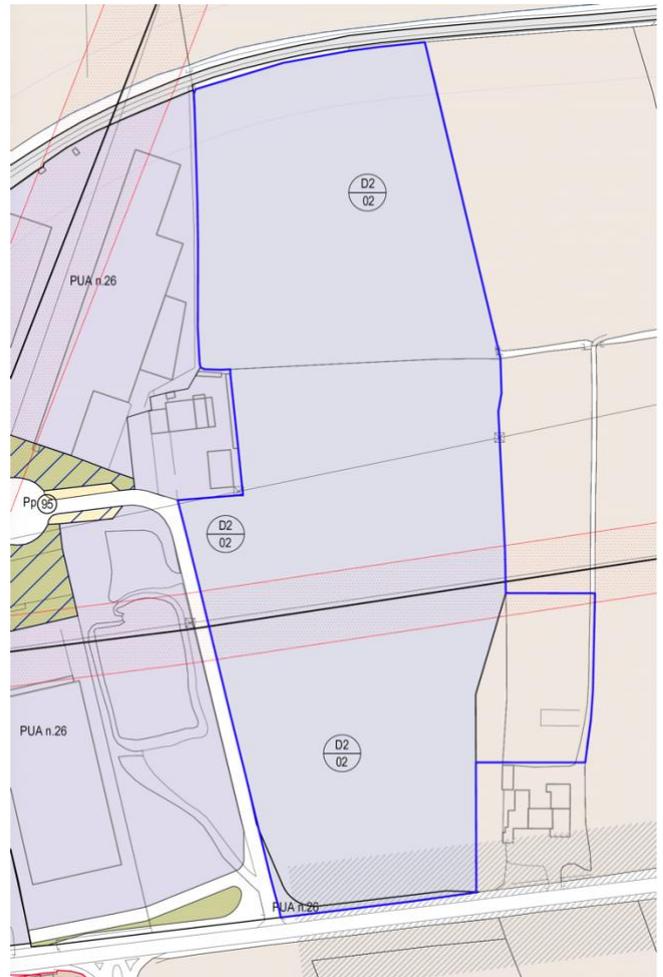
Variante puntuale n°1 - Estratto dal Piano degli Interventi Tav.2 - "Zone significative" (scala 1:2.000. fogli n°7-10) – P.I. Variante



2.4. Variante puntuale n. 2 – Riconferma della classificazione in ZTO D2 di “area non pianificata”, con modifiche al perimetro della precedente ZTO D2 e introduzione di norme specifiche



P.I. vigente (originale in scala 1:2000)



P.I. variante (originale in scala 1:2000)

Richiedente	GHELFO Fausto; GHELFO Marco (proprietari promittenti venditori); OPR SUN 13 S.R.L. (promissario acquirente)
Descrizione e note	Riconferma della classificazione in ZTO D2 di “area non pianificata”, con modifiche al perimetro della precedente ZTO D2 e introduzione di norme specifiche. La nuova destinazione, finalizzata alla realizzazione di un impianto fotovoltaico, recepisce un accordo pubblico privato ai sensi dell’Art.6 della L.R.11/2004.
Modifiche	<p><i>Elaborati grafici</i> Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.4 “Nogara est, Campalano” (scala 1:5.000). Tavole P.I. Zone Significative n°2.7 “Nogara nord” e 2.8 “Barabò” (scala 1:2.000). Oltre alla delimitazione della ZTO D2/2,</p> <ul style="list-style-type: none"> • e stato eliminato il riferimento al Progetto Norma n°12 • sono stati cancellati la campitura con tratteggio rosso e asterisco dello stesso colore, relativi all’applicazione del C.7 dell’Art..18 della L.R.11/2004, poiché la specifica destinazione della ZTO prevede esclusivamente la possibilità di installare impianti fotovoltaici a terra e procedimenti autorizzativi semplificati che non richiedono l’elaborazione di un PUA. <p><i>N.T.O.</i> SI Al Titolo XI – “Repertorio F - Le aree di trasformazione” Capo I – “Le aree di trasformazione e i Progetti del Piano”, Art. 68 – “Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate” al comma 6 è stralciata la riga della tabella riferita alla ZTO D2/2:</p>

ZTO n°	localizzazione	Progetto Norma di riferimento	Strumento di attuazione	Decorrenza c.7 art.18 L.R.11/2004
D2/1	S.R.10 ex essiccatoi	P.N. Ristrutturazione urbanistica ex essiccatoi	P.U.A.	PAT
D2/2	S.R.10 loc. Casona	P.N. Margine degli insediamenti produttivi est	P.U.A.	PAT

Alla tabella presente al comma 7 è aggiunto il seguente testo:

ZTO n°	localizzazione	Note e norme specifiche	Decorrenza c.7 art.18 L.R.11/2004
D2/2	S.R.10 loc. Casona	<p><u>La zona è destinata alla realizzazione di un parco fotovoltaico e delle relative opere di connessione alla rete elettrica, in attuazione di accordo pubblico privato ex Art.6 della L.R.11/2004 i cui contenuti e allegati progettuali costituiscono parte integrante della presente norma.</u></p> <p><u>La potenzialità edificatoria dell'area dovrà essere limitata ai volumi tecnici strettamente necessari al funzionamento dell'impianto.</u></p> <p><u>La previsione di superfici coperte aggiuntive e/o eventuali modifiche al programma funzionale potranno essere ammesse esclusivamente a seguito di un nuovo accordo o di modifiche-integrazioni all'accordo sottoscritto.</u></p> <p><u>Procedimento autorizzativo e condizioni da rispettare per l'attuazione dell'intervento dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla normativa vigente.</u></p> <p><u>L'accesso viabilistico all'area sarà localizzato lungo via Casona, viabilità di lottizzazione del PUA n°26, per connettersi alla programmata rotatoria da realizzarsi agli incroci tra la stessa via Casona, via Pezzone e la S.R.10.</u></p> <p><u>In deroga a quanto previsto per la ZTO D2, la realizzazione di standard potrà essere limitata alla messa a dimora e manutenzione di impianti vegetali (con specie arbustive e arboree autoctone) con funzione di mitigazione e di filtro paesaggistico. Le suddette superfici:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>• non potranno essere inferiori al 50% di quanto stabilito al comma 3 lettera b) dall'Art.31 della L.R.11/2004 (5% della S.T., avente valore di standard di urbanizzazione primaria);</u> <u>• potranno essere comprese all'interno delle aree recintate e non destinate alla pubblica fruizione.</u> 	no

All'Art. 69 "Progetti Norma":

- nella tabella al primo comma è stralciata la riga relativa al - P.N. 12 – "Nuovi insediamenti produttivi sulla S.R. Padana Inferiore";
- è interamente stralciato il paragrafo relativo al Progetto Norma n°12- "Nuovi insediamenti produttivi sulla S.R. Padana Inferiore".

P.N. 12 – Nuovi insediamenti produttivi sulla S.R. Padana Inferiore



Il Progetto Norma conferma la previsione del PRG di una zona di espansione produttiva localizzata lungo al S.R.10 ad est di Nogara.

Z.T.O. di appartenenza:

D2

Fs100

Infrastrutture di viabilità per l'accesso all'area

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	62.657
Servizi e spazi di uso pubblico	Area (min)	MQ.	12.532
parcheggi a raso		MQ.	6.266
spazi verdi e pavimentati		MQ.	6.266

Residenze ed attività economiche

Attività produttive	S.C.(max)	MQ.	25.063
---------------------	-----------	-----	--------

Strumento di intervento

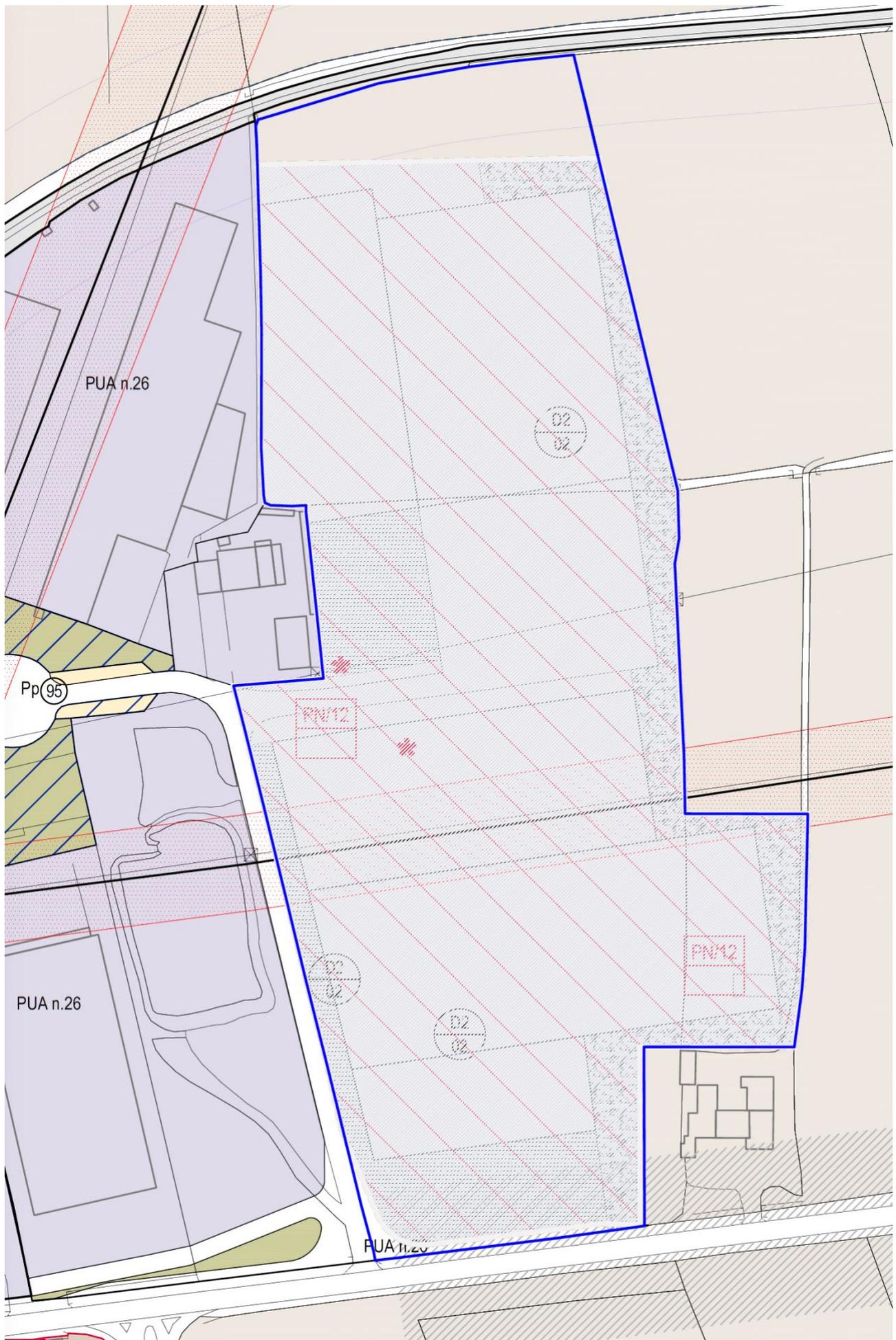
Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

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

- La viabilità di distribuzione all'area dovrà essere collegata alla S.R.10 attraverso un adeguato svincolo a raso, da concordare con l'ente proprietario della strada. In fase di progettazione del PUA si dovrà valutare l'opportunità di unificare attraverso una rotonda gli incroci della viabilità di accesso alla prevista espansione produttiva e l'innesto di via Pezzone sulla S.R.10, anche al fine:
 - segnalare con un unico svincolo l'inizio del centro abitato,
 - determinare una sorta di ambito di rispetto attorno alle preesistenze rurali ad ovest di via Pezzone
- L'impianto del nuovo insediamento produttivo dovrà confrontarsi con lo scenario sovracomunale di potenziamento della rete di infrastrutture stradali, tenendo conto delle previsioni e degli eventuali vincoli generati da procedimenti amministrativi di carattere statale, regionale o provinciale.

Variante puntuale n°2 - Estratto dal Piano degli Interventi Tav.2 - "Zone significative" (scala 1:2.000. fogli n°7-8) - P.I. Vigente (la campitura in tratteggio bianco indica previsione decaduta)



Variante puntuale n°2 - Estratto dal Piano degli Interventi Tav.2 - "Zone significative" (scala 1:2.000. fogli n°7-8) – P.I. Variante

