



Comune di Nogara
Provincia di Verona

Variante n.7 al Piano degli Interventi

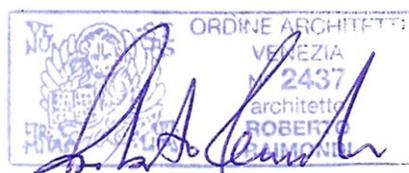
Relazione Illustrativa – Progetto di Variante

settembre 2020

Comune di Nogara
il Sindaco
Flavio Pasini

il Responsabile del procedimento
Antonello Scipioni

Il Progettista:
Roberto Raimondi
via Monte Bruno n. 1
Desenzano del Garda (BS)
tel e fax 030912192
raimondi.studio@gmail.com



1. Relazione illustrativa	3
1.1. Lo stato della pianificazione	3
1.2. Necessità di una variante e suoi obiettivi.....	3
1.2.1. Natura della variante e procedimento	3
1.3. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio	3
Variante puntuale n°1. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio	3
Variante puntuale n°2. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio	3
1.3.1. Consumo di suolo e conseguenze sul dimensionamento	4
1.3.2. Standard.....	4
1.4. Valutazioni.....	4
1.4.1. V.Inc.A.....	4
1.4.2. Valutazione di Compatibilità Idraulica	4
1.5. Elementi tecnico normativi	4
2. Variante	5
2.1. Variante puntuale n°1.....	7
Variante puntuale n°1 – P.I. vigente (estratto dall’elaborato “P.I. Zone significative”)	7
Variante puntuale n°1 – P.I. variante (estratto dall’elaborato “P.I. Zone significative”).....	8
2.2. Variante puntuale n°2.....	9
Variante puntuale n°2 – P.I. vigente (estratto dall’elaborato “P.I. Zone significative”)	9
Variante puntuale n°2 – P.I. variante (estratto dall’elaborato “P.I. Zone significative”).....	10
Variante puntuale n°2 – P.I. variante (Norme Tecniche Operative)	11
2.3. Variante alle Norme Tecniche Operative	13

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. Necessità di una variante e suoi obiettivi

La Variante è finalizzata a recepire due accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004.

Un primo accordo, con la conseguente variante, 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 agricole produttive. Con la modifica di ZTO, l'accordo prevede la riconfigurazione delle recinzioni che attualmente delimitano il giardino e la loro qualificazione paesaggistica, attraverso l'associazione con specie arbustive e arboree.

Un secondo accordo e la conseguente variante riguardano un'area localizzata tra via Torrazzo e il giardino pubblico di via Gramsci. L'accordo prevede che l'area, da tempo sottoutilizzata e occupata da impianti (in parte dismessi) dell'ENEL, sia interessata da un intervento di riqualificazione urbanistica e di riconversione funzionale.

1.2.1. Natura della variante e procedimento

La variante introduce due modifiche puntuali al Primo Piano degli Interventi, in recepimento di altrettanti accordi pubblico privato, recepiti dal P.I con norme specifiche per la ZTO.

Accento alle varianti puntuali e alla relative modifiche di ZTO è stato modificato l'Art.44 delle NTO, integrando le norme specifiche per le ZTO Fs98 e Fs100 e stabilendo limiti alle altezze di barriere verdi o artificiali, recinzioni ecc. realizzabili in tali zone.

1.3. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio

Per le aree interessate dalla variante, il P.A.T. del Comune di Nogara, divenuto efficace ai sensi di legge, prevede:

Variante puntuale n°1. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio

- tav.1 L'area è interessata dalla fascia di rispetto di un allevamento zootecnico intensivo (Art.21 delle Norme Tecniche del PAT).
- tav.2 L'area non è interessata da alcun particolare tematismo progettuale.
- tav.3 Ai fini della compatibilità geologica è segnalata una condizione di penalità geotecnica e scarsa soggiacenza (0-2 metri).
- tav.4 L'area è compresa nell'ATO n.5 "Ambito rurale est", e non è interessata da alcun particolare tematismo progettuale.

Variante puntuale n°2. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio

- tav.1 Si rileva la presenza di un simbolo associato a "impianto di telecomunicazioni" (Art.25 delle Norme Tecniche del PAT), riferito ad un'antenna di telefonia che la Variante urbanistica prevede di conservare.
- tav.2 L'area non è interessata da alcun particolare tematismo progettuale.
- tav.3 Ai fini della compatibilità geologica è segnalata una condizione di penalità geotecnica e scarsa soggiacenza (0-2 metri).
- tav.4 L'area è compresa nell'ATO n.3 "Ambito della città della residenza e dei servizi", ed è interessata dalle azioni strategiche relative alle "Aree a servizi di maggior rilevanza" (Art.47 delle Norme Tecniche), in ragione della precedente destinazione a sottostazione elettrica, ora dismessa.
In relazione a tale azione strategica l'Ar.47 delle Norme Tecniche del PAT stabilisce nelle "Direttive" al comma 2 che:

2. Il PI provvederà ad individuare puntualmente il sistema dei servizi indicando quelli da confermare, ampliare, trasformare o da trasferire, secondo gli obiettivi del PAT, anche attraverso la redazione di un Piano dei Servizi, così come indicato dall'art. 6, comma 5, lettera b) delle presenti norme.

I contenuti della presente variante non contrastano con il Piano di Assetto del Territorio.

1.3.1. Consumo di suolo e conseguenze sul dimensionamento

Per le caratteristiche delle variazioni introdotte con la variante puntuale n°1 e per la localizzazione della variante puntuale n°2 in ambito di urbanizzazione consolidata, la presente Variante n°7 al Piano degli Interventi non comporta consumo di suolo.

1.3.2. Standard

La Variante n°7 al P.I. incide sul fabbisogno di standard in relazione a un incremento di 27 abitanti teorici (4000 mc. : 150 mc/ab.).

Anche a fronte di un fabbisogno complessivo di 810 mq (27 ab. teorici per 30 mq./ab.) il Progetto Norma prevede superfici ad uso pubblico pari a 410 mq.

La dotazione di standard risulta in ogni caso soddisfatta e ampiamente superiore al fabbisogno. La Relazione Programmatica del Piano degli Interventi evidenzia infatti al paragrafo 3.2.2 "Verifica del dimensionamento P.I. – Fabbisogno Aree per Servizi", l'esistenza di un surplus di dotazioni territoriali pari a 162.195 mq. il quale, sebbene sia stato ridotto in occasione di precedenti varianti puntuali (a loro volta compensate da "Varianti Verdi" e da un calo di popolazione pari a 175 abitanti¹. rispetto all'anno di approvazione del P.I.) risulta ampiamente sufficiente a garantire le dotazioni minime necessarie.

Benché la variante riduca di 4.223 mq. le superfici destinate dal Piano degli Interventi ad "Attrezzature di interesse comune" (l'area oggetto della Variante puntuale n°2 è classificata come ZTO Fc con codice 65), in ragione del suo carattere tecnologico la ZTO non era stata compresa nel computo degli standard effettuato nella Relazione del Piano degli Interventi (negli elaborati progettuali si può notare che manca la grafia a tratteggio obliquo che identifica gli "standard"). La sostituzione della ZTO Fc con una ZTO B2 non comporta quindi la necessità di dimostrare il soddisfacimento di tale standard di legge, né di "compensare" un eventuale deficit.

1.4. Valutazioni

1.4.1. V.Inc.A.

La Variante puntuale n°2 riguarda un'area dismessa, precedentemente destinata a impianti tecnologici, compresa nell'ATO n.3 "Ambito della città della residenza e dei servizi", e ne prevede la riconversione a destinazione 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;

La variante puntuale n°1, benché non comporti modifiche alle effettive destinazioni d'uso, riconoscendo la destinazione non agricola di un ampio parco privato esistente, non risulta riconducibile a nessuno dei "casi di non necessità" previsti al paragrafo 2.2 dell'allegato A alla DGR 1400/2017. Per questa ragione alla dichiarazione di non necessità di procedere con V.Inc.A (su allegato E alla DGR precedentemente richiamata) si allega la specifica Relazione Tecnica prescritta dalla norme vigenti.

1.4.2. Valutazione di Compatibilità Idraulica

La variante prevede:

- una diversa classificazione di un'area da ZTO E a ZTO Fs100, confermando e rafforzando le misure di tutela della naturalità del suolo e l'assenza di processi di nuova edificazione;
- il cambio di destinazione da ZTO Fc 65 a ZTO B2 per una superficie già urbanizzata, interessata da strutture edilizie e pavimentazioni; di conseguenza l'assetto idraulico dell'area non viene modificato.

Si può quindi concludere che 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.

1.5. Elementi tecnico normativi

I contenuti della variante sono esplicitati:

- attraverso modifiche agli elaborati grafici di progetto;
- attraverso due modifiche alle Norme Tecniche Operative, una prima di carattere generale, relativa alle ZTO Fs con codice 98 e 100; una seconda specificamente connessa alla Variante puntuale n°2, con l'introduzione di un nuovo Progetto Norma.
-

¹ Al 29 febbraio 2016 il Comune di Nogara contava 8.553 residenti, che nel luglio 2020 si sono ridotti a 8.378, con un decremento pari a 175 residenti. A tale riduzione corrisponde una diminuzione "teorica" del fabbisogno teorico quantificabile in 5.250 mq.

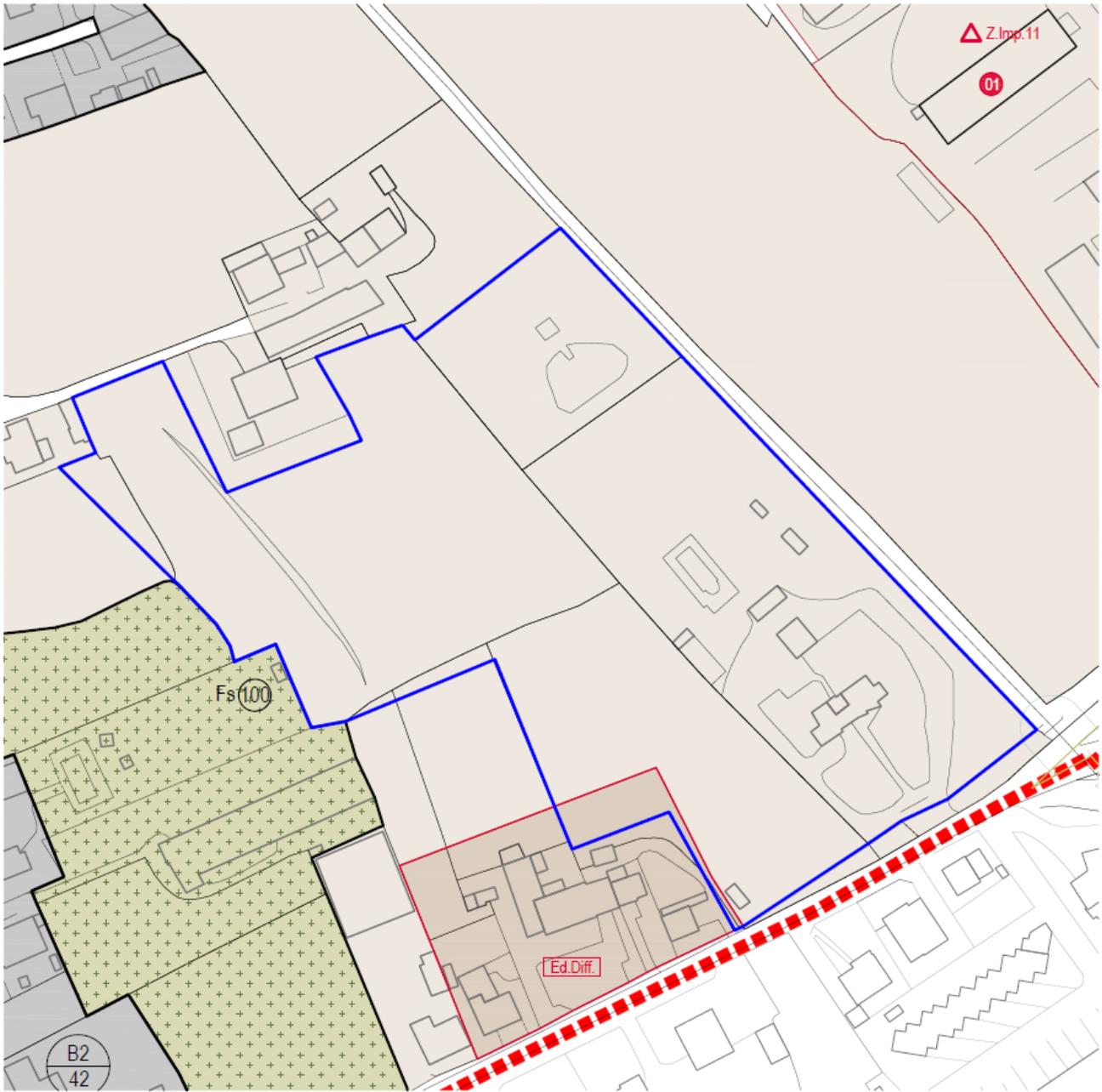
2. Variante

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 E Zona Agricola	Art.35, 36, 38
		Aree per attrezzature di interesse comune (Fc)	Art.43
		65 Impianti energia elettrica	
		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	
		Perimetro "Progetti Norma"	Art.69
PN/n°		Numero identificativo "Unità di intervento" di "Progetto Norma"	Art.69
		Ambito di edificazione diffusa	Art.39
		Attrezzature e parcheggi ad uso collettivo (esistenti / di progetto). Con tratteggio obliquo l'area costituisce "standard"	
		<u>Spazi pavimentati</u>	
		percorsi ciclopeditali	

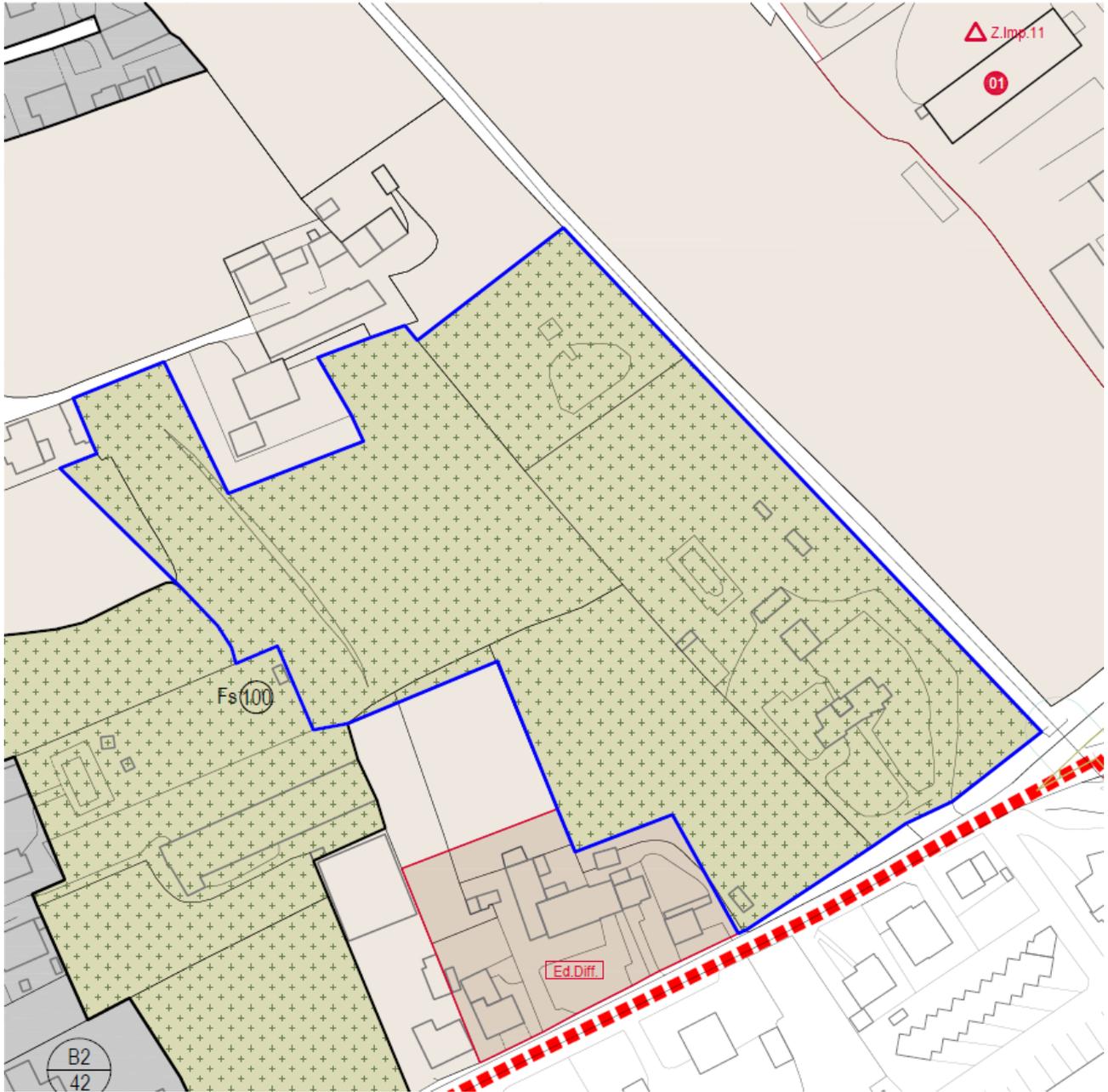
2.1. Variante puntuale n°1

Variante puntuale n°1 – P.I. vigente (estratto dall’elaborato “P.I. Zone significative”)



(scala 1:2000)

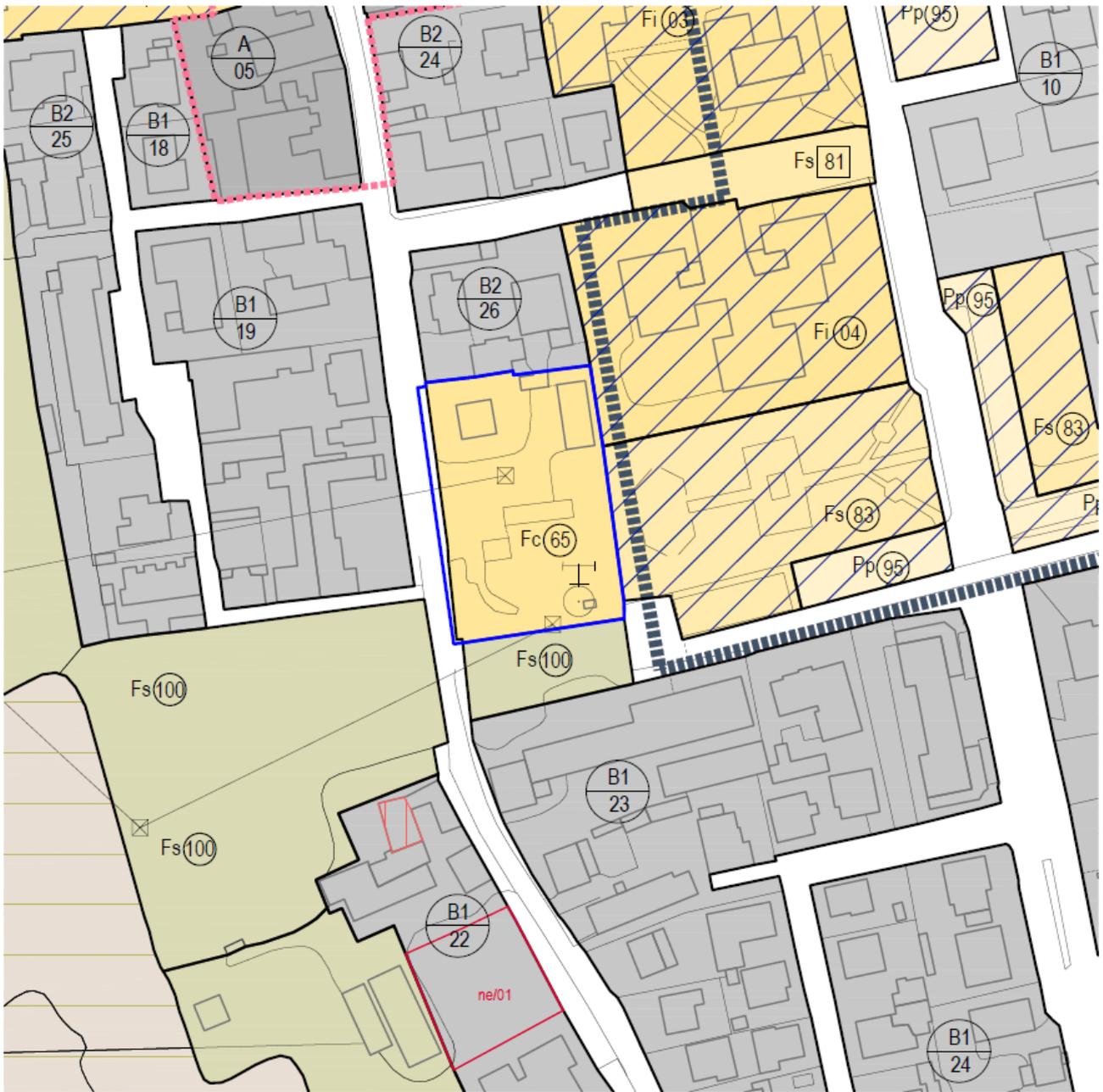
Variante puntuale n°1 – P.I. variante (estratto dall'elaborato “P.I. Zone significative”)



(scala 1:2000)

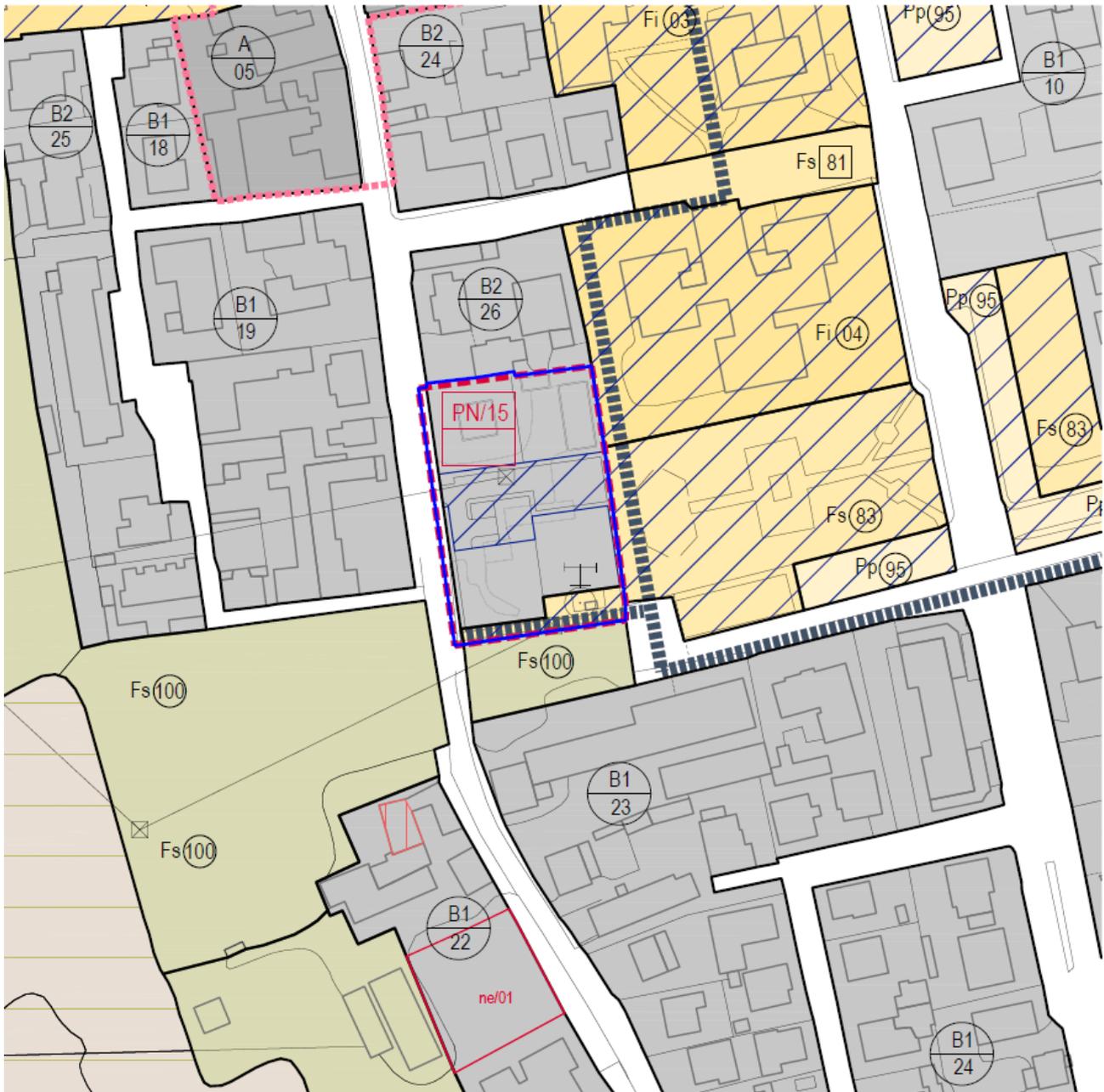
2.2. Variante puntuale n°2

Variante puntuale n°2 – P.I. vigente (estratto dall’elaborato “P.I. Zone significative”)



(scala 1:2000)

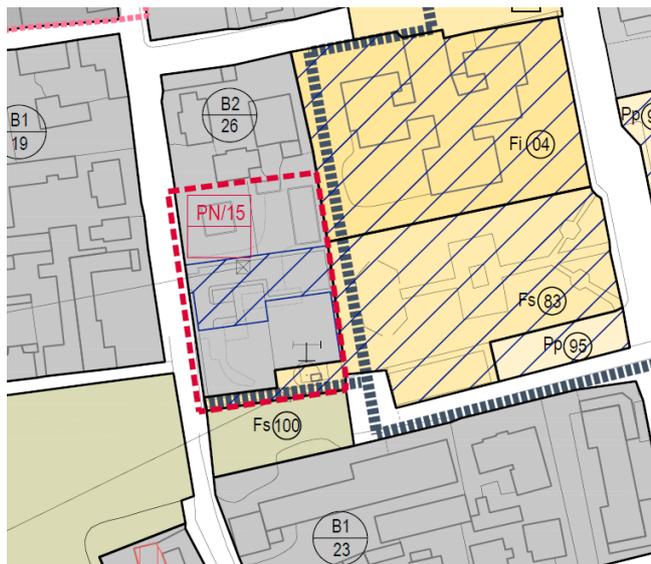
Variante puntuale n°2 – P.I. variante (estratto dall'elaborato “P.I. Zone significative”)



(scala 1:2000)

Variante puntuale n°2 – P.I. variante (Norme Tecniche Operative)

P.N. 15 – Riconversione e riqualificazione dell'area ex ENEL in via Torrazzo



Attraverso il Progetto Norma il Piano degli Interventi recepisce i contenuti di un accordo pubblico-privato, ai sensi dell'Art.6 della L.R. 11/2004.

Il progetto si propone la riqualificazione urbanistica e la riconversione funzionale di un'area da tempo sottoutilizzata, originariamente occupata da una sottostazione elettrica. Il programma di riqualificazione prevede la realizzazione di spazi carrabili per l'accesso a una serie di lotti residenziali (a densità medio-bassa), nuovi parcheggi e aree verdi di arredo, marciapiedi e tratti della rete dei percorsi ciclopedonali.

Eliminato il recinto (fisico e funzionale) il nuovo assetto previsto per l'area determina nuove, interessanti relazioni tra via Torrazzo e il sistema di spazi aperti e attrezzature lungo via Gramsci.

Z.T.O. di appartenenza:

B2, Fs83

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	4.050
Servizi e spazi di uso pubblico <i>(da considerarsi esclusivamente primari)</i>	Area (min)	MQ.	401
parcheggi a raso (si veda accordo Art.6 L.R.11/2004)		MQ.	139
spazi verdi (si veda accordo Art.6 L.R.11/2004 sono esclusi, percorsi ciclopedonali, marciapiedi e spazi per impianti tecnologici)		MQ.	262
Residenze ed attività economiche			
residenze	S.f. (max)	MQ.	2.629
	Vol.(max)	MC.	4.000

Strumento di intervento

Permesso di costruire convenzionato in attuazione di accordo pubblico-privato.

Criteri per gli interventi

Per i criteri da osservare nella progettazione degli interventi si rinvia agli elaborati tecnici e progettuali allegati all'accordo pubblico-privato del quale, di seguito, si richiamano alcuni aspetti di particolare rilevanza:

- L'accesso ai lotti residenziali e al fabbricato Enel sarà garantito dalla realizzazione di una strada di distribuzione interna che sarà conclusa, in corrispondenza del limite est dell'area, con uno spazio per l'inversione di marcia. Lungo la strada saranno distribuiti i parcheggi che concorrono al soddisfacimento degli standard di urbanizzazione primaria.
- In corrispondenza del margine sud dell'area è prevista la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra via Falcone e Borsellino e via Gramsci.
- Le aree verdi di urbanizzazione, di limitata estensione, saranno distribuite prevalentemente lungo la nuova strada e i percorsi, svolgendo una funzione di decoro e arredo. In corrispondenza del limite est dell'area di interventi il rapporto

con il contiguo parco di via Gramsci viene rafforzato, sia rimuovendo la recinzione esistente e la siepe posta sul confine, sia realizzando un nuovo marciapiede, che collega la strada interna alla ciclabile lungo il parco.

Per la manutenzione all'area su cui insiste il ripetitore della telefonia mobile andrà realizzato un accesso carrabile da via A. Gramsci.

Per i dettagli relativi a vincoli e servitù connessi alla permanenza degli impianti tecnologici, nonché per le corrispondenti deroghe alle distanze dai confini, si rinvia all'accordo pubblico privato.

Gli standard secondari saranno monetizzati.

2.3. Variante alle Norme Tecniche Operative

La Variante integra il comma 14 dell'Art.44 nel modo seguente:

Art. 44- ZTO Fs - Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport

Zone Fs - Norme specifiche per le sottozone Fs 98 e Fs100

14 La-Le ZTO Fs98 e Fs100 svolgono un ruolo di mitigazione dei fenomeni di pressione generati da alcune attività o infrastrutture attraverso la conservazione e valorizzazione di giardini e aree verdi private e con la realizzazione di filtri e barriere (che possono essere sia vegetali sia artificiali) al rumore e alle polveri. In tali zone la barriere, i muri di confine e le recinzioni dovranno avere altezza contenuta entro m.3 rispetto al piano di campagna; altezze maggiori potranno essere ammesse in relazione a specifiche esigenze, con requisiti e soluzioni tecniche da specificarsi nell'ambito di accordi pubblico privato/atti unilaterali d'obbligo. L'assetto delle aree dovrà essere compatibile con le esigenze di sicurezza stradale, con la salvaguardia delle visuali paesaggistiche, con la tutela delle condizioni di esposizione solare delle aree limitrofe.