



Comune di Nogara
Provincia di Verona

Variante n.8 al Piano degli Interventi

Relazione Illustrativa – Progetto di Variante

ottobre 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. Obiettivi e caratteristiche della variante n°8.....	3
1.3. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio	3
1.3.1. Integrazione alle norme sulla perequazione urbanistica	3
1.3.2. Ampliamenti di aree di urbanizzazione consolidata.....	4
1.3.3. Ridefinizione di aree di edificazione diffusa	4
1.3.4. Modifiche alla zonizzazione di aree di urbanizzazione consolidata	4
1.3.5. Modifiche alla zonizzazione di aree di urbanizzazione consolidata	4
1.3.6. Consumo di suolo e conseguenze sul dimensionamento	4
1.3.7. Dimensionamento e Standard	4
1.4. Valutazioni	5
1.4.1. V.Inc.A.....	5
1.4.2. Valutazione di Compatibilità Idraulica	6
2. Variante	7
Variante Normativa – Integrazione all’Art.16 “Perequazione urbanistica”	9
Variante puntuale n. 1- Ridefinizione di un’area di edificazione diffusa	10
Variante puntuale n. 2 - Ridefinizione della ZTO C1.1/55	11
Variante puntuale n. 3 - Nuova delimitazione e articolazione in due parti della ZTO C1.1/55	12
Variante puntuale n. 4 - Ampliamento di una ZTO C1.1 e nuovo lotto libero	13
Variante puntuale n. 5 - Introduzione di specifiche destinazioni in area di edificazione diffusa in via Motta di Sopra	15
Variante puntuale n. 6 - Introduzione di norme specifiche su un edificio del centro storico.....	16
Variante puntuale n. 7 - Modifica alla zonizzazione di un isolato residenziale	17
Variante puntuale n. 8 – Definizione di norme specifiche per un edificio in ZTO E localizzato in via Motta	19
Variante puntuale n. 9 - Ridefinizione con ampliamento del margine della C1.1/55 in via Quaresima.....	21
Variante puntuale n. 10 – Correzione di un errore materiale negli elaborati grafici	22

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°8

La Variante n°8 al Piano degli Interventi si propone sia di dare risposta ad una serie di istanze rivolte al Comune a partire dal gennaio 2019, sia di integrare e modificare le NTO e gli elaborati grafici, per precisarne alcuni contenuti e correggere errori materiali.

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

- una variante normativa a carattere generale;
- una variante normativa a carattere puntuale, riferita a un edificio del centro storico;
- nove 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°8 al Piano degli Interventi:

		normativa	grafica
Variante Normativa	Integrazione all'Art.16 "Perequazione urbanistica"	si	no
Variante puntuale n. 1	Ridefinizione di un'area di edificazione diffusa	no	si
Variante puntuale n. 2	Ridefinizione della ZTO C1.1/55	si	si
Variante puntuale n. 3	Nuova delimitazione e articolazione in due parti della ZTO C1.1/55	si	si
Variante puntuale n. 4	Ampliamento di una ZTO C1.1 e nuovo lotto libero	si	si
Variante puntuale n. 5	Introduzione di specifiche destinazioni in area di edificazione diffusa in via Motta di Sopra	si	si
Variante puntuale n. 6	Introduzione di norme specifiche su un edificio del centro storico	si	no
Variante puntuale n. 7	Modifica alla zonizzazione di un isolato residenziale	si	si
Variante puntuale n. 8	Definizione di norme specifiche per un edificio in ZTO E localizzato in via Motta	si	si
Variante puntuale n. 9	Ridefinizione con ampliamento del margine della C1.1/55 in via Quaresima	no	si
Variante puntuale n. 10	Correzione di un errore materiale negli elaborati grafici	no	si

Le Varianti puntuali n°4 e n°9 recepiscono atti unilaterali ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004, entrambi finalizzati a limitati ampliamenti di zone edificabili.

1.3. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio

1.3.1. Integrazione alle norme sulla perequazione urbanistica

In conformità all'Art. 34 – "Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica" delle Norme Tecniche del PAT, la variante precisa operativamente l'ambito di applicazione della perequazione, in relazione a diverse fattispecie di edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

1.3.2. Ampliamenti di aree di urbanizzazione consolidata

Le varianti n°4 e n°9 interessano aree comprese nell'ATO 05, 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 limitati ampliamenti 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°.

La previsione di limitati ampliamenti delle ZTO C1.1 risulta quindi compatibile con la normativa del PAT.

1.3.3. Ridefinizione di aree di edificazione diffusa

Le varianti puntuali n°1, n°5 e n°10 (integrazione grafica) 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).

1.3.4. Modifiche alla zonizzazione di aree di urbanizzazione consolidata

Le varianti puntuali n°2, n°3 e n°7 riguardano modifiche ad aree di urbanizzazione consolidata, che non incidono sul dimensionamento del PAT e pertanto sono compatibili con quest'ultimo.

La variante puntuale n°7 introduce norme specifiche su un edificio del centro storico interessato da un grado di protezione, senza modificare l'impianto del "progetto di conservazione" previsto dal PAT.

1.3.5. Modifiche alla zonizzazione di aree di urbanizzazione consolidata

A fronte di specifica dichiarazione di non funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, la Variante puntuale n. 8 riconosce la destinazione residenziale di un edificio, legittimamente autorizzato in zona agricola, e abitato dallo stesso attuatore dell'intervento. Oltre alla destinazione residenziale viene ammessa la possibilità di avviare un'attività di "pensione per cani" di modesta entità, stabilendo criteri finalizzati ad assicurare la compatibilità con le norme previste dal PAT per la tutela del sistema ambientale.

1.3.6. 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°4 e n°9 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. 4	-750
Variante puntuale n. 9	-609
Totale consumo di suolo programmato dalle Varianti	-1.359
Quantitativo di suolo consumabile stabilito da Variante n°1 al P.A.T. (mq)	507.400
<i>Quantitativo di suolo consumabile residuo</i>	<i>506.041</i>

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.

1.3.7. Dimensionamento e Standard

La Variante n°8 al P.I. riduce leggermente il dimensionamento complessivo previsto dal Piano degli Interventi, pertanto non incide sul fabbisogno di standard.

Nella tabella seguente è quantificata l'incidenza delle singole Varianti puntuali:

		Volume (mc)
Variante puntuale n. 1	Ridefinizione di un'area di edificazione diffusa	0
Variante puntuale n. 2	Ridefinizione della ZTO C1.1/55	-645

Variante puntuale n. 3	Nuova delimitazione e articolazione in due parti della ZTO C1.1/55	-1.198
Variante puntuale n. 4	Ampliamento di una ZTO C1.1 e nuovo lotto libero	750
Variante puntuale n. 5	Introduzione di specifiche destinazioni in area di edificazione diffusa in via Motta di Sopra	0
Variante puntuale n. 6	Introduzione di norme specifiche su un edificio del centro storico	0
Variante puntuale n. 7	Modifica alla zonizzazione di un isolato residenziale	0
Variante puntuale n. 8	Definizione di norme specifiche per un edificio in ZTO E localizzato in via Motta	0
Variante puntuale n. 9	Ridefinizione con ampliamento del margine della C1.1/55 in via Quaresima	609
Variante puntuale n. 10	Correzione di un errore materiale negli elaborati grafici	0
Variazione sul dimensionamento (in mc.)		-484

1.4. Valutazioni

1.4.1. 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.

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 il caso (o i casi) di non necessità della V.Inc.A.:

		caso di non necessità (Allegato A DGR 1400 /2017)
Variante Normativa	Integrazione all'Art.16 "Perequazione urbanistica"	b8
Variante puntuale n. 1	Ridefinizione di un'area di edificazione diffusa	b3
Variante puntuale n. 2	Ridefinizione della ZTO C1.1/55	b3 e b8
Variante puntuale n. 3	Nuova delimitazione e articolazione in due parti della ZTO C1.1/55	b3 e b8
Variante puntuale n. 4	Ampliamento di una ZTO C1.1 e nuovo lotto libero	b8
Variante puntuale n. 5	Introduzione di specifiche destinazioni in area di edificazione diffusa in via Motta di Sopra	b23
Variante puntuale n. 6	Introduzione di norme specifiche su un edificio del centro storico	b8
Variante puntuale n. 7	Modifica alla zonizzazione di un isolato residenziale	b8
Variante puntuale n. 8	Definizione di norme specifiche per un edificio in ZTO E localizzato in via Motta	b23
Variante puntuale n. 9	Ridefinizione con ampliamento del margine della C1.1/55 in via Quaresima	b8
Variante puntuale n. 10	Correzione di un errore materiale negli elaborati grafici	b23

Le Varianti puntuali n°1, 2 e 3 riguardano richieste presentate a seguito di avviso ai sensi dell'art. "7 – Varianti verdi" della L.R. 04/2015 (assimilabili perché presentate "fuori termine") 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, 3, 4, 6, 7, 9 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 non ha attinenze con aspetti "fisici" della trasformazione ed è finalizzata a normare la perequazione relativa a edifici residenziali non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Le varianti puntali n°5 e 8, benché non comportino trasformazioni fisiche del territorio 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.

Analoga considerazione va fatto in merito alla Variante puntuale n°10, finalizzata a correggere un errore materiale.

Per queste ultime tre varianti si configura quindi 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°5;
- la Variante puntuale n°8;
- la Variante puntuale n°10.

si allega la specifica Relazione Tecnica prescritta dalla norme vigenti.

1.4.2. Valutazione di Compatibilità Idraulica

Per le sue caratteristiche e per le modifiche di modesta entità apportate alle previsioni 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

LEGENDA degli elaborati grafici

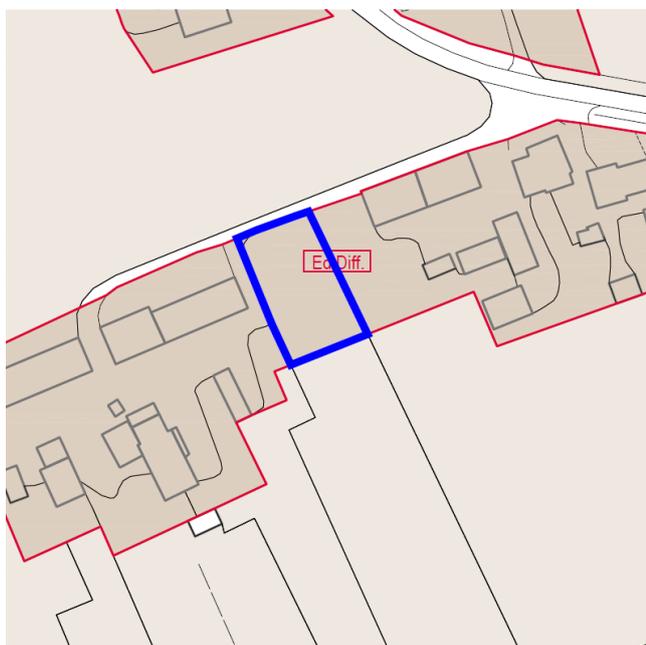
scala 1:5000	scala 1:2000		
		Area interessata dalla Variante	
ZTO		Sigla identificativa ZTO e riferimento al repertorio	
		ZTO B2 Spazi della residenza a media densità	Art.29, 62
		ZTO C1.1 Spazi della residenza a bassa densità	
		ZTO E Zona Agricola	Art.35, 36, 38
		Aree per attrezzature di interesse comune (Fc)	Art.43
		12 Comunità di volontariato	
		16 Centro culturale	
		18 Sale riunioni, mostre ecc.	
		26 Spazi per manifestazioni all'aperto	
		62 Servizi per la cura e il trattamento di animali di affezione	
		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
		Ambito di edificazione diffusa	Art.39
		Edifici non più funzionali al fondo agricolo	Titolo X

Variante Normativa – Integrazione all’Art.16 “Perequazione urbanistica”

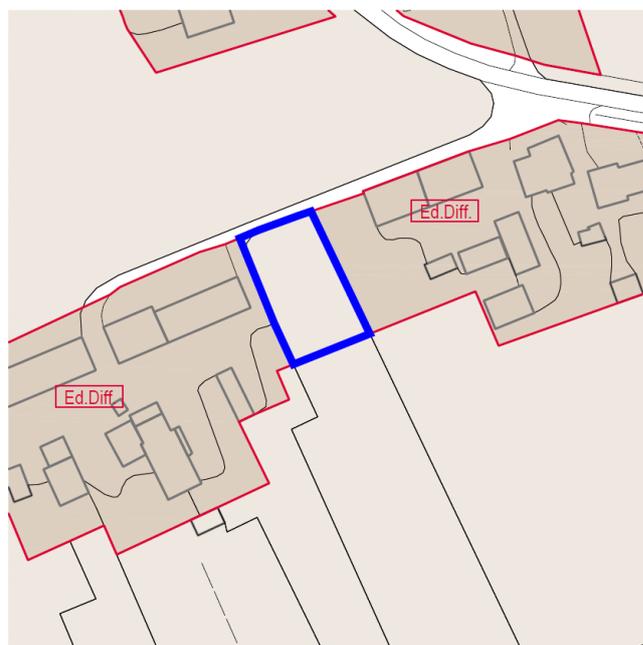
Oggetto	La variante prevede un integrazione alle norme che regolano la perequazione		
Eventuale richiedente	-		
Descrizione e note	La variante normativa consente di riconoscere, in edifici regolarmente autorizzati, la continuità di uso residenziale di un edificio, a fronte del venir meno dell’originario legame con il fondo o l’azienda agricola. L’attribuzione della destinazione residenziale non genera intenzionalmente un “plusvalore” (da assoggettare a perequazione) ma costituisce il riconoscimento di una continuità d’uso.		
Modifiche			
Elaborati grafici	NO		
N.T.O.	All’Art. 16 – “Perequazione urbanistica”, dopo il c.2 è aggiunto il seguente comma 2bis: <i>2 bis Nei casi di riconversione a residenza degli edifici non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola, la perequazione non si applica qualora la destinazione si configuri come formale riconoscimento di una condizione d’uso legittima, presente alla data di approvazione del PAT.</i>		
R.E.	NO		
Prontuario	NO		
	V.Inc.A.	NO	Valutazione di compatibilità idraulica NO

Variante puntuale n. 1- Ridefinizione di un'area di edificazione diffusa

Oggetto	La variante prevede lo stralcio dell'area di proprietà da un'area di edificazione diffusa			
Eventuale richiedente	TODESCHINI Adriana			
Descrizione e note	La variante puntuale ridefinisce l'ambito di edificazione diffusa individuato dal P.I. vigente lungo una ramificazione di via Spin			
Modifiche				
<i>Elaborati grafici</i>	Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.3 "Nogara, Montalto, Brancon" (scala 1:5.000) Tavola P.I. Zone Significative n.2.6 "Montalto" (scala 1:2.000)			
<i>N.T.O.</i>	NO			
<i>R.E.</i>	NO			
<i>Prontuario</i>	NO			
	V.Inc.A.	NO	Valutazione di compatibilità idraulica	NO



P.I. vigente



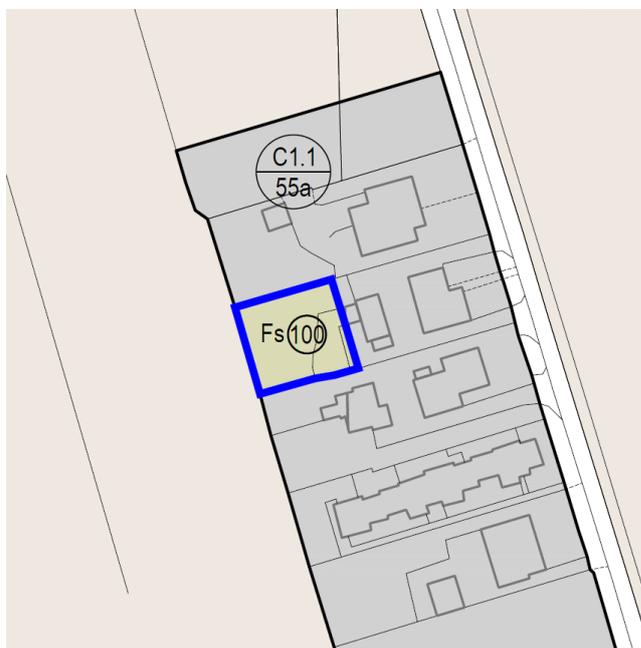
P.I. variante

Variante puntuale n. 2 - Ridefinizione della ZTO C1.1/55

Oggetto	La variante prevede la ridefinizione della ZTO C1.1/55 in via Quaresima	
Eventuale richiedente	GOBBI Simone e SEGALA Sabrina	
Descrizione e note	La variante ridefinisce la ZTO C1.1/55, la cui estensione viene ridotta classificando come ZTO Fs100 un giardino privato rivolto verso il territorio agricolo	
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>R.E.</i>	NO	
<i>Prontuario</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 - Nuova delimitazione e articolazione in due parti della ZTO C1.1/55

Oggetto	La variante prevede una nuova delimitazione e la divisione in due parti della ZTO C1.1/55 in via Quaresima.
Eventuale richiedente	LUCCHI Tullio e BIANCHI Rosanna
Descrizione e note	La variante ridefinisce la ZTO C1.1/55 introducendo una discontinuità nella zona (in recepimento di una specifica istanza, finalizzata a ripristinare la destinazione agricola) e articolando la ZTO in C1.1/55a e C1.1/55b.

Modifiche

Elaborati grafici Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.4 “Nogara est, Campalano” (scala 1:5.000)
 Tavola P.I. Zone Significative (scala 1:2.000) n.2.7 “Nogara Nord” e n.2.10 “Nogara”

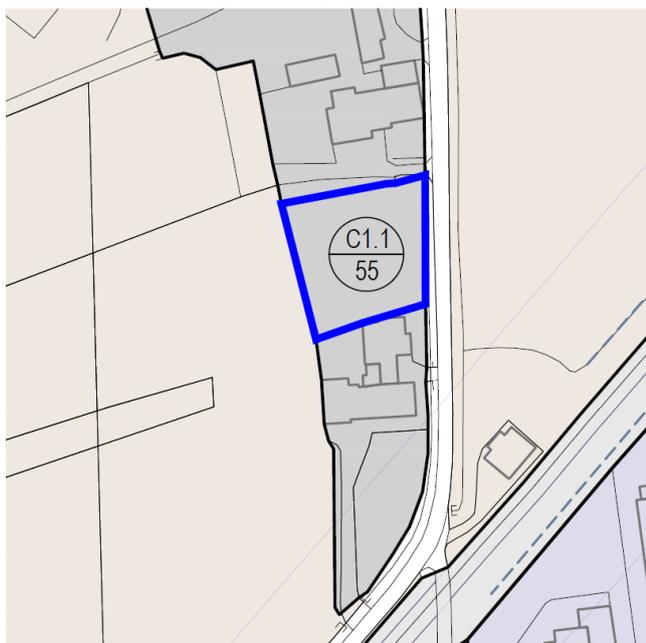
N.T.O. All’Art.63 – “Norme specifiche per le ZTO C1.1 Spazi della residenza a bassa densità”, nella tabella del repertorio la riga corrispondente all’intervallo “C1.1/47- C1.1/55” viene così modificata:

C1.1/47 - C1.1/55 _b	Nessuna particolare prescrizione
--------------------------------	----------------------------------

R.E. NO
 Prontuario NO

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO



P.I. vigente



P.I. variante

Variante puntuale n. 4 - Ampliamento di una ZTO C1.1 e nuovo lotto libero

Oggetto	Ampliamento della ZTO C1.1/30 a Campalano; lungo via Trevisani
Eventuale richiedente	COSTANTINI Ivano
Descrizione e note	<p>La variante puntuale recepisce un'istanza collegata a un atto unilaterale, introducendo una previsione di nuova edificazione su un lotto libero, individuato lungo il lato est di Via Trevisani e identificato con il codice ne/16.</p> <p>L'area ricade parzialmente nella fascia di rispetto di un allevamento intensivo; tuttavia, tra quest'ultimo e l'area oggetto dell'istanza si interpongono altre abitazioni classificate dal PAT come "Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale", pertanto, in virtù del comma 9 Dell'allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012, l'intervento risulta ammissibile.</p> <p>L'area oggetto dell'istanza ricade nell'ATO 05, in diretta continuità con un'"area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale" e non è interessata da particolari tematismi progettuali.</p> <p>L'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", al comma 5 stabilisce che:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>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°.</i></p> <p>La previsione di un limitato ampliamento della ZTO C11 risulta quindi compatibile con la normativa del PAT.</p>

Modifiche

Elaborati grafici 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. All'Art.63 – "Norme specifiche per le ZTO C1.1 Spazi della residenza a bassa densità", nella tabella del repertorio la riga:

C1.1//20- C1.1//30	Nessuna particolare nota o prescrizione
-----------------------	-----------------------------------------

Viene articolata come segue:

C1.1//20- C1.1//29	Nessuna particolare nota o prescrizione
<u>C1.1//30</u>	<u>All'interno della zona è presente un lotto libero per nuova edificazione residenziale</u>

Art. 66 – "Lotti liberi per nuova edificazione residenziale" alla tabella viene aggiunta una riga con il seguente testo

<u>ne/16</u>	<u>C1.1</u>	<u>Via Trevisani</u> <u>Lungo il limite nord del lotto dovrà essere messo a dimora un filare arboreo</u>
--------------	-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

R.E. NO

Prontuario NO

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO



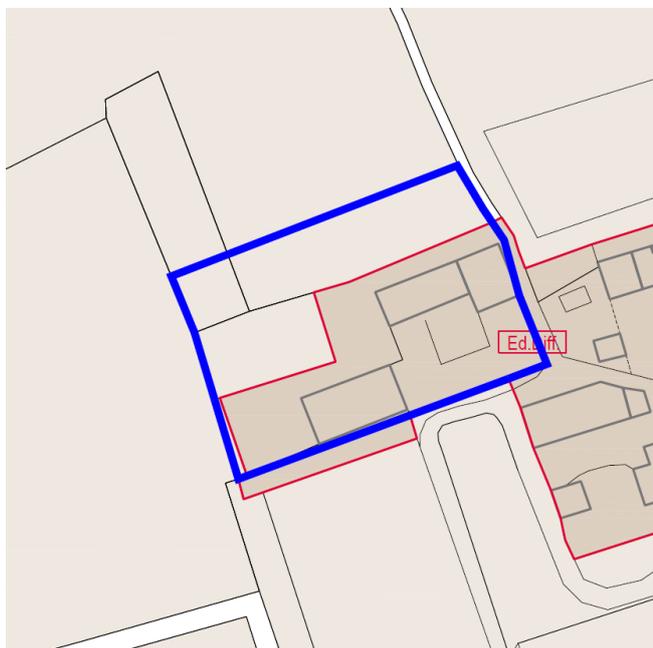
P.I. vigente



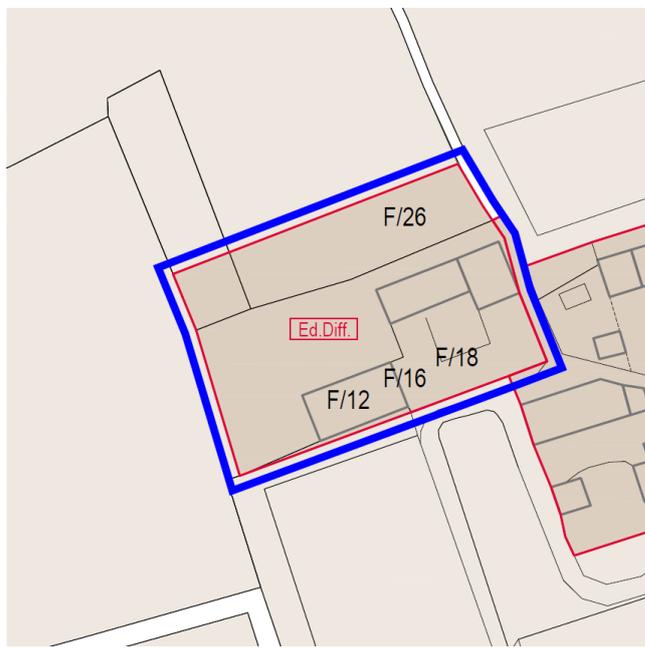
P.I. variante

Variante puntuale n. 5 - Introduzione di specifiche destinazioni in area di edificazione diffusa in via Motta di Sopra e modifiche al perimetro di quest'ultimo

Oggetto	Modifica al perimetro dell'ambito di Edificazione diffusa in località Motta di Sopra e sua articolazione in due sotto-ambiti, uno dei quali viene qualificato con una serie di cartigli corrispondenti al repertorio delle attività e attrezzature di interesse comune	
Eventuale richiedente	SCHIAVO Giorgio per Associazione "I 3 Arcangeli"	
Descrizione e note	All'interno dell'ambito direttamente interessato dalla variante si prevede la possibilità di insediare anche in edifici monofunzionali attività legate al volontariato, all'associazionismo, alla cultura, servizi alle persone.	
Modifiche	<p><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.2.1 "Pellegrina" (scala 1:2.000)</p> <p>N.T.O. NO R.E. NO Prontuario NO</p> <p style="text-align: center;">V.Inc.A. NO Valutazione di compatibilità idraulica NO</p>	



P.I. vigente



P.I. variante

Variante puntuale n. 6 - Introduzione di norme specifiche su un edificio del centro storico

Oggetto	Introduzione di norme specifiche relative a un edificio in via Sterzi
Eventuale richiedente	MURAROLI Livio
Descrizione e note	La variante puntuale introduce norme specifiche relative a un edificio del centro storico, finalizzate a consentire l'esecuzione di un modesto intervento sul retro dell'edificio, altrimenti non consentito dal grado di protezione attribuito. L'introduzione di una norma specifica permette di conservare il grado di protezione (e quindi l'impostazione del progetto di tutela), consentendo tuttavia una modificazione controllata e compatibile con gli obiettivi di conservazione.

Modifiche

Elaborati grafici NO

N.T.O. All'Art 60 – “Aree ZTO A”, il testo della seguente riga:

A/09- A/10	Si rinvia alle norme specifiche dell’"Atlante del centro storico".
------------	--------------------------------------------------------------------

è così modificato:

A/09	Si rinvia alle norme specifiche dell’"Atlante del centro storico". <u>Sull'edificio identificato con il codice LM è ammesso un intervento finalizzato alla realizzazione di una scala esterna, da realizzarsi in corrispondenza del fronte nord dell'edificio. L'ingombro della scala dovrà essere interamente compreso entro la proiezione del sovrastante corpo in aggetto. La struttura e gli elementi costitutivi della scala dovranno armonizzarsi con analoghi elementi connotanti dell'edificio (quali, per esempio, i parapetti metallici dei balconi).</u>
A/10	Si rinvia alle norme specifiche dell’"Atlante del centro storico".

R.E. NO

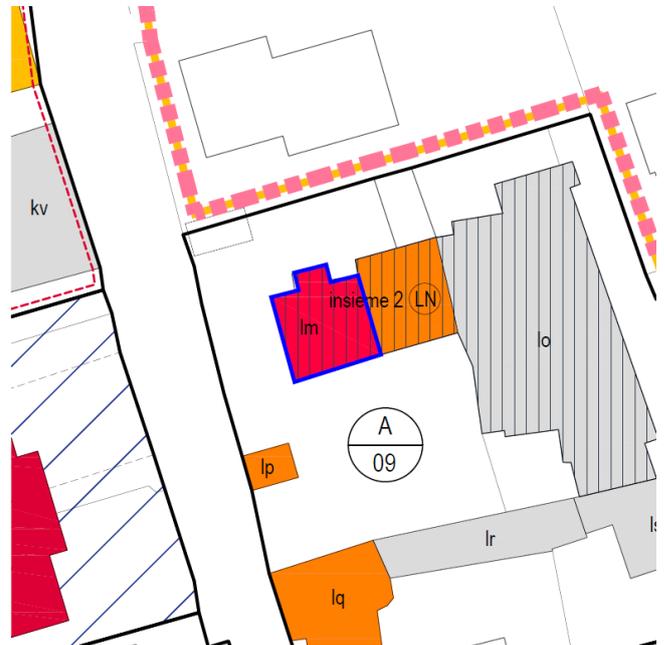
Prontuario NO

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO



Localizzazione nell'elaborato P.I. Zone Significative n.2.10 "Nogara" (scala 1:2.000)



Localizzazione nell'Elaborato P.I. Tav.3 Atlante dei centri storici (scala 1:1.000)

Variante puntuale n. 7 - Modifica alla zonizzazione di un isolato residenziale

Oggetto	Modifica alla zonizzazione di un isolato residenziale. Conseguente eliminazione delle norme relative alla ZTO C1.1/08 e definizione di norme specifiche per la ZTO B2/56, di nuova introduzione.
Eventuale richiedente	BESUTTI Susanna (Modifica zona C1.1/08)
Descrizione e note	La variante puntuale ripristina la classificazione in ZTO B (nello specifico in ZTO B2) di un isolato classificato in ZTO C.1.1 dal P.I. vigente. La variazione di ZTO non modifica l'indice fondiario massimo, che rimane pari a 1 mc/mq.

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. 62 – "Norme specifiche per le ZTO B2 - Spazi della residenza a media densità", alla tabella viene aggiunta una riga, corrispondente alla ZTO B2/56 con il relativo testo:

<u>B2/53- B2/55</u>	<i>Nessuna particolare nota o prescrizione.</i>
<u>B2/56</u>	<u><i>Nella ZTO gli interventi dovranno rispettare indice di edificabilità contenuto entro 1 mc/mq.</i></u> <u><i>Nella ZTO ricade l'ambito interessato da un atto unilaterale d'obbligo² recepito dal Comune di Nogara. Gli interventi dovranno rispettare condizioni e prescrizioni contenute nell'atto unilaterale. È prevista la possibilità di ampliare un ristorante esistente. L'intervento di ampliamento dovrà prevedere una volumetria aggiuntiva massima di 984 mc.</i></u> <u><i>² Sottoscritto da "Commerciale Nogarese" srl, Prot. N. 0017233 del 11/12/2015</i></u>

All'Art. 63 – "Norme specifiche per le ZTO C1.1 Spazi della residenza a bassa densità", la tabella viene modificata nel modo seguente:

<u>C1.1/08</u>	<i>Nella ZTO ricade l'ambito interessato da un atto unilaterale d'obbligo² recepito dal Comune di Nogara. Gli interventi dovranno rispettare condizioni e prescrizioni contenute nell'atto unilaterale. È prevista la possibilità di ampliare un ristorante esistente. L'intervento di ampliamento dovrà prevedere una volumetria aggiuntiva massima di 984 mc.</i> <i>Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma.</i> <i>² Sottoscritto da "Commerciale Nogarese" srl, Prot. N. 0017233 del 11/12/2015</i> <u><i>Stralciata</i></u>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

R.E. NO

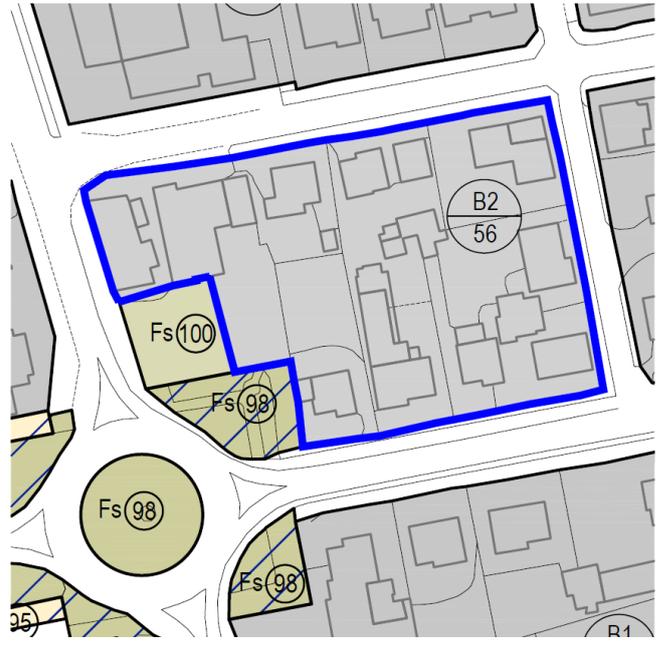
Prontuario NO

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO



P.I. vigente



P.I. variante

Variante puntuale n. 8 – Definizione di norme specifiche per un edificio in ZTO E localizzato in via Motta

Oggetto	Individuazione di un edificio non funzionale alle esigenze dell'azienda agricola e definizione di normativa specifica.
Eventuale richiedente	MIRANDOLA Riccardo
Descrizione e note	<p>La variante è finalizzata al riconoscimento del carattere residenziale di un edificio, legittimamente autorizzato, originariamente connesso a un'azienda agricola, ma ormai non più funzionale alle esigenze della stessa.</p> <p>La variante riconosce la destinazione del fabbricato a civile abitazione; inoltre, si ammette lo svolgimento di un'attività finalizzata alla cura e al trattamento di animali di affezione, costituita da una pensione per cani per non più di quattro esemplari, con la possibilità di realizzare altrettanti box all'aperto nell'area di pertinenza dall'abitazione.</p> <p>La destinazione è riconducibile ad un'attività di interesse comune", nello specifico comprendente "servizi per la cura e il trattamento di animali di affezione" ma identificata con codice 62 tra i "servizi commerciali", perché non specificamente qualificata in senso sanitario-veterinario.</p> <p>La classificazione in zona agricola è dovuta a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • al carattere dell'area, che risulta inclusa entro un "corridoio ecologico", nonché in "Zona agricola compresa nell'Ambito per la formazione di Parchi e riserve naturali di interesse comunale (Valle del Tartaro)". • la stretta connessione tra l'attività e l'area entro la quale è localizzata l'abitazione. <p>A margine della variante viene corretto un errore materiale, classificando come zona agricola un'area nella quale la Carta Tecnica Regionale rappresenta erroneamente una capezzagna.</p>

Modifiche

Elaborati grafici Tavola P.I. Intero Territorio Comunale n.1.1 "Pellegrina Zona Industriale" (scala 1:5.000)
Tavola P.I. Zone Significative n.2.3 "Motta Calcinaro" (scala 1:2.000)

N.T.O. Al Titolo X delle NTO "Repertorio E - Edifici non più funzionali al fondo agricolo", alla tabella è aggiunta una riga con il seguente testo:

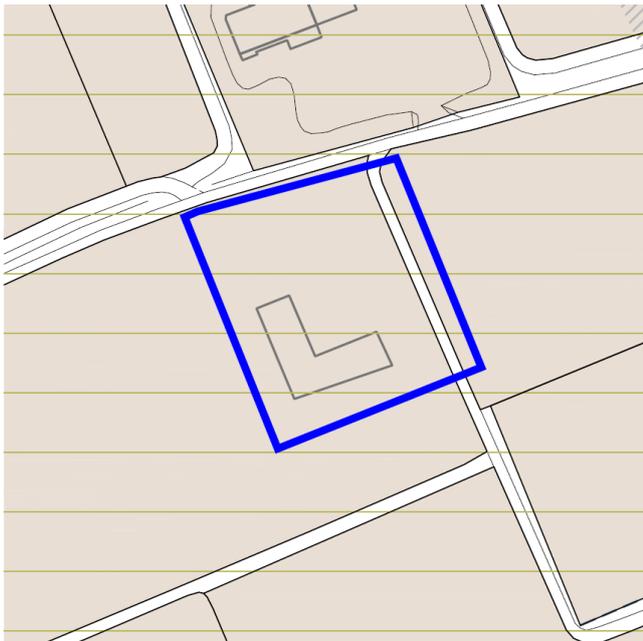
<u>3</u>	<u>Via Motta</u>	<p><u>Negli elaborati grafici sono individuati un edificio a un piano, destinato ad abitazione e l'area che ne costituisce la pertinenza, trattata a giardino con superfici prative e arbusti.</u></p> <p><u>Oltre all'uso "residenza", nello spazio di pertinenza individuato dal P.I., la presenza del codice attrezzature n°62 indica la possibilità di svolgere attività di cura e trattamento di animali di affezione, comprendenti attività di "pensione", gioco e addestramento per cani. Nell'area è ammessa la realizzazione di spazi destinati al ricovero individuale di non più di 4 cani. I suddetti spazi avranno le seguenti caratteristiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>i recinti avranno dimensioni non inferiori a m. 2,5 x 7,5;</u> • <u>i box avranno superficie non superiore a 5 mq., dovranno essere di palese amovibilità ed essere puntualmente fissati al suolo con tecniche che consentano un facile sblocco, garantendo una adeguata resistenza al vento;</u> • <u>le aree impermeabilizzate dovranno coincidere con l'ambito delimitato dal recinto, fatte salve le canalette</u>
----------	------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p><u>di raccolta delle acque di lavaggio, che andranno trattate a norma di legge, in conformità alle prescrizioni del competente ufficio dell'Ulss.</u></p> <p><u>Nella realizzazione degli interventi dovranno essere impiegati criteri progettuali e tecniche costruttive adeguate al contesto ambientale e paesaggistico. È facoltà dell'Ufficio Tecnico imporre l'adozione di particolari soluzioni tecniche e dispositivi di mitigazione, al fine di garantire l'assenza di incidenze sulle risorse ambientali e paesaggistiche dell'area.</u></p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

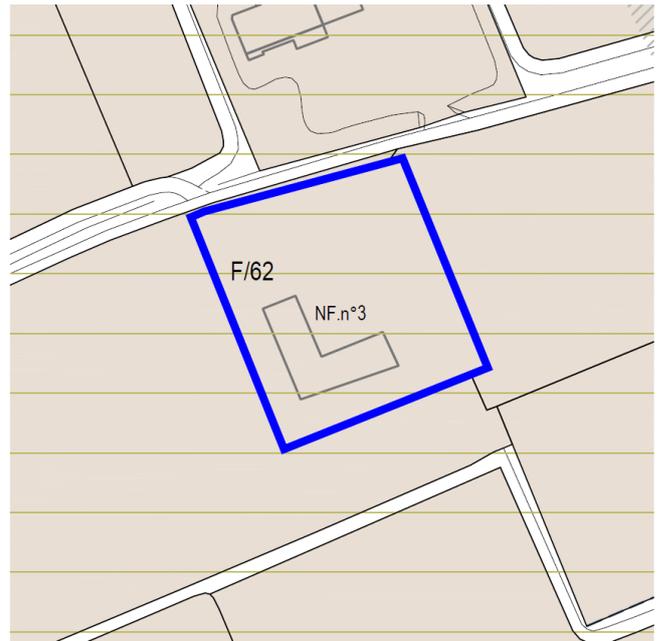
R.E. NO
 Prontuario NO

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO



P.I. vigente



P.I. variante

Variante puntuale n. 9 - Ridefinizione con ampliamento del margine della C1.1/55 in via Quaresima

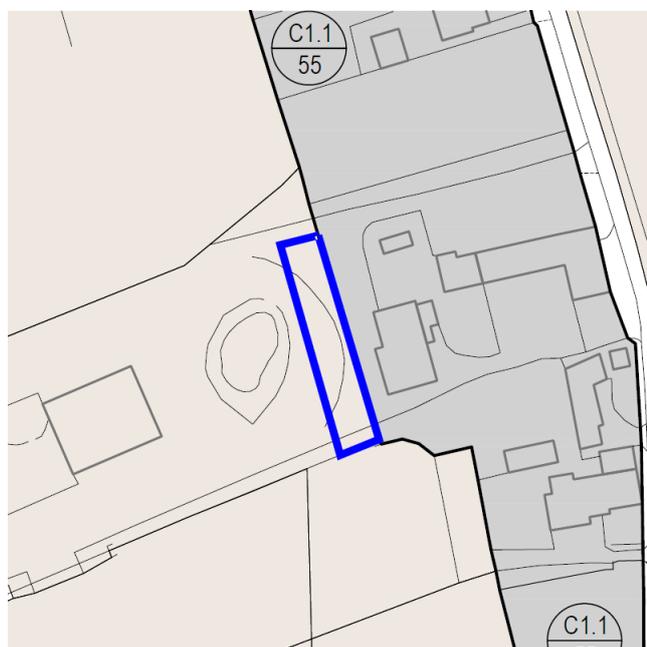
Oggetto	Ridefinizione con ampliamento del margine della C1.1/55 rivolto verso il territorio agricolo
Eventuale richiedente	FUTURA S.r.l.
Descrizione e note	<p>La variante puntuale recepisce un'istanza collegata ad un atto unilaterale, ridefinendo il limite di una zona edificabile, precedentemente interessata da un intervento di recupero residenziale.</p> <p>L'area oggetto dell'istanza ricade nell'ATO 05, in diretta continuità con un'"area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale" e non è interessata da particolari tematismi progettuali.</p> <p>L'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", al comma 5 stabilisce che:</p> <p><i>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°.</i></p> <p>La previsione di un limitato ampliamento della ZTO C1.1 risulta quindi compatibile con la normativa del PAT.</p> <p>Si segnala inoltre che la base cartografica viene aggiornata rispetto a quanto rappresentato nella Carta Tecnica Regionale.</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)
<i>N.T.O.</i>	NO
<i>R.E.</i>	NO
<i>Prontuario</i>	NO

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO



P.I. vigente



P.I. variante

Variante puntuale n. 10 – Correzione di un errore materiale negli elaborati grafici

Oggetto	Modifiche agli elaborati grafici per correzione di un errore materiale			
Eventuale richiedente	-			
Descrizione e note	Con la Variante viene integrata la grafia identificativa di un ambito di edificazione diffusa, individuata da campitura, ma priva di perimetro e di cartiglio			
Modifiche				
<i>Elaborati grafici</i>	Tavola P.I. Zone Significative n.2.8 "Barabò" (scala 1:2.000)			
<i>N.T.O.</i>	NO			
<i>R.E.</i>	NO			
<i>Prontuario</i>	NO			
	V.Inc.A.	NO	Valutazione di compatibilità idraulica	NO



P.I. vigente



P.I. variante