



Comune di Nogara

Provincia di Verona



Piano di Assetto del Territorio

RELAZIONE DI PROGETTO

ADOZIONE:

Delibera C.C. n° 54 del 26.11.2009

Pubblicato sul BUR n. 105 del 25/12/2009

APPROVAZIONE:

Conferenza di servizi del ...

Aprile 2014

Comune di Nogara



P.A.T.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

RELAZIONE DI PROGETTO

Gruppo di lavoro

<i>Gruppo di progettazione</i>	<i>Ugo Baldini</i>
	<i>Giampiero Lupatelli</i>
	<i>Giulio Saturni</i>
<i>Collaboratori</i>	<i>Davide Frigeri</i>
	<i>Elisa Scaranello</i>
<i>Valutazione Ambientale Strategica</i>	<i>Nicoletta Toffaletti</i>
	<i>Tatiana Fontanesi</i>
<i>Geologia e compatibilità idraulica</i>	<i>Cristiano Mastella</i>
<i>Agro-Vegetazionale</i>	<i>Giovanni Caudullo</i>
<i>Valutazione di Incidenza Ambientale</i>	<i>Alessandro Rigoni</i>
<i>Banca dati alfanumerica</i>	<i>Edy Zatta</i>
<i>Regione Veneto</i>	<i>Direzione urbanistica</i>
<i>Provincia di Verona</i>	<i>Pianificazione territoriale</i>
<i>Ufficio di piano</i>	<i>Antonello Scipioni</i>

Indice della relazione

1. Il percorso amministrativo e disciplinare per la formazione del PAT	pag. 1
2. La costruzione del quadro conoscitivo	pag. 3
3. Le dinamiche demografiche	pag. 5
3.1 la struttura demografica di riferimento	pag. 5
3.2 le previsioni demografiche	pag. 7
4. Il nuovo progetto di sviluppo: obiettivi e azioni del PAT	pag. 11
4.1 obiettivi e azioni di carattere ambientale e paesaggistico	pag. 12
4.2 obiettivi e azioni di carattere insediativo	pag. 12
4.3 obiettivi e azioni di carattere infrastrutturale	pag. 13
5. La disciplina del PAT	pag. 15
5.1 il sistema dei vincoli	pag. 15
5.2 il sistema delle invariati	pag. 15
5.3 il sistema delle fragilità	pag. 19
5.4 le azioni di trasformazione del territorio	pag. 21
6. Il dimensionamento di piano	pag. 26
6.1 lo stato di attuazione degli interventi e le politiche di trasformazione urbana	pag. 28
6.2 la popolazione residente e prevista	pag. 26
6.3 la dotazione di spazi e attrezzature per i servizi	pag. 29
6.4 La verifica della SAU – superficie agricola utilizzabile	pag. 30
7. La disciplina degli ambiti territoriali omogenei - ATO	pag. 32
ATO n. 1 "Parco del Tartaro"	pag. 33
ATO n. 2 "Rurale ovest"	pag. 35
ATO n. 1 "Città dei servizi e della residenza"	pag. 37
ATO n. 1 "Polo produttivo"	pag. 39
ATO n. 1 "Rurale est"	pag. 41
8. Linee guida all'attuazione del progetto di Assetto del Territorio	pag. 43
8.1 le nuove disposizioni per l'attuazione del PAT	pag. 43
8.1 verso una gestione attiva del Piano	pag. 44

1. Il percorso amministrativo e disciplinare per la formazione del PAT

Questo progetto giunge dopo un lungo percorso di pianificazione partecipata che ha visto l'Amministrazione Comunale impegnata nel promuovere una fase di ascolto e partecipazione con la cittadinanza già in anticipo rispetto alla redazione del Documento Preliminare al PAT al fine di poter delineare, con chi vive e opera nel territorio di Nogara, i riferimenti e i contenuti del nuovo progetto di sviluppo. Con l'approvazione del Documento Preliminare, di cui all'art. 3, comma 5 della LR n. 11/2004, sono stati definiti gli obiettivi generali e le scelte strategiche di assetto del territorio e si sono poste le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio comunale. Successivamente è stata avviata la fase di partecipazione e concertazione del Documento preliminare e della Relazione ambientale, così come previsto dall'art. 5¹ della LR 11/2004.

In merito al percorso di pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio di Nogara, le tappe sono state le seguenti:

- Settembre 2006, **avvio del percorso di ascolto** della società civile concluso nel marzo 2007 con la pubblicazione del documento "*L'agenda dei temi e dei luoghi*" che ha raccolto in forma documentata le osservazioni e le opinioni espresse dalla cittadinanza durante gli incontri così strutturati:

28 settembre 2006	prima assemblea pubblica di presentazione del percorso (55 cittadini presenti)
09 ottobre – 11 novembre 2006	invitati 61 soggetti portatori di particolari interessi selezionati assieme all'Amministrazione (50 presenti)
11 ottobre 2006	presentazione percorso di ascolto alla tavola rotonda con Comune, Strada del Riso, ristoratori, produttori, commercianti,

¹ l'art. 5 della medesima Legge Regionale stabilisce che:

1. *I Comuni, le Province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.*
2. *L'Amministrazione precedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.*

	Coldiretti, Pro Loco nell'ambito della "festa del riso co' le nose" (23 cittadini presenti)
12 ottobre 2006	incontro con architetti, ingegneri, geometri, imprenditori edili (35 presenti)
20 ottobre 2006	seconda assemblea pubblica di discussione con la cittadinanza (65 cittadini presenti)
23 ottobre 2006	incontro con le associazioni di volontariato/culturali/arma/sportive (32 presenti)
07 novembre 2006	incontro con la Consulta per l'Agricoltura (9 presenti)
09 novembre 2006	incontro con L'Osservatorio Permanente per le Attività Produttive (8 presenti)
11 novembre 2006	incontro con gruppo giovani "Informagiovani" (12 presenti)
01 dicembre 2006	terza assemblea pubblica di presentazione/discussione delle opinioni raccolte (68 cittadini presenti)
29 marzo 2007	quarta assemblea pubblica consegna agenda dei temi e dei luoghi (37 cittadini presenti)

- luglio 2008, **adozione del Documento Preliminare** e dello Schema di Accordo di Pianificazione con Deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 10/07/08;
- 29 luglio 2008, **sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione** per la redazione del PAT in forma concertata tra Comune, Regione Veneto e Provincia di Verona, ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2204;
- settembre 2008, **avvio della fase di concertazione**. per l'occasione sono stati organizzati tre cicli di incontri così strutturati:
 - 1° ciclo, giovedì 18 settembre 2008, nel quale sono stati invitati gli enti locali, i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e le associazioni ambientaliste;
 - 2° ciclo, giovedì 18 settembre 2008 nel quale sono state invitate le associazioni economiche e sociali, gli ordini professionali e i professionisti locali;
 - 3° ciclo, venerdì 26 settembre 2008 nel quale sono stati invitati i cittadini, le associazioni locali, l'informagiovani, i consiglieri comunali e tutti i soggetti intervistati nella fase di ascolto.
- dicembre 2008, approvazione del "Rapporto di fine concertazione" con deliberazione di Giunta Comunale n. 149 del 1/12/2008, successivamente trasmesso alla Provincia di Verona e alla Regione Veneto.

2. La costruzione del quadro conoscitivo

Dal punto di vista dei contenuti, la compilazione del Quadro Conoscitivo si è basata sulla raccolta di informazioni utilizzate per il PAT e la VAS, provenienti dai diversi enti, istituzionali e non, che per la loro funzione e per la loro presenza sul territorio, possiedono le conoscenze necessarie alla comprensione delle dinamiche in corso nella realtà comunale. A titolo esemplificativo riportiamo alcune delle fonti più significative:

- Regione
- Provincia
- Sovrintendenza
- ARPAV
- Consorzio di Bonifica
- Genio Civile
- Enti gestori dei servizi (infrastrutture e sottoservizi)
- ULSS

Le informazioni raccolte hanno costituito la base conoscitiva, sulla quale si sono poi svolte le attività di analisi, organizzazione ed elaborazione dei dati.

A supporto della sistematizzazione dei dati raccolti, gli atti di indirizzo della Legge Regionale 11/2004 indicano in maniera precisa le caratteristiche dei temi da trattare nei PAT e nei PI, specificando come questi dati devono venire informatizzati.

Rispetto alla versione del QC 2009 del PAT adottato, le Banche Dati di cui alle lettere a), f) e g) dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004 n.11 sono state aggiornate e adeguate con gli Atti di Indirizzo approvati dalla Regione Veneto con DGR 3811 del 2009 e smi.

Il quadro conoscitivo si è redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

MATRICE 01 – INFORMAZIONI TERRITORIALI DI BASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto in particolare ad inserire i dati relativi alla cartografia di base con ortofoto aggiornata al 2008.

MATRICE 02 – ARIA

Inserimento delle banche dati regionali.

MATRICE 03 – CLIMA

Inserimento delle banche dati regionali.

MATRICE 04 – ACQUA

Inserimento delle banche dati regionali.

Individuazione della rete idrografica comunale.

MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Formazione della Carta Litologica, Carta Geomorfologica e Carta Idrogeologica;

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi di siepi;

MATRICE 07 – PAESAGGIO

Nessun aggiornamento

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico PRG;
- Individuazione delle presenze archeologiche.

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

- Inserimento delle banche dati regionali.

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Estensione della superficie agricola utilizzata;

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

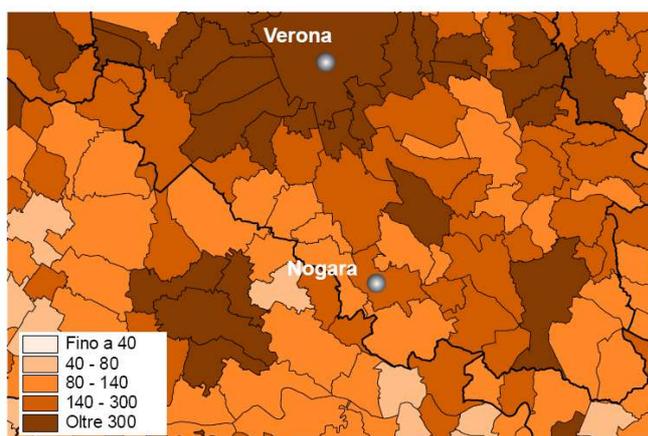
Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Fasce di rispetto come da PRG.
- Piano Regolatore Comunale vigente.
- Piano di classificazione acustica.
- Zonizzazione del PRG vigente.
- Ambiti di Piano attuativo del PRG vigente.

3. Le dinamiche demografiche

3.1 La struttura demografica di riferimento

Nogara è un comune di 38,8 Km² con una popolazione al 1° gennaio 2008 pari a 8.450 residenti suddivisi in 3.330 famiglie. La popolazione si concentra per l'85% nel capoluogo, mentre il restante 15% è suddiviso tra case sparse sul territorio e gli altri nuclei abitati (dato del censimento 2001).

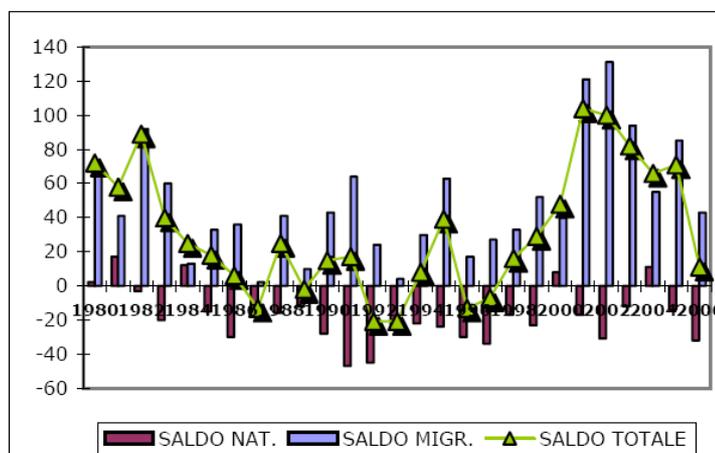


Densità della popolazione residente al 2001(res/kmq)

Nogara ha registrato una crescita demografica rispetto al 2001 di quasi il 4,5%, dato sostanzialmente in linea con l'andamento provinciale. La crescita della popolazione negli anni indicati è spinta da un saldo migratorio positivo che riesce, grazie alla sua consistenza, a contrastare le dinamiche del saldo naturale della popolazione. Questo indicatore infatti, nel corso degli anni considerati, ha presentato valori negativi (fatta eccezione per l'anno 2004 dove si è registrato un valore leggermente positivo).

La demografia nella realtà nogarese segue un andamento che è facilmente riscontrabile nella maggioranza delle realtà italiane, dove il saldo migratorio traina la crescita demografica. Analizzando questi aggregati negli anni passati è possibile riscontrare una sostanziale

Movimento anagrafico del comune di Nogara. Periodo 1980-2006



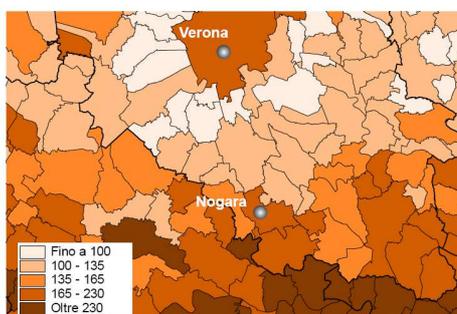
stabilità nella dimensione demografica del comune di Nogara dal 1980 al 2000 (la

crescita totale dei due decenni passati infatti si attesta in un 4% circa). Anche in questo caso la stabilità era dovuta al numero di immigrati in entrata che complessivamente annullava l'effetto del saldo naturale negativo (dal 1980 solo in cinque occasioni si è registrato un saldo naturale positivo e di queste due sono rappresentate dalle osservazioni degli anni '80, '81). È comunque possibile, facendo una media negli ultimi 5 anni di osservazione, porre in evidenza che questo indicatore di **natalità** risulta inferiore alla stessa misura relativa alla provincia di Verona e all'intera regione Veneto (in media la natalità per ogni mille abitanti risulta essere di circa 8,9 nel comune di Nogara, 9,9 per la provincia di Verona e di 9,6 per la Regione Veneto).

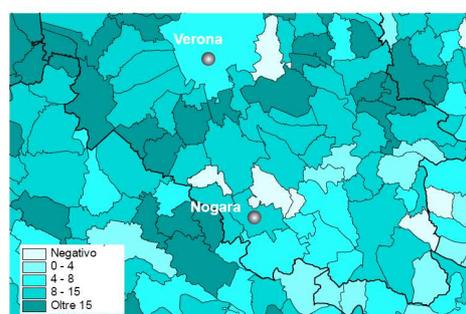
Possiamo quindi affermare che la componente di crescita demografica è interamente legata all'immigrazione e, a conferma di questa tesi, nel comune di Nogara si riscontra un saldo migratorio per mille abitanti medio negli ultimi cinque anni superiore a quello regionale e provinciale (per Nogara il dato è di circa 11 immigrati annui ogni mille abitanti nel periodo tra il 2000 e il 2005, per la provincia di Verona lo stesso indicatore si ferma a circa 10 mentre il dato medio regionale risulta essere pari a 9).

Gli effetti della scarsa natalità si vedono chiaramente sulla struttura della popolazione, dove l'indice di vecchiaia nel 2001 è di 170 anziani ogni 100 giovani contro i 130 provinciali e i 136 dell'intera regione.

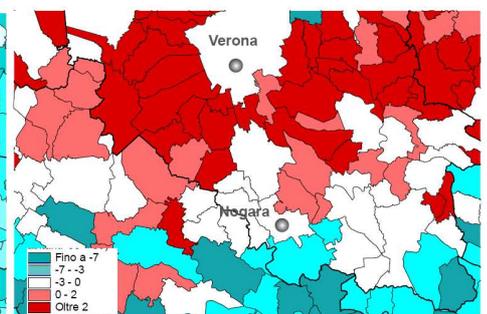
Per quanto riguarda le **famiglie**, la dimensione dei nuclei si è ridotta come risultato della generale variazione degli stili di vita e attualmente il numero medio di componenti è in linea con quello della provincia e si attesta su un livello di circa 2,5 componenti per famiglia.



Indice di vecchiaia al 2001



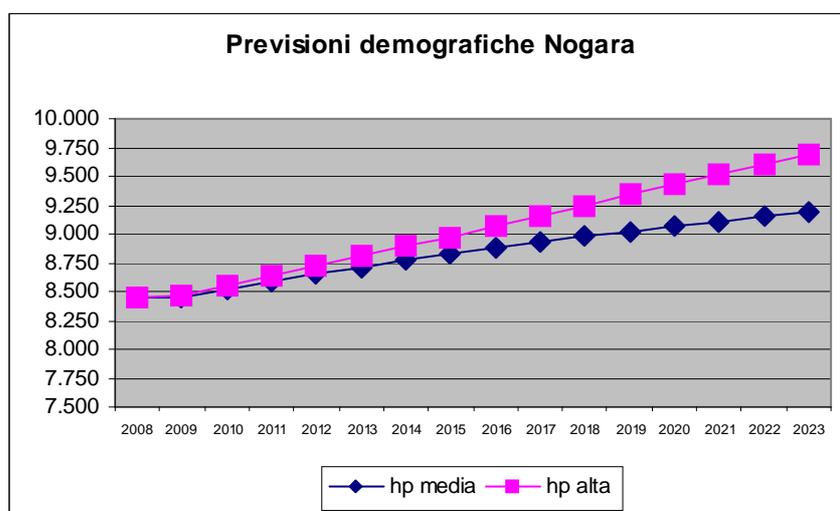
Saldo migratorio medio annuo (valori per mille abitanti)



Saldo naturale medio annuo (valori per mille abitanti)

3.2 Le previsioni demografiche

Sulla base dei saldi migratori dell'area e sulle previsioni dell'evoluzione della fecondità abbiamo poi effettuato le previsioni demografiche sul futuro dell'area del comune, e prendendo come riferimento il saldo migratorio medio degli ultimi 5 anni di circa 80 persone abbiamo impostato due scenari possibili: nel primo il saldo dal 2008 al 2023 si mantiene sui valori attuali, nel secondo cresce gradualmente fino a giungere al 50% in più nel 2018.



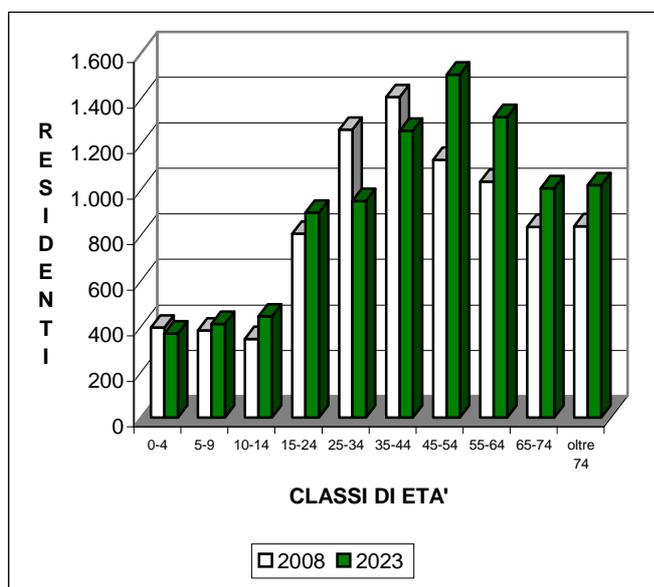
Occorre a questo punto analizzare in modo più approfondito quali conseguenze verranno prodotte dai diversi scenari sulla struttura della popolazione, osservata quindi da un punto di vista qualitativo.

Scenario a); saldo migratorio= 81 persone all'anno(valore medio 2001-2006)

Classi di età	Popolazione residente al 2008	%	Popolazione residente al 2018	%	Variazione popolazione val. assoluti	Variazione popolazione %
0-4	396	4,7%	389	4,3%	-7	-1,8%
5-9	383	4,5%	424	4,7%	41	10,7%
10-14	346	4,1%	429	4,8%	83	24,0%
15-24	807	9,6%	806	9,0%	-1	-0,1%
25-34	1.265	15,0%	972	10,8%	-293	-23,2%
35-44	1.408	16,7%	1.374	15,3%	-34	-2,4%
45-54	1.132	13,4%	1.484	16,5%	352	31,1%
55-64	1.036	12,3%	1.151	12,8%	115	11,1%
65-74	837	9,9%	993	11,1%	156	18,6%
oltre 74	840	9,9%	956	10,6%	116	13,8%
TOTALE	8.450	100,0%	8.978	100,0%	528	6,2%

Classi di età	Popolazione residente al 2008	%	Popolazione residente al 2023	%	Variazione popolazione val. assoluti	Variazione popolazione %
0-4	396	4,7%	370	4,0%	-26	-6,6%
5-9	383	4,5%	412	4,5%	29	7,6%
10-14	346	4,1%	445	4,8%	99	28,6%
15-24	807	9,6%	900	9,8%	93	11,5%
25-34	1.265	15,0%	951	10,3%	-314	-24,8%
35-44	1.408	16,7%	1.260	13,7%	-148	-10,5%
45-54	1.132	13,4%	1.507	16,4%	375	33,1%
55-64	1.036	12,3%	1.320	14,4%	284	27,4%
65-74	837	9,9%	1.007	11,0%	170	20,3%
oltre 74	840	9,9%	1.020	11,1%	180	21,4%
TOTALE	8.450	100,0%	9.192	100,0%	742	8,8%

Il primo scenario rappresentato è quello medio: il saldo migratorio medio è di 81 nuovi abitanti all'anno, e circa 25 nuove famiglie all'anno. La popolazione al 2018 è di 8.978 persone e di 9.192 nel 2023, per un aumento pari al 11,61%. Le famiglie in questa dinamica crescono da 3.330 nel 2008 a 3.590 nel 2018 e 3.678 nel 2023 (crescita del 13,1%).

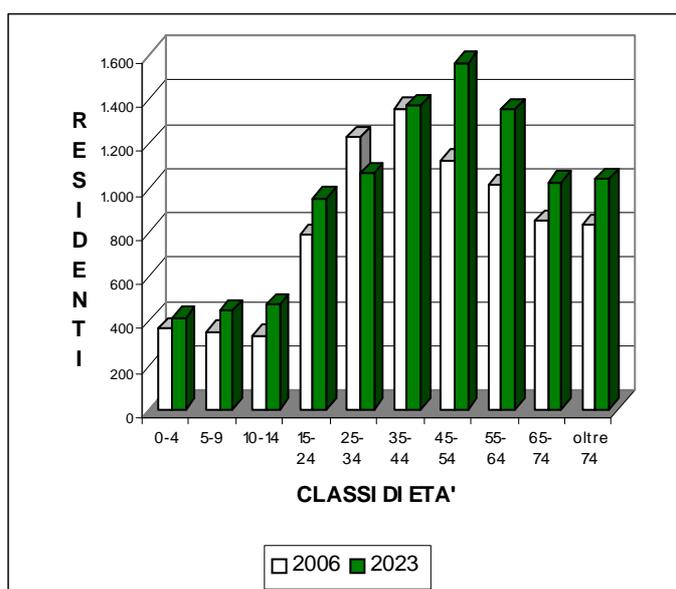


Scenario b); saldo migratorio sale a 81 nuovi ingressi all'anno nel 2008 fino al valore di 120 nel 2023

Classi di età	Popolazione residente al 2008	%	Popolazione residente al 2018	%	Variazione popolazione va. assoluti	Variazione popolazione %
0-4	396	4,7%	413	4,5%	17	4,3%
5-9	383	4,5%	440	4,8%	57	14,9%
10-14	346	4,1%	442	4,8%	96	27,7%
15-24	807	9,6%	839	9,1%	32	4,0%
25-34	1.265	15,0%	1.045	11,3%	-220	-17,4%
35-44	1.408	16,7%	1.432	15,5%	24	1,7%
45-54	1.132	13,4%	1.512	16,3%	380	33,6%
55-64	1.036	12,3%	1.162	12,6%	126	12,2%
65-74	837	9,9%	1.004	10,9%	167	20,0%
oltre 74	840	9,9%	959	10,4%	119	14,2%
TOTALE	8.450	100,0%	9.248	100,0%	798	9,4%

Classi di età	Popolazione residente al 2008	%	Popolazione residente al 2023	%	Variazione popolazione va. assoluti	Variazione popolazione %
0-4	396	4,7%	412	4,2%	16	4,0%
5-9	383	4,5%	447	4,6%	64	16,7%
10-14	346	4,1%	473	4,9%	127	36,7%
15-24	807	9,6%	954	9,8%	147	18,2%
25-34	1.265	15,0%	1.067	11,0%	-198	-15,7%
35-44	1.408	16,7%	1.372	14,1%	-36	-2,6%
45-54	1.132	13,4%	1.562	16,1%	430	38,0%
55-64	1.036	12,3%	1.350	13,9%	314	30,3%
65-74	837	9,9%	1.023	10,5%	186	22,2%
oltre 74	840	9,9%	1.038	10,7%	198	23,6%
TOTALE	8.450	100,0%	9.698	100,0%	1.248	14,8%

Nel secondo scenario rappresentato, quello di crescita alta con il saldo migratorio che tocca la quota di 121 nuove persone nel 2023, proietta una crescita del popolazione tale da portarla nel 2018 a 9.248 abitanti, e nel 2023 a 9.698 (+17,8%). Le famiglie passerebbero da 3.330 a 3.673 nel 2018 e 3.840 nel 2023 (+18%).



In seguito vengono elencate le principali variazioni che interesseranno la struttura demografica dell'area nel suo evolversi fino al 2023, con particolare attenzione al confronto tra i due scenari:

- la **popolazione in età di lavoro** (da 15 a 64 anni), passerebbe dall'attuale 66,8% al 64,6% della popolazione totale nel caso di ipotesi media e 65,0% nel caso di ipotesi di crescita alta (è da notarsi come in entrambi i casi la base lavorativa della società diminuisca);
- il **numero di famiglie** passerebbe da 3.330 a 3.678 nel 2023 nell'ipotesi di crescita media (un incremento del 10,4%), e raggiungerebbe la quota di 3.840 nell'ipotesi di crescita alta (una crescita del 15,3%);
- gli **anziani** ultrasessantacinquenni rappresenterebbero il 22,0% (ipotesi media) e il 21,2% (ipotesi alta) contro l'attuale 20,4%;
- i **giovani** in ingresso sul mercato del lavoro (età da 15 a 24 anni) registrerebbero la stessa lieve crescita, passando dall'attuale 9,6% al 9,8% in entrambi gli scenari sviluppati;
- i **bambini e i ragazzi** di età inferiore ai 15 anni rappresenterebbero il 13,3% (ipotesi media) o il 13,7% (ipotesi alta) della popolazione totale (rispetto all'attuale 12,7%);
- per conseguenza l'**indice di vecchiaia** (rapporto tra anziani oltre i 65 e giovani sino ai 15 anni) passerebbe da 159,9 a 165,2 (crescita media) o a 154,7 (crescita alta);
- l'**indice di dipendenza** (rapporto tra la popolazione con oltre 65 anni sommata a quella di età inferiore a 15 e la popolazione in età di lavoro, da 15 a 64 anni) passerebbe da 49,6 a 54,8 nel caso di ipotesi media e a 53,8 nel caso di ipotesi alta;
- L'**indice di sostituzione** (rapporto tra contingente demografico in uscita dal mercato del lavoro – età 55-64 – e contingente in ingresso – età 15-24) passerebbe da 65,9 a 67,4 nel caso di ipotesi media e 69,9 nel caso di ipotesi alta.

4. Il nuovo progetto di sviluppo: obiettivi e azioni del PAT

La **nuova legge urbanistica** stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti **finalità**:

- ↳ promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini;
- ↳ tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- ↳ tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- ↳ utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- ↳ messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico.

Di conseguenza, il PAT di Nogara ha innanzitutto verificato la coerenza della pianificazione urbanistica vigente ai dettati della riforma urbanistica veneta e, partendo da quelli confermati, ha delineato un assetto territoriale di lungo periodo. Gli **obiettivi** che lo schema di assetto intende rispettare e/o perseguire sono i seguenti:

- ↳ tutelare e valorizzare le condizioni d'ambiente, con riguardo ai valori e alle sensibilità dei luoghi;
- ↳ tutelare, recuperare e valorizzare i manufatti di interesse storico, architettonico e ambientale;
- ↳ salvaguardare la vocazione agricola dei suoli;
- ↳ qualificare i tessuti insediativi di impianto recente, anche attraverso interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbana;
- ↳ separare i flussi di traffico di attraversamento dai flussi di traffico locale;
- ↳ potenziare le infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile;
- ↳ perseguire un'adeguata dotazione di aree e attrezzature pubbliche;

- ↳ soddisfare i fabbisogni di nuovi insediamenti residenziali e produttivi;
- ↳ promuovere la sostenibilità ambientale delle attività produttive;
- ↳ promuovere la sostenibilità ambientale degli insediamenti residenziali;
- ↳ promuovere la sostenibilità sociale delle trasformazioni urbane.

Sono qui pertanto definiti gli obiettivi che il PAT intende perseguire:

4.1 Obiettivi e azioni di carattere ambientale e paesaggistico

Il PAT assume gli obiettivi di tutelare e valorizzare il sistema ambientale trovando riferimento:

- negli esiti del percorso conoscitivo e interpretativo che ha portato a identificare e qualificare come invarianti strutturali i caratteri distintivi del paesaggio e delle testimonianze del processo di antropizzazione;
- nelle azioni di miglioramento della qualità urbana dei tessuti di impianto storico con riguardo ad interventi mirati alla riqualificazione degli spazi pubblici (piazze, strade...) e dell'arredo urbano;
- nelle azioni di ricomposizione dei tessuti urbani, con riguardo agli interventi di trasformazione e riqualificazione;
- nelle azioni per allestire un sistema di aree, strutture e attrezzature per la fruizione ambientale del fiume Tartaro.

Il PAT assume poi l'obiettivo è di promuovere la funzionalità ecologica e la biodiversità dello spazio rurale trovando riferimento innanzitutto:

- nelle azioni per costituire la rete ecologica locale, con riguardo al corridoio ecologico del Tartaro e del Tregon;
- nelle azioni di potenziamento del verde di quartiere e del parco urbano del Tartaro.

4.2 Obiettivi e azioni di carattere insediativo

Il PAT assume gli obiettivi di:

1. promuovere la sostenibilità dei tessuti residenziali trovando riferimento:

- nelle azioni di trasformazione e riqualificazione urbana dei tessuti residenziali insediati centro urbano di Nogara e delle frazioni;
- nelle disposizioni per il risparmio energetico degli edifici;

- nella riqualificazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale;
 - nella rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente ed il paesaggio (capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici o allevamenti dismessi/incongrui). In particolare il PAT, nella carta delle Trasformabilità (Tav. 4), identifica tre allevamenti intensivi attualmente inseriti all'interno del tessuto consolidato a cui è stata data la possibilità di applicare il credito edilizio che, in concerto con la proprietà, potrà essere riconosciuto al fine del loro eventuale trasferimento in un'area agricola più appropriata;
 - negli interventi di miglioramento della qualità urbana, garantendo un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;
 - nelle azioni per ridurre il traffico di attraversamento che congestiona il centro storico di Nogara.
2. promuovere la sostenibilità sociale trovando riferimento:
- nelle azioni di potenziamento e qualificazione della città pubblica;
 - nelle azioni di potenziamento e qualificazione dei tessuti per le relazioni di vicinato;
 - nelle azioni di sostegno all'accesso al bene casa.
3. qualificare il sistema dei servizi e della città pubblica trovando riferimento:
- nella politica di recupero e riconversione dell'ospedale;
 - nelle azioni per allestire il Parco urbano del Tartaro;
 - nelle azioni per allestire un polo sportivo, ricreativo e culturale di rango territoriale;
 - nelle azioni per offrire una residenza di qualità e aumentare desiderabilità insediativa a Nogara.
4. promuovere la sostenibilità dei tessuti produttivi trovando riferimento:
- nel sistema di offerta di nuove aree servite da una viabilità di rango territoriale;
 - nei progetti infrastrutturali volti a migliorare le condizioni di accessibilità dei tessuti industriali.

4.3 Obiettivi e azioni di carattere infrastrutturale

Il PAT assume l'obiettivo di promuovere una mobilità sostenibile trovando riferimento:

- nelle politiche infrastrutturali per il riordino dei flussi di traffico finalizzato a ridurre il traffico di attraversamento nei centri abitati;



- nella riduzione dell'impatto del traffico di Nogara, anche mediante la costruzione della nuova bretella ad est del centro abitato di connessione tra il Polo logistico e il nuovo casello dell'autostrada "Nogara-mare";
- nell'allestimento di una rete di percorsi ciclabili in grado di connettere il tessuto urbano con il sistema ambientale e quello dei servizi.

5. La disciplina del PAT

5.1 Il sistema dei vincoli

Sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli monumentali, paesaggistici e archeologici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore:

↳ Vincoli monumentali, paesaggistici e archeologici

- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (Corsi d'acqua e relative fasce di tutela, Vincolo archeologico, Edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004);
- Ville Venete. Sono state censite le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio ai sensi dell'art. 40 comma 4 della LR 11/2004.

↳ Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

- Ambiti naturalistici di livello europeo. Ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), denominato IT3210015 "Palude di Pellegrina", facente parte del sistema di aree Rete Natura 2000 istituito dal Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea, con la Direttiva 92/43/CEE "Habitat".
- Centri storici. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C.

5.2 Il sistema delle invariati

Il territorio di Nogara presenta i caratteri tipici della pianura veronese che si caratterizza dal paesaggio dei numerosi corsi d'acqua che attraversano la pianura veronese e mantovana tra l'Adige e il Mincio, ai margini delle Grandi Valli.

Le principali risorse naturalistiche presenti nel territorio di Nogara sono identificabili nell'ambiente fluviale del **Tartaro** e dai corsi d'acqua minori che determinano una fondamentale connessione ecologica tra due siti della Rete Natura 2000, la Palude

Pellegrina a nord, nel comune di Isola della Scala (SIC/ZPS IT3210015) e la Palude del Busatello a Sud, nel comune di Gazzo (SIC/ZPS IT3210013), entrambi individuati lungo il Tartaro. Questi elementi di natura idraulico e ambientale hanno costituito la fondamentale invariante di natura idrogeologica del territorio, tale da dettare la configurazione formale degli ATO.



↳ *Invarianti di natura geomorfologica*

L'elemento geomorfologico più evidente in tutto il territorio comunale è rappresentato dal grande paleoalveo del fiume Tartaro.

Il fiume Tartaro è l'unico fiume che, confluito nel Canal Bianco, sbocca fra l'Adige ed il Po nel mar Adriatico. Esso è uno dei pochi fiumi italiani che nasce in pianura da polle assieme ai suoi affluenti. La particolare natura dei terreni e le difficoltà di drenaggio hanno contribuito nel passato alla formazione di ampie zone paludose lungo il suo corso.

Gli altri corsi d'acqua principali presenti nell'area sono:

1. *Condotto Turella*
2. *Fosso Turella*
3. *Fossa Brà e scolo Falconer*
4. *Roggia Zenobria*
5. *Condotto Stegarda*
6. *Fiume Tregon*
7. *Fosso Tregon*
8. *Dugal Zimel*

Oltre al paleoalveo del fiume Tartaro esistono poi i dossi sabbiosi o barre fluviali del piano alluvionale dell'Adige ubicati nella parte settentrionale del territorio comunale e costituiscono il sottosuolo del territorio a nord di Nogara e di una porzione più orientale. Esistono sempre nelle vicinanze del Fiume Tartaro alcuni terrazzi fluviali relitti di un paio di metri di altezza. La differente granulometria deriva dalle differenti modalità deposizionali.

↳ *Invarianti di natura ambientale e paesaggistica*

Obiettivo del PAT è la realizzazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette ad una tutela pur rigorosa, ma discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è proceduto verso la costruzione di un sistema strutturato attraverso:

- la conservazione e integrazione degli aspetti di naturalità residui;
- la loro messa a sistema lungo di corridoi ecologici di connessione.

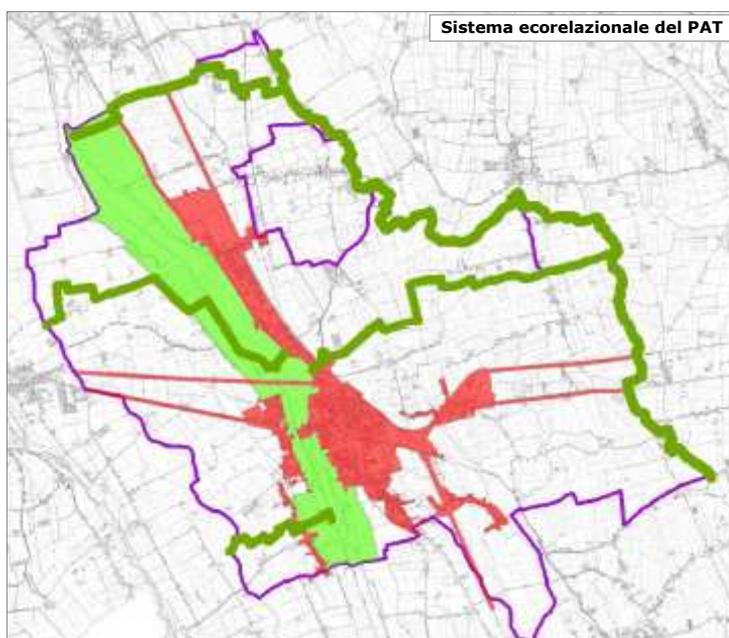
L'elemento centrale della rete ecologica locale è certamente rappresentato dal paleoalveo del fiume Tartaro il quale costituisce l'ambito preferenziale ove realizzare il collegamento ecologico con i siti della Rete Natura 2000 nonché il principale serbatoio di biodiversità.

Viene poi individuato come corridoio secondario il fiume Tregonn che, nonostante la rettifica e l'assenza di siepi, comunque rappresenta un corridoio ecologico, in quanto via d'acqua. Lungo il corso d'acqua sono infatti favoriti gli spostamenti e la diffusione della fauna selvatica. Sono presenti prati da sfalcio sulle sponde e piccoli lembi con boschetti marginali, che ne conferiscono, alla fine, un certo interesse ambientale, inserito all'interno di un area agricola fortemente produttiva.

Nel sistema ecorelazionale del Comune di Nogara sono da evidenziare anche le barriere ecologiche, rappresentate dalle principali vie di comunicazione (rete viaria e rete ferroviaria), nonché dai grossi centri urbani e zone industriali; tali barriere si dispongono a croce all'interno del territorio comunale.

A completamento dei corridoi esistenti nord-sud vi è l'obiettivo di creare un corridoio ecologico trasversale all'andamento naturale dei corsi d'acqua con l'opportunità di formare un'indispensabile connessione ecologica tra la valle del Tartaro, il Tregonn, e gli altri corsi d'acqua anche fuori dal territorio comunale, promuovendo la formazione di una rete ecologica più estesa, funzionale per i

naturali spostamenti della fauna selvatica. La realizzazione del corridoio est-ovest potrà essere effettuata mediante la messa a dimora di filari di siepi, con l'individuazione di un percorso continuo che si sviluppi dalla valle del Tartaro, sia verso est che verso ovest, fino a raggiungere i limiti comunali. Le siepi dovranno essere posizionate lungo i corsi d'acqua ed al limite degli appezzamenti agricoli, cercando di sfruttare il più possibile i lembi di siepe già esistenti nelle zone agricole. Verso est si potrà raggiungere il fiume Tregnone, che si trova lungo il confine comunale, fungendo da collegamento tra il Tartaro e il nuovo corridoio fluviale. È auspicabile che tale corridoio possa proseguire oltre i confini comunali con progetti analoghi adottati nei PAT dei comuni limitrofi e dal PTCP.



↪ *Invarianti di natura architettonica*

Azione strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PAT ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura architettonica: Centri storici e gli Edifici storico testimoniali. Per ciascun elemento invariante sono state definite le seguenti azioni:

- Centri storici. Costituiscono invariante l'organismo urbano storico e gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, corsi d'acqua, ecc). Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e

consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana. A tal fine essi devono rispettare specifici indirizzi di progettazione urbanistica.

- Edifici storico testimoniali. Si tratta delle ville venete soggette a specifica azione di tutela.

5.3 Il sistema delle fragilità

In relazione al tema delle fragilità si è fatto riferimento alle linee guida del Dipartimento di Geologia della Regione Veneto, che, superando il tradizionale concetto di penalità ai fini edificatori, articola la nozione di fragilità del territorio, distinguendo la «Compatibilità geologica» dagli «altri rischi»: frane, dissesti, cave, caratteri idrogeologici.

Nel territorio del PAT le condizioni di fragilità sono tutte riconducibili alla sua origine geomorfologica dovuta principalmente all'azione del fiume Tartaro. In questa cornice le principali fragilità sono costituite da:

↳ *aree esondabili o a pericolo ristagno idrico*

Si sono ricavati dal Consorzio di Bonifica Agro Veronese Tartaro Tione e dal PTCP le documentazioni relative alle aree che risultano di fatto a rischio idraulico in quanto soggette già in passato ad allagamenti e problemi vari.

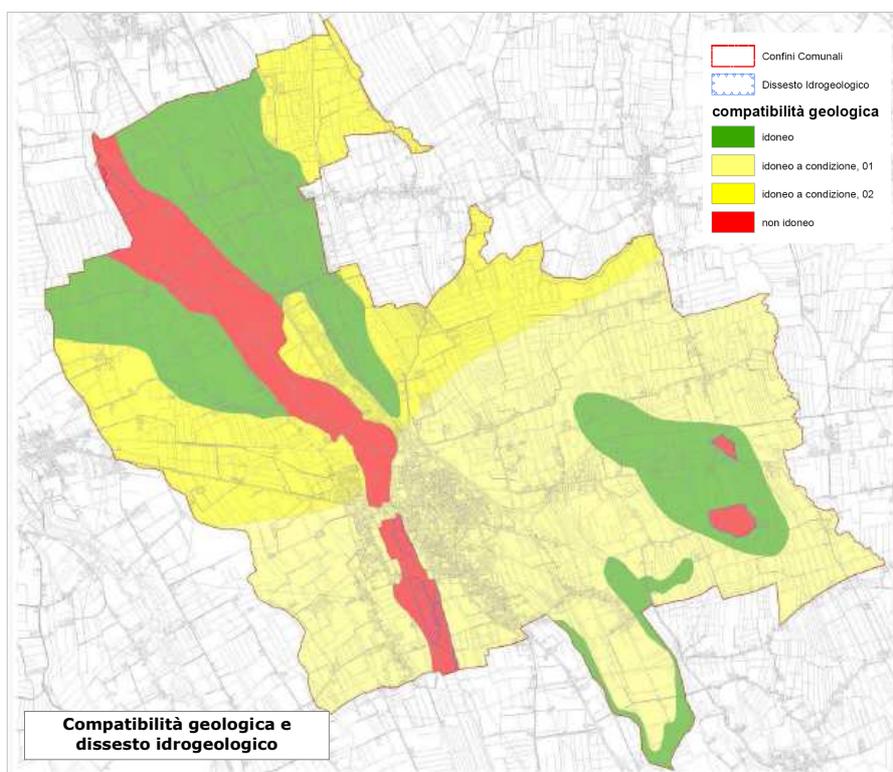
Sinteticamente le cause di tali problemi possono essere riassunte in:

- sofferenza idrica da franco di bonifica;
- sofferenza idrica causata da rete scolante sottodimensionata;
- sofferenza idrica causata da rete scolante;
- sofferenza idrica causata da innalzamento del livello navigabile del Canal Bianco.

Per Nogara si tratta in particolare delle aree:

- *E/1-valle del Fiume Tartaro*: aree a rischio di esondazione del corso d'acqua principalmente per l'assenza di arginature, per la presenza di aree ribassate e presenza di superficie freatica sub-superficiale. Presenza inoltre di terreni riconducibili a materiali di depositi palustri e torbiere.

- *E/2-località Rampin*: difficoltà di deflusso delle acque superficiali per la presenza di una leggera depressione topografica e contemporanea presenza di falda freatica sub-superficiale. Presenza di infrastrutture viarie che possono rallentare e /o impedire il deflusso delle acque.
 - *E/3-località Caselle*: difficoltà di deflusso delle acque superficiali per la presenza di una depressione topografica e contemporanea presenza di falda freatica sub-superficiale.
- ↪ *aree a penalità geotecnica e con scarsa soggiacenza (0-2 metri)*. Sono aree penalizzate sia dalla presenza nei primi metri di terreno di livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti con variazioni sia in senso laterale che in profondità, sia per la presenza della superficie freatica tra i 0 e i 2,00 metri da piano campagna;
- ↪ *aree a penalità geotecnica*. Si tratta di aree penalizzate dalla presenza nei primi metri di terreno di livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti con variazioni sia in senso laterale che in profondità;



5.4 Le azioni di trasformazione del territorio

Una volta recepito il quadro dei vincoli della pianificazione vigente, stabilite le invarianti strutturali, individuate le fragilità, sono stati affrontati i temi della trasformazione del territorio, distinguendo le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

↳ Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono in generale i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo dei quattro comuni. Sono le aree che restano sostanzialmente confermate nell'attuale consistenza, potendosi realizzare direttamente interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili secondo le modalità previste dalla normativa del Piano di Interventi. Il P.I. avrà la facoltà di precisare meglio i limiti di tali ambiti, sulla base di considerazioni specifiche (limiti di proprietà, elementi morfologici che emergono ad una scala di dettaglio). Viene assegnato al P.I. inoltre, la facoltà di individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, ulteriori aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale rispetto a quelle precisate dal PAT. Si tratta di un'opportunità che è parsa necessaria per consentire ulteriori margini di miglioramento qualitativo del tessuto urbano.

↳ Edificazione diffusa

In questa categoria sono comprese le aree quasi completamente edificate in zona agricola con destinazioni d'uso principalmente residenziale, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione. Tali ambiti sono individuati dal vigente PRG come zona agricola E4. Il PAT prevede un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, affidando al P.I. il compito di individuare i servizi e le opere di urbanizzazione necessarie alla riqualificazione di tali contesti costruiti,

consentendo limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO.

↳ *Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale*

Le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale sono state individuate sulla base di considerazioni sviluppate sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico. Si tratta di ambiti all'interno dei quali P.I. dovrà indicare, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

All'interno dell'ATO n. 3 "*della città della residenza e dei servizi*" sono stati perimetrati due ambiti destinati al miglioramento della qualità urbana e territoriale denominate:

1. "Porta nord", che si attesta tra il tessuto insediativo residenziale e la direttrice industriale;
2. "Porta del Tartaro", posta ad est del centro abitato, a ridosso del fiume Tartaro, si caratterizza per la presenza di un ex mulino;

Gli obiettivi riguardano la riorganizzazione funzionale dei tessuti edilizi, prevedendo, ove possibile, la riconversione delle attività presenti ed un'adeguata dotazione di infrastrutture e servizi da connettere con il sistema ambientale del fiume Tartaro.

↳ *Aree di riqualificazione e riconversione*

Il PAT ha individuato tre aree di riqualificazione e riconversione, definendo azioni volte alla riqualificazione e riconversione del tessuto edilizio esistente. Si tratta di aree che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione o trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;

- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;

Gli ambiti coinvolti da procedimenti di riqualificazione e riconversione sono:

1. le case rurali di via Casotti;
2. l'area dell'ex Consorzio Agrario;
3. l'area dell'ex zuccherificio.

All'interno di tali ambiti spetta al P.I. dettare i limiti di densità territoriale e fondiaria entro i quali è ammessa la rilocalizzazione della volumetria esistente legittimamente costruita e stabilisce le modalità di trasformazione in credito edilizio della volumetria eccedente sulla base di limiti specifici definiti dal PAT.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive:

- linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti sia all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, sia al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi;
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo di espansione e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, nonché alla rilocalizzazione delle attività produttive in zona impropria e/o di insediamenti produttivi non compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico, all'interno delle quali si applicano esclusivamente gli strumenti del credito edilizio. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune

Si tratta dei servizi e delle attrezzature per l'istruzione, per le attività religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, per l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per gli impianti tecnologici di interesse comune presenti nel territorio comunale.

↳ *Sportello unico per le attività produttive*

Si ribadisce che l'applicazione della procedura dello sportello unico deve avvenire secondo il D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni. Per le varianti che comportino modificazioni al PAT, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

↳ *Allevamenti*

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato i principali allevamenti zootecnici intensivi le relative fasce di rispetto, affidando al PI l'aggiornamento degli stessi e la conseguente delimitazione delle fasce di rispetto, sulla base della tipologia e modalità di gestione, accertata dall'ULSS, senza che ciò costituisca variante al PAT. Gli allevamenti intensivi individuati in Tavola 1 sono pertanto da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico e non cogente, ma ricognitivo. Dovrà pertanto essere costante il monitoraggio da parte degli uffici tecnici comunali competenti, secondo le disposizioni legislative in materia.

↳ *La tutela e l'edificabilità in territorio agricolo*

La disciplina fondamentale per le zone agricole è fissata dagli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004. Il PAT ha individuato gli edifici con valore storico-ambientale e i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

↳ *Il sistema stradale*

L'organizzazione territoriale si appoggia sull'intersezioni di due importanti direttrici infrastrutturale: quella nord sud dalla strada statale S.S. 12 Verona-Modena e quella est ovest dalla strada regionale S.R. 10 "Padana Inferiore". Lo storico assetto infrastrutturale è stato integrato con le nuove previsioni recepite dalla pianificazione di livello superiore.

↳ *Viabilità di progetto di rilevanza strategica*

Il PAT ha confermato il tracciato della nuova autostrada "Nogara-mare" di rilevanza strategica per Nogara e per tutto il territorio della bassa veronese.

Il PAT inoltre conferma il tracciato di variante alla SS 12 da realizzarsi per collegare il futuro casello autostrade con la SR 10 in direzione Legnago al fine di ridurre l'impatto degli attuali flussi di traffico di attraversamento sul centro abitato di Nogara e della frazione di Caselle.

La realizzazione dei nuovi tracciati dovrà avvenire riducendo al minimo gli impatti sul paesaggio attraversato, assicurando la continuità dei corridoi ecologici esistenti e l'integrità degli itinerari paesaggistici interferiti. Andranno altresì promosse modifiche migliorative ai tratti di viabilità di importanza territoriale esistenti, al fine di un complessivo recupero ambientale del territorio.

↳ *Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale*

Sono stati indicati alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo e produttivo, finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale.

↳ *Sistema ferroviario*

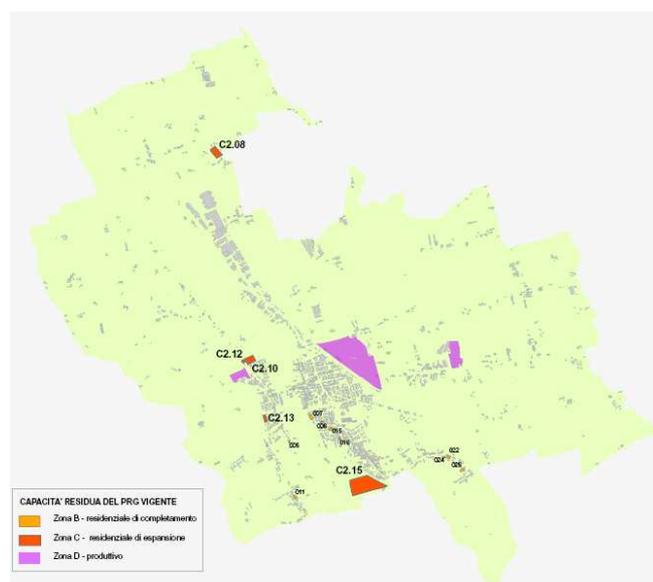
Nogara è attraversata da due linee ferroviarie, una di importanza europea, la "Bologna-Brennero" e una di importanza regionale, la "Padova-Mantova". Il PAT promuove il potenziamento delle linee ferroviarie e la riqualificazione della stazione nell'ottica di realizzare un sistema ferroviario metropolitano della bassa veronese.

6. Il dimensionamento di piano

6.1 lo stato di attuazione degli interventi e le politiche di trasformazione urbana

Le politiche di trasformazione previste dal PAT comprendono più linee di intervento, riconducibili ad interventi di espansione o di riqualificazione che richiedono la redazione di strumenti urbanistici attuativi di comparti urbanistici o estesi ad ambiti progetto; quest'ultima modalità rappresenta l'innovazione introdotta per governare gli interventi più complessi e/o con modalità attuative riconducibili al principio della perequazione urbanistica.

Lo stato di attuazione delle previsioni da PRG vigente vede un numero significativo di strumenti urbanistici attualmente approvati. Delle aree previste dal piano, il 60% è stato realizzato mentre il restante 40% è ancora da attuare come emerge dalla mappa allegata, nella quale sono evidenziati i piani ancora da elaborare e approvare. Per tipologia d'uso, il bilancio residuo è riconducibile per il 74% ai comparti di espansione residenziale e per il restante 26% al produttivo. I carichi insediativi delle previsioni non attuate rientrano nel dimensionamento complessivo delle manovre del PAT.



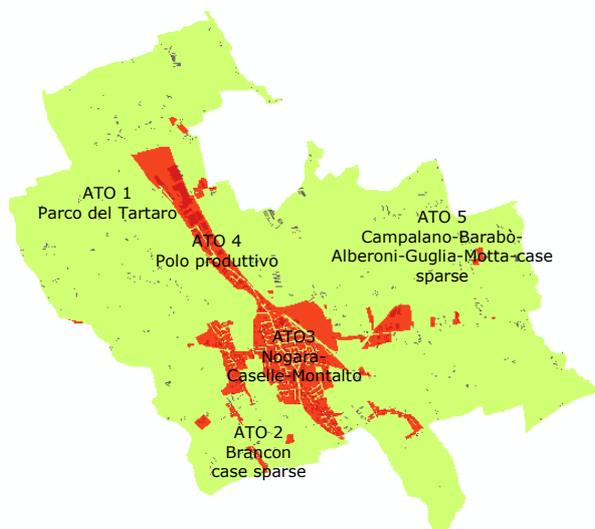
Gli ambiti assoggettati a PUA non ancora convenzionati sono i seguenti:

C2.8, C2.10, C2.11, C2.13, CP.1, D2.3

6.2 la popolazione residente e prevista

La stima della distribuzione territoriale della popolazione, residente e prevista, offre un importante indicatore per rappresentare le politiche di sviluppo e i carichi insediativi previsti con il nuovo Piano di Assetto del Territorio.

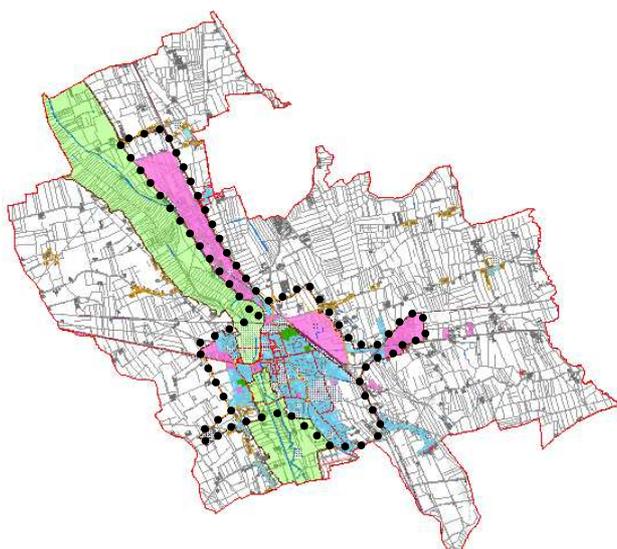
La popolazione residente



La popolazione residente al 2008 ammonta a **8.585** abitanti con una distribuzione secondo i cinque ambiti territoriali omogenei:

- ↪ **37** abitanti nell'**ATO n° 1** del Parco del Tartaro
- ↪ **676** abitanti nell'**ATO n° 2** del rurale ovest
- ↪ **5.885** abitanti nell'**ATO n° 3** del centro capoluogo
- ↪ **381** abitanti nell'**ATO n° 4** della direttrice industriale
- ↪ **1.606** abitanti nell'**ATO n° 5** del rurale est

La popolazione prevista



Il PAT prevede una popolazione insediabile di **11.473** abitanti, con un incremento di 2.888 abitanti. La distribuzione territoriale degli abitanti teorici insediabili nelle previsioni del PAT vede:

- ↪ **37** abitanti nell'**ATO n° 1** del Parco del Tartaro
- ↪ **699** abitanti nell'**ATO n° 2** del rurale ovest
- ↪ **8.347** abitanti nell'**ATO n° 3** del centro capoluogo
- ↪ **475** abitanti nell'**ATO n° 4** della direttrice industriale
- ↪ **1.915** abitanti nell'**ATO n° 5** del rurale est

La previsione demografica stimata con lo scenario b² (vedi cap. 3.2) al 2023 prevede una popolazione residente di 9.698 abitanti con un incremento pari a 1.113 unità, che significa un aumento di circa il 17%. Il numero delle famiglie passerebbe dalle attuali 3.330 ³ alle 3.840 famiglie, con un incremento del 18%, pari a 510 unità.

² Per cautela è stato scelto lo scenario più alto.

³ Anno di riferimento 2008

Il fabbisogno abitativo necessario per soddisfare l'incremento delle famiglie nel prossimo decennio, ipotizzando una dimensione media dell'alloggio di 400 mc, sarà pertanto di 204.000 mc (510 nuove famiglie x 400 mc).

Per garantire il pieno soddisfacimento del fabbisogno abitativo, e tenendo conto del grado di incertezza e complessità di attuazione delle politiche previste dal PAT, si prevede una capacità complessiva superiore al fabbisogno minimo stimato, in virtù anche di una possibile riconversione dell'ospedale Stellini, il quale porterà con sé una quota di volumetria necessaria per rendere funzionale la struttura stessa.

Pertanto la nuova manovra residenziale prevista dal PAT prevede una popolazione teorica di **11.473** abitanti teorici con un incremento di 2.888 abitanti (+34%)

Il carico insediativo complessivo previsto dal PAT, determinato per singoli ATO, è così suddiviso:

↳ *per la residenza*

una volumetria di **188.694 mc** già prevista dal PRG vigenti e non ancora realizzata ed una volumetria aggiuntiva di **250.000 mc** prevista dal dimensionamento del PAT.

↳ *per le attività produttive*

una superficie lorda di pavimento di **453.434 mq** già prevista dal PRG vigente e non ancora realizzata (di cui circa 300.000 mq destinati al polo logistico) ed una superficie lorda di pavimento aggiuntiva di **123.000 mq** prevista dal dimensionamento del PAT.

↳ *per le attività commerciali / direzionali*

una superficie lorda di pavimento aggiuntiva di **19.000 mq** prevista dal dimensionamento del PAT.

Gli interventi di trasformazione urbana di nuovo impianto previsti dal PAT interessano complessivamente una estensione di **39,27** ettari e sono concentrati nel contesto a dominante costruita del centro capoluogo. Di questi il 64% è a destinazione residenziale e di servizi mentre il restante 36% è a destinazione produttiva e commerciale/direzionale.

Per gli interventi di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale sono previsti indici di utilizzazione territoriale non inferiori a 0,25 e non superiori a 0,35 mq/mq con la facoltà di ulteriore 0,10 mq/mq, il 50% del quale da destinare alla soddisfazione dei crediti edilizi determinati dalle previsioni del PAT.

6.3 la dotazione di spazi e attrezzature per i servizi

La popolazione insediabile nell'assetto territoriale e urbano previsto dal PAT è pari a 11.473 abitanti teorici e genera un **fabbisogno minimo di 344.190 mq** di aree a servizi pubblici o di pubblico interesse.

Considerando che ad oggi sono presenti 245.237 mq di aree a servizi, il fabbisogno di aree da reperire per soddisfare la popolazione prevista dal PAT ammonterebbe a 98.953 mq.

Il dimensionamento delle aree a servizi per la residenza programmato dal PAT ammonta a **380.582 mq**, determinato da:

- 245.237 mq già esistenti;
- 135.345 mq da reperire in sede di P.I. per soddisfare il fabbisogno della popolazione prevista;

Oltre al fabbisogno minimo programmato il PAT individua circa 21 ettari da destinare all'allestimento del parco comunale del Tartaro; si tratta di un'area da considerare principalmente di tipo ambientale, che il Comune di Nogara offre per valorizzare l'ambito del fiume Tartaro. Di conseguenza, l'estensione dell'area non è stata computata nel calcolo del fabbisogno.

Lo standard urbanistico programmato dal PAT pertanto è pari a **33,17 mq** per abitante, dato che soddisfa pienamente il requisito minimo regionale fissato a 30 mq per abitante.

Dimensionamento degli standard	
abitanti residenti (settembre 2008)	8.585 ab.
abitanti previsti dal PAT	2.888 ab.
Totale abitanti (residenti+previsti PAT)	11.473 ab.
Standard urbanistici minimi richiesti per la residenza, art. 31 LR 11/2004 (11.473 ab. x 30 mq/ab)	344.190 mq
Standard urbanistici esistenti	245.237 mq
Standard programmati dal PAT	380.582 mq

6.4 La verifica della SAU – superficie agricola utilizzabile

La riforma urbanistica Veneta assegna al PAT il compito di determinare *“..il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC)...”* nel rispetto dell’atto di indirizzo emanato dalla regione.

Secondo quanto riportato dalla normativa regionale *“..al fine quindi di definire le modalità di calcolo dalla SAU trasformabile in destinazioni non agricole, così come previsto dall’ art. 50, comma1, lett. c), deve essere assunto quale dato di riferimento l’indice medio di trasformabilità del suolo negli ultimi dieci anni determinato dal rapporto complessivo medio per l’intera Regione Veneto tra SAU/STC...”*.

Utilizzazioni del suolo incluse nel calcolo della SAU comunale		
<i>Tipologia</i>	<i>Area (Ha)</i>	
seminativi	2962,6	94,71%
coltivazioni orticole in serra o sotto plastica	8,3	0,27%
vigneti	0,5	0,02%
frutteti e frutti minori	49,7	1,59%
arboricoltura da legno	5,3	0,17%
pioppeti in cultura	101,7	3,25%
territori agrari con vegetazione naturale	1,8	0,06%
Totale utilizzazioni del suolo incluse nel calcolo della SAU comunale	3.128,1	100%

Utilizzazioni del suolo escluse dal calcolo della SAU comunale		
<i>Tipologia</i>	<i>Area (Ha)</i>	
Urbanizzazione	691,9	91,61%
superfici boscate e ambienti semi-naturali	9,6	1,27%
zone umide	12,5	1,65%
corpi idrici	53,8	7,12%
Totale utilizzazioni del suolo escluse dal calcolo della SAU comunale	767,8	100%

TOTALE DELLA SUPERFICIE COMUNALE Risultante dai calcoli dei dati informatizzati	3.897,6	
--	----------------	--

sintesi esiti dell’applicazione	
STC (mq)	38.976.415
SAU (mq)	31.249.200
SAU/STC	80,3%

Considerato che:

- Nogara ricade in zona di pianura;
- il limite medio regionale delle aree di pianura è pari al 61,3%;
- il rapporto SAU/STC comunale è maggiore della media regionale
- la percentuale di SAU trasformabile è pari al 1,3%

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione non agricola è pari a

$$\begin{aligned} \text{SAU (mq) x indice regionale di riferimento (1,3\%)} &= \\ = 31.249.200 \text{ mq x } 1,3\% &= 406.239 \text{ mq} = \\ &= 40,62 \text{ ettari} \end{aligned}$$

7. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

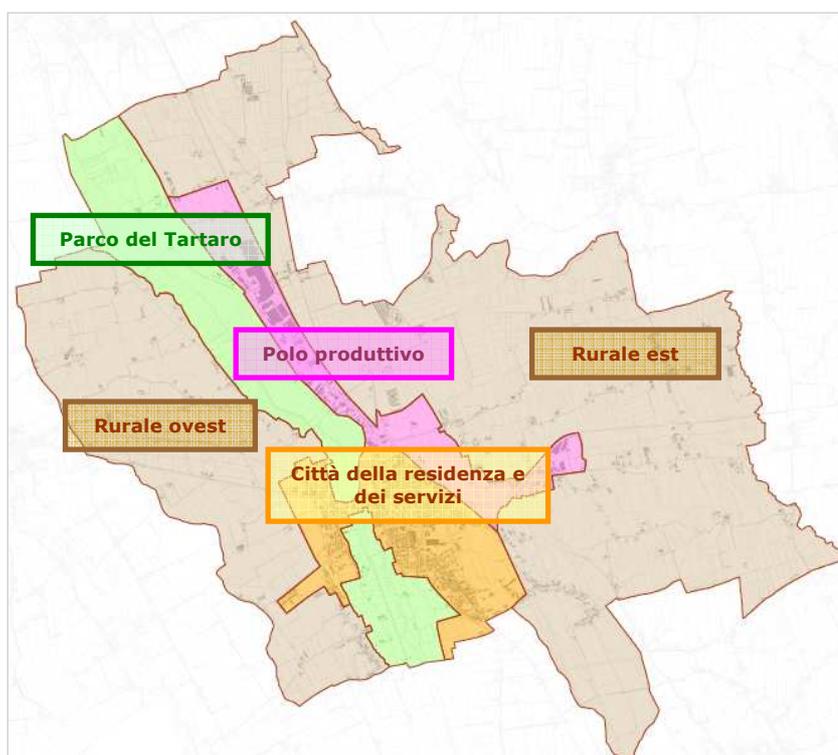
L'articolazione del piano si svolge attraverso gli Ambiti Territoriali Omogenei nei quali, ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004 (art. 13), deve essere suddiviso il territorio comunale al fine di esprimere gli indirizzi principali ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del Piano Regolatore Comunale attraverso il successivo Piano degli Interventi (P.I.).

La metodologia usata per l'individuazione delle ATO è stata quella dell'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione. Le zone sono perciò definite in funzione di un'organizzazione urbanistico/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia e il lotto edificato, il rapporto dimensionale e formale fra spazi pubblici e privati, la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Ogni ambito è riconosciuto e descritto attraverso i suoi caratteri identificativi, le condizioni d'ambiente e l'assetto urbanistico programmato. Ad ogni ambito il PAT assegna obiettivi, strategie, salvaguardie e prevede carichi insediativi, destinazioni d'uso e dotazioni urbane e territoriali.

Il PAT di Nogara individua cinque Ambiti Territoriali Omogenei così articolati:

- **ATO 1** – Parco del Tartaro
- **ATO 2** – Rurale ovest
- **ATO 3** – Città della residenza e dei servizi
- **ATO 4** – Polo Produttivo
- **ATO 5** – Rurale est



Ambito Territoriale Omogeneo n° 1 PARCO DEL TARTARO
--

Il fiume Tartaro e le zone umide rappresentano in assoluto il principale valore paesaggistico e naturale per il territorio nogarese.

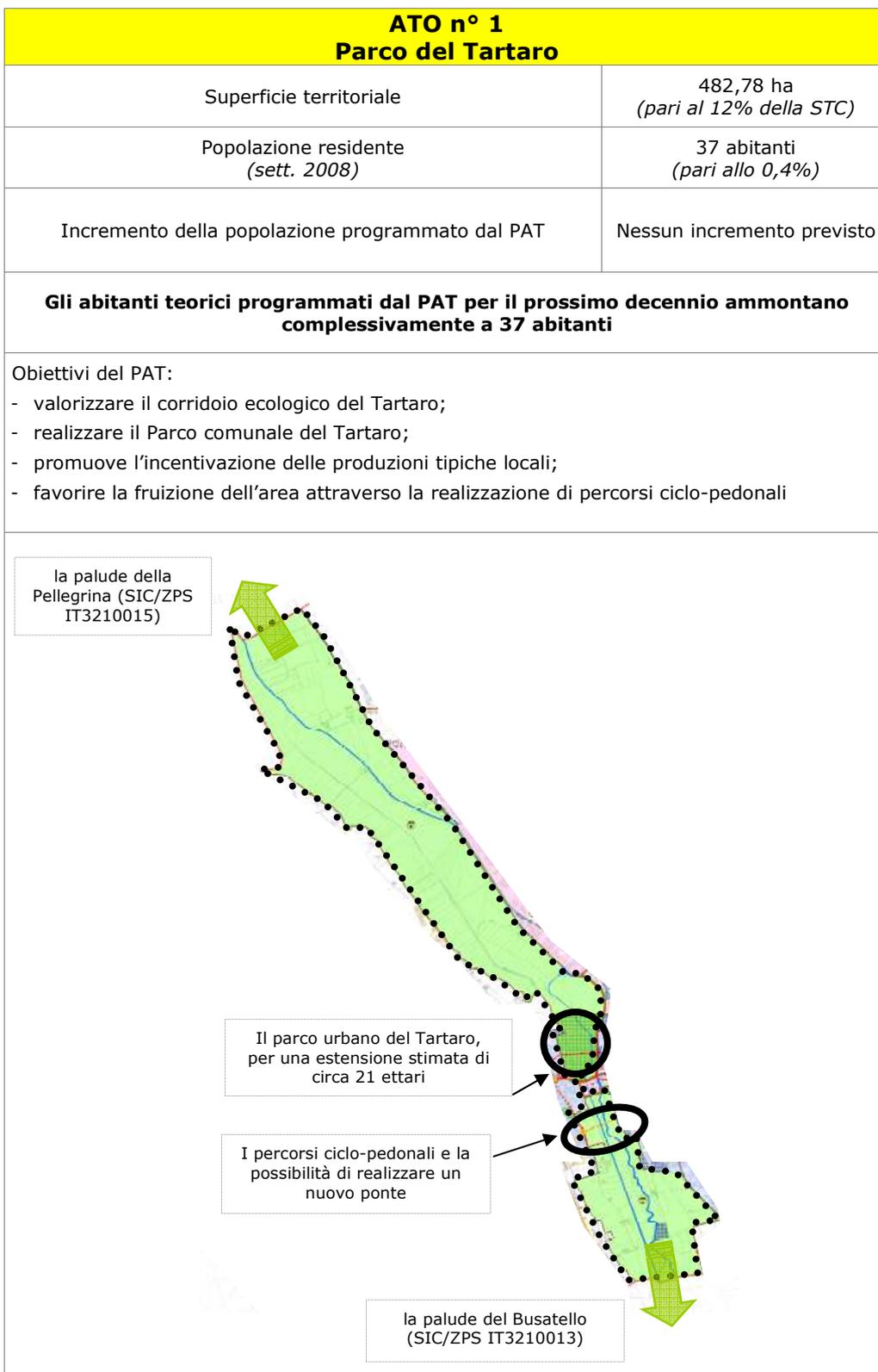
La direttrice del fiume Tartaro rappresenta infatti il principale corridoio ecologico di connessione tra i due siti di importanza comunitaria:

- *la Palude della Pellegrina* (SIC/ZPS IT3210015), sita a nord, a confine tra il comune di Nogara e quello di Isola della Scala (SIC/ZPS IT3210015);
- *la Palude del Busatello* (SIC/ZPS IT3210013), nel territorio di Gazzo;

Se visto in un contesto più ampio, di area vasta, questo corridoio rappresenta una direttrice di rilievo territoriale in quanto è in grado di connettere il sistema delle risorgive con il sistema delle Valli Grandi Veronesi.

In questo ambito il governo del territorio è finalizzato prioritariamente alla tutela dell'area fluviale del Tartaro e alla promozione del sistema di offerta ambientale, generato anche dal sistema ambientale-ricettivo delle Valli Grandi Veronesi.

L'assetto territoriale programmato dal PAT pertanto non prevede nuove quote residenziali.



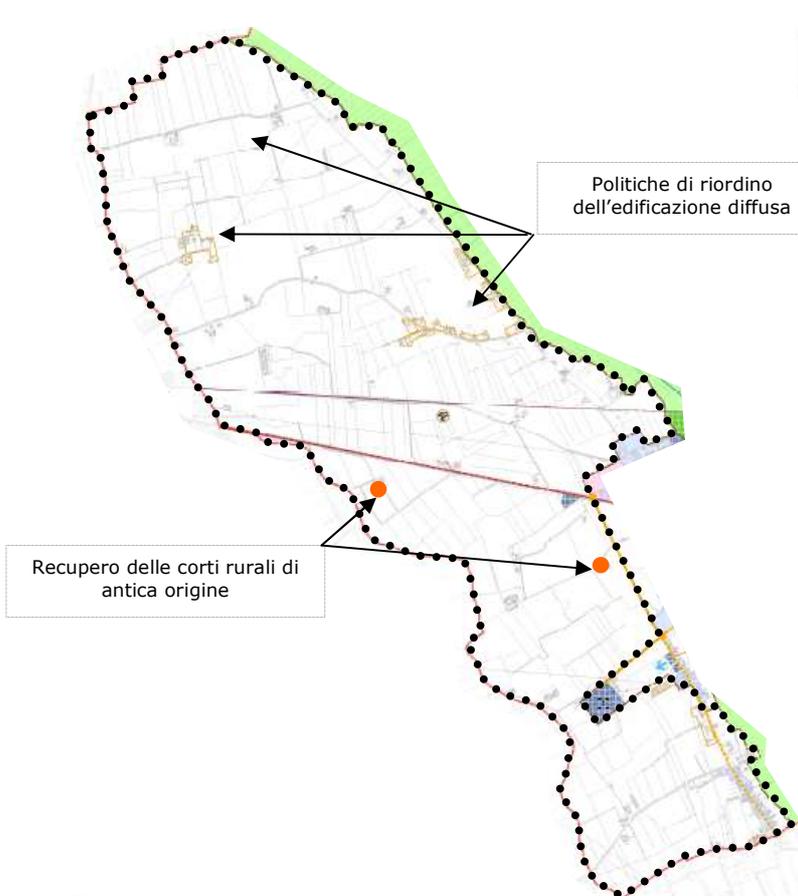
Ambito Territoriale Omogeneo n° 2 RURALE OVEST

L'ambito comprende il contesto ambientale della pianura rurale delimitata ad est dal capoluogo e ad ovest dal confine con il Comune di Sorgà.

L'ambito presenta una prevalente funzione agricola fondamentalmente basata sulla coltura del seminativo (mais, soia, granturco...) alla quale si affiancano diversi allevamenti zootecnici intensivi localizzati soprattutto a sud dell'area, a ridosso della frazione di Brancon.

I nuclei urbani sono costituiti dalla frazione di Brancon e dalle numerose corti rurali diffuse su tutto il territorio. A livello infrastrutturale l'ambito è attraversato dalla linea ferroviaria Mantova-Monselice e dalla strada regionale SR 10 "Padana Inferiore".

In questo ambito le politiche rispondono prioritariamente alle esigenze produttive delle aziende agricole. L'assetto territoriale programmato dal PAT non prevede nuove quote residenziali significative. Le principali opportunità di intervento sono limitate ad interventi di ricomposizione urbanistica (legate all'edificazione diffusa) e di credito edilizio (con particolare riferimento alla riconversione degli allevamenti zootecnici in disuso).

ATO n° 2 Rurale ovest	
Superficie territoriale	809,30 ha (pari al 21% della STC)
Popolazione residente (sett. 2008)	676 abitanti (pari al 7,9%)
Incremento della popolazione programmato dal PAT	23 (rappresenta esclusivamente la quota residua del PRG vigente e confermata dal PAT)
Gli abitanti teorici programmati dal PAT per il prossimo decennio ammontano complessivamente a 699 abitanti	
<p>Obiettivi del PAT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero e tutela delle corti rurali, delle aggregazioni edilizie e di tutti i manufatti di antica origine; - salvaguardare i caratteri tipici del paesaggio agrario; - attraverso il credito edilizio, attuare una politica di recupero dei siti che ospitano manufatti dismessi o incongrui, afferenti soprattutto al comparto zootecnico. 	
 <p>The map shows the geographical layout of ATO n° 2 Rurale ovest. A black dotted line outlines the territory. A green shaded area along the perimeter indicates 'Politiche di riordino dell'edificazione diffusa' (diffuse building renovation policies). Two orange dots with arrows pointing to specific locations are labeled 'Recupero delle corti rurali di antica origine' (recovery of rural courtyards of ancient origin).</p>	

<p style="text-align: center;">Ambito Territoriale Omogeneo n° 3 CITTÀ DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI</p>
--

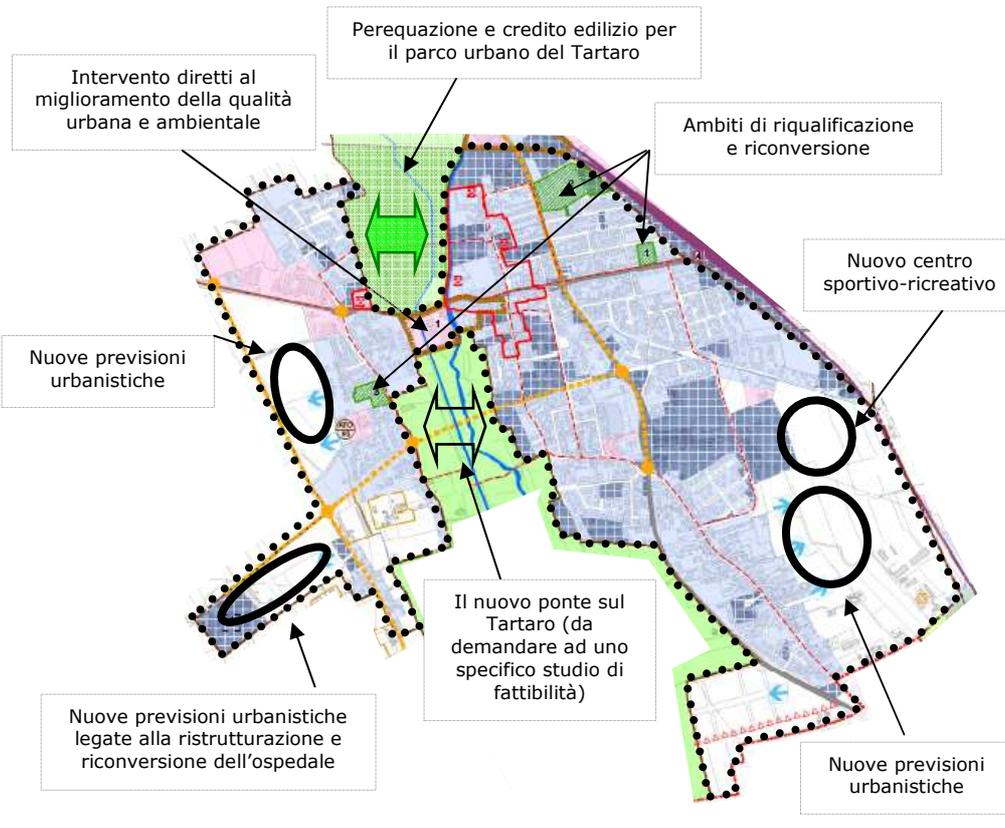
L'ambito comprende i tessuti e le aree della città della residenza e dei servizi. Il sistema insediativo si presenta pertanto ben definito e concentrato nel capoluogo a cui nel tempo si sono aggiunte le addizioni delle frazioni di Montalto e di Caselle.

A fini puramente esemplificativi, tale contesto lo si può scomporre in due sub-ambiti:

- il *centro capoluogo*, nel quale, assieme all'addizione di Caselle, sono presenti i principali servizi pubblici (municipio, ufficio postale, scuole, ...) e le attività economiche e commerciali;
- la *frazione di Montalto*, che, posta ad ovest del centro capoluogo, si contraddistingue per uno sviluppo insediativo lineare nord-sud e per la presenza dell'Ospedale.

In questo ambito le politiche rispondono prioritariamente ai bisogni e alle aspettative della Comunità Locale. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono rivolte essenzialmente ad interventi di riqualificazione, ricomposizione e completamento dell'assetto urbano, prestano particolare attenzione alle esigenze della città pubblica e sono orientate al principio della perequazione urbanistica.

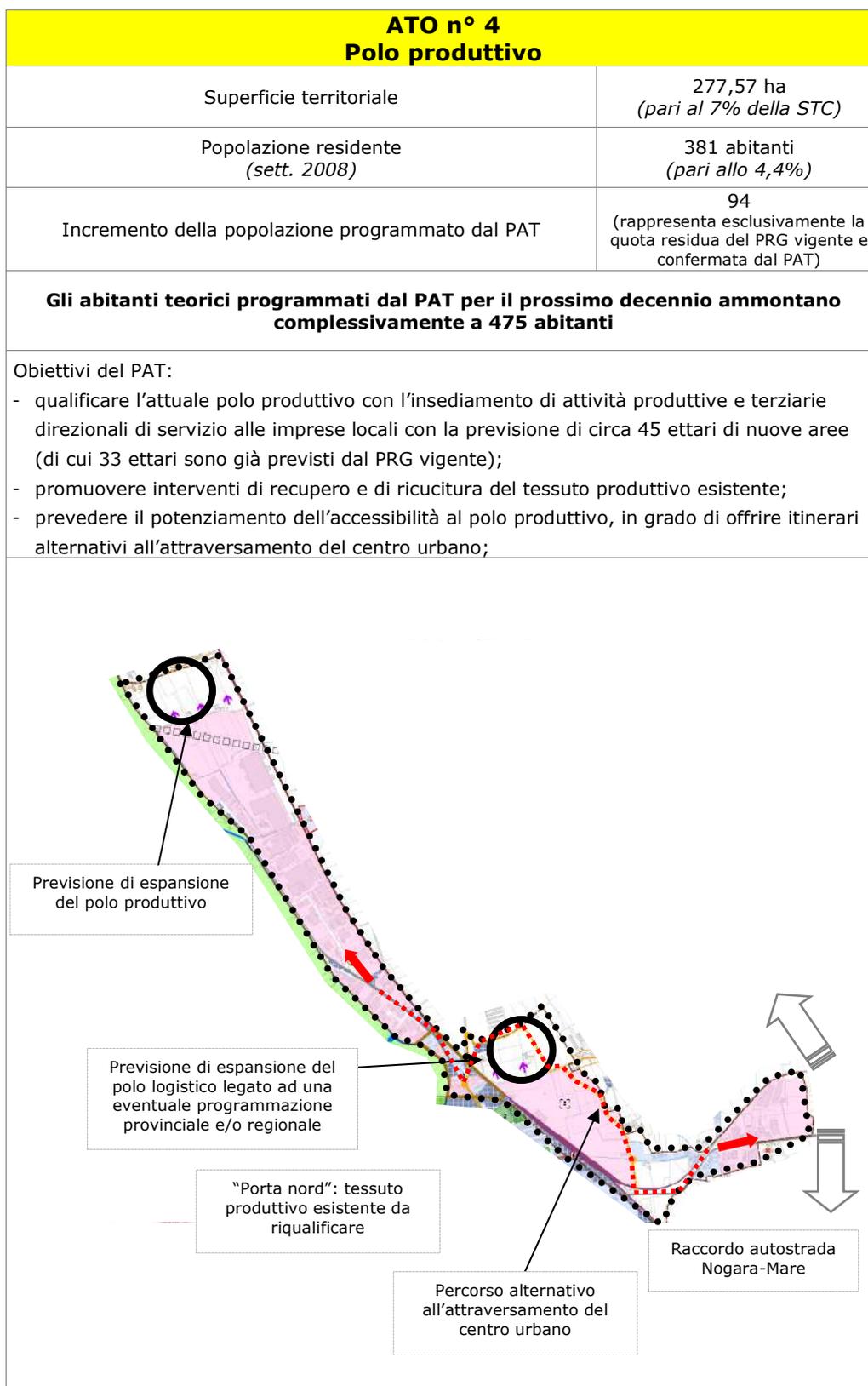
L'assetto territoriale programmato dal PAT prevede per questo ambito nuove aree residenziali concentrate ad ovest e a est del centro capoluogo, a completamento dell'assetto urbano esistente.

ATO n° 3 Città della residenza e dei servizi	
Superficie territoriale	324,15 ha (pari al 8% della STC)
Popolazione residente (sett. 2008)	5.885 abitanti (pari al 68,5%)
Incremento della popolazione programmato dal PAT	2.462 abitanti
Gli abitanti teorici programmati dal PAT per il prossimo decennio ammontano complessivamente a 8.347 abitanti	
<p>Obiettivi del PAT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e al recupero e la rivalutazione della città esistente; - concentrare gran parte dell'edificabilità a completamento delle aree urbane esistenti; - realizzazione un centro sportivo e ricreativo di rango territoriale dotato di un impianto natatorio, un palazzotto dello sport, un centro giovanile...); - agevolare l'accesso al bene casa per le giovani coppie e per le fasce sociali più deboli; - ridurre il traffico di attraversamento al centro urbano; - potenziare i percorsi ciclo-pedonali. 	
	

Ambito Territoriale Omogeneo n° 4 POLO PRODUTTIVO
--

L'ambito comprende i tessuti e le aree del polo produttivo che si sviluppa lungo le principali direttrici infrastrutturali, quali le linee ferroviarie del Brennero e la Mantova-Monselice, la strada statale SS 12 del Brennero e la strada regionale SR 10 Padana Inferiore.

L'assetto territoriale programmato dal PAT prevede per questo ambito nuove aree produttive concentrate a nord e a est del centro capoluogo, a completamento dell'assetto produttivo esistente.



<p style="text-align: center;">Ambito Territoriale Omogeneo n° 5 RURALE EST</p>

L'ambito comprende il contesto ambientale della pianura rurale delimitata a ovest dalla zona produttiva e a est dal fiume Tregnone, a confine con i Comuni di Salizzole, Concamarise e Sanguinetto.

L'ambito presenta una prevalente funzione agricola fondamentale basata sulla coltura del seminativo (mais, soia, granturco...) alla quale si affiancano diversi allevamenti zootecnici intensivi localizzati soprattutto a est dell'area, a ridosso della frazione di Barabò.

I nuclei urbani sono costituiti dalla frazione di Guglia, Barabò, Campalano e dalle numerose corti rurali diffuse su tutto il territorio. A livello infrastrutturale l'ambito è attraversato dalla linea ferroviaria Mantova-Monselice e dalla strada regionale SR 10 "Padana Inferiore".

In questo ambito le politiche rispondono prioritariamente alle esigenze produttive delle aziende agricole. L'assetto territoriale programmato dal PAT non prevede nuove quote residenziali significative. Le principali opportunità di intervento sono limitate ad interventi di ricomposizione urbanistica (legate all'edificazione diffusa) e di credito edilizio (con particolare riferimento alla riconversione degli allevamenti zootecnici in disuso).

ATO n° 5 Rurale est	
Superficie territoriale	1.992,07 ha <i>(pari al 51% della STC)</i>
Popolazione residente <i>(sett. 2008)</i>	1.606 abitanti <i>(pari allo 18,7%)</i>
Incremento della popolazione programmato dal PAT	309 <i>(rappresenta esclusivamente la quota residua del PRG vigente e confermata dal PAT)</i>
Gli abitanti teorici programmati dal PAT per il prossimo decennio ammontano complessivamente a 1.915 abitanti	
<p>Obiettivi del PAT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero e tutela delle corti rurali, delle aggregazioni edilizie e di tutti i manufatti di antica origine; - salvaguardare i caratteri tipici del paesaggio agrario; - attraverso il credito edilizio, attuare una politica di recupero dei siti che ospitano manufatti dismessi o incongrui, afferenti soprattutto al comparto zootecnico. 	
 <p>The map shows the geographical layout of ATO n° 5 Rurale est. It features several key areas highlighted with colored boxes and arrows: a green-shaded area labeled 'Aree agricole ad alto valore ambientale-paesaggistico da valorizzare' (agricultural areas of high environmental and landscape value to be valued); a yellow-shaded area labeled 'Politiche di riordino dell'edificazione diffusa' (policies for the reorganization of dispersed building); and a circular area at the bottom labeled 'Innesto dell'autostrada Nogara-mare' (highway interchange Nogara-sea). The map also shows a network of roads and a dotted boundary line.</p>	

8. Linee guida all'attuazione del progetto di Assetto del Territorio

8.1 le nuove disposizioni per l'attuazione del PAT

In questo ultimo paragrafo, in riferimento alle novità normative introdotte dalla nuova legge urbanistica regionale 11/2004, vengono qui descritte le nuove disposizioni per l'attuazione del PAT.

Si ricorda che all'adozione del PAT sono previste le normali regole di salvaguardia, precisando che tali misure si applicano alle indicazioni contenute nelle tavole 1, 2, 3 del presente Piano di Assetto del Territorio.

Le previsioni del PRG vigente sono confermate in quanto compatibili con il presente PAT come contenuti del primo piano degli interventi.

↳ Perequazione urbanistica

Premesso che ormai la perequazione urbanistica è ormai diventata una pratica consolidata nella pianificazione urbanistica nazionale e regionale, e fermo restando il principio della equa ripartizione di costi e benefici tra tutti i proprietari interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, il PAT definisce i criteri e le modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica e demanda al PI gli strumenti operativi e la definizione degli indici di edificabilità.

Inoltre negli ambiti di perequazione urbanistica il P.I. dovrà assicurare la riserva o cessione di aree per l'edilizia residenziale pubblica (ERP) e per l'edilizia residenziale sociale (ERS) prevedendo, per le aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo (PUA), quote di superficie o di volume di riserva non inferiori al 20% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti.

↳ Credito edilizio

Si tratta di una delle parti più innovative del PAT che opera nella direzione della perequazione territoriale, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico. Il credito edilizio è stato introdotto sia in funzione della

riqualificazione ambientale ed urbanistica, sia della naturalizzazione del territorio. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente.

Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio è stata prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici non più funzionali a certe attività (allevamenti intensivi, specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente.

↳ *Compensazione urbanistica*

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, ovvero su quota parte della stessa, in alternativa all'indennizzo.

Nelle scelte strategiche del PAT si prevede inoltre l'opportunità di utilizzare la compensazione urbanistica per la realizzazione del Parco urbano del Tartaro demandando al PI le modalità attuative per la sua realizzazione che potrà realizzarsi nella sola forma del riconoscimento di un credito edilizio da impiegarsi nell'attuazione delle nuove previsioni insediative programmate dal Piano.

8.2 verso una gestione attiva del Piano

Data la complessità del nuovo Piano di Assetto del Territorio, appare come i nuovi strumenti e le nuove modalità di intervento previste dalla riforma urbanistica introdotta dalla Regione con la LR 11/2004, non siano sufficienti per garantire il successo e l'attuazione dell'intero progetto di sviluppo.

Serve, innanzitutto, un ruolo attivo dell'Amministrazione Comunale che deve sempre più diventare soggetto di riferimento per lo sviluppo del territorio, da promuovere di concerto e cooperando con la società civile e con tutti gli attori dello sviluppo locale.

È necessario continuare ad investire in capacità organizzativa e nell'innovazione della pubblica amministrazione.

È necessario attrezzarsi per gestire nuovi strumenti e nuove modalità attuative, anche nella direzione di promuovere il progetto di sviluppo presso gli investitori pubblici e privati.

È necessario monitorare la capacità attrattiva che il Piano (il progetto di piano) saprà esercitare sull'interesse dei soggetti attuatori presenti sul mercato locale e non solo, e se del caso, segnalare la necessità di azioni di marketing per attrarre nuovi investitori.

Per il successo del progetto di sviluppo di Nogara, oltre alle modalità urbanistiche tradizionali e a quelle introdotte dalla riforma urbanistica regionale, rilevano i seguenti strumenti e modalità attuative.

↳ *I bandi esplorativi*

Rappresentano un'importante opportunità per promuovere la cooperazione tra pubblico e privato con procedure di rilevanza pubblica in base alle quali tutti i soggetti interessati possono presentare proposte coerenti con le finalità e i contenuti delle politiche che l'amministrazione comunale intende attuare con il contributo dei privati. Il PAT disciplina questa modalità e la propone come opportunità preliminare alla redazione del Piano degli Interventi o dei Piani Urbanistici Attuativi, e ne propone l'utilizzo per articolare, arricchire e specificare alcune politiche di Piano.

↳ *Il marketing territoriale*

È lo strumento per promuovere il progetto di sviluppo presso una platea più vasta di attori pubblici e privati. Alla scala locale è finalizzato a sensibilizzare quei soggetti potenzialmente interessati a specifiche linee di intervento, ma non intercettabili dagli ordinari canali di comunicazione del rango urbano, che

politiche urbanistiche; in questo caso, le azioni di marketing del piano potrebbe anticipare l'emanazione di bandi esplorativi. Nell'area vasta le azioni di marketing rispondono all'esigenza di promuovere quelle politiche, come le azioni di potenziamento e qualificazione del interessano una ristretta cerchia di soggetti non sempre sufficientemente rappresentati tra gli attori dello sviluppo locale.

↳ *La concertazione e cooperazione istituzionale*

La concertazione istituzionale e la successiva cooperazione rappresentano strumenti e modalità idonee a promuovere la fattibilità delle politiche non riconducibili alle competenze/capacità di intervento del Comune. In particolare questa modalità si può utilizzare per quelle politiche che non sono inserite in strumenti di area vasta o sono previste, ma con soluzioni ritenute non ottimali o in contrasto con gli obiettivi di PAT. In questi casi, è necessario istruire i temi, identificare gli enti competenti, organizzare tavoli di concertazione e gestire questi ultimi per arrivare a soluzioni concordate e definire in modo condiviso le azioni, i tempi, gli impegni a fare, le modalità di attuazione.

↳ *Il monitoraggio*

È lo strumento che consente di descrivere e valutare nel tempo non solo lo stato di attuazione delle politiche di piano e gli effetti generati, ma anche gli effetti generati dalla mancata attuazione di specifiche politiche, così come è utile estendere il monitoraggio ai piani di area vasta e ai progetti di rilievo territoriale, per valutare gli effetti delle previsioni di questi sul progetto di sviluppo proposto dal PAT. Può competere all'attività di monitoraggio anche la verifica del livello di aggiornamento e di coordinamento dello strumento urbanistico generale con varianti successive o con piani/progetti approvati in variante e segnalare, se del caso, la necessità di procedere ad una ricomposizione del piano stesso

Il monitoraggio del piano dovrà essere organizzato in rapporti periodici, nei quali evidenziare i risultati raggiunti, gli effetti generati, gli obiettivi disattesi, le novità intercorse, e segnalare l'opportunità o la necessità di procedere a revisioni, integrazioni o aggiornamenti per migliorare la qualità e la sostenibilità del progetto di sviluppo per Nogara.