PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Comune di Nogara

Provincia di Verona

Piano di Assetto del Territorio

RELAZIONE SINTETICA

ADOZIONE:
Delibera C.C. n° 54 del 26.11.2009
Pubblicato sul BUR n. 105 del 25/12/2009

APPROVAZIONE:
Conferenza dei servizi del ...

Aprile 2014

CAIRE URBANISTICA

Comune di Nogara



P.A.T.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

RELAZIONE DI PROGETTO

Gruppo di lavoro

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

Indice della relazione

1. Gli Ambiti Territoriali Omogenei e gli obiettivi del PAT **pag. 1**

2. La disciplina del PAT **pag. 5**

3. Le nuove disposizioni per l'attuazione del PAT **pag. 14**

4. Il dimensionamento di piano **pag. 16**

5. La costruzione del quadro conoscitivo **pag. 18**

1. La disciplina delle ATO e gli obiettivi del PAT

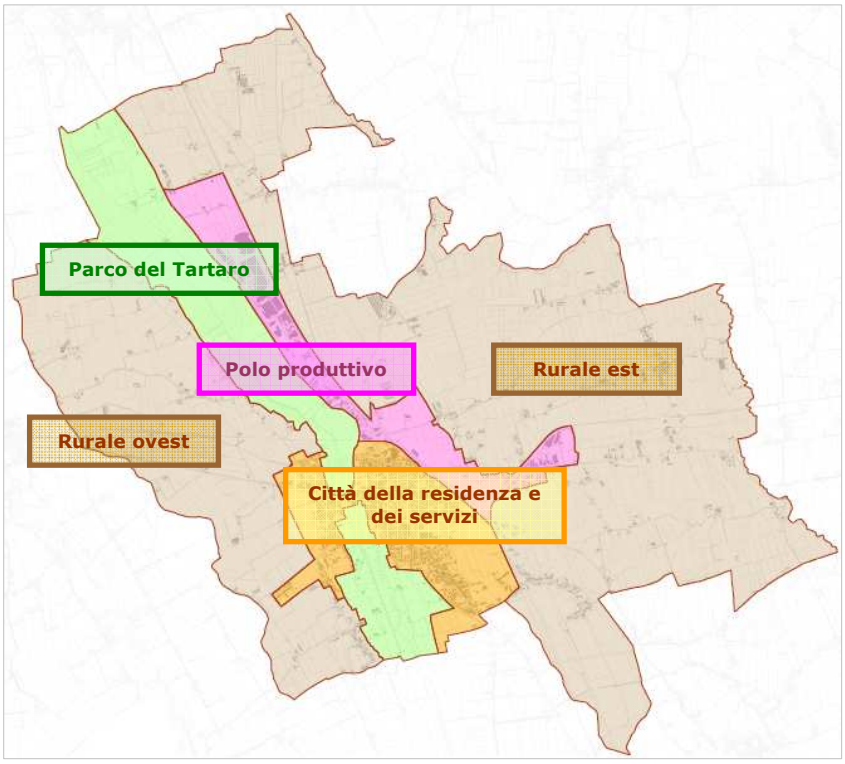
L'articolazione del piano si svolge attraverso gli Ambiti Territoriali Omogenei nei quali, ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004 (art. 13), deve essere suddiviso il territorio comunale al fine di esprimere gli indirizzi principali ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale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



ATO n°1 - PARCO DEL TARTARO

In questo ambito il governo del territorio è finalizzato prioritariamente alla tutela dell'area fluviale del Tartaro. 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);
- l*a Palude del Busatello* (SIC/ZPS IT3210013), nel territorio di Gazzo;

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

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

In particolare gli obiettivi del PAT sono:

- valorizzare il corridoio ecologico del Tartaro;
- realizzare il Parco comunale del Tartaro;
- promuove l'incentivazione delle produzioni tipiche locali;
- favorire la fruizione dell'area attraverso la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali.

ATO n° 2 - RURALE OVEST

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

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).

In particolare gli obiettivi del PAT sono:

- 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.

ATO n° 3 - CITTÀ DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI

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.

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 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.

In particolare gli obiettivi del PAT sono:

- promuovere 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 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.

ATO 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 statala 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.

Gli obiettivi del PAT sono:

- qualificare l'attuale polo produttivo con l'insediamento di attività produttive e terziarie direzionali di servizio alle imprese locali con la previsione di circa 45 ettari di nuove aree (di cui 33 ettari sono già previsti dal PRG vigente);
- promuovere interventi di recupero e di ricucitura del tessuto produttivo esistente;
- prevedere il potenziamento dell'accessibilità al polo produttivo, in grado di offrire itinerari alternativi all'attraversamento del centro urbano;

ATO n° 5 - RURALE EST

L'ambito presenta una prevalente funzione agricola comprendente i nuclei urbani di Guglia, Barabò, Campavano.

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).

Gli obiettivi del PAT sono:

- recupero e tutela delle corti rurali, delle aggregazioni edilizie e di tutti i manufatti di antica origine;
- salvaguardare i caratteri tipici del paesaggio agrario;
- con l'ausilio del credito edilizio, attuare una politica di recupero dei siti che ospitano manufatti dismessi o incongrui, afferenti soprattutto al comparto zootecnico.

2. La disciplina del PAT

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.

Il sistema delle invarianti

- *Invarianti di natura geomorfologica*

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

  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 Tregnon*
  7. *Fosso Tregnon*

8. Dugal Zimel

- *Invarianti di natura ambientale e paesaggistica*

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 Tregnon che, nonostante la rettifica e l'assenza di siepi, comunque rappresenta un corridoio ecologico, in quanto via d'acqua.

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.

- *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.

Il sistema delle fragilità

In relazione al tema delle fragilità si è fatto riferimento alle linee guida del Dipartimento di Geologia delle 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*
  - *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.

- a*ree 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.

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.

In questa categoria sono compresi gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi lineari lungo gli assi viari e gli insediamenti isolati ricadenti in zona agricola E4 del PRG vigente. 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 alla 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 procedessi 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-agrononiche 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.

3. Le nuove disposizioni per l'attuazione del PAT

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 praticata 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.

4. Il dimensionamento di piano

Il carico insediativo

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.

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 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.

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.

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%

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

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

SAU (mq) x indice regionale di riferimento (1,3%) =
= 31.249.200 mq x 1,3% = 406.239 mq =
= 40,62 ettari

5. 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.