PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Comune di Nogara
Provincia di Verona

Piano di Assetto del Territorio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

APPROVAZIONE:
Conferenza di servizi del 03/04/2014

Variante n°1
ADOZIONE
Delibera. C.C: n° del

APPROVAZIONE
Delibera. C.C: n° del

Novembre 2019

Comune di Nogara

P.A.T.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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*
Progettista Variante n°1	*Roberto Raimondi*

TITOLO I - NORME GENERALI 1

Art. 1 - Finalità 1
Art. 2 - Efficacia e contenuti 1
Art. 3 - Elaborati del PAT 1
Art. 4 - Principi del PAT 2
Art. 5 - Obiettivi generali del PAT 3
Art. 6 - Modalità attuative del PAT 3
Art. 7 - Gestione del Piano Regolatore Comunale 5
Art. 8 - Rapporto con la pianificazione sovraordinata 6

TITOLO II° NORME DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E PREVENZIONE 7

Art. 9 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 7
Art.10 – Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 8
Art. 11 – Vincolo Archeologico D.Lgs. 42/2004 10
Art. 12 – Vincolo sismico 11
Art. 13 – Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale 12
Art. 14 – Centri storici 14
Art. 15 – Ville venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale 16
Art. 16 – Idrografia – fasce di rispetto 17
Art. 17 – Impianti di depurazione – fasce di rispetto 18
Art. 18 – Risorse idropotabili – fasce di rispetto 19
Art. 19 – Cimiteri – fasce di rispetto 19
Art. 20 – Elettrodotti – fasce di rispetto 20
Art. 21 – Allevamenti zootecnici intensivi – fascia di rispetto 22
Art. 22 – Viabilità – fasce di rispetto 23
Art. 23 – Ferrovia – fasce di rispetto 25
Art. 24 – Oleodotto – fascia di rispetto 25
Art. 25 – Impianti di telecomunicazioni 26
Art. 26 – Tutela dall'inquinamento luminoso 26

TITOLO III° - INVARIANTI, FRAGILITÀ E LIMITI ALLA TRASFORMABILITÀ 28

INVARIANTI 28
Art. 27 – Invarianti di natura storico-culturale 28
Art. 28 – Invarianti geologiche 29
Art. 29 – Invarianti di natura paesaggistico-ambientale 30
FRAGILITÀ E LIMITI ALLA TRASFORMABILITÀ 32
Art. 30 – Compatibilità geologica ai fini edificatori 32
Art. 31 – Aree soggette a dissesto idrogeologico: aree esondabili o a ristagno idrico 33
Art. 32 – Tutela idraulica 34

TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI 37

Art. 33 – Indirizzi e criteri per gli accordi con soggetti pubblici e privati 37
Art. 34 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica 38
Art. 35 – Indirizzi e criteri per la riqualificazione ambientale e l'applicazione del credito edilizio 39
Art. 36 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica 41
Art. 37 – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola 41
Art. 37 bis. Norme per il contenimento del consumo di suolo 42
Art. 38 – Dimensionamento di Piano e dotazione di aree a servizi 43
Art. 39 – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) 46
Art. 40 – Aree di urbanizzazione consolidata 57
Art. 41 Aree di edificazione diffusa 58
Art. 42 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo 60
Art. 43 – Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso: produttive, commerciali e direzionali. 60
Art. 44 – Limite fisico alla nuova edificazione 61
Art. 45 – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale. 61
Art. 46 – Aree di riqualificazione e riconversione 64
Art. 47 – Aree a servizi di maggior rilevanza 65
Art. 48 – Ambito per la realizzazione del Parco urbano 66
Art. 49 – Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale 66
Art. 50 – Zone a prevalente destinazione agricola a valore ambientale 67
Art. 51 – Zone a prevalente destinazione agricola 68
Art. 52 – Infrastrutture della mobilità: viabilità di progetto 69
Art. 53 – Infrastrutture della mobilità: piste ciclabili 69
Art. 54 – Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico 70
Art. 54 bis – Aree commerciali 71

TITOLO V° - DISCIPLINA DELLE AZIONI STRATEGICHE 72

Art. 55 – I riferimenti per le azioni strategiche 72
Art. 56 – Indirizzi per la sostenibilità ambientale degli interventi 73
Art. 57 – Indirizzi per la sostenibilità sociale degli interventi 74
Art. 58 – Azioni per allestire la rete ecologica locale 75
Art. 59 – Azioni per la riqualificazione urbana 76
Art. 60 – Azioni per una mobilità sostenibile 76

TITOLO VI° - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI 78

Art. 61 Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante 78
Art. 62 Salvaguardie per l'attuazione del PAT 80
Art. 63 Il monitoraggio del Piano 80

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità

1. Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che, per il territorio del comune di Nogara, delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo, individua le specifiche vocazioni e individua le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

Art. 2 - Efficacia e contenuti

1. Il PAT di Nogara delinea scelte di rilievo strutturale e strategico, ha validità su tutto il territorio comunale, ha validità giuridica a tempo indeterminato anche se dimensionato su previsioni decennali, ha efficacia nei confronti del Piano degli Interventi e nei confronti dei Piani di Settore e dei Piani Urbanistici Attuativi. Le previsioni del PAT non costituiscono vincolo urbanistico preordinato all'esproprio.

Art. 3 - Elaborati del PAT

1. Il Piano di Assetto del Territorio è formato:
   a) da una **relazione di progetto** che espone la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del PAT;
   b) da una **relazione sintetica** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT e che riporterà in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate;
   c) dagli **elaborati grafici** che rappresentano le indicazioni progettuali:
      - Tavola 1 – *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;*
      - Tavola 2 – *Carta delle invarianti*;
      - Tavola 3 – *Carta delle fragilità*;
      - Tavola 4a –*Ambiti territoriali omogenei – ATO*
      - Tavola 4b - *Carta della trasformabilità*;
      - Tavola 4c – *Ambiti di urbanizzazione consolidata*;
   d) dalle **norme tecniche** che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli, in correlazione con le indicazioni cartografiche;

e) dal **quadro conoscitivo** e dalla banca dati alfanumerica e vettoriale;

f) dal **rapporto ambientale** e dalla sua **sintesi non tecnica** ai fini della **VAS** di cui all'art. 4 della LR n. 11/2004 e all'art. 46, comma 1, lettera a) criteri e modalità di applicazione della VAS, ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 *"Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"*.

Art. 4 - Principi del PAT

1. Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Comunale del Comune di Nogara, articolate in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI), si ispirano ai seguenti principi che ne costituiscono il quadro di riferimento:

   a) **sostenibilità**, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare il PAT declina il tema della sostenibilità in:

      - *ambientale*, che considera la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
      - *economica*, che considera il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
      - *sociale*, che considera l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni.

   b) **sviluppo compatibile**, secondo il quale l'uomo è portatore di una solenne responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;

   c) **copianificazione**, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

   d) **qualità urbana**, intesa come l'esito di un'attenzione all'esigenza della città pubblica (servizi, spazi per la vita di relazione, temi urbani caratterizzanti) e di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale, fruitivi ed estetico

poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

Art. 5 - Obiettivi generali del PAT

1. Gli obiettivi che il PAT persegue sono i seguenti:
   a) tutelare e valorizzare le condizioni d'ambiente, con riguardo ai valori e alle sensibilità dei luoghi;
   b) tutelare, recuperare e valorizzare i manufatti di interesse storico, architettonico e ambientale;
   c) salvaguardare la vocazione agricola dei suoli, prevedendone la tutela e la valorizzazione, attraverso interventi finalizzati a mantenerne l'integrità territoriale;
   d) qualificare i tessuti insediativi di impianto recente, anche attraverso interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbana;
   e) separare i flussi di traffico di attraversamento e di servizio operativo agli insediamenti produttivi dai flussi di traffico locale;
   f) potenziare le infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile;
   g) perseguire un'adeguata dotazione di aree e attrezzature pubbliche;
   h) soddisfare i fabbisogni di nuovi insediamenti residenziali e produttivi;
   i) promuovere la sostenibilità ambientale delle attività produttive;
   j) promuovere la sostenibilità ambientale degli insediamenti residenziali;
   k) promuovere la sostenibilità sociale delle trasformazioni urbane.

Art. 6 - Modalità attuative del PAT

1. Il **Piano degli Interventi** (PI) rappresenta il principale strumento per sviluppare, specificare, attuare i contenuti del PAT.
2. Costituiscono inoltre strumenti attuativi i **Piani Urbanistici Attuativi** (PUA), i piani di settore, i piani/programmi di intervento, i progetti di opere pubbliche.
3. Recependo le innovazioni introdotte dalla riforma urbanistica regionale, l'attuazione del PAT avviene anche attraverso nuovi istituti e nuove modalità:
   a) l'**Accordo di Programma** per definire e realizzare programmi d'intervento ed opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati; i rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da allegare all'accordo di programma;
   b) gli **Accordi con privati** finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
   c) la **Perequazione urbanistica** persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti

edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriale. La perequazione urbanistica si applica negli interventi di trasformazione disciplinati dallo strumento urbanistico, vigente alla data di adozione del presente PAT, come "particolari modalità attuative - ambiti progetto" e costituisce riferimento prioritario per il Piano degli Interventi;

d) il **Credito Edilizio** corrisponde alla quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione di interventi di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Il PAT individua le situazioni da ricomporre e definisce le finalità e le modalità di recupero del credito edilizio; il Piano degli Interventi articola, integra e specifica le disposizioni del PAT.

L'utilizzo del credito edilizio è subordinato alla contestuale demolizione dell'opera incongrua e realizzazione dell'intervento di miglioria. Qualora sia necessario anticipare la demolizione dell'opera incongrua o la realizzazione dell'intervento di miglioria, il diritto acquisito di credito edilizio deve essere trascritto in un apposito registro.

4. Ad integrazione delle innovazioni introdotte dalla riforma urbanistica regionale, il presente PAT prevede la modalità attuativa dei **Bandi esplorativi**, che rappresentano una interessante procedura di rilevanza pubblica per "intercettare" le disponibilità di privati a cooperare nell'attuazione di specifiche politiche di piano. I bandi esplorativi possono anticipare eventuali accordi di programma o accordi con privati; i bandi esplorativi possono inoltre offrire un valido contributo alla redazione del Piano degli Interventi.
5. È auspicabile che in sede di attuazione delle politiche programmate dal PAT, vengano promossi ulteriori **studi e piani di settori** che, anche se non necessariamente previsti per legge, siano in grado di promuovere uno sviluppo attento alla sostenibilità e alla qualità urbana e sociale degli interventi. Si tratta in particolare del:

   a) **Piano del Traffico**, per governare e razionalizzare la rete infrastrutturale e i flussi di traffico, promovendo una mobilità più sostenibile;

   b) **Piano dei servizi per la città pubblica**, con riguardo ai tessuti relazionali, al sistema del verde, ai luoghi di aggregazione e di socializzazione e alle esigenze delle relazioni di vicinato e degli utenti deboli degli ambienti urbani (bambini, anziani, diversamente abili);

   c) **Piano della Rete Ecologica Locale**, per potenziare e qualificare la funzionalità ecologica e la biodiversità del territorio;

   d) **Piano Energetico** per promuovere e agevolare il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti alternative nella produzione di energia e per adeguare il Regolamento Edilizio ai principi del consumo razionale e sostenibile delle risorse energetiche.

e) **Piano Regolatore dell'illuminazione Comunale** che si pone come strumento per ottimizzare in modo organico l'illuminazione pubblica e privata, in attuazione alla LR n. 17 del 7 agosto 2009: "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici";

f) **Piano Comunale di Classificazione Acustica**, con il quale si fissano gli obiettivi per uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto della compatibilità acustica delle diverse previsioni di destinazione d'uso dello stesso e nel contempo, si individuano le eventuali criticità e i necessari interventi di bonifica per sanare gli inquinamenti acustici esistenti.

Art. 7 - Gestione del Piano Regolatore Comunale

1. Il Piano Regolatore Comunale (PRC), costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI), è lo strumento urbanistico generale di riferimento per il governo del territorio e delle sue trasformazioni.
2. La gestione del PRC va impostata e finalizzata anche nella direzione di garantire nel tempo l'unitarietà dello strumento urbanistico generale. La redazione e approvazione di varianti, piani e progetti in variante non può portare ad una frammentazione del progetto di piano, della normativa, del dimensionamento o del sistema obiettivi/strategie/azioni descritto nella relazione di progetto. Di conseguenza:
   - le varianti al Piano di Assetto del Territorio o al Piano degli Interventi devono specificare tutte le modifiche apportate, con riguardo non solo alle tavole di progetto e alle norme, ma anche alla relazione, al dimensionamento di piano e agli standard urbanistici.
   - i piani/progetti di settore e/o di opere pubbliche in variante allo strumento urbanistico generale devono comprendere gli elaborati esplicativi delle varianti apportate.
3. Successivamente all'atto di approvazione della variante urbanistica o del piano/progetto in variante, si dovrà procedere alla ricomposizione dello strumento urbanistico generale, recependo anche le eventuali modifiche introdotte in sede di approvazione. L'iter amministrativo dell'attività di gestione del Piano Regolatore Comunale (di aggiornamento e ricomposizione e di dichiarazione di conformità all'atto di approvazione) è demandato a determina dirigenziale o equivalente atto amministrativo. La ricomposizione del Piano Regolatore Comunale può essere effettuata periodicamente con cadenza semestrale o max annuale.
4. Gli elaborati del Piano Regolatore Comunale coordinato e ricomposto hanno carattere indicativo e non presentano carattere di ufficialità. Mantengono carattere di ufficialità gli elaborati allegati alle delibere di approvazione degli strumenti urbanistici generali, delle varianti urbanistiche e dei progetti approvati in variante.

5. Per una corretta gestione e monitoraggio dello strumento urbanistico generale è necessario predisporre inoltre rapporti con cadenza pluriennale sullo stato di attuazione degli interventi e di redazione dei piani e programmi di settore, sullo stato dell'arte del Sistema Informativo Territoriale Comunale.

Art. 8 - Rapporto con la pianificazione sovraordinata

1. Il PAT assicura il rispetto delle prescrizioni e previsioni dettate dalla pianificazione sovraordinata: PTRC, PTCP, e Piano d'Area "Pianure e Valli Grandi Veronesi".

TITOLO II° NORME DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E PREVENZIONE

Art. 9 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

Riferimento	Legislativo	Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*.

   Tra gli immobili sottoposti a vincolo, il PAT, in Tavola 1 *"Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale",* individua quelli tutelati con relativo provvedimento:

   1) Villa Marogna
   2) Corte Maggi - Pellegrini
   3) Chiesa di San Pietro Apostolo e Oratorio di San Francesco d'Assisi
   4) Villa Betti
   5) Torrazzo
   6) Corte Verità Sanguinetti

2. Oltre all'elenco di cui al comma precedente, sono da considerarsi sottoposti a tutela, così come disciplinato dal D.Lgs. 42/2004, gli immobili appartenenti agli enti pubblici, agli enti ecclesiastici, alle Persone giuridiche private senza fini di lucro, la cui esecuzione risalga ad oltre settant'anni.
3. I beni vincolati individuati nella tavola 1 – Carta dei vincoli – hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT dei beni che risultino essere vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione dei beni vincolati nella tavola 1 – Carta dei vincoli – che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincoli e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

DIRETTIVE

4. Il PI verifica e aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.
5. Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del*

Paesaggio, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti nel rispetto delle caratteristiche dei beni e delle esigenze di tutela e definendone per ciascuno gli usi compatibili al fine di:

a) garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario;

b) prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari;

c) tutelare gli intonaci e gli apparati decorativi sia esterni che interni;

d) rilevare gli elementi arborei ed arbustivi e i manufatti presenti nelle aree scoperte circostanti l'immobile vincolato e individuarne gli interventi di manutenzione o restauro:

e) prevedere il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

6. Il PI individua eventuali opere incongrue ed elementi di degrado, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e ne disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

7. Il PI detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità dei beni sottoposti a vincolo monumentale sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo, e, nel caso in cui questa sia già pregiudicata, può prescrivere la demolizione ed il conseguente ricorso al credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Fino all'approvazione del PI con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla soprintendenza, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

Art.10 – Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004

Riferimento	Legislativo	Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale Tav. 2 – Carta delle invarianti

1. I vincoli paesaggistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, art. 134.

   Si tratta in particolare del:

   a) Fiume Tartaro
   b) Condotto Turella
   c) Fosso Turella
   d) Fossa Brà e scolo Falconer
   e) Roggia Zenobria
   f) Condotto Stegarda
   g) Fiume Tregnon
   h) Fosso Tregnon
   i) Dugal Zimel

DIRETTIVE

2. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

   a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;

   b) La previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;

   c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

3. Il PI aggiorna e precisa l'individuazione cartografica delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della LR 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali* - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

5. Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PAT sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
6. Dalla data dell'adozione del PAT le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenuti costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.
7. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., e di rilascio dei titoli abilitativi.

Art. 11 – Vincolo Archeologico D.Lgs. 42/2004

Riferimento	Legislativo	Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale Tav. 3 – Carta delle fragilità

1. Riguarda l'area già sottoposta a vincolo archeologico "Necropoli dell'Olmo" (indicata nella Carta dei vincoli) o altre aree nelle quali la Soprintendenza per la tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici (indicate nella Carta delle fragilità).

DIRETTIVE

2. A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguirne gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
3. Il PI aggiorna e precisa l'individuazione cartografica degli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
4. Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Nogara, mediante il PI, provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei beni culturali e del paesaggio.*

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:
   a) aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei beni culturali e del paesaggio*;

b) aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con probabilità di ritrovamenti archeologici.

6. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del paragrafo precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni culturali e del paesaggio*.
7. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al precedente punto b) del comma 5 sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A., alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
8. Gli interventi previsti nelle aree di cui al precedente punto b) del comma 5 non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma 7, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
9. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni culturali e del paesaggio*.

Art. 12 – Vincolo sismico

Riferimento	Legislativo	DPR 380/2001, DCR n. 67/2003, DGR 1572 del 24/09/2013
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4 ai sensi della Deliberazione di Consiglio Regionale n. 67 del 3/12/2003.

DIRETTIVE

2. La disciplina per le costruzioni in zona sismica è contenuta nella legge n. 64 del 2/02/1974 e nei relativi decreti di applicazione e dalla DGRV n. 1572 del 24/09/2013 "Definizione di una metodologia teorica e sperimentale per l'analisi sismica locale a supporto della pianificazione. Linee Guida Regionali per la micro zonazione sismica. (D.G.R. 71/2008, D.G.R. 2877/2008 e D.lgs. 163/2006 e abrogazione D.G.R. 3308/2008).

Art. 13 – Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale

Riferimento	Legislativo	Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE; D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 modificato dal D.P.R. 12 marzo 2003, n. 120; D.G.R. n. 1180/2006 – Rete ecologica europea Natura 2000 Aggiornamento banca dati; D.G.R. n. 3173/2006 – Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative. D.G.R. n. 2371/2006 – Approvazione del documento relativo alle misure di conservazione per le zone di protezione speciale ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE e del D.P.R.
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale Tav. 2 – Carta della invarianti

1. 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", ai fini di promuovere la tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio degli Stati membri.

DIRETTIVE

2. Il Comune di Nogara recepisce le direttive e le prescrizioni del Piano d'Area "Pianure e Grandi Valli Veronesi" una volta approvato.

3. Il Comune, recepisce la normativa Comunitaria (92/43/CEE), incentiva azioni di conservazione e regolamentazione all'interno del SIC "Palude di Pellegrina" e nelle zone limitrofe promuovendo le seguenti linee gestionali specifiche per il sito in esame e da sviluppare ulteriormente in sede di PI:
   a) gestione integrata delle attività umane e degli ambienti ove queste si esplicano, in particolare nelle porzioni di territorio adiacenti al SIC;
   b) conservazione e gestione integrata degli spazi rurali, delle superfici forestali, della fauna e della flora (in particolare degli habitat e delle specie di interesse comunitario presenti all'interno del SIC e nelle aree ad esso adiacenti);
   c) predisposizione di misure di regolamentazione delle attività di fruizione, fondati sulle caratteristiche di vulnerabilità degli habitat presenti all'interno del SIC e lungo l'asta fluviale del Tartaro;
   d) approntamento di programmi di monitoraggio e lotta alle specie esotiche invasive;
   e) riduzione della frammentazione del paesaggio e incremento della sua connettività (soprattutto nelle aree intensamente coltivate e

lungo i corridoi ecologici dei fiumi Tartaro e Tregnon) mediante la predisposizione e l'approvazione di un Piano di Rete Ecologica locale;

f) incentivazione delle pratiche agronomiche tradizionali e dell'agricoltura biologica.

4. Il comune recepisce le misure di conservazione del DGR n. 2371 del 2006 (Allegati A e B) per le Zone di Protezione Speciale (ZPS). Tali misure, applicate all'interno e nell'intorno dell'area SIC "Palude di Pellegrina", possono costituire un riferimento gestionale anche per quelle aree di particolare valenza naturalistica presenti all'infuori del SIC, in particolare lungo il corridoio ecologico del Tartaro, ambito che costituisce il collegamento ecologico funzionale tra il SIC "Palude di Pellegrina" e il SIC "Palude del Busatello".

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Il SIC "Palude di Pellegrina" è stato individuato ai sensi della DGR n. 1180/2006 e, al fine della tutela e conservazione dell'habitat naturale e della flora e della fauna presenti, è soggetto alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal DPR 357/1997, e alla D.G.R. n. 3173/2006 citate.

6. I piani, i progetti o gli interventi ricadenti, completamente o in parte, nell'ambito di SIC o esterni allo stesso ma in grado di comportare incidenze significative negative su di esso, i quali, per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, significativamente incidenti sul SIC, sono soggetti alle disposizioni relative all'obbligatorietà della presentazione del documento di valutazione di incidenza di cui alla D.G.R. 3173/2006. In ogni caso in tali piani, progetti o interventi devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario che hanno determinato l'individuazione dell'area come SIC, con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e sulla successiva gestione delle aree interessate.

7. Relativamente al SIC "Palude di Pellegrina" il Piano degli Interventi dovrà ottemperare alle seguenti prescrizioni:

   a) la progettazione del Piano degli Interventi all'interno del perimetro del SIC o nei territori ad esso limitrofi dovrà includere la relazione di valutazione d'incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o eventuali alternative proposte;

   b) la progettazione delle aree destinate ad espansione produttiva dovrà essere sottoposta a valutazione di incidenza ambientale (Livello I – *Screening*) valutando la significatività di potenziali effetti negativi anche sul SIC "Palude del Busatello";

   c) nelle aree comprese all'interno del SIC "Palude di Pellegrina" o ad esso limitrofe, dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito

protetto; prima dell'inizio lavori dovranno essere messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri; durante l'esecuzione dei lavori saranno impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; saranno utilizzate miscele e lubrificanti ecologici; durante l'esecuzione dei lavori saranno messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali; l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere dovrà essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne; nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico saranno utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive; dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo il Tartaro, i fossi e i corsi d'acqua secondari.

Art. 14 – Centri storici

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 art. 40
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale Tav. 2 – Carta delle invarianti Tav. 3 – Carta delle fragilità

1. Il PAT delimita le seguenti aree storiche:
   a) centro storico di Nogara;
   b) centro storico di Calcinaro.
2. L'articolo 40 della LR 11/2004 definisce centri storici "gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali".
3. Sono parte integrante del centro storico le aree, anche non aventi le caratteristiche descritte al comma 1, in esso ricomprese e circostanti che siano comunque funzionalmente collegate o interessate da analoghi modi d'uso.

DIRETTIVE

4. Il PI aggiorna e precisa l'individuazione cartografica e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui al presente articolo e della pianificazione sovraordinata (art. 22 LR n.11/2004).
5. In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della LR 11/2004, il PAT riconosce quali categorie, in seguito specificate nel PI, a cui attribuire valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e valorizzare:

a) gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;*

b) edifici avente valore monumentale e testimoniale, aventi un grado di tutela da Enti e/o Istituti regionali o da PRG vigente;

c) edifici privi di valore.

6. Il PI individua e disciplina distintamente:

   a) le parti da mantenere nella loro attuale conformazione;

   b) le parti nelle quali sono ammessi intervento di ampliamento e di nuova costruzione;

   c) le parti aventi assetto non consolidato o caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico e fondiario complessivo(per dimensione, tipologia, localizzazione, aspetto formale) per le quali possono prevedersi interventi di ristrutturazione urbanistica, volti a conferire a tali porzioni un aspetto compiuto e coerente con il contesto, subordinatamente alla formazione dei piani attuativi.

7. Gli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) sono comunque subordinati al rispetto dei limiti quantitativi, definiti nel PAT, in riferimento all'ATO di appartenenza.

8. Il PI definisce, in relazione agli interventi ammessi, i parametri da rispettare (superfici edilizie, rapporti di copertura, altezze massime e simili) e gli usi ammessi con riferimento alle attuali caratteristiche prevalenti dell'impianto fondiario, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, dei connotati dimensionali e formali delle unità.

9. In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, nella redazione del PI sono ammessi i seguenti margini di flessibilità rispetto alle previsioni di cui ai precedenti punti:

   a) è ammessa la dimostrazione di appartenenza dell'edificio, o parti funzionali di questo, di diverso grado di protezione da quello previsto dal PRG vigente;

   b) sono ammessi interventi nei limiti dell'art. 3, DPR 380/2001

10. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della LR 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

11. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive previste dalle presenti norme, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono confermati gli interventi già previsti dal PRG vigente, fatta salva la possibilità di procedere a variazioni degli strumenti urbanistici vigenti, previa indagine storica e tecnica che ne dimostri tale variazione.

Art. 15 – Ville venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 art. 40, comma 4
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale Tav. 2 – Carta delle invarianti Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché degli edifici e i complessi di valore monumentale, testimoniale ed ambientale relativo al contesto figurativo.

   Sono riportate nel catalogo dell'Istituto per le Ville venete:

   a) Villa Dall'Oca
   b) Villa Perez Nuvolari
   c) Villa Valmarana
   d) Villa Marogna, Romani, Gobbi
   e) Corte Serraglio,Bellani
   f) Villa Betti
   g) Palazzo Maggi, Pellegrini
   h) Villa Jacur
   i) Villa Rampin
   j) Villa Bazzucco, detta "Ecce Homo"

   Le ville contrassegnate con la lettera d), f), e g) sono inoltre sottoposte a vincolo monumentale di cui al precedente art. 9.

DIRETTIVE

2. Il PI aggiorna tale elenco, verificando l'esistenza di ulteriori beni storici, e detta una specifica disciplina di tutela e valorizzazione individuando gli interventi consentiti nel rispetto delle caratteristiche dei beni e delle esigenze di tutela e definendo per ciascuno gli usi compatibili al fine di:

   a) garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario;

   b) prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari;

   c) tutelare gli intonaci e gli apparati decorativi sia esterni che interni;

   d) rilevare gli elementi arborei ed arbustivi e i manufatti presenti nelle aree scoperte circostanti l'immobile vincolato e individuarne gli interventi di manutenzione o restauro:

   e) prevedere il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Fino all'approvazione del PI adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi

esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, fatte salve diverse indicazioni puntuali previste dal PRG vigente o autorizzate dalle competenti autorità.

Art. 16 – Idrografia – fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	RD 25 luglio 1904 n.523, art. 96, lett.f LR n. 11/2004 art. 41
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

DIRETTIVE

2. Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal PAT;
3. All'interno delle fasce di rispetto il PI dovrà garantire la tutela ambientale dei corsi d'acqua nonché adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino.
4. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della LR 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
6. Gli interventi edilizi potranno essere autorizzati:
   a) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
   b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

Art. 17 – Impianti di depurazione – fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	D.Lgs. 152/2006, art 94 Piano di tutela delle Acque - Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 107 del 05.11.2009, integrato dalla DGRV n. 842 del 15.05.2012 e dalla DGRV n. 1770 del 28.06.2012.
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Trattasi di aree di sedime di impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.

DIRETTIVE

2. Il PI aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.
3. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione per contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è individuata una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.
5. Per gli impianti di depurazione esistenti interferenti con i tessuti edificatori, devono essere adottati idonei accorgimenti di mitigazione quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
6. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) del D.P.R. 380/2001.

Art. 18 – Risorse idropotabili – fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000 D.Lgs. 152/2006, art. 21 Piano Regionale di Tutela delle Acque
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000, del Decreto Legislativo 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

DIRETTIVE

2. Il PI verifica e aggiorna il censimento delle risorse idropotabili e le relative fasce di rispetto.
3. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguirne gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 21 del D.Lgs. 152/2006, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

Art. 19 – Cimiteri – fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	RD 1265/1934, art. 338 DPR n. 285/1990, art. 57
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Trattasi di aree cimiteriali e relative fasce di rispetto.

DIRETTIVE

2. Il PI provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.
3. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguirne gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 20 – Elettrodotti – fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	Legge 22 febbraio 2001 n. 36 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. DPCM 08.07.2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Trattasi di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

DIRETTIVE

2. Il PI provvede a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti e creazione, per i nuovi, di appositi canali dell'energia.
3. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della LR 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti, è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
5. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici, generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree a gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

Art. 21 – Allevamenti zootecnici intensivi – fascia di rispetto

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 art. 50 e DGRV n. 856 del 15.05.2012: "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Modifiche ed integrazioni alla lett. d) "Edificabilità zone agricole", punto 5) "Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto". Deliberazione/CR n. 2 del 31 gennaio 2012"
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Il PAT individua nella carta dei vincoli (Tav. 1) gli "allevamenti zootecnici intensivi" ai quali vanno applicate le specifiche disposizioni dettate dagli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 e integrati con la DGR 856 del 15/5/2012, circa le distanze dai confini di proprietà, dai limiti della zona agricola, dalle abitazioni civili sparse e concentrate, per gli ampliamenti dei centro zootecnici esistenti e per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali
2. L'individuazione degli allevamenti e delle relative fasce di rispetto si riferisce alla situazione rilevata nell'anno 2006 e, per quanto riguarda gli interventi di cui al precedente comma, può essere modificata secondo l'effettiva situazione esistente e 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.

DIRETTIVE

3. Il Piano degli interventi:
   a) provvede ad aggiornare gli allevamenti e la conseguente delimitazione delle relative fasce di rispetto, sulla base della tipologia e modalità di gestione;
   b) determina le limitazioni alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche per le diverse tipologie insediative conseguenti al riconoscimento dei rispetti agli allevamenti;
   c) promuove l'adozione di tecniche di allevamento in grado di limitare le emissioni di odori sgradevoli in fase di allevamento e di spargimento dei liquami nonché la realizzazione di barriere verdi capaci di ridurre l'impatto paesaggistico;
   d) definisce le norme tecniche per l'ampliamento degli allevamenti intensivi, l'ubicazione e la realizzazione di nuovi insediamenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Gli allevamenti in base alle loro caratteristiche dovranno sottostare alle norme vigenti in tema di prevenzione e tutela della salute pubblica.

Art. 22 – Viabilità – fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	Codice della Strada e Regolamento di esecuzione DM 1 aprile 1968 e s.m.i.
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e le relative fasce di protezione e rispetto.

DIRETTIVE

2. Il PI completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza stradale, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento acustico.
3. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguirne gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della LR 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
4. A norma dell'art. 37 della LR 11/2004, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 35 delle presenti norme, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
5. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità sono ammesse esclusivamente opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti.

Art. 23 – Ferrovia – fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	DPR 11 luglio 1980, n.753 D.Lgs. 20 agosto 2002, n. 190
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Trattasi di aree di sedime e relative fasce di protezione e rispetto delle ferrovie esistenti e di progetto.

DIRETTIVE

2. Il PI completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la ferrovia e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale e norme per la salvaguardia degli i insediamenti dall'inquinamento acustico.
3. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguirne gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
4. A norma dell'art. 37 della LR 11/2004, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 35 delle presenti norme, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
5. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Alle aree di sedime di ferrovie esistenti si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e del Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190.

Art. 24 – Oleodotto – fascia di rispetto

Riferimento	Legislativo	
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Trattasi di una fascia di tutela al tracciato dell'oleodotto esistente.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. L'oleodotto determina una fascia di rispetto di metri 6 a partire dall'asse, all'interno della quale non è ammessa nuova edificazione.

Art. 25 – Impianti di telecomunicazioni

Riferimento	Legislativo	D.Lgs 259/2003, L. 35/2001;
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Trattasi dei siti in cui sono localizzati gli impianti per la telefonia mobilie.

DIRETTIVE

2. Gli impianti di telefonia mobile e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D.Lgs 259/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» e della L. 35/2001 «Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici».

Art. 26 – Tutela dall'inquinamento luminoso

Riferimento	Legislativo	LR 17/2009 *"Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici".*
	Elaborato grafico	-

1. Il PAT, in attuazione della LR 17/2009 sul contenimento dell'inquinamento luminoso, riconosce e fa proprie le finalità e i contenuti di cui all'art. 1 della legge stessa: riduzione inquinamento luminoso e ottico, riduzione dei consumi energetici, uniformità dei criteri di progettazione, protezione dell'ambiente naturale e dei beni paesistici, salvaguardia del cielo stellato, informazione e formazione sulle tematiche dell'inquinamento luminoso.

DIRETTIVE

2. Il Comune, in sede di PI e/o attraverso modifiche del Regolamento edilizio o con specifici Piani (PICIL-Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso), dà attuazione ai contenuti della L.R. 17/2009 (art. 5 – compiti dei comuni).

PRESCRIZIONI

3. La realizzazione di impianti di pubblica illuminazione, di insegne luminose e di illuminazione in aree private devono soddisfare i requisiti stabiliti dalla LR 17/2009 e s.m.i. in merito alla dispersione nella volta celeste (art. 9 – regolamentazione delle sorgenti di luce e dell'utilizzazione di energia elettrica da illuminazione esterna).
4. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
5. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
6. È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
7. Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
8. E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
9. Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali,nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non é essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
10. E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

TITOLO III° - INVARIANTI, FRAGILITÀ E LIMITI ALLA TRASFORMABILITÀ

INVARIANTI

Art. 27 – Invarianti di natura storico-culturale

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma 1, lettera b, art. 43, comma 1
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale Tav. 2 – Carta delle invarianti Tav. 4 – Carta delle trasfomabilità

1. Sono considerate invarianti di natura storico-culturale: gli ambiti classificati come "centro storico" dal PAT e disciplinati all'art. 14 delle presenti norme.
   a) gli ambiti classificati come "*centro storico*" disciplinati all'art. 14 delle presenti norme.
   b) Gli *elementi del patrimonio storico architettonico e relativi ambiti meritevoli di rilevanza storico-artistica* disciplinati all'art. 15 delle presenti norme;
   c) Le *aggregazioni edilizie rurali di antica origine* o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale disciplinati dalle disposizioni seguenti;
   d) culturale i *tacciati storici* testimoniali.

DIRETTIVE

11. Il PAT prevede una politica di tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-culturale finalizzata a mantenere l'integrità di questi beni e del contesto figurativo nel quale sono inseriti.
12. Il PI per questi manufatti e le relative aree di pertinenza, dovrà perseguire i succitati obiettivi favorendone un uso compatibile con il loro carattere storico e artistico tale da non recare pregiudizio alla loro conservazione.
13. Per le aggregazioni edilizia rurali di antica formazione è preferibile un intervento progettuale unitario. Il PI procede secondo quanto previsto dall'art. 43 della LR 11/2004 e precisa le destinazioni d'uso ammesse.
14. Il PI detta norme specifiche per il recupero e la valorizzazione dei percorsi storici testimoniali. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

a) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono il valore storico monumentale dei percorsi;

b) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante, realizzando percorsi ciclo-pedonali e opere di riqualificazione urbana.

Art. 28 – Invarianti geologiche

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma 1, lettera b LR n. 11/2004 – art. 43 comma 1
	Elaborato grafico	Tav. 2 – Carta delle invarianti Tav. 3 – Carta delle fragilità

1. Trattasi delle aree interessate dai sedimi dei corsi d'acqua e delle reti idrauliche storiche nonché dei terrazzi di erosione fluviale.

DIRETTIVE

2. Il PI provvede a dettagliare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invarianti con gli indirizzi, prescrizioni e vincoli, in conformità a quanto prescritto dall'art. 32 del PTRC.
3. Il PI provvederà a disciplinare le zone edificate e le eventuali aree di nuova edificazione ricadenti all'interno dei tracciati degli elementi di cui al presente articolo, conformemente a quanto prescritto dello studio geologico allegato al PAT.
4. Per le reti idrauliche il PI detta norme per la tutela e la manutenzione delle reti idrauliche di interesse storico, valorizzando anche il rapporto fra corsi d'acqua e centri urbani.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Gli interventi edilizi e urbanistici devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza delle invarianti di natura geologica, geomorfologica ed idrogeologica;
6. Non sono ammessi movimenti di terra se non quelli direttamente collegati agli interventi edilizi;
7. Nell'ambito dell'area dei corsi d'acqua ed acque pubbliche in generale, sono ammesse esclusivamente opere idrauliche, ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema.
8. Qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e alla fruizione naturalistica.

9. Il rispetto delle caratteristiche delle invarianti dovrà essere asseverato nella relazione geologica di progetto secondo la normativa vigente.

Art. 29 – Invarianti di natura paesaggistico-ambientale

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma 1, lettera b
	Elaborato grafico	Tav. 2 – Carta delle invarianti Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Sono invarianti di natura paesaggistico-ambientale gli elementi areali, lineari e puntuali del paesaggio naturale ed antropizzato quali alberi, filari di alberi, siepi, nonché le aree agricole a valore ambientale e corridoi ecologici.
2. Costituiscono inoltre invarianti di natura paesaggistico-ambientale i contesti figurativi rappresentati dalle aree di pertinenza delle Ville Venete che concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza per il territorio.

DIRETTIVE

3. Il PI recepisce la delimitazione degli elementi areali, lineari e puntuali, come determinati dal PAT, e ne completa l'individuazione.
4. Il PI, recependo le previsioni del PAT, detta la normativa che disciplina le singole aree interessate.
5. Il PI inoltre deve:
   a) per i contesti figurativi, dettare una specifica norme finalizzata alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'eccellenza paesaggistica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli quadri paesaggistici;
   b) tutelare i corridoi ecologici, le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, nonché le aree agricole a valore ambientale, garantendo il mantenimento o l'inserimento delle specie autoctone. Se verranno riscontrate eventuali interferenze con le previsioni vigenti, il PI avrà il compito di definire adeguamenti, revisioni e mitigazioni in grado di non alterare le invarianti di natura paesaggistica e ambientale presenti nel territorio, anche con fasce di tutela di dimensioni adeguate comunque non inferiori di 25 m.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Per i contesti figurativi sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.
7. Per gli elementi puntuali e lineari di cui al comma 1:

a) sono vietati interventi comportanti alterazioni e smembramenti, costruzioni nel contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità e la linearità dei filari di alberi e siepi e le relazioni con il loro immediato intorno.

b) È ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti con essenze analoghe;

c) È prescritta la conservazione e la valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.

8. fino all'approvazione del PI è data comunque facoltà all'Imprenditore agricolo e/o Conduttore del fondo agricolo di intervenire con modifiche o eliminazione di elementi lineari o areali. La proposta di intervento dovrà essere giustificata da una relazione redatta da tecnico abilitato dalla quale dovrà emergere l'assenza di valenza paesaggistica ambientale dell'elemento o, in caso contrario, le operazioni di sostituzione compensativa totale o parziale dell'elemento stesso.

FRAGILITÀ E LIMITI ALLA TRASFORMABILITÀ

Art. 30 – Compatibilità geologica ai fini edificatori

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma 1, lettera a DM 14/01/2008.
	Elaborato grafico	Tav. 3 – Carta delle fragilità

1. Sulla base delle analisi, la classificazione della compatibilità geologica ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti d'inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, ai possibili sprofondamenti per la presenza di cavità d'origine antropica, all'erodibilità delle sponde fluviali, all'esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

DIRETTIVE

2. Il PI, tenuto conto delle previsioni del PAT e in relazione alle analisi geolitologiche e alla classificazione sismica del Comune, provvede a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il DM 11/3/1988 e DM 14/01/2008.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, sono individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

   a) TERRENO IDONEO: in queste aree non c'è alcun limite di carattere geologico all'edificabilità e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggetti alle ordinarie procedure e disposizioni di legge, nel rispetto dei piani e dei programmi di settore, con riguardo agli effetti della impermeabilizzazione dei suoli.

   b) TERRENO IDONEO A CONDIZIONE: l'edificabilità è possibile, ma richiede indagini geologiche/idrogeologiche specifiche e verifiche di stabilità ed interventi di stabilizzazione preventivi. Il PAT individua tali aree e le classifica in:

      - *aree a penalità geotecnica e con scarsa soggiacenza (0-2 metri).* Si tratta di 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 dal 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.

c) TERRENO NON IDONEO: in queste aree non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento. Non si esclude la possibilità di interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, strade, etc.) ovvero di riqualificazione urbana dei tessuti insediati; in entrambi i casi saranno rigorosamente necessari degli studi preliminari includenti una relazione geologico-geotecnica che ne accerti la fattibilità e le modalità d'intervento.

4. Il PI sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, può precisare e ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tavola 3 – *Carta delle fragilità*, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al PI.
5. Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
6. Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle norme vigenti in materia e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.
7. Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia dio geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conferma.

Art. 31 – Aree soggette a dissesto idrogeologico: aree esondabili o a ristagno idrico

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004
	Elaborato grafico	Tav. 3 – Carta delle fragilità

1. Il PAT individua tra le "aree esondabili" o con "periodico ristagno idrico" le aree che in passato sono state interessate da episodi, eccezionali o ricorrenti, di esondazione dei corsi d'acqua o di fenomeni di allagamento:

   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.

DIRETTIVE

2. Il PI disciplina le aree individuate dal PAT individuando le misure di salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici, il mantenimento dei fossati e scoli esistenti e l'indicazione dei sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e per le aree con difficoltà di drenaggio, la salvaguardia e il ripristino delle condizioni di funzionalità della rete idrica, e l' accessibilità ai corpi idrici, per assolvere alle necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.
3. Il PI, sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni dei Consorzi di Bonifica e della Autorità di Bacino, può precisare e ridefinire i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nella tav. 3 – *Carta delle fragilità*, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al PI.
4. Il PI valuta la possibilità di individuare appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione, di concerto con il Consorzio di bonifica competente per territorio.

Art. 32 – Tutela idraulica

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 DGR n. 1841/2007
	Elaborato grafico	Valutazione di Compatibilità Idraulica

1. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT. In special modo si dovrà tener conto delle prescrizioni previste dallo studio relativamente alla buone pratiche di polizia idraulica.
2. Come emerge dal suddetto studio, le nuove lottizzazioni devono prevedere dei volumi di invaso con un volume minimo non inferiore ai valori descritti nella tabella sotto riportata precedentemente determinati

per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo:

ATO	Valore medio m^3/ha
ATO 2	570
ATO 3	570
ATO 4	730

3. Le dimensioni del bacino di laminazione, dovranno essere ricalcolate in relazione alla superficie effettivamente lottizzata negli strumenti urbanistici attuativi.

DIRETTIVE

4. Il PI oltre ad individuare le misure necessarie per la compensazione e la mitigazione delle nuove urbanizzazioni sotto il profilo idraulico, deve prevedere e farsi promotore di interventi volti alla riduzione del livello di rischio idraulico.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. In sede di redazione del PI dovranno essere preliminarmente individuati tutti gli ambiti effettivamente interessati dalla trasformazione del territorio per consentire la redazione di uno studio idraulico di dettaglio che analizzi compiutamente sia lo stato di fatto che lo stato successivo all'urbanizzazione, predisponendo tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica, così come indicato dallo studio di compatibilità allegato al PAT. Gli studi e le indicazioni progettuali preliminari delle misure compensative determinate dal PI saranno esaminati dal Genio Civile di Verona mentre i progetti definitivi, da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovranno essere valutati dagli enti idraulici competenti sul territorio.
6. Laddove sussista una condizione idrogeologica attualmente già in sofferenza idraulica, come desumibile dalla Carta delle Fragilità del PAT (Tav. 3), è da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato di 40-50 cm rispetto al piano campagna.
7. In tutti i casi ove sia possibile, e ciò non contrasti la vigente normativa inerente alle attività aventi carichi inquinanti, si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità e l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.
8. Restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica,

come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi; le opere in prossimità di rilevati arginali o sponde devono essere specificatamente autorizzate, con apposito iter istruttorio, dall'Ente avente competenza sul corso d'acqua interessato.

Titolo IV° - DISCIPLINA delle trasformazioni urbanistiche e degli ambiti territoriali omogenei

Art. 33 – Indirizzi e criteri per gli accordi con soggetti pubblici e privati

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – artt. 5 – 6 – 7 – 13 comma 1, lettera p) – 26, comma 2 – 38 L n. 241/1990 art 11, commi 2 e seguenti D.Lgs. n. 267/2000
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Il Comune può concludere Accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. Gli Accordi di cui al comma precedente sono da intendere come apporti "partecipativi" da parte dei privati alla definizione delle scelte urbanistiche, e come tale non possono e non devono modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) dei possibili strumenti cui gli Accordi Pubblico/Privato accedono.

DIRETTIVE

3. Gli Accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.
4. Gli strumenti per promuovere tali Accordi sono:
   a) accordo di programma;
   b) accordo di pianificazione;
   c) società di trasformazione urbana;
   d) programmi complessi;
   e) perequazione urbanistica;
   f) credito edilizio;
   g) compensazione urbanistica.
5. Il PAT prevede la possibilità di promuovere Accordi per l'attuazione:
   a) degli atti di programmazione negoziata;
   b) del piano/i degli interventi;
   c) dei piani urbanistici attuativi;
   d) dei comparti urbanistici.
6. Il PI per ogni Accordo, sulla base della Convenzione stipulata, dovrà precisare:

a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
   - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
   - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
   - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
   - ai principali caratteri della viabilità;

b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'ATO di appartenenza;

c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;

d) l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati.

7. Nell'accoglimento degli Accordi, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di utilizzare in toto o in parte il dimensionamento programmato dal PAT frutto di un percorso di concertazione. Eventuali eccedenze del carico insediativo dovranno essere sottoposte a Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Art. 34 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 35
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il PAT prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:

   a) del piano degli interventi;
   b) dei piani urbanistici attuativi;
   c) degli atti di programmazione negoziata;
   d) dei comparti urbanistici.

DIRETTIVE

3. La perequazione si attua solo nelle aree destinate a trasformazione urbanistica.
4. La perequazione non si applica invece alle aree nelle quali è prevista la conservazione urbanistica, ovvero le aree che hanno già una loro configurazione ben consolidata che il piano sostanzialmente conferma.
5. La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti

edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assoggettate alle singole aree.

6. A fini perequativi, i diritti possono essere sfruttati nell'ambito di un perimetro non continuo, con la possibilità di essere trasferiti in aree diverse del territorio comunale.
7. Qualora aree strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, diverse da quelle di urbanizzazione primaria, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il PI può prevedere:
   - la cessione di aree destinate a servizi esterne al comparto di intervento ed eventualmente anche esterne all'ATO di riferimento;
   - la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'ATO di riferimento;
   - la compensazione con la realizzazione, per un valore equivalente, di opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.
8. Il PI e/o gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.
9. Il PI, ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica (ERP) e per l'edilizia residenziale sociale (ERS) prevedendo una quota di superficie o di volume di riserva di norma non inferiore al 20% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti.
10. Sono comunque soggette a perequazione urbanistica tutte le aree a servizi previste dal PRG vigente ma non ancora acquisite e attuate per le quali il PAT prevede, ove ne conferma l'opportunità, il riconoscendo di una modesta quota di diritto edificatorio pari ad un indice di utilizzazione fondiaria (UF) variabile tra 0,3 e 0,4 mq/mq da applicare su 1/5 dell'area contestualmente alla cessione dei restanti 4/5 all'Amministrazione comunale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

11. Il PI determina la classificazione del territorio urbano, destinato a trasformazione urbanistica, rispetto alla situazione oggettiva di fatto e di diritto che esiste al momento della sua formazione.
12. Il PI determina, per singoli ambiti, gli indici di edificabilità.

Art. 35 – Indirizzi e criteri per la riqualificazione ambientale e l'applicazione del credito edilizio

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 36 LR n. 11/2004 – art. 17 comma 5,lettera e)
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale.
2. Il PAT, ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004, individua gli immobili incongrui a cui rendere applicabile il credito edilizio.
3. Il PAT prevede adeguata riserva di volume per l'esercizio dei crediti edilizi sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità. A tal fine il PAT determina, nei singoli ATO, la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.
4. Il PAT individua gli allevamenti zootecnici intensivi presenti all'interno del tessuto consolidato e non compatibili con lo sviluppo insediativo previsto, a cui attribuire un credito edilizio per il trasferimento o la dismissione dell'immobile. Tale disposizione dovrà essere attuata in sede di PI con il pieno coinvolgimento dei conduttori delle aziende, secondo gli strumenti previsti dalla normativa vigente in materia.

DIRETTIVE

5. Il PI recepisce la ricognizione delle opere incongrue individuate dal PAT, integrandola con una definizione ad una scala di maggior dettaglio o aggiornando l'informazione, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT.
6. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi.
7. Il PI determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto, mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato, sulla base di un elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi, che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
8. In particolare per ciò che attiene il riconoscimento di crediti edilizi per la demolizione di edifici specialistici ad uso di allevamento, il PI individua una proporzionalità tra volume esistente da demolire e volume riconosciuto come credito edilizio, decrescente in funzione dell'ampiezza del volume esistente e comunque entro il limite massimo di credito riconoscibile per ciascun allevamento di 3.000 mc. In ogni caso il credito edilizio non potrà superare il volume dell'edificio incongruo da demolire.
9. Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

10. Con il PI viene istituito il registro dei crediti edilizi.

Art. 36 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 37
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. 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.

DIRETTIVE

2. Il PI determina la quota di diritti edificatori, con riferimento ai singoli ATO, da riservarsi per finalità compensative.
3. I diritti edificatori da riconoscere per finalità compensative sono determinati dal PI, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.
4. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Art. 37 – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma 1, lettera f) – art. 50 comma 1, lettera c) D.G.R.V. 3650/2008
	Elaborato grafico	-

1. Il PAT determina 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), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. C della legge regionale n.11/2004.

DIRETTIVE

2. La Superficie Agricola Utilizzata (SAU) ammonta a 31.249.200 mq.
3. La Superficie Territoriale Comunale (STC) ammonta a 38.976.415 mq.
4. 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. Le zone pianificate del PRG vigente con destinazione diversa dalla zona agricola non ancora attuate, individuate e quantificate dal dimensionamento di Piano, potranno essere ricollocate dal PI senza comportare sottrazione di SAU e senza modificare i limiti quantitativi previsti dalle singole A.T.O.
6. L'eventuale ricollocazione delle aree succitate dovrà comunque avvenire garantendo la continuità del tessuto urbano esistente, entro le aree che il PAT individua come strategiche per lo sviluppo insediativo del territorio.
7. Dalla quantità di SAU trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, o quelle previste in adeguamento a progetti previsti dalla pianificazione sovracomunale.

Art. 37 bis. Norme per il contenimento del consumo di suolo

Riferimento	Legislativo	LR n. 14/2017 – D.G.R. 668/2018
	Elaborato grafico	Tav. 4c – Ambiti di urbanizzazione consolidata

1. Il PAT adotta le seguenti norme, finalizzate al contenimento del consumo di suolo

PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Il PAT recepisce le norme stabilite dalla L.R.14/2017 e dalla DGR 668/2017
   a) individuando, attraverso un allegato grafico, elaborato in conformità all'Allegato B alla DGR 668/2018, gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata" esistenti alla data di recepimento della normativa richiamata nel presente comma;
   b) stabilendo in 50,74 ha. il quantitativo massimo di consumo di suolo disponibile per interventi di trasformazione che ricadano in aree esterne agli "ambiti di urbanizzazione consolidata".

c) precisando che il limite di cui alla precedente lettera b) deve essere compatibile con i limiti stabiliti al precedente Art.37 "Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola".

DIRETTIVE

2. In relazione al quantitativo massimo di suolo stabilito alla lettera b) del precedente comma, il Piano degli Interventi definisce le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, ai sensi l'articolo 2, comma 1, lett. c) della L.R.14/2017, il quale prevede specificatamente che "il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio" tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.
3. Qualora si rendano necessari interventi che comportano consumo di suolo, quest'ultimo dovrà essere il più possibile contenuto, anche attraverso la messa a punto di dispositivi progettuali, quali:
   d) l'adozione di conformazioni compatte dell'edificato,
   e) la tutela delle superfici libere di maggior pregio presenti nelle aree di intervento e - in relazione al contesto - la connessione delle stesse con il sistema degli spazi aperti e/o con territorio rurale,
   f) la riduzione delle superfici di pertinenza degli edifici costituite da superfici impermeabilizzate o delimitate da recinzioni,
   g) un'attenta organizzazione dei tracciati stradali, dei piazzali e delle superfici impermeabilizzate in genere.

Art. 38 – Dimensionamento di Piano e dotazione di aree a servizi

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 31
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), il dimensionamento di piano secondo le seguenti destinazioni d'uso:
   a) residenziale;
   b) produttivo;
   c) commerciale/direzionale.
2. Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi che, in ragione del dimensionamento teorico effettuato per ATO, sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ammonta complessivamente a 380.582 mq.
3. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
   a) <u>per la residenza:</u>

- edificabilità già prevista dal PRG vigente e non ancora realizzata: una volumetria di **188.694 mc**;
- edificabilità prevista dal dimensionamento del PAT: volumetria aggiuntiva di **250.000 mc**.

b) <u>per le attività produttive:</u>

- superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzata: **453.434 mq** (di cui circa 300.000 mq destinati al polo logistico);
- superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT: **123.000 mq**.

c) <u>per le attività commerciali / direzionali:</u> una superficie lorda di pavimento aggiuntiva di **mq 19.000** prevista dal dimensionamento del PAT.

4. Il carico insediativo aggiuntivo, indicato con specifiche tabelle per ogni singolo ATO, è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente e al netto del volume previsto da strumenti urbanistici attuativi in corso di realizzazione o già convenzionati, e negli interventi minori di riqualificazione e riconversione.

DIRETTIVE

5. Il PI provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.
6. Il PI, nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.
7. Le zone riconosciute dal PI dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
8. Il PI individuerà le aree soggette a trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale prevedendo 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 soddisfacimento dei crediti edilizi determinati dalle previsioni del PAT.
9. Il PI, per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della LR 11/2004, di identificare tali zone (precisando peraltro che tali

zone possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso):

a) con aree di proprietà pubblica;

b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;

c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;

d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parcheggi, attrezzature religiose, parchi, ...), anche per effetto di convenzioni con il comune.

10. Il PI, ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono,potrà dotarsi di un vero e proprio "Piano dei servizi" per valutare da un lato le reali capacità prestazionali del servizio, attribuendo uno specifico indice di qualità per ogni singolo servizio, che tenga conto sia del parametro quantitativo, che di quello qualitativo, e dall'altro una coerente programmazione di nuovi spazi, in attuazione degli obiettivi delineati dal PAT.

11. Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria, con la facoltà di derogare alle quantità stabilite dal precedente comma 2, nei limiti consentiti dall'art. 31 della LR 11/2004.

12. Il PI deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

13. Il PI potrà altresì prevedere, per gli interventi di trasformazione prevalentemente residenziali, una quota variabile tra il 10 e il 20% da destinare ad attività economiche e sociali ad essa compatibili, al fine di garantire un'adeguata sostenibilità sociale degli interventi di cui al successivo art.57.

14. Il Comune, in riferimento all'art. 33 delle presenti norme, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, in conformità al dimensionamento complessivo disciplinato dal precedente comma tre.

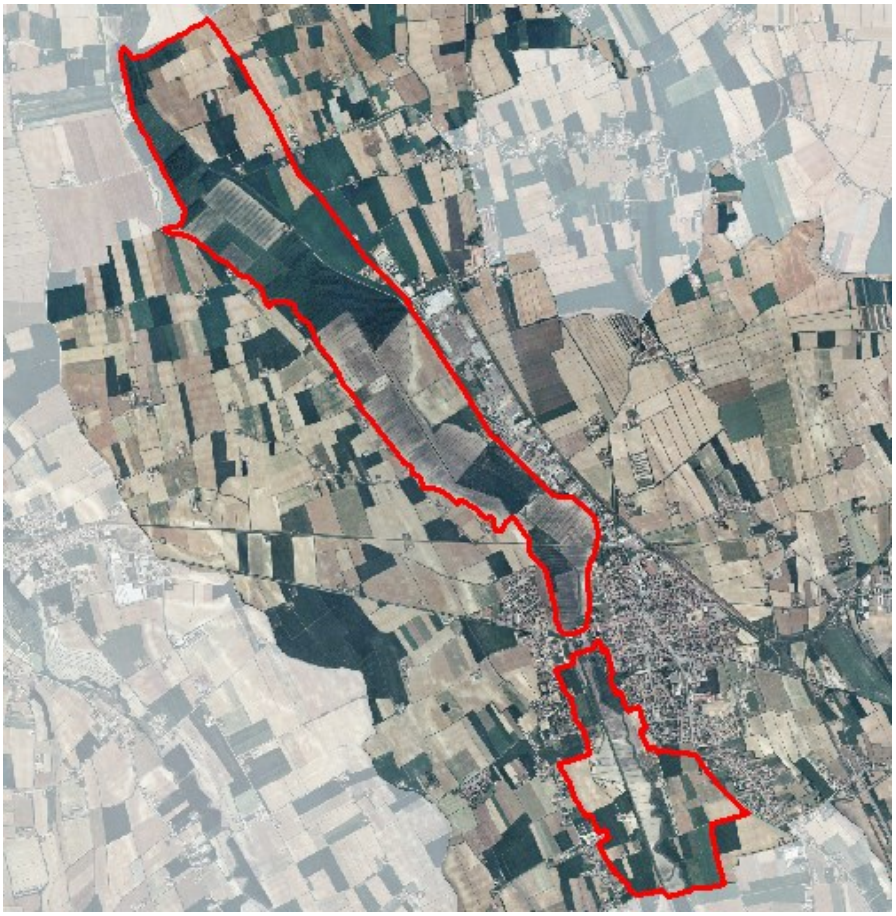
Art. 39 – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma 1, lettera i) – k) e comma 2 – art. 31
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT articola il territorio di Nogara in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico, insediativi. Ogni ambito è riconosciuto e descritto attraverso i suoi caratteri identificativi, le condizioni d'ambiente e l'assetto urbanistico programmato.
2. Ad ogni ambito il PAT assegna obiettivi, strategie, politiche, carichi insediativi, destinazioni d'uso e dotazioni urbane e territoriali.
3. 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*
4. Il Piano degli Interventi recepisce, articola e sviluppa i contenuti delle successive schede normative d'ambito.

Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 1

PARCO DEL TARTARO



Descrizione dell'ambito

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

L'ATO n.1 identifica l'ambito del fiume Tartaro per un'estensione complessiva di 482,78 ha, pari al 12% dell'intero territorio comunale.

Superficie territoriale	482,78 ha	12%
Abitanti *(al 01/09/2008)*	37 abitanti	0,4%

Obiettivi, strategie e salvaguardie

Il Piano:

- tutela e valorizza l'ampia area del fiume Tartaro come principale corridoio ecologico di connessione tra i due siti della Rete Natura 2000,

la Palude Pellegrina a Nord (SIC/ZPS IT3210015) e la Palude del Brusatello a Sud (SIC/ZPS IT3210013);

- prevede la tutela dell'ambito per la formazione del Parco del Tartaro nel quale allestire un sistema ambientale-ricettivo di riferimento territoriale e riservando le parti di proprietà pubblica alla istituzione di un parco di interesse comunale.
- per l'intero ambito, destina il mantenimento dell'utilizzo agricolo e ne promuove l'incentivazione delle produzioni tipiche locali;
- favorire la fruizione dell'area anche attraverso la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni

Non si prevede nessun carico aggiuntivo

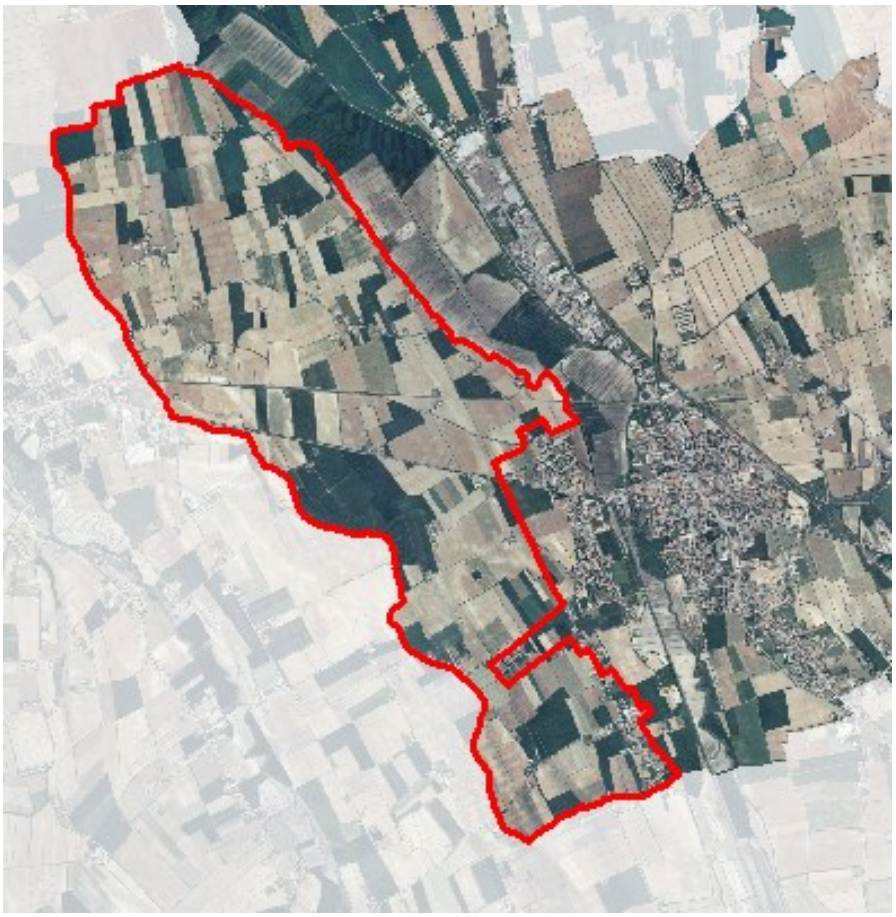
ATO 1	CITTÀ ESISTENTE		CARICO AGGIUNTIVO			CITTÀ FUTURA		
	abitanti residenti	standards esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	abitanti futuri	standards equivalenti mq	differenza mq
Residenziale	37	-	-	-	-	37	1.110	- 1.110

	CARICO AGGIUNTIVO	CITTÀ FUTURA
	Quantità mq	standards futuri mq
Commerciale/Direzionale	-	-
Produttivo	-	-

ATO 1		abitanti	standards mq
	totale	***37***	**-**

Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 2

RURALE OVEST



Descrizione dell'ambito

L'ATO n. 2 "rurale ovest" trova riscontro in una vasta area di pianura 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, granoturco…) 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".

Superficie territoriale	809,30 ha	21%
Abitanti *(al 01/09/2008)*	676 abitanti	7,9%

Obiettivi, strategie e salvaguardie

Il Piano:

- prescrive il recupero e la tutela delle corti rurali, delle aggregazioni edilizie e di tutti i manufatti di antica origine;
- salvaguarda i caratteri tipici del paesaggio agrario;
- consente, attraverso il sistema dei crediti edilizi, di attuare una politica di recupero dei siti che ospitano manufatti dismessi o incongrui;

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni

ATO 2	CITTÀ ESISTENTE		CARICO AGGIUNTIVO			CITTÀ FUTURA		
	abitanti residenti	standards esistenti	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ ab	nuovi standards 30 mq/ab	abitanti futuri	standards equivalenti mq	differenza mq
Residenziale	676	-	3.492	23	690	699	20.970	-20.280

	CARICO AGGIUNTIVO	CITTÀ FUTURA
	Quantità mq	standards futuri mq
Commerciale/Direzionale	-	-
Produttivo	-	-

ATO 2		abitanti	standards mq
	totale	***699***	***690***

Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 3
CITTÀ DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI



Descrizione dell'ambito

L'ATO n. 3 "Città della residenza e dei servizi" è determinata dal sistema urbano del capoluogo sviluppatosi dall'incontro di due strade di importanza nazionale: la strada statale SS 12 del "Brennero" e la strada regionale SR10 "Padana Inferire".

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 possiamo leggere 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. Specificare la frazione

Superficie territoriale	324,15 ha	8%
Abitanti *(al 01/09/2008)*	5.885 abitanti	68,5%

Obiettivi, strategie e salvaguardie

Il Piano:

- salvaguarda il patrimonio edilizio di impianto storico;
- riconosce i luoghi centrali urbani, quali luoghi di riferimento per il recupero e la rivalutazione della città esistente;
- prevede di concentrare gran parte dell'edificabilità, connessa alle future esigenze insediative, a completamento delle aree urbane esistenti, al fine di far ricadere nelle zone consolidate gli effetti positivi conseguenti le azioni di recupero e ammodernamento urbano;
- prevede di potenziare gli spazi e le dotazioni della città pubblica perseguendo un adeguato mix tra residenza e servizi. In particolare prevede la realizzazione di un polo sportivo dotato di servizi di tipo sportivo e ludico/ricreativo (impianto natatorio, palazzotto dello sport, centro giovanile…);
- agevola l'accesso al bene casa per le giovani coppie e per le fasce sociali più deboli, riservando alle finalità sociali delle politiche per la casa una quota di previsioni residenziali anche attraverso premi o incentivi, costituendo un patrimonio di aree pubbliche;
- consente, attraverso un insieme di interventi sul sistema infrastrutturale, di ridurre il traffico di attraversamento al centro urbano;
- prevede interventi di moderazione del traffico attraverso la realizzazione di nuove rotatorie;
- prevede il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, in particolare la pista ciclabile lungo il fiume Tartaro come asse portante per una rete ciclabile intercomunale.

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni

ATO 3	CITTÀ ESISTENTE		CARICO AGGIUNTIVO			CITTÀ FUTURA		
	abitanti residenti	standards esistenti	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ ab	nuovi standards 30 mq/ab	abitanti futuri	standards equivalenti mq	differenza mq
Residenziale	5.885	215.836	369.301	2.462	73.860	8.347	250.410	39.286

	CARICO AGGIUNTIVO	CITTÀ FUTURA
	Quantità mq	standards futuri mq
Commerciale/Direzionale	12.000	12.000
Produttivo	-	-

ATO 3		abitanti	standards mq
	totale	***8.347***	***301.696***

Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 4
POLO PRODUTTIVO



Descrizione dell'ambito

L'ATO n. 5 "Polo Produttivo" 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.

Superficie territoriale	277,57	7%
Abitanti *(al 01/09/2008)*	381 abitanti	4,4%

Obiettivi, strategie e salvaguardie

Il Piano:

- prevede l'insediamento di attività produttive e terziarie direzionali di servizio alle imprese locali e il potenziamento di quelle esistenti;

- promuovere interventi di recupero e di ricucitura del tessuto produttivo esistente;
- prevede un'idonea dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio per le aree di nuovo impianto e per quelle esistenti;
- prevede il potenziamento della rete stradale di scorrimento con la realizzazione dell'Autostrada "Nogara-Mare" e della variante alla strada statale SS 12 " del Brennero";

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni

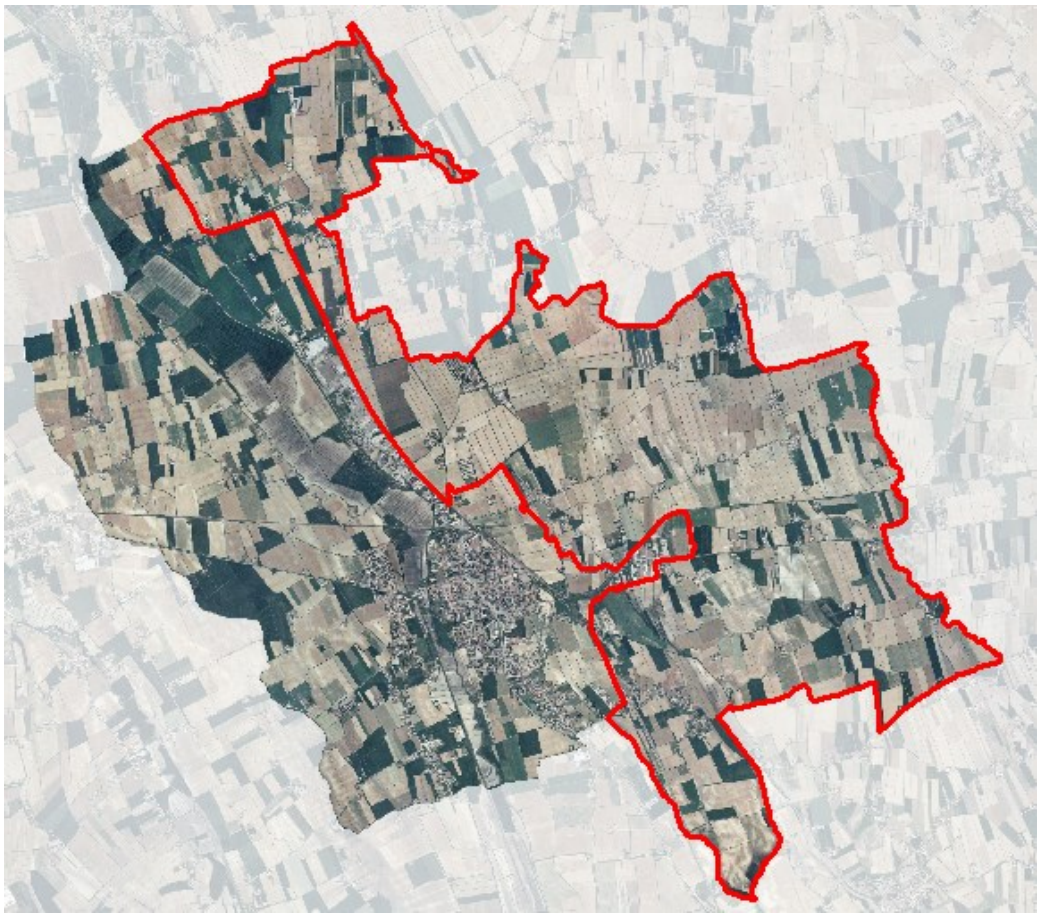
ATO 4	CITTÀ ESISTENTE		CARICO AGGIUNTIVO			CITTÀ FUTURA		
	abitanti residenti	standards esistenti	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ ab	nuovi standards 30 mq/ab	abitanti futuri	standards equivalenti mq	differenza mq
Residenziale	381	56.472	14.070	94	2.814	475	14.244	45.042

	CARICO AGGIUNTIVO	CITTÀ FUTURA
	Quantità mq	standards futuri mq
Commerciale/Direzionale	7.000	7.000
Produttivo	576.434	57.643

ATO 4		abitanti	standards mq
	totale	***475***	***123.929***

Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 5

RURALE EST



Descrizione dell'ambito

L'ATO n. 5 "rurale est" trova riscontro in una vasta area di pianura delimitata ad est dalla zona produttiva del capoluogo e ad ovest dal Fiume Tregnone, a confine con i Comuni di Salizzole, Concamarise e Sanguinetto.

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 Barabò.

I nuclei urbani sono costituiti dalle frazioni 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".

Superficie territoriale	1.992,07	51%
Abitanti *(al 01/09/2008)*	1.606 abitanti	18,7%

Obiettivi, strategie e salvaguardie

Il Piano:

- prescrive il recupero e la tutela delle corti rurali, delle aggregazioni edilizie e di tutti i manufatti di antica origine;
- salvaguarda dei caratteri tipici del paesaggio agrario;
- consente, attraverso il sistema dei crediti edilizi, di attuare una politica di recupero dei siti che ospitano manufatti dismessi o incongrui;

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni

ATO 5	CITTÀ ESISTENTE		CARICO AGGIUNTIVO			CITTÀ FUTURA		
	abitanti residenti	standards esistenti	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ ab	nuovi standards 30 mq/ab	abitanti futuri	standards equivalenti mq	differenza mq
Residenziale	1.606	21.629	46.405	309	9.281	1.915	57.450	-26.540

	CARICO AGGIUNTIVO	CITTÀ FUTURA
	Quantità mq	standards futuri mq
Commerciale/Direzionale	-	-
Produttivo	-	-

ATO 5		abitanti	standards mq
	totale	***1.915***	***30.910***

Art. 40 – Aree di urbanizzazione consolidata

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma1, lettera o)
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT delimita le aree di urbanizzazione consolidata, che interessano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità e che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Rientrano in tali ambiti anche le opere di urbanizzazione e le aree a servizi, nonché gli ambiti già pianificati ma non ancora attuati dal PRG vigente.

DIRETTIVE

2. Nelle aree di urbanizzazione consolidata, il PAT persegue il mantenimento e la qualificazione dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti e un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.
3. La distinzione delle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente uso residenziale o produttivo, così come cartografate nella Tav. 4b – *Carta della Trasformabilità*, costituisce riferimento di massima, la cui puntuale specificazione è operata dal PI, senza che ciò comporti modificazione del PAT.
4. Il PI, nel perseguire gi obiettivi di cui al comma 2, provvede a:
   a) precisare il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definire le specifiche zone territoriali omogenee;
   b) predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi di nuova costruzione, di recupero e/o ampliamento di edifici esistenti nonché di cambio di destinazione d'uso.
   c) definire indici e parametri edilizi finalizzati al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (adeguamento sismico e igienico-sanitario, miglioramento della qualità formale e degli spazi di pertinenza degli edifici, efficientamento idrico ed energetico, abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.) con la possibilità di prevedere incentivi o altre forme di premialità.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. In attesa dell'approvazione del PI, adeguato alle seguenti direttive, si applica la disciplina del PRG vigente ove questo non sia in contrasto con le disposizioni del PAT.
6. Negli ambiti ove siano in corso interventi urbanistico-edilizi, conseguenti a previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i

contenuti convenzionati in essere fino alla scadenza della convenzione. Dopo di tale scadenza, il PI definisce criteri e modalità di intervento ammesse per le parti non attuate.

Art. 41 Aree di edificazione diffusa

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Trattasi di aree quasi completamente edificate in territorio agricolo con destinazioni d'uso principalmente residenziale, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione.
2. L'individuazione di tali ambiti non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e l'indicazione cartografica altresì non può sostituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori. Tale delimitazione è da intendersi riferita ad ambiti che per omogeneità consistenza necessitino di azioni di recupero e razionalizzazione, per quanto possibile, degli insediamenti residenziali esistenti in coerenza con gli obiettivi di contenimento e riqualificazione su cui si fonda la LR 11/2004.
3. All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Vanno in ogni caso esclusi da tali ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

DIRETTIVE

4. Il PAT promuove il riordino e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione diffusa, riconoscendoli quali tessuti residenziali peculiari del territorio.
5. Per ciascun ambito di edificazione diffusa indicato dal PAT, il PI precisa l'esatta delimitazione in conseguenza alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche secondo i seguenti criteri:
   a) riconoscibilità dei limiti fisici (recinzioni delle aree di pertinenza, discontinuità morfologica, cambi colturali, ecc.) dell'insediamento rispetto al territorio circostante;
   b) identificazione della viabilità di accesso comune e degli spazi pubblici funzionalmente collegati all'insediamento;
   c) ricognizione ed eventuale conferma delle potenzialità edificatorie già acquisite;

6. In particolare il PI dovrà sviluppare, per detti contesti, metodologie e strumenti per la definizione a livello disciplinare ed operativo di interventi di carattere urbanistico, architettonico, infrastrutturale, normativo finalizzati a:
   - migliorare il rapporto degli insediamenti diffusi con l'ambiente rurale (inserimento ambientale –paesaggistico, interventi di mitigazione, ecc.);
   - migliorare le condizioni di sostenibilità degli insediamenti diffusi (fonti di energia alternative, prelievo idropotabile, smaltimento reflui, bioedilizia, ecc.);
   - definire le esigenze degli insediati e le effettive necessità dei servizi ed attrezzature per i nuclei sparsi, nonché le modalità di gestione degli stessi;
   - migliorare le condizioni di sicurezza degli insediamenti (tecnologie per il presidio del territorio, accessibilità difesa dal traffico, ecc.);
   - migliorare le condizioni di fruibilità di efficienza delle reti di servizi;
   - regolare la crescita degli insediamenti (condizioni per l'ampliamento, la nuova edificazione, la ristrutturazione e la sostituzione edilizia, tipologie, spazi scoperti, ecc.);
   - migliorare il rapporto degli abitanti con il territorio (identità locale, cura del territorio, rapporti con gli operatori agricoli, consapevolezza sui temi dell'eco-sostenibilità ecc.).
7. Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue di minor entità, elementi di degrado, all'interno degli ambiti ad urbanizzazione diffusa, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
8. Qualora si rilevasse la presenza di aziende agricole in tali contesti (ai sensi dell'art. 43, comma 2, lett. a), in sede di PI si dovrà provvedere alla rettifica dei perimetri degli ambiti di edificazione diffusa.
9. A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

PRESCRIZIONI

10. Nella definizione dell'esatta perimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa di cui al precedente comma 5, in sede di PI dovranno essere stralciati gli ambiti privi di preesistenze nonché le parti edificate la cui superficie è particolarmente limitata tale da non determinare uno stato diffuso del sistema insediativo esistente.
11. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive previste dalle presenti norme, sono confermati gli interventi già previsti dal PRG vigente.

Art. 42 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma 1, lettera i)
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1 Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo e di espansione urbana, tenuto conto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio. Questa indicazione riguarda le parti del territorio che sulla base delle verifiche di sostenibilità risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti residenziali.

DIRETTIVE

2. Il PI individua gli ambiti di trasformazione a prevalente matrice residenziale in coerenza con le linee preferenziali individuate dal PAT ed entro i limiti di dimensionamento e di assetto da questo stabiliti, subordinando l'attuazione dei nuovi interventi all'approvazione di uno o più PUA che preveda la soluzione complessiva alle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e dei servizi, secondo i criteri di sostenibilità previsti dal PAT al successivo titolo V° e dalla VAS.
3. L'attuazione degli ambiti di trasformazione, il PI dovrà adottare criteri progettuali che rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico, così come indicato dal precedente articolo 29.
4. Per l'individuazione e l'attuazione delle aree da interessare nelle previsioni di sviluppo ai sensi dei commi precedenti, il Comune, in riferimento all'art. 33 delle presenti norme, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione operativa proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico.

Art. 43 – Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso: produttive, commerciali e direzionali.

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Trattasi di direttrici che il PAT individua come strategiche per lo sviluppo delle funzioni produttive del territorio con esse intendendosi le destinazioni industriali, artigianali, commerciali, turistiche e direzionali.

DIRETTIVE

2. Il PI individua le aree di sviluppo degli insediamenti a prevalente matrice produttiva in coerenza con le linee preferenziali individuate dal PAT ed entro i limiti di dimensionamento e di assetto da questo stabiliti, subordinando l'attuazione dei nuovi interventi all'approvazione di uno o più PUA che preveda la soluzione complessiva alle problematiche infrastrutturale, a scala locale e/o sovraordinata, di urbanizzazione e di servizi, secondo i criteri di sostenibilità previsti dal PAT e dalla VAS.
3. Per l'individuazione e l'attuazione delle aree da interessare nelle previsioni di sviluppo ai sensi dei commi precedenti, il Comune, in riferimento all'art. 33 delle presenti norme, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico.
4. Per le aree produttive esistenti il PI individua eventuali interventi di riqualificazione volti ad assicurare un più qualificato assetto insediativo ambientale con la possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi a seguito della certificazione delle aziende secondo i parametri ISO ed EMAS.

Art. 44 – Limite fisico alla nuova edificazione

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1 Il PAT individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ATO, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche, agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale e alle direttive della VAS.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2 All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della LR 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole.

Art. 45 – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Trattasi di aree urbanizzate, in parte anche dismesse o degradate, che richiedono, per la loro natura strategica di ingresso alla città, interventi di riqualificazione urbanistica.
2. Detti ambiti hanno carattere preliminare ed indicativo e saranno oggetto di definizione in sede di PI il quale potrà rettificare il perimetro degli ambiti per una migliore attuazione degli obiettivi delineati al successivo Titolo V°, senza che ciò comporti variante al PAT.

DIRETTIVE

3. Il PI dovrà pianificare gli interventi di cui al presente articolo secondo un disegno urbanistico unitario conformemente agli obiettivi di sostenibilità dettati dal PAT e della VAS.
4. Gli interventi possono realizzarsi secondo i criteri della perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi.
5. Il Comune, in riferimento all'art. 33 delle presenti norme, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
6. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
7. A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Le modalità attuative verranno stabilite dal PI e comunque:
   a) per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento;
   b) gli interventi di trasformazione sono subordinati a uno o più PUA; in rapporto alla valenza paesaggistico valutata, gli stessi dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS.
9. L'eventuale articolazione del processo attuativo in più PUA determina che il primo di essi assuma per l'intero distretto un'ipotesi di assetto da presentare sottoforma di Masterplan, quale riferimento tecnico per il

disegno urbanistico e per le precisazioni di dettaglio inerenti i PUA medesimi.

Art. 46 – Aree di riqualificazione e riconversione

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma1, lettera l)
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Tali ambiti comprendono:
   a) le case rurali di via Casotti;
   b) l'area dell' ex Consorzio Agrario;
   c) l'area dell'ex canapificio.
2. Essi corrispondono ad ambiti territoriali entro i quali le trasformazioni edilizio ed urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista delle morfologie, ferme restando le necessità di conservazione di complessi ritenuti significativi del carattere storico dei luoghi e di edifici vincolati a norma di legge.
3. Detti ambiti hanno carattere preliminare ed indicativo e saranno oggetto di definizione in sede di PI il quale potrà introdurre nuovi ambiti o modificare quelli in essere per una migliore attuazione degli obiettivi delineati al successivo Titolo V°, senza che ciò comporti variante al PAT.

DIRETTIVE

4. Il PI, per le singole aree, dovrà precisare:
   a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi, nonché i parametri edilizi ed urbanistici conformi al dimensionamento del PAT;
   b) i caratteri funzionali nel rispetto delle prescrizioni e vincoli all'art. 39 e della LR 11/2004;
   c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.
   d) gli obiettivi di sostenibilità degli interventi disciplinati al titolo V° delle presenti norme;
5. Gli interventi possono realizzarsi secondo i criteri della perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi.
6. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obbiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
7. A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente

articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Le modalità attuative verranno stabilite dal PI e comunque:

a) per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti interventi di manutenzione, conservazione e restauro; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

b) gli interventi di trasformazione sono subordinati a uno o più PUA.

9. Nel caso in cui venga modificata le destinazione d'uso prevalentemente residenziale definita in sede di Valutazione Ambientale Strategica, in sede di attuazione, tale intervento dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità, salvo che non rientrino nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07.08.2012.

Art. 47 – Aree a servizi di maggior rilevanza

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma1, lettera j)
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua nella Tavola 4b "*Carta della Trasformabilità*" le attrezzature e i servizi esistenti o previsti di maggior rilevanza, considerati strategici nel rafforzamento del sistema insediativo.

   Si tratta in particolare di: scuole, impianti sportivi, strutture socio-sanitarie, attrezzature tecnologiche, per il culto e cimiteri.

DIRETTIVE

2. Il PI provvederà ad individuare puntualmente il sistema dei servizi indicando quelli da confermare, ampliare, trasformare o da trasferire, secondo gli obiettivi del PAT, anche attraverso la redazione di un Piano dei Servizi, così come indicato dall'art. 6, comma 5, lettera b) delle presenti norme.
3. Il PI, nel programmare le nuove aree per servizi, dovrà prevedere:
   a) localizzazioni che consentano la riduzione dei tempi di spostamento degli utenti e favoriscano l'accessibilità mediante una mobilità sostenibile;
   b) un rafforzamento dell'attuale dotazione di aree per servizi, concentrando le previsioni in aree dedicate per evitare eccessivi frazionamenti e per garantire una maggior fruizione ed capacità d'uso delle aree;

c) costruzione di sistemi continui di verde quale rete connettiva di spazi ed attrezzature pubbliche, da rafforzare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale;

d) progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale di buona qualità architettonica che possano favorire la riqualificazione urbana;

e) durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

4. L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

5. Il Comune, in riferimento all'art. 33 delle presenti norme, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Art. 48 – Ambito per la realizzazione del Parco urbano

Riferimento	Legislativo	LR n. 40/1984 LR n. 11/2004
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. All'interno dell'ambiente fluviale del Tartaro, il PAT individua un'area, di circa 38 ha, interclusa tra il capoluogo e le frazioni di Montalto e Casotti, da candidare a parco urbano territoriale.

DIRETTIVE

2. Il PI disciplina le modalità attuative per la realizzazione del parco urbano anche attraverso l'applicazione della compensazione urbanistica di cui al precedente art. 36 che, in questo caso, potrà realizzarsi nella sola forma del riconoscimento di un credito edilizio da impiegarsi nell'attuazione delle nuove previsioni insediative secondo quanto disciplinato all'ottavo comma del precedente art. 38.

Art. 49 – Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale

Riferimento	Legislativo	LR n. 40/1984 LR n. 11/2004

	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. L'area di pertinenza fluviale del Tartaro, per gli elevati requisiti di naturalità e per i valori ambientali che la caratterizzano, rappresenta l'elemento centrale del progetto di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema territoriale e costituisce l'ambito preferenziale per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale anche ai fini da quanto previsto dalla LR 40/1984 *"Nuove norme per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali".*

DIRETTIVE

2. Il PI sottopone a specifica disciplina l'area di pertinenza fluviale del Tartaro secondo gli obiettivi assegnati per l'ATO 1 del PAT e le direttive, prescrizioni e vincoli previste al successivo art. 51 *"Zone a prevalente destinazione agricola"* garantendo la conservazione o il ripristino degli elementi di naturalità caratterizzanti dette zone.

Art. 50 – Zone a prevalente destinazione agricola a valore ambientale

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – Titolo V°
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Trattasi di zone agricole a valore ambientale che si differenziano per aspetti naturalistico-paesaggistici, per la presenza di numerosi corsi d'acqua, pioppeti, colture più estensive inseriti all'interno di una valle delimitata di terrazzi fluviali (sistema ambientale della valle del Tartaro) e per aspetti faunistico-venatori in quanto facenti parte delle Zone di Ripopolamento e Cattura della fauna selvatica (sistemi agricoli ambientali di interesse venatorio).
2. Tali aree sono costituite da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per gli elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali e dalle aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:
   a) le aree verdi di maggiore estensione con notevole differenziazione degli habitat;
   b) corsi d'acqua naturali e artificiali e la rispettiva vegetazione ripariale;
   c) zone umide e canneti;
   d) siepi e filari;

3. Per tali zone il PAT promuove azioni di tutela, così come previste dal precedente art. 29, per la salvaguardia e la valorizzazione del sistema paesaggistico nogarese, anche attraverso il ricorso a forme di incentivazione e contributi (finanziamenti europei, statali e regionali per arboricoltura).

DIRETTIVE

4. Il PI attua le direttive, prescrizioni e vincoli già previste al successivo art. 51 *"Zone a prevalente destinazione agricola"* garantendo la conservazione o il ripristino degli elementi di naturalità caratterizzanti dette zone.

Art. 51 – Zone a prevalente destinazione agricola

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – Titolo V°
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Trattasi delle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori del limite all'edificato.
2. Gli interventi previsti per tali aree sono normati dal titolo V° della LR 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004. Relativamente all'edificabilità in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 della L.R. 11/04 e s.m.; relativamente ai vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 della LR 11/04 e s.m.

DIRETTIVE

3. Nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi regionali in materia, il PI in relazione al territorio agricolo individua:
   a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;
   b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del PAT;
   c) gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
   d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale;

e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;

f) gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del PAT;

g) le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento.

Art. 52 – Infrastrutture della mobilità: viabilità di progetto

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

Trattasi della viabilità esistente da riqualificare e di progetto che il PAT identifica come opere strategiche per governare e razionalizzare i flussi di traffico secondo gli obiettivi definiti all'art. 60 "Azioni per la mobilità sostenibile" delle presenti norme.

DIRETTIVE

1. Il PI specifica la configurazione topografica, le caratteristiche tecniche e la disciplina delle fasce di rispetto della rete stradale di progetto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Codice della strada.
2. Il PI, per il perseguimento degli obiettivi di cui al successivo art. 60, potrà dotarsi di un Piano Urbano del Traffico al fine di governare la rete infrastrutturale e i flussi di traffico.

Art. 53 – Infrastrutture della mobilità: piste ciclabili

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua nella Tav. 4b "*Carta della trasformabilità*" i percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto con l'obiettivo di costruire una rete organica e continua di percorsi per connettere le polarità urbane e ambientali del territorio nogarese.

DIRETTIVE

2. Il PI, in coerenza con gli obiettivi del PAT, provvederà a completare la rete ciclo-pedonale con l'opportunità di redigere un Piano specifico

denominato "Biciplan" mirato alla pianificazione organica della rete ciclabile ed alla programmazione funzionale e temporale degli specifici interventi in relazione alle esigenze ed alle trasformazioni del territorio.

3. Il PI provvederà inoltre a definire le caratteristiche funzionali, tecniche, di sicurezza nonché la conformazione precisa del tracciato.

Art. 54 – Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico

Riferimento	Legislativo	Art.13, comma 1, lett. n), L.R. 11/2004

1. Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98) Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.
2. 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.
3. Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.
4. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale

entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

5. Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, L.R. 11/2004.
6. Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

Art. 54 bis – Aree commerciali

Riferimento	Legislativo	LR n. 50/2012
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT riconosce all'interno del centro storico e lungo gli assi di ingresso alla città, individua gli ambiti prioritari dove le attività commerciali, unitamente ad altre destinazioni, possono essere inserite all'interno di programmi di riqualificazione e valorizzazione del territorio. Esse si concentrano lungo l'asse stradale Verona-Modena dove già sono presenti tali funzioni.

DIRETTIVE

2. In considerazione degli indirizzi e delle previsioni di carattere sovracomunale, il PI dovrà promuovere:
   a) interventi atti a consolidare il ruolo del centro storico come centro commerciale naturale, agendo sulla riqualificazione dello spazio pubblico e sulla moderazione del traffico, al fine di consentire una più agevole fruibilità pedonale;
   b) la riqualificazione degli insediamenti che gravitano lungo l'asse commerciale Verona-Modena da ripensare come *"boulevard urbano"* capace di riconnettere i tessuti edilizi disomogenei e frammentati della zona produttiva/commerciale con il centro abitato. Ciò dovrà necessariamente comportare un deciso miglioramento della qualità ambientale ed edilizia del fronte stradale, agendo sulla rigenerazione e sostituzione edilizia, sul potenziamento degli spazi pubblici in grado di dare continuità ai percorsi ciclo-pedonali e di aumentare le dotazione a verde alberato utili anche per la mitigazione dall'inquinamento atmosferico ed acustico.
3. In ogni caso il PI, per l'individuazione degli ambiti candidabili per l'insediamento di aree commerciali e medie-grandi strutture di vendita, dovrà seguire i criteri definiti dalla normativa vigente in materia.

TITOLO V° - DISCIPLINA DELLE AZIONI STRATEGICHE

Art. 55 – I riferimenti per le azioni strategiche

1. Il Piano di Assetto del Territorio di Nogara definisce specifiche azioni strategiche per qualificare il sistema ambientale e per qualificare il sistema insediativo, ad integrazione delle azioni programmate per singola ATO.
2. **I tessuti centrali di impianto storico**. In quest'area le politiche urbanistiche di tutela e valorizzazione dei tessuti di impianto storico devono trovare importanti contributi e sinergie in altre linee di intervento, per raggiungere standard adeguati di identità e coesione sociale. In particolare è necessario:
   - completare gli interventi infrastrutturali previsti per governare i flussi di traffico, selezionarli in funzione della tipologia e dell'itinerario, ridurre drasticamente quelli che attualmente congestionano il centro storico per arrivare, se del caso e se possibile, alla costituzione di zone a traffico limitato e a priorità pedonale e ciclabile;
   - promuovere la redazione (e successiva attuazione) di "piano di riqualificazione della città pubblica" con riguardo agli spazi inedificati, ai tessuti relazionali, al sistema del verde, per rafforzare e qualificare l'immagine unitaria del nucleo di impianto storico di Nogara.
3. **I centri storici minori e i beni culturali**. Il Piano degli Interventi e le discipline di settore, oltre alle tutele di tipo architettonico, dovranno prestare particolare attenzione alle destinazioni d'uso ammissibili, privilegiando l'insediamento in questi tessuti delle funzioni connesse al sistema dell'accoglienza, al turismo enogastronomico e alla fruizione ambientale;
4. **Il polo sportivo.** Le aree limitrofe all'attuale centro sportivo rappresentano il cuore della principale manovra urbanistica di ridisegno della città della residenza e dei servizi. Con le attrezzature pubbliche previste (centro natatorio, centro giovanile, palazzetto dello sport, parco urbano…), il polo sportivo risponde all'obiettivo di allestire un nuovo quartiere partendo dalla costruzione della "città pubblica".
5. **Il Parco urbano**. Il Parco urbano del Tartaro rappresenta la principale azione per potenziare il sistema del verde pubblico di valenza ambientale. L'impianto del parco dovrà coniugare le esigenze di fruizione con l'obiettivo di costituire un'area di valenza naturalistica da intendere anche come importante contributo all'allestimento della rete ecologica e alla valorizzazione del sito archeologico detto "Necropoli dell'Olmo".
6. **L'ospedale "Stellini".** Rappresenta la principale opportunità per potenziare il rango urbano di Nogara nello scenario provinciale e regionale. Per rendere fattibile la riqualificazione e riconversione dell'ospedale è necessario integrare le azioni previste dal PAT, che porteranno alla disponibilità di nuove aree di sviluppo, con le azioni di

matrice non urbanistica ma fondamentali come l'Accordo di Programma da sottoscrivere tra tutti i soggetti pubblici e privati interessati, nel quale delineare i caratteri della struttura e le attività da insediare, e specificare i tempi, le procedure, le risorse e gli impegni sia per arrivare alla realizzazione che per la successiva gestione.

7. **Il polo logistico.** Il Polo logistico si inserisce tra i principali progetti di potenziamento della direttrice ferroviaria nord-sud del "Brennero". Rappresenta una struttura specialistica di deposito e di interscambio tra sistemi diversi di trasporto in connessione con l'interporto di Verona e il Quadrante Europa. È da verificare, con Regione e Provincia, l'opportunità di sviluppare ulteriormente il polo logistico, al fine di dotare la struttura di opportune strutture di servizio.

Art. 56 – Indirizzi per la sostenibilità ambientale degli interventi

1. Il PAT persegue la sostenibilità ambientale delle trasformazioni prioritariamente attraverso il Piano degli Interventi, il Regolamento Edilizio, i PUA e i piani, programmi, progetti o regolamenti di settore.
2. Tali strumenti devono orientare gli interventi di trasformazione a:
   a) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli;
   b) mitigare gli effetti generati dall'impermeabilizzazione dei suoli;
   c) recuperare le acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi;
   d) allestire aree verdi (private, di vicinato e pubbliche) di qualità con una corretta dotazione arborea ed arbustiva;
   e) ridurre al minimo indispensabile i percorsi veicolari, promuovendo una mobilità dolce interna agli interventi;
   f) prevedere un assetto planivolumetrico coerente per una corretta esposizione dei fabbricati (diritto al sole, esposizione ai venti);
   g) prevedere tecniche di risparmio energetico nell'illuminazione pubblica, nell'illuminazione delle pertinenze e negli ambienti interni (pubblici e privati);
   h) risparmio energetico per il riscaldamento;
   i) promuovere l'applicazione di misure di risparmio della risorsa idrica negli edifici;
   j) promuovere configurazioni morfologiche degli edifici atte a consentire l'ottimizzazione dei flussi di energetici tra interno ed esterno e viceversa (trasmissione del calore, illuminazione naturale, guadagno e controllo solare, ventilazione naturale);
   k) promuovere l'adozione di pratiche progettuali e costruttive allineate all'attuale stato dell'arte dell' architettura sostenibile;
   l) realizzare livelli di eccellenza nel campo del risparmio energetico, relativamente alla climatizzazione invernale ed estiva dei fabbricati,

attraverso l'incentivazione e l'adozione di tecnologie edilizie ed impiantistiche innovative ed economicamente convenienti;

m) incentivare l'utilizzo di materiali e componenti edilizi a basso impatto ambientale;

n) garantire le condizioni di salute e sicurezza negli ambienti interni;

o) promuovere lo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento al potenziale locale.

3. L'Amministrazione Comunale attraverso il Piano degli Interventi e piani o regolamenti di settore, provvede a discipline la materia per specificare, integrare, qualificare e attuare gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
4. In sede di PI, il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato agli interventi attuativi programmati.
5. Tutta la progettazione successiva a quella del Piano di Assetto del Territorio, come ad esempio il Piano degli Interventi, preveda la verifica del rispetto della normativa in vigore sulla Valutazione di Incidenza Ambientale secondo quanto previsto dalla Direttiva "habitat" 92/43/CEE.

Art. 57 – Indirizzi per la sostenibilità sociale degli interventi

1. Il PAT persegue la sostenibilità sociale delle trasformazioni garantendo:
   a) un'adeguata dotazione di spazi e attrezzature collettive e di interesse collettivo;
   b) un adeguato *mix* funzionale tra il sistema della residenza e quello commerciale e dei servizi;
   c) una corretta progettazione dei tessuti relazionali, adeguate politiche abitative.
2. La corretta progettazione degli spazi urbani e dei tessuti relazionali va perseguita prestando particolare attenzione:
   a) alle esigenze delle utenze deboli degli ambienti urbani (i bambini, gli anziani e diversamente abili);
   b) alla continuità degli itinerari protetti, agli attraversamenti, agli impianti tecnologici o manufatti similari che troppo spesso impediscono una corretta fruizione del percorso pedonale o ciclabile. Manufatti quali pannelli pubblicitari, pali dell'illuminazione o barriere di protezione di pedoni e ciclisti devono essere esternamente alla larghezza minima del percorso.
3. Le politiche abitative sono orientate ad agevolare l'accesso al bene casa, in proprietà o in affitto, per le famiglie bisognose. Al riguardo, è opportuno redigere uno specifico programma che prenda in considerazione:
   a) il patrimonio abitativo attuale;

b) la domanda di accesso agevolato al bene casa, in proprietà e in affitto;

c) le risorse finanziarie disponibili;

d) i soggetti pubblici e privati che possono cooperare con l'amministrazione comunale;

e) le previsioni del PRG vigente e del PAT che possono essere subordinate in tutto o in parte per politiche sociali di accesso al bene casa.

4. L'Amministrazione Comunale attraverso il Piano degli Interventi e piani o regolamenti di settore, provvede a disciplinare la materia per specificare, integrare, qualificare e attuare gli obiettivi di sostenibilità sociale delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Art. 58 – Azioni per allestire la rete ecologica locale

1. È la principale azione prevista dal PAT per migliorare la biodiversità del territorio e per aumentare la funzionalità ecologica. Trattandosi di una linea di intervento innovativa che non trova una diretta corrispondenza di linguaggio e di azione negli strumenti urbanistici, è necessario predisporre uno specifico piano di settore che dovrà poi trovare supporto e coerenza nei contenuti del Piano degli Interventi e nell'azione dell'amministrazione comunale. Il piano di settore potrebbe essere integrato da un codice di buona gestione e manutenzione del territorio; la redazione del codice richiede un percorso concertato al quale dovrebbero partecipare potrebbe i principali soggetti di governo quotidiano del territorio, dalle associazioni agricole a quelle ambientaliste e sportive (caccia e pesca), ai consorzi di bonifica.
2. La rete ecologica è data dall'insieme delle aree naturali o seminaturali, in connessione funzionale, atta a garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione ritenuta fondamentale per favorire la biodiversità territoriale. Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, e da elementi di appoggio alle matrici naturali primarie. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:
   - le aree verdi di maggiore estensione;
   - le zone umide, ed in particolare le risorgive;
   - le aree boscate;
   - i corsi d'acqua naturali e artificiali;
   - i prati e i pascoli;
   - i sistemi di siepi e filari;
   - i neo-ecosistemi paranaturali, anche costituitisi in aree precedentemente degradate (es. cave).

3. Il PAT identifica, nella tavola 4 - *Trasformabilità*, i principali riferimenti esistenti e programmati per allestire la rete ecologica locale, rappresentati principalmente dal fiume Tartaro e Tregnon. Sono inoltre individuate le principali barriere infrastrutturali alla continuità dei percorsi e dei corridoi ecologici; il piano della rete ecologica deve prestare particolare attenzione alla definizione delle soluzioni idonee per ridurre e/o mitigare gli effetti generati dalle barriere infrastrutturali.
4. Nelle aree di riqualificazione ambientale intercluse o destinate ad infrastrutture e/o ad insediamenti produttivi, è necessario intervenire con azioni di mitigazione e compensazione degli impatti. La trasformazione di tali aree è subordinata a specifici interventi di mitigazione e compensazione, che dovranno essere definiti in sede di piano di settore o Piano degli Interventi e recepiti nei piani attuativi. Gli interventi di mitigazione e compensazione andranno definiti predisponendo specifici prontuari per la mitigazione ambientale degli interventi ai sensi dell'art.17, punto 5, lett.d, LR 11/2004.
5. Il **Piano della Rete Ecologica Locale** rappresenta il piano di settore dove recepire, specificare e articolare le indicazioni di PAT, progettare alla scala adeguata le singole componenti della rete ecologica locale, definire le azioni e le strategie, anche attraverso procedure partecipative e/o il coinvolgimento di Agenda XXI locale. Per ogni ambiente e componente della rete, il Piano deve definire i caratteri paesistici, gli obiettivi in termini di funzionalità ecologica e di contributo alla biodiversità. Il Piano della rete ecologica locale deve specificare quali sono i contenuti di rilevanza urbanistica e regolamentare che devono essere recepiti nel Piano degli Interventi, e può proporre un "Regolamento di buona gestione" dello spazio rurale e del verde urbano.

Art. 59 – Azioni per la riqualificazione urbana

1. Allestire le "porte" di ingresso alla città con azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di migliorare la qualità del tessuto urbano e di rafforzare e qualificare il rango urbano di Nogara;
2. Riqualificare gli assi di ingresso alla città come "viali urbani" attrezzati con alberature e percorsi ciclo-pedonali in grado di rispondere agli obiettivi di maggior fruibilità e accessibilità tra il sistema dei servizi e quello della residenza.

Art. 60 – Azioni per una mobilità sostenibile

1. Le principali azioni e strategie per governare e razionalizzare i flussi di traffico di attraversamento, pesante, commerciale sono le seguenti:

a) potenziare e razionalizzazione le infrastrutture viarie di rilievo territoriale, da perseguire con la realizzazione dell'autostrada Nogara-Mare e il raccordo tra di essa e la strada statale SS 12;

b) completare il progetto di riorganizzazione della rete viaria, che, coerentemente alla gerarchia funzionale del sistema stradale, dovrà essere in grado di offrire itinerari alternativi all'attraversamento del centro urbano di Nogara;

c) migliorare le condizioni di sicurezza della circolazione stradale, operando in particolare con azioni di moderazione del traffico e la realizzazione di nuove rotatorie.

2. Promuovere lo sviluppo del sistema ferroviario metropolitano attraverso il potenziamento della linea del Brennero e della linea Mantova-Legnago–Monselice.

3. Le principali azioni e strategie per sostenere la mobilità pedonale e ciclabile sono le seguenti:

a) La moderazione del traffico nelle aree centrali, da perseguire, in particolare, con le indicazioni dettate nelle azioni strategiche per i tessuti centrali di impianto storico, qualificando in particolare le strade principali (SR 10 e SS 12) come "viali urbani".

b) Il potenziamento e la razionalizzazione dei percorsi ciclo-pedonali assicurando percorsi continui e sicuri tra il capoluogo e le frazioni più popolate.

Titolo VI° - Norme comuni, transitorie e finali

Art. 61 Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante

1. Ai sensi del comma 5, art. 48, LR 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del PI, per le sole parti compatibili con il PAT.
2. L'attuazione delle previsioni del PAT mediante PI potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.
3. Il PI potrà prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PAT, purché non vengano sostanzialmente modificati contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS.
4. Non sono quindi da considerarsi varianti al PAT le seguenti modifiche:
   a) il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
   b) la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
   c) applicazione di norme giuridiche che comportano automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
   d) variazione dei riferimenti alla normativa e/o agli strumenti di pianificazione;
   e) limitate variazioni al perimetro degli ATO e la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 10%, per singola destinazione, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.
5. Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà apportare limitate variazioni al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del dimensionamento di PAT e dei valori culturali e ambientali riconosciuti e disciplinati dal precedente titolo II°.
6. Il PI potrà altresì apportare modesti scostamenti al perimetro dell'"edificazione diffusa" funzionale esclusivamente al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, in conformità al precedente art. 41.
7. In sede attuativa, i PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012.

Art. 62 Salvaguardie per l'attuazione del PAT

1. Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia previste dalla Legge 3 novembre 1952, n. 1902, "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modifiche.
2. In particolare la salvaguardia si applica sulle disposizioni relative ai titoli II° e III° delle presenti norme in relazione alle indicazioni contenute nelle tavole 1, 2, 3.
3. Le previsioni del PRG vigente sono confermate in quanto compatibili con il presente PAT come contenuti del primo Piano degli Interventi ad esclusione:

   - dell'area ex C2/8 di espansione residenziale soggetta a PUA a seguito dell'accoglimento in sede di VTR dell'osservazione n. 59 al PAT;

   - di un'area a servizi non ancora attuata, a seguito dell'accoglimento in sede di VTR dell'osservazione n. 52 al PAT;

Art. 63 Il monitoraggio del Piano

1. In attuazione dell'art. 10 della Direttiva 2001/42/CE e del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., il PAT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo dell'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua conformità alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.
2. Il monitoraggio del PAT deve essere effettuato periodicamente a cura dell'Amministrazione Comunale in relazione al livello di attuazione delle previsioni e al controllo degli effetti ambientali, sociali ed economici indotti.
3. Il monitoraggio del livello di attuazione del Piano deve attenere alla frazione di interventi pianificati e già realizzati, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione, oltre a fornire un'indicazione delle disponibilità residue.
4. Il monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano deve essere effettuato secondo i parametri indicati nella VAS con l'obiettivo di verificare la bontà delle scelte strategiche del PAT in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di elementi di contrasto non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.
5. Ogni 5 anni deve essere redatto dall'Amministrazione comunale un Report Ambientale, e quindi divulgato presso la Regione, Provincia, gli altri Enti pubblici, le associazioni per la tutela degli interessi diffusi e la cittadinanza.

6. Il Report Ambientale fornisce una valutazione complessiva degli effetti generati dalle previsioni del PAT sul territorio comunale, evidenziando il grado di perseguimento degli obiettivi prefissati e l'insorgenza di eventuali fenomeni non previsti, permettendo di prevedere adeguate misure di correzione.
7. Il Report Ambientale deve contenere almeno:
   a) il rendiconto dei risultati degli indicatori di monitoraggio definiti dalla VAS sull'intero territorio comunale, con la descrizione dell'evoluzione del sistema ambientale, sociale ed economico in relazione al primo Quadro Conoscitivo;
   b) la verifica del grado di attuazione delle previsioni del PAT, con particolare riferimento alle azioni ambientali e alle misure di mitigazione previste dalla VAS per le azioni di trasformazione;
   c) la verifica del perseguimento degli obiettivi ambientali fissati dalla VAS del PAT, oltre che dagli strumenti legislativi vigenti;
   d) la definizione di eventuali azioni di correzione in mancanza del raggiungimento degli obiettivi prefissati e in presenza di effetti non previsti.