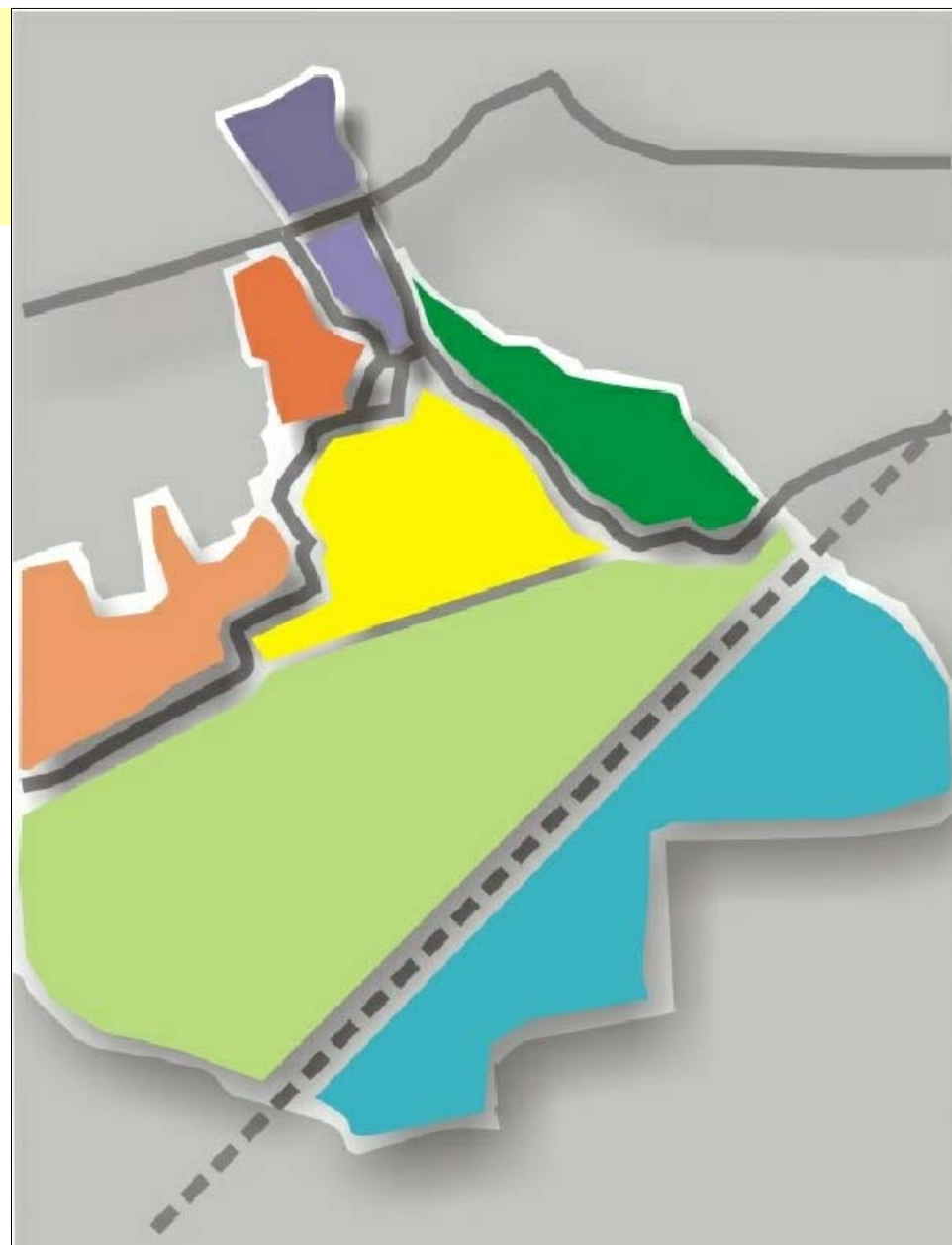


**COMUNE DI CASALEONE**  
**PROVINCIA DI VERONA**

**P**IANO DI  
**A**SSETTO DEL  
**T**ERRITORIO



**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

PROGETTISTA

arch. **ANDREA MANTOVANI**

UNITA' INFORMATICA

arch. **DANIEL MANTOVANI**

pian. ter. **KATIA BRUNELLI**

arch. **ROBERTA RENZI**

**STRUTTURA COMUNALE DI PIANO**

SINDACO

dott. **GABRIELE AMBROSI**

RESP. UTC

geom. **ORNELLA FERRARI**

## PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE

### Documento Preliminare di Programmazione Urbanistica

#### PREMESSA

La Regione Veneto ha recentemente promulgato la Legge Regionale 23.04.2004 n. 11 “ Norme per il governo del territorio “, i cui contenuti recepiscono alcune delle esperienze più innovative del panorama urbanistico nazionale.

La novità principale della nuova legge, è la distinzione in due diversi momenti della pianificazione comunale: Piano di Assetto del Territorio ( P.A.T.) e Piano degli Interventi ( P.I. ).

Il primo, soggetto al coordinamento provinciale, regionale e redatto sulla base di previsioni decennali, delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico – monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

Il secondo, soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale potrà contenere gradi di flessibilità funzionali ed operativi in grado

di evitare il sistematico ricorso all'ente superiore preposto all'approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il P.A.T.

Il nuovo Piano Regolatore Comunale dovrà essere soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ( V.A.S. ) in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

#### CONTENUTI E FINALITÀ DEL PAT

##### Contenuti

Il P.A.T. è lo Strumento Urbanistico di pianificazione urbanistica, che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il “ governo del territorio “, al fine di perseguire la tutela dell'integrità fisica ed ambientale dello stesso.

Il piano interessa un'area omogenea per caratteristiche strutturali, geomorfologiche, storico – culturali mentre risulta diversificato per caratteristiche insediative ed ambientali.

Il P.A.T. è redatto in conformità: ai contenuti di cui alla L.R. 11/2004, agli specifici atti di indirizzo alle direttive urbanistiche regionali del P.T.R.C. agli indirizzi e politiche – urbanistiche espressi dalle comunità locali.

##### Finalità

Il P.A.T. informa le proprie scelte verso una trasformazione urbanistica funzionalmente equilibrata ed armonica ed uno sviluppo adeguato per soddisfare le esigenze socio – economiche del presente, senza compromettere la conservazione e l'utilizzo futuro delle risorse del territorio, in particolare di quelle non riproducibili.

In particolare si propone di soddisfare le esigenze della comunità perseguendo:

- ∞ la salvaguardia delle qualità ambientali, culturali ed insediative del territorio e valorizzazione dei beni naturali, culturali ed architettonici accentuando per ciascun bene la intrinseca vocazione di trasformazione;
- ∞ la tutela della identità storico – culturali, la qualità e differenziazione dei paesaggi urbani ed extra urbani, al fine di realizzare la riqualificazione degli insediamenti storici ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale;
- ∞ la prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse, al fine di garantire la sicurezza degli abitati e la difesa idrogeologica dei suoli;
- ∞ controllo e potenziamento della rete infrastrutturale garantendo un adeguato inserimento nell'ambiente e graduando gli interventi secondo l'importanza ed il ruolo dell'arteria;
- ∞ il miglioramento della qualità degli insediamenti residenziali esistenti attraverso un semplice linguaggio desunto dal tessuto storico che riscatti ed identifichi le nuove pianificazioni;
- ∞ il mantenimento della naturalità del territorio aperto non urbanizzato coniugando la tutela dell'ambiente con una attività agricola di coltivazioni intensive e specializzate.

## INQUADRAMENTO FISICO-MORFOLOGICO

Il territorio comunale di Casaleone si estende su una superficie di Kmq. 38,29 ed è il risultato delle aggregazioni fatte dai governi napoleonico ed austriaco.

Confina ad Ovest con Sanguinetto e Gazzo Veronese, a Nord ed a Est con Cerea, a Sud con Ostiglia, comune del mantovano.

Il territorio appartiene alla media e bassa pianura veronese e la sua altitudine varia dai 10 ai 20 metri sul livello medio del mare.

La composizione del sottosuolo, rilevata dalle numerose perforazioni per la costruzione di pozzi, è formata da sabbia, argille e limi cioè da materiali a granulometria fine.

Il Comune è caratterizzato da numerosi corsi d'acqua, alcuni dei quali regimati dalla mano dell'uomo partendo da Ovest, dove troviamo in ordine il Tregon, la Sanuda, il Dugal, lo Scolo Rabbiosa ed infine per ultimi ma primi per importanza: i fiumi Tartaro e Menago.

Una modesta parte di territorio dalle caratteristiche ambientali naturali a confine con Cerea è interessata dall'Oasi della Palude del Brusà soggetta a specifico Piano d'Area.

## ANALISI TERRITORIALE – STATO DELL'AMBIENTE

Casaleone si presenta come un ampio territorio totalmente pianeggiante dalla primaria vocazione agricola, agganciato alla Statale 10 ( Legnago – Mantova ) con una piccola lingua di territorio a confine con Cerea.

Il sistema produttivo si è sviluppato, ovviamente, a cavallo dell'importante asse viario di collegamento mentre il tessuto abitativo attestato a sud lungo

la provinciale risulta fortunatamente ancora fisicamente staccato dai complessi produttivi.

La moderna crescita lineare del Capoluogo dove prevale serialità e ripetitività, ha nel tempo conglobato quanto rimane del tessuto storico composto prevalentemente da modesti edifici, la crescita per quanto ordinata denota pochi elementi qualificanti da esaltarne la riconoscibilità.

Ad ovest lungo la Provinciale è cresciuta la popolosa frazione di Sustinenza anch'essa quasi priva di un centro riconoscibile ed individuabile.

La rivoluzione industriale del dopoguerra ha disseminato il Basso Veronese di centinaia di attività delocalizzate legate in maggior parte alla trasformazione e lavorazione del mobile, il fenomeno interessa anche la realtà di Casaleone, dove sono ancora presenti molteplici laboratori produttivi in zona impropria.

Il territorio agricolo aperto è ricco di coltivazioni pregiate e particolari e nel contempo si nota la presenza di ambienti naturali tipici della Bassa Veronese con il sistema dei canali irrigui, i campi coltivati, le emergenze dei lunghi filari d'alberi e delle modeste aree boscate che finiscono nelle corti rurali sparse alcune dalle importanti caratteristiche storico – architettoniche.

L'attività prettamente agricola oramai assume caratteristiche intensive che con difficoltà dialoga con la naturalità del paesaggio originale ancora riconoscibile nell'ambito dell'Oasi della Palude del Brusà.

La parte Est del territorio a confine con il Comune di Cerea è interessato per buona parte dalla presenza dell'area di tutela ambientale della Palude del Brusà, caratterizzata da alcune Corti Storiche, da scoli naturali e canali irrigui.



# SISTEMA INFRASTRUTTURALE - INQUADRAMENTO GENERALE

- Confini comunali
- Autostrade
- Strade statali e regionali
- Linea ferroviaria
- Linea ferroviaria dismessa
- S.M.F.R. di PTRC (articolo 31)
- Strade provinciali
- Strade regionali di progetto
- Autostrade di progetto



## OBIETTIVI

### Sistema Infrastrutturale

Nel “ Sistema Infrastrutturale “ convergono le strutture legate alla mobilità ed alle infrastrutture tecnologiche, particolare rilievo assumono le problematiche legate alla viabilità statale, provinciale o comunale, nonché quelle della riconversione della linea ferroviaria smessa.

L'incidenza negativa sulla qualità della vita che il sistema della mobilità comporta è tale da divenire una delle questioni maggiormente avvertite dai cittadini.

In ogni caso molti aspetti del sistema della viabilità sono destinati ad assumere valenza di invariante, nel senso che la mancanza o la carenza di viabilità ed infrastrutture e/o le relative misure di mitigazione e compensazione ambientale, dovranno essere considerate limite invalicabile, per trasformazioni territoriali di rilievo comunale.

A livello di infrastrutture tecnologiche, rilievo assumono il sistema fognario e della depurazione, considerando l'ambito di ricarica degli acquiferi nel quale ricade il territorio. Il P.A.T. deve affrontare la questione della mobilità e delle infrastrutture, articolando le strategie pianificatorie con specifica attenzione a:

- ☞ riassetto l'armatura viaria comunale;
- ☞ coordinarsi con la viabilità sovracomunale con l'inserimento delle previsioni autostradale della Nogara - Mare;
- ☞ confrontarsi con le limitazioni imposte dal piano Acustico;
- ☞ intervenire sulla conflittualità tra viabilità ed i sistemi insediativi e produttivo;
- ☞ qualificare la viabilità di connessione a livello urbano.

Il sistema viario di articola su due livelli:

- ☞ sovracomunale delle reti provinciali e statale;
- ☞ locale con tratti stradali che in pochi casi presentano livello di traffico assai elevati.

Per quanto concerne la viabilità su ferro il territorio comunale è interessato dal passaggio a Sud della linea ferroviaria Legnago – Mantova ormai smessa.

Per la linea ferroviaria è stata prevista la riconversione di linea metropolitana di superficie con la possibilità di affiancamento di una viabilità alternativa di connessione.

Per quanto concerne la rete dei collegamenti ciclopedonali il Comune di Casaleone è dotato di una serie di percorsi ciclo – turistici che utilizzano tracciati sia codificati che alternativi.

La specifica posizione geografica del Comune a confine con la provincia di Mantova prefigura la possibilità di individuare ulteriori percorsi di carattere sovracomunale, al fine di consentire una circuitazione legata al turismo locale ed al tempo libero.

Dato tale scenario il P.A.T. provvede ad individuare:

- ☞ favorire le condizioni per l'attuazione degli interventi di scala intercomunale;
- ☞ riduzione dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico e riorganizzazione degli spazi urbani lungo le strade provinciali;
- ☞ previsione di disciplina degli accessi sulla viabilità;
- ☞ favorire la realizzazione di un circuito ciclopedonale da integrare nel contesto del turismo culturale di livello intercomunale.

L'intervento a scala comunale si concretizza nel:









- ☞ adeguare la viabilità locale alle massime condizioni di sicurezza, con l'utilizzo di nuove carreggiate e l'inserimento di rotonde;
- ☞ migliorare l'accessibilità al sistema insediativo e dei servizi;

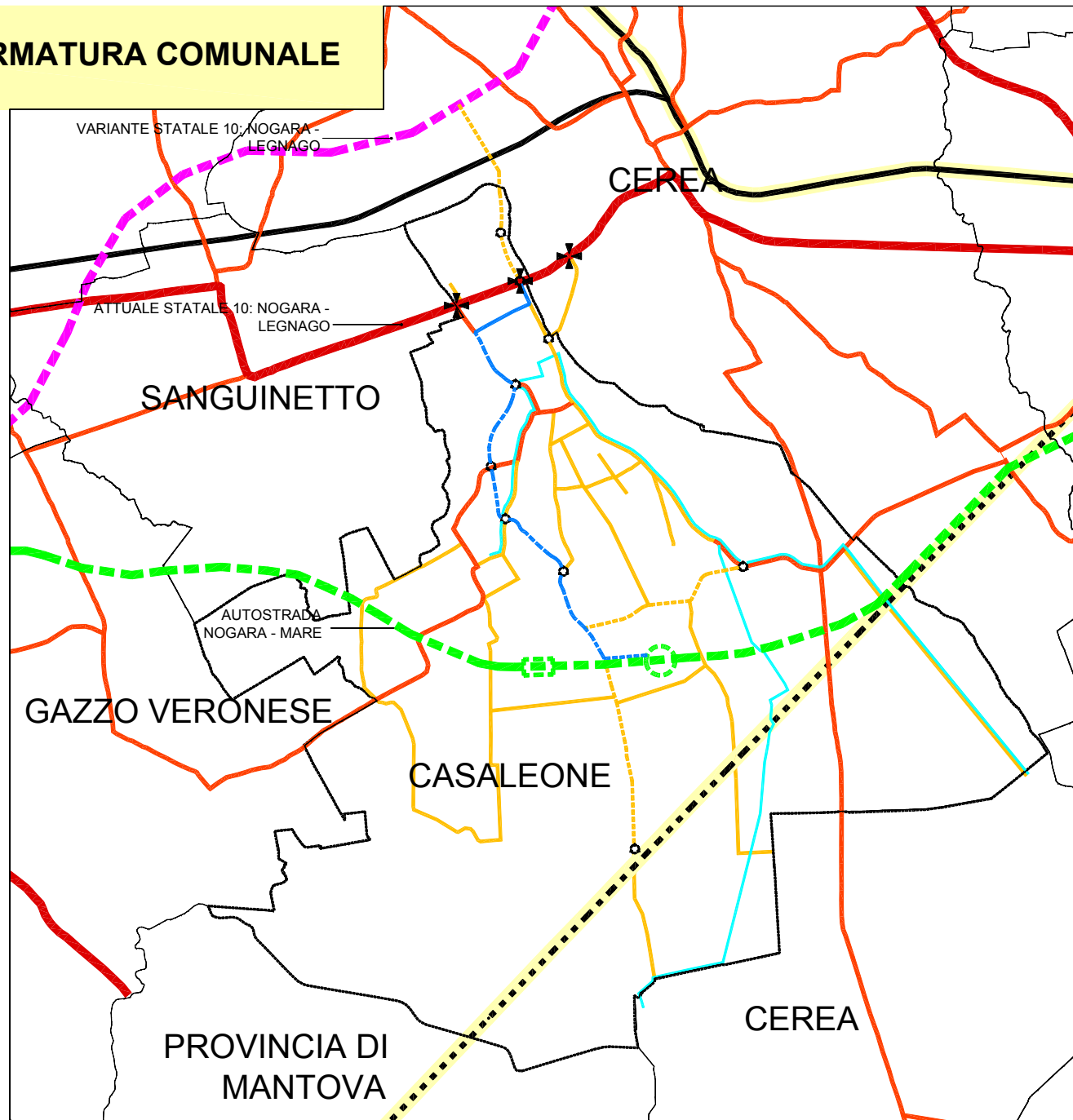
- ∞ creare una armatura viaria Est – Ovest in alternativa a quella Nord – Sud;
- ∞ favorire l'accessibilità dei poli produttivi alla grande viabilità e delle aggregazioni abitative alle viabilità di connessione;
- ∞ migliorare la qualità della struttura viaria con arredi, alberature, ecc.

Nel merito del sistema delle reti tecnologiche il P.A.T. si pone l'obiettivo di:

- ∞ incentivare operazioni ed interventi tesi a tutelare e salvaguardare il territorio da fenomeni di inquinamento;
- ∞ favorire il potenziamento della rete di raccolta delle acque;
- ∞ contrastare gli interventi di impermeabilizzazione selvaggia delle aree;
- ∞ tutelare dall'inquinamento la risorsa acqua.

# SISTEMA INFRASTRUTTURALE - ARMATURA COMUNALE

-  Confine comunale
-  Strade statali e regionali
-  Linea ferroviaria
-  S.M.F.R. di PTRC (articolo 31)
-  Linea ferroviaria dismessa
-  Strade provinciali
-  Viabilità comunale
-  Percorsi ciclo pedonali
-  Strada regionale di progetto
-  Autostrada di progetto
-  Collegamento ex Statale 10 ed autostrada Nogara - mare
-  Potenziamento viabilità esistente
-  Nodi stradali principali
-  Nodi stradali principali



Sistema Insediativo

All'interno del Sistema insediativo si analizzano i processi formativi e le caratteristiche della struttura insediativa comunale, nel contesto della più vasta area contermina con cui divide i fenomeni.

Le risposte ai problemi desunti dalle analisi non possono prescindere dalla comprensione storica delle trasformazioni territoriali e del risultato che le stesse hanno prodotto a livello di paesaggio urbano.

Un tessuto edificato come già precedentemente descritto che complessivamente appare scadente nei nuovi brani edificati privi di quella connotazione che possono renderlo particolare ed identificabile.

Più in generale il P.A.T. è chiamato a definire e predisporre le condizioni per:

- ☞ verificare e migliorare l'assetto funzionale degli insediamenti esistenti, individuando le parti oggetto di riqualificazione e riconversione;
- ☞ riqualificare il paesaggio urbano cresciuto in maniera lineare lungo la viabilità principale con sistema a pettine;
- ☞ ricucire e recuperare le aree marginali ed i volumi smessi;
- ☞ classificazione dei vari tessuti edificati.

La successiva lettura della suddivisione permette di dettare norme per:

- ☞ organizzare i nuovi isolati ed aggregare gli edifici;
- ☞ rapportare l'edificazione con gli spazi aperti pubblici e privati.

Tale metodologia consente di rispondere con efficacia alle problematiche che affliggono il tessuto urbanizzato riassumibili in:

- ☞ riqualificare i quartieri post – moderni;
- ☞ ricollocare le attività produttive poste all'interno degli isolati residenziali;
- ☞ recuperare i contenitori smessi;
- ☞ riorganizzare e connettere le aree di frangia in modo da identificare il limite urbano;

☞ la perequazione urbanistica.

Per ogni tipologia di tessuto ed in relazione alle suindicate questioni, il P.A.T. potrà individuare i livelli progettuali che successivamente il P.I. provvederà a recepire.

Centri Storici

Il P.A.T. individua i Centri Storici così come perimetrati nell'Atlante Regionale ed inseriti nel P.R.G. Vigente.

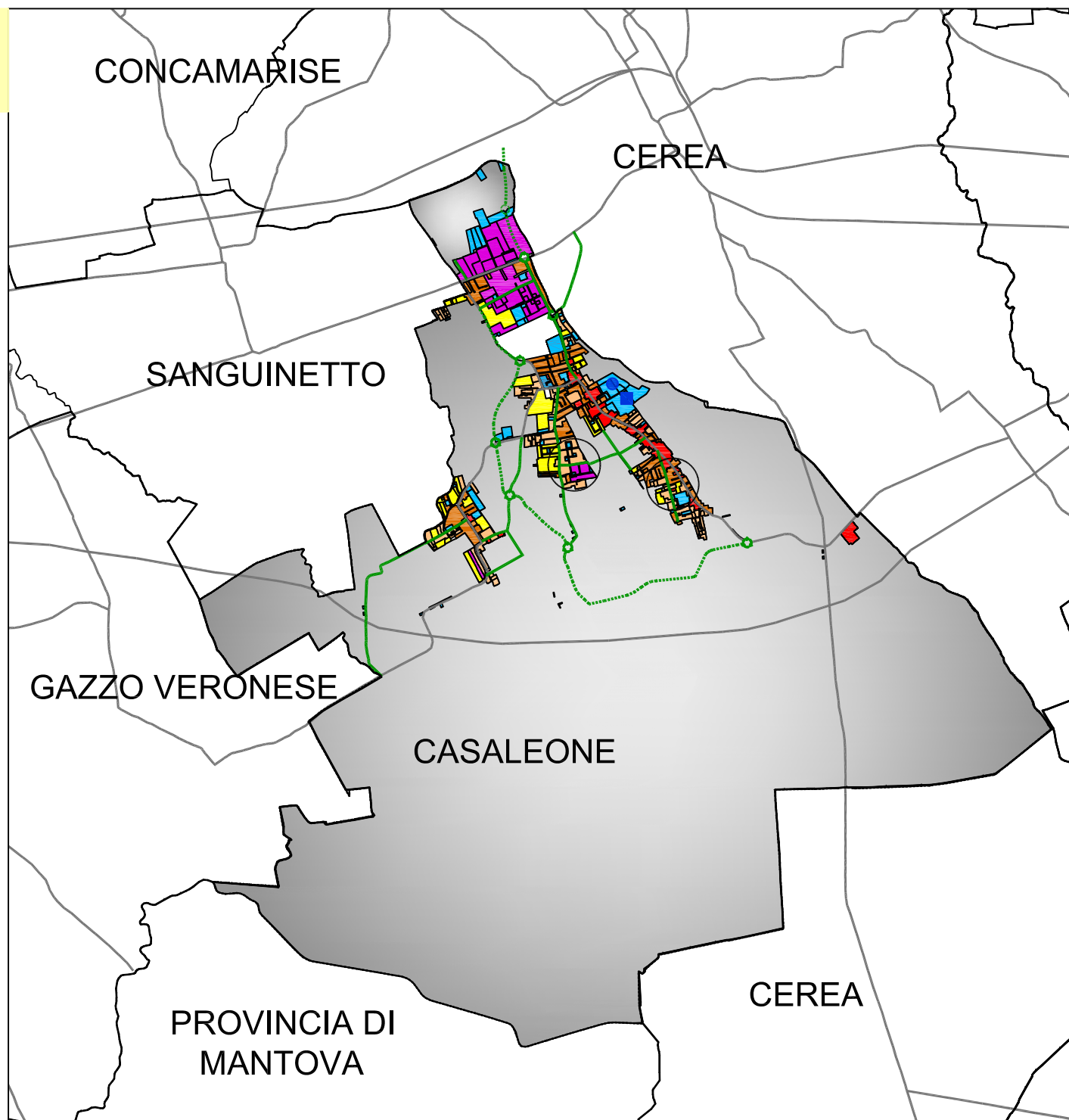
Essi rappresentano una testimonianza dell'evoluzione e crescita dell'insediamento umano e come tale vanno salvaguardati e recuperati.

L'inurbamento del XX secolo ha coinvolto e conglobato il tessuto antico talchè è necessario guardare con particolare attenzione all'edificato con l'obbiettivo della conservazione della memoria storica.

Va ricordato che lo Strumento Urbanistico Vigente è adeguato alla Legge Regionale 80/80 che censisce, cataloga e norma tutte le aggregazioni storiche ed in considerazione del fatto che la nuova Legge Regionale 11/04, sostanzialmente conferma i contenuti della precedente è da ritenersi che i Centri Storici risultino in larga parte adeguati alla nuova disciplina.

Il Piano degli Interventi comunque provvederà a graduare gli interventi previsti per gli edifici alla luce di eventuali approfondimenti indotti dal P.A.T.

# SISTEMA INSEDIATIVO



Sistema Produttivo

Lo sviluppo produttivo, come già ricordato si è concentrato a cavallo della Statale n. 10 a Nord di Casaleone in continuità con la zona produttiva di Cerea.

L'iniziale espansione del settore si è poggiata sul dinamismo di una piccola e media industria che trovava nel basso costo e nella scarsa conflittualità della manodopera, spesso dedita al doppio lavoro, il fertile terreno per la propria crescita.

Questo modello rimane per alcuni aspetti ancora vitale, anche se la forte accelerazione dell'ultimo ventennio ha modificato profondamente la struttura del settore manifatturiero a cui faceva riferimento il Polo Produttivo.

Nonostante ciò permangono attività legate alla conduzione familiare allargate con specializzazioni di eccellenza in alcuni settori come la lavorazione del legno e gli alimentari.

Attualmente accanto alla concentrazione produttiva nell'area designata, esistono anche realtà produttive di tipo "episodico", cioè insediamenti estranei a logiche di raggruppamento e concentrazione.

Buona parte di queste attività sono state disciplinate nel P.R.G. Vigente e ricondotte ad una maggior razionalizzazione, anche se permangono le problematiche legate alla commistione con le altre destinazioni ed alla loro compatibilità ambientale.

Infine va riconsiderato il fenomeno destabilizzante della delocalizzazione delle attività produttive poste lungo l'asse principale di ingresso al capoluogo con la nuova presenza di attività commerciali e terziarie ed il ritorno della residenza con l'accentuazione del problema dell'inquinamento del traffico nonché il deterioramento della "qualità urbana".

E' presumibile che le spinte insediative legate al terziario – residenziale, continueranno a concentrarsi ai bordi di quest'asse stradale.

In questo contesto complessivo il P.A.T. deve:

- ☞ potenziare l'attuale Polo Produttivo utilizzando le aree a Nord della statale;
- ☞ individuare nuove tipologie di attività da inserire anche in relazione alle esigenze di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione delle produzioni agricole;
- ☞ migliorare la dotazione di infrastrutture e servizi degli insediamenti produttivi;
- ☞ individuare le aree per medie e grandi strutture di vendita;
- ☞ disciplinare le attività in difformità di zona, indicando i criteri per il loro recupero con l'incentivazione alla nuova ricollocazione nell'ambito di zone idonee;
- ☞ ripensare il ruolo funzionale, delle vie di accesso per una riqualificazione generale dell'asse viario principale.

# SISTEMA PRODUTTIVO

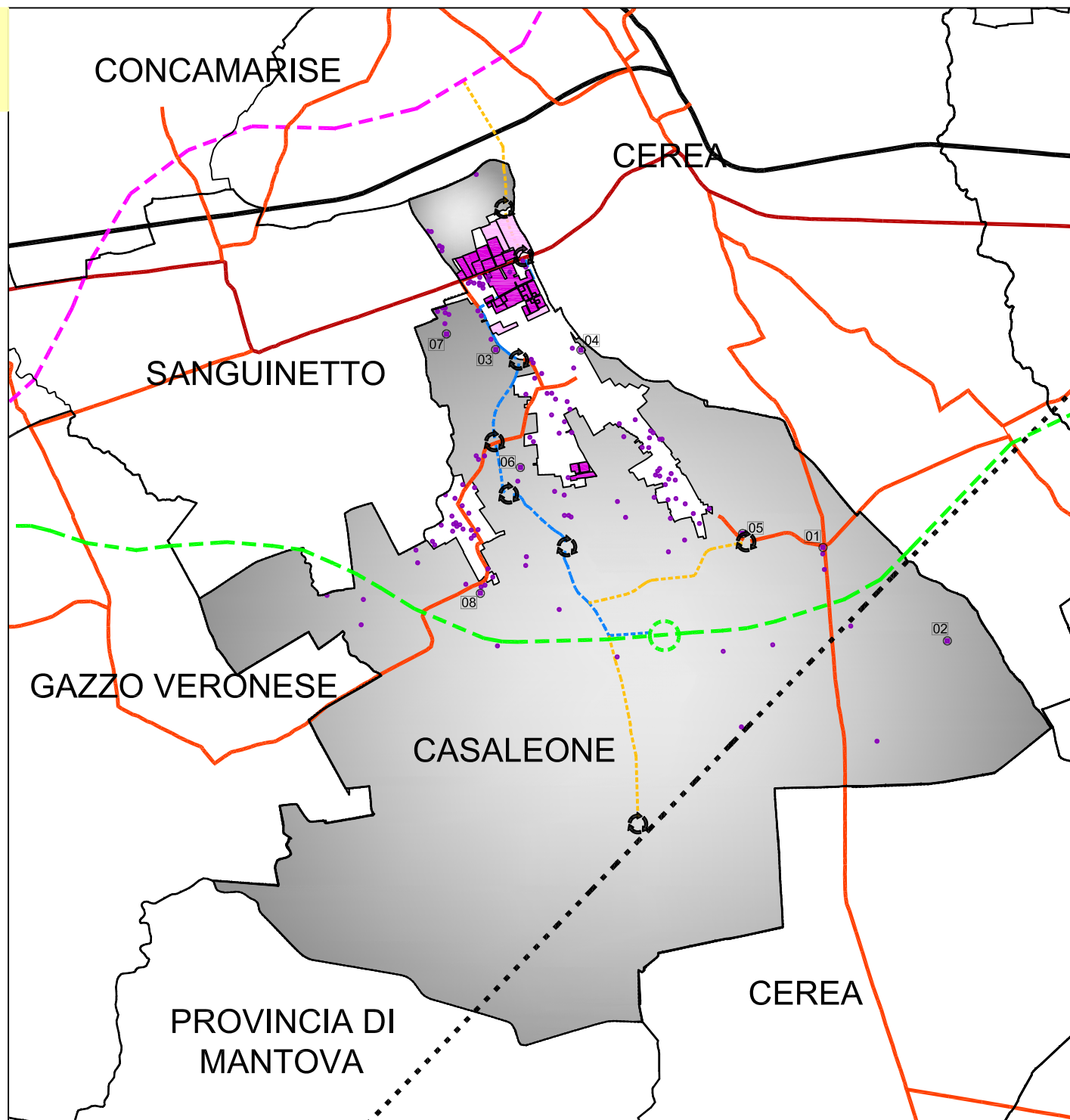
Confine Comunale

## SISTEMA PRODUTTIVO

- Zone Produttive esistenti
- Zone produttive in ampliamento
- Attività in zona impropria
- Attività con schedatura

## SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Linea ferroviaria
- Linea ferroviaria dismessa
- Viabilità regionale di progetto
- Ex-Statale 10
- Strada provinciale
- Viabilità comunale di progetto
- Nodi stradali principali
- Autostrada di progetto
- Collegamento Ex-Statale 10 ed autostrada Nogara-Mare





Sistemi di Servizi

Il P.A.T. provvede a definire gli standard urbanistici, le infrastrutture ed i servizi necessari sia agli insediamenti esistenti, sia di previsione.

Accanto a questa tipologia di standard, il P.A.T. Individua e definisce standard ecologico ambientali, finalizzati alla riqualificazione degli abitati.

L'intervento prevede quindi:

- ☞ verifica dello stato di attuazione del P.R.G. per quanto riguarda il sistema del verde e delle attrezzature pubbliche;
- ☞ individuazione del sistema del verde e sua classificazione;
- ☞ classificazione delle aree inedificate anche sulla base di valutazioni di tipo paesaggistico – ambientale;
- ☞ individuazione degli ambiti più deboli che necessitano di una riqualificazione.

Le modalità del potenziamento della qualità urbana si attua attraverso:

- ☞ il mantenimento delle aree e attrezzature di interesse pubblico già attuate;
- ☞ la conferma delle previsioni ancorché non attuate, qualora assumano una connotazione strategica all'interno del disegno urbanistico complessivo;
- ☞ la previsione di recupero di standard urbanistici attraverso la perequazione urbanistica;
- ☞ il miglioramento della qualità ambientale con aumento della quantità del verde ( pubblico e privato );
- ☞ definizione di sistemi di reti di riqualificazione e connessione ambientale;
- ☞ aumento del verde ai fini della protezione degli insediamenti abitativi.

Questi standard vengono a qualificarsi quali vere e proprie risorse ambientali, individuabili nelle aree verdi sia pubbliche che private, data

l'analoga funzione in termini ecologici e di rigenerazione dell'area che vengono a svolgere.

Il verde privato va pensato quale standard ambientale, tutelando il ruolo ecologico che svolge all'interno dei tessuti edificati, gli interventi di trasformazione delle aree urbane dovranno garantire sia un congruo recupero di standard urbanistici, sia una specifica qualità progettuale degli stessi.

### Sistema Ambientale

Punto nodale del P.A.T. è quello della creazione di un sistema ambientale che punti alla conservazione della risorsa e nel quale lo sviluppo non finisce per distruggere o intaccare le risorse stesse, ma attraverso uno specifico controllo delle trasformazioni territoriali, divenga un volano per il miglioramento ambientale ed ecologico.

Il P.A.T. affronta la “ questione ambientale “ articolando le strategie pianificatorie con specifica attenzione a:

- ☞ tutela e salvaguardia delle risorse non rinnovabili presenti nel territorio comunale e delle specificità biologiche, naturali, paesaggistiche, storiche ed ambientali;
- ☞ tutela delle aree fragili;
- ☞ definizione della soglia di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- ☞ attenzione alla funzione ecologica dei suoli;
- ☞ salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agrario e recupero del patrimonio edilizio di antica origine.

Obiettivo è di coniugare il mantenimento delle naturalità degli elementi della campagna aperta nonostante la spinta di una agricoltura di coltivazioni specializzate che necessitano di procedimenti oramai industrializzati ponendo attenzione:

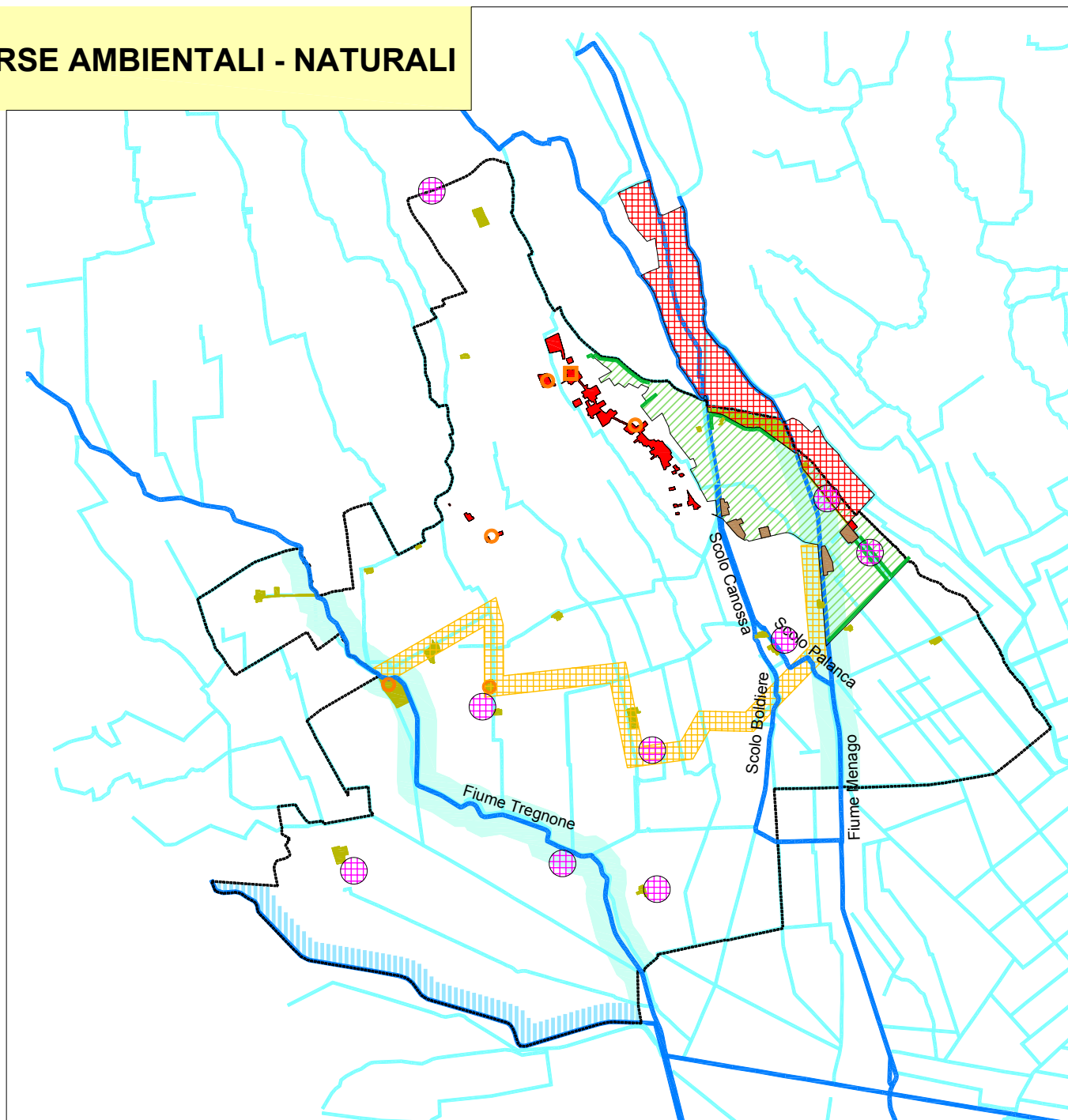
- ☞ agli ambiti più deboli del sistema ambientale;
- ☞ all'analisi quantitativa e qualitativa del sistema del verde;
- ☞ alle peculiarità storico – ambientali;
- ☞ al sistema infrastrutturale e all'impatto ambientale sulle aree circostanti.

La tutela della “ Risorsa Territorio “ ed uno sviluppo sostenibile e durevole rispetto alle trasformazioni territoriali, dovranno essere oggetto di Valutazione Ambientale Strategica ( V.A.S. ) di cui all'art. 4 L.R. 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27/06/2001.

La V.A.S. evidenzierà la congruità delle scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi della sostenibilità, individuando le alternative regionali assunte nelle elaborazioni della pianificazione, i potenziali impatti e le misure di mitigazione e/o compensazioni da inserire nel piano.

# BENI STORICO - CULTURALI E RISORSE AMBIENTALI - NATURALI

-  Confine Comunale
- BENI STORICO CULTURALI**
-  Zone A - Nuclei storici
-  Zone BC - Beni culturali
-  Borghi rurali (PAPAB)
-  Aree archeologiche
- Edifici storico - testimoniali
-  Ville Venete
  - Corte Boldieri, Loredan Canossa
  - Corte Sanguinetti - Alberti
  - Villa Furlani
  - Villa Michiel, Romanin, della "La Borghesana"
  - Villa Sanguinetti, Taidelli, Rossato
-  Chiesa tardo seicentesca
-  Corridoio Agroalimentare
- RISORSE NATURALISTICHE AMBIENTALI**
-  Riserva naturale "Palude del Brusà"
-  Piano d'area "Palude del Brusà"
-  SIC - Palude del Brusà - IT3210016
-  Corridoi ecologici intercomunali
-  Corridoi ecologici locali
  - Scoli consortili
  - Capifosso
  - Fossi
-  Corridoi Biologici di Progetto (PTP)
-  Area di rinaturalizzazione in progetto (Comune)
-  Filari alberati esistenti (PAPAB)



### Difesa del Suolo

Il P.A.T. provvede alla difesa del suolo accertando consistenza e localizzazione degli ambiti soggetti a rischio e/o vulnerabili dal punto di vista ambientale ciò significa procedere alla mappatura di cave e discariche, impianti di raccolta e trattamento e scarichi di acque reflue, impianti di prelievo e trattamento dell'acqua, al fine di dettare norme per la disciplina di:

- ∞ scarichi fognari;
- ∞ uso agricolo di fertilizzanti, fitofarmaci, erbicidi e spargimento di liquami;
- ∞ eliminazione delle fonti di inquinamento delle falde.

In materia di difesa dall'inquinamento atmosferico degli insediamenti residenziali, la mappatura dovrà valutare l'emissione di fonti inquinanti in relazione alle strutture degli insediamenti, in particolare produttivi e del sistema viario.

Il P.A.T. provvede all'articolazione delle azioni volte alla riduzione degli effetti indotti dagli insediamenti produttivi e dal traffico e cioè inquinamento dell'aria e acustico, prevedendo interventi protettivi con l'obiettivo di ridurre l'impatto sugli insediamenti residenziali attraverso: barriere arboree, zone filtro, maggiori distanze dalle strade, ecc.

# DIFESA DEL SUOLO

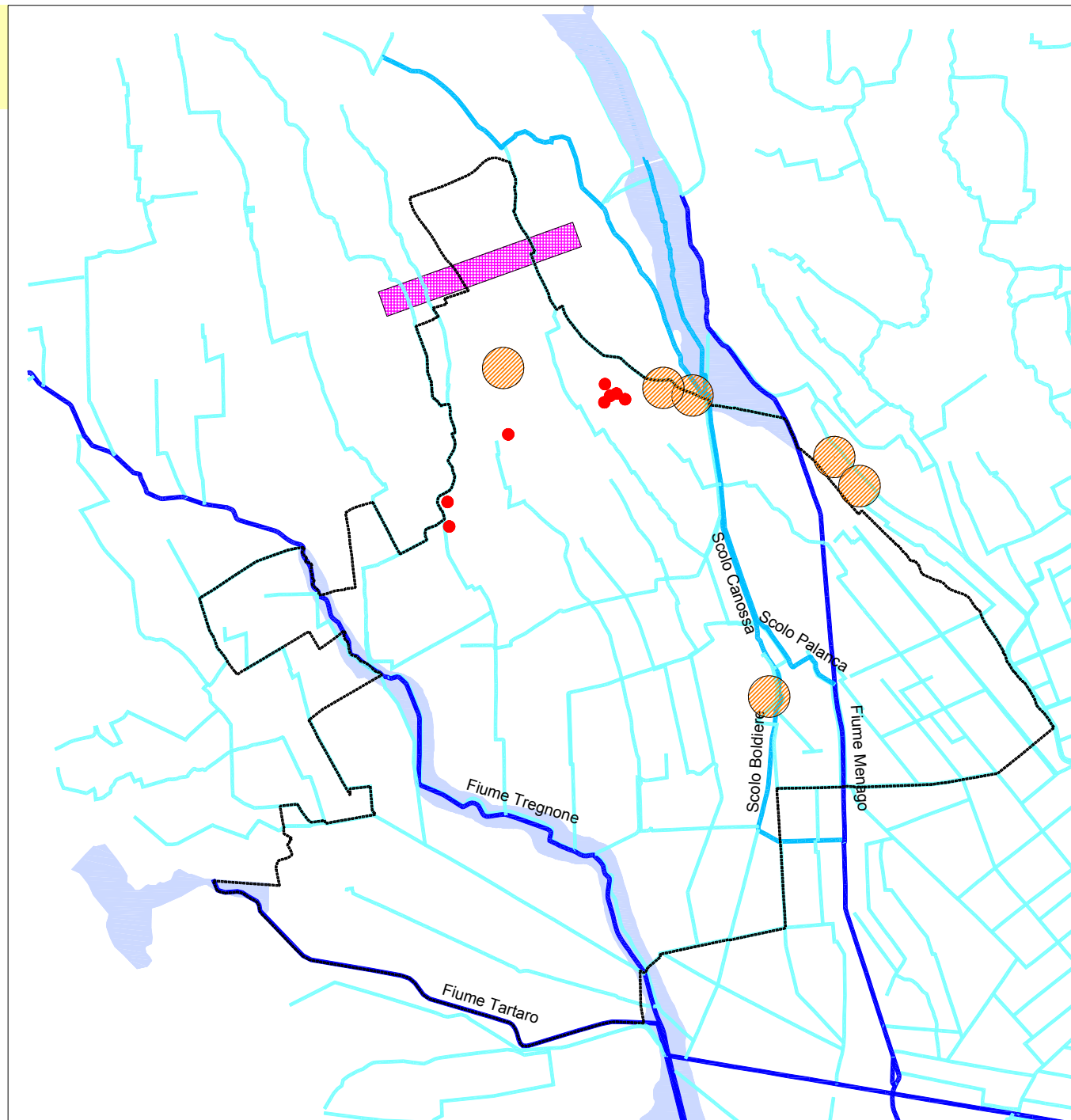
- Confine Comunale
- Fiumi
- Corsi d'acqua minori
- Sistema irriguo
- Pozzi

## AREE SENSIBILI

- Aree esondabili
- Area di mitigazione Acustica

## ELEMENTI DI DEGRADO

- Cave - Cave dismesse



Paesaggio Agrario

I fattori fisici naturali ( morfologia, idrografia, composizione mineralogica del suolo ) imprimono i caratteri di base al paesaggio agrario.

I caratteri di base del territorio di Casaleone sono stati profondamente modificati, integrati dalla presenza attiva dell'uomo, con elementi edificati storici, con l'impianto di strutture agronomiche, in questo quadro il risultato paesaggistico è la sintesi di compromessi che nel tempo si sono stabiliti tra fattori naturali ed antropici.

Il P.A.T. provvede alla classificazione del paesaggio agrario analizzando i fondamentali fattori ambientali:

- ∞ sistema e percorso di corpi idrici naturali;
- ∞ integrità del tessuto agricolo;
- ∞ diffusione e tipologia dell'insediamento produttivo occasionale e residenziale sparso.

L'analisi ambientale consentirà perciò di distinguere in via preliminare le tipologie di paesaggio, soprattutto in base ai fattori precedentemente esposti in tre tipologie paesaggistiche:

- ∞ paesaggio agrario aperto naturale ( aree Palude del Brusà );
- ∞ paesaggio agrario aperto a vocazione agricola;
- ∞ paesaggio agrario aperto di tipo periurbano – residuale.

Il paesaggio agrario aperto naturale ( Palude del Brusà ) rappresenta la parte di ambiente ancorchè presidiato, che v'è valorizzato per la presenza di integrità di ambiente e vegetazione e naturalità del territorio.

Il paesaggio agrario aperto a vocazione agricola rappresenta la parte generale del territorio dove si rinviene una buona integrità complessiva, seppure con la totale presenza dell'attività umana.





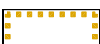

L'evoluzione della attività agricola impone la compresenza di impianti agro industriali già attivi ed il loro potenziamento a servizio delle produzioni agricole indispensabili in diretto contatto anche fisico.

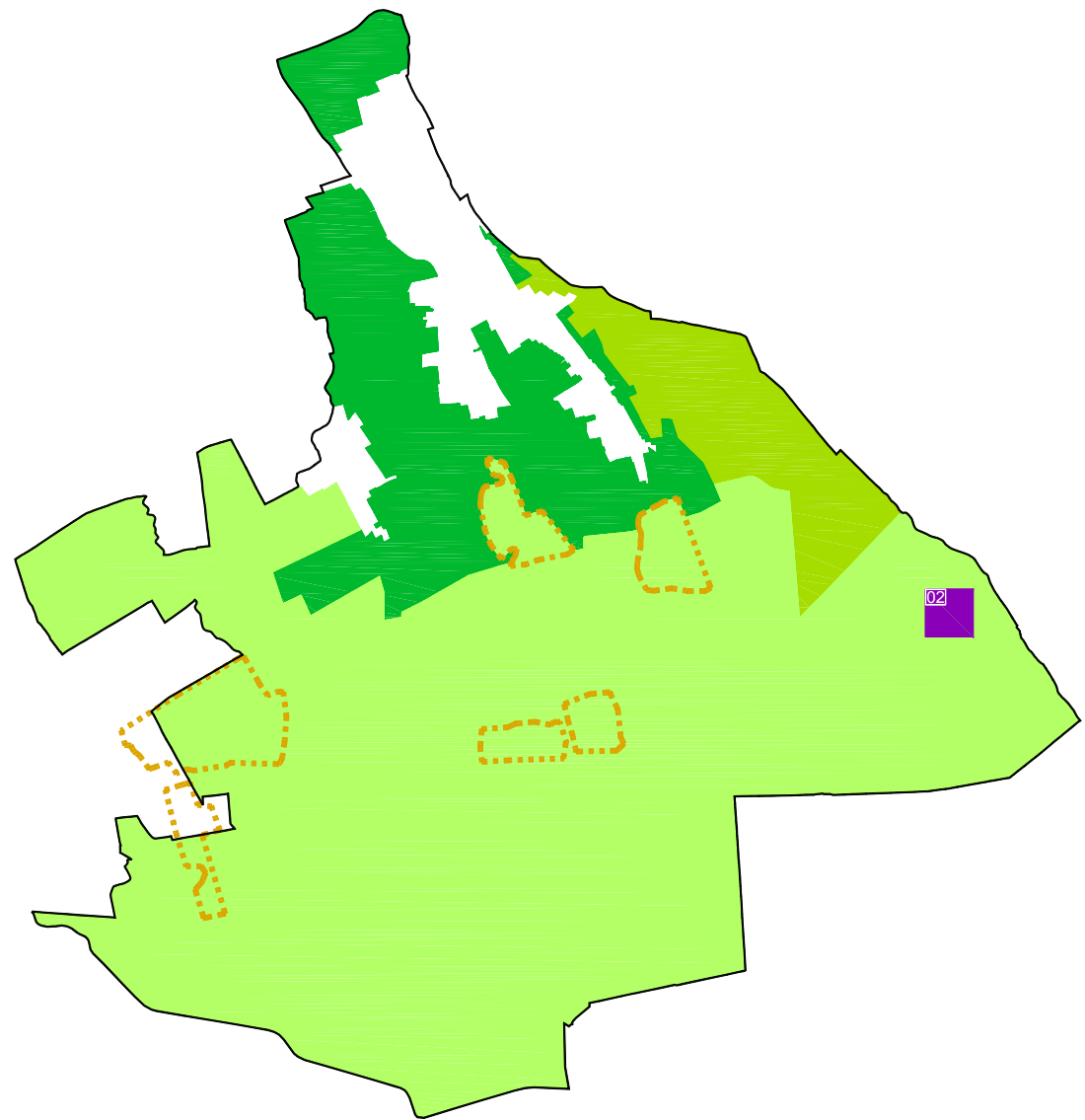
Il paesaggio agrario aperto di tipo periurbano residuale è localizzato ai margini dell'urbanizzato vero e proprio, si caratterizza per la ridotta dimensione e spesso penetra nel tessuto urbano stesso.

Rappresenta le tipica e progressiva urbanizzazione della campagna prossima ai centri abitati.

Il P.A.T. definisce per ognuna di queste tipologie direttive e prescrizioni per la salvaguardia o la ricostruzione del .paesaggio agrario di interesse storico, culturale – ambientale, al tutela degli equilibri ecologici e delle biodiversità, garantendo il proseguo dell'attività agricola, anche prevedendo forme integrative al reddito agricolo.

# TERRITORIO RURALE E PAESAGGIO AGRARIO

-  Confine Comunale
-  Paesaggio di tipo periurbano - residuale
-  Paesaggio agrario aperto naturale
-  Paesaggio a vocazione agricola
-  Colture particolari
-  Attività agro - produttiva



### Dimensionamento

Il P.A.T. individua per gli ambiti territoriali omogenei ( ATO ), i parametri teorici del dimensionamento e i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo residenziale, con riferimento ai fabbisogni locali ed alle indicazioni del P.T.R.C.

Il P.T.R.C. Inquadra Casaleone tra i Comuni in trasformazione da modelli prevalentemente agricoli a quelli di tipo industriale.

Per queste realtà territoriali indica le seguenti problematiche urbanistiche:

- ☞ sviluppo di nuovi insediamenti residenziali e produttivi;
- ☞ recupero e rinnovo edilizio;
- ☞ controllo dei processi di urbanizzazione in funzione di tutela delle attività agricole;
- ☞ politiche abitative orientate alla domanda sociale.

Il Comune di Casaleone nell'ultimo trentennio si è attestato attorno ai 6.000 abitanti ( nel 1976 contava circa 6.150 abitanti ) con circa 2.200 famiglie con un indice di 2,7 componenti per famiglia.

Tale andamento denota se pur nelle difficoltà generali una certa tenuta della realtà comunale rispetto all'attrattiva di centri più popolosi contermini come Cerea e Legnago.

In questo quadro andranno valutate opportune politiche insediative che se da un lato dovranno tenere conto della difficoltà di intervenire sugli aspetti demografici e socio – economici che interessano le dinamiche moderne, dall'altro dovranno favorire il riequilibrio e consolidamento insediativo.

In termini di politica urbanistica ciò significa:

- ☞ privilegiare il recupero dell'esistente;
- ☞ utilizzare le aree intercluse nei centri abitati;
- ☞ favorire la riqualificazione del tessuto urbano esistente.





# SCHEMA URBANISTICO PROGRAMMATICO

Sistema Infrastrutturale - Insediativo - Storico -  
Produttivo - Ambientale - Invarianti

 Confine Comunale

## SISTEMA DELLE INVARIANTI

 Elettrodotti - fascia di rispetto  
 Oleodotti e metanodotti  
fascia di rispetto

