



COMUNE DI CASALEONE  
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato

5

## RELAZIONE TECNICA

**PROGETTAZIONE** Andrea Mantovani

**COLLABORATORI**

Katia Brunelli

Lara Parizzi

**CONSULENZE  
SPECIALISTICHE**

Daniel Mantovani - Quadro Conoscitivo e Coordinamento Informatico

Andrea Mantovani - Valutazione Ambientale Strategica

Gino Benincà - Analisi Agronomica e VInCA

Cristiano Mastella - Analisi Geologiche e Valutazione Compatibilità Idraulica

**COMUNE DI CASALEONE**

Fausto Lorenzetti

**UFFICIO DI PIANO**

Ornella Ferrari

**REGIONE VENETO**

Direzione Urbanistica

**PROVINCIA DI VERONA**

Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale

Quadro Conoscitivo

arch. Daniel Mantovani

Sindaco

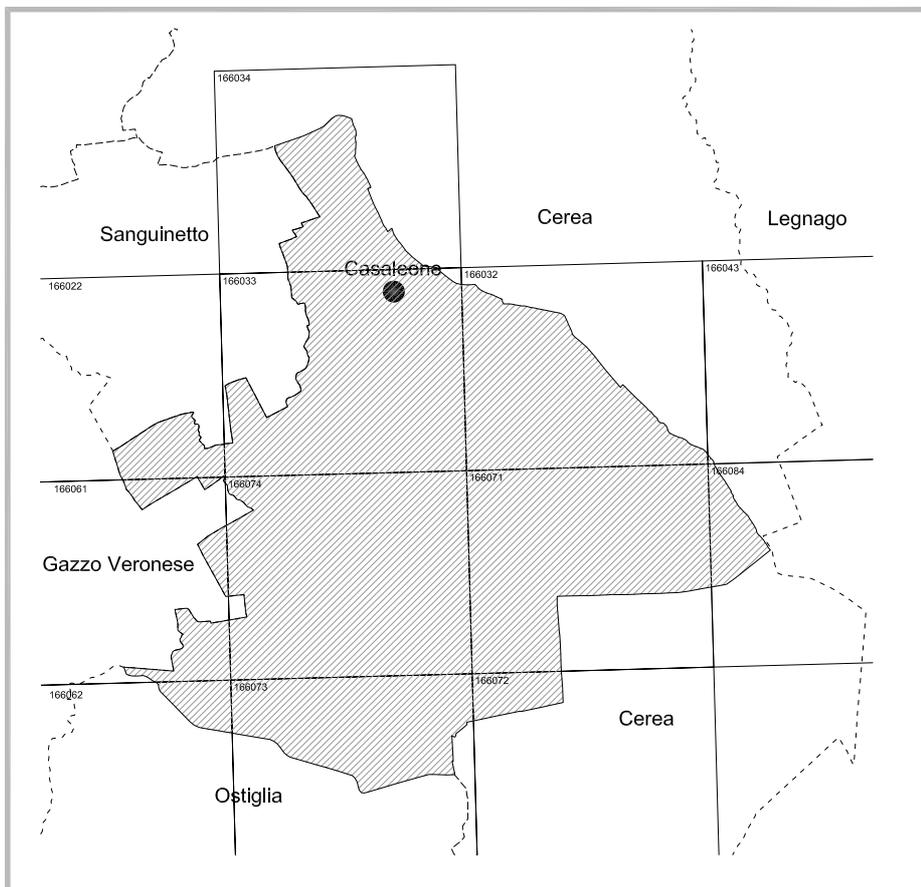
dr. Gabriele Ambrosi

Regione Veneto

Direzione Urbanistica

Provincia di Verona

Settore Programmazione e  
Pianificazione Territoriale



## **Premessa**

La Regione Veneto ha promulgato la Legge n. 11 del 23.04.2004 "Norme per il governo del Territorio" i cui contenuti recepiscono alcune delle esperienze più innovative del panorama urbanistico nazionale con l'intento finale di sostituire in modo definitivo il modo di fare programmazione urbanistica regolata sulla modalità e sui principi della L.R. n. 61/85.

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.), che formeranno il nuovo strumento urbanistico definito come Piano Regolatore Comunale.

Il P.A.T. è soggetto al coordinamento provinciale e regionale ed è redatto sulla base di previsioni decennali, delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistico ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale. A tale scopo l'Amministrazione di Casaleone ha sottoscritto accordi di copianificazione con la Provincia e con la Regione Veneto.

La proposta di P.A.T. nelle varie fasi è stata sottoposta alla verifica in più di un'assemblea pubblica secondo le procedure previste della legge n. 11/04.

La fase successiva è costituita dal P.I. soggetto alla sola approvazione comunale che in coerenza ed in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione del territorio.

## **Contenuti e finalità del P.A.T.**

### 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 e 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. ed 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.

### **Criteri di progetto**

L'obiettivo di un aumento della qualità dell'abitare e del produrre migliorando la mobilità e usufruendo, senza sfruttarle, delle risorse ambientali ha costituito il riferimento fondamentale per dettare le regole per la disciplina delle trasformazioni dell'esistente e dei nuovi interventi previsti e si è concretizzato nei seguenti principali sistemi.

#### Lo sviluppo delle infrastrutture esistenti

Il territorio del Comune di Casaleone è collocato al margine sud della Provincia veronese ed ha un ruolo defilato rispetto alle grandi e medie infrastrutture viarie e non interessato da quelle ferroviarie.

La posizione geografica non centrale rispetto a tali infrastrutture è aggravata dall'attuale armatura stradale provinciale e comunale principalmente sviluppata sulla direttrice nord-sud senza nel tempo essere completamente riusciti a coinvolgere i vari episodi abitativi costruiti nella direttrice est-ovest.

Il P.A.T. conferma l'armatura stradale esistente integrata con le nuove soluzioni locali, collocando da un lato l'importante infrastruttura Nogara-Mare, compresi svincoli ed uscite e prevedendo i vari collegamenti alla viabilità comunale.

Il P.A.T. tiene conto altresì dell'aggancio anche con la prevista variante alla Strada Regionale Padana Inferiore, anche se non avviene nel proprio territorio.

La ricerca ha coinvolto inoltre la ridefinizione funzionale del tracciato della ex ferrovia "Treviso-Ostiglia", che la Regione Veneto, con apposita legge, ha definito come la ciclopista "Via Ostiglia", nuovo volano di attività turistiche legate allo sfruttamento della risorsa paesaggio senza per questo depauperarlo.

Tutto il territorio dev'essere interessato da questo movimento che interagisce con le realtà esistenti come le preesistenze storiche, l'ambiente agro produttivo ed il paesaggio rurale ed infine quanto rimane dell'ambiente naturale all'interno del S.I.C. Palude del Brusà-Le Vallette.

### Riqualificazione della città esistente

La qualità urbana dell'ambiente insediativo non può essere ricercata solo dalle sistemazioni impiegate nell'arredo urbano e nelle tipologie edilizie dell'abitare, ma deve essere perseguita attraverso un'equilibrata compresenza di diverse componenti, sia materiali che percettive, in grado di migliorare complessivamente l'ambiente e la sua fruibilità: accessibilità degli spazi pubblici e privati, sicurezza stradale e pedonale, riparo da forme di miglioramento acustico e atmosferico ecc.

Un contributo rilevante alla qualità urbana è offerto dal P.A.T. attraverso la promozione di un processo condiviso di "sostituzione" e "riqualificazione" delle parti del territorio costruito di bassa qualità o incongruo.

Con i moderni standard insediativi e prefigurazione di alternative possibili, da ricercare anche mediante l'impiego dei nuovi istituti previsti dalla L.R. n. 11/04, quali la perequazione, crediti edilizi e accordi con soggetti privati e con la possibilità in sede di P.I. di ridefinire i limiti di intervento per la parte costruita storica.

### La salvaguardia dell'ambiente e paesaggio

L'attività edilizia e tutti gli interventi antropici, comunque necessari per lo sviluppo sociale ed economico, sono destinati ad incidere sul territorio e sull'ambiente, sia in modo diretto che indiretto.

Il territorio è tuttavia una risorsa irriproducibile di estremo valore, che non può essere sprecata o mal amministrata, al contrario deve essere tutelata e preservata in modo consapevole.

In base alle dinamiche di trasformazione ed alle problematiche presenti sul territorio emerse dalle analisi specialistiche appositamente realizzate è stato possibile valutare verso quali obiettivi indirizzare la pianificazione urbanistica per perseguire la sostenibilità dello sviluppo futuro.

Pertanto gli interventi resi possibili dal P.A.T. sono contraddistinti per essere inquadrati in una disciplina attenta a qualificarli per il più basso impatto paesaggistico

possibile, con l'esclusione a priori di interventi incompatibili con le precondizioni ambientali (dovute a vincoli, invariante o fragilità) e specifiche misure di mitigazione di quelli ammessi.

### Percorso di Valutazione Ambientale Strategica

La redazione del P.A.T. è accompagnata dalla procedura della Valutazione Ambientale Strategica, interpretata non come elemento di obbligatorietà dello strumento urbanistico (ai sensi della Direttiva 2001/42/CE e per gli obblighi di cui all'art. 4 della L.R. n. 11/2004), ma come elemento fondante per la costruzione del piano, capace di valutare gli effetti ed i differenti scenari derivanti dalle azioni pianificatorie e sul territorio al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse. Per questo motivo, sia dalle prime fasi di raccolta dati il Quadro Conoscitivo è stato strutturato in coerenza con gli obiettivi sulla valutazione, permettendo alla V.A.S. di configurarsi come un momento del processo di pianificazione che concorre e fornisce elementi concertativi e valutativi per la formazione delle decisioni definitive del piano.

### **Inquadramento Fisico – Morfologico**

Il territorio comunale di Casaleone si estende su una superficie di oltre 38 Km<sup>2</sup>. 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 lombardo della provincia mantovana.

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, altri proprio realizzati a servizio delle coltivazioni agricole. Partendo da Ovest, troviamo in ordine il Tregon, il Sanuda, il Dugal, lo Scolo Rabbiosa ed infine i fiumi Tartaro e Menago.

Una modesta parte di territorio, a confine con Cerea, mantiene le caratteristiche ambientali naturali ed è interessata dall' Oasi della Palude del Brusà, soggetta a specifico Piano d'Area, con all'interno una porzione del S.I.C. IT3210016 – Palude del Brusà – Le Vallette.

### **Analisi territoriale – Stato dell'ambiente**

Il Comune di Casaleone si presenta come un ampio territorio totalmente pianeggiante dalla primaria vocazione agricola, agganciato a nord con una modesta lingua di territorio alla Padana Inferiore n.10 (Legnago – Mantova) a confine con Cerea.

Il sistema produttivo si è sviluppato, ovviamente, a cavallo dell'importante asse viario di collegamento mentre il tessuto abitativo si attesta a sud lungo la provinciale e risulta fortunatamente ancora staccato dagli edifici 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, anche i complessi storici catalogati come Ville Venete sono stati nel tempo parzialmente compromessi.

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 alcuni laboratori produttivi in zona impropria.

Il territorio agricolo aperto verso sud, è ricco di coltivazioni pregiate e particolari e nel contempo si nota la presenza di ambienti naturali tipici delle valli veronesi 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. La struttura agraria è interrotta per più di 5 Km dalla linea ferroviaria smessa Trento – Ostiglia, elemento lineare ora purtroppo invaso da arbusti e boscaglia, nonché caratterizzato da alcuni edifici un tempo a servizio della ferrovia.

L'attività prettamente agricola della campagna 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.

## **Linee di intervento**

### Sistema infrastrutturale

Per il sistema infrastrutturale il P.A.T.:

- identifica gli elementi principali della viabilità e definisce graficamente le fasce di rispetto previste dal codice della strada , imponendo il rispetto di detti vincoli;
- definisce una gerarchia degli assi viari, attribuendo diverse funzionalità agli stessi, al fine di riconfigurare il sistema della mobilità all'interno del Comune, prevede la riqualificazione di alcuni tratti stradali, suddividendo le strade di penetrazione, di attraversamento, di distribuzione dalle grandi infrastrutture;
- identifica il sistema dei percorsi della mobilità sostenibile per la fruizione del territorio aperto e la rifunionalizzazione del tracciato della ex ferrovia Treviso-Ostiglia ora ciclopista Via Ostiglia;
- detta disposizione per la corretta progettazione ed inserimento paesaggistico delle opere infrastrutturale e la loro compatibilità con i valori ecologici-naturalistici rilevati.

### Sistema insediativo, economico/produttivo, dei servizi e dei beni storico-culturali

Per il complesso sistema insediativo che ricomprende la residenza, la struttura economico-produttiva, le preesistenze storico culturali e la rete dei servizi il P.A.T.:

- identifica gli elementi di vincolo sovraordinato e/o generatori di fasce di rispetto che condizionano le possibilità insediative:
  - vincoli di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico;
  - ambiti del Piano d'Area della Palude del Brusà;
  - centri storici e beni culturali
  - cimiteri, elettrodotto, gasdotti ed allevamenti.

Il P.A.T. conferisce agli elementi già rappresentati del territorio, dal punto di vista storico-monumentale, lo status di “fragilità” individuando i centri storici, i beni culturali e le Ville Venete.

- colloca i numerosi siti a rischio archeologico presenti, prevedendo le necessarie “attenzioni” in fase di progettazione/realizzazione degli interventi;

- definisce la disciplina delle aree dell'urbanizzazione consolidata e dell'edificazione diffusa puntando ad una rigenerazione del già costruito e definendo criteri di elevata qualità e sostenibilità delle nuove urbanizzazioni. Nella progettazione degli interventi di trasformazione del territorio si dovranno prediligere soluzioni a basso impatto ambientale, prevedendo comunque le misure mitigative e compensative necessarie a garantire la sostenibilità complessiva dell'intervento. Il P.A.T. considera inoltre prioritario il perseguimento di uno sviluppo del sistema insediativo sostenibile, volto a tutelare la qualità della vita dei cittadini e dell'ambiente in cui essi vivono, a tal fine prevede attraverso il P.I. la possibilità di attribuzione di un incentivo comunale (sottoforma di premio volumetrico) agli interventi che raggiungono migliori livelli prestazionali rispetto allo standard minimo fissato dalla legge;
- indica le linee principali di sviluppo insediativo residenziale e produttivo da attuare attraverso i futuri Piani degli Interventi e i limiti fisici alla nuova edificazione;
- introduce la possibilità di utilizzo dei nuovi istituti della perequazione, compensazione e credito edilizio a supporto di operazioni urbanistiche, per la realizzazione di programmi complessi anche attraverso accordi pubblico-privato o per la rimozione di elementi incongrui e il miglioramento della qualità territoriale;
- identifica il sistema dei servizi di maggior rilevanza e definendo le modalità per uno loro sviluppo compatibile con il territorio e le funzioni circostanti;
- per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, suddivide il territorio comunale in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, denominati A.T.O. Gli A.T.O. sono raggruppati in insiemi omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:
  - l'insieme "A.T.O. del sistema ambientale e paesaggistico, è caratterizzato dalla presenza delle risorse agricole-produttive, naturali e paesaggistiche;
  - l'insieme "A.T.O." con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione (sia residenziale che produttiva), nonché di un'area naturale;
- censisce gli elementi di pregio del sistema storico-monumentale (centri storici, corti rurali, ville venete, ecc.) e ne disciplina le possibilità d'intervento sulla base di gradi di tutela per le singole unità edilizie, prevedendo la possibilità, mediante analisi filologica, di precisare e meglio definire gli elementi di valore

dell'organismo complessivo, sino ad una loro riclassificazione. Prevede inoltre la possibilità di cambi d'uso verso destinazioni compatibili, al fine di incentivare non solo la tutela, ma il recupero e la valorizzazione del patrimonio esistente;

- sulla base di specifici studi socio-economici e demografici attribuisce agli A.T.O. il carico insediativo aggiunto necessario a soddisfare le esigenze di sviluppo economico della comunità e la domanda di residenza della comunità locale;
- dimensiona le quantità minime di legge da assicurare per i servizi nei diversi A.T.O., precisando che la dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi, puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico e migliorandone l'accessibilità.

### Sistema ambientale e paesaggistico

Per il sistema ambientale e paesaggistico il P.A.T.:

- identifica gli elementi della Rete Natura 2000 costituito dalle aree SIC e ZPS IT 3210016 Palude del Brusà, le Vallette, recependo quanto previsto dal Piano d'Area al fine di tutelare la biodiversità;
- progetta una rete ecologica di valenza comunale organizzata secondo aree nucleo, corridoi di connessione naturalistica al fine di mettere in relazione i diversi ambiti di valore ambientale e naturalistica posti sul territorio;
- definisce criteri progettuali per la mitigazione ed il superamento dell'effetto barriera delle opere infrastrutturali identificando le principali criticità presenti sul territorio;
- conferisce ai brani più rappresentativi del territorio dal punto di vista paesaggistico e naturalistico lo status di "invarianti paesaggistica" individuando:
  - il paesaggio fluviale
  - siepi/o filari alberati
- tutela gli elementi di natura agricola produttiva distinguendo le aree vocate alla produzione del radicchio rosso, del vialone nano e dell'asparago.

## Sistema geologico, idrogeologico ed idraulico

Per il sistema geologico, idrogeologico ed idraulico il P.A.T.:

- identifica gli elementi dell'idrografia principale costituiti da un complesso reticolare di fossi e canali e dei fiumi Menago e Tregnone;
- recepisce graficamente le fasce di servitù idrauliche e quelle di vincolo paesaggistico, imponendo il rispetto di detti vincoli;
- suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differenti gradi di rischio geologico-idraulico e differenti idoneità ai fini edificatori, sulla base delle caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche, distinguendo tra:
  - aree idonee, nelle quali non c'è alcun limite all'edificazione, Sono obbligatorie indagini geognostiche previste dalla legislazione vigente;
  - aree idonee a condizione, nelle quali esistono limiti all'edificazione solo per edifici particolari. Sono obbligatorie indagini geognostiche, a norma della legislazione vigente allo scopo di definire sia la fattibilità dell'opera che le modalità esecutive per la realizzazione dell'intervento stesso e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.
  - aree non idonee, nelle quali l'edificazione è da precludere per l'elevatissima penalizzazione. Sono zone molto depresse ed esposte a rischio geologico-idraulico. Sono ammissibili solo gli interventi volti alla riparazione ed al consolidamento dell'esistente e alla stabilizzazione ed alla protezione dell'area.
- Individua e norma le aree a dissesto idrogeologico, caratterizzate a superfici esondabili o a ristagno idrico;
- definisce precisamente prescrizioni ed indicazioni di dettaglio per l'esecuzione di movimenti terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali, prevedendo che il progetto dell'intervento sia supportato da verifiche di stabilità puntuali ed esame delle condizioni geologiche-idraulica del sito prima dell'intervento, al fine di definire le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee. Prescrive, recependo i risultati dello studio di valutazione di compatibilità idraulica, le procedure di calcolo e le modalità operative al fine della mitigazione idraulica di ogni trasformazione del suolo.

## **Principali contenuti progettuali**

### Premessa

Gli obiettivi strategici che discendono dalle scelte strutturali e trovano collocazione nel P.A.T., sono di seguito esposti e specificati in relazione alle caratteristiche di ciascun sistema indagato e in risposta a i principi contenuti nel documento preliminare:

- Sistema infrastrutturale;
- Sistema insediativo dei beni culturali, economico produttivo e servizi;
- Sistema ambientale paesaggistico;
- Sistema geologico, idrogeologico ed idraulico (difesa del suolo).

Il P.A.T., in quanto strumento di “governo del territorio”, affronta una serie di tematiche complesse non sempre prettamente urbanistiche (come i P.R.G. di precedenti generazioni), ma volte ad abbracciare un ambito di intervento più ampio, al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile del territorio. Promuove inoltre la creazione di sinergie positive con altri attori sia di livello istituzionale che non (privati, associazioni, Enti) in grado di supportare l'attivazione e la realizzazione delle proposte progettuali prefigurate.

### Sistema infrastrutturale

Gli obiettivi esposti nel documento preliminare prevedevano:

- adeguare la viabilità locale alle massime condizioni di sicurezza, con l'utilizzo di nuove carreggiate e l'inserimento di rotatorie;
- migliorare l'accessibilità al sistema insediativo e dei servizi;
- creare un'armatura viaria est-ovest in alternativa a quella nord-sud;
- favorire l'accessibilità dei poli produttivi alla grande viabilità e delle aggregazioni abitative alla viabilità di connessione;
- migliorare la qualità della struttura viaria con arredi, alberature, ecc.

Il P.A.T. ha inteso approfondire le tematiche esposte negli obiettivi del documento preliminare partendo dalle difficile collocazione dell'infrastruttura autostradale “Nogara – Mare” che interesserà il territorio agricolo a sud di Casaleone coinvolgendo l'intero sistema della viabilità ora presente.

Oltre all'individuazione della infrastruttura, rispondendo sia all'esigenza di un basso impatto ambientale che ad una migliore collocazione funzionale rispetto alle preesistenze edificate ma anche paesaggistiche, sono stati indicati tutti i collegamenti con la viabilità anche dei comuni vicini interessati ed elementi collaterali di servizio(casello, rotonde, ecc.) . La nuova armatura disegna uno scenario completo ed esaustivo rispetto al tessuto edificato residenziale e produttivo. Sono richiamate e confermate le previsioni viarie comunali di futura programmazione ritenute valide e compatibili, definendo complessivamente un chiaro sistema.

Il P.A.T., nell'ambito di un generale coinvolgimento del territorio nella fruizione turistica di visitazione, evidenzia da un lato percorsi e tracciati ciclopedonali per una mobilità lenta e sostenibile ed infine conferma, come indicato con apposita legge dalla Regione Veneto, la vocazione del tracciato della ex ferrovia Treviso-Ostiglia come ciclopista a carattere turistico, coinvolgendo nelle nuove funzioni anche gli elementi edificati un tempo a supporto dell'infrastruttura.

#### Sistema insediativo dei beni culturali, economico-produttivo e servizi

Il Sistema insediativo ricomprende all'interno la struttura residenziale moderna e le preesistenze storiche, la rete commerciale ed i poli produttivi artigianale industriale, nonché i più importanti servizi alla popolazione.

Il P.A.T., per la struttura residenziale, era chiamato a definire e predisporre le condizioni per:

- 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;
- approfondire i limiti di intervento ammessi nel tessuto storico.

Nel merito del settore produttivo il P.A.T. doveva :

- 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 in ruolo funzionale delle vie di accesso per una riqualificazione generale dell'asse viario principale.

Il P.A.T. ha individuato il tessuto consolidato e diffuso, confermando ed implementando le infrastrutture di collegamento, in modo da creare un vero sistema insediativo e nel contempo ammette, per le trasformazioni urbanistiche volte alla riqualificazione e riconversione delle strutture edificate, gli strumenti della Perequazione, del Credito Edilizio e della compensazione urbanistica.

Le previsioni delle nuove linee preferenziali di sviluppo indicate prefigurano un completamento delle aree marginali a ridosso dell'edificato esistente, sempre indicando i limiti seguendo elementi fisici sul territorio.

Ogni nuova linea di espansione comprende al suo interno elementi di miglioramento della struttura edificata, coinvolgendo gli aspetti pubblici, piazze, parcheggi, verde e non tralasciando la salvaguardia ed il miglioramento dell'ambiente ed il paesaggio.

Il P.A.T. nel confermare i limiti del Centro Storico e gli elementi dei Beni Culturali sparsi nel territorio, implementa l'esistente con l'evidenziazione delle Ville Venete, nonché con gli edifici storici pubblici (cimiteri, chiese ecc) e nel contempo pone le basi per una revisione radicale del censimento ed analisi del patrimonio, passando da una logica dell'immobilismo ad una del recupero anche funzionale del bene, per un mantenimento e riutilizzazione, mantenendo ovviamente le caratteristiche tipologiche caratterizzanti.

In perfetta corrispondenza con le indicazioni assunte in fase di documento preliminare, sono state collocate linee preferenziali di sviluppo in aree che completano l'edificato esistente e più precisamente in Capoluogo, località S. Antonio, allo scopo di unire le due labbra dell'edificazione cresciute sulle arterie principali, ed a Sustinenza dove le due aree coinvolte tendono a completare un tessuto urbanizzato con la previsione o di spazi pubblici o di nuova viabilità.

Anche a Venera si è inteso indicare come possibile ampliamento aree contigue al tessuto edilizio. Per alcuni di questi ambiti sono descritti elementi di riqualificazione condivisi dall'Amministrazione, che saranno caratterizzati nel P.I.

Il progetto di P.A.T. conferma l'attuale polo produttivo, prevedendone sia il completamento secondo il P.R.G. vigente nonché l'eventuale ampliamento verso nord, in analogia con quanto previsto dal Comune di Cerea e mantenendo inalterate le direttrici di disobbligo viario non ancora attuate ma sempre attuali.

Sono altresì mantenute le previsioni di completamento e dotazione dei servizi nell'ambito dei P.U.A. per un giusto equilibrio tra edificazione e spazi aperti.

Il P.A.T. condivide l'attuale momento grave del settore produttivo ed ammette la corretta riconversione delle attività fuori zona, utilizzando tutti i nuovi strumenti introdotti della L.R. 11/04, perequazione urbanistica e crediti edilizi, nonché lo sportello unico per le imprese.

Infine, pone l'accento sulla complessa riqualificazione dell'asse centrale viario che si stacca dalla rotonda sulla Padana Inferiore e dal tratto edificato ai lati della strada stessa, ammettendo che il P.I. incentivi con premi volumetrici la riconversione delle attività che si fronteggiano. Lo scopo è una completa riqualificazione delle aree ora compromesse da attività miste, alcune derivanti da funzioni obsolete, altre occupate da nuove forme di vendita e commercializzazione.

Per i servizi, l'obiettivo principale del P.A.T., inserito nel documento preliminare doveva:

- verificare lo stato di attuazione del P.R.G. per quanto riguarda verde ad attrezzature pubbliche;
- individuazione del sistema del verde e sua classificazione;
- classificazione delle aree inedificate, sulla base di valutazioni di tipo paesaggistico-ambientale;
- individuazione degli ambiti più deboli, che necessitano di una riqualificazione.

Il P.A.T. valuta positivamente lo stato della dotazione di aree a servizi, presenti sul P.R.G. e realizzate nell'ambito del territorio comunale. Complessivamente il P.R.G. prevede ben mq. 357.000 di aree a servizi di cui più del 75% sono state completate e fanno parte a tutti gli effetti del patrimonio comunale.

In particolare, le quantità minime previste a standard nello strumento vigente, sono omogenee con quanto previsto per legge, se non maggiori e già adesso raggiungono i 40 mq abitante residente, ma in particolare ogni trasformazione urbanistica prevista

conteneva in sé l'indicazione delle aree a standard da realizzare e molte di queste sono state man mano attuate.

Il P.A.T., ai sensi delle modalità previste dalla legge, ha individuato i principali poli a servizi, che per Casaleone si concentrano nel grande compendio di aree pubbliche in Capoluogo, comprendenti strutture scolastiche, impianti sportivi, aree manifestazioni e mercato, zone a parcheggio e gli uffici comunali. Per questo complesso, oltre all'ampliamento funzionale è previsto il ruolo di porta di accesso all'ambiente naturale della Palude del Brusà.

Tutte le aree inedificate sono state classificate sulla base di valutazioni paesaggistico-ambientali, distinguendo quelle dove l'agricoltura ha avuto il sopravvento sulla naturalità e dove invece è ancora possibile riconoscere i valori naturali e sono state poste le basi per una loro rinaturalizzazione.

Le aree a vocazione naturale sono ovviamente: l'area già inserita nel Piano d'area Palude del Brusà che fa parte dell'omonima Oasi ed un'altra ampia area a sud a confine con Gazzo, vocata per ambiente e paesaggio a far parte del costituendo Parco delle Antiche Risaie.

Infine è stato fatto uno sforzo per l'individuazione degli ambiti più deboli che necessitano di una riqualificazione, prevedendo per casi puntuali, anche le forme previste dalla legge di perequazione, compensazione e credito edilizio.

### Sistema ambientale

Punto nodale esposto nel documento preliminare per il P.A.T. era quello della creazione di un sistema ambientale che punti alla conservazione delle risorse e nel quale lo sviluppo non finisca per distruggere le risorse stesse, ma attraverso uno specifico controllo delle trasformazioni territoriali, divenga un volano per il miglioramento ambientale ed ecologico.

L'articolazione delle strategie pianificatorie doveva avere specifica attenzione a:

- tutela e salvaguardia delle risorse non rinnovabili presenti nel territorio comunale e delle specificità 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.

Il P.A.T., con l'obiettivo 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, ha individuato come invarianti le aree vocate alle produzioni agricole specializzate del radicchio rosso e dell'asparago e del riso Vialone Nano.

Il progetto di P.A.T. ha provveduto ad identificare chiaramente i limiti della città consolidata e diffusa, censendo gli elementi costruiti storici sparsi sul territorio. Infine sono espresse le aree fragili ambientalmente come l'ambito della Palude del Brusà e l'area vocata a far parte del Parco delle Antiche Risaie.

Gli elementi sono tra loro legati dai corridoi ecologici principali e secondari con le Aree nucleo e le Aree di connessione naturalistica.

Il P.A.T. conferma i complessi edificati storici sparsi nel territorio aperto come elemento portante per la presenza dell'attività umana, demandando al P.I. lo studio e l'analisi delle caratteristiche architettonico tipologiche e per dettare norme per la riqualificazione e recupero del patrimonio edificato. Infine sono stati segnalati i siti a rischio archeologico costruendo una normativa di protezione.

#### Sistema geologico, idrogeologico ed idraulico

Il P.A.T. ha provveduto ad una difesa attiva del suolo, indagando ed accertando la consistenza e localizzazione degli ambiti soggetti rischio e/o vulnerabili dal punto di vista geologico ed idrogeologico che interagiscono con l'ambiente.

Sono state confermate le fasce di rispetto riferite alla maglia dei corsi d'acqua pubblici nella varia graduazione.

L'analisi approfondita ha permesso di individuare oltre alle aree esondabili in elementi chiaramente identificabili, una suddivisione attiva delle aree a penalità geologica idonea, non idonea e idonea a condizione che ha premesso di suddividere, secondo le caratteristiche geomorfologiche, le aree idonee a condizione in due sottocategorie, alcune per penalità geotecniche altre per difficoltà di deflusso.

Le trasformazioni ammesse e soggette al Piano degli Interventi dovranno attenersi alle conclusioni inserite nello studio di valutazione di compatibilità idraulica che

indica chiaramente le misure di compensazione a mitigazione che pone in atto per le nuove urbanizzazioni, tutti interventi volti alla riduzione del livello di rischio idraulico.

### Sistema dei Servizi

L'analisi dello stato generale del P.R.G. dimostra un assoluto sovradimensionamento delle superfici previste a standard in relazione agli abitanti residenti, questo dovuto anche alla previsione di aree a servizi a vario titolo ricomprese nelle trasformazioni attuative, edilizie e produttive di P.R.G..

Le superfici totali ammontano complessivamente a mq 357.000 comprensive di mq 52.834 di aree di sosta e parcheggio, mq 241.238 di aree per parco, gioco e sport, mq 39.104 di impianti di interesse comune ed infine di mq 23.911 per l'istruzione.

La superficie pro capite per abitante residente è pari a mq 57.

Le aree a servizi sono collocate sia all'interno dei tessuti urbanizzati sia a protezione dei territori aperti che presentano qualità ambientali e paesaggistiche di rilievo.

## Dimensionamento

### Dati territoriali

Comune di Casaleone

Provincia di Verona

Superficie: Km<sup>2</sup> 38,29

Popolazione: 6.112 abitanti (anagrafe comunale al 31.12.2008)

Casaleone fa parte dei comuni delle Valli Grandi Veronesi, posti a confine con il Comune di Ostiglia, che fa parte della Provincia di Mantova. Confina inoltre ad ovest con Sanguinetto e Gazzo Veronese, a nord e ad est con Cerea.

## Analisi socio – demografica

### Popolazione residente e movimento demografico

Si riportano i dati relativi alla popolazione residente nel Comune di Casaleone dal 1990 al 2008 (anagrafe comunale).

La tabella riporta i dati disaggregati per l'andamento naturale e sociale, la popolazione residente alla fine di ogni anno, nonché il numero delle famiglie e la loro composizione media.

<b>POPOLAZIONE MEDIA</b>		
<b>Periodo</b>	<b>Valore Assoluto</b>	<b>Indice Annuo</b>
1990-2008	6.046,00	19,00%
1995-2008	6013,10	14,00%
2000-2008	6022,40	9,00%
2005-2008	6083,50	4,00%

<b>POPOLAZIONE RESIDENTE: dinamica demografica annua</b>																	
<b>Anno</b>	<b>Nati</b>			<b>Morti</b>			<b>Immigrati</b>			<b>Emigrati</b>			<b>Popolazione residente alla fine dell'anno</b>			<b>Fam.</b>	<b>Comp. per famiglie</b>
	<b>M</b>	<b>F</b>	<b>Tot</b>	<b>M</b>	<b>F</b>	<b>Tot</b>	<b>M</b>	<b>F</b>	<b>Tot</b>	<b>M</b>	<b>F</b>	<b>Tot</b>	<b>M</b>	<b>F</b>	<b>Tot</b>		
1990	25	28	53	38	24	62	42	55	97	42	61	103	3.016	3.179	6.185	2.019	3,06
1991	21	13	34	47	34	81	32	48	80	33	45	78	2.989	3.161	6.150	2.019	3,05
1992	23	32	55	27	29	56	50	48	98	42	54	96	2.979	3.154	6.133	1.994	3,08
1993	32	22	54	31	28	59	42	57	99	47	44	91	2.975	3.161	6.136	2.001	3,07
1994	28	20	48	32	40	72	34	30	64	43	47	90	2.962	3.124	6.086	2.006	3,03
1995	27	22	49	34	28	62	45	52	97	73	70	143	2.927	3.100	6.027	2.010	3,00
1996	26	16	42	23	29	52	57	50	107	43	63	106	2.944	3.074	6.018	2.009	3,00
1997	19	27	46	23	33	56	56	50	106	64	65	129	2.932	3.053	5.985	2.004	2,99
1998	30	19	49	35	33	68	60	64	124	35	63	98	2.952	3.040	5.992	2.034	2,94
1999	23	19	42	27	23	50	52	40	92	59	57	116	2.941	3.019	5.960	2.048	2,91
2000	20	21	41	32	20	52	68	55	123	63	75	138	2.934	3.000	5.934	2.073	2,86
2001	32	15	47	24	19	43	70	48	118	67	42	109	2.945	3.002	5.947	2.075	2,87
2002	25	22	47	30	25	55	106	68	174	70	75	145	2.976	2.992	5.968	2.152	2,77
2003	28	21	49	25	37	62	117	95	212	68	56	124	3.007	3.002	6.009	2.193	2,74
2004	25	32	57	28	31	59	68	70	138	70	65	135	3.002	3.008	6.010	2.211	2,72
2005	29	30	59	31	29	60	95	96	191	77	65	142	3.018	3.040	6.058	2.220	2,73
2006	23	25	48	36	22	58	124	105	229	92	10	192	3.037	3.047	6.085	2.256	2,70
2007	32	34	66	33	24	57	90	91	181	109	87	196	3.017	3.062	6.079	2.267	2,68
2008	29	26	55	33	23	56	100	87	187	78	75	153	3.034	3.078	6.112	2.293	2,66

## Considerazioni

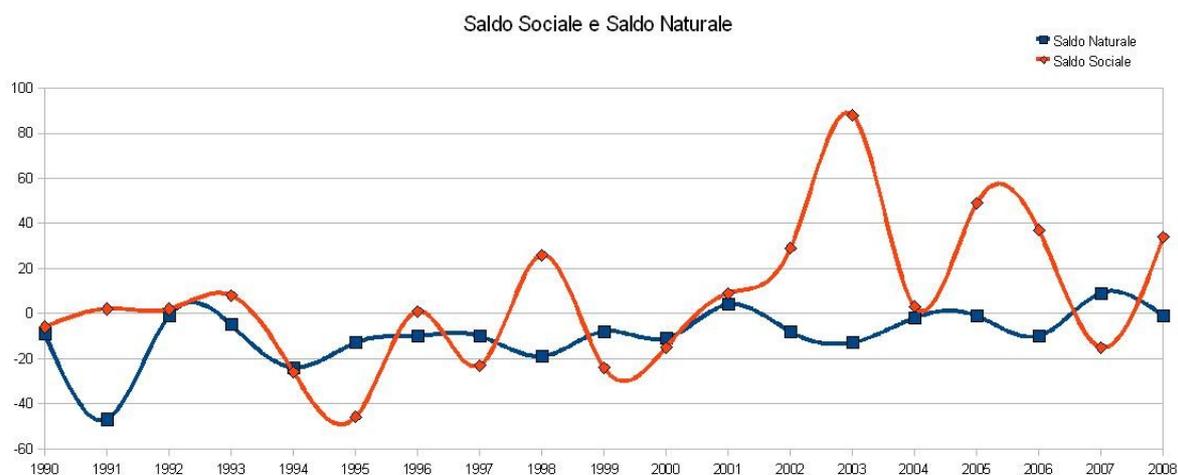
Nell'arco degli ultimi vent'anni in saldo naturale è risultato prevalentemente negativo, al contrario di quello sociale, arrivando come già riportato, a costruire nell'ultimo decennio un saldo complessivo dei residenti comunque positivo.

La situazione, per il saldo naturale, può essere così schematizzata:

- le nascite hanno sempre mantenuto un andamento pressochè costante nel tempo, con un modesto decremento tra il 1995 e il 2000;
- i decessi, relativamente all'osservazione sul lungo periodo, risultano costanti, pareggiando solo nell'ultimo quinquennio le nascite;
- su base ventennale, l'andamento è negativo azzerandosi nell'ultimo quinquennio.

L'analisi del saldo sociale indica:

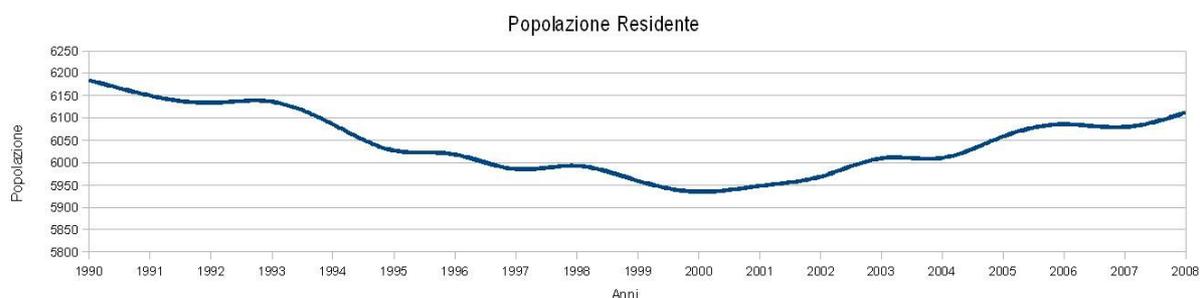
- il numero degli immigrati annui è quasi raddoppiato dalla fine degli anno '80 ad oggi e si mantiene su livelli prossimi alle 200 iscrizioni annue;
- il numero delle cancellazioni di cittadini residenti è altalenante, attestandosi su 150 unità;
- su base ventennale, l'andamento è positivo, con una media di 7 unità minime, ma negli ultimi quattro anni risulta più accentuato, arrivando a superare le 26 unità medie annue.



<b>SALDO NATURALE</b>			
<b>Periodo</b>	<b>Valore Assoluto</b>	<b>Media Annuia</b>	<b>Indice Annuo</b>
1990-2008	- 179	-9,4	-0,15%
1995-2008	-93	-6,6	-0,11%
2000-2008	-33	-3,6	-0,06%
2005-2008	-3	-0,75	-0,01%

<b>SALDO SOCIALE</b>			
<b>Periodo</b>	<b>Valore Assoluto</b>	<b>Media Annuia</b>	<b>Indice Annuo</b>
1990-2008	+133	7,00	0,11%
1995-2008	+153	10,90	0,18%
2000-2008	+219	24,30	0,40%
2005-2008	+105	26,25	0,43%

La compensazione dei due dati si riflette nell'andamento della popolazione, che nell'arco dell'ultimo ventennio mostra un moderato calo fino al 2000, per poi ripartire ad avere un costante aumento fino a raggiungere alla fine del 2008 le 6.112 unità, quasi pareggiando la popolazione del 1990.



I motivi che sembrano avere inciso in modo principale sull'aumento del flusso migratorio nell'ultimo decennio possono essere così riassunti:

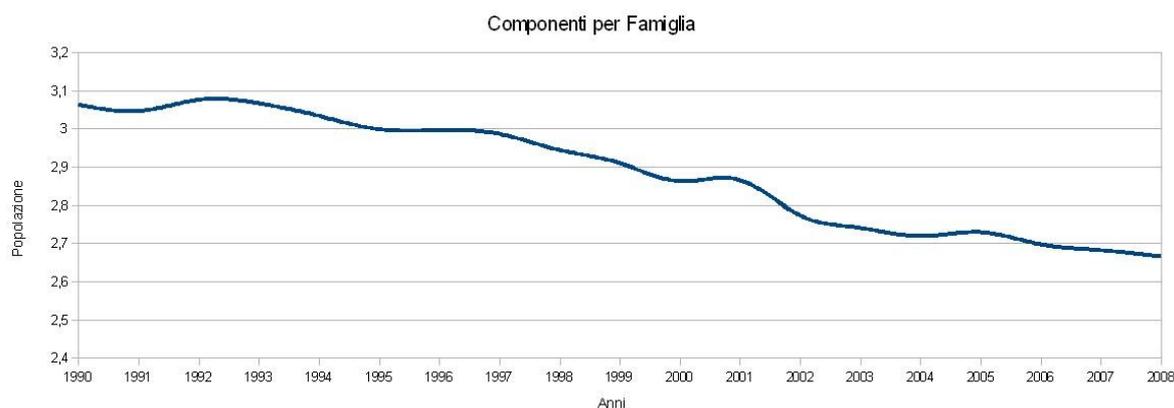
- richiesta di manodopera non qualificata in agricoltura;
- affitti più bassi per abitazioni ed alloggi rispetto ad alcune realtà contermini (Cerea e Legnago);
- offerta di alloggi in un patrimonio edilizio anche centrale, di origine storica privo di qualità.

Molto più regolare e progressivo risulta, al contrario, l'andamento del numero di famiglie in cui è suddivisa la popolazione residente, passando da 2.020 unità nel 1990 a quasi 2.300 nel 2008.

La serie storica mostra come, la situazione di Casaleone, risulti del tutto in linea con l'andamento socio-demografico di livello regionale e nazionale, che vede una progressiva riduzione del numero di componenti per famiglia dovuta, da un lato alla riduzione della prole per singola coppia di genitori, dall'altro all'aumento delle famiglie "unipersonali" costituite da single o vedovi/e da coppie di fatto.

<b>POPOLAZIONE E FAMIGLIE RESIDENTI</b>			
<b>Anno</b>	<b>Residenti</b>	<b>Famiglie</b>	<b>Abitanti/Famiglia</b>
1990	6.185	2.019	3,06
1995	6.027	2.010	3,00
2000	5.934	2.073	2,86
2005	6.058	2.220	2,73
2008	6.112	2.293	2,67

Il numero medio di componenti per famiglia è infatti sceso nel ventennio da 3,06 a 2,67, con un decremento del 13%, mentre nell'ultimo decennio il decremento è stato del 9,2%.



## Valutazioni dell'incremento demografico del decennio

Coerentemente con le rilevazioni effettuate, si elabora una proiezione verso il futuro, basandosi sul costante valore in aumento del saldo sociale e la costante diminuzione del numero dei componenti della famiglia. Si ritiene di assumere, come limite per lo spezzettamento della famiglia, 2,5 componenti e che ad ogni famiglia corrisponde un alloggio medio pari ad almeno 800 mc. La volumetria dei 800 mc, ovviamente è comprensiva di tutte le volumetrie accessorie.

Il dimensionamento di mc 800 per alloggio tiene conto di tutte quelle volumetrie necessarie e legate alla funzionalità dell'alloggio stesso come tutte le murature interne ed esterne, i vani tecnici, i vani scala, i volumi fuori terra non utilizzati, i parcheggi nonché tutti i volumi ibridi, cantine e ripostigli, accessi.

Considerando confermata la tendenza ad una costante aumento medio annuo dell'ultimo decennio del saldo sociale, pari a 25 unità, con un saldo naturale quasi pari a zero, si stimano nel prossimo decennio 250 unità, che sommate alle attuali portano la popolazione al 2019 a 6.362 residenti.

Ponendo come limite i 2,5 componenti per famiglia, avremo a 2.545 famiglie presenti, e detratte le attuali 2.293 si ipotizzano 253 nuove famiglie.

L'ipotesi di dimensionamento del P.A.T. prevede di dare un alloggio ad ogni nucleo familiare, stimando una nuova volumetria di 202.400 mc (253 fam. x 800 mc).

Il nuovo volume a carattere prettamente residenziale previsto dal P.A.T. e suddiviso nei vari A.T.O. ammonta a mc 207.000.

## **Rete produttiva – commerciale**

La documentazione presente negli uffici comunali, rileva l'insediamento di ben 236 attività indistinte tra industriali, artigianali e di servizio come mobiliari, carrozzieri, restauratori, che ovviamente impiegano più addetti, raggiungendo presubilmente le mille unità.

Le licenze commerciali rilasciate sono circa 80, rappresentate dalla vendita di alimenti, fiori, cartoleria, abiti, con una presenza di una attività ogni 75 abitanti.

Sono presenti due medie strutture di vendita (fino a 800 mq di superficie di vendita), una a Casaleone ed una alla Venera; non risulta autorizzata nessuna grande struttura di vendita (superiore agli 800 mq).

Le attività a carattere commerciale sono ovviamente concentrate complessivamente nel Capoluogo, con una modesta presenza alla Venera ed in Sustinenza e principalmente tra l'arteria principale ed il centro, dove sono presenti anche i servizi comunali e le strutture scolastiche, nonché gli impianti sportivi.

Si evidenzia la presenza di ben 22 esercizi pubblici, di cui 14 tra bar e gelaterie e 8 ristoranti. Sono 22 le attività di servizio alla persona, come parrucchieri, barbieri ed estetiste.

Si contano ben 57 unità tra agenzie assicurative e sportelli bancari.

La sintetica analisi, ovviamente riflette la struttura economico-produttiva di una modesta comunità, la cui parte più viva si concentra tra la strada Padana Inferiore ed il centro del Capoluogo.

I servizi presenti sembrano soddisfare le esigenze locali, forse si necessita di qualche punto di ristoro delle caratteristiche particolari.

Il percorso auspicabile è verso un miglioramento della qualità dell'offerta con una riqualificazione ed ammodernamento della rete di vendita, aggiungendo alcuni elementi di offerta legati alla vendita e commercializzazione di prodotti tipici del territorio.

Il P.A.T. conferma una volumetria complessiva di mc 42.750 per le attività compatibili con la residenza capace di soddisfare le esigenze di trasformazione ed adeguatamente alle strutture commerciali del territorio,

## **Assetto del territorio comunale e suddivisione per A.T.O.**

Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T. suddivide il territorio comunale di Casaleone in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri insediativi residenziali produttivi e paesaggistico-ambientali denominati Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

La disciplina di ciascun A.T.O. fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative, funzionali e produttive del territorio.

Gli A.T.O. sono raggruppati in insiemi di A.T.O., omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente come di seguito descritto:

- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema Insediativo, che è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione anche a carattere produttiva che penetra anche nell'ambiente naturale.
- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema Ambientale che è caratterizzato dalla presenza dominante delle risorse naturali paesaggistiche e agricolo-produttive;

### **A.T.O. DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **Dominante Produttiva**

- ATO 1 Consolidato Venera.

#### **Dominante Naturalistica**

- ATO 2 Ambito del Brusà

#### **Dominante Residenziale**

- ATO 3 Consolidato Casaleone;
- ATO 4 Consolidato Sustinenza.

### **A.T.O. DEL SISTEMA AMBIENTALE**

#### **Dominante Produttiva Agraria**

- ATO 5 Borghesana

#### **Dominante Agricolo Paesaggistica**

- ATO 6 Val Chiusa
- ATO 7 Valli. Grandi

## **Distribuzione del fabbisogno complessivo**

### Distribuzione per A.T.O.

La volumetria complessiva prevista viene distribuita tra gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) in base ad una valutazione delle specifiche condizioni locali dell'esistente, situazione ambientale, domanda di residenza, ecc. come illustrato nella seguente tabella, le componenti di nuova costruzione e del residuo di piano.

Il valore indicato s'intende comprensivo della quota percentuale di attività compatibili con la residenza.

Il cambio d'uso si riferisce non tanto alla disciplina edilizia del "cambio di destinazione d'uso" di immobili o parti di essi, quanto alle possibilità di ricavare volumetrie residenziali della conversione di fabbricati esistenti collocati in zone omogenee diverse da quelle residenziali. E' pertanto un cambio d'uso "urbanistico" delle volumetrie già presenti sul territorio, nel quale non è computato il mutare di destinazione tra diverse attività considerate compatibili all'interno di una specifica zona o area.

Il residuo di P.R.G. è stimato sulle parti di P.R.G. "compatibili" con la disciplina del P.A.T. e pertanto possono trovare attuazione attraverso l'esaurimento del P.R.G. o nella sua conversione in P.I.

Si tratta di una stima ricognitiva delle possibilità edificatorie ancora inesprese.

Sono inoltre riportate, sulla base di considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, le superfici destinate ad attività commerciali, produttive e le volumetrie turistico-ricettive considerate necessarie le modeste necessità del territorio di Casaleone.

**DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale-direzionale/turistico-ricettiva)**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT (c)	Volume previsto PAT (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+15%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1	Consolidato Venera	480	60	9.000	180	27.000	240	36.000	720	13.500	49.500
2	Ambito del Brusà	1.090	80	12.000	100	15.000	180	27.000	1.270	6.000	33.000
3	Consolidato Casaleone	2.740	220	33.000	580	87.000	800	120.000	3.540	9.000	129.000
4	Consolidato Sustinenza	1.490	160	24.000	400	60.000	560	84.000	2.050	5.250	89.250
5	Borghesana	170	0	0	60	9.000	60	9.000	230	3.000	12.000
6	Val Chiusa	50	0	0	30	4.500	30	4.500	80	3.000	7.500
7	Valli Grandi	30	0	0	30	4.500	30	4.500	60	3.000	7.500
<b>TOTALE</b>		<b>6.050</b>	<b>520</b>	<b>78.500</b>	<b>1.380</b>	<b>207.000</b>	<b>1.900</b>	<b>285.000</b>	<b>7.950</b>	<b>42.750</b>	<b>327.750</b>

Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 285.000 mc

Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza: 285.000 x 15% = 42.750 mc

TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 285.000 + 42.750 = 327.750 mc

Abitanti aggiuntivi PAT = 1.900 ab.

TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PAT) = 6.050 + 1.900 = 7.950 ab.

Il sistema residenziale si è caratterizzato per una crescita avvenuta per addizioni e stratificazioni successive, verso la quale è ormai necessaria una nuova progettualità. Gli interventi di pianificazione degli anni più recenti dovranno essere raccordati in un quadro d'insieme, nella prospettiva oramai irremovibile, della sostenibilità delle scelte.

Il P.A.T. viene dimensionato sulla base delle esigenze abitative ipotizzate per il decennio, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune, prevedendo quindi di poter soddisfare un nuovo fabbisogno abitativo complessivo di 207.000 mc. In particolare il P.A.T. dovrà far sì che il fabbisogno di edilizia residenziale venga in parte soddisfatto utilizzando il volume recuperabile negli interventi di recupero del patrimonio storico, in quanto è da considerarsi prioritario il recupero dei beni culturali anche con funzioni residenti e più in generale del patrimonio edilizio esistente, con il conseguente miglioramento della qualità urbana.

Nella maggior parte il fabbisogno edilizio per la residenza verrà soddisfatto nelle aree di completamento edilizio e di espansione del sistema insediativo mediante:

- l'utilizzazione prioritaria delle aree residenziali già urbanizzate o in corso di urbanizzazione definite come completamento insediativo, dove è possibile sia l'edificazione dei lotti ineditati, sia il recupero, l'ampliamento e la ricostruzione degli edifici esistenti;
- l'utilizzazione prioritaria di aree con edifici dismessi o in situazioni di degrado, il cui recupero determinerà un processo di riqualificazione che estenderà gli effetti su tutta l'area circostante;
- l'urbanizzazione di nuove aree insediative, nelle quali l'edificazione verrà generalmente subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

## **Calcolo della zona agricola massima trasformabile**

il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

La L.R. 26 aprile 2004, n. 11 assegna al Piano di Assetto del Territorio (art. 13, comma 1, lettera f) il compito, tra l'altro, di determinare "il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale(STC)".

Per quanto concerne il calcolo della SAU le analisi agronomiche hanno proceduto alla determinazione di questa attraverso la lettura dettagliata delle ortofoto e la verifica sul capo. Il trattamento delle immagini è stato effettuato utilizzando il supporto informatico, consentendo di individuare e disegnare le singole aree distinte in funzione della destinazione d'uso e di associare a ciascuna di queste una base dati contenente le informazioni relative all'identificativo ed all'estensione territoriale.

I dati finali risultanti sono i seguenti:

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola:

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale: 33,692 Km<sup>2</sup>;
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 38,282 Km<sup>2</sup>;
- Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 88,01% > 61,30 %;
- Zona agricola massima trasformabile = 33,692 x 1,3% = 438,000 mq

A tale limite è applicato un'ulteriore incremento secondo quanto previsto dall'atto di indirizzo vigente di cui all'art. 50, comma 1, lettera c) della L.R. n. 11/2004, del 10%; ne consegue che il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola è pari a 481.800 mq.