



COMUNE DI CASALEONE
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato

8

NORME DI ATTUAZIONE A.T.O.

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

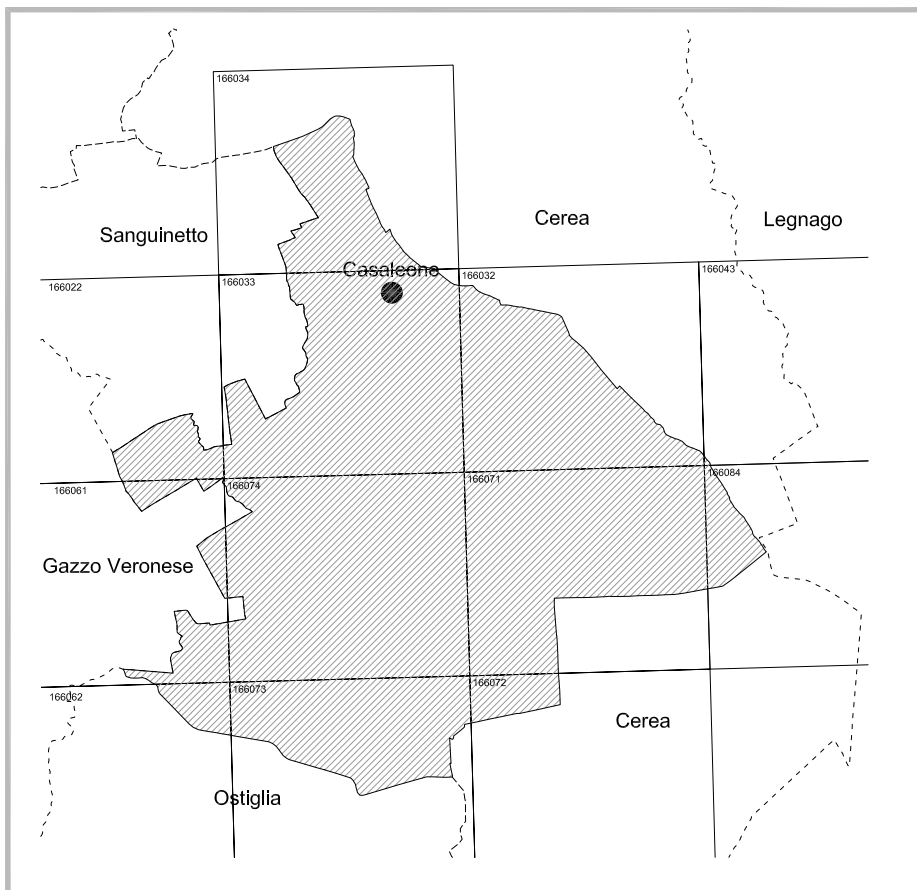
dr. Gabriele Ambrosi

Regione Veneto

Direzione Urbanistica

Provincia di Verona

Settore Programmazione e
Pianificazione Territoriale



COMUNE DI CASALEONE
Schede normative degli A.T.O.

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

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO

- Comune di Casaleone -

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA
(DIREZIONALE/COMMERCIALE-TURISTICO/RICETTIVE)**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT	TOTALE Abitanti previsti PAT	Volume complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	ab.	mc
1	Consolidato Venera	480	180	660	49.500
2	Ambito del Brusà	1.090	100	1.190	33.000
3	Consolidato Casaleone	2.740	580	3.320	129.000
4	Consolidato Sustinenza	1.490	400	1.890	89.250
5	Borghesana	170	60	230	12.000
6	Val Chiusa	50	30	80	7.500
7	Valli Grandi	30	30	60	7.500
TOTALE		6.050	1.380	7.430	327.750

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA
(DIREZIONALE/COMMERCIALE)**

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PAT	Superficie complessiva aggiuntiva PAT
		mq	mq	mq
1	Consolidato Venera	0	3.500	3.500
2	Ambito del Brusà	0	1.600	1.600
3	Consolidato Casaleone	0	2.000	2.000
4	Consolidato Sustinenza	0	1.000	1.150
5	Borghesana	0	0	0
6	Val Chiusa	0	0	0
7	Valli Grandi	0	0	0
TOTALE		0	8.100	8.100

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO/RICETTIVO

ATO	AMBITO	Volume residuo PRG Vigente mc	Volume previsto PAT mc	Volume complessivo PAT mc
1	Consolidato Venera	0	3.000	3.000
2	Ambito del Brusà	0	1.200	1.200
3	Consolidato Casaleone	0	3.000	3.000
4	Consolidato Sustinenza	0	2.250	2.250
5	Borghesana	0	3.000	3.000
6	Val Chiusa	0	3.000	3.000
7	Valli Grandi	0	3.000	3.000
TOTALE		0	18.350	18.350

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA ARTIGIANATO

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente mq	Superficie prevista PAT mq	Superficie complessiva PAT mq
1	Consolidato Venera	130.000	170.000	300.000
2	Ambito del Brusà	0	0	0
3	Consolidato Casaleone	0	0	0
4	Consolidato Sustinenza	0	0	0
5	Borghesana	0	0	0
6	Val Chiusa	0	0	0
7	Valli Grandi	0	0	0
TOTALE		130.000	170.000	300.000

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

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a) ab.	Abitanti Residui PRG (b) ab.	Volume Residuo PRG (B) mc	Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT (c) ab.	Volume previsto PAT (C) mc	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c) ab.	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C) mc	TOTALE Abitanti (a+b+c) ab.	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+15%) mc	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT 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
TOTALE		6.050	520	78.500	1.380	207.000	1.900	285.000	7.950	42.750	327.750

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.

SCHEDE ATO COMUNE DI CASALEONE**ATO 1 CONSOLIDATO VENERA**

SISTEMA INSEDIATIVO	DOMINANTE PRODUTTIVA	ATO 1 CONSOLIDATO VENERA
---------------------	----------------------	-----------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 1.779.509,33

Abitanti residenti: n. 480

L'ATO 1 – CONSOLIDATO VENERA del Sistema Insediativo a Dominante Produttiva è situato nella parte a nord del territorio comunale a confine con il Comune di Cerea praticamente a cavallo della Strada Regionale n. 10 Padana Inferiore. Le aree più a nord sono caratterizzate da una situazione morfologica piatta, con la presenza di una struttura agraria disegnata da scoli irrigui.

Ai lati della viabilità che segna anche il confine comunale sono presenti alcuni nuclei residenziali di chiara origine rurale trasformati nel tempo, i cui residenti oramai non sono più legati all'agricoltura. Alcune ingombranti attività di deposito e lavorazione in zona propria "D" prospettano sulla Strada R. n. 10, mentre oltre la viabilità a sud è presente l'importante polo produttivo strutturato di Casaleone.

L'edificato, con affaccio diretto sulla Strada Regionale, appare disomogeneo nelle costruzioni e frammentata nelle proprietà, mentre il tessuto interno è ordinatamente disegnato dalle lottizzazioni anche recenti, che hanno consolidato una maglia formata dai lotti produttivi su cui insistono i classici capannoni intervallati da ampie strade ma disadornate e povere di attrezzature.

Sulla viabilità principale le destinazioni commerciali-terziarie hanno pian piano sostituito nel tempo le industriali- artigiane, creando notevoli problemi funzionali e di immagine. Oltre la S.R. n. 10 a nord il P.R.G. prevede il naturale completamento del Polo Produttivo in continuità con quanto previsto dal Comune di Cerea.

L'A.T.O. contiene anche una modesta porzione della Località di Venera, divisa tra i Comuni di Casaleone, Sanguinetto e Cerea, la suddivisione non permette al nucleo di avere una propria identità urbana. In qualche complesso di case sparse permangono attività fuori zona, legate alla produzione e trasformazione del mobile.

Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO 1 è garantita dalla Strada Regionale n. 10 Padana Inferiore dalla quale a sud si innestano Via Martiri della Libertà, che entra in Capoluogo e Via Capersa alla Venera, dalla quale si diramano le strade di disobbligo della zona industriale. A nord il confine Comunale è delimitato da Via Faval, permane poi la maglia podereale rurale.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti, condotte secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- valorizzazione e ripristino degli elementi caratterizzanti il territorio aperto (sistemazioni agricole tradizionali, reticolo idrografico, percorsi poderali, visuali panoramiche);
- riordino e riqualificazione dell'insediamento produttivo, con organizzazione delle aree libere a verde ed a parcheggio con mascherature arboree e messa a sistema con l'eventuale rete di attrezzature e sistemazioni di percorsi escursionistici di immersione ciclo-pedonale e valorizzazione del territorio aperto e dell'ambiente costruito.

2.2 – Insediamenti

- Salvaguardia e recupero dell'edificazione di origine agricola anche mediante interventi di ampliamento e/o eliminazione a mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- riqualificazione e valorizzazione dell'ambiente consolidato prospettante la viabilità principale Strada Regionale n. 10 e Viale Martiri della Libertà, valutando la possibilità di operare con programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, con utilizzo di forme di compensazione volumetrica ed adeguamenti in altezza e possibilità di cambi d'uso da produttivo a commerciale, direzionale e residenziale, da definirsi in sede di P.I.;
- ammissibilità degli interventi edilizi di espansione sia residenziali che produttivi in continuità ed a compattamento del disegno urbano già preconstituito, secondo la programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad i nuovi ampliamenti (secondo le previsioni del P.A.T.) da definirsi in sede di P.I.;
- completamento riqualificazione e sistemazione all'interno del tessuto edificato del sistema degli spazi scoperti e coperti per un rafforzamento della qualità urbana;
- possibilità di prevedere per le zone produttive "D" nell'ambito del P.I. superfici coperte fino ad un massimo del 65% del lotto fondiario;
- riqualificazione del nucleo urbano di Venera, con la possibilità di prevedere in sede di P.I. un completamento edilizio volto a creare identità urbana;
- possibilità di spostamento e dismissione delle attività fuori zona.

2.3 – Accessibilità e mobilità locale

- Riorganizzazione della viabilità interna di servizio con risagomature delle sedi stradali, percorsi protetti, viali alberati, elementi d'arredo, mascherature arboree al fine di una riqualificazione dell'insediamento produttivo.

3. Funzioni attribuite

- Funzioni residenziali, commerciali, terziarie, produttive e compatibili. E' ammessa la destinazione agricola.

4. Dimensionamento – ATO 1 – CONSOLIDATO VENERA

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	27.000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	480
ab. teorici aggiunti	180
Totale ab. teorici	660

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 5.400
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 19.800

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 10.500	S.l.p.	
	mq	3.500
Turistico/ricettivo mc. 3.000	mq	1.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	130.000

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 3.500
	mq 450
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 13.000

ATO 2 AMBITO DEL BRUSA'

SISTEMA INSEDIATIVO	DOMINANTE NATURALISTICA	ATO 2 AMBITO DEL BRUSA'
---------------------	-------------------------	----------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 3.191.252,11

Abitanti residenti: n. 1.090

L'ATO 2 – AMBITO DEL BRUSA' del Sistema Insediativo a Dominante Naturalistica comprende la porzione di territorio comunale ad est, confinante interamente con il Comune di Cerea, con cui condivide l'ambito del Piano d' Area della Palude e dell'Area del Brusà che ne tutela gli interventi alla luce della naturalità dell'ambiente. All'interno si colloca una modesta porzione del S.I.C. IT 3210016 – Palude del Brusà – Le Vallette che coincide con la medesima Z.P.S., la cui superficie preponderante è presente in territorio di Cerea.

Il perimetro del Piano d'Area coincide con l'A.T.O. che ricomprende, oltre all'ambiente naturale, una buona parte del tessuto urbanizzato del Capoluogo costituito centralmente dagli edifici di origine storica mentre al margine troviamo i manufatti di più recente costruzione.

L'edificazione si concentra principalmente a ridosso della viabilità comunale che attraversa l'intero Capoluogo a volte penetrando nell'ambiente naturalistico anche con il grande compendio delle aree pubbliche a servizi a carattere generale costituite da attrezzature scolastiche di vario ordine e sportive di vario tipo (calcio - tennis), palestra, municipio, area del mercato, parcheggi e giardini.

Il territorio aperto è attraversato da diversi fiumi e canali. Quello di maggior rilievo è il fiume Menago, che raccoglie le acque di diversi scoli fra cui lo scolo Canossa.

Il quadro idrogeologico-clivometrico della zona, con l'andamento nord-sud dei corsi d'acqua, la zona paludosa, gli sbalzi altimetrici dovuti alla bonifica ed all'assestamento del terreno, ha condizionato la localizzazione degli insediamenti ed impedito agevoli collegamenti est-ovest, a causa dei complessi meccanismi degli ecosistemi presenti che si sommano anche fra loro.

Sono presenti pregevoli corti storiche come la Corte Ravagnana ed alcune emergenze paesaggistiche rurali come paesaggi fluviali o corsi d'acqua di bonifica, zone umide, ambienti agrari suburbani e con prevalenza seminativo.

Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO è caratterizzata dalla Provinciale n. 47 del Menago, che attraversa il Capoluogo assumendo il nome di Via Veneto, Via Roma, Via Capo di Sotto nei vari tratti centrali. All'interno del territorio paesaggisticamente più naturale si distinguono le strade poderali che disobbligano le corti agricole.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- Mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni paesaggistiche ambientali naturali del territorio attuando, in sede di P.I., le direttive e prescrizioni del Piano d'Area della Palude del Brusà, che sono finalizzati, tra l'altro, all'ottimizzazione paesaggistica ambientale dell'ATO con esaltazione del sistema delle connotazioni di interesse naturalistico ambientale, mediante la predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici di immersione) per la visitazione e l'ospitalità;
- mantenimento e valorizzazione delle connotazioni agricole ancora presenti.

2.2 – Insediamenti

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione delle corti storiche presenti all'interno dell'ATO mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali dei manufatti del patrimonio edilizio esistente, da aggiornarsi in sede di PI in riferimento ad una attenta rilettura puntuale della trattazione normativa, in relazione anche alle esigenze funzionali e agricole;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela, riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi, con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di PI. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa individuati nella tav. 4, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo un intervento di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio e ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal PAT per i singoli ATO;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- completamento della valorizzazione della grande struttura a servizi pubblici con miglioramento dell'immagine complessiva ed aumento della qualità dell'offerta;
- modesti ampliamenti di tessuto consolidato con possibilità di completamento dell'edificato esistente, con la previsione di piccole volumetrie, previa verifica in sede di P.I. della antropizzazione delle aree interessate.
- Rivisitazione della previsione delle aree a servizi all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa ricollocando le superfici, in sede di P.I. in ambiti opportuni.

2.3 – Accessibilità e mobilità locale

- Riorganizzazione e potenziamento della viabilità interna con risagomatura delle sedi stradali;
- predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclo-pedonale anche equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di PI, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

3. Funzioni attribuite

Funzioni residenziali, commerciali e terziarie, agricole e compatibili.

4. Dimensionamento – ATO 2– AMBITO DEL BRUSA'

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	15000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	1.090
ab. teorici aggiunti	100
Totale ab. teorici	1.190

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 3.000
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 35.700

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 4.800	S.l.p.	
	mq	1.600
Turistico/ricettivo mc. 1.200	mq	400
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 1.600
	mq 180
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

ATO 3 CONSOLIDATO CASALEONE

SISTEMA INSEDIATIVO	DOMINANTE RESIDENZIALE	ATO 3 CONSOLIDATO CASALEONE
---------------------	------------------------	--------------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 4.402.112,67

Abitanti residenti: n. 2.740

L'ATO 3 – CONSOLIDATO CASALEONE del Sistema Insediativo a Dominante Residenziale ricomprende praticamente l'abitato del Capoluogo che si concentra sulla viabilità principale che all'ingresso del paese compie una divisione nelle due direttrici est ed ovest creando un disegno a "V". A nord il tessuto edificato appare ancora diviso da una porzione di territorio aperto dal polo produttivo, mentre il lato est è definito dalla viabilità comunale, che coincide con il perimetro del Piano d'Area della Palude e dell'Area del Brusà e dell'ATO 2 – Ambito del Brusà.

L'ATO in complesso oltre ad una modesta porzione di Centro Storico, posto proprio nel cuore del capoluogo, ma concentrato lungo la viabilità principale ed un complesso censito come Villa Veneta, presenta pochi elementi di vero valore architettonico, per lo più si tratta di un'edificazione minore, dalla tipologia costruttiva povera e priva di elementi di pregio, fatta di case piccole e basse in mattoni in cotto, dove prevale il valore documentale.

All'interno del tessuto edificato di antica origine e di nuovo impianto sono comunque presenti numerose attività economiche che vivacizzano il centro

Il tessuto consolidato, esterno al nucleo storico, è costituito da una edificazione moderna fatta di ville, villini e da condomini, intervallati da alcuni manufatti di origine agricola, oramai trasformati. Le nuove inurbazioni non sono ancora correttamente correlate tra di loro e il disegno che appare è di un lungo pettine dove ogni nuovo elemento difficilmente dialoga con i confinanti.

Verso sud, lungo la viabilità, sono collocate alcune aggregazioni urbane anche complesse composte da varie decine di abitazioni ampliate attorno alle originali corti agricole i cui attuali residenti in maggior parte nulla hanno a che vedere con l'agricoltura.

Oltre sono ancora presenti alcuni complessi agricoli ed una edilizia minore a servizio dell'agricoltura.

Sopravvivono, spesso in volumi di chiara provenienza agricola, alcune attività fuori zona legate sia alla trasformazione del mobile sia al deposito e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO 3 è garantita dalla strada principale che si stacca dalla Strada Regionale n. 10 ed in prossimità della Parrocchiale di San Biagio si divide.

La maglia viaria nord-sud appare dimensionata, mentre si evidenzia la carenza di collegamenti est-ovest.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti, condotte secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- valorizzazione e ripristino degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali);
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- Riqualificazione area interessata dallo scolo Rabbiosa con l'eventuale intubamento o percorso alternativo dell'attuale tracciato.

2.2 – Insediamenti

- Tutela, riqualificazione dei pochi elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta analisi del patrimonio storico esistente rivedendo la normativa di riferimento in applicazione delle linee guida generali dettate dal P.A.T.;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano preconstituito secondo la programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (secondo la previsione del PAT) e compattamento del disegno urbano preesistente. Il P.I., nel definire le aree di sviluppo insediativo, dovrà in ogni caso, prevedere interventi che non compromettano l'integrità del tessuto originale e che rispettino le valenze paesaggistiche ambientali presenti;
- rafforzamento dell'immagine urbana con un sistema di arredi, piazze, percorsi che colleghino e valorizzino le strutture urbane consolidate e future;
- valorizzazione dell'ambito delle nuove espansioni in località S. Antonio in sede di P.I. con la previsione di area a servizi come punto di aggregazione e riqualificazione, valutando la possibilità di operare con programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio.

2.3 – Accessibilità e mobilità locale

- Riorganizzazione, riqualificazione urbana della viabilità comunale e sovracomunale che attraversa e seziona il Capoluogo. Gli interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I. di elementi di arredo , marciapiedi ecc.;
- potenziamento della maglia della viabilità, con percorsi alternativi all'attraversamento del Capoluogo e implemento di tracciati est-ovest per compattare la struttura urbana.
- Inserimento della viabilità di connessione collegato alla nuova infrastruttura "Nogara-Mare".

3. Funzioni attribuite

- Funzioni residenziali, commerciali, terziarie ed agricole compatibili.

4. Dimensionamento – ATO 3 – CONSOLIDATO CASALEONE

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	87.000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	2.740
ab. teorici aggiunti	580
Totale ab. teorici	3.320

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 1.740
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 99.600

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 6.000 Turistico/ricettivo mc. 3000	S.l.p.	
	mq	2.000
	mq	1.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 2.000
	mq 450
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

ATO 4 CONSOLIDATO SUSTINENZA

SISTEMA INSEDIATIVO	DOMINANTE RESIDENZIALE	ATO 4 CONSOLIDATO SUSTINENZA
---------------------	------------------------	---------------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 2.627.518,71

Abitanti residenti: n. 1490

L'ATO 4 – CONSOLIDATO SUSTINENZA del Sistema Insediativo a Dominante Residenziale comprende oltre all'abitato di Sustinenza, anche alcuni nuclei abitati collocati lungo la viabilità principale in uscita da Casaleone verso ovest.

La struttura urbana è composta da un tessuto più antico, collocata proprio al centro attorno alla Chiesa, dove prevale un'edilizia modesta di origine spesso rurale, mentre esternamente sono presenti anche le nuove espansioni più ordinate. Due sono i fenomeni caratterizzanti le recenti edificazioni: l'ordine dei moderni complessi costruiti secondo le leggi urbanistiche vigenti e l'ampliamento spesso disomogeneo delle vecchie cortine edilizie delle corti di origine rurale poste lungo la viabilità principale. Si evidenzia inoltre la costante presenza di volumi di provenienza agricola ancora tipologicamente interessanti. Permangono alcune attività fuori zona spesso legate alla produzione del mobile e qualche struttura di ristoro collocata anche in aperta campagna.

La frazione presenta inoltre una modesta zona produttiva di vecchio impianto ampliata nel 2000 ora in sofferenza anche per la grave situazione economica.

L'abitato comprende alcuni elementi di centro storico ed un complesso censito come Villa Veneta.

Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO 4 è garantita dalla Provinciale n. 47A che nel attraversare il nucleo abitato prende la denominazione di Via Garibaldi, Via San Giacomo e Via Stradanuova.

Dalla struttura viaria principale si staccano le stradine poderali che servono le corti sparse, mentre al margine Sud è previsto il passaggio della nuova infrastruttura "Nogara-Mare".

2. Obiettivi locali**2.1 – Ambiente**

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazione per la godibilità e fruibilità del territorio;
- attenzione alla mitigazione dell'impatto della infrastruttura viaria "Nogara – Mare" per un idoneo inserimento ambientale.

2.2 – Insediamenti

- Tutela, riqualificazione degli elementi di pregio architettonico ancora esistenti mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio esistente da definirsi in sede di P.I.;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale in continuità ed a compattamento del disegno urbano già precostituito secondo la programmazione e la pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti secondo le previsioni del P.A.T., da definirsi in sede di P.I., valutando la possibilità di operare con programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio;
- completamento all'interno del tessuto edificato della riqualificazione e sistemazione del sistema degli spazi aperti per un rafforzamento dell'immagine urbana;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
- rivisitazione delle previsioni delle aree a servizi all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa ricollocando le superfici, in sede di P.I. in ambiti opportuni, anche operando con programmi complessi.

2.3 – Accessibilità e mobilità locale

- Riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento a scala urbana della maglia della viabilità comunale e sovracomunale che attraversa e serve il nucleo insediativo con interventi di riordino del traffico, come rotatorie e mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti e con la predisposizione da definirsi in sede di P.I. di elementi di arredo e marciapiedi.

3. Funzioni attribuite

- Funzioni residenziali, commerciali, terziarie agricole e compatibili.

4. Dimensionamento – ATO 4 – CONSOLIDATO SUSTINENZA

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	60.000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	0	1.490
ab. teorici aggiunti	0	400
Totale ab. teorici	0	1.890

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 12.000
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 56.700

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 3.000	S.l.p.	
	mq	1.000
Turistico/ricettivo mc. 2.250	mq	750
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 1.000
	mq 337,5
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

ATO 5 BORGHESANA

SISTEMA AMBIENTALE	DOMINANTE PRODUTTIVO AGRARIA	ATO 5 BORGHESANA
--------------------	---------------------------------	---------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 10.004.509,33

Abitanti residenti: n. 120

L'ATO 5 – BORGHESANA del Sistema Ambientale a Dominante Produttivo Agraria collocato nella parte centrale del territorio comunale si estende ad ovest fino al confine con il comune di Sanguinetto ed è caratterizzato dall'ordinata tessitura dei campi coltivati intervallati dai scoli irrigui e punteggiato dalle corti rurali di riferimento. E' attraversato da un'unica arteria stradale importante, la Provinciale n.47A sulla quale si innesta la modesta maglia viaria comunale che serve le corti sparse sul territorio. L'edificazione maggiore si concentra sulla Strada provinciale con edifici anche di origine agricola, con il tempo dismessi, che mantengono l'accesso diretto alla strada. Evidente è ancora la maglia dei percorsi poderali, che entra nel territorio per servire le corti agricole sparse, alcune di queste con caratteristiche architettoniche di pregio. L'ATO sarà interamente interessato dalla nuova infrastruttura viaria "Nogara-Mare" che prevede tra l'altro un casello di disobbligo ed alcune arterie di collegamento con la viabilità esistente. E' presente per un breve tratto la linea ferroviaria smessa e prevista come ciclopista "Via Ostiglia".

Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO 5 si compone sostanzialmente da percorsi poderali che servono le corti agricole sparse oltre al tracciato della provinciale n. 47A.

2. Obiettivi locali**2.1 – Ambiente**

- Mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni paesaggistiche del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'ATO, con esaltazione del sistema strutturato delle connotazioni di interesse naturalistico ambientale, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclo-pedonale equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità) da definirsi in sede di PI per la godibilità e la fruibilità del territorio aperto;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricole ambientali dell'ATO;

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni;
- attenzione alla mitigazione dell'impatto della infrastruttura viaria "Nogara – Mare" per un idoneo inserimento ambientale – paesaggistico;
- inserimento delle previsioni progettuali di valorizzazione della ciclopista "Ostiglia – Mare".

2.2 – Insediamenti

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione delle corti storiche presenti all'interno dell'ATO mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali dei manufatti del patrimonio edilizio esistente, da aggiornarsi in sede di PI in riferimento ad una attenta rilettura puntuale della trattazione normativa, in relazione anche alle esigenze funzionali e agricole;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela, riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi, con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di PI. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa individuati nella tav. 4, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo un intervento di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio e ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal PAT per i singoli ATO;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;

2.3 – Accessibilità e mobilità locale

- Riorganizzazione della viabilità interna con risagomatura della sede stradale;
- predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclo-pedonale anche equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di PI, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità de territorio aperto.

3. Funzioni attribuite

- Funzioni residenziali, agricole e compatibili.

4. Dimensionamento – ATO 5 – BORGHESANA

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	9000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	120
ab. teorici aggiunti	60
Totale ab. teorici	180

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 1.800
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 5.400

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0	S.l.p.	
	mq	0
Turistico/ricettivo mc. 3.000	mq	1.000
	Superficie di zona	
Industria e artigianato	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 0
	mq 450
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

ATO 6 VAL CHIUSA

SISTEMA AMBIENTALE	DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA	ATO 6 VAL CHIUSA
--------------------	-------------------------------------	---------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 6.128.919,99

Abitanti residenti: n. 30

L'ATO 6 – VAL CHIUSA del Sistema Ambientale a Dominante Agricolo Paesaggistica è situato ad est del territorio comunale a confine con il comune di Cerea ed è caratterizzato dai caratteri tipici del territorio agricolo aperto. La dominante principale sono i corsi d'acqua maggiori, il Menago e lo scolo Boldiere, che con la tessitura dei fossi minori disegnano ed organizzano tutti i campi coltivati.

In posizione centrale ed in campo aperto spicca l'impianto agro-produttivo "Bozzola", struttura agroproduttiva legata e che vive per l'agricoltura.

Si evidenziano un mosaico di corti agricole sparse, alcune di queste con valore storico architettonico documentale. Altro elemento caratterizzante è la linea smessa della ferrovia Ostiglia-Treviso che divide longitudinalmente l'ATO 6 con l'ATO 2, definita con apposita legge ciclopista "Via Ostiglia".

Il territorio è segnato dalla previsione della infrastruttura viaria "Nogara - Mare" che per un tratto si affianca al tracciato della linea ferroviaria.

Accessibilità

La viabilità all'interno dell'ATO 6 si compone da strade comunali che si intersecano con percorsi poderali a servizio delle corti agricole.

2. Obiettivi locali**2.1 – Ambiente**

- Mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni paesaggistiche del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale; dell'ATO, con esaltazione del sistema strutturato delle connotazioni di interesse naturalistico ambientale, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclo-pedonale equestre, aree di sosta per la visita e l'ospitalità) da definirsi in sede di PI per la godibilità e la fruibilità del territorio aperto;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricole ambientali dell'ATO;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente caratterizzati dalla rete della viabilità poderale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni;

- valorizzazione in sede di P.I., in conformità ai piani sovraordinati del tracciato dell'ex ferrovia, definito ciclopista "Via Ostiglia" per interventi volti alla visitazione e al turismo pedo ciclabile;
- attenzione alla mitigazione dell'impatto della infrastruttura viaria "Nogara – Mare" per un idoneo inserimento ambientale – paesaggistico.

2.2 – Insediamenti

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione delle corti storiche presenti all'interno dell'ATO mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente, da aggiornarsi in sede di PI in riferimento ad una attenta rilettura puntuale della trattazione normativa, in relazione anche alle esigenze funzionali e agricole;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela, riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi, con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di PI. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa individuati nella tav. 4, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo un intervento di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio e ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal PAT per i singoli ATO;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- ammissibilità del potenziamento della struttura agro-produttiva "Bozzola" da definirsi in sede di PI, usufruendo delle possibilità concesse dallo sportello unico o dall'art. 6 della Legge 11/04, attenuando l'impatto con opere di inserimento e mitigazione prevedendo un ampliamento fino al 50% delle superfici coperte esistenti con potenziamento dell'accessibilità;
- ricettività alla Corte Villa Sogno con miglioramento della viabilità.

2.3 – Accessibilità e mobilità locale

- Riorganizzazione e potenziamento della viabilità comunale e sovracomunale con risagomatura delle sedi stradali;
- predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclo-pedonale anche equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di PI, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità delle aree agricole;
- riutilizzo e valorizzazione del tracciato della ex ferrovia per attrezzature di servizio alla viabilità e percorsi per il tempo libero, per la visitazione e valorizzazione di percorsi turistici ed enogastronomici.

3. Funzioni attribuite

- Funzioni residenziali, agro-produttive, agricole e compatibili.

4. Dimensionamento – ATO 6 – VAL CHIUSA

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	4500	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	90
ab. teorici aggiunti	30
Totale ab. teorici	120

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 900
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 3.600

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0	S.l.p.	
	mq	0
Turistico/ricettivo mc. 3.000	mq	1.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 0
	mq 450
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

ATO 7 VALLI GRANDI

SISTEMA AMBIENTALE	DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA	ATO 7 VALLI GRANDI
--------------------	-------------------------------------	-----------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 10.148.197,70

Abitanti residenti: n. 20

L'ATO 7 – VALLI GRANDI del Sistema Ambientale a Dominante Agricolo Paesaggistica comprende la parte sud del territorio. L'area è segnata dal paesaggio agrario ordinato dalle colture prevalenti su cui si innestano i fossi ed i scoli irrigui, mentre il corso del fiume Tregnone attraversa trasversalmente il territorio. Sono presenti alcune corti agricole tipiche ed alcuni nuclei di valore storico. Il confine sud è definito dal tracciato del Tartaro, le cui aree contermini sono interessate per la loro caratteristica naturalità a far parte del costituendo Parco delle Antiche Risaie.

All'interno di qualche complesso di origine agricola sono presenti attività fuori zona legate alla produzione del mobile. Il territorio è segnato anche dal tracciato della dismessa ferrovia Ostiglia-Treviso prevista come percorso ciclopista "Via Ostiglia".

Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO 7 è in generale caratterizzata da una maglia poderale che si collega alla Strada Provinciale n. 47 A delle Valli Grandi.

2. Obiettivi locali**2.1 – Ambiente**

- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni paesaggistiche del territorio;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricole ambientali dell'ATO;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente caratterizzati dalla rete della viabilità poderale, dai corsi d'acqua, dei sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'ATO, con esaltazione del sistema strutturato delle connotazioni di interesse naturalistico ambientale, mediante la predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersioni ciclo – pedonale anche equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità) da definirsi in sede di PI per la godibilità e la fruibilità del territorio aperto;
- valorizzazione delle aree umide con la partecipazione alla costruzione del Parco delle Antiche Risaie;

- valorizzazione in sede di P.I., in conformità ai piani sovraordinati, del tracciato dell'ex ferrovia Ostiglia – Treviso.

2.2 – Insediamenti

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione delle corti storiche presenti all'interno dell'ATO mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente, da aggiornarsi in sede di PI in riferimento ad una attenta rilettura puntuale della trattazione normativa, in relazione anche alle esigenze funzionali e agricole;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela, riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi, con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di PI.;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;

2.3 – Accessibilità e mobilità locale

- Riorganizzazione della viabilità interna con risagomatura della sede stradale;
- predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclo-pedonale anche equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di PI, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità de territorio aperto;
- riutilizzo e valorizzazione del tracciato della ex ferrovia per attrezzature e percorsi per il tempo libero.

3. Funzioni attribuite

Funzioni residenziali, agricole e compatibili.

4. Dimensionamento – ATO 7 – VALLI GRANDI

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	4500	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	30
ab. teorici aggiunti	30
Totale ab. teorici	60

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 900
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 1.800

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0	S.l.p.	
	mq	0
Turistico/ricettivo mc. 3.000	mq	1.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 0
	mq 450
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0