

2 ASPETTI DIMENSIONALI DEL P.G.T.

2.1 STIMA DEL DIMENSIONAMENTO DEL P.G.T.

Definite le possibili strategie di governo del territorio, sulla base delle azioni di piano della determinazione delle condizioni edificatorie attribuite ai diversi ambiti territoriali, si effettuano le verifiche dimensionali del piano allo scopo di accertare la congruenza tra le scelte localizzative e i target di sviluppo definiti dalle politiche di governo.

La verifica dimensionale viene effettuata distintamente per i seguenti settori:

A) Residenza

B) Settore produttivo secondario e terziario

1) Ambiti del tessuto urbano consolidato:

Zone A con aggiunta delle varie zone graficamente individuate dalla tav. 5.1 delle zone agricole

Totale abitanti insediati al 31/12/2008 **4817**

2) Ambiti consolidati (ab. 676) e di nuova previsione (ab. 1192)

Graficamente individuati dalla Tav. 5.2 del P.G.T.

Totale abitanti

1868

Totale assoluto abitanti

6739

Sulla base delle quantificazioni determinate con la stima della popolazione residente, delle potenzialità comunque insite nel P.R.G. vigenti e degli sviluppi previsti con ambiti di nuova previsione dal P.G.T. si determina quindi una quantità residenziale pari a circa 6739 abitanti teorici. Al fine della computazione delle potenzialità insediative consolidate, già preordinate dal P.R.G. vigente, sono stati considerati solamente i lotti realmente disponibili e con superficie superiore a 1000 mq, trascurando le minime porzioni intercluse-prevalentemente già sature o di pertinenze di edificazioni esistenti.

Ai fini della determinazione del calcolo, pur sempre teorico, degli obiettivi qualitativi di sviluppo complessivo del P.G.T., coerentemente con le indicazioni di cui all'art. 8, punto 2, lettere b-c-e della L.R. 12/05, si assume il parametro di 200 mc/abitante ritenendolo più adeguato alla oggettiva realtà insediativa locale e alla conformazione edilizia attualmente riconoscibile nella realtà di G.d.T. Per la concreta dimostrazione del contenuto dimensionale del P.G.T. si è evidenziata, dall'analisi condotta sulla realtà insediativa ed edilizia dell'ultimo quinquennio, un rapporto abitante/volume pari a circa 260 mc/abitante.

Già il P.T.C.P. ha svolto le varie analisi insediative utilizzando il rapporto per il Comune di 150 mc/abitante e di conseguenza Castel d'Ario è stato asserito un parametro mediato tra 150 e 260, che può essere individuato nel rapporto di 200 mc/abitante; non lontano dal consolidato riferimento regionale degli anni 90 e assunto appunto dal P.T.C.P. di Mantova, e comunque inferiore alla specifica condizione e caratteristica insediativa del Comune di Castel d'Ario che risulta essere appunto di 264 mc/abitante.

L'assunzione di tale parametro può risultare prudente ed equilibrata anche nel rapporto strategico che sussiste tra gli ambiti di trasformazione e la progettualità fondamentale infrastrutturale disegnata dal P.G.T.

L'entità teorica di 6739 abitanti costituisce anche il parametro qualitativo necessario alle strategie del Piano dei Servizi (P.d.S.) per il Piano delle Regole (P.d.R.).

F) PROGETTO E STRATEGIE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. PROGETTO

La visione principale e fondamentale che l'Amministrazione comunale di Castel d'Ario, a seguito delle varie analisi condotte nei capitoli precedenti, esprime ora per lo strumento di GOVERNO DEL TERRITORIO, può essere riassunta nel perseguimento dei seguenti obiettivi strategici:

- contenimento delle previsioni di sviluppo ed equilibrio territoriale delle dinamiche di trasformazione;
- riconoscimento giuridico e continuità delle previsioni già inserite dal P.R.G. vigente. Interventi di miglioramento della qualità edilizia-architettonica e dell'immagine urbana;
- riconoscimento delle previsioni infrastrutturali di carattere sovralocale a scala provinciale, regionale, interregionale;
- minimizzazione del consumo di suolo, strategie di riqualificazione naturalistica ed ambientale, tutela ambientale e del paesaggio agrario.

Questi obiettivi risultano già ampiamente sondati e descritti nei vari capitoli precedenti e troveranno concreta strategia di realizzazione attraverso le varie forme di regia e coordinamento pubblico degli interventi, sia per le aree di trasformazione come per l'intero territorio indistinto attraverso gli ulteriori indirizzi espressi nel presente DOCUMENTO di PIANO (D.d.P.), come nel più dettagliato PIANO delle REGOLE (P.d.R.).

2. CRITERI DI PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

2.1 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio si è ritenuto di limitare l'applicazione ai soli ambiti strategici di sviluppo, non in modalità generalizzata ma puntuale per ciascuno di essi.

Nei piani Attuativi i diritti edificatori a volumetria definita indicati nelle schede di indirizzo, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione.

Il progetto di Piano Attuativo dovrà pertanto dare conto di detta ripartizione, proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di possesso delle proprietà.

Ciò viene richiesto anche e soprattutto nel caso di attivazione della procedura di cui al IV comma dell'art. 12 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio che ritiene “ *sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano*”

2.2 DISCIPLINA DELL'INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio, si è ritenuto di orientare la disciplina verso due distinte fattispecie:

- quelle degli interventi di riqualificazione urbana mediante permesso di costruire convenzionata o pianificazione attuativa (PR o P.I.I.);
- quelle degli interventi di nuova costruzione sottoposti a pianificazione attuativa.

Nel caso di interventi di riqualificazione urbana sono previsti due possibili parametri di incentivazione non superiori al 5% della volumetria ammessa:

- nel caso si negozino rilevanti benefici pubblici aggiuntivi, rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati;
- qualora si propongano interventi orientati all'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in misura maggiore o aggiuntiva a quanto già previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale;
- nel caso invece di interventi di nuova costruzione è applicabile il solo parametro non superiore all'8% nel caso si propongano interventi orientati all'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in misura maggiore ed aggiuntiva a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e la contestuale dimostrazione, stabilita in convenzione, di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi;
- gli incentivi urbanistici possono essere riconosciuti solo con la piena e contestuale dimostrazione in convenzione, di ambedue i requisiti, sia quello progettuale finalizzato al risparmio energetico che quello relativo ai benefici pubblici aggiuntivi.

3. ELABORATI GRAFICI ILLUSTRATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

DOCUMENTO DI PIANO – D.d.P.

0a – Relazione

0b – Normativa generale e di dettaglio per le aree e gli ambiti di trasformazione

D.d.P. – STATO DI FATTO

1.1 – Carta Tecnica Regionale C.T.R.: - Contesto territoriale	scala 1:25.000
1.2 – Individuazione allevamenti comuni transfrontalieri	scala 1:25.000
1.3 – C.T.R.	scala 1:10.000
1.4 – Ortofoto intero territorio	scala 1:10.000
1.5 – Ortofoto e previsioni territoriali tessuto urbano consolidato principale	scala 1: 5.000
1.6 – Centro storico – Condizioni urbanistiche ed edilizie P.R.G.C.	scala 1: 1.000
1.7 – Edifici di pregio/ valore in zona agricola	scala 1: 5.000

D.d.P. – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

2.1 – Estratti del P.T.C.P.	scala 1:25.000
-----------------------------	----------------

D.d.P. – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

3.1 – Sistema infrastrutturali dei servizi e dei sottoservizi	scala 1: 5.000
3.2 – Sistema infrastrutturali per la mobilità esistente e di previsione	scala 1: 5.000

D.d.P. – SISTEMA AMBIENTALE

4.1 – Carta uso del suolo carta pedologica	
4.2 – Carta del paesaggio e sensibilità paesistica	scala 1: 5.000

D.d.P. – PROGETTO DEL P.G.T.

5.1 – Stato di attuazione del P.G.T. vigente	scala 1: 5.000
5.2 – Sintesi delle previsioni del Piano di Governo del Territorio	scala 1: 5.000

4. NORMATIVA GENERALE E DI DETTAGLIO PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

4.1 NORMATIVA GENERALE

4.1.1 Il Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Documento di Piano definisce:
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche e le integrazioni che si ravvisino necessarie;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
 - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
3. Il Documento di Piano definisce:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
 - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT. Nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o Piani di zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
 - d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
 - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;

f) determina in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, lettera f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione, di incentivazione.

4. Il Documento di Piano **non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4 comma 2, L.R. 12/2005.

Tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del P.G.T., una volta approvati ai sensi di legge, secondo le modalità contemplate dagli artt. 12 e 14 della L.R. 12/05.

4.1.2 Elaborati tecnici specialistici

Costituiscono il quadro consultivo e di analisi delle componenti idrogeologica e sismica destinato a definire i relativi livelli di tutela per la cui applicazione si rinvia al piano delle regole.

4.1.3 Elaborati d'indirizzo

La tavola grafica di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli ambiti di trasformazione mentre i relativi criteri di intervento sono più puntualmente determinati nelle schede di indirizzo contenute nelle presenti norme e ulteriormente dettagliati nel Piano delle Regole.

4.1.4 Interventi di trasformazione e sviluppo

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene per gli ambiti di espansione e di riqualificazione mediante piani attuativi; per quelli di completamento parte a piano attuativo e parte mediante titolo abilitativo corredato da impegnativa unilaterale d'obbligo patto di convenzione.

4.1.5 I Piani Attuativi Comunali

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo delle trasformazioni in ambiti di completamento indicati nel documento di piano avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale, ivi compreso il permesso di costruire convenzionato.
2. Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico generale, di cui all'art. 9, comma 10.
3. Nei Piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso. Per il dimensionamento dei servizi si utilizza il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro 200 mc/abitante.

4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4.1.6 I titoli abilitativi diretti assistiti

L'attuazione di alcuni interventi di trasformazione riconosciuti in ambiti di completamento o comunque appartenenti al tessuto urbano consolidato avviene mediante titoli abilitativi diretti assistiti, cioè corredati da impegnativa unilaterale d'obbligo al perseguimento degli obiettivi indicati nelle schede delle presenti norme di attuazione che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

4.1.7 Disciplina della perequazione

Nei piani inerenti l'attuazione delle aree di trasformazione i diritti edificatori derivanti dalle volumetrie definite indicate nelle schede di indirizzo contenute nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza della proprietà.

4.1.8 Disciplina di incentivazione

1. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana è prevista:
 - a) a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 5% della volumetria ammessa;
 - b) ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 10% della volumetria ammessa.
2. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla nuova costruzione in aree di espansione è prevista ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 10% della volumetria ammessa.
3. Il criterio di incentivazione deve consistere nell'attribuzione di indici differenziati, non superiori in nessun caso ai limiti indicati, in funzione del maggiore o minore raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

4.1.9 Le misure di mitigazione

Devono essere proposte nell'ambito dei progetti di pianificazione attuativa e meglio definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica o di rinaturalizzazione di cui al successivo art. 4.1.10. Sono calibrate in funzione del livello di sensibilità localizzativa e connesse a specifiche attività meglio indicate nel capitolo Rapporto ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili dovranno essere predisposte accurate indagini in modo da potere individuare le migliori soluzioni dal punto di vista geologico;
2. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili interessate dal vincolo paesistico, oltre alla redazione di approfonditi studi di carattere geologico, ideologico e idrogeologico, dovranno essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni in prossimità del corso idrico;
3. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili interessate da fattori limitativi di tipo ambientale oltre alla redazione di approfonditi studi di carattere geologico, ideologico e idrogeologico, dovranno essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla costruzione di edifici in aree ad alta naturalità e considerando soprattutto le possibili interazioni tra le nuove edificazioni e l'innesto, o il peggioramento, di fenomeni erosivi.

4.1.10 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica e di integrazione paesistica

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:
 - a) **Finalità tecnico funzionali**: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono al suolo un processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
 - b) **Finalità naturalistiche**: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
 - c) **Finalità paesistica**: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto visuale, ma anche storico-culturale;
 - d) **Finalità socio-economica**: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto.

In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

- a) **Interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- b) **Interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio

mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali per combattere la diffusione della polvere ad aerosol;

- c) **Interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà avvalere del Quaderno opere di ingegneria naturalistica” di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e dell’“Atlante delle opere di sistemazione dei versanti” edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell’APAT nell’anno 2002.

4.2 *NORMATIVA DI DETTAGLIO PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE*

4.2.1 Aree di trasformazione in ambiti di espansione per nuovi insediamenti residenziali ed extra-residenziali

1. Nelle seguenti schede le azioni di piano, anche mediante l’ausilio di rappresentazioni grafiche vengono connesse alle modalità attuative. Esse consentono di determinare i criteri per la successiva fissazione degli indici urbanistico-edilizi necessari alla concreta attuazione delle previsioni mediante piano attuativo.
2. Gli Ambiti e le conseguenti azioni di piano si individuano in:
 - **P.A. 1 “MAGRETTA”**
 - **P.A. 2 “DE MORTA”**
 - **P.A. 2/bis “CORTE GRANDE”**
 - **P.A. 3 “ESSERE – MOLINELLA”**
 - **P.A. A-B “CEROLE”**

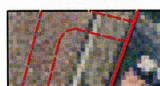
P.A. 1 “MAGRETTA”



LEGENDA



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO

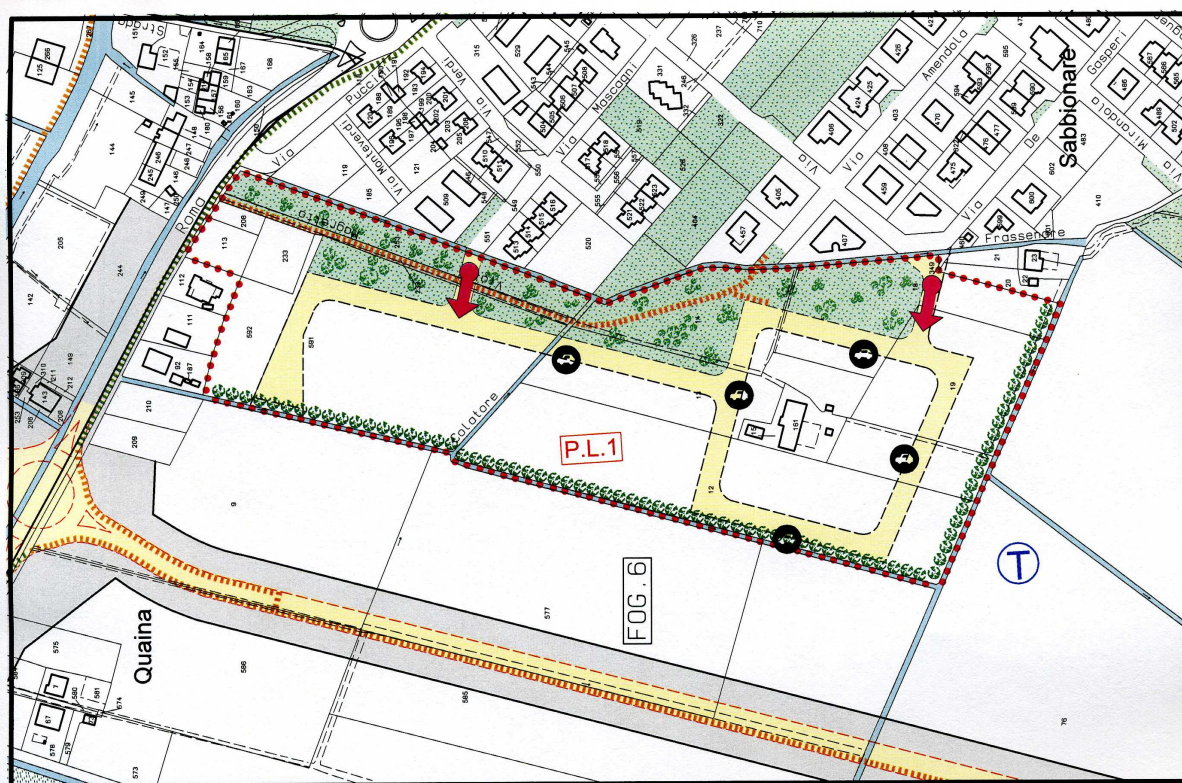
Il sito

Sito pianeggiante posto a ovest del paese, adiacente un contesto residenziale caratterizzato da un'edificazione di case singole, binate e a schiera sviluppatosi negli anni '80. Attualmente destinato a mono-culture è l'Ambito sul lato occidentale dal Canale “Frassenare”. L'area che viene individuata come potenziale ambito di intervento è interessata da un cascinale agrario.

Gli elementi dimensionali – P.A. 1 “MAGRETTA”

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Volume max
68.250 mq.	Residenziale	14.175 mq.	51.187 mc.

Consumo effettivo di suolo	Indice Fondiario mc/mq	Indice Territoriale mq/mq	Superficie Fondiaria mq.	Superficie drenante
65.520 mq.	1,22	0,25	41.873 mq.	min. 25% della superficie fondiaria



LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare dev'essere organizzata prioritariamente nei punti dove localizzati.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previsto senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- In adiacenza al Canale "Frassanese" si prevede la prosecuzione del disegno territoriale del Bosco Urbano realizzato nei quartieri residenziali limitrofi.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a residenziale.

LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA PREVISIONE
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLANTE
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	CICLABILI ESISTENTI
	CICLABILI DI PROGETTO
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE VISIVA CON AREE AGRICOLE
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	PARCHEGGIO UBICAZIONE NON VINCOLANTE
	AREE A VERDE DI QUARTIERE VINCOLANTE ZONA RESIDENZIALE
	ANTENNA SERVIZI TELEFONICI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – del P.A. 1 “Magretta”

L'ambito in esame non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa mq. 67000 posta al margine delle edificazioni residenziali già sviluppate verso Ovest negli anni '80.

L'intero ambito è attualmente riconducibile alla genericità del comparto agricolo e non è interessato, da vincoli specifici di tutela ambientale ed è privo di elementi notevoli di pregio.

Oltre alla ovvia disponibilità di futura residenzialità, il comparto in esame può configurare un nuovo disegno ordinato di margine urbano, con l'onere interno di raccordare le varie viabilità che si sono attestate come infrastrutture terminali e che dovranno garantire la fluidità della mobilità di accesso e servizio allo sviluppo stesso.

Contemporaneamente si prevede la prosecuzione del disegno territoriale del **Bosco Urbano** già realizzato dai precedenti interventi dei quartieri “Sabbionare” e “Pozze”, valorizzando allo stesso tempo, sia ambientalmente che come tutela del regime idraulico, il Canale “Frassenare”, che può dare valore aggiunto all'intero quartiere.

Sul margine esterno, verso Ovest, si prevede una ulteriore fascia alberata di mitigazione paesistica e di compensazione visiva dal contesto agricolo (dall'esterno verso l'interno dell'ambito) e anche dalla futura circonvallazione nel tratto Ovest, con la sicura attenuazione della percezione paesistica.

La sintesi valutativa dell'**Ambito N. 1** porta ad una considerazione di compatibilità per i singoli elementi VAS così definibile:

Elemento VAS 1 Le aree interessate dalla trasformazione sono assolutamente prive di intrinseche qualità ambientali e sulle stesse non sono riconoscibili vincoli specifici neppure di sistemi adiacenti.

Il Comparto risulta interessato da attività agricole monoculturali che già hanno comportato l'annullamento di eventuali elementi di naturalità dei luoghi.

Elemento VAS 2 Nel rapporto con la generalità del territorio e con la attuale immagine edilizia contermine, l'impatto stimato è ampiamente compensato dagli interventi esterni di mitigazione, ottenibile con le vaste fasce alberate previste, mentre all'interno, la proposta di incremento del Bosco Urbano, costituisce un elemento di pregio e di miglioramento della qualità di vita prossima e futura dell'insediamento con una qualità alta anche delle varie componenti architettoniche e di impianto urbanistico complessivo.

Elemento VAS 3 Considerando che è già stata effettuata una drastica riduzione del peso insediativo complessivo dell'Ambito di trasformazione pari al 50% della originaria ipotesi, non sono oggettivamente riconoscibili ulteriori opzioni alternative di posizionamento territoriale. L'unica opzione logica sarebbe quella della rinuncia che comporterebbe la perdita della opportunità insediativa aggiuntiva, compatibile quantitativamente con il PTCP e soprattutto quella comunque fondamentale negli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende raggiungere di riorganizzazione insediativa di un vasto quartiere residenziale.

Si deve inoltre considerare l'ipotesi di una graduale progressività temporale delle trasformazioni che permetterà al Comune di governare i processi di trasformazione territoriale.

P.A. 2 “DE MORTA” – P.A. 2/bis “CORTE GRANDE” – P.A. 3 “ESSERE - MOLINELLA”



LEGENDA



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO

Il sito

Sito pianeggiante posto a nord-est del nucleo urbano di Castel D'Ario. L'espansione edilizia degli anni passati ha comportato in questa direzione un progressivo sfrangiamento del tessuto urbano a scapito delle contermini aree agricole. La viabilità si attesta ai margini e all'interno del Comparto.

Gli elementi dimensionali – P.A. 2 “DE MORTA”

Superficie territoriale	Indice Territoriale mq/mq	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche
70.505 mq.	0,25	Residenziale	13.100 mq.

Indice Fondiario mc/mq	Superficie Fondiaria mq.	Volume max	Superficie drenante
1,30	40.193 mq.	52.878 mc.	min. 25% della superficie fondiaria

Gli elementi dimensionali – P.A. 2/bis “CORTE GRANDE”

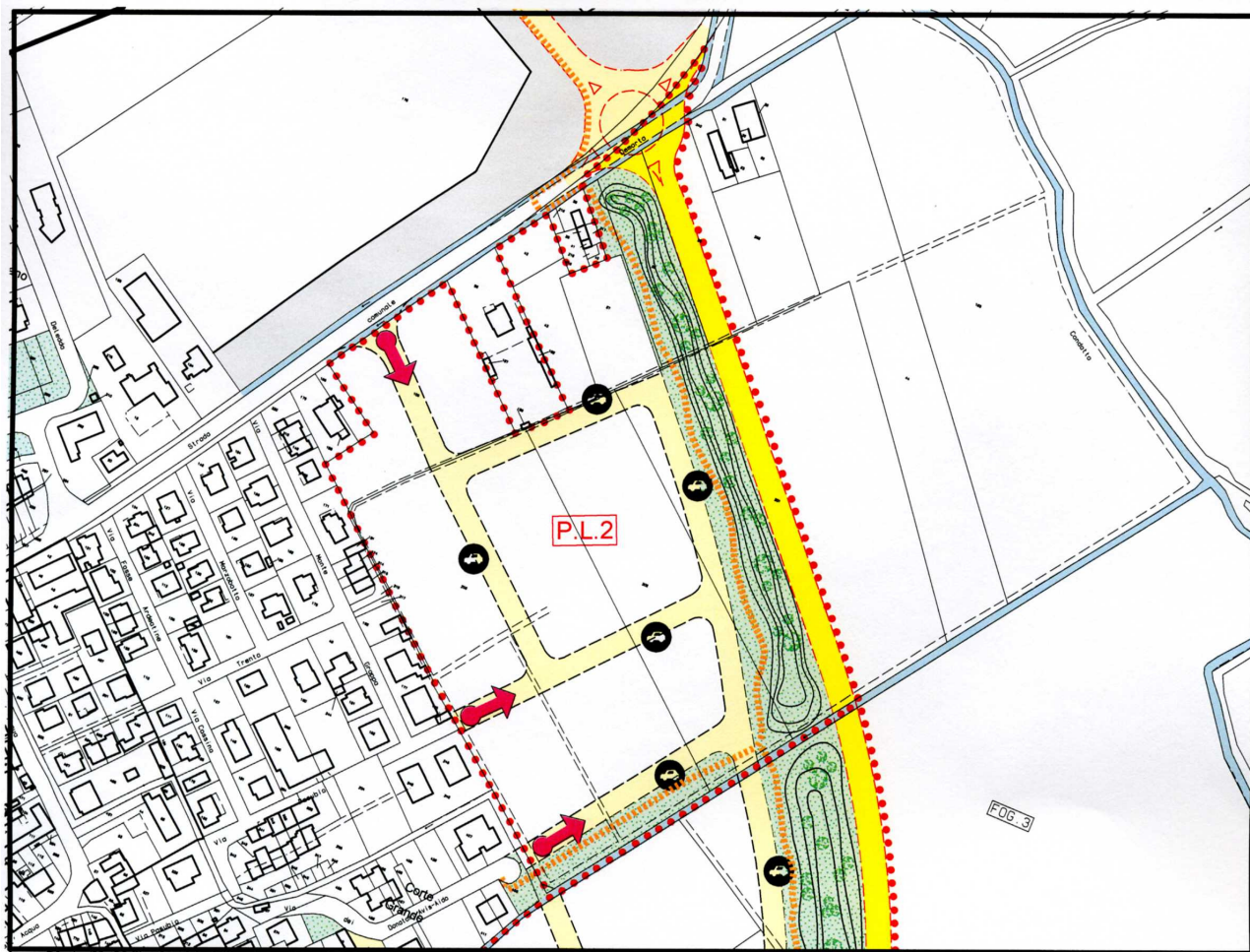
Superficie territoriale	Indice Territoriale mq/mq	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche
107.000 mq.	0,25	Residenziale	20.503 mq.

Indice Fondiario mc/mq	Superficie Fondiaria mq.	Volume max	Superficie drenante
1,32	60.734 mq.	80.250 mc.	min. 25% della superficie fondiaria

Gli elementi dimensionali – P.A. 3 “ESSERE – MOLINELLA”

Superficie territoriale	Indice Territoriale mq/mq	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche
63.710 mq.	0,25	Residenziale	16.360 mq.

Indice Fondiario mc/mq	Superficie Fondiaria mq.	Volume max	Superficie drenante
1,44	33.020 mq.	47.782 mc.	min. 25% della superficie fondiaria

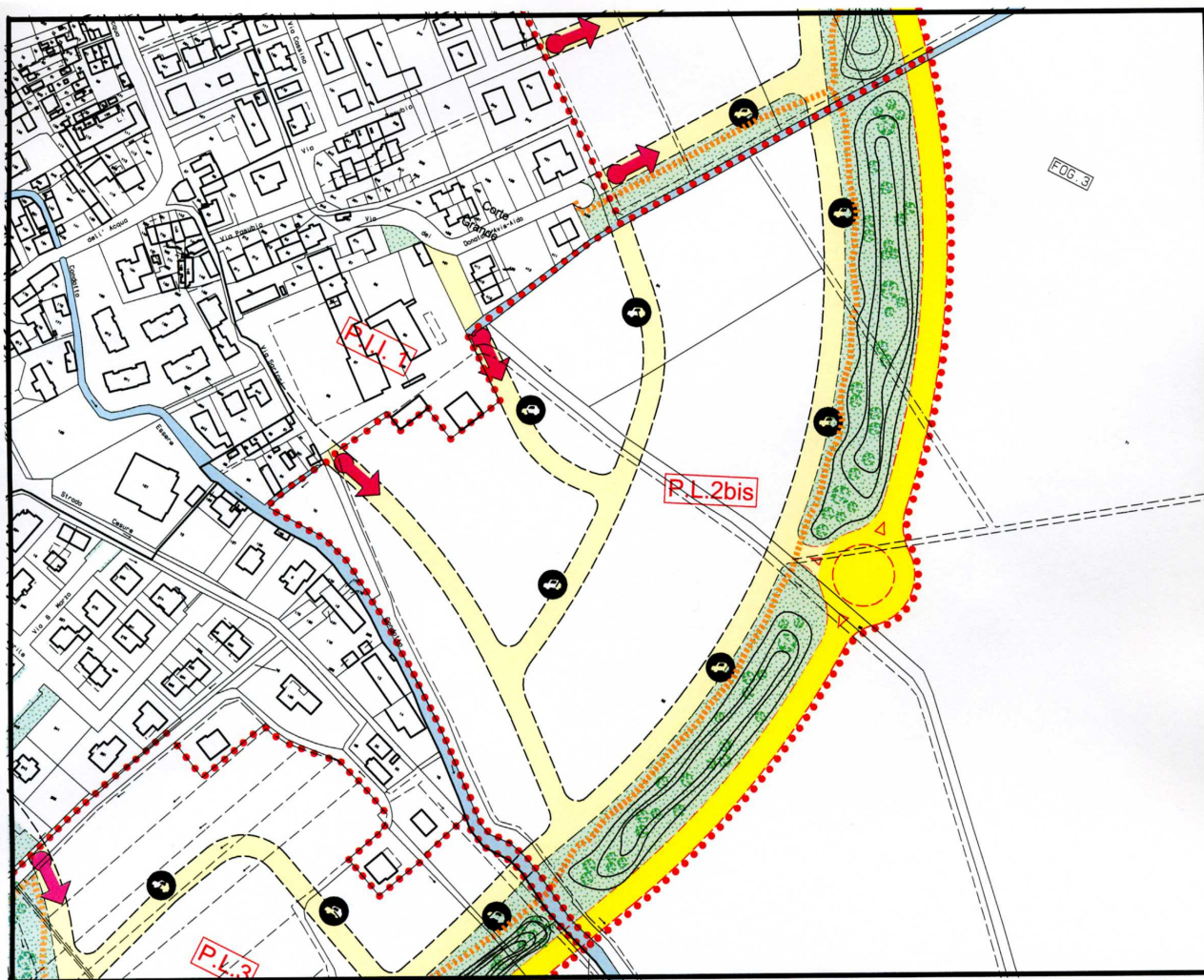


LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare dei nuovi Ambiti dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previsto senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- Lungo la strada di circonvallazione deve essere realizzato uno scollinamento di rinaturalizzazione con una fascia a verde di densa piantumazione con funzione di mitigazione paesistica dall'esterno verso l'interno.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo possono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dell'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA PREVISIONE
	NUOVA VIABILITA' DI CIRCONVALLAZIONE
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLANTE
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	CICLABILI DI PROGETTO
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE VISIVA CON AREE AGRICOLE
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	PARCHEGGIO UBICAZIONE NON VINCOLANTE
	AREE A VERDE DI QUARTIERE VINCOLANTE ZONA RESIDENZIALE

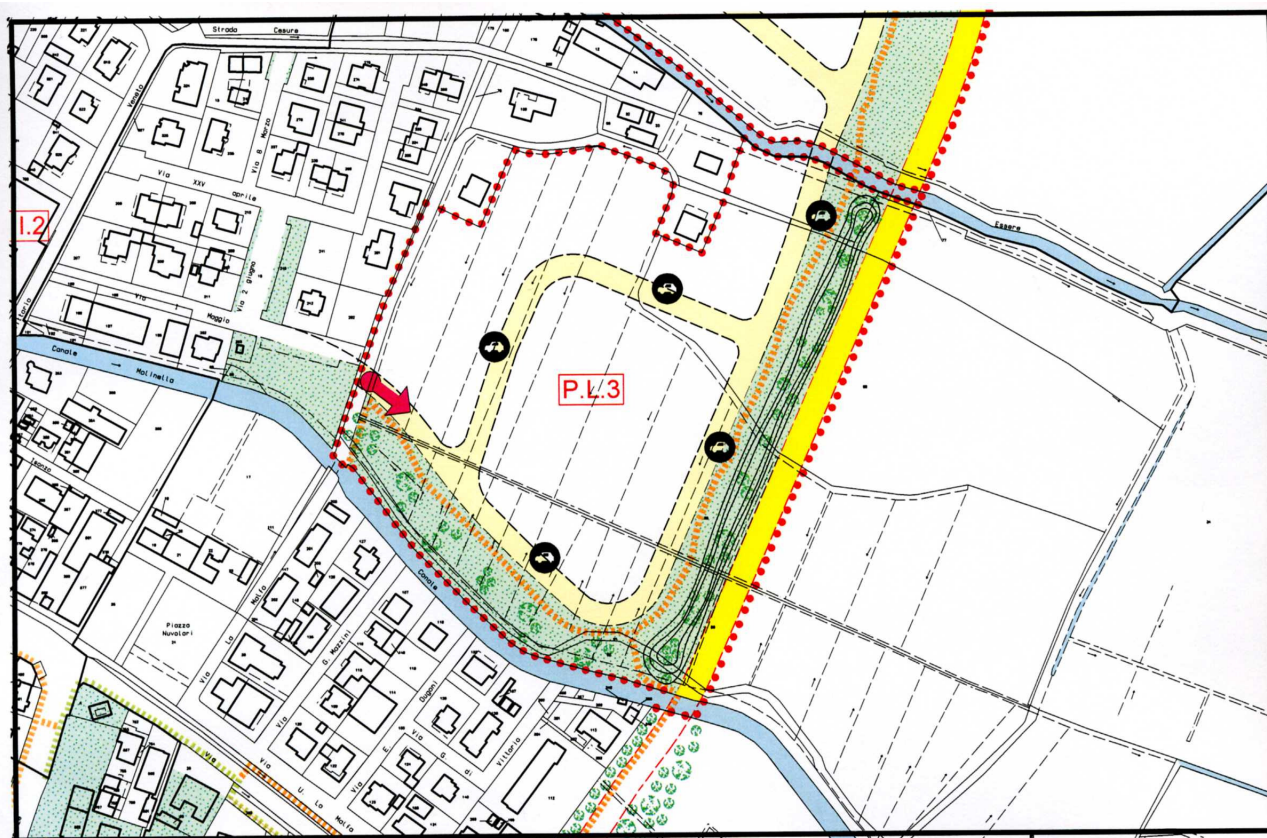


LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare dei nuovi Ambiti dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- Lungo la strada di circonvallazione deve essere realizzato uno scollinamento di rinaturalizzazione con una fascia a verde di densa piantumazione con funzione di mitigazione paesistica dall'esterno verso l'interno.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo possono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dell'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA PREVISIONE
	NUOVA VIABILITA' DI CIRCONVALLAZIONE
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLANTE
	CICLABILI DI PROGETTO
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	PARCHEGGIO UBICAZIONE NON VINCOLANTE
	AREE A VERDE DI QUARTIERE VINCOLANTE ZONA RESIDENZIALE



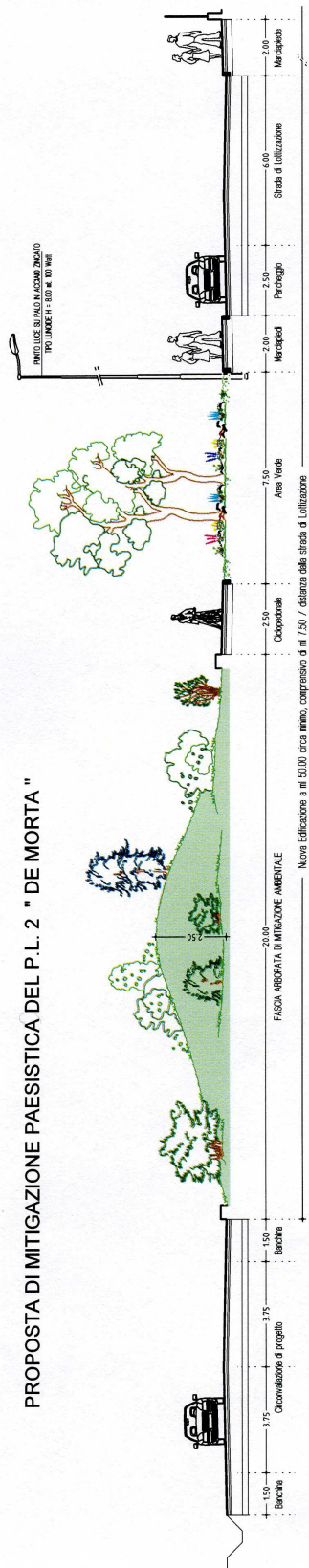
LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare dei nuovi Ambiti dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previsto senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- Lungo la strada di circonvallazione deve essere realizzato uno scollinamento di rinaturalizzazione con una fascia a verde di densa piantumazione con funzione di mitigazione paesistica dall'esterno verso l'interno.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo possono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

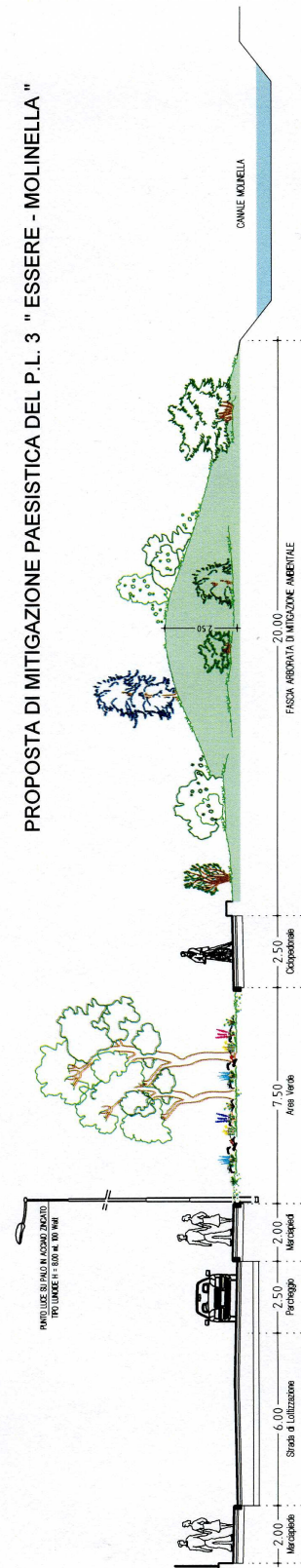
LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA PREVISIONE
	NUOVA VIABILITA' DI CIRCONVALLAZIONE
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLANTE
	CICLABILI ESISTENTI
	CICLABILI DI PROGETTO
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	PARCHEGGIO UBICAZIONE NON VINCOLANTE
	AREE A VERDE DI QUARTIERE VINCOLANTE ZONA RESIDENZIALE

PROPOSTA DI MITIGAZIONE PAESISTICA DEL P.L. 2 "DE MORTA"



PROPOSTA DI MITIGAZIONE PAESISTICA DEL P.L. 3 "ESSERE - MOLINELLA"



AMBITO DI TRASFORMAZIONE – del P.A. 2 “De Morta”

L'ambito in questione non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e nel disegno del D.d.P. comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa mq. 70000 posta al margine delle edificazioni residenziali che risalgono agli anni '80 – '90.

Attualmente l'intero Ambito è riconoscibile con una funzione d'uso genericamente agricola, riconducibile ad attività monoculturali e non è interessato da vincoli puntuali di tutela ambientale ed è privo di elementi naturali di pregio o interesse naturalistico.

Lo sviluppo ipotizzato risponde in prima istanza ai fabbisogni residenziali stabiliti dalla Amministrazione Comunale ed ha l'onere di avviare il fondamentale e prioritario tracciato di Circonvallazione Est che ha il compito di alleggerire od eliminare il traffico veicolare di attraversamento Est-Ovest che attualmente grava, in misura ormai insostenibile, sul centro abitato principale.

La lettura territoriale all'intorno ormai oggettivamente e fisicamente strutturata, porta alla considerazione di un “logico” ampliamento dell'esistente che andrebbe ad attestarsi sino alla viabilità di nuova Circonvallazione prevista.

L'intervento urbanistico del PL 2 costituisce anche l'opportunità di riorganizzare e raccordare alcune viabilità che si sono attestate in modo “terminale” e non fluido al margine dell'attuale limite edificato.

Questo obiettivo risulta comunque di primaria importanza e fondamentale per il progetto urbanistico ipotizzato poiché concorre a migliorare la qualità di vita degli insediamenti esistenti.

Lungo il margine esterno, tra l'area edificabile e la circonvallazione in progetto, viene prevista una vasta fascia a verde di densa piantumazione con scollinamenti di rinaturalizzazione che svolge funzione di mitigazione paesistica dall'esterno e verso l'interno, con una indiscutibile attenuazione della percezione paesistica e con lo sviluppo di un percorso importante di ciclopeditonalità e di fruizione collettiva.

Questo Ambito di trasformazione può costituire, per il Comune di Castel D'Ario, un concreto laboratorio o caso di studio applicativo degli effetti di trasformazione territoriale, su cui misurare, attraverso il monitoraggio le concrete ricadute positive e non, i vari impatti ipotizzati dagli scenari di ambito.

La sintesi valutativa dell'**Ambito P.A. 2 "De Morta"** porta ad una considerazione di compatibilità per i singoli elementi VAS, così definibile:

Elemento VAS 1 Le aree coinvolte nel processo di trasformazione, risultano allo stato di fatto e di conoscenza, prive di intrinseche qualità ambientali e naturalistiche e non sono interessate da vincoli di tutela, neppure nel rapporto con sistemi territoriali adiacenti. Il comparto risulta interessato da attività agricole monoculturali che hanno già comportato l'annullamento e la perdita degli elementi di naturalità dei luoghi.

Elemento VAS 2 La attuale immagine e percezione visiva del Comparto è condizionata già su 2 lati dalla edilizia recente e il disegno urbanistico ipotizzato con le varie fasce alberate di interesse pubblico e paesistico è tale da dimostrare una alta e ottimale capacità intrinseca del progetto, di compensazione degli impatti e nella concreta realizzazione delle necessarie mitigazioni paesistiche.

Elemento VAS 3 Per l'intero impianto di trasformazione ad Est, attestato lungo il tracciato della circonvallazione è già stata condotta una drastica riduzione del peso complessivo della trasformazione, mediante lo "svuotamento" del poligono centrale al quale l'Amministrazione Comunale ha rinunciato, a favore di una fattibile gradualità degli interventi che non pregiudichi la realizzabilità del tracciato viabilistico. Ovviamente, con la riduzione già condotta, non sono ipotizzabili opzioni alternative nel posizionamento territoriale degli Ambiti di trasformazione 2 e 3, considerato anche la stretta relazione degli stessi con il tracciato viabilistico e con le innegabili necessità di soluzioni alternative alla mobilità. Del resto, anche storicamente, pur essendo in epoca di dinamiche in contrazione, non può essere scelta l'opzione della rinuncia che farebbe venire meno non solo la risposta al fabbisogno insediativo, ma anche l'obiettivo prioritario della soluzione viabilistica di Circonvallazione ad Est verso Padova e Verona.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – del P.A. 2/bis “Corte Grande”

L'ambito in questione non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e nel disegno del D.d.P. comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa mq. 107000 posta al margine delle edificazioni residenziali che risalgono agli anni '80 – '90.

Attualmente l'intero Ambito è riconoscibile con una funzione d'uso genericamente agricola, riconducibile ad attività monoculturali e non è interessato da vincoli puntuali di tutela ambientale ed è privo di elementi naturali di pregio o interesse naturalistico.

Lo sviluppo ipotizzato risponde in prima istanza ai fabbisogni residenziali stabiliti dalla Amministrazione Comunale ed ha l'onere di avviare il fondamentale e prioritario tracciato di Circonvallazione Est che ha il compito di alleggerire od eliminare il traffico veicolare di attraversamento Est-Ovest che attualmente grava, in misura ormai insostenibile, sul centro abitato principale.

La lettura territoriale all'intorno ormai oggettivamente e fisicamente strutturata, porta alla considerazione di un “logico” ampliamento dell'esistente che andrebbe ad attestarsi sino alla viabilità di nuova Circonvallazione prevista.

L'intervento urbanistico del PL 2/bis costituisce anche l'opportunità di riorganizzare e raccordare alcune viabilità che si sono attestate in modo “terminale” e non fluido al margine dell'attuale limite edificato.

Questo obiettivo risulta comunque di primaria importanza e fondamentale per il progetto urbanistico ipotizzato poiché concorre a migliorare la qualità di vita degli insediamenti esistenti.

Lungo il margine esterno, tra l'area edificabile e la circonvallazione in progetto, viene prevista una vasta fascia a verde di densa piantumazione con scollinamenti di rinaturalizzazione che svolge funzione di mitigazione paesistica dall'esterno e verso l'interno, con una indiscutibile attenuazione della percezione paesistica e con lo sviluppo di un percorso importante di ciclopeditonalità e di fruizione collettiva.

Questo Ambito di trasformazione può costituire, per il Comune di Castel D'Ario, un concreto laboratorio o caso di studio applicativo degli effetti di trasformazione territoriale, su cui misurare, attraverso il monitoraggio le concrete ricadute positive e non, i vari impatti ipotizzati dagli scenari di ambito.

La sintesi valutativa dell'**Ambito P.A. 2/bis "Corte Grande"** porta ad una considerazione di compatibilità per i singoli elementi VAS, così definibile:

Elemento VAS **1** Le aree coinvolte nel processo di trasformazione, risultano allo stato di fatto e di conoscenza, prive di intrinseche qualità ambientali e naturalistiche e non sono interessate da vincoli di tutela, neppure nel rapporto con sistemi territoriali adiacenti. Il comparto risulta interessato da attività agricole monocolturali che hanno già comportato l'annullamento e la perdita degli elementi di naturalità dei luoghi.

Elemento VAS **2** La attuale immagine e percezione visiva del Comparto è condizionata già su 2 lati dalla edilizia recente e il disegno urbanistico ipotizzato con le varie fasce alberate di interesse pubblico e paesistico è tale da dimostrare una alta e ottimale capacità intrinseca del progetto, di compensazione degli impatti e nella concreta realizzazione delle necessarie mitigazioni paesistiche.

Elemento VAS **3** Per l'intero impianto di trasformazione ad Est, attestato lungo il tracciato della circonvallazione non sono ipotizzabili opzioni alternative nel posizionamento territoriale degli Ambiti di trasformazione, considerato anche la stretta relazione degli stessi con il tracciato viabilistico e con le innegabili necessità di soluzioni alternative alla mobilità. Del resto, anche storicamente, pur essendo in epoca di dinamiche in contrazione, non può essere scelta l'opzione della rinuncia che farebbe venire meno non solo la risposta al fabbisogno insediativo, ma anche l'obiettivo prioritario della soluzione viabilistica di Circonvallazione ad Est verso Padova e Verona.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – del P.A. 3 “Essere – Molinella”

L'Ambito in questione risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e pianificata come area per attrezzature pubbliche per una superficie di mq. 44.000 e nel disegno del D.d.P. comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa mq. 63000 ricompresa tra due attestazioni residenziali che risalgono agli anni '80 – '90 e che delineano una fuoriuscita semicircolare entro la quale si attesta il nuovo Ambito di trasformazione.

Attualmente l'intero Ambito è riconoscibile con una funzione d'uso genericamente agricola ed è territorialmente riconducibile alla generalità del Comparto agricolo e le aree non sono interessate da vincoli puntuali di tutela ambientale, inoltre, essendo interessato da utilizzi agricoli monoculturali è privo di elementi naturali di pregio o interesse naturalistico.

Lo sviluppo ipotizzato risponde in prima istanza ai fabbisogni residenziali stabiliti dalla Amministrazione Comunale ed ha l'onere di avviare il fondamentale e prioritario tracciato di Circonvallazione Est che ha il compito di alleggerire od eliminare il traffico veicolare di attraversamento Est-Ovest che attualmente grava, in misura ormai insostenibile, sul centro abitato principale.

La lettura territoriale all'interno ormai oggettivamente e fisicamente strutturata, porta alla considerazione di un “logico” utilizzo del poligono intercluso che andrebbe ad attestarsi verso Est sino alla viabilità di nuova Circonvallazione prevista.

L'intervento urbanistico del PL 3 costituisce anche l'opportunità di riorganizzare e raccordare alcune viabilità che si sono attestate in modo “terminale” e non fluido, al margine dell'attuale limite edificato.

Questo obiettivo risulta comunque di primaria e fondamentale importanza per il progetto urbanistico ipotizzato poiché concorre a migliorare la qualità di vita degli insediamenti esistenti ed anche alla valorizzazione ambientale ed idraulica dei Canali “Essere” e “Molinella” che ne delimitano i margini a Nord e a Sud e che verrebbero contestualizzati con fasce allevate e, a verde, parallele ai corsi d'acqua con lo sviluppo di un percorso importante di ciclopedità e di fruizione collettiva.

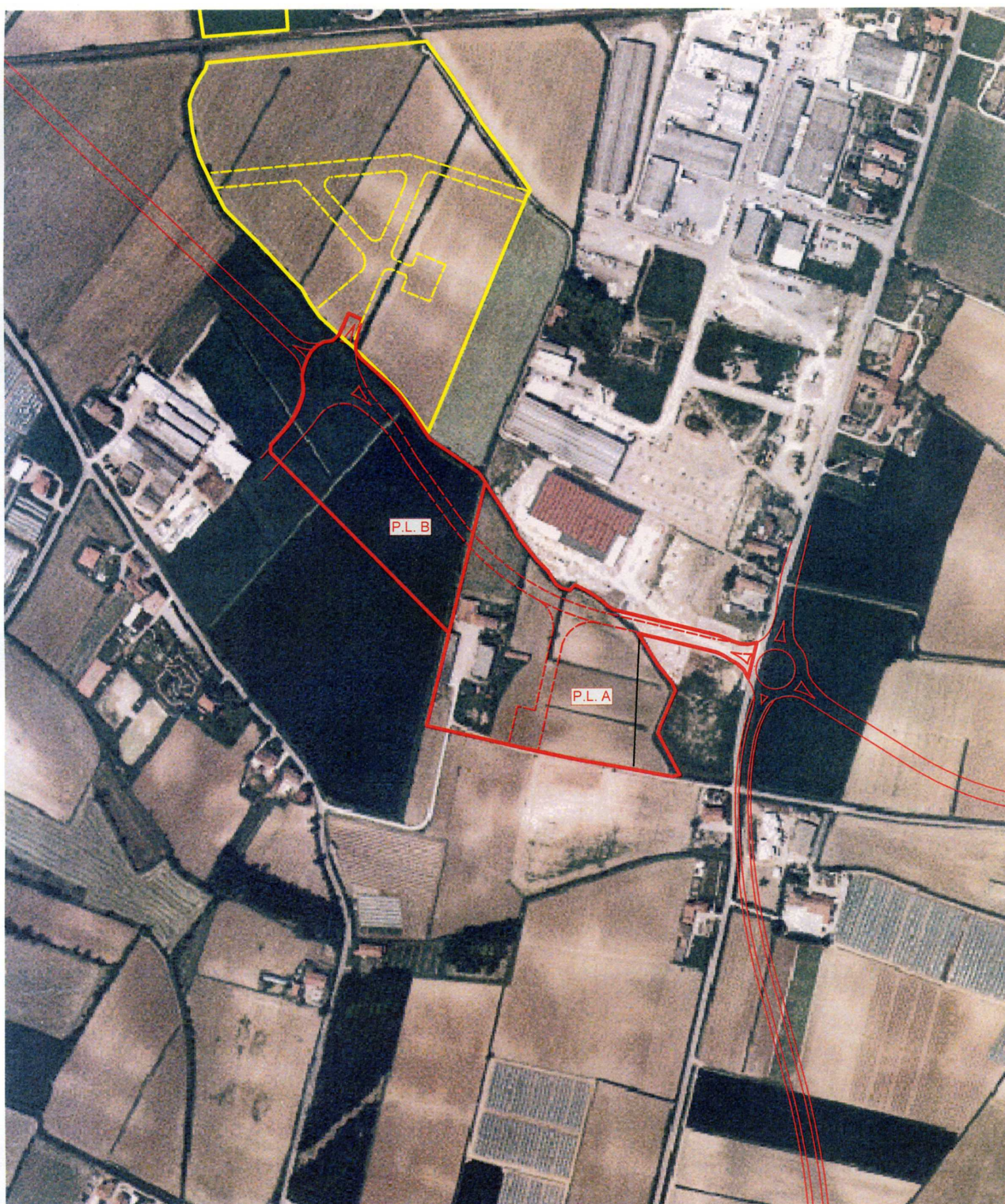
Lungo il margine esterno, verso Est e la circonvallazione in progetto, viene prevista una vasta fascia a verde di densa piantumazione con scollinamenti di rinaturalizzazione che svolge funzione di mitigazione paesistica dall'esterno e verso l'esterno, e con una indiscutibile attenuazione della percezione paesistica.

Questo Ambito di trasformazione può costituire, per il Comune di Castel D'Ario, un concreto laboratorio o caso di studio applicativo degli effetti di trasformazione territoriale, su cui misurare, attraverso il monitoraggio le concrete ricadute positive e non, dei vari impatti ipotizzati dagli scenari di ambito.

La sintesi valutativa dell'**Ambito P.A. 3 “Essere – Molinella”** porta ad una considerazione di compatibilità per i singoli elementi VAS, così definibile:

- Elemento VAS* **1** Le aree coinvolte nel processo di trasformazione, risultano allo stato di fatto e di conoscenza, prive di intrinseche qualità ambientali e naturalistiche e non sono interessate da vincoli di tutela, neppure nel rapporto con sistemi territoriali adiacenti. I percorsi dei due Canali “Essere” e “Molinella” presentano un certo “pregio” di suggestione di ambiente risultando ancora in condizioni di semi-naturalità, pur prive di vegetazione di riva. Infatti le varie attività agricole monoculturali svolte in passato hanno comportato l’annullamento e la perdita degli elementi di naturalità dei luoghi.
- Elemento VAS* **2** La attuale immagine e percezione visiva del Comparto è condizionata già su 3 lati dalla edilizia recente e il disegno urbanistico ipotizzato con le varie fasce alberate di interesse pubblico e paesistico è tale da dimostrare una alta e ottimale capacità intrinseca del progetto, di compensazione degli impatti e nella concreta realizzazione delle necessarie mitigazioni paesistiche.
- Elemento VAS* **3** Per l’intero impianto di trasformazione ad Est, attestato lungo il tracciato della circonvallazione è già stata condotta una drastica riduzione del peso complessivo della trasformazione, mediante lo “svuotamento” del poligono centrale al quale l’Amministrazione Comunale ha rinunciato, a favore di una fattibile gradualità degli interventi che non pregiudichi la realizzabilità del tracciato viabilistico. Ovviamente, con la riduzione già condotta, non sono ipotizzabili opzioni alternative nel posizionamento territoriale degli Ambiti di trasformazione 2 e 3, considerato anche la stretta relazione degli stessi con il tracciato viabilistico e con le innegabili necessità di soluzioni alternative alla mobilità. Del resto, anche storicamente, pur essendo in epoca di dinamiche in contrazione, non può essere scelta l’opzione della rinuncia che farebbe venire meno non solo la risposta al fabbisogno insediativo, ma anche l’obiettivo prioritario della soluzione viabilistica di Circonvallazione ad Est verso Padova e Verona.

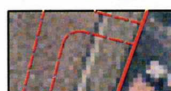
P.A. A e B “CEROLE”



LEGENDA



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO

Il sito

Sito pianeggiante posto a sud del nucleo urbano di Castel D'Ario, in ampliamento della Zona produttiva esistente. Attualmente destinato a monocoltura è l'Ambito a nord e a est del Canale "Frassenare". La viabilità di tipo locale si attesta ai margini con un tracciato che in futuro fungerà da circonvallazione e all'interno del Comparto per la distribuzione dei lotti.

Gli elementi dimensionali – P.A. A

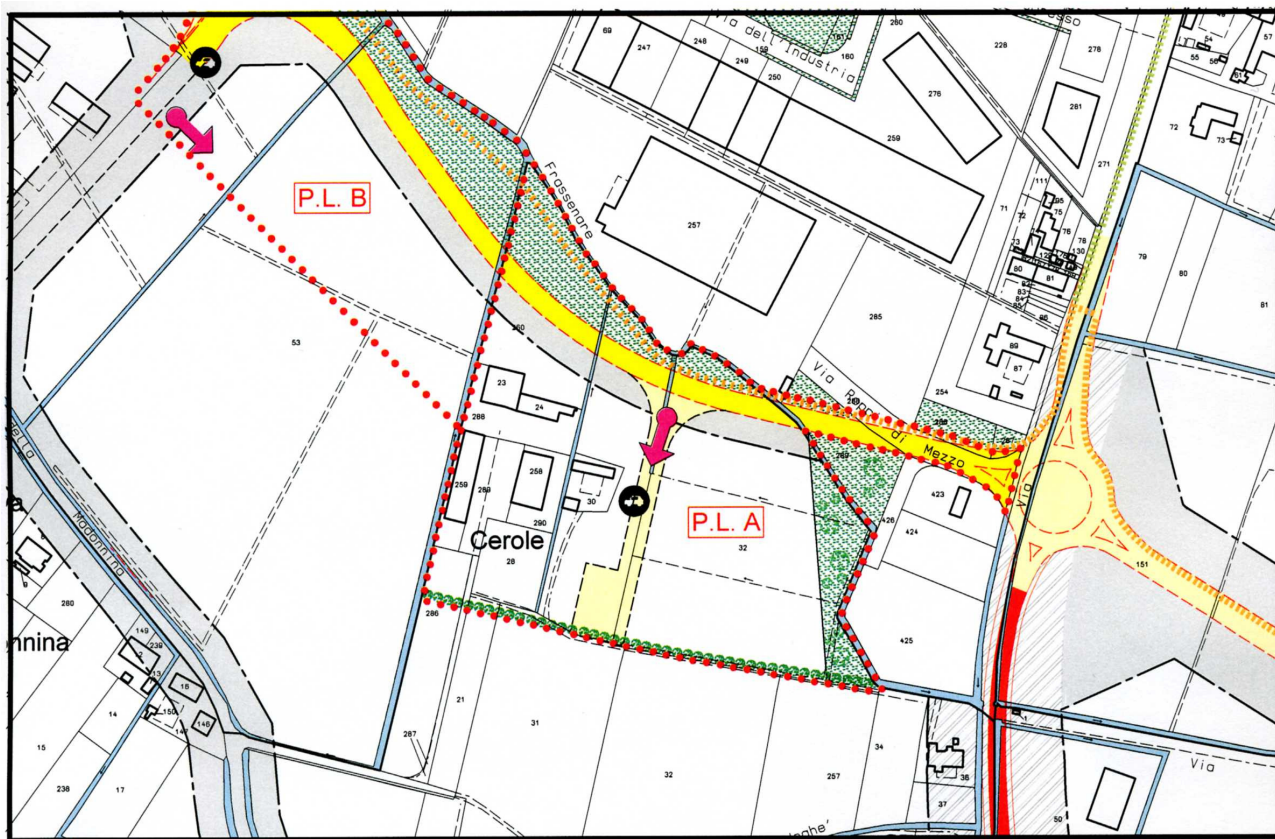
Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Superficie fondiaria
39.380 mq.	Produttiva	5.645 mq.	26.360 mq.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Area attualmente edificata	Superficie drenante
32.180 mq.	max 50% della superficie territoriale	7.200 mq.	min. 10% della superficie fondiaria

Gli elementi dimensionali – P.A. B

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Superficie fondiaria
30.670 mq.	Produttiva	2.950 mq.	20.415 mq.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Area attualmente edificata	Superficie drenante
30.670 mq.	max 50% della superficie territoriale	----- mq.	min. 10% della superficie fondiaria



LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare della nuova circonvallazione dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previsti senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- A margine del Comparto devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustive di mitigazione tali da creare barriere verdi per interazione visiva con l'area agricola circostante.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo possono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dell'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.
- In adiacenza al Canale "Frasseno" si prevede la prosecuzione del Bosco Urbano realizzato nei quartieri residenziali limitrofi.

LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA PREVISIONE
	NUOVA VIABILITA' DI CIRCONVALLAZIONE
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLANTE
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	CICLABILI ESISTENTI
	CICLABILI DI PROGETTO
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE VISIVA CON AREE AGRICOLE
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	PARCHEGGIO UBICAZIONE NON VINCOLANTE
	AREE A VERDE DI QUARTIERE VINCOLANTE ZONA PRODUTTIVA
	FASCIA DI RISPETTO DELL'INFRASTRUTTURA AUTOSTRADALE E DELLE OPERE CONNESSE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – dei P.A. A e B “Cerole”

L'ambito in esame non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa complessivi mq. 70000 posta al margine delle edificazioni produttive già sviluppate verso Nord negli anni addietro.

L'intero ambito è attualmente riconducibile alla genericità del comparto agricolo e non è interessato, da vincoli specifici di tutela ambientale ed è privo di elementi notevoli di pregio.

Oltre alla ovvia disponibilità di future aree produttive, il comparto in esame può configurare un nuovo disegno ordinato di margine urbano, con l'onere interno di accordare le varie viabilità che si sono attestate come infrastrutture terminali e che dovranno garantire la fluidità della mobilità di accesso e servizio allo sviluppo stesso.

Contemporaneamente si prevede la prosecuzione del disegno territoriale del Bosco Urbano già realizzato dai precedenti interventi dei quartieri “Sabbionare” e “Pozze” e del nuovo ambito P.L. 1 “Magretta”, valorizzando allo stesso tempo, sia ambientalmente che come tutela del regime idraulico, il Canale “Frassenare”, che può dare valore aggiunto all'intero quartiere.

Sul margine esterno, verso Sud, si prevede una ulteriore fascia alberata di mitigazione paesistica e di compensazione visiva dal contesto agricolo (dall'esterno verso l'interno dell'ambito) e anche dalla futura circonvallazione, con la sicura attenuazione della percezione paesistica.

La sintesi valutativa degli **Ambiti “A” e “B”** porta ad una considerazione di compatibilità per i singoli elementi VAS così definibile:

Elemento VAS 1 Le aree interessate dalla trasformazione sono assolutamente prive di intrinseche qualità ambientali e sulle stesse non sono riconoscibili vincoli specifici neppure di sistemi adiacenti.

Il Comparto risulta interessato da attività agricole monoculturali che già hanno comportato l’annullamento di eventuali elementi di naturalità dei luoghi.

Elemento VAS 2 Nel rapporto con la generalità del territorio e con la attuale immagine edilizia contermine l’impatto stimato è ampiamente compensato dagli interventi esterni di mitigazione ottenibile con le vaste fasce alberate previste e all’interno, la proposta di inserimento del Bosco Urbano, costituisce un elemento di pregio e di incremento della qualità di vita prossima e futura dell’insediamento con una qualità alta anche delle varie componenti architettoniche e di impianto urbanistico complessivo.

Elemento VAS 3 Considerando che è già stata effettuata una drastica riduzione del peso insediativo complessivo dell’Ambito di trasformazione pari al 40% della originaria ipotesi, non sono oggettivamente riconoscibili ulteriori opzioni alternative di posizionamento territoriale. L’unica opzione logica sarebbe quella della rinuncia che comporterebbe la perdita della opportunità insediativa aggiuntiva compatibile quantitativamente con il PTCP e soprattutto quella comunque fondamentale negli obiettivi che l’Amministrazione Comunale intende raggiungere di riorganizzazione insediativa della Zona produttiva.

4.2.2 Aree di trasformazione in ambiti del tessuto urbano consolidato – Possibile programmazione integrata

1. Nelle schede che seguono le azioni di piano, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche vengono:
 - a) connesse alle modalità attuative, analogamente a quanto indicato nel precedente art. 6, in caso di piano attuativo;
 - b) tradotte in indirizzi progettuali in caso di titolo abilitativi diretto assistito (impegnativa unilaterale d'obbligo).
2. Gli Ambiti e le conseguenti azioni di piano si individuano in:

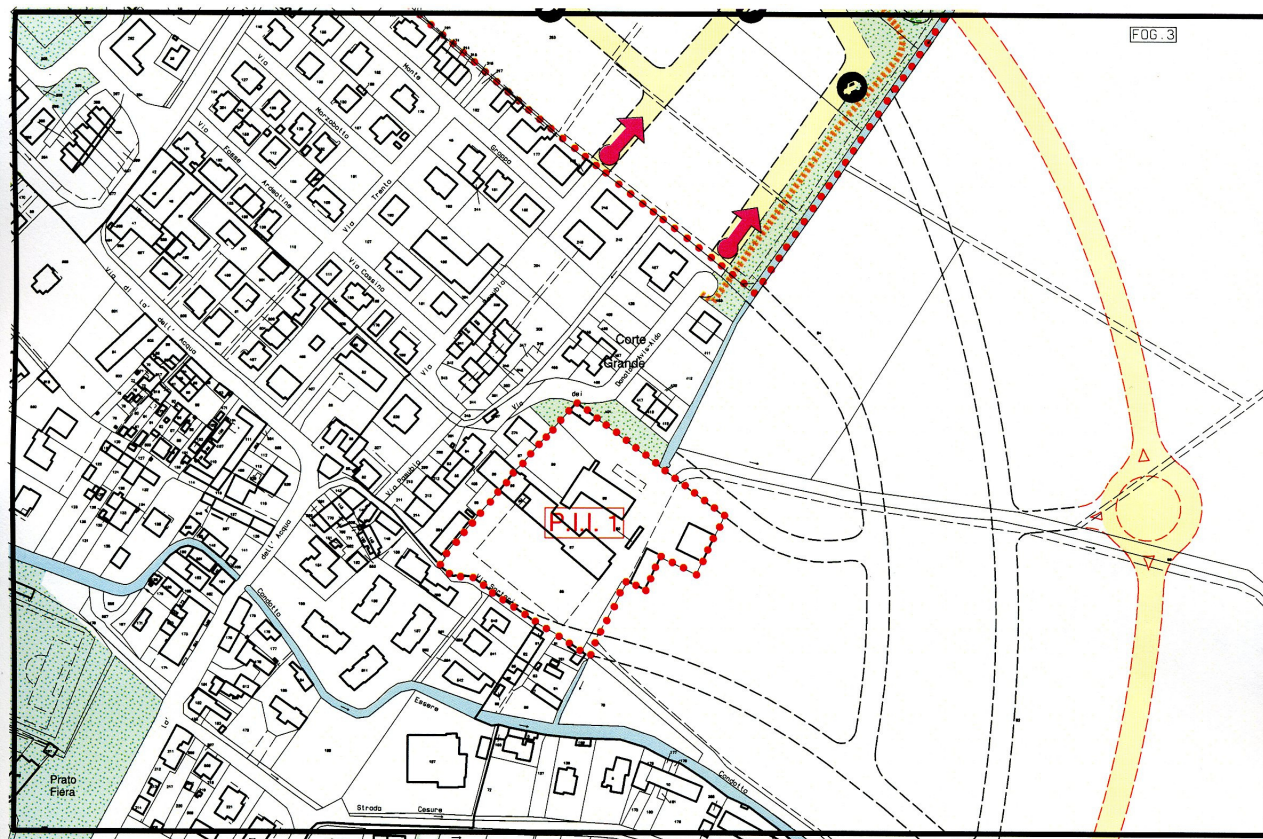
P.I.I. 1 – Corte Grande

P.I.I. 2 – Via Vittorio Veneto

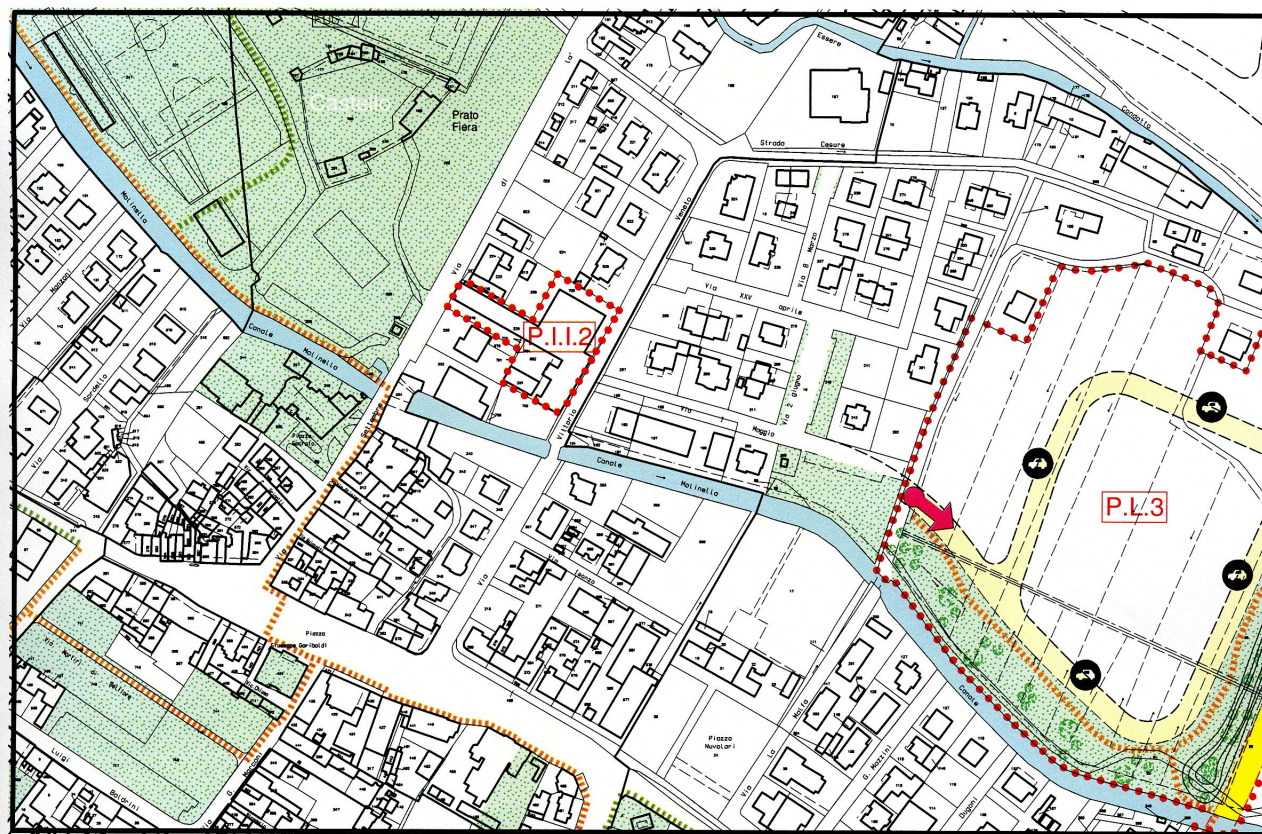
P.I.I. 3 – Riseria Roncaia

P.I.I. 4 – Via Cesare Battisti

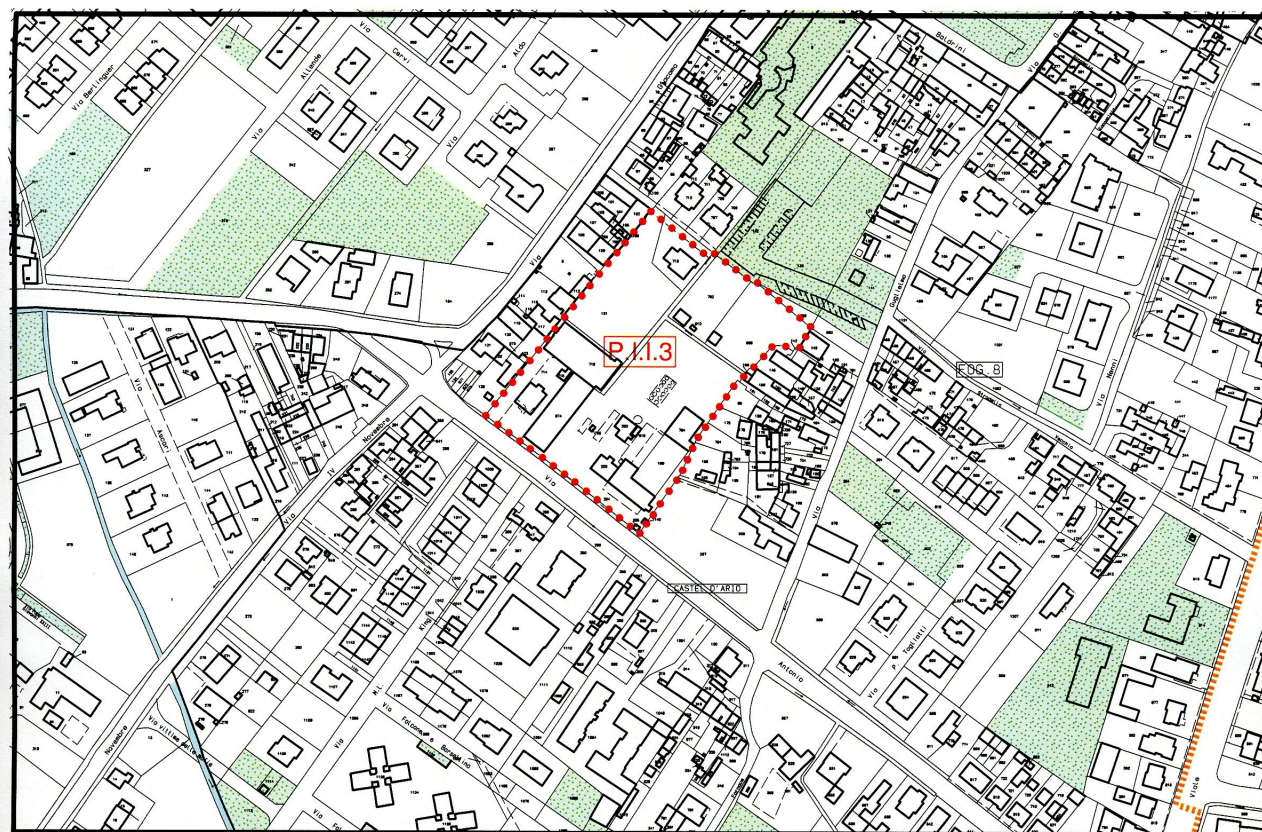
P.I.I. 1 – Corte Grande

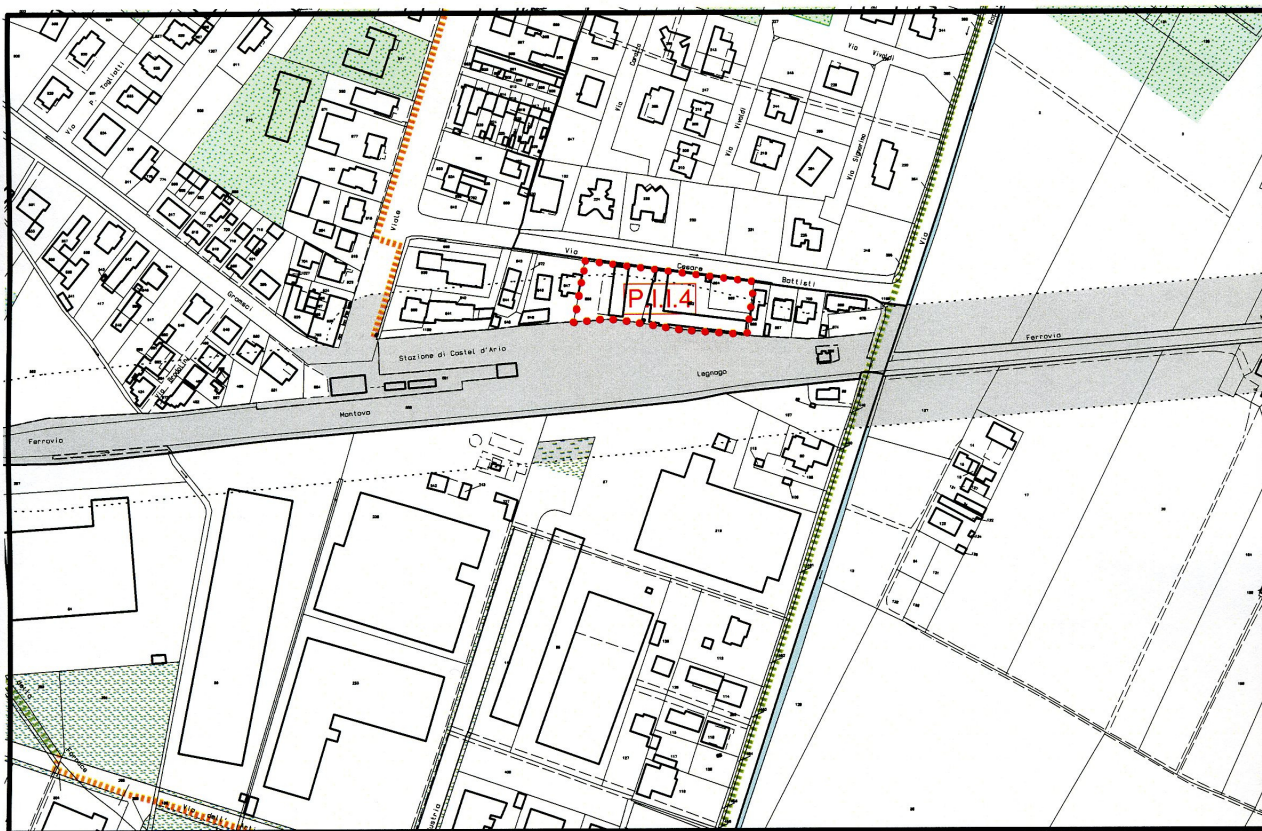


P.I.I. 2 – Via Vittorio Veneto



P.I.I. 3 – Riseria Roncaia





4.2.3 Aree ed ambiti di riqualificazione e possibile programmazione integrata

13.1. Indirizzi generali per la redazione dei Programmi Integrati

Nell'intento di favorire un approccio graduale al progetto e alla conseguente negoziazione programmatica viene prevista la possibilità di un doppio passaggio prima della valutazione finale (la scelta è discrezione del soggetto attuatore):

- presentazione di una proposta iniziale composta da documentazione limitata e finalizzata a valutare gli aspetti più generali e qualificanti del progetto e quelli di significativa rilevanza economica (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento al Piano delle Regole);
- sottoscrizione tra l'amministrazione comunale e Soggetti Attuatori di un protocollo d'intesa per concordare le reciproche disponibilità e confermare i reciproci impegni destinati a supportare l'iniziativa;
- presentazione di una proposta finale contenente tutti i documenti occorrenti per consentire l'approvazione del programma e stipulare la relativa convenzione attuativa (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle Schede "A" e "B" allegate a tergo).

Gli ambiti di intervento individuati nella prima fase e da sottoporre a programmazione integrata sono quelli analizzati nel successivo paragrafo in cui vengono segnalate anche le azioni ritenute dall'Amministrazione più qualificanti e irrinunciabili per l'attuazione del programma stesso.

I Programmi Integrati d'Intervento devono essere caratterizzati da un'elevata celerità attuativa:

- la loro validità, a meno di particolari e dimostrate complessità, dovrà essere non superiore a cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;
- la cessione delle aree dovrà avvenire alla stipula della convenzione nella quale sarà contenuta la clausola di concessione in uso delle stesse ai soggetti attuatori per il tempo occorrente alle realizzazioni delle eventuali soprastanti opere di interesse pubblico;
- la richiesta per il titolo abilitativo per l'edificazione di almeno il 35% della volumetria prevista deve essere presentata entro e non oltre 90 giorni dall'avvenuta stipula della convenzione;
- le richieste di titolo abilitativo delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
- la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

13.2. Ambiti di intervento

Ne sono previsti tre: uno di essi riconducibile al vecchio tessuto agricolo inglobato nel centro abitato gli altri frutto di mancata programmazione comunale. La loro attuazione può avvenire in tempi separati.

13.3. Criteri per la valutazione delle proposte

In relazione alla strategia generale proposta dal presente documento ed agli indirizzi specifici definiti nel precedente paragrafo per gli ambiti di intervento promossi, al fine di meglio chiarire l'azione dell'Amministrazione Comunale, di seguito vengono stabiliti i criteri che debbono orientare le valutazioni delle proposte di programmazione integrata.

Innanzitutto si dovrà verificare che vi sia rispondenza con i requisiti minimi indicati al punto 1 dell'art. 87 della L.R. 12/2005.

I programmi integrati di intervento hanno le finalità di "riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale" del territorio comunale.

I Programmi Integrati di Intervento devono inoltre essere caratterizzati, come indicato al punto 2 dell'art. 87, dai seguenti elementi:

- *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
- *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Ai sensi dell'art. 88 occorrerà anche verificare le seguenti condizioni d'attuazione:

- *il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o destinate a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti;*

- esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse;
- il programma integrato di intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.

13.4. Gli obiettivi del PGT attraverso la Programmazione Integrata

Le finalità del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a condizione che:

- si ampli l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;
- si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;
- si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale;
- circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta dei servizi pubblici.

Il riferimento legislativo è quello dell'art. 90 della Legge Regionale 12/2005 che in sintesi indica le seguenti condizioni:

- garanzia, a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale. In caso di accertata insufficienza od inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi ed assumendone il relativo fabbisogno;
- nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi;
- la monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia più funzionale per l'interesse pubblico. Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.

In tale caso nella convenzione del Programma Integrato deve essere contenuto l'impegno del Comune ad indirizzare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo Piano.

Tra tutti i criteri enunciati quello del miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia rappresenta la componente necessaria ed irrinunciabili per la promozione di un programma integrato.

Infatti essendo questo uno strumento particolarmente duttile ed adatto a soddisfare con celerità procedurale le esigenze imprenditoriali dei soggetti promotori, deve per contro garantire alla

Pubblica Amministrazione il conseguimento del rinnovo dell'immagine urbana in uno scenario di **elevata qualità sociale ed edilizia**.

13.5. I documenti costituenti la proposta della Programmazione Integrata (Vedi Elaborato "B")

Scheda "A" – documenti da allegare alla proposta iniziale di programmazione

Scheda "B" – documenti da allegare alla proposta definitiva di programmazione