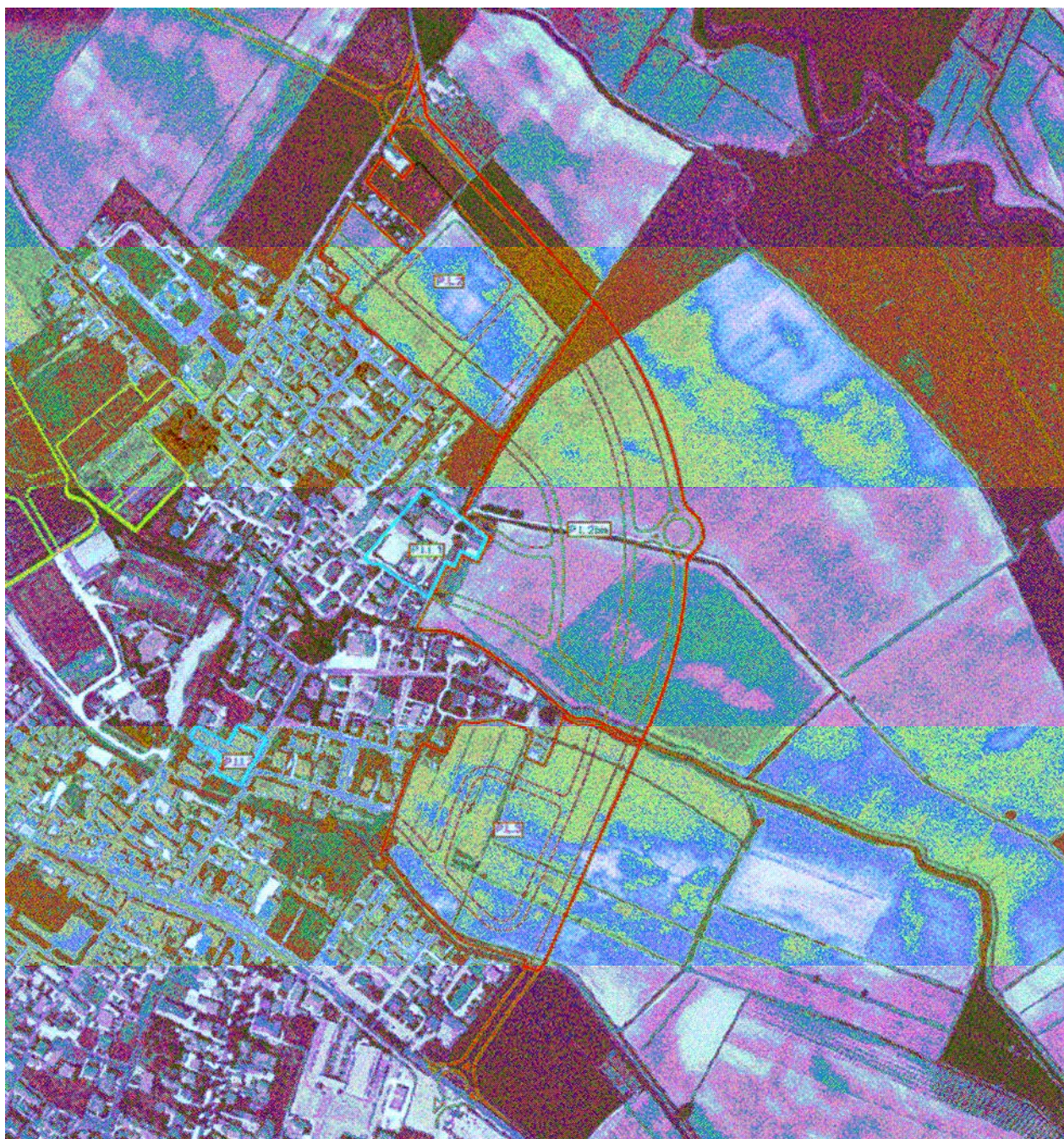
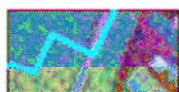


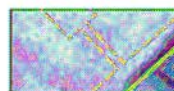
P.A. 2 “ESSERE - MOLINELLA” - P.A. 3 “DE MORTA” – P.A. 4 “CORTE GRANDE”



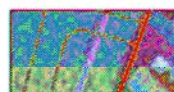
LEGENDA



**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 “ESSERE – MOLINELLA”

Superficie territoriale	Indice Territoriale mq/mq	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche
67.950 mq.	0,26	Residenziale	*7.760 mq.

Indice Fondiario mc/mq	Superficie Fondiaria mq.	Volume max	Superficie drenante	Viabilità	
1,20	42.411 mq.	50.893 mc.	min. 25% della superficie fondiaria	interna 10.570 mq.	circonv. 7.190 mq.

*di cui 1.200 parcheggi

Gli elementi dimensionali – P.A. 3 “DE MORTA”

Superficie territoriale	Indice Territoriale mq/mq	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche
69.400 mq.	0,26	Residenziale	*8.850 mq.

Indice Fondiario mc/mq	Superficie Fondiaria mq.	Volume max	Superficie drenante	Viabilità	
1,20	45.340 mq.	54.408 mc.	min. 25% della superficie fondiaria	interna 10.330 mq.	circonv. 4.880 mq.

*di cui 1.400 parcheggi

Gli elementi dimensionali – P.A. 4 “CORTE GRANDE”

Superficie territoriale	Indice Territoriale mq/mq	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche
104.900 mq.	0,26	Residenziale	*15.800 mq.

Indice Fondiario mc/mq	Superficie Fondiaria mq.	Volume max	Superficie drenante	Viabilità	
1,20	67.780 mq.	81.456 mc.	min. 25% della superficie fondiaria	interna 16.800 mq.	circonv. 7.930 mq.

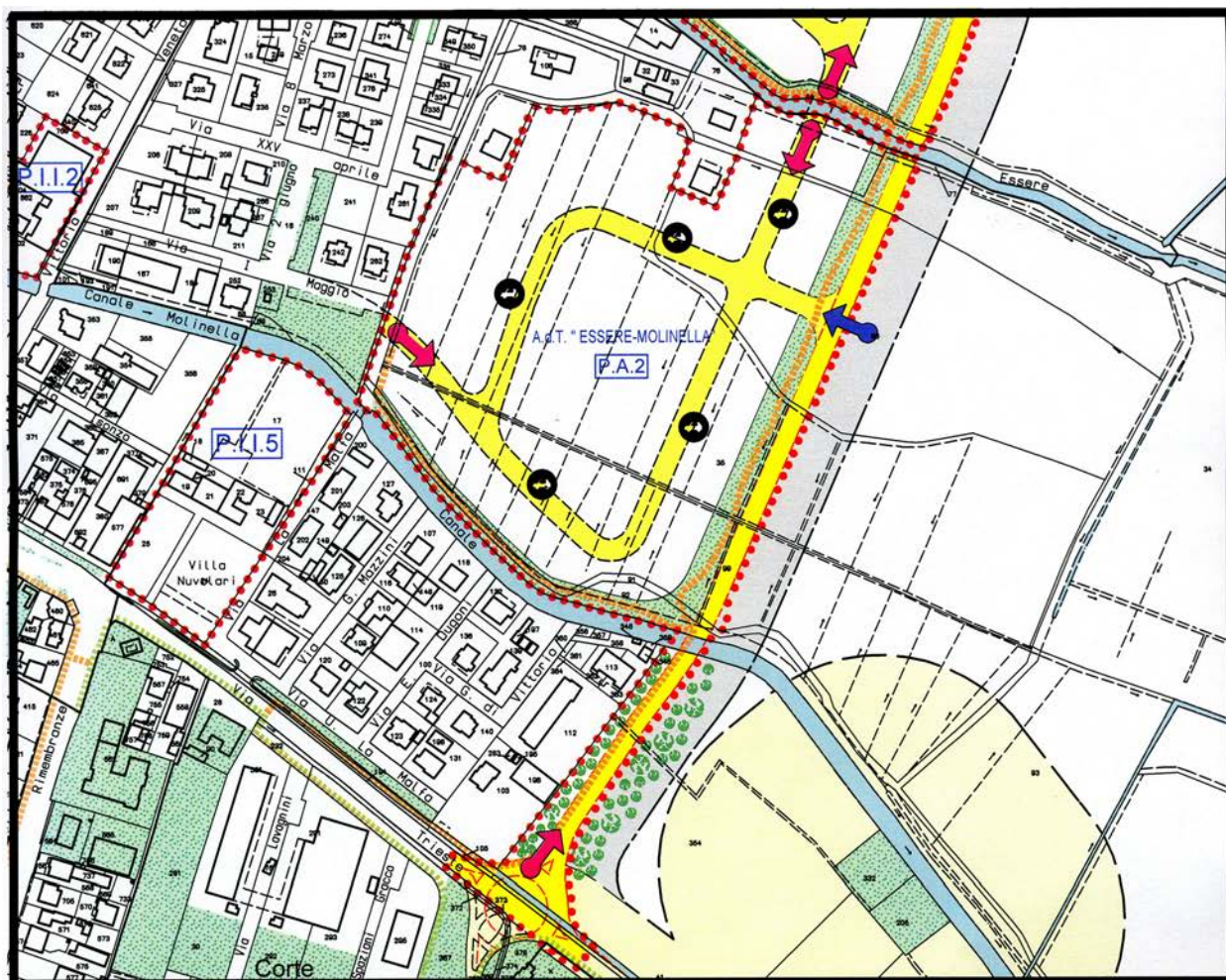
*di cui 1.800 parcheggi

Nella presente Tavola B del D.d.P. “Normativa Generale e di dettaglio per le aree e gli ambiti di trasformazione” e nelle Tavole 1 e 3 del P.d.R. i nuovi ambiti vengono individuati con una numerazione che gradua gli interventi in ragione dell'orizzonte temporale dei cinque anni.

Al fine di limitare il consumo di suolo in ragione delle effettive necessità riscontrabili nell'arco temporale di cinque anni, gli ambiti di trasformazione a carattere residenziale che potranno da subito presentare il Piano Attuativo sono quelli preordinati dal P.R.G. e quelli di nuova previsione identificati con il n. 1 (P.L. Magretta) – n. 2 (P.L. Essere-Molinella”) e n. 5 (P.L. Falsiroli).

I Piani di Lottizzazione identificati con il numero 1 e 2 dovranno essere presentati entro due anni dalla data di approvazione definitiva del P.G.T.

I Piani Attuativi identificati con il numero 3 e 4 potranno essere presentati ed approvati nel caso i P.L. n. 1 e 2 non rispettino la tempistica loro affidata, oppure quanto i P.L. n. 1 e 2 abbiano edificato almeno il 50% della loro superficie fondiaria.

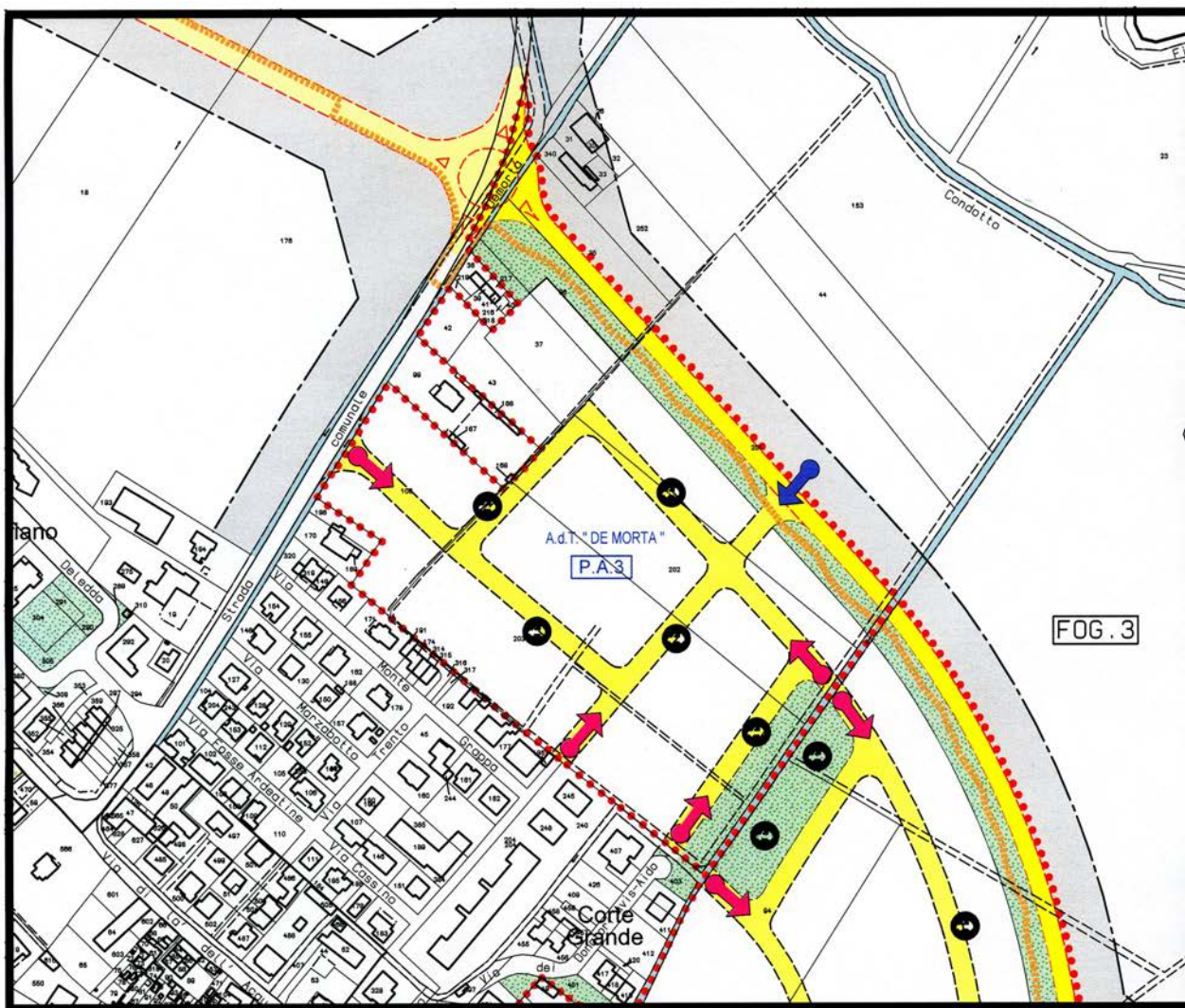


LE AZIONI DI SVILUPPO

- 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 dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.
- Innesto stradale che al completamento della tangenziale (dalla S.P. N. 10 a Via De Morta) dovrà essere chiuso.

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
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	INNESTO STRADALE CHE AL COMPLETAMENTO DELLA TANGENZIALE (DALLA S.S. 10 A VIA DE MORTA) DOVRÀ ESSERE CHIUSO
	PARCHEGGIO UBICAZIONE NON VINCOLANTE
	AREE A VERDE DI QUARTIERE VINCOLANTE ZONA RESIDENZIALE
	RISPETTO CIMITERIALE E DEPURATORE

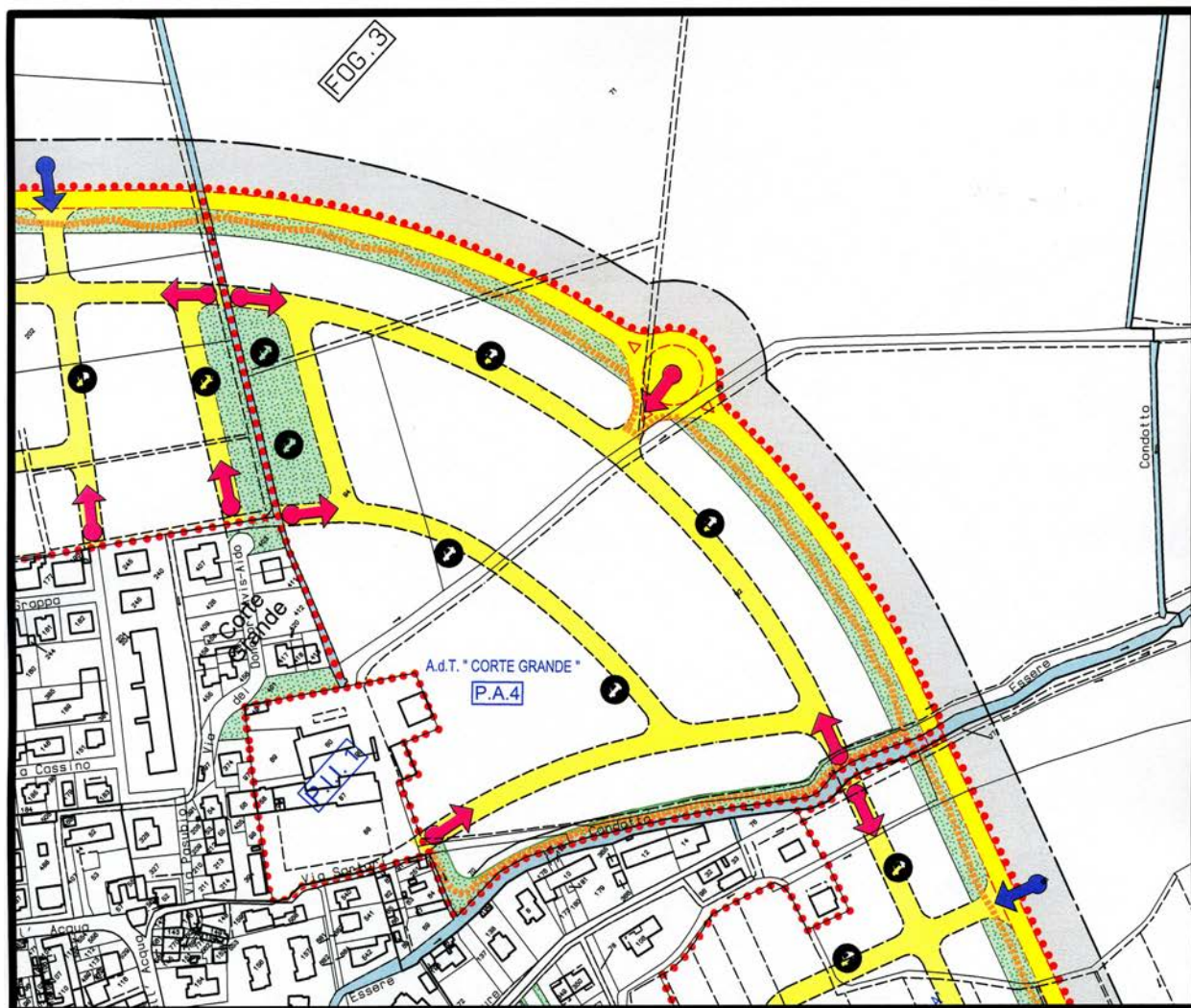


LE AZIONI DI SVILUPPO

- 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 planivolumetriche 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 ESISTENTI
	CICLABILI DI PROGETTO
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	INNESTO STRADALE CHE AL COMPLETAMENTO DELLA TANGENZIALE (DALLA S.S. 10 A VIA DE MORTA) DOVRA' ESSERE CHIUSO
	AREE A VERDE DI QUARTIERE VINCOLANTE ZONA RESIDENZIALE
	PARCHEGGIO UBICAZIONE NON VINCOLANTE



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
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	AREE A VERDE DI QUARTIERE VINCOLANTE ZONA RESIDENZIALE
	PARCHEGGIO UBICAZIONE NON VINCOLANTE

[illegible]

PUNTO LUCE SU PALO IN ACCIAIO ZINCATO
 TIPO LUMIDE H = 800 ML 100 WATT

11,50
 6,00
 2,50
 1,50
 1,50
 2,50
 7,50
 10,00
 2,50

Marciapiedi
 Strada di Lottizzazione
 Parcheggio
 Marciapiedi
 Area Verde
 Obliquedonale

CANALE MOUNELLA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – del P.A. 2 “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. 68000 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 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 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 ciclopeditività e di fruizione collettiva.

Lungo il margine esterno, verso Est e la circonvallazione in progetto, viene prevista una fascia a verde di piantumazione 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. 2 “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.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – del P.A. 3 “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 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 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 fascia a verde di piantumazione 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. 3 “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 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 l'Amministrazione Comunale ha optato per una fattibile gradualità degli interventi che non pregiudichi la realizzabilità del tracciato viabilistico. Ovviamente non sono ipotizzabili opzioni alternative nel posizionamento territoriale degli Ambiti di trasformazione 3 e 4, 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. 4 “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. 105000 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 alla necessità 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 4 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 fascia a verde di piantumazione 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. 4 “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 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 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.