



Comune di Castagnaro  
Regione del Veneto  
Provincia di Verona

---

# P.A.T.I

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale  
variante n.1  
adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo  
(ambito comune di Castagnaro)

elaborato P.01C - var. 1  
adozione - DCC.  
approvazione - DCC.

Dicembre 2019

---

Dimensionamento del Piano

Progettista:  
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:  
Gianluca Gallato - urbanista





Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) – Variante n. 1  
Variante di adeguamento alla LR. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

## ELABORATO P.01d | DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

<b>1. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 LA DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI TEORICI.....</b>	<b>4</b>
1.2.1 il fabbisogno residenziale .....	5
1.2.1 il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali.....	10
1.2.1 il fabbisogno per gli insediamenti produttivi .....	11
1.2.1 l'articolazione nel decennio di riferimento .....	12
<b>1.2 LA RIPARTIZIONE DELLA NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE PER ATO.....</b>	<b>13</b>
1.2.1 ATO 1 – ambito urbano “Villa Bartolomea” .....	14
1.2.2 ATO 2 – ambito urbano “Spinimbecco-Carpi” .....	18
1.2.3 ATO 3 – ambito urbano “Castagnaro” .....	20
1.2.4 ATO 4 – ambito urbano “Menà” .....	23
1.2.5 ATO 5 – ambito rurale “Adige” .....	25
1.2.6 ATO 6 (a-b) – ambiti rurali “seminativo Nord e Sud” .....	26
1.2.7 ATO 7 (a-b) – ambiti rurali delle “bonifiche Est e Ovest” .....	27
<b>1.3 . LA DEFINIZIONE DEL LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE QUANTITA MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO .....</b>	<b>29</b>



## 1. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La verifica del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Castagnaro e Villa Bartolomea si confronta con alcune importanti novità introdotte con la LR n.11/2004, quali:

- **la determinazione**, per ambiti territoriali omogenei (ATO) (art.13, comma 1, lettera k), **dei parametri tecnici di dimensionamento** (art.31, comma 8);
- **le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso** (art.31, comma 3) **e la ridefinizione delle quantità degli standard** in relazione agli ATO (art.31, comma 6) e alle caratteristiche del tessuto insediativo (art.31, comma 7);
- **la definizione del limite quantitativo massimo di consumo di suolo della zona agricola trasformabile** in zone con destinazione diversa da quella agricola (art.13, comma 1, lettera f).

### 1.1 LA DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI TEORICI

Lo standard per abitante teorico, nella nuova LR n.11/2004, è quantificato in 150 m<sup>3</sup> di volume residenziale lordo (art.31, comma 8). La nuova legge urbanistica prevede, altresì, che il PATI possa rideterminare tale parametro in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.

L'analisi dei dati volume-abitante, in considerazione della tipologia insediativa ed edilizia del territorio, ha evidenziato come il rapporto di 150 m<sup>3</sup>/abitante non corrisponda a quello effettivamente registrato nel territorio. Nei Comuni di Castagnaro e Villa Bartolomea l'edificazione è concentrata, tra il limite fisico naturale del fiume Adige e quello della SS n.434 Transpolesana, in nuclei urbani di media dimensione, corrispondenti ai capoluoghi e alle frazioni, e lungo il reticolo stradale secondo il modello veneto della "città diffusa", che si caratterizza oltre che per la frammentazione fondiaria con destinazioni non agricole in prossimità delle strade e per la residenza non in funzione del fondo agricolo, anche per l'elevato rapporto tra volume residenziale e abitante; un valore che generalmente è superiore al parametro di riferimento della LR n.11/2004. Gli ambiti di edificazione diffusa sono per lo più aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale di collegamento tra i vari centri e come estensione dei tessuti urbani verso il territorio agricolo aperto, secondo la caratterizzazione propria della città diffusa, e nuclei rurali, dove per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

La nuova legge ha elevato a 30 m<sup>2</sup>/ab le dotazioni minime di aree per servizi (art.31, comma 3) e previsto che tali quantità, relativamente al dimensionamento residenziale del piano, siano calcolati sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati a nuove espansioni e trasformazioni (art.31, comma 7). La legge ha, altresì, introdotto una importante novità: il dimensionamento deve essere fatto sulle destinazioni d'uso e, quindi, il PATI deve disporre aree per servizi in ragione delle funzioni delle diverse zone.



Questo permette di determinare alcuni valori generali fondamentali del dimensionamento del nuovo Piano di Assetto del Territorio: la quantità di **nuova volumetria residenziale** edificabile, le **nuove superfici produttive, commerciali e direzionali** ed i corrispettivi **standard urbanistici** necessari ai nuovi insediamenti.

### 1.2.1 il fabbisogno residenziale

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) costituisce lo strumento primario di pianificazione con il quale i comuni prefigurano, nel limite temporale del decennio, le esigenze in termini abitativi della popolazione residente, e definiscono le modalità con cui, tramite i successivi Piani degli Interventi, sarà possibile rispondervi.

Per il dimensionamento del fabbisogno residenziale si è partiti dai seguenti dati rilevati in fase di analisi: **la superficie utile abitabile degli alloggi esistenti e la contrazione della dimensione familiare.**

### COMUNE DI CASTAGNARO

La superficie utile abitabile (SUA) degli alloggi esistenti (fonte censimento ISTAT '01: superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi) è risultata di 113,7 m<sup>2</sup>/alloggio.

a) superficie utile abitabile (ISTAT '01)	113,70 m <sup>2</sup>
b) incremento murature, pilastri, etc...(25%)	28,42 m <sup>2</sup>
c) altezza media convenzionale	3,00 m
[(a+b) x c]	426,40 m <sup>3</sup>
d) mix funzionale* (20% di [(a+b) x c])	85,30 m <sup>2</sup>
[(a+b) x c] + d	511,70 m <sup>3</sup>

### COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

La superficie utile abitabile (SUA) degli alloggi esistenti (fonte censimento ISTAT '01: superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi) è risultata di 129,8 m<sup>2</sup>/alloggio.

a) superficie utile abitabile (ISTAT '01)	129,80 m <sup>2</sup>
b) incremento murature, pilastri, etc...(25%)	32,45 m <sup>2</sup>
c) altezza media convenzionale	3,00 m
[(a+b) x c]	486,70 m <sup>3</sup>



d) mix funzionale* (20% di $[(a+b) \times c]$ )	97,30 m <sup>2</sup>
$[(a+b) \times c] + d$	584,00 m <sup>3</sup>

\*Poiché nelle zone prevalentemente residenziali sono generalmente presenti o ammissibili funzioni compatibili (uffici, commercio di vicinato, artigianato di servizio), per il calcolo delle potenzialità edificatorie "lorde" si è ritenuto ragionevole prevedere una quota del 20% per funzioni non residenziali.

La differenza tra i valori presenti nel comune di Castagnaro con quelli presenti nel comune di Villa Bartolomea al censimento 2001, si è manifestata nel decennio considerato (1991-2001). Al 1991 infatti i valori della superficie utile abitabile (SUA) registrati erano molto simili, rispettivamente pari a 127 per Castagnaro e 130 per Villa Bartolomea. Queste ed altre riflessioni coerenti con gli obiettivi strategici previsti dal Piano, ci ha portato comunque ad assumere, ai fini del dimensionamento del Piano, un volume urbanistico di riferimento pari a 486,70 m<sup>3</sup>/alloggio (584,00 m<sup>3</sup> comprese le destinazioni compatibili) per entrambi i comuni.

Poiché la dimensione media della famiglia al 2015 risulterà presumibilmente compresa tra un valore di 2,5 e 2,6 comp/fam, il rapporto m<sup>3</sup>/ab può essere stimato in un valore medio di standard per abitante teorico pari a 230,00 m<sup>3</sup>/ab così ripartito:

- 184,00 m<sup>3</sup> propriamente residenziali;
- 46,00 m<sup>3</sup> per funzioni compatibili in contesti residenziali.

Per il futuro dei Comuni di Castagnaro e Villa Bartolomea le tendenze demografiche degli ultimi anni sembrano dimostrare che si è interrotta la fase discendente che aveva caratterizzato tutti gli anni novanta e che si sta assistendo ad una crescita.

Le dinamiche insediative attuali dei due comuni corrispondono a processi diversi e probabilmente anche nel futuro tale situazione verrà parzialmente confermata. Facendo riferimento non solo alle ipotesi di crescita demografica, ma incrociando queste con dinamiche di natura socio-economica e soprattutto con gli sviluppi previsionali-programmatici, il quadro potrebbe essere così definito ed alcune considerazioni in merito potrebbero essere così sintetizzate:

- Castagnaro pur avendo un tasso di crescita demografico stimato per il decennio corrispondente ad un valore pari a circa il 4%, sarà probabilmente investito da un numero crescente di abitanti dovuto alla realizzazione di insediamenti produttivi previsti dalle ultime varianti e alla programmazione di nuovi insediamenti produttivi nel territorio previsti con il PATI. Tale dinamica potrebbe influenzare la domanda abitativa locale incrementandone l'attrattività territoriale ed innescare, anche per Castagnaro, alcuni processi, come già è avvenuto e sta avvenendo per Villa Bartolomea, di "appetibilità" rispetto ai comuni contermini;



- Villa Bartolomea ha un tasso di crescita demografico stimato corrispondente al 17% circa. Tale incremento, superiore rispetto al comune di Castagnaro, è probabilmente dovuto alla vicinanza con Legnago e si lega, quindi, a dinamiche insediative-localizzative legate ad un offerta del comparto abitativo concorrenziale ed alternativa, senza trascurare l'ormai stabile e consolidato ruolo che il comune riveste nel settore produttivo.

Considerazioni di carattere generale che trovano conferma approfondendo le analisi demografiche, tenendo conto non solo dell'incremento demografico, ma anche dei cambiamenti relativi a dinamiche correlate quali le influenze derivanti dagli sviluppi socioeconomici e i nuclei familiari.

Come riconosciuto sempre dal PTRC (cap. 6.3.2) il fabbisogno abitativo è la risultante di un complesso di fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non può essere predeterminato in modo incontrovertibile.

Relativamente alle dinamiche socio-economiche che possono avere una influenza correlata alle dinamiche abitative, il primo dato su cui conviene porre attenzione, che conferma le considerazioni di cui sopra, è costituito appunto dal confronto tra le unità locali e gli addetti per settore tra i due comuni.

Mentre nell'ultimo decennio di riferimento ISTAT, censimento '91 e '01, il comune di Villa Bartolomea riscontra trend positivi (+20,4% ULL e +29,5% addetti rispettivamente), nel comune di Castagnaro si registra un trend pressoché negativo (-15,1% ULL e -5,9% addetti). Nell'ultimo quinquennio di riferimento tale divario tra i due comuni tende a diminuire come confermano i dati della Provincia di Verona all'anno 2005. Se da un lato, quindi, i dati ribadiscono la crescita per il comune di Villa Bartolomea, registrata già nel decennio di riferimento ISTAT, dall'altro registrano una reale ripresa per il Comune di Castagnaro. Tali dinamiche sono da attribuire ad un continuo rafforzamento del settore produttivo per il primo comune ed un graduale aumento per il secondo, legittimato da un significativo insediamento nel territorio di aziende produttive, anche di grande dimensione, nell'ultimo quinquennio.

È così comprensibile che il solo incremento demografico previsto per i comuni sia fuorviante ai fini del dimensionamento del Piano.

La combinazione delle ipotesi demografiche incrociate con le tendenze economiche consentono di definire uno scenario di sviluppo della popolazione nei prossimi 10 anni pari a circa 507 nuovi abitanti per il Comune di Castagnaro (+12%) e 1.284 per il Comune di Villa Bartolomea (+23%), per un totale di 1.791 nuovi abitanti insediabili. Previsione, peraltro, che trova conferma nei recenti studi previsionali effettuati per la redazione del nuovo PTRC, che stima per il territorio in questione una crescita che oscilla tra il 15% e il 30% circa.

Relativamente alle dinamiche dei nuclei familiari, prendendo atto della tendenza analizzata e di quella in diminuzione anche a livello provinciale, può essere, quindi, stimato che il numero medio dei componenti per famiglia si attesti nel decennio di riferimento tra i 2,5 e i 2,6 componenti per famiglia, rispetto ai dati forniti dal



SISTAR (anno 2005) che considera il valore di componenti per famiglia compresi rispettivamente tra i valori di 2,8 e di 2,6. Considerando, inoltre, che l'incremento demografico previsto è di 507 abitanti per Castagnaro e per Villa Bartolomea di 1.284, che l'attuale popolazione residente è rispettivamente di 4.098 abitanti con 1.426 nuclei familiari e 5.500 abitanti con 2.092 nuclei e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, si presume per il prossimo decennio che l'incremento delle famiglie (corrispondente alla sommatoria di nuovi nuclei per incremento demografico e per suddivisione degli attuali nuclei familiari) corrisponda a circa 345 nuovi nuclei familiari per Castagnaro e a circa 517 per Villa Bartolomea.

### COMUNE DI CASTAGNARO

anno 2004 (fonte anagrafe comunale)	
popolazione residente (abitanti)	4.098
numero di famiglie	1.426
numero medio di componenti per famiglia (2005 SISTAR)	2,8

Tenendo conto della tendenza analizzata e della particolare consistenza dell'attuale valore rapportato a quelli di altri contesti territoriali, può essere stimato che il numero medio dei componenti della famiglia scenda, al limite estremo della proiezione, a 2,6 abitanti.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 507 abitanti, che l'attuale popolazione residente è di 4.098 abitanti con 1.426 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, tendente verso i 2,6 componenti, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento del numero di famiglie:

Incremento del numero di famiglie previste per il decennio di riferimento	
per incremento demografico (507/2,6)	195
per suddivisione degli attuali nuclei familiari $[(4.098/2,6) - 1.426]$	150
TOTALE	345

### COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

anno 2004 (fonte anagrafe comunale)	
popolazione residente (abitanti)	5.500
numero di famiglie	2.092
numero medio di componenti per famiglia (2005 SISTAR)	2,6

Tenendo conto della tendenza analizzata e della particolare consistenza dell'attuale valore rapportato a quelli di altri contesti territoriali, può essere stimato che il numero medio dei componenti della famiglia si attesti ancora a 2,6 abitanti.



Considerando che l'incremento demografico previsto è di 1.284 abitanti, che l'attuale popolazione residente è di 5.500 abitanti con 2.092 nuclei familiari e ipotizzato che il numero degli abitanti per famiglia resti stabile nel valore di 2,6 componenti, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento del numero di famiglie:

Incremento del numero di famiglie previste per il decennio di riferimento	
per incremento demografico (1.284/2,6)	494
per suddivisione degli attuali nuclei familiari [(5.500/2,6) – 2.092]	23
TOTALE	517

Il fabbisogno residenziale insorgente fino al 2015 deriva essenzialmente dall'incremento demografico e dalla contrazione della dimensione familiare. Le analisi demografiche e le previsioni tendenziali forniscono le indicazioni per determinare l'obiettivo del dimensionamento abitativo del piano. Le risposte ai fabbisogni vengono, quindi, individuate in modo di predisporre una nuova offerta residenziale variegata che faccia fronte a diversi livelli della domanda, non ultima quella di qualità, per perseguire gli obiettivi di sostenibilità relativamente alla qualità urbana e degli insediamenti e per prevedere un adeguato fabbisogno di volume per attività di servizio compatibili con la residenza, valutata attualmente nel 20% del nuovo volume residenziale determinato come al successivo capitolo, per assicurare un adeguato ed opportuno "mix funzionale" dei tessuti urbani.

- **Castagnaro:** la popolazione si attesterà su 4.605 abitanti (+507) e 1.771 famiglie (+345). Il conseguente fabbisogno volumetrico (non comprendente le funzioni compatibili) risulterà di **168.000 m<sup>3</sup>**.
- **Villa Bartolomea:** la popolazione si attesterà su 6.784 abitanti (+1.284) e 2.609 famiglie (+517). Il conseguente fabbisogno volumetrico (non comprendente le funzioni compatibili) risulterà di **252.000 m<sup>3</sup>**.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte, il relativo **dimensionamento per il comparto abitativo**, escluso appunto il 20% di funzioni compatibili, **risulterà complessivamente di 420.000 m<sup>3</sup>**.

La corrispondente superficie delle nuove aree a standard per i nuovi insediamenti residenziali, conformemente agli obiettivi della LR n.11/2004, che programma il passaggio da standard di tipo quantitativo a qualitativo e che prevede l'articolazione delle tipologie di standard in funzione delle diverse esigenze espresse, è stata calcolata sul monte complessivo e corrisponde a **356.400 m<sup>2</sup>** (184 m<sup>3</sup>/ab), assicurando, quindi, una adeguata dotazione.



NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDENZIALE		DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI
		[res ins + abitanti teorici (vol/184)] @ 30m <sup>2</sup>
Castagnaro	168.000 m <sup>3</sup>	[(4.098+913) @30m <sup>2</sup> ] 150.330 m <sup>2</sup>
Villa Bartolomea	252.000 m <sup>3</sup>	[(5.500+1.369) @30m <sup>2</sup> ] 206.070 m <sup>2</sup>
	420.000 m <sup>3</sup>	356.400 m <sup>2</sup>

Nel monte complessivo del fabbisogno residenziale calcolato, non si è considerato l'ulteriore volume realizzabile in ampliamento dei fabbricati esistenti. I volumi relativi agli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup> per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, verranno definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili, conformemente a quanto riportato nelle norme tecniche del Piano.

#### 1.2.1 il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali

Il PATI considera il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per il commercio e il direzionale, alla luce di quanto detto in precedenza, quale unione di due componenti:

- una componente **slegata dalla residenza (CD)**, rappresentata dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto, che va a collocarsi, prevalentemente, negli opportuni ambiti funzionali, comprendenti anche alcuni ambiti indicati dal PATI quali ambiti di riqualificazione e riconversione e con precisa destinazione commerciale e direzionale;
- una componente di **servizio alla residenza (CD/r)**, rappresentata da attività commerciali al dettaglio quali uffici, studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, agenzie, banche, assicurazioni, alberghi, luoghi di svago, etc..., ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri, funzionali alla costruzione del "mix funzionale".

Rispetto a quest'ultimo punto, quindi, i nuovi spazi commerciali e direzionali quantificabili sulla base del fabbisogno abitativo si possono valutare nel 20% del nuovo volume residenziale determinato, pari a **84.000 m<sup>3</sup>** (420.000 m<sup>3</sup> x 20%). Valore che, ipotizzando una altezza di interpiano di 3 m, corrisponde a **28.000 m<sup>2</sup>** di superficie lorda di pavimento, di cui **11.200 m<sup>2</sup>** per Castagnaro e **16.800 m<sup>2</sup>** per Villa Bartolomea.

Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali calcolato, del tipo CD, andrà a collocarsi prevalentemente negli ambiti di aree a funzione specializzata così come indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità.

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi commerciali/direzionali è stimato in **140.000 m<sup>2</sup>** (slp) e, relativamente alle specificazioni di cui sopra, può essere riassunto come nella seguente tabella:



## COMUNE DI CASTAGNARO

	SUPERIFICIE COMMERCIALE/DIREZIONALE PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
	m <sup>2</sup> (slp)	100m <sup>2</sup> ogni 100m <sup>2</sup>
CD	48.800 m <sup>2</sup>	48.800 m <sup>2</sup>
CD/r	11.200 m <sup>2</sup>	11.200 m <sup>2</sup>
<b>totale</b>	<b>60.000 m<sup>2</sup></b>	<b>60.000 m<sup>2</sup></b>

## COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

	SUPERIFICIE COMMERCIALE/DIREZIONALE PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
	m <sup>2</sup> (slp)	100m <sup>2</sup> ogni 100m <sup>2</sup>
CD	63.200 m <sup>2</sup>	63.200 m <sup>2</sup>
CD/r	16.800 m <sup>2</sup>	16.800 m <sup>2</sup>
<b>totale</b>	<b>80.000 m<sup>2</sup></b>	<b>80.000 m<sup>2</sup></b>

## 1.2.1 il fabbisogno per gli insediamenti produttivi

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive è stimato in **260.000 m<sup>2</sup>**, da collocarsi nell'ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo-misto a dominante produttiva e così ripartito:

## COMUNE DI CASTAGNARO

	SUPERIFICIE PRODUTTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
	m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup> ogni 100m <sup>2</sup>
<b>totale</b>	<b>140.000 m<sup>2</sup></b>	<b>14.000 m<sup>2</sup></b>

## COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

	SUPERIFICIE PRODUTTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
	m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup> ogni 100m <sup>2</sup>
<b>totale</b>	<b>120.000m<sup>2</sup></b>	<b>12.000 m<sup>2</sup></b>



### 1.2.1 l'articolazione nel decennio di riferimento

Il dimensionamento complessivo del PATI può così essere riassunto:

	QUANTITÀ PREVISTE	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
residenziale	420.000 m <sup>3</sup>	356.400 m <sup>2</sup>
comm/direz	140.000 m <sup>2</sup>	140.000 m <sup>2</sup>
produttivo	260.000 m <sup>2</sup>	26.000 m <sup>2</sup>



## 1.2 LA RIPARTIZIONE DELLA NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE PER ATO

Di particolare importanza nel determinare le scelte future del Piano Regolatore Comunale risulta la ripartizione del fabbisogno tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

ATO		NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE	SUP. COMMERCIALE / DIREZIONALE PREVISTA	SUP. PRODUTTIVA PREVISTA
ATO 1	Villa Bartolomea	100.000 m <sup>3</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ATO 2	Spinimbecco-Carpi	152.000 m <sup>3</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	120.000 m <sup>2</sup>
ATO 3	Castagnaro	108.000 m <sup>3</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
ATO 4	Menà	60.000 m <sup>3</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	130.000 m <sup>2</sup>
ATO 5	Adige	--- m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ATO 6a	Seminativo Nord	--- m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ATO 6b	Seminativo Sud	--- m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ATO 7a	Bonifiche Ovest	--- m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ATO 7b	Bonifiche Est	--- m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>



### 1.2.1 ATO 1 – ambito urbano “Villa Bartolomea”

#### CARATTERISTICHE



È il capoluogo comunale, nel quale si concentrano i maggiori servizi alla collettività. È l'ambito, prevalentemente urbano, con la maggiore densità edilizia ed abitativa del territorio comunale.

Il centro si contraddistingue per un impianto urbano storico catalogato nell'Atlante dei centri storici del Veneto, nonché delimitato nel previgente PRG, quale centro storico. Sono rimaste a testimonianza del passato alcune case rurali, ormai inglobate nel tessuto urbano di più recente formazione, e soprattutto numerosi edifici privati e pubblici di notevole interesse storico ed architettonico.

L'insediamento storico si articola lungo l'impianto viario di antica formazione, sviluppatosi in funzione dell'antico alveo fluviale che attraversava in direzione nord-sud l'intero centro, ed è ben riconoscibile nella struttura complessiva del tessuto urbano.

Compreso tra il limite naturale del fiume Adige e quello fisico dell'asse ferroviario, si sviluppa lungo Corso Fraccaroli che lo attraversa e lo separa per tutta la sua lunghezza. È proprio questa viabilità, ampia e ben definita da filari alberati su entrambi i lati, che lo caratterizza fortemente con la sua impronta.

Partendo dall'argine del fiume Adige a poca distanza è visibile un'imponente quanto antica palazzina in stile gotico-veneziano del XV secolo, dimora dei conti di Sambonifacio, ricca e potente famiglia che, su Villa ebbe per secoli supremazia. L'edificio fu ristrutturato nel 1935 e arricchito di una torre quadrangolare. Di fronte, sorge Villa Sambonifacio, costruzione imponente e prestigiosa realizzata nei primi anni del Novecento e circondata da un grande parco.

A pochi passi si trova la Chiesa Parrocchiale, dedicata a San Bartolomeo, grande e maestosa, costruita tra il 1841 e il 1855, in stile rinascimentale, su progetto dell'architetto Cerini. La facciata è dominata da un vasto pronao a quattro colonne con



capitelli ionici. Nelle vicinanze sono presenti pure l'abside quadrata e il campanile della chiesa romanica del XII-XIII secolo, unico segno dell'antica parrocchiale.

Adiacente alla chiesa, si trova il Centro Parrocchiale. Restaurato da circa una decina d'anni, rappresenta la memoria storica di un antico edificio di sicuro del secolo scorso ma forse, anche più antico.

Proseguendo, oltre ad alcuni edifici privati, si riconoscono l'ex Scuola di Musica, in stile neoclassico, fatta costruire alla fine dell'Ottocento dal conte Milione di Sambonifacio ed il Teatro. Sociale, realizzato nel 1913 e decorato in stile liberty. Altro maestoso edificio, sede anche di un ospedale militare in periodo di guerra, è il polo scolastico costruito negli anni 1913-14. Nella parte anteriore i giardini che, oltre ai giochi, ospitano il monumento ai Caduti, opera del Veneziani (1923), e quello ai Granatieri inaugurato nel 1983.

Sempre sullo stesso lato, di fronte all'antico corso d'acqua che divideva in due il corso principale del paese, il Municipio realizzato alla fine dell'800.

A poche decine di metri, la casa di riposo Maria Gasparini, un altro edificio di grande interesse per il paese. Di fronte, l'oratorio di Sant'Anna e Villa Ghedini, caratteristica dimora padronale della settecento, con annesso dipendenze, parco, barchesse e ampia "giazara" oltre all'Oratorio dedicato a Sant'Anna costruito proprio in quegli anni. Al suo interno, oltre ad un affresco nel soffitto ed una preziosa pala d'altare, un reliquiario con oltre 500 reliquie e un altare privilegiato. L'intero complesso è stato donato dalla famiglia Ghedini nel 1985, all'amministrazione comunale che ne sta facendo centro culturale e sociale per l'intero paese. La successione delle quinte degli edifici lungo la viabilità principale costituisce, quindi, nel suo insieme la scenografia urbana prevalente del Centro Storico. È lungo tale corso che si attestano le maggiori funzioni pubbliche, i maggiori servizi commerciali e le più rilevanti permanenze storiche del Capoluogo; è lungo tale corso che la città storica e pubblica si



relaziona con i principali servizi alla collettività e servizi infrastrutturali, la stazione ferroviaria in primis. La vicinanza del Centro Storico all'Adige pone di fatto lo stesso Centro Storico in relazione con il processo di valorizzazione e di fruibilità per il tempo libero all'aperto previsto dal PATI nell'area naturalistica del Parco dell'Adige.

Da questo forte "segno" urbanistico si è generata la struttura urbana più recente secondo uno sviluppo a pettine rispetto all'asse centrale. Essa è caratterizzata dagli insediamenti nati e sviluppatisi immediatamente a ridosso del centro storico, in epoche successive e con caratteri formali e storico-architettonici diversi, maggiormente soggetti a trasformazione, che vivono in simbiosi col centro storico stesso. Il tessuto è compatto, presenta edifici con connotazioni tipiche di edilizia minore e si sviluppa anche lungo la strada Strada Provinciale ex SSn.499.

Tale sviluppo urbanistico, avvenuto per aggregazione all'esistente, ha lasciato ampie aree libere a margine dell'edificato, generando un tessuto discontinuo e frammentato, al quale si è cercato di porre rimedio avviando un processo di ricucitura con le più recenti varianti.

All'esterno dei tessuti urbani, lungo le direttrici che dal centro dipartono in ramificazioni lungo le strade di relazione, si espande l'edificazione diffusa che si è distribuita, in modo più denso in corrispondenza del capoluogo, dove lo spazio costruito delimita e racchiude lo spazio non edificato, sempre meno destinato alla funzione agricola produttiva e sempre più parcellizzato. Tale tessuto, peraltro completamente servito da sottoservizi, è ben riconoscibile e compreso tra la ferrovia e la SS n.434 e verso la frazione di Spinimbecco.

A sud-est, sempre compresa tra la ferrovia e l'asse stradale della SS n.434, si sviluppa la zona mista a destinazione commerciale e terziario, la ZAI del Capoluogo.



		ABITANTI TEORICI (184 m <sup>3</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	NUOVI STANDARDS URBANISTICI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	543	100.000	16.290
comm/direz	m <sup>2</sup>		30.000	30.000
produttivo	m <sup>2</sup>			
			tot.	46.290



## 1.2.2 ATO 2 – ambito urbano “Spinimbecco-Carpi”

### CARATTERISTICHE



L’ambito corrisponde alle frazioni di Spinimbecco e Carpi, comprensive del territorio agricolo circostante.

Le due frazioni hanno rispettivamente una densità edilizia modesta rispetto al capoluogo e si sviluppano entrambe tra il fiume Adige e la ferrovia.

Il tessuto urbano di entrambi i centri si presenta come caratteristica aggregazione rurale, alla quale nel tempo è stata attribuita la funzione storica con il riconoscimento e la relativa catalogazione nell’Atlante dei centri storici del Veneto. È definita da un sistema viario che si caratterizza per l’attraversamento Est – Ovest della Strada Provinciale ex SSn.499 e da strade minori che vi si interconnettono nel senso Nord – Sud, che mettono in comunicazione le frazioni con il territorio agricolo comunale.

I caratteri “prevalentemente rurali” sono riscontrabili anche dalla presenza di altri importanti fabbricati di minor pregio oramai inseriti nel in un tessuto edilizio in parte degradato.

Lo sviluppo insediativo, di entità minore rispetto al capoluogo, è avvenuto soprattutto lungo i reticoli stradali, saldandosi senza continuità di impianto e di qualità architettonica con i più antichi nuclei. L’ATO presenta ancora numerose ampie zone di territorio aperto, ma soprattutto al margine con il Comune di Castagnaro, compresa tra l’asse ferroviario e la Transpolesana, prevede la localizzazione della nuova area produttiva comunale. Si riscontrano, quindi, diverse vocazioni, a quelle prevalentemente agricola con la presenza di seminativi in aree irrigue e frutteti si associa quella commerciale industriale. In questo ambito vi è la presenza di importanti servizi per il territorio locale. Il paesaggio, che si presenta di media naturalità e che ha cercato per quanto possibile di mantenere i caratteri naturali e specialmente rurali del territorio, è caratterizzato da insediamenti residenziali che



seguono le direttrici della viabilità e da case sparse. Questa fascia di territorio è caratterizzata dalla presenza di filari alberati continui e discontinui, che formano piccoli corridoi ecologici, l'elemento principale che arricchisce la naturalità della zona, è certamente la vicinanza con il fiume Adige che presenta una ricca vegetazione ripariale. La zona è caratterizzata dalla presenza di fronti edilizi diradati, nel quale si percepiscono campi coltivati ad uso seminativo e colture a vigneto/frutteto e singoli edifici.

		ABITANTI TEORICI (184 m <sup>2</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	NUOVI STANDARDS URBANISTICI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	826	152.000	24.780
comm/direz	m <sup>2</sup>		50.000	50.000
produttivo	m <sup>2</sup>		120.000	12.000
			tot.	86.780



### 1.2.3 ATO 3 – ambito urbano “Castagnaro”

#### CARATTERISTICHE



Capoluogo comunale, è l’ambito prevalentemente urbano con la maggiore densità edilizia ed abitativa, nel quale si concentrano i maggiori servizi alla collettività.

Compreso tra il limite naturale del fiume Adige e quello fisico dell’asse ferroviario, si sviluppa lungo la ex SS n.499 che lo attraversa e lo collega direttamente con Villa Bartolomea e Badia Polesine.

Il centro si contraddistingue per un impianto urbano storico di modeste dimensioni catalogato nell’Atlante dei centri storici del Veneto, nonché delimitato nel previgente PRG, quale zona territoriale omogenea A.

Tale permanenza si caratterizza per un fronte compatto di edifici realizzati nel secolo XIX nei pressi della chiesa parrocchiale, costruita nella prima metà del secolo scorso sopra un altro edificio di culto realizzato nella prima metà del 1600 in sostituzione di uno molto più piccolo, sicuramente anteriore al 1500.

L’ambito storico si presenta come caratteristica aggregazione rurale, in cui i caratteri “prevalentemente rurali” sono riscontrabili anche dalla presenza di altri importanti fabbricati di minor pregio oramai inseriti nel tessuto edilizio, alcuni di questi in uno stato di abbandono e degrado. Per la configurazione urbanistica del tessuto urbano, determinante è stato lo sviluppo che il capoluogo ha avuto nella metà del secolo scorso, con la realizzazione di importanti ed imponenti edifici pubblici (il municipio, il teatro sociale, l’oratorio e la scuola), nei pressi dell’ampia piazza centrale, adiacente alla ex SS n.499. Dalla piazza centrale, situata in posizione baricentrica, diparte un viale alberato (via Stazione) lungo il quale si attestano il tessuto urbano di recente sviluppo, alcuni servizi pubblici e commerciali, che collega il centro del capoluogo alla stazione ferroviaria.



In direzione Sud – Est, si costeggia un tratto dell'antico argine del diversivo Castagnaro passando dietro Villa Bianchini, complesso residenziale più rimarchevole, e all'annesso parco. Al suo interno piante secolari e, oltre ad una ben conservata villa rurale, si può ammirare una grande "giazara" un terrapieno sormontato da alberi e utilizzato un tempo come frigorifero per tenere il più possibile freschi i cibi.

Proseguendo verso Menà si costeggiano alcune tra le più antiche case antiche del paese. Una di esse, recentemente ristrutturata, fa da angolo tra due strade mentre a poca distanza si può ammirare l'antico edificio comunale costruito nella metà dell'ottocento proprio sull'argine del Canale Castagnaro.

Il tessuto urbano è caratterizzato dalla presenza di diverse funzioni. Ai margini del centro, in direzione Badia Polesine, è localizzata la vecchia area produttiva, mentre al confine con Villa Bartolomea è localizzata la nuova area produttiva intercomunale. La ferrovia, storico limite fisico, separa il centro urbano consolidato dall'edificazione diffusa sviluppatasi lungo le direttrici che dal centro dipartono in ramificazioni lungo le strade di relazione, verso il territorio agricolo.

Tale tessuto, in parte servito da sottoservizi, è ben riconoscibile. Si sviluppa, in modo più denso in corrispondenza del capoluogo, dove lo spazio costruito delimita e racchiude lo spazio non edificato, tra la ferrovia e la SS n.434 e lungo via Sabbioni in direzione della frazione di Menà.

Un elemento qualificante l'ATO è sicuramente la vicinanza con il fiume Adige. Dal centro del paese si raggiunge rapidamente tale area, caratterizzata da elevati connotati di naturalità e dalla permanenza di alcuni manufatti storici, primi tra questi il Ponte della Rosta. Chiamato "Ponte della Rosta", proprio perché situato in via Rosta, esso è un poderoso sostegno in muratura a dieci vani; una diga progettata per dare sfogo, tramite un canale, alle piene dell'Adige che defluivano verso il Canale Castagnaro ora quasi del



tutto scomparso se si eccettua un piccolo canale di scolo per buona parte interrato che attraversa il centro del paese. Con la metà del secolo scorso il canale venne chiuso, ma rimane tutt'oggi traccia del suo alveo, riconoscibile anche nella frazione di Menà.

		ABITANTI TEORICI (184 m <sup>3</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	NUOVI STANDARDS URBANISTICI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	587	108.000	17.610
comm/direz	m <sup>2</sup>		20.000	20.000
produttivo	m <sup>2</sup>		10.000	1.000
			tot.	38.610



## 1.2.4 ATO 4 – ambito urbano “Menà”

### CARATTERISTICHE



La frazione del capoluogo nasce e si sviluppa per aggregazioni, tipologiche e funzionali, succedutesi nel tempo.

Al centro storico, riconosciuto e catalogato nell’Atlante Regionale, e ad alcuni edifici di valore storico si sono saldati negli anni le recenti espansioni, alcuni aggregati rurali e soprattutto alcune attività produttive, realtà produttive locali principalmente legate al settore del legno-mobile, che hanno dato forma ad un tessuto funzionalmente diverso ma continuo. Numerose sono infatti le presenze di attività produttive attive che nel vigente PRG sono considerate in zona impropria.

Tale sviluppo non è stato razionale e pianificato, ma risulta la sintesi di una espansione casuale ed aggregativa, che ha determinato due importanti situazioni. La presenza di alcune aree degradate dismesse nel tessuto urbano e la chiusura di parti di territorio agricolo generate dallo sviluppo lungo e fronte strada dell’edificato, come è avvenuto nell’area retrostante la scuola.

La piazza di Menà, ampia e spaziosa, è lo spazio pubblico principale attorno alla quale si attestano i minimi servizi e soprattutto si concentrano in poche decine di metri le tre chiese, osservando le quali è ben riconoscibile il contrasto ravvicinato dei tre diversi stili.

Separata dal limite della SS n.434, la frazione è ben collegata al capoluogo e si sviluppa in lunghezza nord –sud ai confini con il comune di Badia Polesine. Forte è la presenza della traccia dell’alveo del Canal Castagnaro che segna il territorio a nord determinando quasi un confine naturale, oltre che amministrativo, con Badia Polesine e creando evidenti depressioni morfologiche nel territorio.



		ABITANTI TEORICI (184 m <sup>3</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	NUOVI STANDARDS URBANISTICI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	326	60.000	9.780
comm/direz	m <sup>2</sup>		40.000	40.000
produttivo	m <sup>2</sup>		130.000	13.000
			tot.	62.780



## 1.2.5 ATO 5 – ambito rurale “Adige”

## CARATTERISTICHE



Questa ATO rappresenta una fascia di ammortizzazione e transizione tra i centri urbani di Villa Bartolomea, le frazioni di Spinimbecco e Carpi ed il Fiume Adige.

L’ambito conserva nei suoi caratteri uno buono stato di naturalità, nel quale si riconosce una diffusa presenza di filari alberati continui ed è caratterizzato prevalentemente dalla presenza di colture a seminativo, da frutteti minori e da coltivazioni arboree in filari, elementi portatori di potenzialità ambientali e paesaggistiche che qualificano la zona a prevalente destinazione agricola.

In tale ambito si possono riconoscere zone ad elevata integrità ecologico-paesaggistica che presentano elementi tradizionali eterogenei sui quali impostare politiche di tutela e valorizzazione. Il territorio è addossato all’argine del fiume Adige che, data la sua ricca vegetazione ripariale dove fenomeni di abbandono hanno lasciato sviluppare la vegetazione spontanea, forma un corridoio ecologico di notevole importanza.

Nell’ambito si percepiscono fronti di edilizia residenziale diradati e si avverte la presenza di fabbricati rurali tipici della tradizione costruttiva contadina.

		ABITANTI TEORICI (184 m <sup>3</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	NUOVI STANDARDS URBANISTICI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	---	---	---
comm/direz	m <sup>2</sup>		---	---
produttivo	m <sup>2</sup>		---	---
			tot.	---



## 1.2.6 ATO 6 (a-b) – ambiti rurali “seminativo Nord e Sud”

## CARATTERISTICHE



È l’ambito agricolo, omogeneo per caratteristiche fisiche, morfologiche e territoriali in entrambi i comuni, nel quale la coltivazione ha i caratteri più intensivi.

Tale ambito si estende dalla SS n.434 Transpolesana fino alla parte di territorio agricolo fortemente caratterizzato dalla permanenza della maglia interpodere ben definita e corrispondente all’ATO 7.

Si frappono tra la parte antropica del territorio e la parte valliva delle bonifiche.

Molteplici sono le permanenze di alcune corti e case coloniche rurali, segno di antiche proprietà, quasi tutte disabitate e costruite con interessanti motivi architettonici.

Il territorio, pur se caratterizzato principalmente da frutteti e colture specializzate che rappresentano certamente una delle tipologie ambientali più critiche dal punto di vista faunistico a causa della conduzione estremamente specializzata, che comporta la pressoché totale eliminazione della vegetazione naturale anche in forma residuale, presenta interessanti tratti di naturalità quali filari alberati, alberi monumentali e terreni ad alta integrità.

		ABITANTI TEORICI (184 m <sup>3</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	NUOVI STANDARDS URBANISTICI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	---	---	---
comm/direz	m <sup>2</sup>		---	---
produttivo	m <sup>2</sup>		---	---
			tot.	---

### 1.2.7 ATO 7 (a-b) – ambiti rurali delle “bonifiche Est e Ovest”

#### CARATTERISTICHE



L'ambito corrisponde alla parte di territorio intercomunale vallivo.

Questa è la parte di territorio agricola nella quale maggiormente si riconoscono i segni delle bonifiche. La bonifica delle Valli Grandi Veronesi partì a metà '800 con la chiusura del canale Castagnaro e la bonifica meccanica del territorio Polesano. I lavori di bonifica furono eseguiti tra il 1857 ed il 1886.

Il paesaggio delle antiche bonifiche qualifica questo ambito, come un territorio contraddistinto da una sistemazione geometrica elementare, fatta di grandi riquadri rettangolari limitati da argini, scoli ad uso agricolo, limiti poderali, limiti particellari e strade.

Il paesaggio, ben strutturato da un fitta rete di scolo e di bonifica agraria con prevalente andamento nord – sud (maglie interpoderali), si presenta fissato nei suoi tratti topografici da uno schema di funzionalità che si ripete senza sostanziali variazioni, perimetri lungo i quali sorgono filari alberati e vegetazione riparali che formano delle piccole reti ecologiche frammentate. Relativamente al settore produttivo agricolo si registra prevalentemente la presenza di colture a seminativo e di vigneti-frutteti, con la presenza di boschi e piantagioni a prevalenza di latifoglie. Nel territorio vi è la permanenza, quale indelebile segno dell'organizzazione territoriale del secolo scorso, di alcuni casolari ed edifici rurali tipici della tradizione costruttiva contadina, nonché emergenze architettoniche di notevole interesse storico-ambientale, molti ormai abbandonati ed in stato di degrado. Questo ambito riveste un grande interesse dal punto di vista archeologico infatti sono localizzati numerosi siti archeologici che hanno restituito difatti, materiali e testimonianze risalenti all'età del bronzo e successivamente occupate in età romana da numerose ville e insediamenti rustici all'interno di un agro centuriato di cui sono riconoscibili numerose tracce.



		ABITANTI TEORICI (184 m <sup>3</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	NUOVI STANDARDS URBANISTICI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	---	---	---
comm/direz	m <sup>2</sup>		---	---
produttivo	m <sup>2</sup>		---	---
			tot.	---



### 1.3 . ~~LA DEFINIZIONE DEL LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE~~ QUANTITA MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO

~~Relativamente alla determinazione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC) come previsto dall'art.13 della LR n.11/04, per il PATI Valli Veronesi è stata qualificata per ogni comune, a seguito di opportuno studio agronomico a cui si rimanda, la superficie agraria trasformabile (SAT).~~

<b>COMUNE DI CASTAGNARO</b>			
Sup. territoriale Km <sup>2</sup>	SAU ISTAT 2001	SAU studio agronomico	SAT m <sup>2</sup>
<b>34,74</b>	<b>30,05</b>	<b>30,87</b>	<b>398.176</b>

<b>COMUNE DI BARTOLOMEO</b>			
Sup. territoriale Km <sup>2</sup>	SAU ISTAT 2001	SAU studio agronomico	SAT m <sup>2</sup>
<b>53,23</b>	<b>33,16</b>	<b>46,79</b>	<b>603.594</b>

~~Ai sensi del provvedimento della LR n.11/2004, art.50, comma 1, lettera c), i Comuni, in sede di redazione del PATI, in relazione alle specifiche caratteristiche del proprio territorio comunale, può apportare modifiche in aumento fino al 10% rispetto alla quantità della zona agricola trasformabile (SAT) in zone con destinazione diversa da quella agricola.~~

~~I limiti vengono pertanto così ridefiniti:~~

	SAT Ha	+10%
<del>COMUNE DI CASTAGNARO</del>	<del>39,8176</del>	<del>43,79</del>
COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA	60,3594	66,39
	<b>Totale PATI</b>	<b>110,18 (ha)</b>

Con Deliberazione n. 668 del 15 maggio 2018 la Giunta Regionale ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per Ambiti Territoriali Sovracomunali Omogenei (ASO) e l'assegnazione delle relative quantità, per ogni comune a seguito del parere espresso dalla seconda Commissione Consiliare.

Il deliberato della DGR. 668/2018 prescrive:



- "di stabilire che per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti; mentre per i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato";

La quantità massima di consumo di suolo assegnata al comune di Castagnaro (DGR. 668/2018) è pari a 21,01 ha.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=-0,5%)	Variazione per tensione abitativa (n=0%; a=-0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001=0,05=-0,50%; 0,06=0,10=-1%; 0,11=,04=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle - Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
19	23020	Castagnaro	Verona	43,56	26,14	80,00%	20,91	0,50%	0,00%	0,00%	21,01	

Pertanto:

Verifica parametri dimensionali	
Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile residua calcolata in sede di approvazione del PI (var. 1 DCC. 17/2019);	311.649 m <sup>2</sup>
Quantità massima di consumo di suolo assegnato - DGR. 668/2018	210.100 m <sup>2</sup>

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Castagnaro attribuita dalla Regione Veneto con DGR. del 15 maggio 2018 è pari a 21,01 ettari (210.100 m<sup>2</sup>).

Tale superficie rappresenta la quantità massima di territorio che l'Amministrazione Comunale può utilizzare (consumare) a fini edificatori all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata così come rappresentati nell'elaborato 5 " Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017 (variante 1 - PATI - comune di Castagnaro)".

La quantità massima di consumo di suolo ammesso va considerata per l'intero territorio comunale; non è parametrizzata tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) previsti dal PAT.



Per consumo di suolo si intende “l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.” (articolo 2 co.1 c) della LR 14/2017).

Con riferimento alla quantità massima di suolo trasformabile con il PI, la DGR. 668/2018 prevede che “il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio” tra l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo e la superficie rinaturalizzata.