

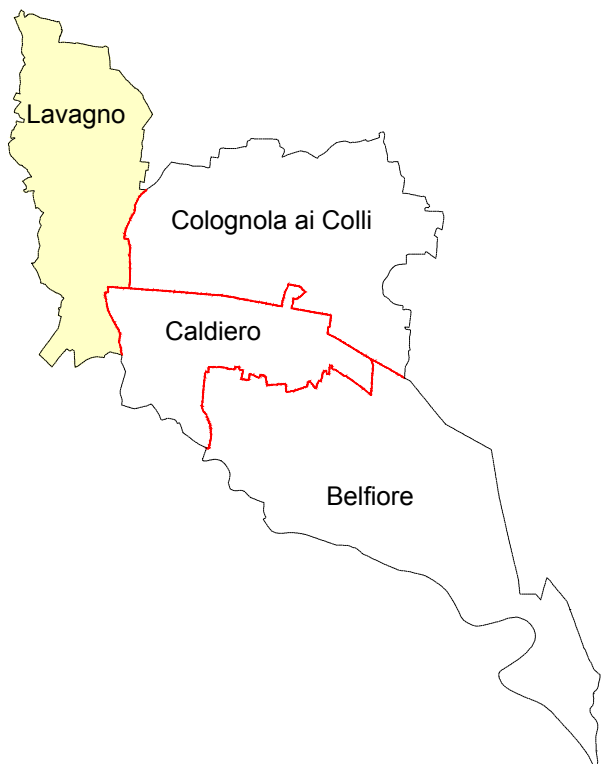
COMUNE DI LAVAGNO
Provincia di Verona

PATI

A

RELAZIONE DI PROGETTO

Variante n. 1 al PATI dell'Est Veronese per il solo Comune di Lavagno



Progettista

Sindaco

arch. Andrea Mantovani

arch. Simone Albi

PROVINCIA DI VERONA

Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale

PROGETTAZIONE

arch. Andrea Mantovani

CONSULENZE SPECIALISTICHE

Bruna Basso - Analisi Agronomica e VInCA

Daniel Mantovani - Quadro Conoscitivo e Coordinamento Informativo

Paola Modena - Valutazione Ambientale Strategica

Pietro Zangheri - Analisi Geologiche e Valutazione Compatibilità Idraulica

novembre 2012

PREMESSA

Il Comune di Lavagno ha sottoscritto nel 2005 l'Accordo di Copianificazione con la Regione Veneto unitamente ai Comuni di Colognola ai Colli, Caldiero e Belfiore per la realizzazione del Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (P.A.T.I.) ai sensi dell'articolo 16 della L.R. n.11/2004 che è stato approvato con la conferenza dei servizi del 6/12/2007 e ratificato con D.G.R. N° 4/52 del 18/12/2007.

Successivamente ha redatto il primo Piano degli Interventi adottato con D.C.C. N° 93 del 23/12/2008 completato da sei successivi P.I. con i quali ha quasi completamente esaurito la potenzialità volumetrica e la dotazione di Superficie Agricola Utilizzabile prevista dal P.A.T.I..

Ora l'Amministrazione, fatti salvi i termini contenuti nell'Accordo sottoscritto con la Regione Veneto e gli impegni assunti nei confronti degli altri Comuni intende procedere ad una Variante al P.A.T.I. per i soli obiettivi locali relativi alla pianificazione del territorio di Lavagno, da approvarsi secondo il procedimento previsto dall'articolo 14 della L.R. 11/2004.

A tale scopo nell'Ottobre 2010 ha dato comunicazione alla Provincia ,alla Regione ed ai Comuni di Colognola ai Colli, Caldiero e Belfiore di voler procedere autonomamente ad una Variante al P.A.T.I.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il Comune di Lavagno in data 14.03.2012 prot. n.3012 ha fatto pervenire alla Commissione Regionale VAS la documentazione relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità della prima variante al PATI dell'est Veronese proposta per il solo territorio di Lavagno e la Commissione con parere n.78 del 03.08.2012 ha espresso la non Assoggettabilità della Variante alla procedura VAS.

TERMINI DELL'ACCORDO DI COPIANIFICAZIONE CON LA REGIONE

L'Accordo di Copianificazione sottoscritto nel 2005 con la Regione Veneto fissava per il P.A.T.I. ai sensi della L.R. 11/2004 i seguenti contenuti e finalità:

- delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il "futuro del territorio", al fine di perseguire la tutela dell'integrità fisica ed ambientale, nonché dell'identità culturale e paesaggistica dello stesso;
- informare le proprie scelte verso una trasformazione urbanistica funzionalmente equilibrata, armonica e policentrica ed uno sviluppo adeguato a soddisfare le esigenze socio-economiche del presente, senza compromettere la conservazione e l'utilizzo futuro della risorsa territorio, in particolare quelle non riproducibili.

In particolare il P.A.T.I. si proponeva di soddisfare le esigenze della comunità perseguendo;

- la salvaguardia delle qualità ambientali, culturali ed insediative del territorio al fine della conservazione, tutela e valorizzazione dei beni naturali, culturali architettonici ed archeologici;
- la tutela delle identità storico culturali, la qualità e differenziazione dei paesaggi urbani ed extraurbani al fine di realizzare la riqualificazione degli insediamenti storici ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale, nonché il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e del territorio non urbanizzato;
- la prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse al fine di garantire la sicurezza degli abitanti e la difesa idrogeologica dei suoli.

A tale scopo ;

- individua al proprio interno gli Ambiti Territoriali Omogenei per caratteristiche geomorfologiche, ambientali, paesaggistiche, storico-culturale o insediative, determinando i parametri teorici di dimensionamento ed i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo.
- definisce gli ambiti di tutela, valorizzazione e riqualificazione del territorio in funzione del livello di integrità e rilevanza dei valori paesistici.
- determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola;
- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione.

La Variante al P.A.T.I. intende agire nel rispetto e approfondimento dei citati contenuti e finalità enunciati nell'Accordo di Pianificazione.

CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE APPROVATO DEL PATI

Il P.A.T.I. è stato strutturato su due livelli:

- livello intercomunale dove sono disciplinate le tematiche territoriali condivise;
- livello comunale dove sono disciplinate le tematiche locali che non incidono su quelle di livello superiore.

Le componenti messe in gioco dal P.A.T.I. sono di tipo strategico e strutturale dove:

- strategica è la componente di prevalente natura programmatica che indica lo scenario di assetto e sviluppo;
- strutturale è la componente che definisce l'organizzazione e l'assetto del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti.

Tale articolazione consente di affrontare le eventuali Varianti con una sufficiente autonomia comunale nel caso di modifiche che non coinvolgano strategie intercomunali. Ed è proprio in forza di questa affermazione che si intende agire con una Variante senza contrastare le scelte strutturali intercomunali.

Il P.A.T.I. è intervenuto sulla struttura pianificatoria dei seguenti quattro sistemi :

A - Sistema Idrogeologico, per provvedere alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dei rischi e delle calamità naturali accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia;

B - Sistema dei Beni Storico-Culturali ed Ambientali, per provvedere alla tutela delle Risorse Naturalistiche ed Ambientali ed all'integrità del Paesaggio Naturale, quale componenti fondamentali della risorsa territorio rispetto alle quali è valutata "la sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni, e promuovere anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo. Individuare la disciplina generale diretta ed integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione dei Centri Storici coniugando le esigenze di rivitalizzazione dello stesso e favorendo il mantenimento delle funzioni tradizionali accanto alle nuove;

C - Sistema Insediativo, Economico e dei Servizi, rispetto ai quali verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità, individua le opportunità di sviluppo residenziale ed infine stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni e definisce gli standard abitativi e funzionali.

D - Sistema Infrastrutturale, per il quale raccordandosi con la pianificazione di settore suddivide le infrastrutture per la mobilità per importanza e per utilizzo, le individua le opere necessarie per assicurare la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo.

La struttura espressa nel Documento Preliminare e svolta nel P.A.T.I. rimane invariata e la Variante proposta ne condivide l'impostazione ed i presupposti.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Lavagno è posizionato ad est della cintura metropolitana Veronese, ed ha un territorio di modeste dimensioni 14,66 kmq, ma dalle caratteristiche urbanistiche e morfologiche fortemente diversificate, con un andamento clivometrico Sud - Nord che varia da + 30 a + 300 metri sul livello del mare.

La morfologia del territorio presenta delle connotazioni fortemente caratterizzate e riconducibili a tre sistemi ben distinti. Un sistema pede-collinare a nord-est, che sale verso Mezzane e confina con San Martino B.A., che contiene la struttura urbana di San Briccio.

Una fascia centrale attraversata da un complesso corridoio infrastrutturale composto dalla Padana Superiore, dalla linea ferroviaria e dall'autostrada Milano-Venezia, nonché dalla Strada Provinciale n. 38 Porcilana recentemente potenziata e che contiene i maggiori centri popolosi ed urbanizzati di San Pietro e Vago.

Un terzo ambito di pianura a Sud oltre la Porcilana con delle aree umide (ex cave) a contatto con le antiche divagazioni dell'alveo del corso dell'Adige e privo di centri urbani.

Lavagno è stato oggetto nell'ultimo ventennio di forti pressioni insediative che hanno portato la popolazione alla fine del 2011 a circa 8.250 abitanti, nel 1991 i residenti erano 4.970 e nel 2005 anno di riferimento del dimensionamento del vigente P.A.T.I. ben 6.430.

Lo sviluppo a volte convulso e disordinato, la presenza di grandi ed importanti infrastrutture come l'Autostrada e la Ferrovia, in contrapposizione ad elementi storici e paesaggistici importanti come l'ambiente collinare, il complesso di San Giacomo, la struttura del Forte S. Briccio ed i numerosi nuclei storici hanno inevitabilmente prodotto accanto ad effetti positivi (crescita dell'economia e dell'occupazione) anche elementi critici (traffico congestionato, carenza di servizi, conflittualità di funzioni).

Il tutto senza che si siano compiutamente sviluppate le iniziative più importanti come il centro specialistico della salute "Quo Vadis" intervento sulla cui effettiva e concreta realizzazione pendono comunque i recenti avvenimenti che hanno riguardato la Fondazione San Raffaele e la rifunzionalizzazione del complesso del Forte San Briccio, di prossima acquisizione da parte del Comune attraverso il "Federalismo Demaniale", dove sono previsti spazi dedicati alla cultura ed al tempo libero.

PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE

Il comune è dotato di Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) come definito dalla L.R. 11/2004 ed articolato in:

- P.A.T.I. approvato con la conferenza dei servizi del 6/12/2007 e ratificato con D.G.R. n. 4/52 del 18/12/2007
- P.I. adottato con D.C.C. n. 93 del 23/12/2008 completato con sei Varianti.

Dati di riferimento generali e parametri del P.A.T.I.

Totale nuovo volume aggiuntivo P.A.T.I.	mc. 153.000
S.A.U. max trasformabile (10%+20%)	mq. 184.298
Volume alloggio medio per dimensionamento	mc. 400
Abitanti residenti al 31.12.2005	ab. 6.430
Incremento abitanti previsto nel decennio (2006-2016)	ab. 1.052

Suddivisione A.T.O.	Nuovo Volume P.A.T.I.
1A – Collinare San Briccio	mc. 13.000 (esaurito)
2A – Pedecollinare Monte Curto	mc. 10.000 (poco utilizzato)
3A – San Pietro	mc. 40.000 (esaurito)
4A – Vago	mc. 50.000 (quasi esaurito)
5A – Pianura	mc. 40.000 (esaurito)

Accordi Pubblico/Privato

- 1 – Ferrari BK spa;
- 2 – Società Trapper's
- 3 – Società Lavagno Hillside;
- 4 – Tanara Adriano;
- 5 – Gelmi Giacomo;
- 6 – Pasetto Massimo;
- 7 – Società Immobiliare Franca;
- 8 – Società Mirage;
- 9 – Musola;
- 10 – IGAF ed altri.
- 11 – Alessandro Leardini
- 12 – Bassi Winsemam

Volume utilizzato dagli Accordi Pubblico/Privato	mc.	120.000 circa
Volume ancora disponibile	mc.	30.000 circa
S.A.U. ancora disponibile	mq.	40.000 circa
Incremento abitanti 2005/2010	ab.	1.673

E' stata sfruttata anche parte della volumetria prevista dal P.A.T.I. per le attività compatibili.

E' evidente che nell'arco di soli sei anni è stato raggiunto ed anche superato l'incremento degli abitanti previsto dal P.A.T.I. per una durata decennale. La potenzialità volumetrica non è stata completamente esaurita solo a causa della suddivisione in cinque A.T.O., divisione che consente il trasferimento da una A.T.O. all'altro del solo 10% della volumetria prevista. Tale presupposto contrasta purtroppo con l'eccessiva suddivisione di un territorio con una superficie così modesta.

CRITICITA' DEL P.A.T.I.

Il PIANO REGOLATORE COMUNALE è formato secondo quanto prevede la L.R.11/2004 da P.A.T. e P.I., il primo di natura strategica ed con finalità operative e tra i due deve intercorrere la massima corrispondenza. Il PIANO DEGLI INTERVENTI deve raggiungere gli obiettivi indicati dell'Amministrazione attuando le strategie ed utilizzando gli strumenti contenuti nel P.A.T.I. e non presentare carenze e contraddizioni .

I sei anni di gestione del PIANO REGOLATORE COMUNALE hanno evidenziato alcune criticità a carattere generale:

- Sotto dimensionamento della volumetria prevista dal P.A.T.I. pari a mc. 153.000, anche in relazione ai numerosi Accordi Pubblico/Privato sottoscritti la cui attuazione assorbe da sola più del 75% dell'intera potenzialità, con il conseguente completo esaurimento già avvenuto degli A.T.O. 1-A, 3-A e 5-A.
- Esaurimento della potenzialità degli A.T.O. 1-A, 3-A e 5-A nonostante il trasferimento del 10% del volume dagli A.T.O. contigui consentito dalle N.T.A. del P.A.T.I. ed il sotto utilizzo dei rimanenti A.T.O. 2-A e 4-A, senza la possibilità di governare le trasformazioni pianificatorie.
- Carezza di S.A.U. Calcolata dal P.A.T.I. in mq 139.000, sempre in riferimento agli Accordi Pubblico/Privato. L'aumento del 10%, pari a soli mq. 14.000 successivamente intervenuto con il P.I., risulta comunque insufficiente per gestire almeno per un decennio (durata del P.A.T.I.) le future importanti pianificazioni.
- Eccessiva frammentazione degli A.T.O., ben 5, per un territorio di soli 14,66 Km² di superficie, i cui perimetri dividono sia aree dai tessuti urbanistici e dalla morfologia simile o omogenea, sia trasformazioni strategiche già pianificate. La suddivisione per quanto non in contrasto con i principi contenuti nell'articolo n.13 della legge n.11/2004 è stata operata secondo criteri soggettivi del Tecnico progettista ;
- Norme Tecniche di Attuazione, per quanto esaurienti, non adeguate ai nuovi indirizzi ed alle nuove procedure ed esperienze, con disposizioni e prescrizioni poco chiare, alla luce delle nuove esperienze, spesso ripetute o mancanti;
- Quadro Conoscitivo non aggiornato e non allineato agli Atti di Indirizzo Regionali, strutturato secondo le metodologie che risalgono alla prima stesura (anno 2004) e pertanto carente nella qualità e quantità dei dati.

Gli elementi di criticità sopra espressi non confliggono con strategie ed obiettivi intercomunali ma si concentrano ed esauriscono nell'ambito comunale.

ELABORATI DI P.A.T.I.

Tutta la documentazione progettuale è figlia dell'elaborazione della prima applicazione della Legge Regionale n.11/2004 e non fa tesoro degli aggiornamenti e nuovi concetti dettati dalle successive esperienze od integrazioni della Legge e degli Atti di Indirizzo.

TAVOLA n.1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

I Vincoli necessitano di un aggiornamento in merito a qualche errore ed alle informazioni precise e puntuali ricavate dalla redazione del Piano degli Interventi.

Il vincolo paesaggistico attraversa indistintamente tutte le Z.T.O, i confini Comunali devono essere modificati secondo i nuovi Accordi, i vincoli archeologici sono confusi con aree a rischio archeologico e molti elementi ripetuti in altre tavole (zone umide e pozzi).

TAVOLA n.2 CARTA DELLE INVARIANTI

Necessita di una scrematura delle numerose informazioni contenute con una ricerca di una precisa corrispondenza tra la rappresentazione grafica e la normativa, molti oggetti si ripetono in modo ridondante su altre tavole (Corti) generando confusione e difficoltà di applicazione; Introduzione di nuovi concetti alla luce della esperienza maturata;

TAVOLA n.3 CARTA DELLE FRAGILITA'

La tavola necessita di un sostanziale miglioramento grafico e semplificazione di qualche simbologia che si ripete. Le cave attive devono essere rappresentate in TAV n.1, mentre quelle dismesse trovano le azioni per la loro riqualificazione in TAV n. 4 .

TAVOLA n.4b DELLA TRASFORMABILITA'

Miglioramento generale della rappresentazione grafica, aggiornamento ed adeguamento secondo i dati puntuali desunti dal Piano degli Interventi approvato. Riordino e pulizia evitando doppioni e ripetitività di simbologia. Chiarimento delle azioni di tutela riferite alle matrici naturali primarie, corridoi ecologici, nodi e coni visuali. Non sono rappresentate le linee preferenziali di sviluppo ne i limiti alla nuova edificazione.

NORME TECNICHE

Le norme necessitano di una semplificazione ed aggiornamento secondo i nuovi Atti di Indirizzo, ma non saranno alterate la struttura e la modulazione, si provvederà ad adeguarle secondo i dati puntuali e precisi desunti dalla recente approvazione del P.I. e precisamente:

- chiarito il grado di applicazione in ordine degli interventi in prossimità degli "Orli di Scarpata e delle Vallecole";

- implementate le Norme riferite alla Perequazione ed al Credito Edilizio indicando i limiti, i campi ed i margini di applicazione secondo le ultime esperienze attuative;
 - chiarita la applicabilità delle normative riferite alle Matrici naturali primarie che fanno riferimento alla disciplina dei Nodi ed ai Corridoi ecologici per una più attiva tutela;
 - inserite le Direttive riguardanti le Azioni di mitigazione e sostenibilità, le Azioni di tutela dagli inquinamenti ed alle energie rinnovabili;
 - risolti i problemi specifici nell'utilizzo di volumetrie eccedenti residue in alcuni A.T.O. ed il loro spostamento in altri A.T.O.;
 - chiarite le norme per attuare la trasformazione in residenziale delle aree e volumi produttivi a cavallo della statale che necessitano di notevoli nuove volumetrie e la conseguente perdita delle superfici produttive e commerciali senza poterle collocare in altri A.T.O.;
- Le modifiche andranno ad implementare le N.T.A. senza cancellare quanto già vigente.

QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro Conoscitivo è redatto con le modalità previste secondo la prima stesura degli Atti di Indirizzo Regionali e successivamente integrato in occasione della redazione del P.I. e solo parzialmente adeguato secondo le direttive vigenti.

Oggi con l'emanazione della D.G.R. n.791 è necessario riformulare il Q.C. In quanto:

- l'attuale non corrisponde agli standard richiesti;
- la stesura dei P.I. ha provveduto ad approfondire alcuni tematismi grazie alla scala di miglior dettaglio;
- nuove informazioni sono state fornite dagli Enti territoriali coinvolti;
- sono da aggiornare tutte le informazioni riguardanti il consolidato ed il programmato secondo quanto realizzato ed attuato;
- la C.T.R.N. risulta sorpassata e necessita di una ricostruzione.

LA VARIANTE AL P.A.T.I.

PREMESSA

La presente Variante al P.A.T.I. intende agire nel rispetto ed approfondimento dei contenuti, obiettivi e strategie espresse nella documentazione urbanistica vigente, condividendone l'impostazione, la struttura ed i presupposti.

OBBIETTIVI STRUTTURALI

Secondo le analisi preliminari condotte, alla avanzata attuazione del P.A.T.I. vigente, alla realizzazione dei primi Piani degli Interventi e da quanto è emerso nella gestione del PIANO REGOLATORE COMUNALE nonché alla luce delle ultime esperienze pianificatorie, sommariamente la Variante al P.A.T.I. prevede:

- la suddivisione del territorio in soli tre A.T.O. secondo la struttura morfologica del comune ed alla luce delle modeste superficie del Comune:
 - A.T.O. 1A San Briccio Montecurto, di Ambito Pedecollinare con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico,
 - A.T.O. 2A San Pietro, di Interesse Culturale con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo,
 - A.T.O. 3A Vago, Misto a Dominante residenziale, con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.
- Ripunteziamento della volumetrica ammessa in relazione ai nuovi residenti ed assunzione di un parametro volumetrico per alloggio/famiglia compreso tra i mc.350/400 confermando il dato assunto dallo strumento vigente, puntando ad unità residenziali di maggior dimensione e qualità e calcolando non solo la mera volumetria abitabile ma considerando anche i volumi accessori, ed i fuori terra;
- Ricalcolo della Superficie Agricola Trasformabile;
- Adeguamento delle normative in modo, con l'esperienza maturata, da poter gestire **il governo del territorio** in ordine alla distribuzione dei volumi e la collocazione delle destinazioni d'uso mantenendo comunque la struttura originaria dell'articolato;

STRATEGIE A LIVELLO COMUNALE

- evidenziazione di alcune linee preferenziali di sviluppo a completamento di aggregati già consolidati in capoluogo ed in località San Briccio, prevedendo inoltre dei chiari limiti nell'edificazione stessa;
- A Vago è prevista la saturazione a scopi produttivi dell'area tra l'attuale zona D e la linea ferroviaria;
- Il tessuto edificato a cavallo della ex Statale necessita di nuove strategie per una completa riqualificazione;

- Il complesso del forte San Briccio sarà oggetto di un piano per la sua rifunzionalizzazione in centro per il tempo libero e spazi museali;
- Nel capoluogo sarà attuata una struttura socio sanitaria a servizio della terza età;
- La dotazione di percorsi per la mobilità lenta pedo e ciclo turistica sarà implementata con nuovi tratti a completamento di quelli esistenti.

DIMENSIONAMENTO

Demografia

Gli abitanti residenti alla fine del 2011 risultano essere circa 8250 e le famiglie 3.137.

La popolazione residente di Lavagno dal 2005 al 2010 ha avuto un incremento di ben 1673 unità (+26,0%), dovuto per 1.020 unità al Saldo Sociale, nuova popolazione attratta da altri comuni e 291 unità al Saldo Naturale con una forte prevalenza della natalità sulla mortalità.

Nel medesimo arco temporale le famiglie sono passate da 2.425 a 3.137 (712 nuove famiglie pari a 29,3%) mentre l'indice componenti per famiglia si è abbassato da 2,65 a 2,58.

Il confronto tra i dati, anno per anno, dell'ultimo decennio ha visto sempre prevalere la immigrazione rispetto l'emigrazione ed una natalità doppia rispetto alla mortalità.

L'incremento annuale dei residenti è sempre stato sopra le duecento unità, mantenendo prudenzialmente questo trend si stimano nell'arco decennale (2013-2022) almeno 3.000 nuovi residenti che suddivisi per un numero medio di componenti famiglia di 2,7 (volendo porre un freno allo spezzettamento delle famiglie offrendo anche alloggi più ampi), porterebbe il formarsi di circa 1.100 nuove famiglie con un fabbisogno totale di mc. 385.000 assegnando loro un volume medio per alloggio di mc. 350, inferiore a quanto previsto nel P.A.T.I. vigente.

Sistema Residenziale

Si stima per il prossimo decennio in via prudenziale una necessità volumetrica residenziale di mc. 250.000 comprensiva del volume residuo, per una possibile produzione di circa 60/70 alloggi annuali analogamente a quanto stimato nel P.A.T.I. vigente. Secondo l'accorpamento effettuato degli A.T.O. la nuova volumetria viene così suddivisa:

A.T.O. 1A San Briccio Montecurto volume totale mc 20.100 comprensivi di mc.7.500 di nuova previsione a cui vanno aggiunti mc 11.700 di residuo e mc 900 per attività compatibili.

Per l'A.T.O. 2A San Pietro si stima un residuo di volume pari a mc 2.100 ed un volume aggiunto di di mc 99.900 e mc 12.000 per attività compatibili per un totale di mc. 114.000. Infine per l'A.T.O. 3A Vago si calcola un volume residuo di mc 15.450 una nuova dotazione di mc 113.250 e mc 12.000 per attività compatibili per un totale di mc 140.700.

Gli abitanti aggiuntivi previsti dalla variante al P.A.T.I. ammontano a 1.471, i residenti 8.250, i residui 195 per un totale di 9.916 abitanti teorici.

Sistema Produttivo

Le aree a destinazione produttiva D1 e D2 inserite nell'attuale(P.I.) strumento vigente e complessivamente convenzionate ammontano ad mq. 429.000 mentre le aree D3 a vocazione turistico ricettive sommano a circa mq. 41.000.

Il P.A.T.I. vigente dichiarava completamente utilizzate le aree previste a destinazione produttiva e ne prevedeva ulteriori mq. 36.000, anche tale dotazione è stata esaurita, così per la destinazione turistica indicava il completo esaurimento tralasciando purtroppo una iniziativa già in essere con il P.R.G. di ben mc. 75.000.

La Variante implementa la dotazione per la destinazione turistica ricettiva con ulteriori mc.25.000 e conferma il pregresso e per destinazioni a carattere produttivo una dotazione di ulteriori mq. 60.000 in località Vaghetto a completamento del polo produttivo esistente.

DIMENSIONAMENTO AREE SERVIZI

Le aree a servizi complessivamente previste sull'intero territorio comunale sommano a circa mq. 240.000 con un rapporto di quasi mq.30 per abitante residente e soddisfano appena i parametri indicati dalla Legge n.11/2004 comprensivi di aree primarie e secondarie. La superficie complessiva a servizi risulta appena sufficiente in quanto dall'analisi appare evidente che trattasi quasi esclusivamente di aree realizzate come standard primari infatti per le aree per opere secondarie è data la possibilità della monetizzazione, infine non appaiono nel conteggio tutte le aree a servizi previste nell'ambito degli numerosi Accordi Pubblico /Privato sottoscritti dalla Amministrazione. Non sono state altresì inserite nella dotazione le grandi superfici a servizi per il centro specialistico della salute "Quo Vadis" o del polo culturale del Forte di San Briccio.

La Variante a totale soddisfacimento della necessità di aree a standard per i nuovi abitanti teorici insediabili impone la realizzazione di nuovi mq.50.000.

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE

La Variante al P.A.T.I. prevede il ricalcolo della Superficie Agricola Trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 10.742.513,00 mq.

Superficie territoriale Comunale (S.T.C.) :14.663,730,00 mq.

Rapporto S.A.U./S.T.C. = 73,26% > 61,3%

Zona Agricola massima trasformabile = SAU *1,3% = 139.653,00 mq.

Aumento S.A.U. trasformabile per P.A.T.I.: 20% pari a 27.930,53 mq.

Totale Zona Agricola massima Trasformabile nel decennio: 139.653,00 mq.+27.931,00 mq. = 167.584,00 mq.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Le criticità emerse dalla gestione del P.R.C. hanno trovato risposta nelle modifiche apportate sugli elaborati preventivamente concordate, previo confronto, con i settori specifici della Regione, variazioni che possono essere così sinteticamente riassunte:

Tavola n.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale: inserimento dei tematismi inerenti alle discariche, alle cave abbandonate e/o dismesse ed alle cave attive importati dalla tavola n.3, dove è stato trasferito il tema idrografia - zone di tutela. Adeguamento perimetri vincoli soprintendenza secondo comunicazione ufficiale;

Tavola n.2 - Carta delle Invarianti : Inserimento del tematismo relativo al perimetro di area interessata da risorgiva, spostamento sulla tavola n.4 degli Ambiti dei Centri Storici;

Tavola n.3 - Carta delle Fragilità : rissuddivisione in sottozone per le aree idonee a condizione e inserimento dei tematismi relativi alle Risorgive e alle Aree di cava con falda affiorante;

Tavola n. 4- Carta della Trasformabilità : inserimento linee preferenziali di sviluppo con conseguente segnalazione dei limiti alla edificabilità.

INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE

L'eventuale inserimento di nuovi tematismi ha comportato la scrittura della relativa norma. Sono stati inoltre aggiornati gli eventuali rimandi ad articoli o Leggi abrogate o sostituite. Infine è stata completata la normativa per i criteri di verifica di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T.I. in rapporto alla V.A.S..

La parte riguardante la normativa e dimensionamento degli A.T.O. è stata ricalibrata alla luce del ridimensionamento degli stessi mantenendo inalterati comunque gli obiettivi contenuti.

QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro Conoscitivo, che era stato realizzato secondo le codifiche del 2004/5, è stato revisionato e rifatto completamente ai sensi degli Atti di Indirizzo del 2010.

Per i nuovi tematismi introdotti e per quanto non era presente nel Q.C. originale sono state create le nuove Banche Dati, così come è stata creata la Carta Tecnica Regionale con aggiornamento al giugno del 2012.

OBBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi puntuali e precisi espressi nell'elenco delle opportunità trova concretamente applicazione nel nuovo disegno strategico urbanistico della Variante al P.A.T.I..

LA RETE ECOLOGICA

Realizzare una vera rete di connessione ecologica che non sia solamente una mera riproposizione delle varie fasce di rispetto, ma che possibilmente diventi l'armatura ambientale comunale composta da terreni privati, aree verdi pubbliche e che assuma il ruolo di interconnessione tra le barriere infrastrutturali

LA CITTÀ DELL'ABITARE

Si è inteso completare e definire i margini del tessuto urbano residenziale nelle varie località ed in particolare è prevista la saturazione di alcuni terreni a San Pietro in località Fontana. E' inoltre prevista la riqualificazione dell'abitato ad Est della Provinciale n°16 dei Lessini verso Mezzane sempre con modesti completamenti.

In località San Briccio, dove è stata richiesta la ripermimetrazione del vincolo cimiteriale, per attivare una previsione residenziale sono previsti piccoli completamenti, analogo intervento in San Pietro dove si vanno a saturare dei lotti marginali, con modesti ampliamenti. Intervento più complesso anche se già nelle previsioni del P.A.T.I., riguarda la riqualificazione delle aree contigue alla ex statale n°11 che a breve sarà ceduta al Comune ed assumerà la caratteristica di strada urbana. Si procederà alla rivisitazione delle funzioni urbane. Si provvederà alla rivisitazione delle funzioni da attribuire alle aree perseguendo il fine della creazione di una struttura caratterizzata da residenza e commercio di vicinato priva di conflittualità, in grado di agevolare l'accessibilità alle varie zone insediative della frazione e la connessione con gli altri centri del corridoio pedecollinare, ridefinizione delle sue caratteristiche tipologiche, con il ridimensionamento della sede carrabile e l'inserimento di un sistema protetto pedo-ciclabile;

LA CITTÀ DEI SERVIZI

Immersione strategica, ma controllata delle strutture complementari al centro specialistico della salute "Quo Vadis" se l'iniziativa avrà seguito, sia in relazione alle infrastrutture di accesso ai servizi, ed alla residenza ed alla compresenza delle aree produttive e commerciali.

Completamento dell'offerta con un centro Socio Sanitario rivolto alla comunità anziana. Implementazione delle aree sportive e per il tempo libero per le tre realtà urbane comunali ed infine il completamento di nuovi tratti di pista ciclabile in affiancamento alla Provinciale per Mezzane in prosecuzione di quelli già realizzati.

LA CITTÀ DEL COMMERCIO

Strutturazione normativa e funzionale delle aree esistenti nella zona produttiva al Vaghetto risolvendo i problemi di disobbligo coinvolgendo tutte le aree tra la Porcilana e la linea ferroviaria, nonché il complesso storico della “Corte Lepia” e del centro dello sport e del tempo libero previsto alle spalle in modo tale da produrre un definitivo completamento del polo con tutte le aree limitrofe.

In tal senso, la recente acquisizione da parte di un importante gruppo alimentare di un'ampia area commerciale già prevista aiuterà sicuramente a risolvere il grave problema della chiusura della grande struttura commerciale denominata “Casa Mercato” che rappresenta per dimensioni e caratteristiche un unicum assolutamente negativo.

LA CITTÀ STORICA

Creare un sistema strutturato delle presenze storiche quali i Centri Storici, Ville Venete, Complessi monumentali, soprattutto il forte San Briccio che sarà a breve riconsegnato alla collettività di Lavagno attraverso uno specifico progetto di valorizzazione, pensando ad un collegamento non solo funzionale per una loro visibilità e fruibilità.