

**A - COMUNE DI LAVAGNO**  
**Schede normative degli A.T.O.**

**INSIEME DI A.T.O. CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

**Ambito Pedecollinare**

- ATO 1A – San Briccio - Montecurto

**INSIEME DI A.T.O. CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

**Ambito di Interesse Culturale**

- ATO 2A – San Pietro

**Ambito Misto a Dominante Residenziale**

- ATO 3A – Vago

**RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO**

- Comune di Lavagno -

**CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZIALE**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Nuovi Abitanti aggiuntivi PATI	TOTALE Abitanti previsti PATI	Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	ab.	mc
1A	San Briccio Montecurto	1.125	128	1.253	20.100
2A	San Pietro	3.700	680	4.2800	114.000
3A	Vago	3.425	858	4.158	140.700
<b>TOTALE</b>		<b>8.250</b>	<b>1.665</b>	<b>9.916</b>	<b>274.800</b>

**CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA  
(DIREZIONALE/COMMERCIALE +10%)**

ATO	AMBITO	Superficie residua P.I.	Superficie prevista PATI	Superficie complessiva aggiuntiva PATI
		mq	mq	mq
1A	San Briccio Montecurto	0	300	300
2A	San Pietro	1.250	4.000	5.250
3A	Vago	1.250	4.000	5.250
<b>TOTALE</b>		<b>2.500</b>	<b>8.300</b>	<b>10.800</b>

**CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO/RICETTIVO**

ATO	AMBITO	Volume residuo P.I. Vigente	Volume previsto Variante PATI	Volume complessivo PATI
		mc	mc	mc
1A	San Briccio Montecurto	0	0	0
2A	San Pietro	75.000	25.000	100.000
3A	Vago	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>75.000</b>	<b>25000</b>	<b>100.000</b>

**CARICO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO**

ATO	AMBITO	Superficie residua P.I. Vigente	Superficie prevista Variante PATI	Superficie complessiva PATI
		mq	mq	mq
1A	San Briccio Montecurto	0	0	0
2A	San Pietro	0	0	0
3A	Vago	0	60.000	60.000
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>

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

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a) ab.	Abitanti Residui PI (b) ab.	Volume Residuo di PATI (B) mc	Nuovi Abitanti aggiuntivi Var. PATI (c) ab.	Volume previsto Var.PATI (C) mc	TOTALE Abitanti aggiuntivi PATI (b+c) ab.	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PATI (B+C) mc	TOTALE Abitanti (a+b+c) ab.	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza (+10%) mc	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PATI mc
1A	San Briccio Montecurto	1.125	78	11.700	50	7.500	128	19.200	1253	900	20.100
2A	San Pietro	3.700	14	2.100	666	99.900	680	103.000	4280	12.000	114.000
3a	Vago	3.425	103	15.450	755	113.250	858	131.700	4158	12.000	140.700
<b>TOTALE</b>		<b>8.250</b>	<b>195</b>	<b>29.250</b>	<b>1.471</b>	<b>220.650</b>	<b>1.666</b>	<b>249.900</b>	<b>9916</b>	<b>24.900</b>	<b>274.800</b>

**Volume aggiuntivo PATI comprensivo del volume residuo di P.I.: 249.900 mc**

**Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza: 249.900 x 10% = 24.900 mc**

**TOTALE Volume aggiuntivo PATI = 249.900 + 24.900 = 274.800 mc**

**Abitanti aggiuntivi PATI =1.471 ab.**

**TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PATI)= 8.250 ab + 1.666 ab = 9.916 ab.**

**SCHEDE ATO COMUNE DI LAVAGNO****ATO 1A SAN BRICCIO MONTECURTO**

INSIEME A - AMBIENTALE	SOTTOINSIEME PEDECOLLINARE	ATO 1A SAN BRICCIO MONTECURTO
---------------------------	-------------------------------	----------------------------------

**1. IDENTIFICAZIONE**

Superficie territoriale A.T.O.: mq. 5.846.843

Abitanti residenti: n. 1125

Standards esistenti : mq 21.560,91

**Accessibilità**

Il sistema relazionale della parte est dell'A.T.O. poggia sulla storica via Gioiello (che percorre la dorsale collinare) e dalla rete di sue derivazioni verso le valli ( Marcellise ad Ovest e Mezzane ad Est ). La zona Ovest appartiene al sistema ambientale della pianura lessinea ed occupa la porzione non antropizzata del fondovalle del Mezzane.

L'A.T.O. è diviso dalla strada provinciale n.16 che collega la lessinia con la grande viabilità di pianura. Il territorio è, inoltre, segnato da un sistema di strade secondarie, tutt'ora di prevalente connessione interpodereale, ma di proprietà pubblica. Fra queste si segnala, per importanza documentaria, un breve tratto della storica via Cara che rappresenta la principale strada della transumanza verso i monti lessini ed è oggi declassata a semplice sentiero campestre.

## 2. OBIETTIVI LOCALI

### 2.1 Ambiente

- Definizione dei criteri di localizzazione, degli indirizzi e delle prescrizioni per i nuovi insediamenti con riguardo alla prevenzione dai dissesti idrogeologici e per il recupero dell'equilibrio del sistema idrografico.
- Difesa delle aree boscate ("nodi" della rete ecologica) e delle limitrofe aree di buona naturalità ("zone cuscinetto").
- Conservazione e/o ricostruzione del patrimonio di biodiversità.
- Tutela della sistemazione agraria del suolo, della complessa rete di sentieri, dei muretti a secco, dei piccoli manufatti accessori o celebrativi, dei terrazzamenti naturali.
- Esecuzione delle opere di presidio per la salvaguardia degli equilibri ecologici.
- Promozione della conoscenza e della fruizione turistico-ricettiva del territorio di pregio naturalistico.
- Recupero e valorizzazione della viabilità storica extraurbana e degli itinerari di interesse ambientale.

### 2.2 Insediamenti

- Recupero e valorizzazione del centro storico di San Briccio, adagiato sul crinale e, più a valle, al margine occidentale della strada provinciale, del sistema di minuti insediamenti rurali, in forma di corte (Turano), di villa ( Boccoli e Boschetto ) oppure di vero e proprio nucleo contadino ( Val di mezzo).
- Tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico-culturale e del loro contesto naturalistico
- Valorizzazione dei nuclei rurali di importanza toponomastica e documentaria, anche se privi di pregio architettonico, mediante recupero edilizio e promozione di attività integrative di quelle agricola, che dovrà permanere e prevalere.
- Riqualificazione e modesta integrazione volumetrica dell'edilizia rurale diffusa, posta a presidio e tutela dell'organizzazione agraria del suolo.
- Riordino edilizio e funzionale della struttura insediativa di recente impianto e suo modesto ampliamento al fine di favorire la permanenza e la crescita fisiologica della popolazione locale.
- Inibizione di programmi costruttivi non finalizzati al miglioramento della qualità abitativa della comunità locale ovvero non necessari al presidio ed alla tutela del patrimonio storico o naturalistico.
- Recupero fisico e funzionale del Forte entro un sistema di relazione da stabilire (o ristabilire) con i superstiti "documenti" della collina (il nucleo antico di San Briccio, le corti rurali attestate lungo la dorsale collinare, i percorsi storici, ecc.).

- Nella prospettiva di una complessiva rivitalizzazione dell'ambito, il P.I. può prevedere la realizzazione di modesti volumi esterni alla cinta muraria ove collocare funzioni stabili (residenza e servizi) a presidio dell'intera area.
- Il P.I. precisa l'ambito d'intervento, prescrive il rispetto del profilo orografico naturale del terreno, indica i caratteri tipologici e costruttivi nonché le funzioni ammesse per gli interventi edilizi.
- In ogni caso, gli interventi che non siano finalizzati alla semplice conservazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno essere preceduti da un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (esteso a tutta l'area individuata nella tavola 4b del PATI come Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi) il quale, nel rispetto delle norme sovraordinate:
  - Determini per i distinti volumi e per gli spazi aperti del complesso fortilizio:
  - le specifiche destinazioni d'uso ovvero le destinazioni d'uso compatibili;
  - i gradi di protezione da osservare nel progetto architettonico;
  - la trattazione delle parti non edificate e della maglia connettiva.
  - Precisi per i volumi integrativi esterni, da collocare entro "l'ambito per la realizzazione di volumi a servizio del programma complesso";
  - la destinazione d'uso nel rispetto della finalità sopra enunciata;
  - la collocazione e l'ingombro planivolumetrico;
  - i caratteri tipologici e costruttivi.
  - Disegni l'organizzazione degli spazi aperti esterni alle mura con particolare riferimento all'accessibilità al Forte ed alla dotazione di standards necessari al corretto funzionamento del complesso. In tale organizzazione dovranno essere assicurate la permanenza e la fruizione dei percorsi storici ed il raccordo di questi con la viabilità comunale di primo livello esistente.
  - Precisi le modalità operative finalizzate alla tutela, alla valorizzazione ed alla fruizione pubblica del patrimonio ambientale dell'area a parco.

### **2.3 Accessibilità**

- Riorganizzare, mediante semplice adeguamento delle caratteristiche geometriche dei tracciati attuali della viabilità nelle direzioni Nord-Sud ed Est-Ovest ed in modo particolare il percorso in sinistra del torrente Mezzane di connessione fra i comuni della collina e la grande viabilità di pianura consentirà di realizzare il transito di attraversamento del centro abitato di San Pietro.
- Adeguamento dei servizi esistenti e loro raccordo, mediante percorsi protetti in aree aperte di pregio ambientale, con il sistema insediativo dell'ATO2 attestato lungo la dorsale collinare (via Gioiello, via Barco, via Montelungo).

- Recupero e valorizzazione, anche ai fini escursionistici e per la promozione della conoscenza del territorio, dei percorsi storici e dei sentieri rurali da porre in rete con il sistema di cui al punto precedente.
- Razionalizzazione del sistema della mobilità, da perseguire mediante il miglioramento tipologico dei tracciati esistenti.

### **3. FUNZIONI ATTRIBUITE**

- Residenza stabile in un sistema qualificato ed integrato di servizi ed a presidio della utilizzazione agricola del suolo.
- Inibizione di iniziative edilizie non finalizzate al miglioramento della qualità abitativa della comunità locale ovvero non necessarie al presidio ed alla tutela del patrimonio storico o naturalistico.
- Colture agricole tradizionali (vigneto, oliveto) e loro integrazione con attività terziarie compatibili (distribuzione del prodotto, agriturismo), finalizzate alla promozione socio-economica della comunità rurale.
- Salvaguardia e presidio del fragile sistema ambientale, dell'organizzazione agraria del suolo e del patrimonio naturalistico.
- Sistema culturale, ricreativo e ricettivo funzionale al recupero della struttura fortificata e da organizzare, prioritariamente, mediante ricorso al patrimonio edilizio in decadenza.



**4. Dimensionamento – ATO - 1A SAN BRICCIO MONTECURTO**

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.I.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	19.200	10	20

**Abitante mc. 150  
teorico**

Residenti	1.125
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	128
<b>Totale ab. teorici + residenti</b>	<b>1.253</b>

Standard urbanistici richiesti		
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	Mq (128X30)	3.840
<b>aree per servizi complessive</b>	mq	37.590

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzio nale mc. 900 Turistico/ricettivo mc. 0</b>	S.l.p.	
	mq	3000
	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	3000
	mq	0
<b>Standard</b>	10mq/100mq	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	0

**ATO 2A – SAN PIETRO**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME INTERESSE CULTURALE	ATO 2A  SAN PIETRO
--	-------------------------------------	--------------------------

**1. IDENTIFICAZIONE**

Superficie territoriale: mq. 6.330.743

Abitanti residenti: n.3.700

Standards esistenti : mq 139.883,08

L'A.T.O. è caratterizzato da un profilo ambientale complesso costituito dal versante meridionale della collina, dalle sue pendici fino al torrente Mezzane e dalla fascia antropizzata della Pianura laterale a questo. A Sud l'ambito è concluso dalle ultime propaggini della collina (San Giacomo) e dal tracciato autostradale. Ad Est confina con il territorio di Colognola al Colli.

**Accessibilità**

Nella direttrice Nord-Sud l'A.T.O. è attraversato:

- nel versante collinare dalle vie Montelungo e Preare/Monticelli generate dalla divaricazione, in prossimità dell'antico nucleo di Barco, della storica via Gioiello;
- nella parte pianeggiante dalla s.p. 16 (che assume, nel tratto urbano, denominazioni diverse) e da una strada di rango inferiore (via Osteria) che distribuisce ai nuclei rurali della vasta fascia pedecollinare.
- Più a Sud, da un tratto della strada Postumia, che qui funge da collegamento pedecollinare fra la Val Mezzane e la Val d'Illasi.

I due sistemi sono raccordati a sud, da un tratto della strada Postumia, che qui funge da collegamento pedecollinare fra la Val Mezzane e la Val d'Illasi.

## 2. OBIETTIVI LOCALI

### 2.1- Ambiente

- Tutela delle fasce boschive, individuate in cartografia come “nodi” o “zone cuscinetto” della rete ecologica, la cui complessiva estensione è tale da sostenere popolazioni animali e vegetali a discreta biodiversità.
- tutela del torrente Mezzane che, in tutto il suo corso, svolge il ruolo di “corridoio” della rete ecologica e favorisce gli spostamenti delle popolazioni biologiche nella direttrice Nord-Sud, impedendo gli effetti negativi dell'isolamento.
- Tutela degli elementi di naturalità presenti nella matrice agraria, anche in zone periurbane, a supporto del ruolo svolto nella rete ecologica dai nodi e dal corridoio.

### 2.2- Insediamenti

- Recupero e valorizzazione del tessuto di impianto storico di San Pietro, sia in termini funzionali, con reintroduzione di attività tradizionali compatibili con le tipologie edilizie originarie (servizi, commercio, direzionale, artigianato).
- Per il nucleo insediativo di Barco e per il sistema di corti collinari, tutela e valorizzazione degli elementi di interesse storico-culturale e degli spazi aperti di pertinenza.

Per essi il P.I.:

- promuove la fruizione pubblica, in continuità con il complesso di aree di interesse ambientale-paesaggistico;
- persegue lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo possibilmente in rete con le iniziative del polo culturale del Forte e di quello scientifico del centro per la promozione della salute.

- Negli insediamenti di pianura, riqualificazione della scena urbana, consolidamento ed espansione, in relazione alla crescita fisiologica, del tessuto edilizio di impianto recente. Il P.I. individuerà le aree di espansione, avendo riguardo delle invariabili ambientali segnalate.
- Delocalizzazione delle attività improprie e riconversione dei volumi a funzione di sostegno alla residenza, da attuarsi anche con il credito edilizio o con la perequazione urbanistica;
- Per gli insediamenti collinari di recente formazione (Montelungo e Monticelli), privi di servizi e di identità urbana, raccordo con il sistema territoriale di attrezzature pubbliche.

Per il perseguimento di tale obiettivo, il P.I. pianifica un sistema continuo di spazi pubblici o di uso pubblico (percorsi ciclo/pedonali, aree di sosta e ricreazione, belvedere, nuove aree a servizi ed attrezzature per il ristoro) distinto ma facilmente accessibile dalla rete della mobilità veicolare, secondo le direttrici territoriali indicate dal PATI.

In particolare il sistema dovrà relazionare il polo culturale del Forte con quello scientifico per la salute ed entrambi questi con il capoluogo, coinvolgendo possibilmente le corti rurali della collina e generando nuovi *punti di riferimento urbano* in corrispondenza dei nuclei insediativi che ne sono privi.

Nella definizione dei tracciati dovranno essere privilegiati i percorsi storici, i sentieri campestri, le aree di interesse ambientale-paesaggistico e le strutture ricettive già insediate.

- Realizzazione di un complesso integrato di servizi (San Giacomo) per la promozione della salute, costituito da una pluralità di attrezzature ed impianti di pubblico interesse, progettati ed organizzati unitariamente per assicurarne un corretto insediamento ambientale.

### **2.3 - Accessibilità**

- in San Pietro, potenziamento dei servizi di scala urbana in coerenza con la centralità di ruolo del capoluogo.
- Nella zona collinare di recente espansione, adeguamento degli standards alle necessità della popolazione insediata, ricorrendo anche alle risorse ambientali presenti e disponibili.
- Recepimento del progetto di viabilità complanare al tracciato autostradale.
- Adeguamento tipologico e di tracciato della via Osteria su cui verrà dirottato il traffico di attraversamento del capoluogo.
- Riqualificazione della viabilità principale e riordino dei percorsi minori che si diramano dal capoluogo, ad ovest verso la collina ed ad est verso la pianura.
- Tutela e ripristino delle originali caratteristiche tipologiche dei sentieri collinari e dei percorsi storici interni ed esterni ( Mazzacana ) ai nuclei antichi di San Pietro e Barco.

### **3. FUNZIONI ATTRIBUITE**

- Residenza stabile.
- Residenza temporanea, limitatamente ad iniziative finalizzate al recupero funzionale ed alla valorizzazione di corti e nuclei rurali.
- Attrezzature e servizi a scala urbana tipiche del capoluogo comunale.
- Attrezzature di scala urbana superiore: il centro integrato per la promozione della salute potrà comprendere centri di ricerca, strutture scolastiche di livello superiore ed universitario, strutture sanitarie e socio sanitarie, centri congressi, centri di informazione, nonché attività ausiliarie e complementari, a servizio delle attività principali. Saranno pertanto consentite, ad integrazione delle destinazioni prevalenti ed in relazione alla loro consistenza, destinazioni compatibili quali attività commerciali, di supporto alle attività sopra previste, strutture residenziali e foresterie purché a servizio delle attività di cui sopra, insediamenti terziari correlati all'innovazione tecnologica ed alle moderne forme di servizi ai privati, agli enti pubblici e alle imprese, impianti sportivi e riabilitativi sia indoor come outdoor, centri per attività ricreative, biblioteche e sale riunioni, edifici per il culto, centri fitness, attrezzature a servizio della mobilità, peplemover, eliporto, parcheggi, autofficine, alloggi per il personale di custodia, ecc.

- Le aree libere dall'edificazione e dagli impianti, in relazione al contesto ambientale ed agli interventi di progetto, con la finalità di migliorarne l'inserimento, saranno sistemate a verde con piantumazione di essenze pregiate e/o autoctone, ovvero con colture agricole di pregio.
- Distribuzione periodica ed aperiodica.
- Attività compatibili con le tipologie edilizie dei Centri Storici e con la preminente funzione residenziale (direzionale, artigianato di servizio).

**4. Dimensionamento – ATO – 2A SAN PIETRO**

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.i.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	102.000	10	20

**Abitante mc. 150  
teorico**

Residenti	3.700
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	680
<b>Totale ab. teorici + residenti</b>	<b>4380</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (680x30)	20.400
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	131.400

Carico insediativo aggiuntivo		
	S.l.p.	
<b>Commerciale/direzionale mc. 12.000</b>	mq	4000
<b>Turistico/ricettivo mc. 25.000</b>	mq	8.000
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	4000
	mq	3.750
<b>Standard</b>	10mq/100mq	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	0

**ATO – 3A VAGO**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE	ATO 3A VAGO
--	--	-------------

**1. IDENTIFICAZIONE**

Superficie territoriale: mq. 2.486.143

Abitanti residenti: n. 3.425

Standards esistenti : mq 75.544,48

L'A.T.O. 3 A appartiene interamente al sistema ambientale della pianura e si estende dall'autostrada A4 (limite nord) e comprende la porzione sud del territorio caratterizzato dalla pianura modellata dalle antiche divagazioni dell'Adige. La recente riproposizione dell'antica via della Porcilana come asse di connessione territoriale alternativo alla Padana Superiore ha prontamente indotto, lungo il bordo nord, iniziative di una struttura ricettiva di sostegno alla mobilità e di una zona produttiva.

**Accessibilità**

Sotto il profilo infrastrutturale, oltre dalla locale stazione ferroviaria è servito:

- nella direttrice nord, dal tronco iniziale della strada provinciale n°16, che dopo avere intercettato la strada Postumia, collega il fondovalle al capoluogo ed ai Comuni della collina.

Il superamento della barriera autostradale è assolto in trincea, con sezione stradale ridotta ed idonea a sostenere il solo carico di traffico leggero.

- Nella direttrice sud della strada provinciale che collega il corridoio pedocollinare con i Comuni della fascia mediana della provincia.
- Nella direttrice est-ovest dalla strada statale 11 Padana Superiore che lo attraversa longitudinalmente e che attualmente convoglia tutto il traffico non autostradale su gomma per/da Milano e Venezia e della Porcilana.

I caselli autostradali più prossimi (e quasi equidistanti) sono Verona Est, raggiungibile speditamente tramite tangenziale, e Soave/San Bonifacio.

## 2. OBIETTIVI LOCALI

### 2.1 - Ambiente

- L'unico elemento di naturalità nella parte nord è rappresentato dal tratto del torrente Mezzane che lambisce la zona produttiva orientale e mantiene, nella rete ecologica, la funzione di corridoio in un contesto fortemente antropizzato. La salvaguardia del corso pensile e della sua vegetazione spontanea di bordo è pertanto, essenziale alla dispersione delle popolazioni biologiche. Il P.I. prescriverà per gli interventi di riqualificazione e conversione della zona produttiva un adeguato ampliamento della fascia di rispetto del corso d'acqua e la sua rinaturazione, al fine di migliorare la funzionalità della rete ecologica.
- Il P.I. ridefinisce la funzione dei limitati spazi aperti superstiti, destinati dagli strumenti urbanistici previgenti a rimanere tali ma con funzioni di tipo urbano, avendo riguardo al mantenimento nell'A.T.O. almeno dell'attuale complessivo rapporto fra aree aperte ed aree edificate, ma distribuendo le prime in funzione degli obiettivi di miglioramento della scena urbana di seguito enunciati.
- Costituzione nei due quadranti a sud della Porcilana di un'area-parco culturale ed ambientale finalizzata a:
  - tutelare la zona umida, come luogo della biodiversità e di possibile diffusione di individui mobili in grado di colonizzare nuovi habitat esterni;
  - tutelare e valorizzare gli elementi di valore storico-culturale (corte rurale del Busolo e sito archeologico del Casteller). Il P.I. ne favorirà la fruizione didattica e ricreativa e l'accessibilità mediante itinerari equitabili e ciclopedonali. In tale organizzazione verrà coinvolto, al fine di prevenire pressioni antropiche, il limitrofo territorio a nord della zona umida, individuato come “zona cuscinetto” della rete ecologica.

L'organizzazione del parco potrà avvenire in costanza delle attuali colture (prevalentemente vigneti e seminativi), ma ripristinando gli elementi di naturalità essenziali alla biodiversità: macchie boscate, filari alberati, ecotoni di margine, incolti di modesta estensione.

- Salvaguardia della matrice agricola fra la zona produttiva e la ferrovia come punto di appoggio e rifugio per gli organismi mobili e come ambito di tutela della corte rurale del Vaghetto.

### 2.2 - Insediamenti

- Tutela e valorizzazione dei caratteri morfologici del centro storico di Vago, mediante:
  - individuazione dei criteri per il recupero degli edifici ove permangono i tipi edilizi originari;
  - riproposizione di una scena urbana più consona al contesto storico ove i processi di incoerente sostituzione edilizia hanno cancellato ogni traccia delle preesistenze.

A tale fine il P.I. precisa, in coerenza con le norme tecniche del PATI, gli incentivi atti a favorire l'iniziativa dei privati ovvero dei privati in concorso con il Comune (incrementi di volume, sussidi operativi o altre forme di agevolazione).

- Tutela e recupero, eventualmente anche ad uso pubblico, dei brani superstiti di edilizia di importanza documentaria (anche esterni al centro storico), di archeologia industriale e degli spazi aperti all'intorno.



- Per il settore ovest dell'ambito, a destinazione prevalentemente commerciale ed artigianale, segnato da promiscuità tipologica e carente, nella parte compresa fra l'autostrada e la statale, di armatura stradale:

- la delocalizzazione degli impianti produttivi e delle attività in conflitto con le funzioni residenziali e commerciali;

- Il riordino morfologico e funzionale degli spazi resi disponibili.

A tal fine il P.I.:

- precisa la zona di riqualificazione e riconversione,

- delimita gli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria;

- definisce le funzioni urbane da collocarvi, omologhe a quelle della limitrofa zona centrale e, segnatamente, oltre alla residenza, attrezzature pubbliche, direzionale, centri della distribuzione periodica ed aperiodica, attività artigianali di servizio e, se non moleste, di produzione;

- precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione urbanistiche quando queste favoriscano il raggiungimento degli obiettivi sopra enunciati.

- Integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, mediante la creazione di una rete di percorsi ciclopedonali che raccordi le aree e gli impianti d'uso collettivo e mitighi l'effetto barriera della statale 11, che potesse permanere anche dopo il suo declassamento.
- Recupero degli storici luoghi di riferimento urbano, ripristinandone l'accessibilità e l'uso pubblico, riordino finalizzato all'effettiva fruibilità di quelli di recente formazione e creazione di nuovi nelle zone di riqualificazione e riconversione.
- Tutela e recupero delle corti rurali di antica origine (della Lepia, del Busolo, del Vaghetto).

A tale fine il P.I. valuta anche l'opportunità e, nel caso, dispone le modalità, di una ridefinizione funzionale delle strutture non più utili alla conduzione dei fondi agricoli in coerenza con le attività indotte dal sistema parco (ricettività, didattica, ricerca, ecc.);

- Riconoscimento della limitata trasformabilità del territorio agricolo a nord-est e nord-ovest della Porcilana, rispettivamente:

- per ampliamento/completamento della zona produttiva sul fronte della strada provinciale;

- per integrazione dei servizi e delle attrezzature ricettive di supporto alla mobilità (già programmati) con un tessuto insediativo polifunzionale, a carattere residenziale e commerciale, che dovrà avere morfologia compatta e non generare ulteriori accessi sulla Porcilana.

- Conferma della funzione produttiva per gli insediamenti esistenti all'estremo ovest dell'ambito.

Il P.I. dispone modalità d'intervento finalizzate, tra l'altro, alla riqualificazione della scena percepita dagli assi viari e a misure di mitigazione visiva nei confronti del vicino insediamento rurale. In ogni caso il P.I., sino all'attuazione degli interventi previsti per la rimozione o mitigazione degli effetti di disturbo, limita gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

### **2.3 – Accessibilità**

- L'attraversamento spedito del sistema infrastrutturale (autostrada – Padana Superiore - ferrovia ) è affidato dal P.A.T.I. alla nuova viabilità provinciale, complanare al torrente Illasi.

Il P.I., di conseguenza:

- recepisce la riduzione di rango dei tratti di strada provinciale che collega il nucleo urbano, rispettivamente, alla Postumia in direzione nord (via monti Lessini) ed alla Porcilana in direzione sud (via Vaghetto);

- definisce i criteri per l'adeguamento delle attuali caratteristiche tipologiche ai requisiti della viabilità urbana.

- La strada Padana Superiore è destinata ad un declassamento funzionale con la piena attivazione della nuova viabilità di connessione territoriale ("Porcilana"), ormai prossima al completamento.

Liberata dal traffico pesante di attraversamento, la statale "Padana Superiore" assumerà il carattere di primaria strada urbana, in grado di agevolare l'accessibilità alle diverse zone insediative della frazione e la connessione con gli altri centri del corridoio pedecollinare.

Al P.I. è, pertanto affidata la ridefinizione delle sue caratteristiche tipologiche, con il ridimensionamento della sede carrabile e l'inserimento di un sistema protetto ciclo-pedonale.

Più in generale, essa dovrà assumere una configurazione, anche scenica, più consona alla nuova funzione e volta a valorizzare il suo sistema insediativo di bordo.

- Mitigazione dell'impatto visivo ed acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti lungo l'Autostrada "A4" adiacente al sistema insediativo.
- Protezione della Porcilana da nuove immissioni e misure di mitigazione per ridurre gli effetti di disturbo generati dal traffico.

### **3. FUNZIONI ATTRIBUITE**

- Residenza stabile e temporanea.
- Attrezzature e servizi di scala urbana.
- Distribuzione periodica ed aperiodica.
- Attività compatibili con la preminente funzione residenziale (direzionale, artigianato di servizio, artigianato di produzione non molesto).
- Parco ed attività complementari.

**4. DIMENSIONAMENTO- ATO – 3A VAGO**

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.I.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	128.700	10	20

**Abitante mc. 150  
teorico**

Residenti	3.425
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	858
<b>Totale ab. teorici + residenti</b>	<b>4158</b>

Standard urbanistici richiesti		
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	Mq (858X30)	25.740
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq	124.740

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale mc. 12.000</b>	S.l.p.	
	mq	4000
<b>Turistico/ricettivo mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	60.000

Standard urbanistici richiesti		
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	4000
	mq	0
<b>Standard</b>	10mq/100mq	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	6.000