

Comune di
TREGNAGO

Provincia di
Verona

P.A.T.

Elaborato

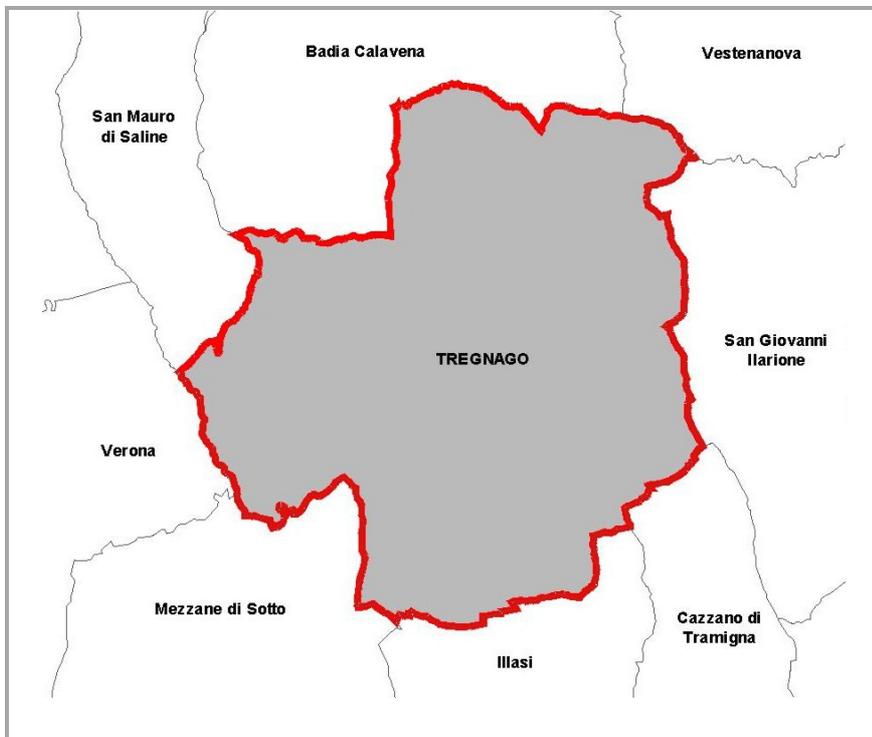
NT

All.

A

Scala

Allegato A alle Norme Tecniche Tabelle riepilogative e Schede direttive degli ATO



GRUPPO DI LAVORO

Progettisti Incaricati

Ing. Mario Medici
Arch. Nicola Grazioli
Arch. Emanuela Volta
Collaboratore: Geom. Fabiano Zanini

Studio Medici - 37132 VERONA
Via Mons. Giacomo Gentilin 62

Valutazione Ambientale Strategica

Valutazione VINCA Analisi Agronomiche

Dott. Agr. Gino Benincà
Dott. Agr. Pierluigi Martorana
Dott. P.A. Giacomo De Franceschi

Studio Benincà - 37036 S. Martino B.A. (VR)
Via Serena 1

Valutazione Compatibilità Idraulica

Compatibilità Sismica Analisi Geologiche

Dott. Geol. Cristiano Mastella
con collaboratore Dott. Geol. Vittorio Rioda

37029 S. Pietro in Cariano (VR)
Via E. Dall'Acqua 8

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Comune di Tregnago
Il Sindaco

Regione Veneto
Direzione Urbanistica

Provincia di Verona
Area programmazione e
pianificazione del territorio

Progettisti incaricati
Ing. Mario Medici
Arch. Nicola Grazioli
Arch. Emanuela Volta

Elaborato adeguato alle prescrizioni della VTR n. 33 del 06.06.2013 e alle decisioni assunte dalla Conferenza di Servizi di approvazione PAT

Luglio 2013

GRUPPO DI LAVORO
PAT TREGNAGO

Referenti tecnici regionali

Arch. SILVIA BRESIN
Arch. LORENA MION

Direzione Urbanistica Regione Veneto

Referente tecnico provinciale

Arch. GRAZIANO SCARSINI
Servizio Urbanistica Provincia di Verona

Coordinatore comunale

Dott. VINCENZO ARAMINI
Segretario Comunale
Geom. MIRKO BOVI
Settore Tecnico

Progettisti incaricati

Ing. MARIO MEDICI
Arch. NICOLA GRAZIOLI
Arch. EMANUELA VOLTA

STUDIO MEDICI
via Monsignor Giacomo Gentilin 62 37132 Verona
Tel 045-8920373 Fax 045-8937466

con collaboratore

geom. Fabiano Zanini

Valutazione Ambientale Strategica
Valutazione VINCA
Analisi Agronomiche

Dott. Agr. GINO BENINCÀ
Dott. Agr. PIERLUIGI MARTORANA
Dott. P.A. GIACOMO DE FRANCESCHI

Via Serena 1, 37036 S. Martino B.A. (VR)
Tel 045-8799229 Fax 045-8780829

Valutazione Compatibilità Idraulica
Compatibilità Sismica
Analisi Geologiche

Dott. Geol. CRISTIANO MASTELLA
con collaboratore

Dott. Geol. Vittorio Rioda

Via E. Dall'Acqua 8, 37020 S. Pietro Cariano (VR)
Tel/Fax 045-6850199

PREMESSA al AII. A alle Norme Tecniche - Tabelle riepilogative e Schede direttive degli ATO

Il presente fascicolo Allegato A alle Norme Tecniche, si rifà specificatamente all'Art. 27 Schede direttive degli ATO delle stesse Norme Tecniche e contiene la disciplina puntuale degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) ad integrazione delle disposizioni generali per l'assetto del territorio contenute nelle norme del PAT; a seguire vengono quindi riportati i parametri teorici di dimensionamento generali e per singola ATO, nonché gli specifici obiettivi locali, o azioni di piano, e le relative indicazioni puntuali assegnate.

La disciplina è organizzata in forma di Tabelle per i dati generali relativi all'intero Comune, e a Schede direttive per i dati relativi ad ogni singola ATO.

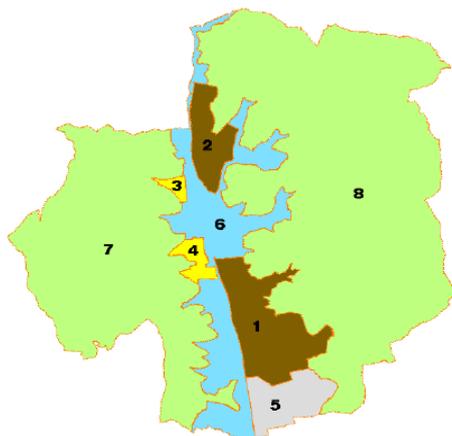
Le Schede direttive degli ATO individuano gli elementi essenziali e caratterizzanti dei diversi Ambiti Territoriali Omogenei, delineando eventuali indicazioni puntuali assegnate per singoli ambiti significativi di progetto, intendendo le direttive ivi riportate quali di massima, da puntualizzare in sede di PI sulla base di analisi e valutazioni maggiormente dettagliate: il PI, in coerenza con dette direttive e in coerenza con il progetto generale del PAT, definisce la specifica disciplina attuativa.

Le Schede direttive delle ATO risultano articolate in:

- 1 - identificazione, descrizione morfologica ed insediativa sintetica, analisi delle accessibilità;
- 2 - definizione delle azioni di piano, puntuali se assegnate a singolo ambito di progetto o generali se riferite all'intera ATO, codificate in Azioni a carattere ambientale, in Azioni relative agli insediamenti, in Azioni di tutela ed in Azioni relative alla viabilità;
- 3 - dimensionamento del carico aggiuntivo residenziale, produttivo e degli standard.

Le individuazioni grafiche delle Azioni di piano riportate sugli estratti cartografici posti ad introduzione delle schede ATO, come tratte dalla Tavola 4.b "Carta della Trasformabilità - Azioni di Piano", hanno carattere meramente indicativo, e si rimanda per la definizione grafica delle stesse ad una lettura cognitiva e pesata della Tavola 4.a "Carta della Trasformabilità".

Il N° progressivo riportato sugli estratti cartografici identifica le Azioni di piano, che nel testo della disciplina sono identificate da un codice localizzativo N°.N° composto da: N°Ato (progressivo).N°progressivo (identificativo azione progressivo nell'Ato, a "cifra" per le azioni puntuali localizzate sugli estratti, a "lettera" per le azioni generali per l'intera Ato).



ATO	TIPO	NOME
1	a	Tregnago Capoluogo
2	a	Cogollo
3	b	Scorgnano
4	b	Marcemigo
5	c	Castagnini
6	d	Fondovalle
7	e	Collina Ovest
8	e	Collina Est

Tipi

- a misto
- b residenziale
- c agricolo-produttivo
- d agricolo fluviale
- e collinare

INDIVIDUAZIONE AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO

-  - ATO di tipo MISTO
-  - ATO di tipo RESIDENZIALE
-  - ATO di tipo AGRICOLO-PRODUTTIVO
-  - ATO di tipo AGRICOLO FLUVIALE
-  - ATO di tipo COLLINARE

CODIFICAZIONI AZIONI DI PIANO di definizione degli obiettivi locali più significativi

OBIETTIVI LOCALI azioni di carattere:		
Ambientale	a1	ambiente naturale <i>specifiche:</i> a1.1 Ambiti di tutela naturalistico - ambientale a1.2 corridoio ecologico principale del Progno a1.3 corridoi ecologici secondari a1.4 aree di connessione naturalistica (Buffer zone) a1.5 ambiti di riqualificazione e ri-naturalizzazione ambientale
Insediativo	b1	aree edificate <i>specifiche:</i> b1.1 ambiti di urbanizzazione consolidata b1.2 ambiti di edificazione diffusa b1.3 conferma/potenziamento aree servizi esistenti
	b2	di riqualificazione/valorizzazione <i>specifiche:</i> b2.1 aree di miglioramento qualità urbana b2.2 aree e interventi di riqualificazione e riconversione b2.3 interventi di mitigazione
	b3	di trasformazione residenziale
	b4	di trasformazioni produttive <i>specifiche:</i> b4.1 produttivo (artigianale e commerciale) b4.2 agroindustriale
	b5	di trasformazione per aree servizi
	b6	strutture turistico-ricettive
Tutelativo	c1	di tutela patrimonio storico-paesaggistico <i>specifiche:</i> c1.1 di conferma/puntualizzazione c1.2 ambiti di tutela agricolo-paesaggistica c1.3 Ville Venete c1.4 Pertinenze scoperte da tutelare c1.5 Contesti figurativi dei complessi monumentali c1.6 Coni visuali
	c2	di tutela ambientale e socio sanitaria (opere incongrue)
Viabilistico	e1	nuova viabilità di connessione territoriale (variante alla SP 10)
	e2	nuove direttrici di connessione di interesse comunale
	e3	potenziamento rete viabilistica esistente <i>specifiche:</i> e3.1 connessioni viabilistiche da riorganizzare e3.2 percorsi pedonali e ciclopdonali

TAB. 1 - FABBISOGNO COMPLESSIVO COMUNALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE

TAB. 1.1 - Comune di TREGNAGO

	nuovi alloggi totali	con volume medio per alloggio pari a	TOT FABBISOGNO VOLUME RESIDENZIAL E PER NUOVI NUCLEI FAMILIARI	TOT FABBISOGNO VOLUME PER ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA RESIDENZA	TOT FABBISOGNO VOLUME RESIDENZIAL E COMPLESSIV O INTEGRATO
	da analisi demografica	da elaborazione dati ISTAT		20% volume residenziale	
Comune	1	2	3=1x2	4	5=3+4
TREGNAGO	378	564	213 192	42 638	255 830
totali	378 all		213 192 mc	42 638 mc	255 830 mc

**TAB. 2 - RIEPILOGO CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO
RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA**

TAB. 2.1 - Comune di TREGNAGO

	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti teorici	Volume residenziale insediativo	Volume attività compatibili con la residenza	Totale volume complessivo integrato
	ab.	ab.	ab.	mc	mc	mc
ATO Ambito	1	2	3=1+2	4	5	6=4+5
1 Tregnago Capoluogo	3 413	496	3 909	110 627	22 125	132 752
2 Cogollo	635	324	959	72 314	14 463	86 777
3 Scorgnano	66	15	81	3 305	661	3 966
4 Marcemigo	222	38	260	8 546	1 709	10 255
5 Castagnini	88	18	106	4 000	800	4 800
6 Fondovalle	56	11	67	2 400	480	2 880
7 Collina Ovest	266	22	288	4 800	960	5 760
8 Collina Est	208	32	240	7 200	1 440	8 640
totali	4 954 ab	956 ab	5 910 ab	213 192 mc	42 638 mc	255 830 mc

TAB. 3 - RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

TAB. 3.1 - Comune di TREGNAGO

	Aree di trasformazione produttive	Aree di trasformazione agroindustriale
	mq	mq
ATO Ambito	1	1
1 Tregnago Capoluogo		
2 Cogollo	34 620	
3 Scorgnano		
4 Marcemigo		
5 Castagnini	104 207	88 077
6 Fondovalle		
7 Collina Ovest		
8 Collina Est		
totali	138 827 mq	88 077 mq

TAV. 4 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI SUL CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO PER RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA

TAV. 4.1 - Comune di TREGNAGO

	Volume residenziale insediativo mc 1	Volume attività compatibili con la residenza mc 2	Totale volume complessivo integrato mc 3=1+2	Abitanti esistenti ab. 4	Abitanti teorici aggiunti ab. 5	Totale abitanti teorici ab. 6=4+5	Standard urbanistici abitanti esistenti mq 7	Standard urbanistici abitanti aggiunti mq 8	Totale Standard urbanistici abitanti teorici mq 9=7+8	Standard urbanistici attività comp.li con la residenza mq 10	Totale Standard urbanistici richiesti mq 11=9+10	Standard urbanistici previsti mq 12	Differenza standard richiesti / previsti mq 13=11-12
ATO Ambito													
1 Tregnago Capoluogo	110 627	22 125	132 752	3 413	496	3 909	102 390	14 880	117 270	5 531	122 801	220 784	97 983
2 Cogollo	72 314	14 463	86 777	635	324	959	19 050	9 720	28 770	3 616	32 386	36 987	4 601
3 Scorgnano	3 305	661	3 966	66	15	81	1 980	450	2 430	165	2 595	3 042	447
4 Marcemigo	8 546	1 709	10 255	222	38	260	6 660	1 140	7 800	427	8 227	5 001	-3 226
5 Castagnini	4 000	800	4 800	88	18	106	2 640	540	3 180	200	3 380	540	-2 840
6 Fondovalle	2 400	480	2 880	56	11	67	1 680	330	2 010	120	2 130	17 507	15 377
7 Collina Ovest	4 800	960	5 760	266	22	288	7 980	660	8 640	240	8 880	90 084	81 204
8 Collina Est	7 200	1 440	8 640	208	32	240	6 240	960	7 200	360	7 560	9 586	2 026
totali	213 192 mc	42 638 mc	255 830 mc	4 954 ab	956 ab	5 910 ab	148 620 mq	28 680 mq	177 300 mq	10 659 mq	187 959 mq	383 531 mq	195 572 mq

note: colonna 2 data da un 20% colonna 1
colonna 7 e 8 ottenute considerando 30 mq per abitante (10 mq primario; 20 mq secondario)
colonna 10 ottenuta considerando 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (quest'ultima data da colonna 2 divisa 4 mt di h teorica interna)

TAV. 5 - RIEPILOGO DATI "AREE E INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE"

TAV. 5.1 - Comune di TREGNAGO

ATO Ambito	Estensione area mq 1	Stima volume esistente (stima) mc 2	Volume potenziale indicativo mc 3	Presenza di opere incongrue si/no 4	Destinazioni d'uso indicative e n° Azione di piano 5
1 Tregnago Capoluogo	36 680	133 294	66 760		
Area di Via Giovanni XXIII	18 200	80 000	32 760	SI	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi. (vedere Azione di piano 1.18)
Area ex scuole Medie di Via Unità d'Italia	5 260	16 662	8 000	SI	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi; sono fatte salve le previsioni già oggetto di precedenti Atti e accordi dell'Amministrazione comunale. (vedere Azione di piano 1.11)
Attività commerciale di Via San Martino angolo Vicolo Castello	3 080	12 600	10 000	SI	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi. (vedere Azione di piano 1.14)
Area ex ditta Comar di Via C. Cipolla	6 370	14 432	11 500	SI	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi. (vedere Azione di piano 1.20)
Area capannone artigianale di Via Boiaigo	3 770	9 600	4 500	SI	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi. (vedere Azione di piano 1.16)
2 Cogollo	4 622	5 500	5 500		
Area di Via Aleardo Aleardi	4 622	5 500	5 500		-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi. (vedere Azione di piano 2.4)
3 Scorgnano					
4 Marcemigo					
5 Castagnini					
6 Fondovalle	4 410	2 050	3 500		
Area di Via Pagnaghe	4 410	2 050	3 500	SI	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi. (vedere Azione di piano 6.10)
7 Collina Ovest					
8 Collina Est					
totali	45 712 mq	140 844 mc	75 760 mc		

TAV. 6 - RIEPILOGO DATI "AREE DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA"

TAV. 6.1 - Comune di TREGNAGO

	Estensione area mq 1	Stima volume esistente (stima) mc 2	Volume potenziale indicativo mc 3	Presenza di opere incongrue si/no 4	Destinazioni d'uso indicative e n° Azione di piano 5
ATO Ambito					
1 Tregnago Capoluogo	83 700	203 800	152 900	SI	
Area "Ex-Italcementi"	83 700	203 800	152 900	SI	<i>-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi; sono fatte salve le previsioni già oggetto di precedenti Atti e accordi dell'Amministrazione comunale. (vedere Azione di piano 1.18)</i>
2 Cogollo					
3 Scorgnano					
4 Marcemigo					
5 Castagnini					
6 Fondovalle					
7 Collina Ovest					
8 Collina Est					
totali	83 700 mq	203 800 mc	152 900 mc		

TAV. 7 - RIEPILOGO DATI OPERE INCONGRUE E PRIMA STIMA CARICO CREDITO EDILIZIO RESIDENZIALE O PRODUTTIVO

TAV. 7.1 - Comune di TREGNAGO

ATO Ambito	Estensione area interessata da opera incongrua (stima) mq 1	Volume Opera Incongrua (stima) mc 2	Volume realizzabile in sito (stima) mc 3	Credito edilizio potenziale indicativo residenziale mc 4=2-3	Credito edilizio potenziale indicativo produttivo mc 5=2-3	Note e/o eventuali specifiche d'uso 3
1 Tregnago Capoluogo	40 565	140 994	70 860	13 362	53 972	
<i>Edifici artigianali su Via Giovanni XXIII e Piazza John Kennedy, collocati in contesto urbano Tipo zona PAT: "Aree di miglioramento della qualità urbana" e "Aree e interventi di riqualificazione e riconversione"</i>	18 200	80 000	32 760		47 240	<i>Destinazione d'uso in sito: attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi Destinazione d'uso Credito Edilizio: attività produttive e/o agroindustriali (vedere Azione di piano 1.18)</i>
<i>Edificio ex scuole Medie di Via Unità d'Italia, collocati in contesto urbano Tipo zona PAT: "Aree e interventi di riqualificazione e riconversione"</i>	5 260	16 662	8 000	8 662		<i>Destinazione d'uso in sito e di Credito Edilizio: attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi (vedere Azione di piano 1.11)</i>
<i>Edifici per attività commerciale di Via San Martino angolo Vicolo Castello, collocati in contesto urbano (Centro Storico) Tipo zona PAT: "Aree e interventi di riqualificazione e riconversione"</i>	1 520	12 600	10 000	2 600		<i>Destinazione d'uso in sito e di Credito Edilizio: attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi (vedere Azione di piano 1.14)</i>
<i>Edifici artigianali ex ditta Comar di Via C. Cipolla, collocati in contesto urbano Tipo zona PAT: "Aree e interventi di riqualificazione e riconversione"</i>	6 370	13 132	11 500		1 632	<i>Destinazione d'uso in sito: attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi Destinazione d'uso Credito Edilizio: attività produttive e/o agroindustriali (vedere Azione di piano 1.20)</i>
<i>Capannoni artigianali di Via Boiaigo, collocati in ambito agricolo pede-collinare Tipo zona PAT: "Aree e interventi di riqualificazione e riconversione"</i>	3 770	9 600	4 500		5 100	<i>Destinazione d'uso in sito: attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi Destinazione d'uso Credito Edilizio: attività produttive e/o agroindustriali (vedere Azione di piano 1.16)</i>
<i>Canonica nuova della chiesa parrocchiale, collocati in contesto urbano (Centro Storico) Tipo zona PAT: "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza"</i>	345	2 800				<i>Nota: volume Opera Incongrua compensabile in sito con trasferimento delle funzioni nella limitrofa canonica vecchia, previo completamento restauro e ripristino della stessa (vedere Azione di piano 1.5)</i>

TAV. 7.1 - Comune di TREGNAGO

	Estensione area interessata da opera incongrua (stima) mq 1	Volume Opera Incongrua (stima) mc 2	Volume realizzabile in sito (stima) mc 3	Credito edilizio potenziale indicativo residenziale mc 4=2-3	Credito edilizio potenziale indicativo produttivo mc 5=2-3	Note e/o eventuali specifiche d'uso 3
ATO Ambito						
Edifici allevamento di Via Castagnini, collocati in contesto periurbano Tipo zona PAT: "Ambito di sviluppo residenziale"	5 100	6 200	4 100	2 100		Destinazione d'uso in sito e di Credito Edilizio: attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi Nota: Credito Edilizio compensabile in sito dato che l'intera area è interessata da una Linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale (vedere Azione di piano 1.17)
2 Cogollo	15 475	19 500	14 400	5 100		
Capannone artigianale su Via Aleardo Aleardi e limitrofe tettoie, collocati in contesto urbano Tipo zona PAT: "Aree e interventi di riqualificazione e riconversione"	4 600	5 500	5 500			Destinazione d'uso: attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi Nota: Credito Edilizio compensabile in sito nell'area individuata quale "Aree e interventi di riqualificazione e riconversione" (vedere Azione di piano 2.4)
Edifici allevamento tra Via Sanmicheli e il Progno, collocati in contesto periurbano Tipo zona PAT: "Ambito di sviluppo residenziale"	6 500	7 900	5 200	2 700		Destinazione d'uso in sito e di Credito Edilizio: attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi Nota: Credito Edilizio compensabile in sito dato che l'intera area è interessata da una Linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale (vedere Azione di piano 2.6)
Edificio scuola Fondazione F. S. Zerbato, collocati in contesto urbano (Centro Storico) Tipo zona PAT: "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza"	275	3 900	2 100	1 800		Destinazione d'uso in sito e di Credito Edilizio: attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi Nota: potrà essere recuperato in sito l'intero volume solo nel caso di interventi per servizi di interesse collettivo (vedere Azione di piano 2.9)
Edificio per allevamento di Via F. S. Zerbato, collocati in ambito pede-collinare Tipo zona PAT: "Zona agricola"	4 100	2 200	1 600	600		Destinazione d'uso in sito: attività residenziali e compatibili con la residenza, attività agricole ammesse, servizi Destinazione d'uso Credito Edilizio: attività produttive e/o agroindustriali (vedere Azione di piano 2.10)
3 Scorgnano						
4 Marcemigo						

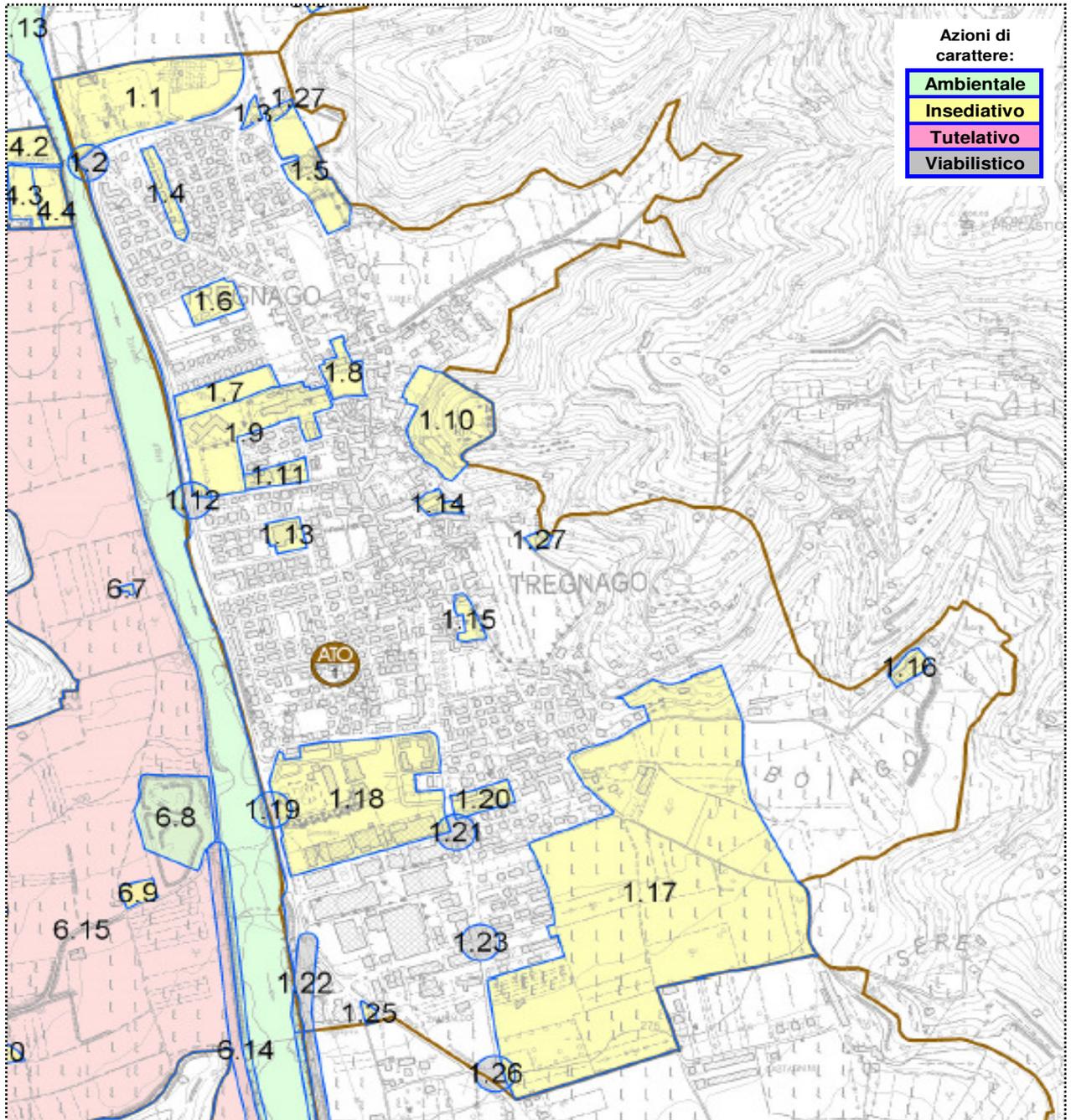
TAV. 7.1 - Comune di TREGNAGO

	Estensione area interessata da opera incongrua (stima) mq 1	Volume Opera Incongrua (stima) mc 2	Volume realizzabile in sito (stima) mc 3	Credito edilizio potenziale indicativo residenziale mc 4=2-3	Credito edilizio potenziale indicativo produttivo mc 5=2-3	Note e/o eventuali specifiche d'uso 3
ATO Ambito						
5 Castagnini	15 245	11 600	35 300			
<i>Edifici per allevamento di Via Campagnina sulla sinistra Progno, collocati in contesto agricolo Tipo zona PAT: " Ambito di sviluppo produttivo"</i>	10 860	11 600	35 300			<i>Destinazione d'uso in sito e di Credito Edilizio: attività produttive e/o agroindustriali Nota: Credito Edilizio compensabile in sito dato che l'intera area è interessata da una Linea preferenziale di sviluppo insediativo produttivo (vedere Azione di piano 5.2)</i>
<i>Ex depuratore comunale, collocati in contesto agricolo Tipo zona PAT: " Ambito di sviluppo produttivo"</i>	4 385					<i>Destinazione d'uso in sito e di Credito Edilizio: attività produttive e/o agroindustriali Nota: Opera Incongrua compensabile in sito dato che l'intera area è interessata da una Linea preferenziale di sviluppo insediativo produttivo (vedere Azione di piano 5.2)</i>
6 Fondovalle	4 410	2 100	3 500			
<i>Capannone artigianale di Via Pagnaghe e annesse tettoie, collocati in zona agricola pede-collinare Tipo zona PAT: " Aree e interventi di riqualificazione e riconversione"</i>	4 410	2 100	3 500			<i>Destinazione d'uso: attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi Nota: Credito Edilizio compensabile in sito nell'area individuata quale "Aree e interventi di riqualificazione e riconversione" (vedere Azione di piano 6.10)</i>
7 Collina Ovest						
8 Collina Est						
totali	75 695 mq	174 194 mc	124 060 mc	18 462 mc	53 972 mc	

A.T.O. 1

Comune di Tregnago

A.T.O. Tregnago Capoluogo Tipo: misto



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 1 - Tregnago Capoluogo presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO miste a dominanza residenziale, e comprende l'intero insediamento urbano di Tregnago.

L'ATO è delimitata a nord e a ovest dall'ATO 6, a est dall'ATO 8 e a sud dall'ATO 5 ed è caratterizzata da un tessuto insediativo costituito da una edificazione prevalentemente residenziale; sul margine sud si segnala la zona artigianale di Via Giovanni XXIII e Via Fra' C. Granzotto con la presenza di numerose attività produttive insediate.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione i principali servizi di base a scala comunale quali municipio, scuole, campo sportivo, parrocchia, cimitero, e sovracomunale, quali l'ospedale.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 1 è garantita da una dorsale principale, la SP10 in direzione nord verso Badia Calavena e sud verso Illasi.

2 - OBIETTIVI LOCALI

generale azione

2.1 - Ambiente naturale

Individuazione di alcune porzioni del territorio dell'ATO, come il Vaio di Via Valle, quali aree di connessione naturalistica.

(azione generale 1.G, sottogruppo a1.4 ambiente naturale: corridoio ecologico principale del Progno)

generale azione

2.2 - Insediamenti

Definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale e produttiva in funzione dello stato di fatto riscontrato come conseguente all'attuazione o meno delle previsioni di PRG, con parziali ridagomature delle stesse aree, quali le aree consolidate aggiunte al centro Storico.

(azione generale 1.L, sottogruppo b1.1 aree edificate: ambiti di urbanizzazione consolidata)

1.1

Conferma e ridefinizione dell'esistente area a servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa al Polo Sportivo di Tregnago di Via G. Leopardi: l'area include anche il Cimitero del capoluogo e relativi parcheggi.

(azione puntuale 1.1, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

1.4

Conferma dell'esistente area a servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa alle casermette collocate tra Via Leopardi G. e Via Tiro a Segno utilizzate dal Comune e dalla Protezione Civile, da potenziarsi con l'eventuale individuazione di nuove funzioni di servizio.

(azione puntuale 1.4, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

1.6

Conferma dell'esistente area a servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa alla vasta area parco collocata tra Via del Pellegrin e Via Tombolè.

(azione puntuale 1.6, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

1.8

Conferma dell'esistente area a servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa al Polo Amministrativo di Tregnago, posto tra Piazza A. Massalongo, Via C. Battisti, Via Borghetti - dove assieme agli edifici comunali (municipio e biblioteca) sono incluse anche la limitrofa area a parcheggio su Via Borghetti e l'intera Piazza A. Massalongo; l'area è inclusa nel Centro Storico del Capoluogo e pertanto per ogni intervento dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.

(azione puntuale 1.8, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

1.13

Conferma area esistente a servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa all'asilo comunale posto tra Viale Ferrari dalle Spade, Via Fracanzana e Via N. Giolfino.

(azione puntuale 1.13, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

- 1.15 Conferma area esistente a servizi di interesse comune di maggior rilevanza "Lascito Casaro" posta tra Vicolo C. Cipolla, Via San Martino e Vicolo Salinette, come data dai fabbricati in uso per le Associazioni locali e dalla adiacente area verde attrezzata;
l'area è interamente inclusa nel Centro Storico del Capoluogo, e pertanto dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.
(azione puntuale 1.15, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)
- 1.25 Conferma area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa all'area prospiciente su Via Croce Molinara già esistente ed in uso per l'Associazione Alpini.
(azione puntuale 1.25, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)
- 1.5 Conferma dell'esistente area a Servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativi al Polo Spirituale di Tregnago, posto in Via dei Bandi in corrispondenza della Parrocchiale e delle relative strutture pertinenziali;
realizzazione di un nuovo parcheggio pertinenziale alle strutture parrocchiali esistenti da realizzarsi - come da PRG vigente - sul limitare nord dell'area;
all'interno dell'ambito la canonica "moderna" risulta in contrasto con il contesto storico-monumentale di alto pregio architettonico in cui si colloca e pertanto è individuata quale opera incongrua da trasferire o eliminare, previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;
tutta l'area è inclusa nel Centro Storico del Capoluogo ed in parte nel Contesto Figurativo della Parrocchiale, e pertanto per ogni intervento dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.
(azione puntuale 1.5, sottogruppo b1.3-b5-c2 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti - di trasformazione per aree servizi - di tutela ambientale e socio sanitaria (opere incongrue))
- 1.18 Azione di riqualificazione/valorizzazione della qualità urbana Area ex-Italcementi già oggetto di Piano Particolareggiato vigente, interessata ora da un'azione combinata di recupero strutture esistenti, nuova edificazione residenziale, ampliamento aree servizi di interesse pubblici, azione che potrà vedere l'applicazione di forme di perequazione urbanistica;
viene fatto salvo quanto previsto nel P. P. "Parco Archeologico Industriale" vigente per le parti dell'area da questo interessate, ed in particolare per le aree dell'ex stabilimento ancora da riconvertire/trasformare;
l'area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza presente nell'area è di conferma e potenziamento del Polo Scolastico, ottenuto nelle nuove strutture in via di ultimazione, e dei Servizi, ottenuto nei volumi recuperati dall'ex cementificio dove ha trovato collocazione il nuovo auditorium comunale;
per le aree artigianali di Via Giovanni XXIII, aggiunte rispetto al P.P. vigente e individuate dal PAT quale Area e interventi di riqualificazione e riconversione, è prevista la conversione ad attività residenziali e compatibili con la residenza o commerciali-direzionali, con possibilità di individuare in sede di PUA ulteriori aree a servizi da destinarsi a ve la sistemazione dell'area dovrà prevedere a sud-est la soluzione della connessione viabilistica da riorganizzare/potenziare tra Via C. Cipolla, Via Giovanni XXIII e Via Cavour: viene inoltre previsto l'inserimento di un sistema viario interno interposto tra l'area scolastica e la suddetta area di riconversione di Via Giovanni XXIII, sistema viario da far confluire anche allo svincolo già presente sul limitare nord-ovest dell'area.
(azione puntuale 1.18, sottogruppo b2.1-b5-e3.1 di riqualificazione/valorizzazione: aree di miglioramento qualità urbana - di trasformazione per aree servizi - connessioni viabilistiche da riorganizzare)
- 1.14 Individuazione area per interventi di riqualificazione e riconversione "Attività commerciale di Via San Martino angolo Vicolo Castello" relativa ad un'area in cui è insediata un'attività commerciale che si sviluppa in forma incongrua e disorganica rispetto al tessuto storico circostante, e in cui ora vengono previste attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi;
data la consistente volumetria presente nell'area, ed i numerosi edifici accessori esistenti, gli interventi potranno vedere l'applicazione di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico-monumentale del Centro Storico di Tregnago, adottando opportune attenzioni tipologiche e costruttive.
(azione puntuale 1.14, sottogruppo b2.2 di riqualificazione/valorizzazione: aree e interventi di riqualificazione e riconversione)

- 1.16 Individuazione area per interventi di riqualificazione e riconversione "Capannone artigianale di Via Boiaigo" relativa ad un'area in zona pedemontana in cui è attiva una attività artigianale impiantata in un capannone che si sviluppa in forma incongrua e disorganica rispetto al contesto paesaggistico circostante, e in cui ora vengono previste attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi;
il fabbricato è individuato quale Opera Incongrua da trasferire o eliminare per le caratteristiche tipologiche costruttive fortemente in contrasto con il contesto paesaggistico-ambientale (capannone artigianale): data la natura dell'attività artigianale svolta in sede di dismissione andrà anche verificata l'eventuale presenza di agenti inquinanti residui nell'area stessa;
data la consistente volumetria presente nell'area, gli interventi potranno vedere l'applicazione di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico-paesaggistico, ponendo particolare attenzione alla percezione dell'ambito dalle colline circostanti nonché alla vicinanza ad un significativo nucleo di Corte Rurale, adottando ad ogni modo opportune attenzioni tipologiche e costruttive.
(azione puntuale 1.16, sottogruppo b2.2-c2 di riqualificazione/valorizzazione: aree e interventi di riqualificazione e riconversione - di tutela ambientale e socio sanitaria (opere incongrue))
- 1.20 Individuazione area per interventi di riqualificazione e riconversione "Capannoni artigianali di Via C. Cipolla angolo Via Cavour" relativa ad un'area in centro abitato a Tregnago interessata da attività artigianali che risulta incongrua e disorganica rispetto al contesto residenziale circostante, e in cui ora sono previste attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi;
I fabbricati artigianali presenti sono individuati quale Opera Incongrua da trasferire o eliminare sia per le caratteristiche tipologiche costruttive e le dimensioni volumetriche - in contrasto con il contesto circostante - sia per l'attività svolta;
data la consistente volumetria presente nell'area, gli interventi potranno vedere l'applicazione di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 1.20, sottogruppo b2.2-c2 di riqualificazione/valorizzazione: aree e interventi di riqualificazione e riconversione - di tutela ambientale e socio sanitaria (opere incongrue))
- 1.11 Individuazione area per interventi di riqualificazione e riconversione "Ex scuole Medie di Via Unità d'Italia" posto tra Via Unità d'Italia, Via Brogliato e Via Baltieri, in cui sono previste - già dal PRG - nuove attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi;
data la consistente volumetria presente nell'area, gli interventi potranno eventualmente vedere l'applicazione di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;
l'intervento dovrà verificare la fattibilità del prolungamento di Via Baltieri fino a Via Unità d'Italia, come da Direttrice per l'organizzazione e potenziamento delle connessioni urbane" posta dal PAT.
(azione puntuale 1.11, sottogruppo b2.2-e2 di riqualificazione/valorizzazione: aree e interventi di riqualificazione e riconversione - nuove direttrici di connessione di interesse comunale)
- 1.3 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente al distributore carburanti posto alle porte nord dell'abitato di Tregnago alla confluenza di Via C. Battisti in Via G. Leopardi.
(azione puntuale 1.3, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)
- 1.27 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad un fabbricato di recente edificazione posto in Via Castello, particolarmente impiantato per le dimensioni e per le caratteristiche costruttive sul contesto storico-monumentale del Castello di Tregnago e di Villa Franchini-Cavaggoni.
(azione puntuale 1.27, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)
- 1.28 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad un fabbricato posto in Via Dei Bandi, particolarmente impiantato per le dimensioni e per le caratteristiche costruttive sul contesto storico-monumentale della Chiesa Parrocchiale.
(azione puntuale 1.28, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)
- 1.7 Nuova area di trasformazione residenziale Tregnago Centro, posta tra Via del Pellegrin e Via Tombolè, nell'area retrostante la Casa di Riposo e di pertinenza della stessa;
sono ammesse anche eventuali strutture residenziali assistite da realizzarsi previo eventuale accordo di programma tra soggetti pubblici.
(azione puntuale 1.7, sottogruppo b3 di trasformazione residenziale)

Vasta area di trasformazione residenziale Tregnago Sud, a conferma delle previsioni di PRG vigente e loro ampliamento verso est e verso sud, delimitata ad ovest da Via Campagnina, a sud dal limite dell'ATO (coincidente in parte con Via Castagnini), e ad est con il Limite fisico alla nuova edificazione posto dal PAT a tutela delle colline e della relativa zona pedemontana;

la distribuzione viaria interna dovrà valutare l'inserimento delle varie "Direttrice principale per le connessioni urbane" proposte dal PAT, comunque correlandosi con la viabilità esistente ed in particolare con Via Cavour e Via Castagnini, provvedendo a creare opportuni sbocchi organizzati su Via Campagnina, da organizzarsi eventualmente anche con sensi unici;

1.17

inoltre la trasformazione dell'area dovrà prevedere la soluzione della connessione viabilistica da riorganizzare tra la strada Provinciale (Via Croce Molinara), Via C. Cipolla/Via Campagnina e Via Castagnini;

all'interno dell'ambito di trasformazione è collocato un allevamento intensivo posto tra Via Castagnini e Via Boiaigo, individuato quale opera incongrua data l'individuazione per l'area di nuove funzioni e destinazioni, da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di eventuali forme di accordo pubblico privati/comune.

(azione puntuale 1.17, sottogruppo b3-c2-e3.1 di trasformazione residenziale - di tutela ambientale e socio sanitaria (opere incongrue) - connessioni viabilistiche da riorganizzare)

Ampliamento e potenziamento dell'area a servizi di interesse comune di maggior rilevanza del Polo Culturale esistente al Castello di Tregnago, da ampliarsi includendo ora l'area sulla collina tra Vicolo Scuole, Vicolo Monte e Via Castello; l'area esistente è da potenziarsi con la valorizzazione ai fini museali-ricettivi delle strutture esistenti del Castello di Tregnago, prevedendo quali ulteriori possibili destinazioni d'uso, spazi museali o per mostre, aree e strutture per manifestazioni, eventuali micro strutture turistico-ricettive di interesse pubblico (ostelli), spacci prodotti locali ecc.; previsione sul fianco alberato della collina di un Parco Urbano storico-ambientalistico, asservito da una serie di percorsi attrezzati da ottenersi anche con il recupero dei tracciati storici;

1.10

ai piedi dell'area è previsto un parcheggio pertinenziale posto in Vicolo Scuole, già in parte attuato;

l'area è interamente inclusa nel Centro Storico del Capoluogo, e pertanto dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.

(azione puntuale 1.10, sottogruppo b5 di trasformazione per aree servizi)

Conferma e parziale trasformazione dell'area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa al vasto Polo Sociale di Tregnago già in buona parte previste dal PRG, che include le strutture dell'Ospedale e della Casa di Riposo e relative area parcheggio su Via Unità d'Italia e Via Croce Molinara, nonché l'area dell'ex campo da calcio ora non più attivo;

sono previste azioni di riqualificazione del patrimonio esistente con la realizzazione di nuove strutture pertinenziali alle suddette realtà sociali, da svilupparsi nell'area dell'ex campo da calcio comunale antistante;

1.9

la sistemazione dell'area dovrà prevedere la soluzione della connessione viabilistica tra la strada Provinciale (Via Croce Molinara), Via Unità d'Italia e Via Progno, nonché provvedere a dare un'opportuno sbocco di Via del Pellegrin su Via Unità d'Italia;

la porzione dell'area prospiciente su Piazza A. Massalongo è inclusa nel Centro Storico del Capoluogo, e pertanto ogni intervento in tale ambito dovrà adottare opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.

(azione puntuale 1.9, sottogruppo b5-e3.1 di trasformazione per aree servizi - connessioni viabilistiche da riorganizzare)

generale

Individuazione di alcune strutture turistico-ricettive esistenti, quali alberghi o ristoranti, che costituiscono una potenzialità del territorio, per le quali il PAT prevede una particolare azione generale di consolidamento e valorizzazione delle realtà economico-ricettive già esistenti.

(azione generale 1.H, sottogruppo b6 strutture turistico-ricettive)

azione

2.3 - Tutela

Conferma/puntualizzazione del nucleo di Centro Storico di Tregnago capoluogo già sottoposto a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale, con ridefinizione nella Tavola 4 del PAT del perimetro dello stesso rispetto al PRG vigente, che vede ai margini l'inclusione di alcune aree (quali l'ambito individuato dal PRG vigente come Corte Rurale di antica origine posto al limite nord di Via dei Bandi, individuato anche come Consolidato residenziale; aree di Via dei Bandi in prossimità della Pieve, parte inserite anche come Contesto figurativo e - parte - come Area per servizi; l'area di brolo di Via Valle inserita anche come Contesto figurativo; l'area tra Via Tiro a Segno e Via Tombolè inserita anche come Pertinenza scoperta; l'ambito edificato di Via Castello, inserito anche come Consolidato residenziale con individuazione anche della necessità di un interventi di mitigazione dell'impatto ambientale) ed esclusione di altre (fabbricati moderni dell'Ospedale e relativa area; alcuni fabbricati recenti di Via N. Giolfino e relativa area);

generale

previsione di eventuali nuove edificazioni atte al potenziamento delle funzioni residenziali dei nuclei storici stessi, da attuarsi previa adozione di opportune attenzioni tipologiche costruttive idonee al contesto storico, da prevedersi sia per le aree perimetrali incluse nel perimetro di Centro Storico sia per eventuali aree inedificate individuate quali Ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale e non interessate da particolari valori di tutela identificati o meno dal PAT.

(azione generale 1.A, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

Conferma individuazione di sette Corti Rurali già identificate dal PRG, sottoposte a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale;

generale

conferma dei vari Manufatti di Arte popolare presenti nel territorio già identificati dal PRG, compresi quelli presenti nel limite del Centro Storico non riportati dal PAT.

(azione generale 1.E, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

Individuazione di vari nuclei di Ville Venete, relativi a Villa Pellegrini (Municipio), Villa Bruno, Villa Fontana, Villa Ferrari Delle Spade, Villa Franchini, Cavaggioni, Villa Cipolla Pellegrini, tutti identificati sulla base delle indicazioni dell'Istituto Regionale Ville Venete, previo verifica/revisione delle stesse indicazioni, nuclei da sottoporre sia a particolari norme di tutela che ad opportune misure di sostegno/potenziamento.

generale

(azione generale 1.B, sottogruppo c1.3 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Ville Venete)

Introduzione nel nucleo di Centro Storico di varie aree di Pertinenze scoperte da tutelare relative ad alcune aree alberate, parchi di ville, broli coltivati, aree comunque pertinenti a significativo patrimonio storico-testimoniale, sottoposte dal PAT a particolari criteri di tutela atti al mantenimento della loro fruizione spaziale riconosciuta quale parte integrante dello stesso patrimonio edilizio.

generale

(azione generale 1.C, sottogruppo c1.4 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Pertinenze scoperte da tutelare)

Introduzione a margine del nucleo di Centro Storico di alcuni ambiti di "Contesto figurativo dei complessi monumentali", da sottoporsi a particolari criteri atti al mantenimento della fruizione prospettico-percettiva necessaria alla comprensione dei specifici insiemi architettonici e paesaggistici presenti in tali contesti, che costituiscono un'eccellenza del territorio.

generale

(azione generale 1.D, sottogruppo c1.5 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Contesti figurativi dei complessi monumentali)

Individuazione di una serie di Coni Visuali posti a margine dell'abitato sul Vaio di Via Valle - sul paesaggio verso il centro storico di Tregnago e verso il Castello -, e su Via Boiaigo - sul paesaggio delle colline e delle Corti rurali -, con visuali atti al mantenimento della fruizione panoramico-percettiva necessaria alla comprensione dei specifici insiemi architettonici e paesaggistici presenti in tali ambiti, che costituiscono un'eccellenza del territorio.

generale

(azione generale 1.F, sottogruppo c1.6 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Coni visuali)

azione

2.4 - Viabilità

1.12

Connessione viabilistica da riorganizzare tra la strada Provinciale (Via Croce Molinara), Via Unità d'Italia e Via Progno. (azione puntuale 1.12, sottogruppo e1 nuova viabilità di connessione territoriale (variante alla SP 10))

- 1.22 Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al futuro transito della Variante alla SP10 tratto fino a Tregnago capoluogo, con innesto da organizzarsi su Via Croce Molinara.
(azione puntuale 1.22, sottogruppo e1 nuova viabilità di connessione territoriale (variante alla SP 10))
- 1.2 Connessione viabilistica da riorganizzare tra Via del Ponte, Via Tiro a Segno e la strada Provinciale (Via Leopardi G.e Via Croce Molinara)
(azione puntuale 1.2, sottogruppo e3.1 potenziamento rete viabilistica esistente: connessioni viabilistiche da riorganizzare)
- 1.19 Connessione viabilistica da riorganizzare tra la strada Provinciale (Via Croce Molinara), Via Pagnaghe e Via Fabbrica
(azione puntuale 1.19, sottogruppo e3.1 potenziamento rete viabilistica esistente: connessioni viabilistiche da riorganizzare)
- 1.21 Connessione viabilistica da riorganizzare tra Via C. Cipolla, Via Giovanni XXIII e Via Cavour.
(azione puntuale 1.21, sottogruppo e3.1 potenziamento rete viabilistica esistente: connessioni viabilistiche da riorganizzare)
- 1.23 Connessione viabilistica da riorganizzare tra Via Fra' C. Granzotto e Via C. Cipolla.
(azione puntuale 1.23, sottogruppo e3.1 potenziamento rete viabilistica esistente: connessioni viabilistiche da riorganizzare)
- 1.26 Connessione viabilistica da riorganizzare tra la strada Provinciale (Via Croce Molinara), Via C. Cipolla/Via Campagnina e Via Castagnini
(azione puntuale 1.26, sottogruppo e3.1 potenziamento rete viabilistica esistente: connessioni viabilistiche da riorganizzare)
- generale Conferma/potenziamento di una serie di percorsi pedonali e ciclopedonali di maggiore importanza, già in parte esistenti, che costituiscono una potenzialità del territorio, e per le quali il PAT prevede una azione generale di valorizzazione, sia quale "servizio" fornito alla cittadinanza, sia quale risorsa per la vocazione turistico/ricettiva del territorio;
si segnala in particolare i percorsi pedonali previsti a servizio del Polo Culturale del Castello di Tregnago, il completamento/potenziamento della rete ciclopedonale lungo Via Croce Molinara (con connessioni da creare tra il Polo Sportivo, il Polo sociale ed il Polo scolastico e dei servizi) e la connessione con la più vasta rete di percorsi pedonali e ciclabili esterni all'ambito abitato che già in buona parte si sviluppano sulla collina retrostante il paese.
(azione generale 1.1, sottogruppo e3.1 potenziamento rete viabilistica esistente - percorsi pedonali e ciclopedonali)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O.

A.T.O. 1

Comune di TREGNAGO	
Nome: Tregnago Capoluogo	
Tipo: misto	

Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici mq/ab	
	Primari	Secondari
Residenziale	110 627 mc	10
Attività compatibili con la residenza	22 125 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
	5 531 mq	
Residenziale complessivo integrato	132 752 mc	
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq
Agroindustriale		10 mq ogni 100 mq
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
Turistico ricettivo		15 mq ogni 100 mc

Abitante teorico	mc 150
-------------------------	---------------

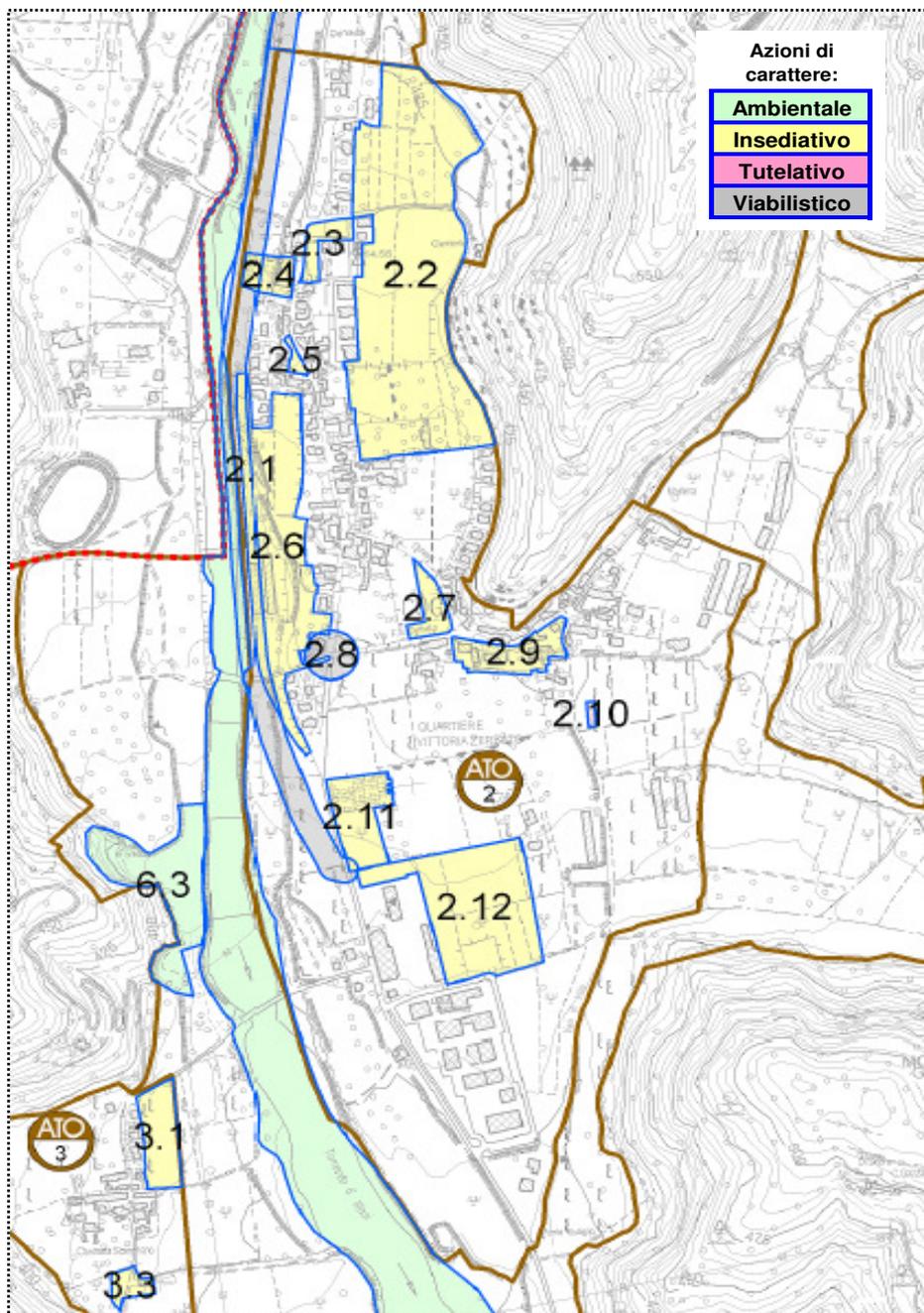
Superficie ATO	2,22 kmq
Abitanti esistenti	3 413 ab
Abitanti teorici aggiunti	496 ab
Totale abitanti teorici	3 909 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	102 390 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	14 880 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	117 270 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	5 531 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	122 801 mq
Standard urbanistici previsti (PRG stimati+PAT)	220 784 mq
Differenza standard richiesti/previsti	97 983 mq

Note:

--

A.T.O. 2

Comune di Tregnago
A.T.O. Cogollo Tipo: misto



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 2 - Cogollo presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO miste a dominanza residenziale, e comprende l'insediamento di Cogollo e della zona produttiva di Via degli Artigiani.

L'ATO è delimitata a nord-est dall'ATO 8 e negli altri lati dall'ATO 6, ed è caratterizzata da un tessuto insediativo costituito da una edificazione prevalentemente residenziale con a sud, in posizione lievemente staccata, le porzioni produttive.

All'interno dell'ATO trova localizzazione vari servizi comunali quali la chiesa, la scuola Fondazione S. Zerbato, il Museo del Ferro Battuto e limitrofa Sala Civica, il cimitero.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 2 è garantita da una dorsale principale, la SP10 in direzione nord verso Badia Calavena e sud verso Illasi.

2 - OBIETTIVI LOCALI

generale
azione
azione

2.1 - Ambiente naturale**2.2 - Insediamenti**

Definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale e produttiva in funzione dello stato di fatto riscontrato come conseguente all'attuazione o meno delle previsioni di PRG, con parziali ridagomature delle stesse aree, quali le aree consolidate aggiunte al centro Storico.

(azione generale 2.A, sottogruppo b1.1 aree edificate: ambiti di urbanizzazione consolidata)

2.3

Conferma area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa all'area verde e parcheggio già attrezzati e posti tra Via Aleardo Aleardi e Via Don Calabria.

(azione puntuale 2.3, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

2.5

Conferma area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa a Piazza Lago posta al centro dell'abitato di Cogollo;

l'area è inclusa nel Centro Storico di Cogollo, e pertanto dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.

(azione puntuale 2.5, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

2.7

Conferma area esistente a servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa all'area verde, campo giochi e parcheggio, già attrezzati e posti tra Via F. S. Zerbato e Via Chiesa.

(azione puntuale 2.7, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

2.9

Conferma e potenziamento area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza già esistente su Via F. S. Zerbato, relativa alla Parrocchiale di Cogollo ed al lascito F.S. Zerbato (fondazione e Museo), quest'ultima da potenziare con l'individuazione di nuove funzioni ed usi congrui al contesto storico-monumentale;

sono previste azioni di riqualificazione del patrimonio esistente con la realizzazione di nuove strutture pertinenti alle suddette realtà sociali, da svilupparsi nei consistenti volumi esistenti, con ulteriori possibili destinazioni d'uso quali strutture residenziali assistite, eventuali micro strutture turistico-ricettive di interesse pubblico (ostelli, spacci prodotti locali), ulteriori spazi museali o per mostre, aree e strutture per manifestazioni, ecc.

all'interno dell'ambito è individuato quale opera incongrua il fabbricato della Scuola/Fondazione F. S. Zerbato, che risulta in contrasto con il contesto storico-monumentale sia per la tipologia costruttiva sia per l'eccessiva volumetria presente, da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;

l'area è inclusa nel Centro Storico di Cogollo, e pertanto dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.

(azione puntuale 2.9, sottogruppo b1.3-c2 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti - di tutela ambientale e socio sanitaria (opere incongrue))

2.4 Individuazione area per interventi di riqualificazione e riconversione "Capannone artigianale di Via Aleardo Aleardi lato Progno" relativa ad un'edificio artigianale posto ai margini del Centro Storico di Cogollo che risulta incongruo e disorganico rispetto al contesto residenziale e storico-monumentale presente: sono previste attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi;
il fabbricato artigianale è individuato quale Opera Incongrua per le caratteristiche tipologiche costruttive in contrasto con il contesto circostante e l'attività stessa risulta da trasferire o eliminare;
data la consistente volumetria presente nell'area, gli interventi potranno vedere l'applicazione di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico-monumentale del Centro Storico limitrofo, adottando opportune attenzioni tipologiche e costruttive.
(azione puntuale 2.4, sottogruppo b2.2-c2 di riqualificazione/valorizzazione: aree e interventi di riqualificazione e riconversione - di tutela ambientale e socio sanitaria (opere incongrue))

2.6 Conferma/puntualizzazione dell'area di trasformazione residenziale Cogollo Sud-Ovest prevista dal PRG sul retro area urbanizzazione consolidata di Via Sammicheli fino alla Variante alla SP 10 posta lungo il Progno;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Centro Storico di Cogollo adottando opportune attenzioni tipologiche e costruttive: andranno inoltre previste opportune cortine verdi poste quali fasce di frapposizione con il tracciato di Variante alla SP 10 quali misure di attenuazione dell'impatto acustico e di polveri;
la sistemazione dell'area dovrà prevedere la soluzione delle connessioni viabilistiche da organizzare sia con la viabilità esistente che di progetto: per quanto attiene all'esistente prevedere connessioni a Nord con Via Lago, ad est con Via Sammicheli (con realizzazione di un varco - quantomeno ciclopedonale - in prossimità dell'area di pertinenza alberata della Villa/ristorante) e a sud con Via F. S. Zerbato, previa realizzazione dell'innesto da riorganizzare individuato dal PAT tra la vecchia sede strada Provinciale (Via Sanmicheli e Via B. Barbarani) Via F. S. Zerbato ed il proseguo di quest'ultimo all'interno dell'ambito di trasformazione è collocato un allevamento intensivo posto sul limitare del Progno, individuato quale opera incongrua da trasferire o eliminare data l'individuazione per l'area di nuove funzioni e destinazioni, previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di eventuale accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 2.6, sottogruppo b3-c2-e3.1 di trasformazione residenziale - di tutela ambientale e socio sanitaria (opere incongrue) - connessioni viabilistiche da riorganizzare)

2.2 Conferma/ampliamento dell'area di trasformazione residenziale Cogollo Nord-Est prevista dal PRG sul retro area urbanizzazione consolidata di Via Aleardo Aleardi, con sbocco principale a nord su Via Don Calabria e a sud su Via Fratta: quest'ultima Via andrà potenziata con l'allargamento della sede stradale e realizzazione di un congruo marciapiedi, provvedendo a ricostruire il muro di brolo esistente in posizione spostata rispetto all'attuale mantenendo analoghe tipologie costruttive;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Centro Storico di Cogollo adottando opportune attenzioni tipologiche e costruttive, prevedendo inoltre la realizzazione di opportune connessioni ciclo-pedonali con Via Sammicheli utilizzando i tracciati in parte già esistenti.
(azione puntuale 2.2, sottogruppo b3-e3.2 di trasformazione residenziale - percorsi pedonali e ciclopedonali)

2.12 Conferma/puntualizzazione dell'area di trasformazione artigianale commerciale di Cogollo prevista dal PRG a completamento dell'ambito produttivo già esistente su Via degli Artigiani;
la sistemazione dell'area dovrà prevedere a realizzare opportune cortine verdi poste quale fasce di frapposizione tra la zona produttiva e l'edificio storico-monumentale di Via F. S. Zerbato, provvedendo inoltre ad adottare opportune tecniche costruttive e tipologico-insediative che riducano l'impatto delle nuove strutture con le rimarchevoli valenze paesaggistico-ambientali dell'ambiente circostante, valutando in particolare l'impatto delle stesse dalle colline circostanti;
la sistemazione dell'area dovrà verificare la necessità di una riorganizzazione delle connessioni viabilistiche esistenti con la strada Provinciale, eventualmente da riorganizzare per l'intero ambito produttivo esistente, considerando un possibile slittamento dell'attuale accesso nord di Via degli Artigiani più a nord, in prossimità del futuro innesto della Variante alla SP10, nonché una ri-organizzazione della viabilità interna in relazione agli ingressi individuati: nel merito della viabilità interna realizzazione di una contro-strada parallela alla strada provinciale per la parte di zona artigianale ancora priva della stessa.
(azione puntuale 2.12, sottogruppo b4.1-e3.1 di trasformazioni produttive (artigianale e commerciale) - connessioni viabilistiche da riorganizzare)

- 2.11 Ampliamento area a servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa all'esistente Cimitero di Cogollo, da potenziarsi con la realizzazione di una opportuna area a parcheggi da collocarsi a sud dell'area cimiteriale esistente. (azione puntuale 2.11, sottogruppo b5 di trasformazione per aree servizi)
- generale
2.11 Individuazione di alcune strutture turistico-ricettive esistenti, quali alberghi o ristoranti, che costituiscono una potenzialità del territorio, per le quali il PAT prevede una particolare azione generale di consolidamento e valorizzazione delle realtà economico-ricettive già esistenti. (azione generale 2.G, sottogruppo b6 strutture turistico-ricettive)
- azione
2.3 - Tutela
- generale
2.3 Conferma/puntualizzazione del nucleo di Centro Storico di Cogollo già sottoposto a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale, con ridefinizione nella Tavola 4 del PAT del perimetro dello stesso rispetto al PRG vigente, perimetro che nel nucleo edificato attorno alla parrocchiale di Via F. S. Zerbato vede l'inclusione di alcune aree edificate perimetrali inserite come Consolidato residenziale; previsione di eventuali nuove edificazioni atte al potenziamento delle funzioni residenziali dei nuclei storici stessi, da attuarsi previa adozione di opportune attenzioni tipologiche costruttive idonee al contesto storico, da prevedersi sia per le aree perimetrali incluse nel perimetro di Centro Storico sia per eventuali aree inedificate individuate quali Ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale e non interessate da particolari valori di tutela identificati o meno dal PAT. (azione generale 2.B, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)
- generale
2.3 Conferma individuazione di due Corti Rurali già identificate dal PRG sottoposte a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale; conferma dei vari Manufatti di Arte popolare presenti nel territorio già identificati dal PRG, compresi quelli comunque eventualmente presenti nel limite del Centro Storico ma non indicati dal PAT. (azione generale 2.C, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)
- generale
2.3 Introduzione nel nucleo di Centro Storico di una Pertinenza scoperta da tutelare relativa all'area alberata prospiciente su Via Sammicheli pertinente ad un significativo patrimonio storico-testimoniale, sottoposto dal PAT a particolari criteri di tutela atti al mantenimento della loro fruizione spaziale riconosciuta quale parte integrante dello stesso patrimonio edilizio. (azione generale 2.D, sottogruppo c1.4 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Pertinenze scoperte da tutelare)
- generale
2.3 Introduzione a margine dei nuclei di Centro Storico di alcuni ambiti di "Contesto figurativo dei complessi monumentali", da sottoporsi a particolari criteri atti al mantenimento della fruizione prospettico-percettiva necessaria alla comprensione dei specifici insiemi architettonici e paesaggistici presenti in tali contesti, che costituiscono un'eccellenza del territorio. (azione generale 2.E, sottogruppo c1.5 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Contesti figurativi dei complessi monumentali)
- generale
2.3 Individuazione di una serie di Coni Visuali posti a margine dell'abitato atti al mantenimento della fruizione prospettico paesaggistica e panoramica sui Vaih di Villa e di Via Bovi, atti al mantenimento della fruizione panoramico-percettiva necessaria alla comprensione dei specifici insiemi paesaggistici presenti in tali ambiti, che costituiscono un'eccellenza del territorio. (azione generale 2.F, sottogruppo c1.6 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Coni visuali)
- 2.10 Individuazione quale opera incongrua di un fabbricato rurale molto disadorno collocato a ridosso dell'abitato di Via F. S. Zerbato ed utilizzato quale allevamento, in contrasto con le caratteristiche storico-architettoniche del Centro Storico di Cogollo, da trasferire/eliminare o riconvertire previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune. (azione puntuale 2.10, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio sanitaria (opere incongrue))

azione

2.4 - Viabilità

2.1

Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al futuro transito della Variante alla SP10 di by pass abitato di Cogollo, con innesti sulla viabilità esistente da organizzarsi a valle su Via B. Barbarani, in prossimità del futuro innesto zona artigianale di Cogollo, e a monte su Via Aleardo Aleardi, in prossimità del ponte sul Progno asservito alla zona artigianale di Badia Calavena.

(azione puntuale 2.1, sottogruppo e1 nuova viabilità di connessione territoriale (variante alla SP 10))

2.8

Connessione viabilistica da riorganizzare tra la vecchia sede strada Provinciale (Via Sanmicheli e Via B. Barbarani) e Via F. S. Zerbato ed il proseguo di quest'ultima verso il Progno.

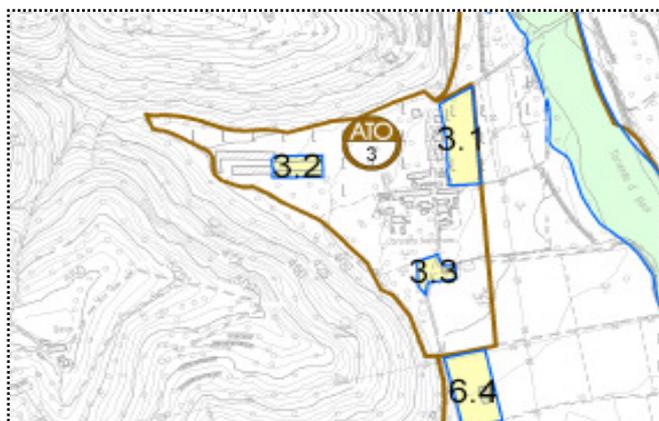
(azione puntuale 2.8, sottogruppo e3.1 potenziamento rete viabilistica esistente: connessioni viabilistiche da riorganizzare)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O.

A.T.O. 2

Comune di TREGNAGO			
Nome: Cogollo			
Tipo: misto			
Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	72 314 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	14 463 mc 3 616 mq	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato	86 777 mc		
Industriale e artigianale	34 620 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agroindustriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Turistico ricettivo		15 mq ogni 100 mc	
		Abitante teorico	mc 150
Superficie ATO		0,91 kmq	
Abitanti esistenti		635 ab	
Abitanti teorici aggiunti		324 ab	
Totale abitanti teorici		959 ab	
Standard urb. residenza			
Standard urbanistici ab. esistenti		19 050 mq	
Standard urbanistici ab. aggiunti		9 720 mq	
Standard urbanistici totale ab. teorici		28 770 mq	
Standard urb. attività compatibili con la residenza			
Standard urbanistici		3 616 mq	
Totale Standard urb. residenziale integrato			
Standard urbanistici richiesti		32 386 mq	
Standard urbanistici previsti (PRG stimati+PAT)		36 987 mq	
Differenza standard richiesti/previsti		4 601 mq	
Note:			

A.T.O. 3
 Comune di Tregnago
 A.T.O. Scorgnano Tipo: residenziale



Azioni di carattere:

Ambientale
Insediativo
Tutelativo
Viabilistico

1 - IDENTIFICAZIONE

- L'ATO 3 - Scorgnano presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO residenziali, e comprende il solo insediamento di Scorgnano.
 L'ATO è delimitata a ovest dall'ATO 7 e a est dall'ATO 6, ed è caratterizzata da un tessuto insediativo costituito da una edificazione residenziale.
 All'interno dell'ATO trova localizzazione la chiesa ed il cimitero.

Accessibilità

- L'accessibilità all'ATO 3 è garantita da viabilità locale.

2 - OBIETTIVI LOCALI

azione
azione

2.1 - Ambiente naturale

2.2 - Insediamenti

- 3.3 Conferma area esistente a servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa alla Chiesa di Scorgnano, all'annesso cimitero frazionale ed al piccolo parcheggio ora esistente, area da potenziarsi; realizzazione di un nuovo parcheggio pertinenziale non solo alle strutture parrocchiali esistenti ma di servizio dell'intera frazione abitata, da realizzarsi - come da PRG vigente - sull'area antistante ad ovest la Chiesa; l'area è inclusa in un'ambito di Centro Storico, e pertanto dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.
 (azione puntuale 3.3, sottogruppo b1.3-b5 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti - di trasformazione per aree servizi)

- 3.2 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad un allevamento avicolo posto sul lato ovest del Centro Storico di Scorgnano all'imboccatura di una Vaio laterale percorso dal Rio "Valle dei Pastori" che presenta interessanti valenze paesaggistico-ambientali.
 (azione puntuale 3.2, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)

- 3.1 Nuova area di trasformazione residenziale Scorgnano centro, prevista sul retro area urbanizzazione consolidata di Via Scorgnano, con sbocco principale a nord su Via B. Barbarani;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Centro Storico limitrofo nonché con il contesto paesaggistico ambientale circostante l'abitato di Scorgnano, adottando opportune attenzioni tipologiche e costruttive.
(azione puntuale 3.1, sottogruppo b3 di trasformazione residenziale)

azione

2.3 - Tutela

generale

Conferma/puntualizzazione del nucleo di Centro Storico di Scorgnano già sottoposto a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale, con ridefinizione nella Tavola 4 del PAT del perimetro dello stesso rispetto al PRG vigente, specificatamente nel nucleo edificato attorno alla parrocchiale di Via F. S. Zerbato dove vi è l'inclusione di alcune aree edificate perimetrali inserite come Consolidato residenziale;
previsione di eventuali nuove edificazioni atte al potenziamento delle funzioni residenziali dei nuclei storici stessi, da attuarsi previa adozione di opportune attenzioni tipologiche costruttive idonee al contesto storico, da prevedersi sia per le aree perimetrali incluse nel perimetro di Centro Storico sia per eventuali aree inedificate individuate quali Ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale e non interessate da particolari valori di tutela identificati o meno dal PAT.
(azione generale 3.A, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

generale

Conferma di un Manufatto di Arte popolare presente nel territorio già identificato dal PRG, nonché di quelli eventualmente compresi nel limite del Centro Storico ma non indicati dal PAT.
(azione generale 3.C, sottogruppo c1.1 Tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

generale

Introduzione a margine del nucleo di Centro Storico di un ambito di "Contesto figurativo dei complessi monumentali", da sottoporsi a particolari criteri atti al mantenimento della fruizione prospettico-percettiva necessaria alla comprensione dei specifici insiemi architettonici e paesaggistici presenti in tali contesti, che costituiscono un'eccellenza del territorio.
(azione generale 3.B, sottogruppo c1.5 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Contesti figurativi dei complessi monumentali)

azione

2.4 - Viabilità

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O.

A.T.O. 3

Comune di TREGNAGO	
Nome: Scorgnano	
Tipo: residenziale	

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	3 305 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	661 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	165 mq		
Residenziale complessivo integrato	3 966 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agroindustriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Turistico ricettivo		15 mq ogni 100 mc	

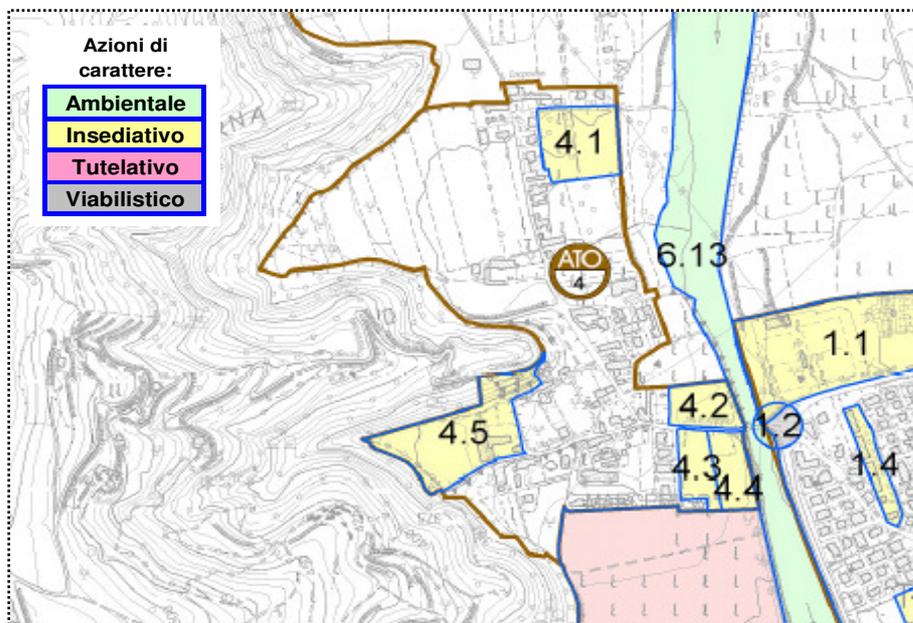
Abitante teorico	mc 150
-------------------------	---------------

Superficie ATO	0,13 kmq
Abitanti esistenti	66 ab
Abitanti teorici aggiunti	15 ab
Totale abitanti teorici	81 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	1 980 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	450 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	2 430 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	165 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	2 595 mq
Standard urbanistici previsti (PRG stimati+PAT)	3 042 mq
Differenza standard richiesti/previsti	447 mq

Note:

--

A.T.O. 4
Comune di Tregnago
A.T.O. Marcemigo Tipo: residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

- L'ATO 4 - Marcemigo presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO residenziali, e comprende l'intero abitato storico di Marcemigo.
L'ATO è delimitata a ovest dall'ATO 7 e a est dall'ATO 6, ed è caratterizzata da un tessuto insediativo costituito da una edificazione residenziale a cortina lungo le strade e, parte, a corti rurali oramai inglobate nel tessuto urbano.
Data la collocazione limitrofa rispetto al capoluogo, si riscontra che all'interno dell'ATO non trovano localizzazione particolari servizi di base, eccettuata la Chiesa; si segnala comunque la vicinanza ai campi sportivi collocati sulla sponda est del Progono.

Accessibilità

- L'accessibilità all'ATO 4 è garantita da una dorsale principale, la SP16b in direzione est verso Tregnago/Badia Calavena/Ilasi e ovest verso San Mauro di Saline/Mezzane di Sotto.

2 - OBIETTIVI LOCALI

azione generale

2.1 - Ambiente naturale

2.2 - Insediamenti

Individuazione di alcuni Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale, relativi ad aree che - sebbene poste in ambito agricolo - risultano in buona parte edificate poste a margine del Centro Storico di Marcemigo in ambito agricolo; per tali ambiti è comunemente previsto il contenimento delle possibilità edificatorie, oltre ad una complessiva riqualificazione urbanistico-edilizia e ambientale.
(azione generale 4.E, sottogruppo b1.2 aree edificate: ambiti di edificazione diffusa)

4.1 Nuova area di trasformazione residenziale Marcemigo Nord, prevista sul retro area urbanizzazione consolidata di Via delle Fontane, con sbocco principale a nord sulla Via stessa;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Centro Storico limitrofo nonchè con il contesto paesaggistico ambientale circostante l'abitato di Marcemigo, adottando opportune attenzioni tipologiche e costruttive.
(azione puntuale 4.1, sottogruppo b3 di trasformazione residenziale)

4.3 Nuova area di trasformazione residenziale Marcemigo Sud, prevista ad espansione e completamento dell'area urbanizzazione consolidata di Via Domenico Riccio sfruttando la viabilità esistente;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Centro Storico limitrofo nonchè con il contesto paesaggistico ambientale circostante l'abitato di Marcemigo ed in particolare del Progno, adottando opportune attenzioni tipologiche e costruttive tali da mitigare l'attuale impatto negativo del fronte edificato esistente.
(azione puntuale 4.3, sottogruppo b3 di trasformazione residenziale)

4.4 Nuova area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa ad un'area da destinarsi a verde pertinenziale dell'intera frazione abitata, da svilupparsi in relazione alla limitrofa ad ovest area di trasformazione residenziale Marcemigo Sud, azione che dovrà vedere l'applicazione, almeno in parte, di forme di perequazione urbanistica tali comunque da non inficiare il contesto paesaggistico-ambientale circostante l'abitato di Marcemigo;
per la realizzazione dell'area dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni di arredo urbano, data la vicinanza dell'area al Centro Storico di Marcemigo e vista la particolare vicinanza al Progno;
è da prevedersi inoltre la realizzazione di opportune connessioni ciclo-pedonali utilizzando i tracciati in parte già esistenti.
(azione puntuale 4.4, sottogruppo b5-e3.2 di trasformazione per aree servizi - percorsi pedonali e ciclopedonali)

4.2 Nuova area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa ad un'area da destinarsi a parcheggio pertinenziale dell'intera frazione abitata;
per la realizzazione della struttura dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano, data la vicinanza dell'area al Centro Storico di Marcemigo e visto il particolare pregio del contesto paesaggistico ambientale circostante l'area;
data la vicinanza al Progno l'area presenta possibili problematiche idrauliche, che dovranno necessariamente essere prese in considerazione in fase di realizzazione previa attivazione di un consulto con le Autorità Idrauliche competenti e stesura di specifica relazione tecnica di compatibilità idraulica.
(azione puntuale 4.2, sottogruppo b5 di trasformazione per aree servizi)

4.5 Individuazione di Villa De Winckels quale struttura turistico-ricettiva che costituisce una potenzialità del territorio, per la quale il PAT prevede opportune particolari azioni di consolidamento e valorizzazione della realtà economico-ricettiva già esistente;
Villa De Winckels è individuata quale Villa Veneta, sulla base delle indicazioni dell'Istituto Regionale Ville Venete, nucleo storico da sottoporre quindi a particolari norme di tutela oltre che ad opportune misure di sostegno/potenziamento;
eventuali ulteriori ampliamenti della struttura ricettiva potranno collocarsi quale struttura semi-ipogea sul lato ovest del corpo in corrispondenza del Contesto figurativo dello stesso complesso monumentale.
(azione puntuale 4.5, sottogruppo b6-c1.3 strutture turistico-ricettive - Ville Venete)

azioni 2.3 - Tutela

generale Conferma/puntualizzazione del nucleo di Centro Storico di Marcemigo già sottoposto a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale, con ridefinizione nella Tavola 4 del PAT del perimetro dello stesso rispetto al PRG vigente, con l'inclusione di alcune aree quali: l'ampliamento di una porzione già edificata dell'area di Centro Storico tra Via delle Fontane e Via Morini, posta anche come Consolidato residenziale; l'area alberata sopra Via della Cesetta, posta anche come Perinenzia scoperta; l'area compresa tra Via della Cesetta, Via Sorio e Via Scuole, posta anche come Contesto figurativo fatta salva la parte edificata che è indicata anche come Consolidato residenziale; l'area edificata sotto Via Sorio, inserita anche come Consolidato residenziale; l'area ineditata ad ovest di Villa De Winckels, indicata anche come Contesto figurativo;
previsione di eventuali nuove edificazioni atte al potenziamento delle funzioni residenziali dei nuclei storici stessi, da attuarsi previa adozione di opportune attenzioni tipologiche costruttive idonee al contesto storico, da prevedersi sia per le aree perimetrali incluse nel perimetro di Centro Storico sia per eventuali aree inedificate individuate quali Ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale e non interessate da particolari valori di tutela identificati o meno dal PAT.
(azione generale 4.A, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

generale Conferma di un Manufatto di Arte popolare presente nel territorio già identificato dal PRG, nonché di quelli eventualmente compresi nel limite del Centro Storico ma non indicati dal PAT.
(azione generale 4.D, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

generale Introduzione nel nucleo di Centro Storico di una Pertinenza scoperta da tutelare relativa al parco e limitrofo brolo pertinenti al complesso di Villa De Winckels, aree sottoposte dal PAT a particolari criteri di tutela atti al mantenimento della loro fruizione spaziale/prospettica riconosciuta quale parte integrante dello stesso patrimonio edilizio.
(azione generale 4.B, sottogruppo c1.4 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Pertinenze scoperte da tutelare)

generale Introduzione sia a margine del nucleo di Centro Storico, che all'interno dello stesso, di una serie di ambiti di "Contesto figurativo dei complessi monumentali", da sottoporsi a particolari criteri atti al mantenimento della fruizione prospettico-percettiva necessaria alla comprensione dei specifici insiemi architettonici e paesaggistici presenti in tali contesti, che costituiscono un'eccellenza del territorio.
(azione generale 4.C, sottogruppo c1.5 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Contesti figurativi dei complessi monumentali)

azione **2.4 - Viabilità**

generale Conferma/potenziamento di una serie di percorsi pedonali e ciclopedonali di maggiore importanza, già in parte esistenti, che costituiscono una potenzialità del territorio, e per le quali il PAT prevede una azione generale di valorizzazione, sia quale "servizio" fornito alla cittadinanza, sia quale risorsa per la vocazione turistico/ricettiva del territorio;
si segnala in particolare i percorsi pedonali previsti a collegamento con l'abitato di Tregnago e la connessione con la più vasta rete di percorsi pedonali e ciclabili esterni all'ambito abitato che si sviluppano già in buona parte sia lungo il Progno che sulla collina retrostante il borgo.
(azione generale 4.F, sottogruppo e3.2 potenziamento rete viabilistica esistente - percorsi pedonali e ciclopedonali)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O.

A.T.O. 4

Comune di TREGNAGO	
Nome: Marcemigo	
Tipo: residenziale	

Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici mq/ab	
	Primari	Secondari
Residenziale	8 546 mc	10
Attività compatibili con la residenza	1 709 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
	427 mq	
Residenziale complessivo integrato	10 255 mc	
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq
Agroindustriale		10 mq ogni 100 mq
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
Turistico ricettivo		15 mq ogni 100 mc

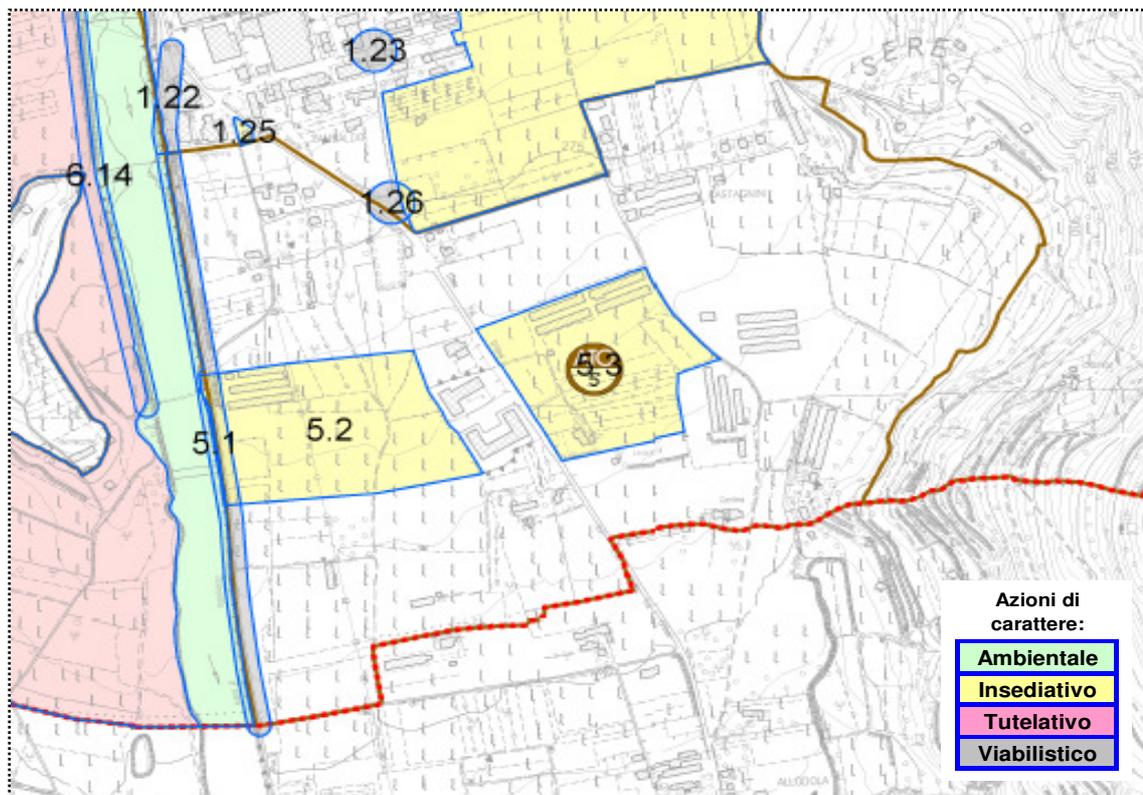
Abitante teorico	mc 150
-------------------------	---------------

Superficie ATO	0,25 kmq
Abitanti esistenti	222 ab
Abitanti teorici aggiunti	38 ab
Totale abitanti teorici	260 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	6 660 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	1 140 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	7 800 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	427 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	8 227 mq
Standard urbanistici previsti (PRG stimati+PAT)	5 001 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-3 226 mq

Note:

--

A.T.O. 5
Comune di Tregnago
A.T.O. Castagnini Tipo: agricolo-produttivo



1 - IDENTIFICAZIONE

- L'ATO 5 - Castagnini presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO agricolo-produttivo; oltre alla zona artigianale di Via A. De Gasperi l'ATO comprende una vasta zona agricola prevalentemente interessata da allevamenti avicoli intensivi; infine si segnala la presenza di vari insediamenti abitati a valenza rurale quali l'abitato di Castagnini e di Confine.
L'ATO è delimitata a nord dall'ATO 1, a ovest dall'ATO 6, a est dall'ATO 8 e a sud dal comune di Illasi ed è caratterizzata da un tessuto insediativo sparso costituito da una edificazione mista residenziale e produttiva.
All'interno dell'ATO non trovano localizzazione particolari servizi.

Accessibilità

- L'accessibilità all'ATO 5 è garantita da una dorsale principale, la SP10 in direzione nord verso Badia Calavena e sud verso Illasi.

2 - OBIETTIVI LOCALI

azione generale

2.1 - Ambiente naturale

2.2 - Insediamenti

Individuazione di alcuni Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale, relativi ad aree che - sebbene poste in ambito agricolo - risultano in buona parte edificate; per tali aree è comunque previsto il contenimento delle possibilità edificatorie, oltre ad una complessiva riqualificazione urbanistico-edilizia e ambientale; alcuni ambiti includono nuclei di Corti Rurali classificati quali particolari dal PAT.
(azione generale 5.B, sottogruppo b1.2 aree edificate: ambiti di edificazione diffusa)

5.2 Conferma e potenziamento dell'area artigianale/commerciale di Via A. De Gasperi, con suo prolungamento fino al tracciato della Variante all SP 10 previsto lungo il Progno;
all'interno dell'ambito di trasformazione è collocato un allevamento intensivo posto sul limitare del Progno, individuato quale opera incongrua da trasferire o eliminare data l'individuazione per l'area di nuove funzioni e destinazioni, previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di eventuali forme di accordo pubblico privati/comune;
sempre all'interno dell'ambito di trasformazione sono collocate le strutture di un'ex depuratore consortile, individuate quale opera incongrua da trasferire o eliminare data l'individuazione per l'area di nuove funzioni e destinazioni;
la sistemazione dell'area dovrà prevedere la soluzione della connessione viabilistica da organizzare con la futura Variante alla SP 10, valutando l'inserimento della "Diretrice principale per le connessioni urbane" posta dal PAT in prolungamento di Via De Gasperi fino alla stessa nuova viabilità prevista lungo il Progno, direttrice che andrà a costituire una bretella di collegamento tra la Variante e l'attuale Provinciale.
(azione puntuale 5.2, sottogruppo b4.1-c2-e3.1 di trasformazioni produttive (artigianale e commerciale) - di tutela ambien

5.3 Nuova area di sviluppo insediativo agroindustriale, a potenziamento delle attività agroindustriali già in essere ed insediamento di nuove, con la previsione di cantine e di fruttai per il vino, la realizzazione di spacci aziendali ed eventuali relative strutture pertinenziali turistico-ricettive;
nell'area sono presenti alcune strutture di allevamenti intensivi esistenti, di cui è previsto l'eventuale riconversione a destinazioni compatibili con la nuova zona individuata.
(azione puntuale 5.3, sottogruppo b4.2 di trasformazioni produttive agroindustriali)

generale Individuazione del Ristorante alla Pesa di Via Campagnina quale struttura turistico-ricettiva che costituisce una potenzialità del territorio, per la quali il PAT prevede opportune particolari azioni di consolidamento e valorizzazione della realtà economico-ricettiva già esistente.
(azione generale 5.C, sottogruppo b6 strutture turistico-ricettive)

azione

2.3 - Tutela

generale Conferma individuazione di nove Corti Rurali già identificate dal PRG sottoposte a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale;
conferma dei vari Manufatti di Arte popolare presenti nel territorio già identificati dal PRG, nonché di quelli eventualmente compresi nel limite del Centro Storico ma non indicati dal PAT.
(azione generale 5.A, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

azione

2.4 - Viabilità

5.1 Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al futuro transito della Variante alla SP10 tratto fino a Tregnago capoluogo, con tracciato parallelo al Progno; è prevista la chiusura del guado di Via Campagnina, tramite recupero del traffico di destra Progno con la realizzazione di una bretella stradale fino al guado di Via Pagnaghe.
(azione puntuale 5.1, sottogruppo e1 nuova viabilità di connessione territoriale (variante alla SP 10))

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O.

A.T.O. 5

Comune di TREGNAGO	
Nome: Castagnini	
Tipo: agricolo-produttivo	

Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici mq/ab	
	Primari	Secondari
Residenziale	4 000 mc	10
Attività compatibili con la residenza	800 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
	200 mq	
Residenziale complessivo integrato	4 800 mc	
Industriale e artigianale	104 207 mq	10 mq ogni 100 mq
Agroindustriale	88 077 mq	10 mq ogni 100 mq
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
Turistico ricettivo		15 mq ogni 100 mc

Abitante teorico	mc 150
-------------------------	---------------

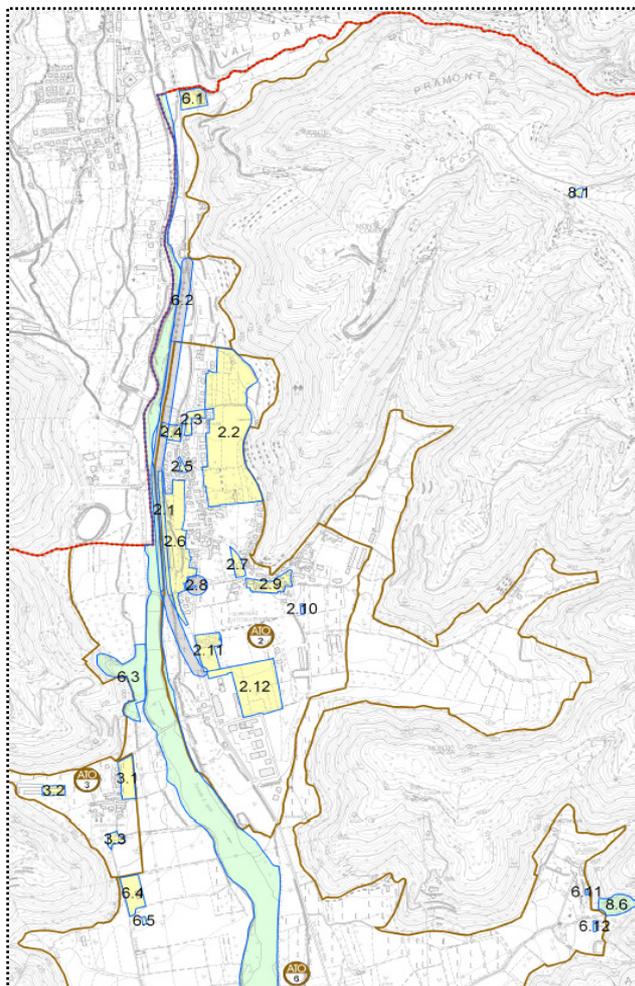
Superficie ATO	1,11 kmq
Abitanti esistenti	88 ab
Abitanti teorici aggiunti	18 ab
Totale abitanti teorici	106 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	2 640 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	540 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	3 180 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	200 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	3 380 mq
Standard urbanistici previsti (PRG stimati+PAT)	540 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-2 840 mq

Note:

A.T.O. 6

Comune di Tregnago

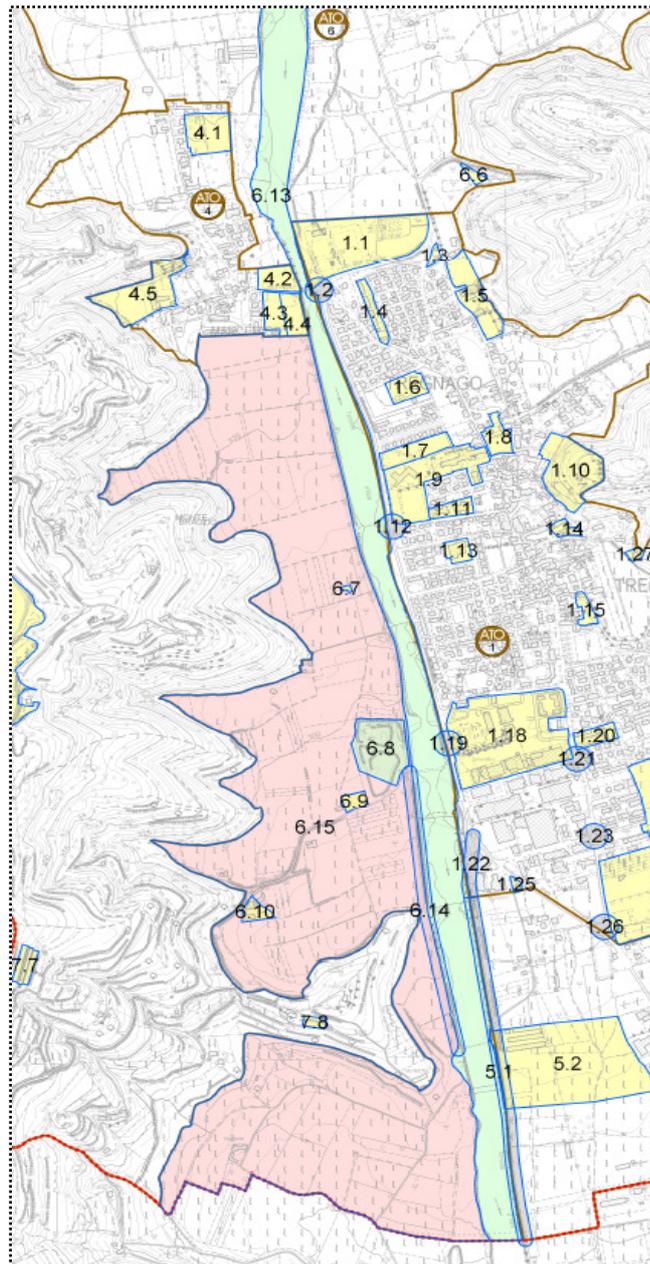
A.T.O. Fondovalle Tipo: agricolo fluviale



A.T.O. 6
parte Nord

Azioni di carattere:

Ambientale
Insediativo
Tutelativo
Viabilistico



A.T.O. 6
parte Sud

1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 6 - Fondovalle presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme di tipo agricolo-fluviale. non comprende particolari località abitate, sebbene interessata da svariati insediamenti rurali. L'ATO è delimitata a nord dal comune di Badia Calavena, a sud dal comune di Illasi, confina con tutte le altre ATO ed è caratterizzata da un tessuto insediativo del tipo sparso prevalentemente in piccoli nuclei rurali. All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base, quali l'isola ecologica di Via Verdella subito a nord del capoluogo, o l'area Enel di Via delle Fontane aa sud di Scorgnano.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 6 è garantita da una dorsale principale, la SP10 in direzione nord verso Badia Calavena e sud verso Illasi.

2 - OBIETTIVI LOCALI

6.13 azione

2.1 - Ambiente naturale

Individuazione di Corridoio ecologico principale posto lungo l'alveo del torrente Progno
(azione puntuale 6.13, sottogruppo a1.2 ambiente naturale: corridoio ecologico principale del Progno)

6.13 generale

Individuazione di alcune porzioni del territorio dell'ATO, quali i fondi valle del Vaio di Villa e di Via Bovi e altri, quali aree di connessione naturalistica.
(azione generale 6.A, sottogruppo a1.4 ambiente naturale: corridoio ecologico principale del Progno)

6.3

Individuazione della ex-cava "Cornetto di Cogollo" in Via Battistini a Scorgnano quale Ambito di riqualificazione e ri-naturalizzazione ambientale;
l'area individuata, relativa comunque ad un ambito più esteso rispetto all'area di cava originale, risulta ancora in parte interessata da attività produttive legate al settore lavori stradali.
(azione puntuale 6.3, sottogruppo a1.5 ambiente naturale: ambiti di riqualificazione e ri-naturalizzazione ambientale)

6.8

Individuazione della ex-cava "CASTALDE" in Via Pagnaghe quale Ambito di riqualificazione e ri-naturalizzazione ambientale;
la parte Sud dell'area di ex-cava è stata oggetto di un progetto di ripristino ambientale in corso di ultimazione, mentre la parte nord si presenta ancora totalmente allo stato di dismissione attività di cava;
in una porzione dell'area Sud è previsto l'insediamento di una nuova area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza con destinazione di "Area palestra unità cinofile della Protezione Civile".
(azione puntuale 6.8, sottogruppo a1.5-b5 ambiente naturale: ambiti di riqualificazione e ri-naturalizzazione ambientale - di trasformazione per aree servizi)

6.1 azione

2.2 - Insediamenti

Individuazione di un Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale, relativa ad un'area edificata posta in prossimità del confine con Badia Calavena, per la quale - fatto salvo quanto già autorizzato - è comunque previsto il contenimento delle possibilità edificatorie residenziali, oltre ad una complessiva riqualificazione urbanistico-edilizia.
(azione puntuale 6.1, sottogruppo b1.2 aree edificate: ambiti di edificazione diffusa)

6.4

Conferma area esistente a servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa all'area Centralina Enel di Scorgnano.
(azione puntuale 6.4, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

6.6

Conferma area esistente a servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa all'Isola Ecologica di Via Verdella.
(azione puntuale 6.6, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

6.10

Individuazione area per interventi di riqualificazione e riconversione "Capannone artigianale di Via Pagnaghe" relativa ad un'area in zona pedemontana in cui trova sede una attività artigianale posta parte in un capannone e parte all'aperto, attività che si sviluppa in forma incongrua e disorganica rispetto al contesto paesaggistico circostante: sono previste nuove attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi;
il fabbricato principale è individuato quale Opera Incongrua per le caratteristiche tipologiche costruttive in contrasto con il contesto paesaggistico-ambientale (capannone artigianale), da trasferire o eliminare;
data la consistente volumetria presente e prevista nell'area, gli interventi potranno vedere l'applicazione di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione sia al rapporto con il contesto paesaggistico-ambientale - ponendo particolare attenzione alla percezione dell'ambito dalle coline circostanti - sia alla vicinanza ad un significativo nucleo di Corte Rurale, adottando ad ogni modo opportune attenzioni tipologiche e costruttive.
(azione puntuale 6.10, sottogruppo b2.2-c2 di riqualificazione/valorizzazione: aree e interventi di riqualificazione e riconversione - di tutela ambientale e socio sanitaria (opere incongrue))

6.5 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad una tettoia con strutture a vista in cemento armato di recente costruzione e ad uso deposito agricolo, posta in zona agricola prima dell'abitato di Scornano.
(azione puntuale 6.5, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)

6.7 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad una cantina vinicola di recente edificazione posta in Via Pagnaghe sulla destra Progno nell'"Ambito di tutela agricola: piana di Marcemigo", edificio non del tutto integrato in tale ambito che presenta considerevoli valenze paesaggistico-ambientali.
(azione puntuale 6.7, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)

6.9 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente all'area di deposito a cielo aperto di un'impresa edile posta in Via Pagnaghe nell'"Ambito di tutela agricola: piana di Marcemigo" non integrato in tale ambito che presenta considerevoli valenze paesaggistico-ambientali.
(azione puntuale 6.9, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)

6.11 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad una serie di tettoie e costruzioni precarie poste a ridosso della "Corte Rurale" di loc. Calavena di Sotto, collocate in un ambito pre-collinare che presenta interessanti valenze paesaggistico-naturalistiche.
(azione puntuale 6.11, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)

6.12 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad una serie di manufatti pertinenti ad un insediamento zootecnico posto prima di loc. Calavena di Sotto, in un ambito pre-collinare che presenta interessanti valenze storico-paesaggistiche.
(azione puntuale 6.12, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)

azione

2.3 - Tutela

generale Conferma individuazione di tredici Corti Rurali sottoposte a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale, identificate come dal PRG eccettuati due nuclei non più confermati in sede di PAT dato che non vi sono più tracce di edificato (ex Corte Rurale un tempo presente a sud-est di Scornano) o perchè lo stesso ha subito pesanti trasformazioni (ex Corte Rurale in loc Le Mure, tra Via Calavena e Via Gazzò); conferma dei vari Manufatti di Arte popolare presenti nel territorio già identificati dal PRG, nonché di quelli eventualmente compresi nel limite del Centro Storico ma non indicati dal PAT.
(azione generale 6.B, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

6.15 Individuazione di una vasta porzione del territorio dell'ATO posta sulla destra del Progno quale Ambito di tutela agricolo-paesaggistica "Piana di Marcemigo"; il PAT per tale zona ha il compito di tutelare e salvaguardare la sua integrità fisico-spaziale e i caratteri insediativi consolidati nel tempo, che lo caratterizzano come icona del paesaggio quale entità unica nella sua tipicità
(azione puntuale 6.15, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: ambiti di tutela agricolo-paesaggistica)

generale Individuazione di una serie di Coni Visuali posti a margine dell'abitato di Cogollo - sui Vaii di Villa e di Via Bovi - e su Via Pagnaghe - fondo valle in lato destra Progno sul paesaggio del Vaio di Corte Pagnaghe e Cascina Gallo -, coni visuali atti al mantenimento della fruizione panoramico-percettiva necessaria alla comprensione dei specifici insiemi architettonici e paesaggistici presenti in tali ambiti, che costituiscono un'eccellenza del territorio.
(azione generale 6.C, sottogruppo c1.6 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Coni visuali)

azione

2.4 - Viabilità

Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al futuro transito della Variante alla SP10 di by pass abitato di Cogollo con innesto sulla viabilità esistente da organizzarsi su Via Aleardo Aleardi, in prossimità del ponte sul Progno asservito alla zona artigianale di Badia Calavena.

6.2

(azione puntuale 6.2, sottogruppo e1 nuova viabilità di connessione territoriale (variante alla SP 10))

6.14

Nell'ambito della realizzazione del corridoio per infrastrutture di maggior rilevanza relativo alla variante alla SP10, tratto fino a Tregnago capoluogo, è prevista la chiusura del guado di Via Campagnina, con recupero del traffico di destra Progno tramite la realizzazione di questa bretella stradale che dovrà giungere fino al guado di Via Pagnaghe.

(azione puntuale 6.14, sottogruppo e1 nuova viabilità di connessione territoriale (variante alla SP 10))

generale

Conferma/potenziamento di una serie di percorsi pedonali e ciclopeditoni di maggiore importanza, già in parte esistenti, che costituiscono una potenzialità del territorio, e per le quali il PAT prevede una azione generale di valorizzazione, sia quale "servizio" fornito alla cittadinanza, sia quale risorsa per la vocazione turistico/ricettiva del territorio; si segnala in particolare il potenziamento del percorso ciclo-pedonale lungo il Progno.

(azione generale 6.D, sottogruppo e3.2 potenziamento rete viabilistica esistente - percorsi pedonali e ciclopeditoni)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O.

A.T.O. 6

Comune di TREGNAGO	
Nome: Fondovalle	
Tipo: agricolo fluviale	

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	2 400 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	480 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	120 mq		
Residenziale complessivo integrato	2 880 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agroindustriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Turistico ricettivo		15 mq ogni 100 mc	

Abitante teorico	mc 150
-------------------------	---------------

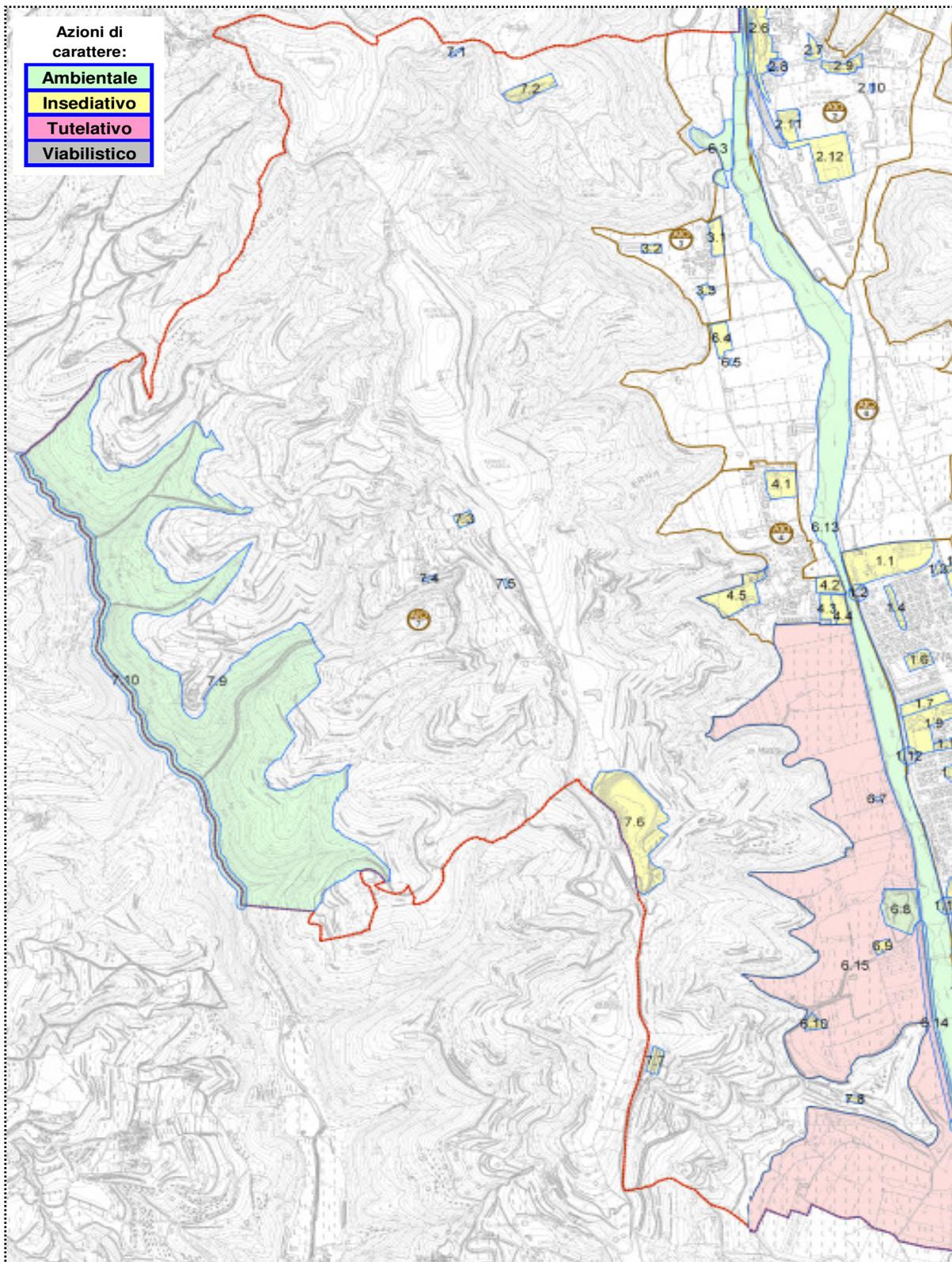
Superficie ATO	4,12 kmq
Abitanti esistenti	56 ab
Abitanti teorici aggiunti	11 ab
Totale abitanti teorici	67 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	1 680 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	330 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	2 010 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	120 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	2 130 mq
Standard urbanistici previsti (PRG stimati+PAT)	17 507 mq
Differenza standard richiesti/previsti	15 377 mq

Note:

A.T.O. 7

Comune di Tregnago

A.T.O. Collina Ovest Tipo: collinare



1 - IDENTIFICAZIONE

- L'ATO 7 - Collina Ovest presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme di tipo collinare, e comprende vari nuclei abitati minori quali le località Bettola, Laghi, Centro, Marchiori e Colombara.
L'ATO è delimitata a nord dal comune di Badia Calavena, a ovest dai comuni di San Mauro di Saline e Verona, a sud dal comune di Illasi e a est dagli ATO 3, 4 e 6 ed è caratterizzata da un tessuto insediativo del tipo sparso prevalentemente in piccoli nuclei rurali di antica origine, tra i quali il più significativo è il Centro Storico di Centro.
All'interno dell'ATO in località Centro trova localizzazione la chiesa con annessa sala civica e cimitero.

Accessibilità

- L'accessibilità all'ATO 7 è garantita da due dorsali principali, la SP16 in direzione nord verso San Mauro di Saline/Badia Calavena e sud verso Mezzane di Sotto e la SP16b in direzione est verso Badia Calavena/Illasi.

2 - OBIETTIVI LOCALI

azione

2.1 - Ambiente naturale

Individuazione di una vasta porzione del territorio dell'ATO quale "Ambiti di tutela naturalistico - ambientale - Valle di Mezzane".

7.9

(azione puntuale 7.9, sottogruppo a1.1 ambiente naturale: Ambiti di tutela naturalistico - ambientale)

7.10

Individuazione di Corridoio ecologico secondario posto lungo il Progno di Mezzane.

(azione puntuale 7.10, sottogruppo a1.3 ambiente naturale: corridoi ecologici secondari)

generale

Individuazione di buona parte del territorio dell'ATO quale area di connessione naturalistica dove promuovere azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale.

(azione generale 7.A, sottogruppo a1.4 ambiente naturale: corridoio ecologico principale del Progno)

azione

2.2 - Insediamenti

Individuazione di due Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale, specificatamente in loc. Bettola e in loc. Laghi, relativi ad aree che - sebbene poste in ambito agricolo o esterne agli abitati - risultano in buona parte edificate; per tali aree è comunque previsto il contenimento delle possibilità edificatorie, oltre ad una complessiva riqualificazione urbanistico-edilizia e ambientale; entrambi gli ambiti includono un nucleo di Corte Rurale classificata dal PAT.

generale

(azione generale 7.B, sottogruppo b1.2 aree edificate: ambiti di edificazione diffusa)

7.3

Conferma area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa alla Chiesa di Centro con annesso cimitero frazionale e relativo parcheggio, strutture tutte già esistenti e sufficientemente attrezzate;

l'area è inclusa in un'ambito di Centro Storico, e pertanto per gli eventuali interventi dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.

(azione puntuale 7.3, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

7.6

Conferma/potenziamento dell'esistente area di interesse comune di maggior rilevanza relativa alla ex-cava Italcementi in Via Pagnaghe, corrispondente al PUA "Monte Tomelon" Parco archeologico Industriale;

la cava risulta già in buona parte rinaturalizzata, salvo una porzione limitrofa a Via Roccolo, posta in parte sotto il Comune di Mezzane di Sotto;

l'intera area già rinaturalizzata corrisponde all'esistente area per servizi sistemata a percorsi attrezzati / naturalistici perimetrali ad un vigneto;

viene fatto salvo il Piano Particolareggiato PUA "Monte Tomelon" per Parco Archeologico Industriale già vigente per l'area e successive varianti allo stesso, fatto salvo che per i fabbricati di arrivo funicolare ancora da riconvertire/trasformare viene comunque prevista la possibile conversione a destinazioni d'uso residenziali e compatibili, turistico-ricettivo, cantina vinicola e servizi, con possibilità di individuare in sede di modifica al PUA di ulteriori aree a servizi, pertinenziali o meno alle strutture esistenti.

(azione puntuale 7.6, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

- 7.1 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad un fabbricato per allevamento avicolo posto in loc. Battistini a ridosso di una "Corte rurale" di ambito collinare che presenta interessanti valenze storico-paesaggistiche.
(azione puntuale 7.1, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)
- 7.2 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad un fabbricato per allevamento avicolo posto in loc. Battistini all'interno di una "Corte rurale" di ambito collinare che presenta interessanti valenze storico-paesaggistiche.
(azione puntuale 7.2, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)
- 7.4 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad un fabbricato per allevamento avicolo intensivo posto in loc. Marchiori, a ridosso di due "Corti rurali" di ambito collinare che presentano interessanti valenze storico-paesaggistiche.
(azione puntuale 7.4, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)
- 7.5 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad una stalla per allevamento intensivo, posta in ambito collinare a sud della Chiesa di Centro in un contesto che presenta interessanti valenze storico-paesaggistiche.
(azione puntuale 7.5, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)
- 7.7 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad un allevamento avicolo, posto sopra loc. Morandina in un ambito collinare che presenta interessanti valenze storico-paesaggistiche.
(azione puntuale 7.7, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)
- generale Previsione di opportuno studio di fattibilità per l'individuazione di una nuova area a parcheggio da porsi a servizio del Centro Storico "minore" di Centro, con verifica della sua dislocazione rispetto al nucleo storico e studio della rete di collegamento allo stesso con opportuni percorsi pedonali, valutando possibili collocazioni prossime al nucleo abitato; l'area a parcheggio andrà dimensionata con l'obiettivo di controllare/contingentare l'afflusso di auto all'interno dello stesso Centro Storico.
(azione generale 7.C, sottogruppo b5 di trasformazione per aree servizi)
- generale Individuazione di molteplici strutture turistico-ricettive esistenti, quali ristoranti, alberghi o bed & breakfast, che costituiscono una potenzialità del territorio, per le quali il PAT prevede una particolare azione generale di consolidamento e valorizzazione delle realtà economico-ricettive già esistenti.
(azione generale 7.D, sottogruppo b6 strutture turistico-ricettive)
- 7.8 Individuazione della Tenuta Castellani posta nella Corte Rurale di Via Pagnaghe quale struttura turistico-ricettiva che costituisce una potenzialità del territorio, per la quale il PAT prevede la possibilità di individuare opportune particolari azioni di consolidamento e valorizzazione della realtà economico-ricettiva già esistente;
individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente alla grossa tettoia/stalla presente a sud che risulta in contrasto con le interessanti valenze paesaggistico-ambientali del contesto.
(azione puntuale 7.8, sottogruppo b6-b2.3 strutture turistico-ricettive - di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)

azione

2.3 - Tutela

Conferma/puntualizzazione del nucleo di Centro Storico di Centro già sottoposto a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale, con ridefinizione nella Tavola 4 del PAT del perimetro dello stesso rispetto al PRG vigente, perimetro che vede l'inclusione di alcune aree quali: l'ambito individuato dal PRG vigente come Corte Rurale di antica origine posto sul margine nord di Via A. Tirabosco, e individuato anche come Consolidato residenziale; un'area di pertinenza di alcuni fabbricati posta sempre su Via A. Tirabosco sul margine nord-ovest dell'abitato, individuata anche come Consolidato residenziale; l'area pertinenziale alla Chiesa parrocchiale, individuata anche come area per Servizi di interesse comune;

generale

previsione di eventuali nuove edificazioni atte al potenziamento delle funzioni residenziali dei nuclei storici stessi, da attuarsi previa adozione di opportune attenzioni tipologiche costruttive idonee al contesto storico, da prevedersi sia per le aree perimetrali incluse nel perimetro di Centro Storico sia per eventuali aree inedificate individuate quali Ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale e non interessate da particolari valori di tutela identificati o meno dal PAT, comunque se altrimenti consentite dalle fragilità - quali quelle di carattere idrogeologico - individuate dal PAT.

(azione generale 7.E, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

Conferma individuazione di cinquantadue Corti Rurali tutte sottoposte a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale identificate come dal PRG, eccettuati tre nuclei non più confermati in sede di PAT dato che non vi sono più tracce di edificato;

generale

riclassificazione quali Corti Rurali di alcuni Centri Storici minori di PRG relativamente ai due nuclei di loc. Masetto e ad i due nuclei di loc. Marchiori, così riclassificati data l'assenza di particolari caratteristiche di aggregato urbano ma bensì solo di aggregato rurale;

introduzione di una nuova individuazione di Corte Rurale per una piccola stalletta particolarmente significativa posta su Via Morini;

conferma dei vari Manufatti di Arte popolare presenti nel territorio già identificati dal PRG, nonché di quelli eventualmente compresi nel limite del Centro Storico ma non indicati dal PAT.

(azione generale 7.F, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

Individuazione di un nucleo di Villa Veneta, relativo al complesso di Villa Tirabosco, Morando, Biagini, identificata sulla base delle indicazioni dell'Istituto Regionale Ville Venete, previo verifica/revisione delle stesse indicazioni, nucleo da sottoporre sia a particolari norme di tutela che ad opportune misure di sostegno/potenziamento.

generale

(azione generale 7.G, sottogruppo c1.3 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Ville Venete)

Introduzione a valle del nucleo del Centro Storico di Centro di un ambito di "Contesto figurativo dei complessi monumentali", da sottoporsi a particolari criteri atti al mantenimento della fruizione prospettico-percettiva necessaria alla comprensione dei specifici insiemi architettonici e paesaggistici presenti in tali contesti, che costituiscono un'eccellenza del territorio..

generale

(azione generale 7.H, sottogruppo c1.5 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Contesti figurativi dei complessi monumentali)

azione

2.4 - Viabilità

Conferma/potenziamento di una serie di percorsi pedonali e ciclopedonali di maggiore importanza, già in parte esistenti, che costituiscono una potenzialità del territorio, e per le quali il PAT prevede una azione generale di valorizzazione, sia quale "servizio" fornito alla cittadinanza, sia quale risorsa per la vocazione turistico/ricettiva del territorio;

generale

si segnala in particolare il tracciato di collegamento tra il fondo valle e la zona sportivo-ricreativa creata nell'ex-cava Italcementi nonché il tracciato di mountain bike per la "Gran fondo Tre Valli".

(azione generale 7.I, sottogruppo e3.2 potenziamento rete viabilistica esistente - percorsi pedonali e ciclopedonali)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O.

A.T.O. 7

Comune di TREGNAGO	
Nome: Collina Ovest	
Tipo: collinare	

Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici mq/ab	
	Primari	Secondari
Residenziale	4 800 mc	10
Attività compatibili con la residenza	960 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
	240 mq	
Residenziale complessivo integrato	5 760 mc	
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq
Agroindustriale		10 mq ogni 100 mq
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
Turistico ricettivo		15 mq ogni 100 mc

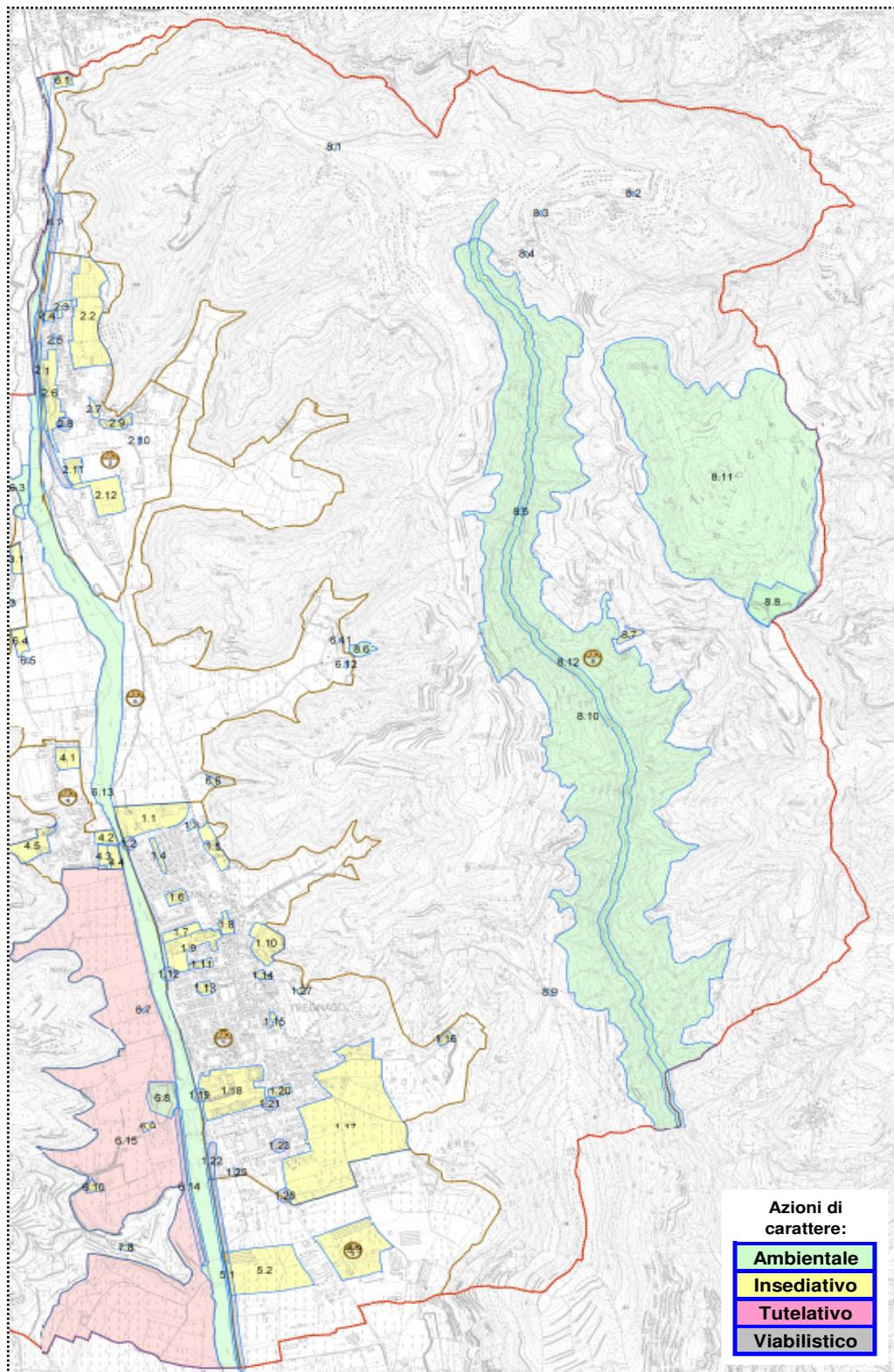
Abitante teorico	mc 150
-------------------------	---------------

Superficie ATO	10,01 kmq
Abitanti esistenti	266 ab
Abitanti teorici aggiunti	22 ab
Totale abitanti teorici	288 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	7 980 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	660 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	8 640 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	240 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	8 880 mq
Standard urbanistici previsti (PRG stimati+PAT)	90 084 mq
Differenza standard richiesti/previsti	81 204 mq

Note:

--

A.T.O. 8
Comune di Tregnago
A.T.O. Collina Est Tipo: collinare



1 - IDENTIFICAZIONE

- L'ATO 7 - Collina Est presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme di tipo collinare, e comprende vari nuclei abitati minori quali le località di Rancani, Carbonari, Finetti, Zambelli e l'Antane .
L'ATO è delimitata a nord dai comuni di Badia Calavena e Vestenanova, a est dai comuni di San Giovanni Ilarione e Cazzano di Tramigna, a sud dal comune di Illasi e a ovest dagli ATO 1, 2, 5 e 6 ed è caratterizzata da un tessuto insediativo del tipo sparso prevalentemente in piccoli nuclei rurali di antica origine, tra i quali i più significativi sono il Centro Storico di Rancani e Finetti, entrambi dotati di chiesa con annessa sala civica e cimitero.

Accessibilità

- L'accessibilità all'ATO 8 è garantita da viabilità locale.

2 - OBIETTIVI LOCALI

azione

2.1 - Ambiente naturale

8.10 Individuazione di una vasta porzione del territorio dell'ATO quale "Ambiti di tutela naturalistico - ambientale - Valle Tramigna".

(azione puntuale 8.10, sottogruppo a1.1 ambiente naturale: Ambiti di tutela naturalistico - ambientale)

8.11 Individuazione di una vasta porzione del territorio dell'ATO quale "Ambiti di tutela naturalistico - ambientale - Monte Bellocca e Monte Perdonega".

(azione puntuale 8.11, sottogruppo a1.1 ambiente naturale: Ambiti di tutela naturalistico - ambientale)

8.12 Individuazione di Corridoio ecologico secondario posto lungo il Rio di Val Tramigna.

(azione puntuale 8.12, sottogruppo a1.3 ambiente naturale: corridoi ecologici secondari)

generale Individuazione di buona parte del territorio dell'ATO quale area di connessione naturalistica.

(azione generale 8.A, sottogruppo a1.4 ambiente naturale: corridoio ecologico principale del Progno)

8.6 Individuazione dell'ambito di ex-cava di Via Calavena quale Ambito di riqualificazione e ri-naturalizzazione ambientale.

(azione puntuale 8.6, sottogruppo a1.5 ambiente naturale: ambiti di riqualificazione e ri-naturalizzazione ambientale)

8.8 Individuazione dell'ambito di "Cava Bellocca" ancora in attività di Via Colognati quale Ambito di riqualificazione e ri-naturalizzazione ambientale, fatta salva l'autorizzazione in corso di esaurimento.

(azione puntuale 8.8, sottogruppo a1.5 ambiente naturale: ambiti di riqualificazione e ri-naturalizzazione ambientale)

azione

2.2 - Insediamenti

generale Individuazione di alcuni Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale, relativi ad aree che - sebbene poste in ambito agricolo o comunque esterne agli abitati principali - risultano in buona parte edificate; per tali aree è comunque previsto il contenimento delle possibilità edificatorie, oltre ad una complessiva riqualificazione urbanistico-edilizia e ambientale nonchè l'eventuale rispetto delle valenze storiche classificate dal PAT. In particolare, da nord a sud, si identificano l'ambito di Via Bovi, l'ambito di Via Verdella - che include una Corte Rurale -, alcuni ambiti prossimi all'abitato di Finetti - di cui l'ultimo di Via Simoncelli sviluppato attorno ad una Corte Rurale -, nonchè infine l'ambito di Via Saline.

(azione generale 8.B, sottogruppo b1.2 aree edificate: ambiti di edificazione diffusa)

8.2 Conferma area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa al piccolo cimitero frazionale di Rancani, eventualmente da potenziarsi con la realizzazione di un parcheggio - ora praticamente assente - pertinenziale non solo al cimitero ma all'intera frazione abitata.

(azione puntuale 8.2, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)

- 8.5 Conferma area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa alla piccola area attrezzata con capitello votivo posta su Via Verdella/Via Simoncelli in corrispondenza del ponte vecchio sul Torrente Tramigna;
l'area è inclusa in un contesto storico-paesaggistico di particolare rilevanza, e pertanto dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.
(azione puntuale 8.5, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)
- 8.7 Conferma area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza relativa alla Chiesa di Finetti/Zambelli con annesso cimitero frazionale e relativo parcheggio;
l'area è inclusa in un'ambito di Centro Storico, e pertanto dovranno essere adottate opportune attenzioni nelle soluzioni costruttive e di arredo urbano.
(azione puntuale 8.7, sottogruppo b1.3 aree edificate: conferma/potenziamento aree servizi esistenti)
- 8.3 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad una serie di tettoie e costruzioni precarie, poste a ridosso della strada provinciale poco prima del Centro Storico di Rancani, in un ambito collinare che presenta interessanti valenze paesaggistico-ambientali.
(azione puntuale 8.3, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)
- 8.4 Individuazione "Intervento di riordino del territorio con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" relativamente ad un allevamento avicolo posto a ridosso della "Corte Rurale" di loc. Simonetti, in un ambito collinare che presenta interessanti valenze storico-paesaggistiche.
(azione puntuale 8.4, sottogruppo b2.3 di riqualificazione/valorizzazione: interventi di mitigazione)
- generale
Previsione di opportuni studi di fattibilità per l'individuazione di aree per nuovi parcheggi da porsi a servizio dei vari Centri Storici "minori" di Rancani, Carbonari, Finetti e Zambelli, con verifica della loro dislocazione rispetto al nucleo storico e studio della rete di collegamento allo stesso con opportuni percorsi pedonali, valutando possibili collocazioni prossime al nucleo abitato stesso preferibilmente in prossimità dei Cimiteri frazionali o delle Chiese esistenti;
le singole area a parcheggio andranno dimensionate con l'obiettivo di controllare/contingentare l'afflusso di auto all'interno degli stessi Centri Storici.
(azione generale 8.C, sottogruppo b5 di trasformazione per aree servizi)
- 8.1 Nuova area a servizi asservita al tracciato del "Sentiero della Lana" da destinarsi a parcheggio/area sosta Nord.
(azione puntuale 8.1, sottogruppo b5-e3.2 di trasformazione per aree servizi - persorsi pedonali e ciclopedonali)
- 8.9 Nuova area a servizi asservita al tracciato del "Sentiero della Lana" da destinarsi a parcheggio/area sosta Sud.
(azione puntuale 8.9, sottogruppo b5-e3.2 di trasformazione per aree servizi - persorsi pedonali e ciclopedonali)
- generale
Individuazione di alcune strutture turistico-ricettive esistenti, quali bead & brekfast o ristoranti, che costituiscono una potenzialità del territorio, per le quali il PAT prevede una particolare azione generale di consolidamento e valorizzazione delle realtà economico-ricettive già esistenti.
(azione generale 8.D, sottogruppo b6 strutture turistico-ricettive)

azione

2.3 - Tutela

Conferma/puntualizzazione dei nuclei di Centro Storico di Rancani, Carbonari, Finetti e Zambelli già sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale, con ridefinizione nella Tavola 4 del PAT del perimetro degli stessi rispetto al PRG vigente, perimetro che vede l'inclusione di alcune aree quali: alcuni ambiti individuati dal PRG vigente come Corte Rurale di antica origine poste in adiacenza al nucleo abitato, individuati ora anche come Consolidato residenziale (svariate aree a Rancani, un'area a Finetti); alcune aree edificabili quali zone C2 di PRG vigente poste a ridosso del limite C.S., individuate anche come Consolidato residenziale (due aree a Finetti); alcuni fabbricati e relative aree poste a ridosso del limite C.S., individuate ora anche come Consolidato residenziale (un edificio a Rancani e alcuni a Finetti); alcune aree di pertinenza di fabbricati già inclusi nel limite di Centro Storico, individuate anche come Consolidato residenziale o - nel caso della chiesa di Finetti - come area per Servizi di interesse comune;

generale

previsione di eventuali nuove edificazioni atte al potenziamento delle funzioni residenziali dei nuclei storici stessi, da attuarsi previa adozione di opportune attenzioni tipologiche costruttive idonee al contesto storico, da prevedersi sia per le aree perimetrali incluse nel perimetro di Centro Storico sia per eventuali aree inedificate individuate quali Ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale e non interessate da particolari valori di tutela identificati o meno dal PAT.

(azione generale 8.E, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

Conferma individuazione di settantadue Corti Rurali tutte sottoposte a regime di tutela quale patrimonio storico-monumentale-testimoniale identificate come dal PRG, eccettuati otto nuclei non più confermati in sede di PAT dato che o non vi sono più tracce di edificato o perchè lo stesso ha subito pesanti trasformazioni (ex Corte Rurale sopra loc. Castagnini);

generale

riclassificazione quali Corti Rurali di alcuni Centri Storici minori di PRG relativamente a due nuclei posti in Via Simoncelli sopra Finetti, un nucleo in Via Saline (unito ad una Corte Rurale già individuata dal PRG) ed il nucleo di Pian di Cologno, tutti così riclassificati data l'assenza di particolari caratteristiche di aggregato urbano ma bensì solo di aggregato rurale;

conferma dei vari Manufatti di Arte popolare presenti nel territorio già identificati dal PRG, nonché di quelli eventualmente compresi nel limite del Centro Storico ma non indicati dal PAT.

(azione generale 8.F, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: di conferma/puntualizzazione)

Introduzione a valle del nucleo dei Centri Storici di Rancani, Carbonari, Finetti e Zambelli di una serie di ambiti di "Contesto figurativo dei complessi monumentali", da sottoporsi a particolari criteri atti al mantenimento della fruizione prospettico-percettiva necessaria alla comprensione dei specifici insiemi architettonici e paesaggistici presenti in tali ambiti, che costituiscono un'eccellenza del territorio.

generale

(azione generale 8.G, sottogruppo c1.5 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Contesti figurativi dei complessi monumentali)

Individuazione di una serie di Coni Visuali posti sulla tratta alta di Via Bovi e di Via Rancani fino all'omonimo abitato, atti al mantenimento della fruizione prospettico paesaggistica e panoramica sul gruppo del Carega, sull'Alta Lessinia nonché sullo stesso abitato di Rancani, atti al mantenimento della fruizione panoramica-percettiva necessaria alla comprensione dei specifici insiemi architettonici e paesaggistici presenti in tali ambiti, che costituiscono un'eccellenza del territorio.

generale

(azione generale 8.H, sottogruppo c1.6 di tutela patrimonio storico-paesaggistico: Coni visuali)

azione

2.4 - Viabilità

Conferma/potenziamento di una serie di percorsi pedonali e ciclopedonali di maggiore importanza, già in parte esistenti, che costituiscono una potenzialità del territorio, e per le quali il PAT prevede una azione generale di valorizzazione, sia quale "servizio" fornito alla cittadinanza, sia quale risorsa per la vocazione turistico/ricettiva del territorio;

generale

si segnala in particolare il tracciato per mountain bike ("Gran fondo Tre Valli") ed il tracciato del "Sentiero della Lana" per il quale il PAT individua due aree a servizi da destinarsi a parcheggio asservite al tracciato stesso.

(azione generale 8.I, sottogruppo e3.2 potenziamento rete viabilistica esistente - percorsi pedonali e ciclopedonali)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O.

A.T.O. 8

Comune di TREGNAGO	
Nome: Collina Est	
Tipo: collinare	

Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici mq/ab	
	Primari	Secondari
Residenziale	7 200 mc	10 20
Attività compatibili con la residenza	1 440 mc 360 mq	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
Residenziale complessivo integrato	8 640 mc	
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq
Agroindustriale		10 mq ogni 100 mq
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
Turistico ricettivo		15 mq ogni 100 mc

Abitante teorico	mc 150
-------------------------	---------------

Superficie ATO	18,67 kmq
Abitanti esistenti	208 ab
Abitanti teorici aggiunti	32 ab
Totale abitanti teorici	240 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	6 240 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	960 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	7 200 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	360 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	7 560 mq
Standard urbanistici previsti (PRG stimati+PAT)	9 586 mq
Differenza standard richiesti/previsti	2 026 mq

Note:

--