

ACCORDO DI PROGRAMMA

TRA COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE E LA PROVINCIA DI VERONA
IN VARIANTE AL P.R.C. AI SENSI ART. 7 L.R. 11/2004
PER LA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DELLA CITTADELLA DELLO SPORT

**PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE / VARIANTE
STRALCI CARTOGRAFICI E NORMATIVI PAT VAR 3 - PI VAR 14
SCHEMA NORMA**

Gruppo di Lavoro

Progettazione Urbanistica
Studio Arch. Roberto Sbrogiò

Progettazione Impianti Sportivi
Studio Arch. Damiano Puntillo

Resp. Area Tecnica - Comune di Albaredo d'Adige
Arch. Massimo Molinaroli

Servizio Urbanistica - Provincia di Verona

Analisi Geologiche
Geol. dr. Cristiano Tosi

V.C.I - V.INC.A - V.A.S.
Studio Benincà

Quadro Conoscitivo
ADS Automated Data Systems spa

SETTEMBRE 2024

SINDACO
Giovanni Ruta

PROVINCIA DI VERONA

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogiò



STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO' - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona
tel. 045 8014083 - info@studiosbrogio.it

Studio di
architettura
urbanistica
progettazione
urbana e
territoriale



P.A.T. VIGENTE

P.A.T. - VAR. N. 2 "Adeguamento al PTCP"

approvata con D.C.C n. 1 del 21.02.2022

STRALCIO TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

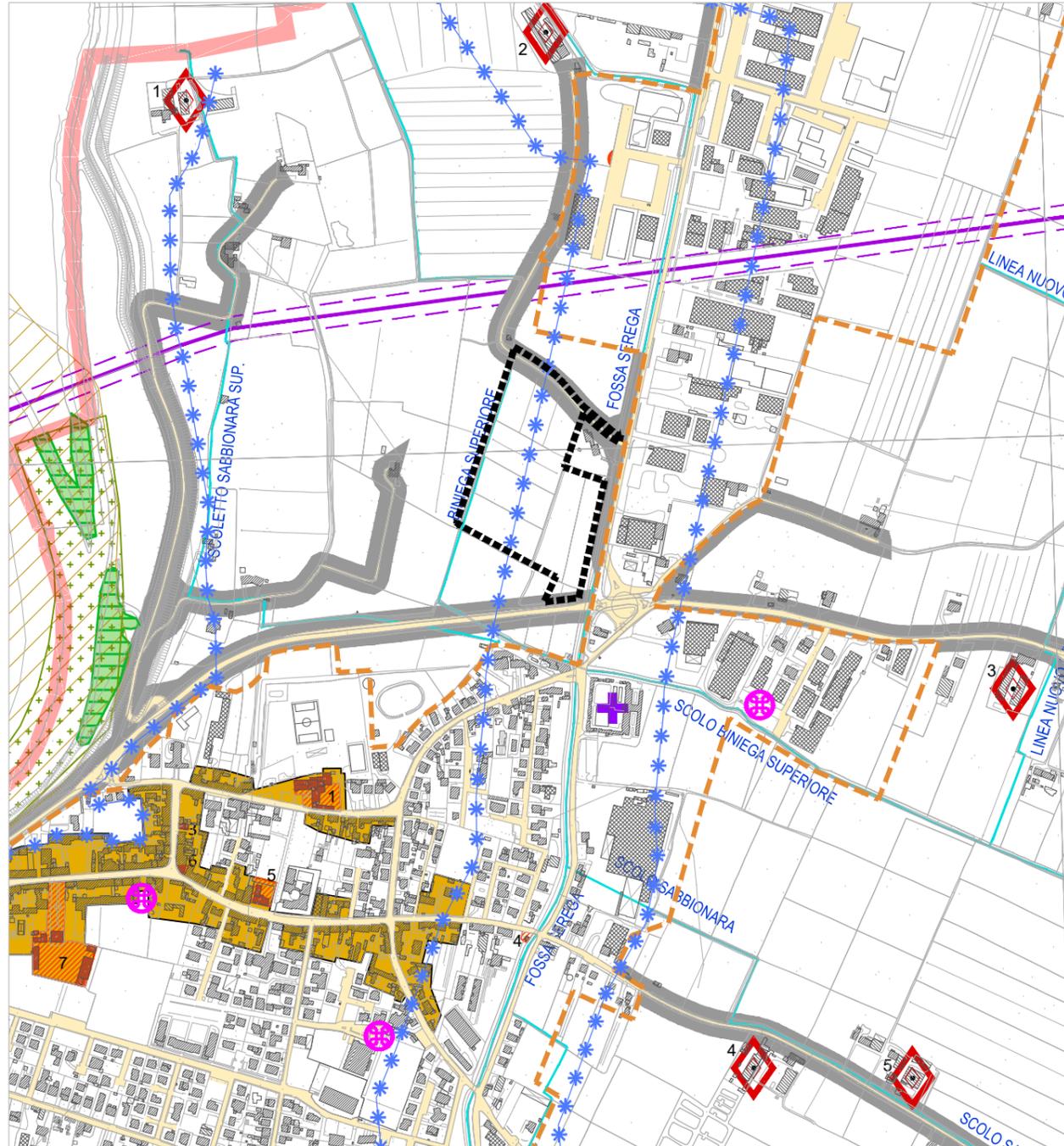
STRALCIO TAV. 2 - CARTA DELLE INVARIANTI

STRALCIO TAV. 3 - CARTA DELLA FRAGILITA'

STRALCIO TAV. 4 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

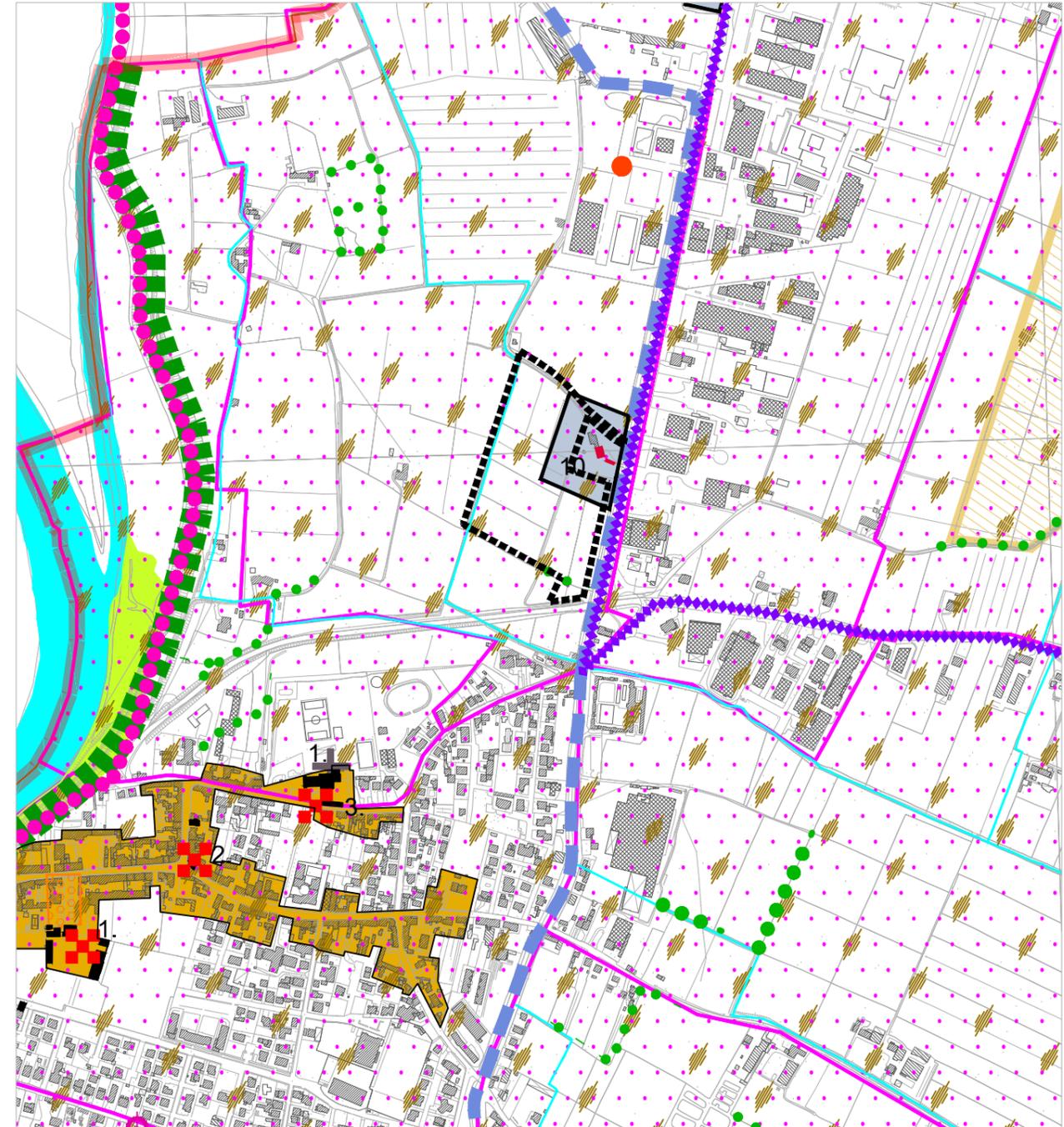
STRALCIO N.T. Rif. Tav. 1 / Artt. 2.1.3 - 2.1.7; Rif. Tav. 2 / Artt. 2.4.2 - 2.4.3 - 2.4.4 - 2.4.6; Rif. Tav. 3 / Artt. 2.5.1 - 2.5.2 - 2.5.6; Rif. Tav. 4 / Artt. 2.3.3 - 2.3.4 - 2.3.5

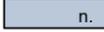
STRALCIO - TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



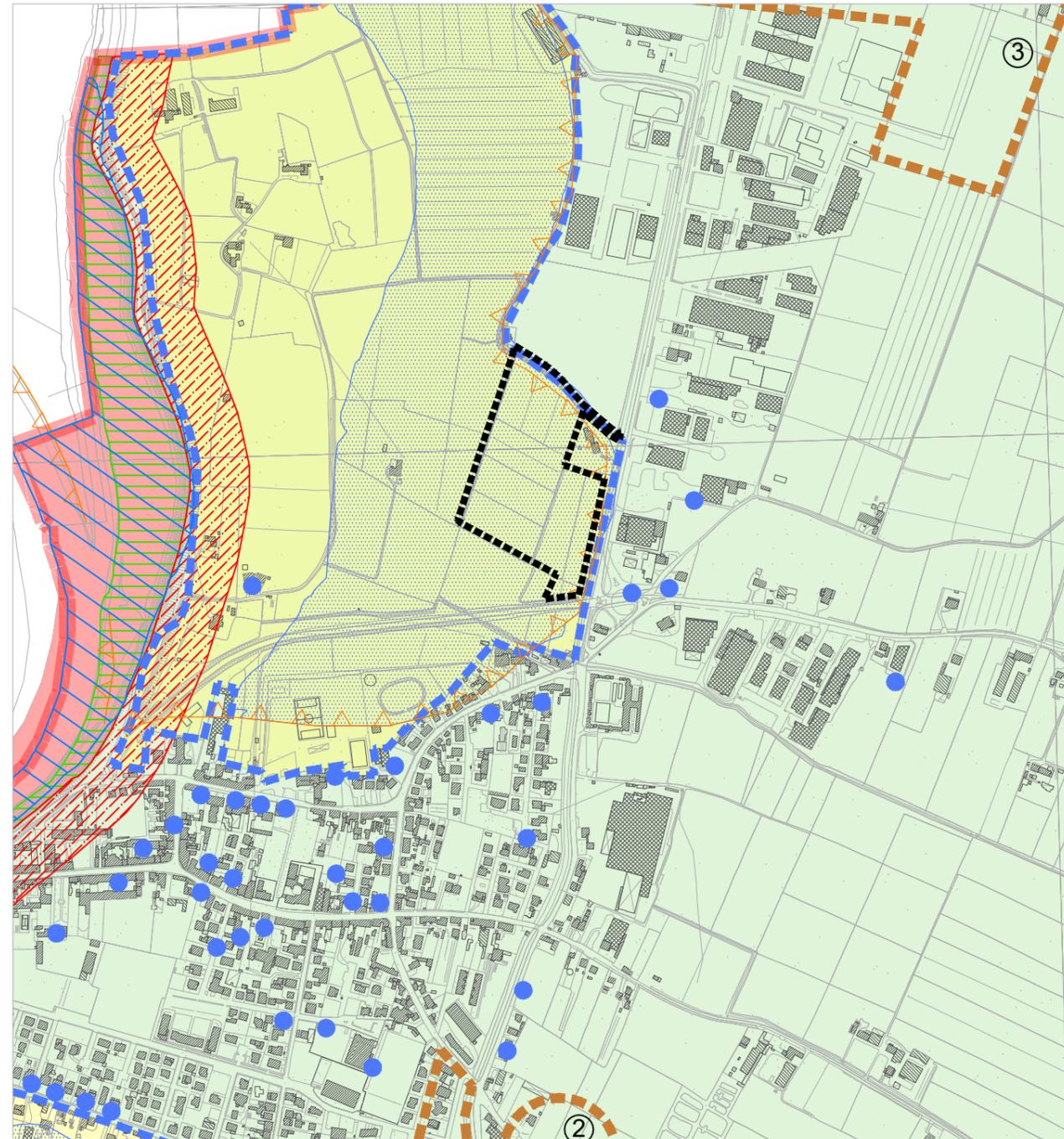
-  Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 art.142 Art. 2.1.3 (modificato con D.Lgs 157/2006 art.12)
-  Viabilità/ Fasce di rispetto Art. 2.1.7
-  Ambito oggetto di "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport "

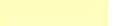
STRALCIO - TAV. 2 - CARTA DELLE INVARIANTI



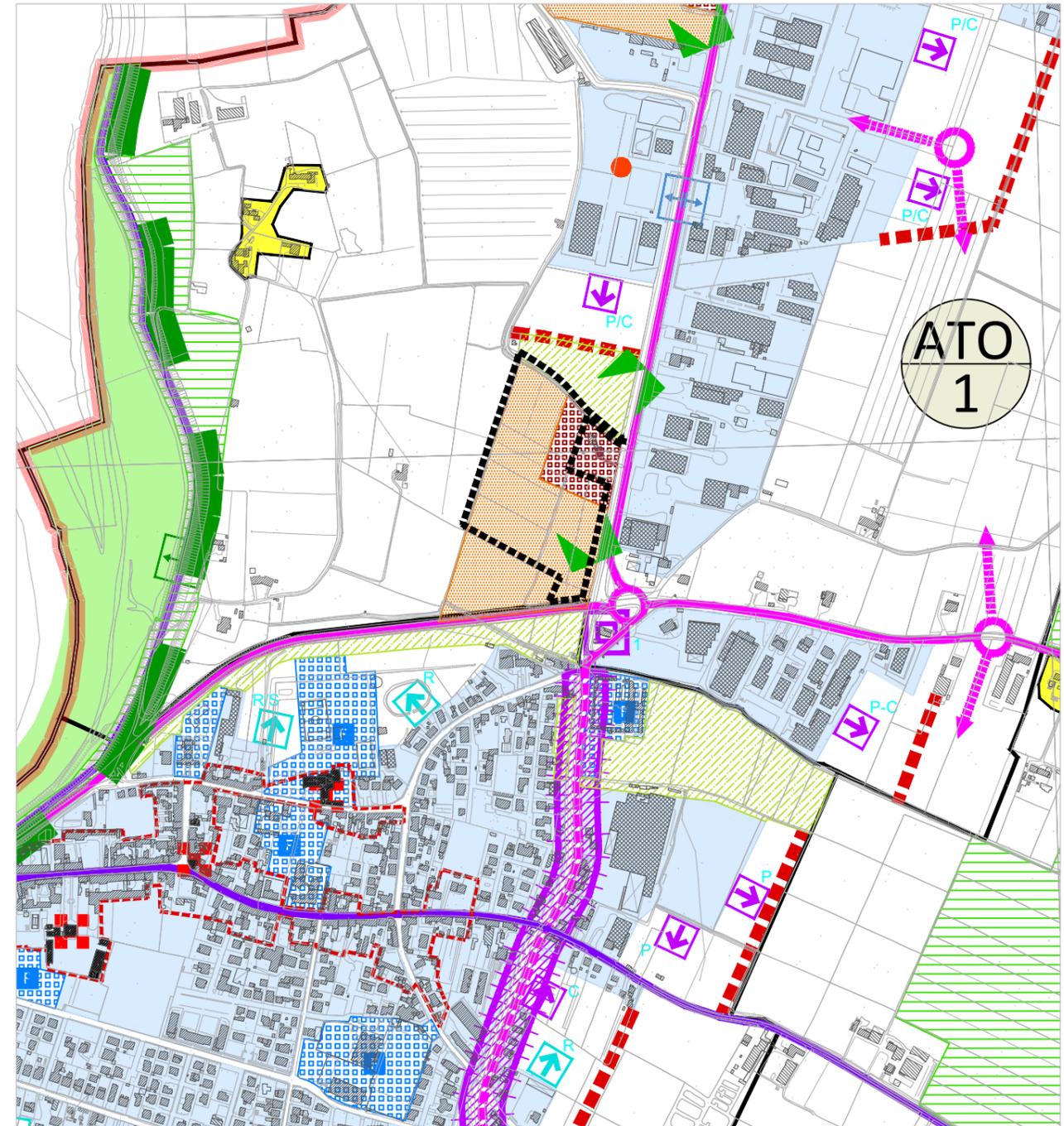
-  Corti rurali di interesse storico testimoniale con numero di riferimento Art. 2.4.2
-  Principali filari alberati e siepi Art. 2.4.3
-  Ambiti Agrari (P.T.C.P. Art. 94 - 95 - 96) Art. 2.4.4
-  Area a vocazione agro - forestale (P.T.C.P. Art. 52-53-54) Art. 2.4.6
-  Ambito oggetto di "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport "

STRALCIO - TAV. 3 - CARTA DELLE FRAGILITA'



- | | | | | | |
|---|--|------------|---|--|------------|
|  | Area idonea a condizione | Art. 2.5.1 |  | Ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare / Orlo di scarpata di erosione o di terrazzo fluviale | Art. 2.5.6 |
|  | Piano Generale di Bonifica del Territorio Rurale - Aree allagabili | Art. 2.5.2 | | | |
|  | Aree a dissesto idrogeologico - Area a periodico ristagno idrico (P.T.C.P. Art. 11 - 12) | Art. 2.5.2 | | | |
|  | Ambito oggetto di "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport" | | | | |

STRALCIO - TAV. 4 - CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



- | | | |
|---|--|------------|
|  | Pertinenze scoperte da tutelare | Art. 2.3.3 |
|  | Contesti figurativi dei complessi monumentali | Art. 2.3.4 |
|  | Coni visuali | Art. 2.3.5 |
|  | Ambito oggetto di "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport" | |

STRALCIO N.T. - Art. 2.1.3**Art. 2.1.3 – Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42 /2004**

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 5-6-7, Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del Paesaggio – parte terza, art. 134

Rif. Cartografia:

Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto:

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134 modificato con D.Lgs. 63/2008 art. 2.

La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 431/84, così come confermati con Delibera del Consiglio Regionale n. 23 del 27.06.2001:

Sono individuati i seguenti corsi d'acqua vincolati:

- 23249 Fiume Adige;
- 23422 Torrente Alpone e Valli Urle;
- 23501 Dugale Sarega.

Direttive

La fascia di rispetto dei 150 ml. relativa al fiume Adige è stata localizzata dal PAT a partire dal limite raggiunto dalle piene ordinarie in conformità al parere espresso dal Genio Civile di Verona prot. 352927 in data 29.07.2011.

Il PI precisa l'esatta profondità della fascia di rispetto sulla base della conformazione delle arginature dei corsi d'acqua vincolati e disciplina i diversi contesti paesaggistici assoggettati a vincolo, in funzione dei caratteri naturali e antropici e delle reciproche interrelazioni, garantendone adeguata tutela e valorizzazione.

In particolare il PI definirà le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile, nel rispetto degli obiettivi specifici definiti per ciascun ATO.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del PI gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "Esempio Negativo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento stesso.

Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela paesaggistica diretta sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte.

Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

STRALCIO N.T. - Art. 2.1.7**Art. 2.1.7 - Fasce di rispetto****Rif. Legislativo:**

PTCP NT artt 5-6-7

Infrastrutture stradali: *D. Lgs. 285/1992 e s.m.i. e DPR 495/1992 e s.m.i.* Codice della strada.

Reti tecnologiche (elettrorodotto, metanodotto): *PTCP NT artt.21-22-23-43* L.R. 27/93 e succ. mod.; L.36/2001; DPCM 8 luglio 2003; DM 24 novembre 1984

Cimiteri: R.D. 1265/1934, art.338; DPR n. 285/1990, art. 57, L.R. n.47/93;

Corsi d'acqua : R.D. 368 del 8 maggio 1904 s.m.i.; R.D. n. 523 del 25 luglio 1904, art.96 lett. f); L.r. 11/2004 art.41

Rif. Cartografia:

Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Contenuto

Nella tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale sono indicate le opere e le infrastrutture che determinano una fascia di rispetto sulla base di norme di legge nazionali o regionali: tale fascia è riportata a titolo ricognitivo nelle tavole di Piano costituendo mero recepimento di disposizioni sovraordinate alle quali si rimanda.

Il P.I. completa ed aggiorna il censimento delle opere e infrastrutture e delle relative fasce di rispetto in funzione dell'effettivo assetto giuridico dell'infrastruttura, provvedendo a definire la specifica disciplina nel rispetto delle disposizioni di legge e delle seguenti indicazioni.

La variazione dell'oggetto che determina il vincolo od una sua diversa definizione, comporta l'automatico adeguamento del vincolo nel rispetto della normativa.

Sono indicate le seguenti opere e infrastrutture:

- infrastrutture stradali esterne al perimetro dei Centri Abitati;
- reti tecnologiche (elettrorodotto, metanodotto);
- impianti di comunicazione elettronica;
- cimiteri;
- corsi d'acqua.

La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera; eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel PI, senza che ciò determini variante al PAT. Di seguito devono essere rispettate le vigenti prescrizioni legislative in materia. La presente variante 2 al PAT comporta il perfezionamento degli elementi generatori di vincolo e relative fasce di rispetto in adeguamento ai disposti dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e al PTCP vigente.

INFRASTRUTTURE STRADALI**Direttive**

La profondità della fascia di rispetto stradale all'esterno del Perimetro dei Centri Abitati coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista nel rispetto della vigente legislazione. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti la fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e relativo Regolamento.

Le fasce di rispetto stradale ricadenti in zona agricola possono essere destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'infrastruttura (distributori di carburanti), alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, nonché alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale ai sensi del successivo art. 3.6.6.

Il PI disciplinerà l'edificazione all'interno della fascia di rispetto ricadente in zone diverse da quelle agricole, interne od esterne al Perimetro del centro abitato, con l'obiettivo primario di tutelare l'infrastruttura protetta e tenuto conto degli allineamenti esistenti.

Prescrizioni e vincoli

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Il P.I. nella disciplina di zona dovrà normare la possibilità di ampliamenti di edifici esistenti per:

- la realizzazione di un sopralzo in assenza di un sopravvenuto maggiore ingombro perimetrale dell'edificio;
 - una estensione dell'ingombro perimetrale sul lato opposto rispetto a quello prospettante la struttura protetta;
 - conseguire una maggiore efficienza energetica;
- individuando le modalità di intervento diretto o tramite PUA.

RETI TECNOLOGICHE (ELETTRDOTTO, METANODOTTO)**Direttive**

All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, il P.I. provvederà a disciplinare gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione di quelle esistenti da concordare con gli enti competenti.

Prescrizioni e vincoli

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone per periodi non inferiori a quattro ore/giorno.

Le fasce di rispetto del metanodotto indicate nel PAT hanno valore puramente ricognitivo e pertanto sino all'approvazione del PI si farà riferimento alle specifiche norme dettate dall'Ente gestore del metanodotto.

IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

Trattasi della definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.

Gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico sono individuati nella Tav. n. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale".

Il P.A.T., in relazione alle previsioni dell'Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'Art. 8, comma 1, lettera e) della L. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'Art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Direttive

Il P.I. provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al D.Lgs. n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante la previsioni di piani di cui al precedente comma 29.03, lett. g).

Il P.I., anche attraverso la previsione di piani di settore, dovrà regolamentare la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico individuando nel territorio comunale:

- a) ambiti in cui la localizzazione è vietata in quanto riconducibili, a titolo esemplificativo, ad alcune delle seguenti situazioni:
 - aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
 - area di pregio storico-architettonico;
 - area di pregio paesaggistico-ambientale;
 - elemento significativo da salvaguardare;
 - edificio di valore storico-ambientale;
 - ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
 - ambito di sostegno dei valori immobiliari (in cui la localizzazione di un impianto ne determina una forte riduzione);
 - ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
 - elementi naturali di pregio;
- b) ambiti in cui la localizzazione è limitata e può avvenire solamente previa deliberazione del Consiglio Comunale basata, a titolo esemplificativo, sui seguenti criteri:
 - preferenza per gli ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
 - salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
 - mitigazione, per quanto possibile, dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;
 - tutela visiva rispetto ai locali con permanenza di persone;
 - dimostrazione che il sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle "zone di potenziale localizzazione";
- c) ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:
 - zone produttive;
 - zone per impianti tecnologici

in cui l'installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.

Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

Prescrizioni e vincoli

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:

- a) siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
- b) siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
- c) sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (migliore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
- d) siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
- e) sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

CIMITERI**Direttive**

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PI, nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n.1265, come modificato dalla legge 166/02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

Prescrizioni e vincoli

Le fasce di rispetto cimiteriale, costituiscono un vincolo urbanistico stabilito con leggi dello Stato e delle Regioni. Le stesse fasce come tali, sono operanti "ex se", indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con i medesimi.

La procedura per la modifica delle fasce di rispetto cimiteriale, è quella fissata dal RD 1265 del 27.07.1934, art. 338 Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni, e la L.R. 47/1993, primo comma lettera c).

Sono recepiti dal P.A.T. i decreti di riduzione delle fasce di rispetto cimiteriale tuttora vigenti:

- Decreto Comune prot. 6.528 del 17.12.1985 e relativo al cimitero di Michellorie;
- Decreto Comune prot. 4.116 del 29.07.1985 e relativo al cimitero del capoluogo;
- Decreto Comune prot. 6.472 del 15.09.1994 e relativo al cimitero di Coriano.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parchi e ai parcheggi.

Per gli edifici non produttivi esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), f), del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

Sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 41 comma 4 bis della LR 11/2004.

CORSI D'ACQUA

Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.

Direttive

Il piano degli interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal PAT tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal PAT.

Prescrizioni e vincoli

La Tav. di progetto n. 1 " Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" evidenzia i corsi d'acqua in cui si applicano le norme delle fasce di rispetto di cui al comma precedente, ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico riguardanti:

- a) Fiume Adige: m. 20 dal piede esterno dell'argine
- b) Torrente Alpone: m. 10 dal piede esterno dell'argine
- c) Altri canali consortili: m. 6 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio delle sponde di un canale non arginato

Le fasce di rispetto di cui al comma 2 determinano un vincolo di inedificabilità, mentre sono vietati, per una fascia di m. 4 le piantagioni di alberi e siepi e lavori di movimento terreni.

Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001.

In parziale deroga a quanto sopra indicato, all'interno delle fasce di inedificabilità sono ammessi gli ampliamenti previsti dalla specifica normativa di zona a condizione che:

- a) rispetto agli allineamenti esistenti gli ampliamenti non sopravanzino verso l'argine del fiume o canale;
- b) non impegnino in ampliamento il fronte per una estensione lineare superiore al 20% dell'affaccio esistente e comunque non maggiore di ml 10 (dieci).

Le limitazioni ed i vincoli riguardanti tali fasce possono essere derogati, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato) o di una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dallo strumento urbanistico generale, che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi, passerelle).

STRALCIO N.T. - Art. 2.4.2

Art.2.4.2– Invarianti di natura storico-testimoniale

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 13, 40,

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Sono invarianti di natura storico testimoniale i seguenti elementi indicati nella TAV 2 – Carta delle invarianti:

A. elementi areali:

- Centri storici;
- Corti rurali di interesse storico testimoniale.

B. elementi puntuali:

- Edifici di valore storico testimoniale;
- Manufatti rurali di pregio;
- Elementi storico-testimoniali minori (chiesette, capitelli, ecc.)

Direttive

Il PI definisce la specifica disciplina di tutela delle invarianti individuate dal PAT nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- Centri storici: va garantita la tutela in conformità a quanto già indicato all'art. 2.3.1.;
- Corti rurali di interesse storico testimoniale: sono individuate le corti rurali classificate dal previgente PRG attraverso specifica schedatura:

1 - Corte rurale Beccavetta;	8 - Corte rurale Caneviera;
2 - Corte rurale Motta Barbarossa;	9 - Corte rurale Cà del Sette;
3 - Corte rurale Modon;	10 - Corte rurale Colombara;
4 - Corte rurale Colombaron;	11 - Corte rurale Motta;
5 - Corte rurale Villa Motta;	12 - Corte rurale Milani;
6 - Corte rurale Villa Brena;	13 - Corte rurale Palazzetto.
7 - Corte rurale Breda	

Il PI potrà integrare l'elenco delle corti rurali di interesse storico testimoniale e attraverso apposite schedature definirà i gradi di protezione per i singoli edifici nel rispetto delle direttive del successivo art. 3.6.4 e le destinazioni d'uso ammissibili che dovranno risultare compatibili con gli obiettivi di tutela del bene.

- Edifici di valore storico testimoniale: il PAT individua gli edifici all'interno dei centri storici e classificati dal PRG vigente con i gradi di protezione 1 e 2 della specifica normativa; il PI potrà integrare l'elenco degli edifici di valore storico testimoniale e attraverso apposite schedature definirà i gradi di protezione per i singoli edifici nel rispetto delle direttive del successivo art. 3.6.4 e le destinazioni d'uso ammissibili che dovranno risultare compatibili con gli obiettivi di tutela del bene.
- Manufatti rurali di pregio: il PAT individua i manufatti rurali schedati dal vigente PRG con i gradi di protezione 1,2 e 3 dalla specifica normativa; il PI potrà integrare l'elenco dei manufatti rurali di pregio e attraverso apposite schedature definirà i gradi di protezione per i singoli edifici nel rispetto delle direttive del successivo art. 3.6.4 e le destinazioni d'uso ammissibili che dovranno risultare compatibili con gli obiettivi di tutela del bene.
- Elementi storico testimoniali minori: il PAT individua gli elementi storico testimoniali minori quali chiesette, capitelli, ecc.; il PI potrà integrare l'elenco e detterà specifiche norme per la salvaguardia e valorizzazione di tali elementi.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ex LR 63/94. Il PAT demanda al PI, sulla base di analisi più dettagliate, la precisa individuazione, anche in aggiunta, di tali elementi e la definizione, in funzione delle complessive esigenze di assetto territoriale, dei vincoli e limitazioni d'uso che debbono essere osservati per la loro conservazione e valorizzazione.

Ulteriori invarianti di natura storico - testimoniale a recepimento del PTCP

La variante 2 al PAT a recepimento del PTCP integra il tematismo delle invarianti di natura storico - testimoniale con l'individuazione di ulteriori elementi indicati nella Tav. 2 - Carta delle invarianti e nella Tav. 4 - carta della trasformabilità:

A 1 elementi areali

- Centri storici;
- Contesti figurativi;

B1 elementi puntuali

- Centri storici minori;
- Elementi religiosi;
- Archeologia industriale.

Anche per tali elementi valgono le disposizioni normative generali (Direttive - Prescrizioni e Vincoli) sopra riportate.

STRALCIO N.T. - Art. 2.4.3

Art. 2.4.3– Invarianti di natura paesaggistica

Rif. Legislativo: L.R. 11 /2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, LR 20/2002 Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, Piano stralcio per la tutela del rischio idrogeologico del Bacino dell'Adige

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT ha individuato come invarianti di natura paesaggistica i seguenti elementi:

A. elementi areali:

- Aree di rilevante interesse paesistico ambientale;

B. elementi lineari:

- Principali filari alberati;

Direttive

In sede di formazione del PI si dovrà precisare la specifica disciplina di tutela nel rispetto dei seguenti indirizzi e provvedere all'eventuale integrazione ed aggiornamento degli elementi di natura areale e lineare:

1 – Aree di rilevante interesse paesistico ambientale

Le aree di rilevante interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali ai sensi dell'art. 13 delle NTA del **PAVGV** adottato.

A tal fine il PI:

- a) identifica e salvaguarda gli edifici e il complesso dei manufatti costituenti elementi significativi del paesaggio agrario (ponticelli, chiaviche, salti d'acqua, cippi, tratturi, fossati);
- b) riconosce e tutela i biotopi esistenti prevedendo interventi finalizzati alla loro conservazione e valorizzazione;
- c) al fine di consentire la fruizione a scopo ricreativo e didattico-culturale delle aree di cui al presente articolo, individua idonei percorsi a collegamento delle emergenze storico-naturalistiche presenti e di manufatti di particolare pregio ambientale, e prevede il recupero di strutture esistenti, in prossimità delle quali si possano individuare congrui spazi ad uso collettivo;
- d) definisce le tipologie, le caratteristiche ed i materiali delle insegne ed i cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale;
- e) riconosce e tutela le aziende agricole ad elevata specializzazione che promuovono un utilizzo dell'ambiente compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio;
- f) promuove la valorizzazione delle coltivazioni agrarie tipiche dei luoghi;
- g) in fregio ai tracciati stradali di maggior scorrimento, prevede nuovi interventi finalizzati all'inserimento, miglioramento ed incremento di quinte arboree – arbustive.

In sede di formazione del PI, il Comune può motivatamente modificare il perimetro delle aree di cui al presente articolo.

2 – Principali filari alberati e siepi

Per le formazioni arboree lineari (piante, alberate, siepi, ecc.) presenti sul territorio comunale ed individuate nelle tavole di indagine agronomico-ambientale, valgono i seguenti indirizzi:

- le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e contenute nella pianificazione operativa;
- nell'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne, limiti fisici dei campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali, confini, etc. – anche in attuazione anche del P.S.R.2007- 2013 – vanno impiegate le specie vegetali indigene e naturalizzate; sarà compito del P.I. fornire un elenco delle specie ammesse.
- non sono ammesse le capitozzature, salvo che nelle pratiche agrarie;
- tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In condizioni urbane e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi. Va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, permeabile. Possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro della zona deve essere minimo 1,50 metri.
- nel periodo della riproduzione, sono vietate nei siti di nidificazione, la potatura e lo sfalcio. Per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle specie segnalate, la manutenzione delle siepi deve effettuarsi, preferibilmente, nei mesi invernali.

I principali tratti di viabilità rurale e forestale costituiscono importanti vie di comunicazione all'interno del territorio aperto, sia dal punto di vista agro-forestale che paesaggistico. Conseguentemente vanno conservate nella loro organizzazione e struttura e qualsiasi modificazione sostanziale dovrà essere autorizzata dai competenti organi comunali e/o regionali (SFR).

Il PI provvederà a identificare la rete dei percorsi minori, indicando gli usi consentiti (a piedi, in bike, a cavallo), le possibilità di accesso e di transito, prevedendo opportune integrazioni con attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il riparo, gli interventi di mitigazione/inserimento paesaggistico.

Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di inserire la rete dei percorsi minori in circuiti più ampi che possano interessare porzioni del territorio aperto (rurale, fluviale e collinare) ed urbano.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

STRALCIO N.T. - Art. 2.4.4

Art. 2.4.4 - Invarianti di natura ambientale

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Contenuto

Il PAT ha individuato come invarianti di natura ambientale i seguenti elementi:

A. elementi areali:

- Aree nucleo da PTRC;

B. elementi lineari:

- Corridoi ecologici individuati dal PTRC;
- Fiumi e canali di valenza ambientale da PAVGV.

Direttive

In sede di formazione del PI dovrà essere perseguita la massima tutela delle invarianti di tipo ambientale garantendo la conservazione degli habitat naturali e la loro corretta manutenzione nel rispetto delle specifiche normative vigenti e dei piani di gestione.

1. - Aree nucleo da PTRC : Sono individuate, lungo il corso del fiume Adige, tre aree nucleo quali aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE e dalle Aree Naturali protette ai sensi della Legge 394/91.
2. - Corridoi ecologici individuati dal PTRC : Sono previsti nel territorio comunale di Albaredo d'Adige due importanti corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione: il primo si sviluppa nella fascia di territorio che corre a est del corso del Fiume Adige; il secondo nella parte meridionale del comune collega la zona ovest di Bernardine di Coriano con il vicino comune di Bonavigo lungo il Canale Sarega.
3. Fiumi e canali di valenza ambientale da PAVGV. In fregio ai corsi d'acqua di valenza ambientale individuati nel comune di Albaredo (Fiume Adige e Canale Sarega) il PI:
 - a) provvede al recupero e all'eventuale nuova prtevisione di percorsi ciclo-pedonali ed equitabili da realizzarsi in modo da non compromettere la situazione naturalistico-ambientale dell'insieme;
 - b) definisce le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale;
 - c) individuano i bilanciamenti da pesca eventualmente esistenti e provvedono alla formulazione di apposite normative.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

Ulteriori invarianti di natura ambientale a recepimento del PTCP

La variante 2 al PAT a recepimento del PTCP integra il tematismo delle invarianti di natura ambientale con l'individuazione di ulteriori elementi indicati nella TAV 2 – Carta delle invarianti:

A 1 elementi areali

- Contesti figurativi;
- Biotopo regionale;
- Ambiti agrari;

B1 elementi lineari

- Sistema ferroviario storico;
- Strade del vino;
- Itinerario ciclabile.

Per tali elementi vanno applicate le seguenti disposizioni:

Contesti figurativi

Rif. Legislativo:PTCP NT artt. 8-9-10-94-95-96

La Variante 2 al PAT individua le aree costituenti i contesti figurativi funzionalmente pertinenti alle Ville Venete o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche la cui tutela risulta necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico/paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

Direttive

Il P.I. definisce la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi garantendo:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni e anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso;
- le modalità per eventuali interventi sui fabbricati esistenti che dovranno essere puntualmente disciplinati tramite specifica schedatura, nonché la disciplina per la realizzazione di eventuali manufatti interrati o strutture pertinenti integrative (piscina privata, verande aperte e simili, purché prive di volume fuori terra).

Il P.I. deve in ogni caso escludere gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche.

È ammesso l'eventuale accorpamento di volumi pertinenti legittimi quando, nel rispetto della tipologia originaria, determina un miglioramento ambientale del contesto figurativo.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- le cartellonistiche pubblicitarie;
- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...).

Il P.I. precisa inoltre le misure finalizzate a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- favorire il controllo del colore delle facciate dei manufatti affinché sia in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Prima dell'approvazione di apposito P.I., nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità.

Biotopo Regionale

Rif. Legislativo: P.T.C.P. N.T. artt. 46- 47-48-49

La Variante 2 al P.A.T., individua l'area di biotopo regionale riportata nel PTCP, nell'ansa fluviale dell'Adige in prossimità della struttura insediativa del Capoluogo quale componente dell'ecosistema dove vivono organismi vegetali ed animali di una stessa specie o di specie diverse con specifiche e particolari caratteristiche non facilmente riproducibili altrove.

PRESCRIZIONI

Al fine di salvaguardare le componenti naturalistiche presenti è opportuno prevedere apposite norme che riprendono le misure di conservazione della Rete Natura 2000 (cfr. DGR 786/2016 e 1331/2017) al fine di:

- evitare che i percorsi pedonali e ciclo-pedonali di nuovo progetto possano interferire con la salvaguardia delle componenti naturalistiche presenti; in ogni caso vanno adottate soluzioni di mitigazione e conservazione;
- attuare interventi, in prossimità degli habitat di specie, che permettano di convogliare la frequentazione antropica in aree localizzate;
- considerare che:
 - le specie della fauna tendono ad abituarsi al passaggio antropico soprattutto se avviene sempre negli stessi percorsi;

STRALCIO N.T. - Art. 2.4.4

- i periodi più sensibili per la fauna sono quelli riproduttivi;
 - evitare interventi manutentivi di elevato impatto (abbruciamento, tagli a raso, ecc.);
 - evitare il tombamento della rete idrografica minore, fatte salve le esigenze di protezione dal rischio idrogeologico;
- incentivare il miglioramento delle prestazioni ecologiche e funzionali delle macchie arbustive ed arboree presenti nella rete ecologica.

In tali aree dell'ecosistema i percorsi della mobilità slow devono essere corredati da apposito studio naturalistico- ambientale.

Ambiti agrari

Rif. Legislativo: P.T.C.P. N.T. artt. 94-95-96

La Variante 2 al P.A.T., recepisce gli ambiti agrari di rilievo riportati nel PTCP.

In tali ambiti costituisce invariante da tutelare la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico.

La Variante 2 al PAT promuove la conservazione di queste parti del territorio per le quali si riconoscono forti peculiarità agricolo-produttive. Sono ambiti nei quali si persegue il mantenimento dei caratteri di spazialità ed integrità, nonché il potenziamento degli elementi della rete ecologica ivi presenti al fine dell'aumento del potenziale biotico.

L'individuazione delle aree a prevalente destinazione agricola tipica è da considerarsi a carattere indicativo in quanto le produzioni agricole sono dinamiche e in continua evoluzione.

In tali ambiti la Variante 2 al PAT promuove:

- la valorizzazione delle produzioni tipiche;
- l'assistenza alle aziende agricole in tema di pratiche colturali e di investimenti, veicolando se possibile interventi di supporto comunitario, atti ad incentivare metodi di produzione agricola compatibili con la protezione dell'ambiente e comunque con la cura dello spazio naturale, con la manutenzione dei paesaggi agrari che tendono a disincentivare le pratiche colturali intensive, a premiare l'estensivazione, la messa a riposo ed il rimboschimento;
- azioni volte a intensificare anche finanziariamente la diffusione di pratiche di contenimento degli effetti inquinanti specie nelle aree più fragili;
- le attività connesse alla manutenzione del territorio e conservazione del paesaggio;

Direttive

- il P.I. promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- il P.I. effettua uno studio approfondito sulle varietà autoctone che ben rappresentano la vocazionalità del territorio al fine di salvaguardare e maggiormente verificare la compatibilità del Piano con le produzioni agricole locali, in particolare quelle vitivinicole, con riferimento alle aziende produttrici.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al recupero rurale dei vigneti abbandonati, tramite reimpianti con varietà autoctone e finalizzando il mantenimento e rafforzamento dell'identità delle produzioni privilegiando le aree a spiccata vocazionalità e ad elevato valore paesistico;

- il P.I. salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, con particolare riferimento a quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali (vigneto- frutteto); specificatamente potranno trovare individuazione apposite zone di riqualificazione atte al recupero di attività legate all'indirizzo colturale del vigneto autoctono o produzioni tipiche, e zone di tutela e mantenimento atte alla salvaguardia della loro integrità naturalistico-ambientale.
- in sede di P.I. i limiti di tali zone potranno subire modifiche sulla base della individuazione puntuale degli ambiti delle aziende agricole esistenti.

Sistema ferroviario storico Verona-Albaredo

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 8-9-10-94-95-96

La variante 2 al PAT individua il tracciato ferroviario storico, ancora in parte percepibile in alcuni suoi elementi costitutivi, quale percorso della memoria.

Direttive

Il PI con apposito tematismo procederà all'analisi storica e verifica della riconoscibilità del tracciato, stabilendo prescrizioni, vincoli, misure di tutela e valorizzazione conformemente alle disposizioni delle NT del PTCP.

Strade del vino

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 8-9-10-94-95-96

La Variante 2 al PAT individua il tracciato della strada del vino "Arcole DOC" riportato nel PTCP quale itinerario di pregio del paesaggio all'interno di un territorio di notevole produzione vinicola e caratterizzato da connotazioni culturali, storiche e naturalistiche. Tale tracciato costituisce elemento di significativa importanza per la valorizzazione turistica del territorio.

Direttive

Il Comune in sede di PI:

1. tutela e valorizza la presenza della strada del vino "Arcole DOC" e incentiva lo sviluppo delle funzioni agricole produttive, favorendo i principi della sostenibilità ambientale e delle attività comportanti la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio economico;
2. promuove l'organizzazione e la messa a sistema degli elementi afferenti il turismo nel territorio aperto e la rete dell'ospitalità:
 - segnaletica e cartellonistica dei percorsi turistici;
 - percorsi ciclo-pedonali;
 - cantine/ strutture per la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali;
 - strutture per attività didattico/ culturali /museali;
 - ambiti per la sosta attrezzata e per l'ospitalità in campagna;
 - punti di belvedere;
 - tratti panoramici;
3. promuove la valorizzazione dei contesti territoriali di pregio paesaggistico ed agricolo produttivo, e degli elementi di valore storico-monumentale e ambientale, che vi ricadono, quali Ville Venete, edifici e complessi monumentali - testimoniali, corti storiche, nuclei di valore storico - ambientale ecc.

Strade della mobilità slow-itinerario ciclabile

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 75-76-83-87-88-89-94-95-96

La Variante 2 al PAT individua i percorsi della mobilità slow riportati nel P.T.C.P. quali:

- itinerario ciclabile

Tali percorsi si identificano come itinerari di pregio del paesaggio all'interno di un territorio caratterizzato da elevate connotazioni culturali, storiche e naturalistiche. Tali percorsi costituiscono elementi di significativa importanza per la valorizzazione della vocazione turistica del territorio e per la sua godibilità e fruibilità, ad integrazione con il sistema, definito dalla Variante n. 2 al PAT, degli ambiti per istituzione di parchi e riserve naturali di interesse comunale, delle aree a verde e servizi, della rete ecologica e degli elementi di pregio paesaggistico ambientale e storico - monumentale, che marcano il territorio.

Direttive

Il PI:

- recepisce e definisce ulteriormente i percorsi della mobilità slow, anche con nuovi tracciati (quali itinerari ciclabili, sentieri escursionistici, percorsi equitabili), al fine di promuovere e incentivare la funzione turistico - ricettiva compatibile dei luoghi, senza che ciò comporti variante al PAT;
- precisa:
 - la rete dei percorsi per la mobilità alternativa ad agevolazione dello spostamento dalle zone residenziali alle aree dei servizi pubblici principali (piazze, scuole, stazione autobus, attrezzature collettive ecc.) alle aree per attività produttive e commerciali di vicinato;
 - la rete di percorsi anche esterni ai Centri Abitati, connessa con la rete individuata dal P.T.C.P., destinata al turismo slow sia da parte degli utenti della rete slow principale, sia da parte dei cittadini residenti;
 - le caratteristiche dei percorsi della mobilità lenta facendo in modo che, ove necessario corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti; in particolare precisa le caratteristiche da prevedere nei percorsi protetti casa/scuola e casa/lavoro;
 - le operazioni di costruzione e manutenzione prescrivendo le modalità di realizzazione degli interventi.

STRALCIO N.T. - Art. 2.4.6

Art. 2.4.6 – Area vocazione agro - forestale

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 52-53-54

La Variante n.2 al PAT salvaguarda e valorizza, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d) della L.R. 11/2004, l'attività agricola quale risorsa economica essenziale per lo sviluppo sostenibile del territorio. A tal fine, recepisce le aree vocate alle coltivazioni agricole specializzate e all'attività agro-forestale individuate nel PTCP:

La Variante n.2 al PAT individua, valorizza e tutela le aree agricole caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche; garantisce il mantenimento del particolare rilievo paesaggistico, incentiva il loro sviluppo economico-produttivo, promuove la difesa dell'integrità del territorio e contrasta il consumo di suolo.

In tali ambiti la Variante n.2 al PAT promuove:

- la valorizzazione delle produzioni tipiche;
- l'assistenza alle aziende agricole in tema di pratiche colturali e di investimenti, veicolando se possibile interventi di supporto comunitario, atti ad incentivare metodi di produzione agricola compatibili con la protezione dell'ambiente e comunque con la cura dello spazio naturale, con la manutenzione dei paesaggi agrari che tendono a disincentivare le pratiche colturali, intensive, a premiare l'estensivazione, la messa a riposo ed il rimboschimento;
- azioni volte a intensificare anche finanziariamente la diffusione di pratiche di contenimento degli effetti inquinanti specie nelle aree più fragili;
- le attività connesse alla manutenzione del territorio e conservazione del paesaggio;

Direttive

In questi ambiti il P.I.:

- individua gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione né la realizzazione di discariche, di cave o di depositi di materiali non agricoli in relazione al particolare pregio delle aree e con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
- prevede interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle tipologie del paesaggio nei suoi elementi essenziali (morfologia e sistema idrico, assetto fondiario, sistemazioni idrauliche agrarie, coltivazioni, vegetazione) compatibilmente con le esigenze del sistema agricolo produttivo;
- prevede per tutti i nuovi impianti agricoli la dotazione di idoneo sistema di gestione e controllo delle acque meteoriche di dilavamento al fine di garantire la stabilità idrogeologica ed il divieto degli scavi e le movimentazioni di terreno nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici e idrologici presenti;
- verifica la possibilità di individuare e valorizzare percorsi tematici per la riscoperta dei fattori culturali - storico - territoriali, riqualificando le parti di territorio dove vanno ricostruite le componenti storico-territoriali e naturalistiche;
- disciplina il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare il recupero degli immobili che presentano una particolare valenza storico-architettonica, associando all'edificio il contesto quale elemento strutturante del territorio.

STRALCIO N.T. - Art. 2.5.1

Art. 2.5.1 – Compatibilità geologica dei suoli

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 3 Carta delle Fragilità

Contenuto

La Carta delle fragilità descrive la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio del Comune di Albaredo d'Adige attraverso l'analisi di tutti gli elementi di fragilità emersi in fase di studio ed evidenziati negli elaborati del Quadro conoscitivo. Tutte queste situazioni sono state raggruppate e classificate nella "Carta delle fragilità" secondo criteri geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idraulici.

La Carta delle Fragilità contiene una prima suddivisione relativa alla "Compatibilità geologica ai fini urbanistici" in tre classi di terreni:

- **Aree idonee;**
- **Aree idonee a condizione;**
- **Aree non idonee.**

Direttive

Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alla normativa statale e regionale vigente; qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalle specifiche Relazioni geologica e geotecnica firmata da tecnico abilitato (DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e s.m.e.i);

Prescrizioni e Vincoli

Nell'edificazione di fabbricati od opere comunque riferibili agli obblighi di cui al D.M. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni ..." e del D.M. 14.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i., in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate, dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

Aree idonee:

Si tratta della parte del territorio comunale soggetta a limitato rischio in caso di esondazione e non soggetta a fenomeni di ristagno idrico o di difficoltà di scolo delle acque; le caratteristiche geotecniche dei terreni sono variabili e devono pertanto essere opportunamente verificate.

In queste zone si prescrive comunque la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le ubicazioni relative ai sondaggi e alle prove in sito. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità del complesso opera - terreno la caratterizzazione geotecnica può essere omessa o ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee).

A titolo esemplificativo e non esaustivo le costruzioni di modesto rilievo possono essere così identificate:

- avere una destinazione d'uso non pubblica;
- avere una volumetria inferiore ai 500 mc.;
- ricadere in zone sufficientemente note e con costruzioni esistenti confrontabili;
- non richiedere l'esecuzione di scavi e/o riporti che alterino significativamente la topografia originaria del terreno;
- recinzioni di qualunque tipo fino ad una altezza massima non superiore a ml 2,00;
- interventi di ristrutturazione, risanamento e manutenzione straordinaria di edifici o di singole unità immobiliari che non comportino variazione nella distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione o scavi di qualsiasi entità. In questo caso è richiesta anche una ulteriore dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti tale situazione e certifichi l'assenza sull'edificio in questione di fessurazioni che , in qualche modo, possano essere imputate a cedimento e/o movimento dei terreni di fondazione;
- pavimentazioni stradali purché non comportino una significativa variazione del coefficiente di deflusso della sede stradale;

L'accertamento del modesto rilievo, soprattutto in relazione alla stabilità globale dell'insieme operaterreno, dovrà essere condotto esclusivamente da un tecnico in possesso dei criteri di valutazione necessari (nella fattispecie geologo/ingegnere).

Aree idonee a condizione:

Si tratta delle parti del territorio comunale soggette a fenomeni di ristagno idrico o di difficoltà di scolo delle acque (vedi ubicazione in Tav. 3 – Carta delle Fragilità); le problematiche per cui l'idoneità geologica è stata giudicata "a condizione" e le soluzioni di massima per raggiungere "l'idoneità", sono riportate nella relazione di progetto e costituiscono prescrizione normativa.

Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono variabili e devono pertanto essere opportunamente verificate.

In queste zone si prescrive comunque la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 11.03.1988) fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le ubicazioni relative ai sondaggi e alle prove in sito. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità del complesso opera - terreno la caratterizzazione geotecnica può essere omessa o ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee); tale specificità sarà asseverata da tecnico abilitato che assumerà la piena responsabilità sulle ipotesi e scelte progettuali, secondo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.

Aree non idonee:

Si tratta delle parti del territorio comunale interessate da:

- alvei fluviali;
- corsi d'acqua.

L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.

In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime;
- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.

STRALCIO N.T. - Art. 2.5.2

Art. 2.5.2 – Aree soggette a fragilità idrogeologiche

Rif. Legislativo: L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13; PGBTTR

Rif. Cartografia:

Tav. 3 Carta delle Fragilità

Contenuto

Trattasi di aree individuate e classificate dagli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore in relazione alla pericolosità idraulica.

La Tav. di Progetto n. 3 “Carta delle fragilità” evidenzia le aree soggette a fragilità idrogeologica e le classifica in:

- a) Aree allagabili (Piano Generale Consorzio di Bonifica);
- b) Zone a elevata vulnerabilità idrogeologica (PAVGV);

Direttive

Per le Aree allagabili segnalate dal Consorzio di Bonifica e per le Zone a elevata vulnerabilità idrogeologica segnalate dal Piano d'Area Valli Grandi Veronesi il P.I. provvederà a precisarne ulteriormente l'individuazione e la classificazione in armonia con gli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore, tenendo conto degli interventi riguardanti la rete idraulica.

La normativa urbanistica e edilizia a corredo del P.I. e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nella strumentazione sovraordinata e nel P.A.T.. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.

Prescrizioni e Vincoli

Nelle aree individuate a fragilità idrogeologica:

- E' vietata l'apertura di cave a cielo aperto, miniere, discariche o altre forme di interventi di trasformazione del territorio; è fatto salvo quanto già autorizzato o autorizzabile da Enti sovraordinati.
- Sono vietati gli interventi che portano a un utilizzo del suolo tale da aggravare il fenomeno di dissesto e instabilità, come la tombinatura dei canali di scolo e dei fossati di guardia ai margini delle infrastrutture.
- E' vietata l'individuazione di nuove zone agroindustriali, nonché la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi.
- Nelle zone a giacitura depressa gli interventi consentiti, ai sensi della strumentazione urbanistica vigente e del presente PAT devono essere realizzati al di sopra della quota di sicurezza idraulica sul piano campagna, da concertare con il Consorzio di Bonifica; la determinazione dei volumi e delle altezze dei manufatti viene definita al netto della quota di sicurezza idraulica.

Lo studio di compatibilità idraulica allegato al presente PAT costituisce riferimento obbligatorio di partenza per il P.I. e tutti i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) che dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, completo di una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché delle idonee misure compensative.

In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

Nota: Zone di attenzione idraulica del PAI bacino Brenta Bacchiglione stralciate a recepimento del Decreto Segreteriale dell'Autorità di Bacino n. 30 del 04.06.2014 e del PTCP.

STRALCIO N.T. - Art. 2.5.6

Art. 2.5.6 – Fragilità ambientale-Ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art. 13, PTCP NT artt. 21-22-27-36

Rif. Cartografia:

Tav. 3 Carta delle fragilità

Contenuto

A recepimento del PTCP la variante 2 al PAT individua gli ambiti caratterizzati da condizioni determinanti fragilità ambientale presenti nei territori, costituiti da sito inquinato, orli di scarpata fluviale e golene.

Direttive

Relativamente al sito inquinato il P.I. provvede a:

- classificare ed individuare il potenziale rischio in relazione alle destinazioni d'uso degli ambiti circostanti e a disciplinare le aree a rischio al fine di non incrementare il carico urbanistico esistente ed all'occorrenza predisporre idonee misure di prevenzione dei rischi fino alla integrale bonifica delle stesse.

Relativamente agli orli di scarpata fluviale e golene il P.I. provvede a:

- effettuare una attenta ricognizione e analisi sul territorio, a scala adeguata, al fine di localizzare con precisione gli ambiti di fragilità ambientale da salvaguardare, anche non direttamente rilevati dal PTCP, disponendo idonee misure cautelative e di tutela per la loro conservazione.

STRALCIO N.T. - Art. 2.3.3

Art. 2.3.3 - Pertinenze scoperte da tutelare

Rif. Legislativo: L.R. 11/04, art. 13, 40, 41

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Sono individuate le più significative pertinenze scoperte che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale. Comprendono, altresì, ambiti inedificati pertinenti che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere conservato.

Direttive

Il PI, previa ricognizione ed eventuale integrazione delle pertinenze scoperte da tutelare, precisa gli interventi ammissibili finalizzati a:

- Il ripristino dell'integrità figurativa originaria con rimozione degli elementi detrattori;
- contenere il movimento terra;
- tutelare le essenze arboree di pregio;
- disciplinare la realizzazione di eventuali manufatti interrati;
- limitatamente agli ambiti non in connessione paesaggistica e funzionale con i complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale, la disciplina per l'eventuale realizzazione dei volumi accessori.

Eventuali integrazioni volumetriche purché coerenti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione, sono previste dal PI con scheda puntuale o sono assoggettati a Piano attuativo esteso all'intero ambito, corredato dagli elaborati della Relazione paesaggistica di cui al Dpcm del 12.12.2005.

Prescrizioni e Vincoli

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.

STRALCIO N.T. - Art. 2.3.4

Art. 2.3.4 - Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle ville venete

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40 comma 4, art. 41

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto:

Comprende i contesti figurativi, anche non funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali e alle ville venete, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico e paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

Direttive

Il PI definirà la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi garantendo:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante.
- le modalità per eventuali interventi di integrazione edilizia, che dovranno essere puntualmente disciplinati tramite specifica schedatura.

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi il PI deve escludere gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche. Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati legittimi, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia originaria, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- - le cartellonistiche pubblicitarie;
- - impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- - opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...);

Il PI preciserà inoltre le misure finalizzate a:

- favorire l'attivazione del credito edilizio per edifici e strutture che compromettono il contesto figurativo e la visione d'insieme sia indicati dal PAT sia individuati dal P.I.;
- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

I progetti e gli interventi finalizzati alla concreta realizzazione delle direttive del presente articolo saranno sottoposti a procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa vigente.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del PI, nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietata l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità.

E' inoltre vietata qualsiasi nuova edificazione, salvo gli ampliamenti consentiti dalla L.R. n. 11/2004 art. 43 e 44 per gli edifici residenziali presenti, nonché per le sole Aziende Agricole, tramite piano di sviluppo aziendale l'ampliamento degli annessi in funzione del fondo, che comunque andranno collocati a ridosso degli esistenti al fine di tutelare il sito di notevole valore.

STRALCIO N.T. - Art. 2.3.5**Art. 2.3.5 - Coni Visuali**

Rif. Legislativo: L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 41

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT ha individuato i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato. o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, ecc.)

Direttive

Il P.I., recepisce ed integra le previsioni del P.A.T. dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.

Il PI potrà individuare ulteriori coni visuali che comunque dovranno essere di minore entità e impatto rispetto a quelli individuati dal PAT.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'approvazione del P.I., per i coni visuali individuati dal PAT sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativa la percezione.
- Fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

P.A.T. VARIANTE

P.A.T. - VAR. N. 3

ai sensi Accordo di Programma Art. 7 LR 11/2004 "Cittadella dello Sport"

STRALCIO TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

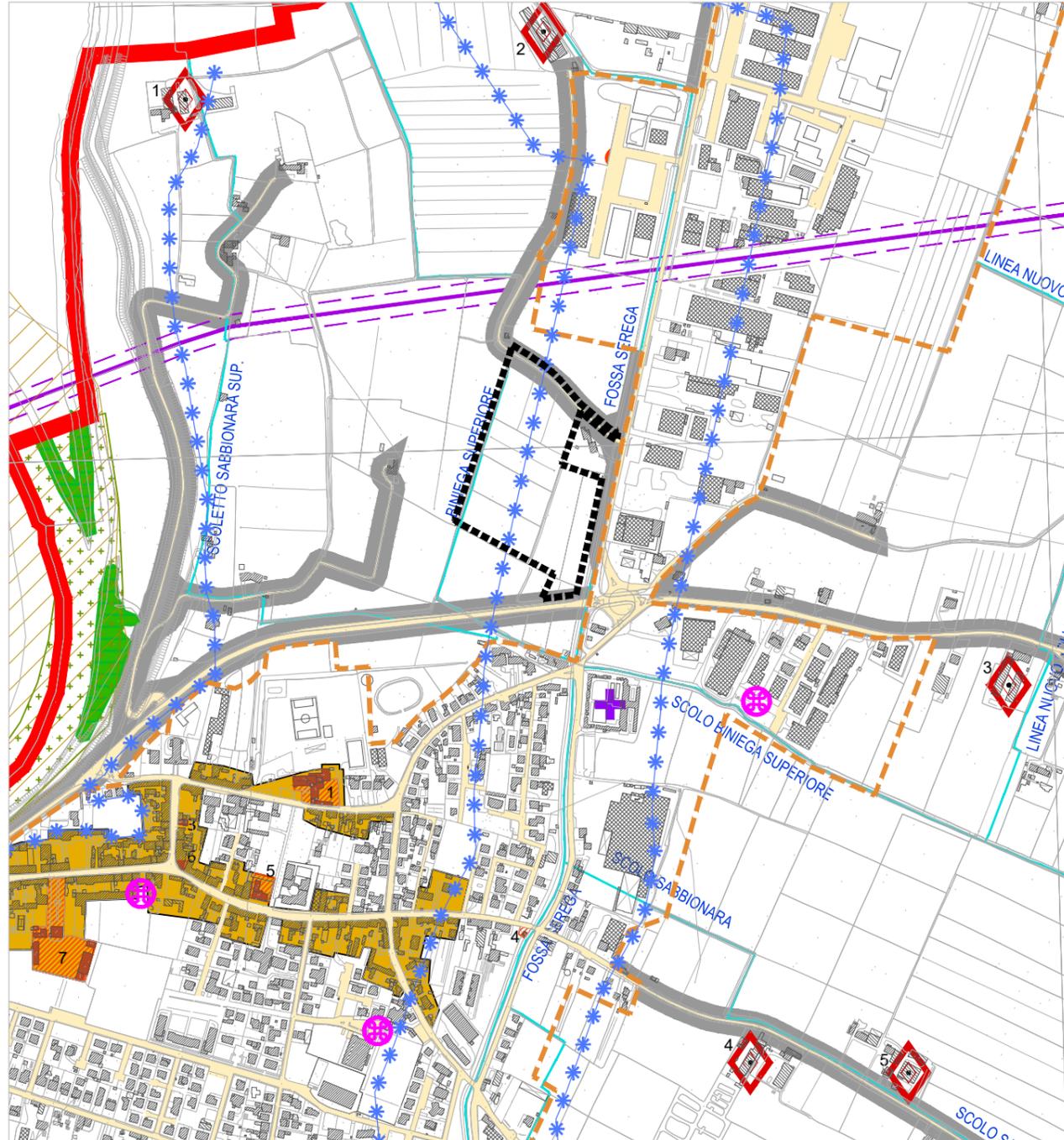
STRALCIO TAV. 2 - CARTA DELLE INVARIANTI

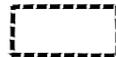
STRALCIO TAV. 3 - CARTA DELLA FRAGILITA'

STRALCIO TAV. 4 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

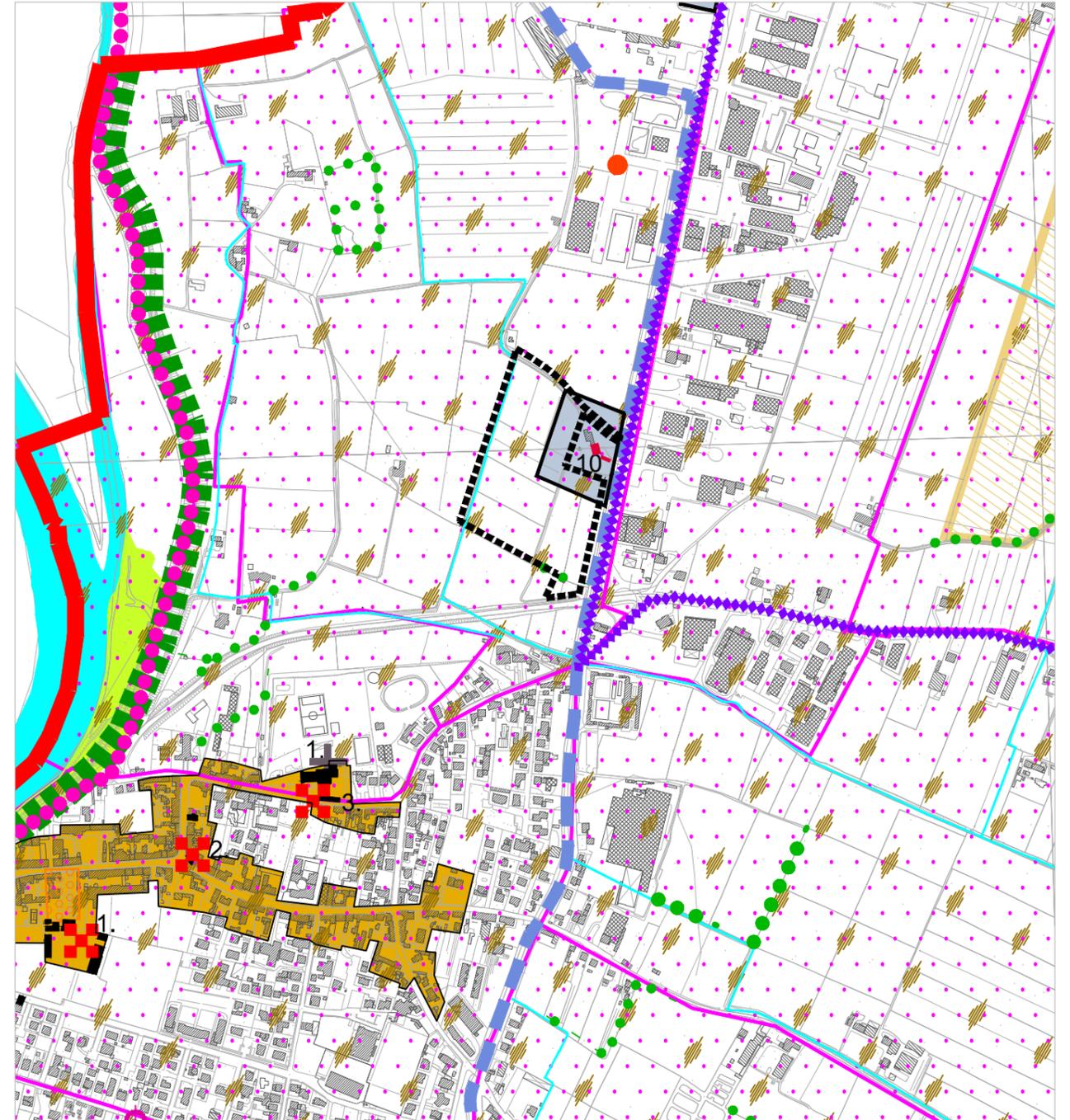
STRALCIO N.T. Rif. Tav. 3 / Art. 2.5.1; Rif. Tav. 4 / Art. 3.2.8

STRALCIO - TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



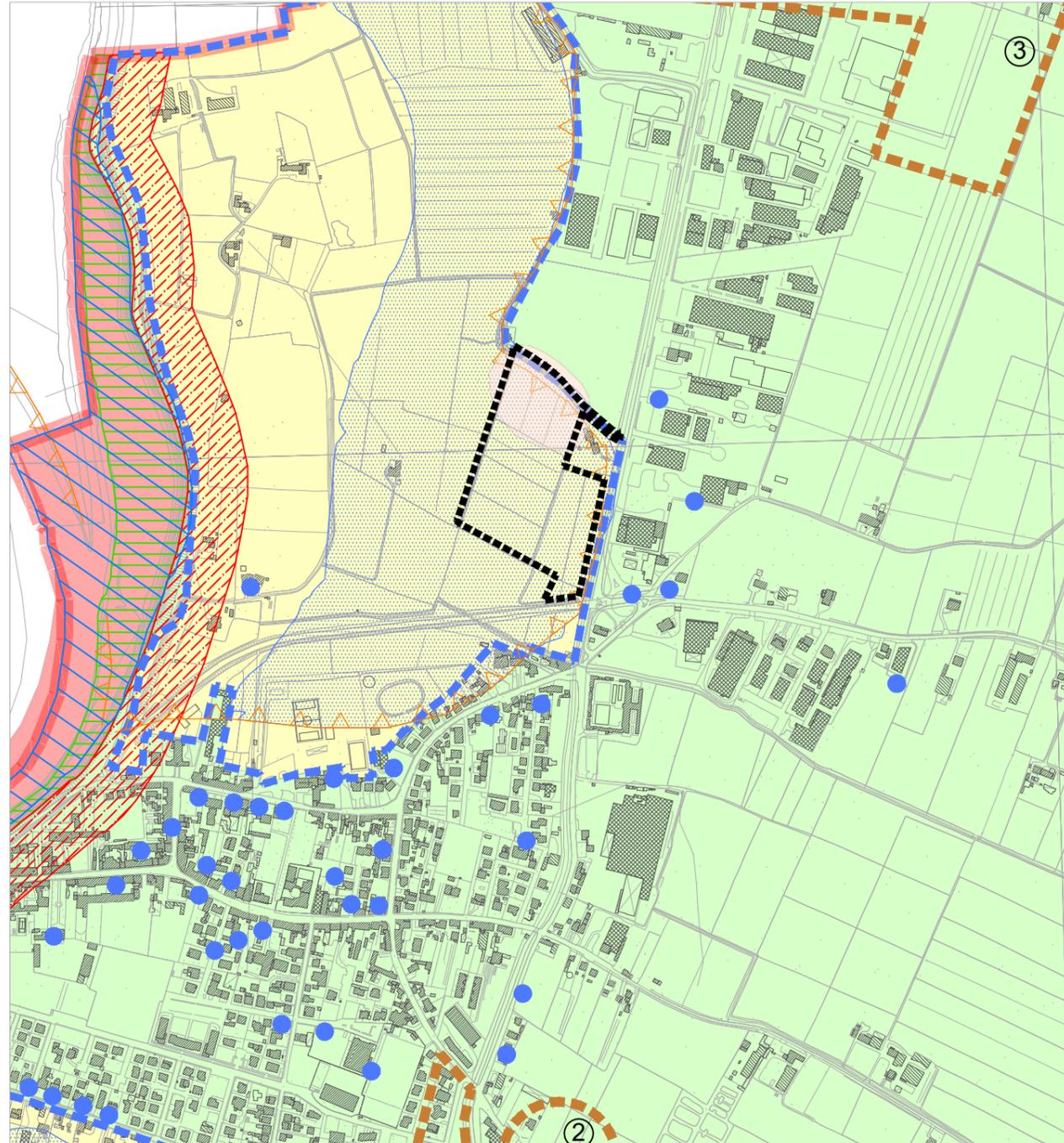
-  Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 art.142 Art. 2.1.3
(modificato con D.Lgs 157/2006 art.12)
-  Viabilità/ Fasce di rispetto Art. 2.1.7
-  Ambito oggetto di "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport "

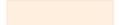
STRALCIO - TAV. 2 - CARTA DELLE INVARIANTI



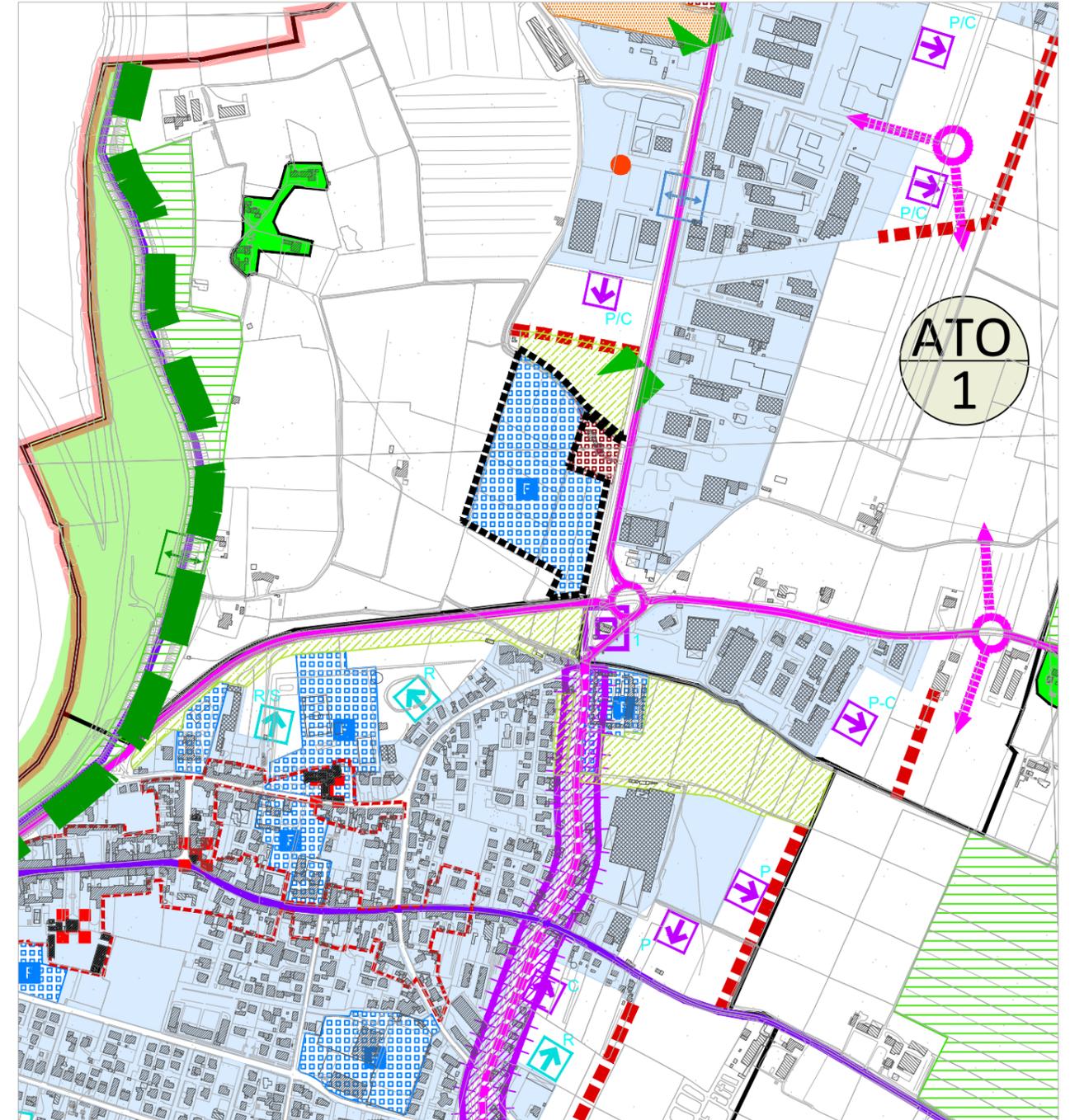
-  Corti rurali di interesse storico testimoniale con numero di riferimento Art. 2.4.2
-  Ambiti Agrari (P.T.C.P. Art. 94 - 95 - 96) Art. 2.4.4
-  Principali filari alberati e siepi Art. 2.4.3
-  Area a vocazione agro - forestale (P.T.C.P. Art. 52-53-54) Art. 2.4.6
-  Ambito oggetto di "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport"

STRALCIO - TAV. 3 - CARTA DELLE FRAGILITA'



- | | | | | | |
|---|--|------------|---|--|------------|
|  | Area idonea a condizione | Art. 2.5.1 |  | Aree a dissesto idrogeologico -
Area a periodico ristagno idrico (P.T.C.P. Art. 11 - 12) | Art. 2.5.2 |
|  | Area idonea a condizione per problematiche geotecniche | Art. 2.5.2 |  | Ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare /
Orlo di scarpata di erosione o di terrazzo fluviale
(P.T.C.P. Art. 11 - 12 - 15 - 21 - 22 - 36) | Art. 2.5.6 |
|  | Piano Generale di Bonifica del Territorio Rurale -
Aree allagabili | Art. 2.5.2 | | | |
|  | Ambito oggetto di "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport" | | | | |

STRALCIO - TAV. 4 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'



- | | | |
|---|--|------------|
|  | Servizi di interesse comune di maggior rilevanza | Art. 3.2.8 |
|  | Ambito oggetto di "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport" | |

STRALCIO N.T. - Art. 2.5.1

Art. 2.5.1 – Compatibilità geologica dei suoli

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 3 Carta delle Fragilità

Contenuto

La Carta delle fragilità descrive la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio del Comune di Albaredo d'Adige attraverso l'analisi di tutti gli elementi di fragilità emersi in fase di studio ed evidenziati negli elaborati del Quadro conoscitivo. Tutte queste situazioni sono state raggruppate e classificate nella "Carta delle fragilità" secondo criteri geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idraulici.

La Carta delle Fragilità contiene una prima suddivisione relativa alla "Compatibilità geologica ai fini urbanistici" in tre classi di terreni:

- **Aree idonee;**
- **Aree idonee a condizione;**
- **Aree non idonee.**

Direttive

Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alla normativa statale e regionale vigente; qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalle specifiche Relazioni geologica e geotecnica firmata da tecnico abilitato (DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e s.m.e.i);

Prescrizioni e Vincoli

Nell'edificazione di fabbricati od opere comunque riferibili agli obblighi di cui al D.M. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni ..." e del D.M. 14.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i., in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate, dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

Aree idonee:

Si tratta della parte del territorio comunale soggetta a limitato rischio in caso di esondazione e non soggetta a fenomeni di ristagno idrico o di difficoltà di scolo delle acque; le caratteristiche geotecniche dei terreni sono variabili e devono pertanto essere opportunamente verificate.

In queste zone si prescrive comunque la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le ubicazioni relative ai sondaggi e alle prove in sito. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità del complesso opera - terreno la caratterizzazione geotecnica può essere omessa o ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee).

A titolo esemplificativo e non esaustivo le costruzioni di modesto rilievo possono essere così identificate:

- avere una destinazione d'uso non pubblica;
- avere una volumetria inferiore ai 500 mc.;
- ricadere in zone sufficientemente note e con costruzioni esistenti confrontabili;
- non richiedere l'esecuzione di scavi e/o riporti che alterino significativamente la topografia originaria del terreno;
- recinzioni di qualunque tipo fino ad una altezza massima non superiore a ml 2,00;
- interventi di ristrutturazione, risanamento e manutenzione straordinaria di edifici o di singole unità immobiliari che non comportino variazione nella distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione o scavi di qualsiasi entità. In questo caso è richiesta anche una ulteriore dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti tale situazione e certifichi l'assenza sull'edificio in questione di fessurazioni che , in qualche modo, possano essere imputate a cedimento e/o movimento dei terreni di fondazione;
- pavimentazioni stradali purché non comportino una significativa variazione del coefficiente di deflusso della sede stradale;

STRALCIO N.T. - Art. 2.5.1

L'accertamento del modesto rilievo, soprattutto in relazione alla stabilità globale dell'insieme operaterreno, dovrà essere condotto esclusivamente da un tecnico in possesso dei criteri di valutazione necessari (nella fattispecie geologo/ingegnere).

Aree idonee a condizione:

Si tratta delle parti del territorio comunale soggette a fenomeni di ristagno idrico o di difficoltà di scolo delle acque (vedi ubicazione in Tav. 3 – Carta delle Fragilità); le problematiche per cui l'idoneità geologica è stata giudicata "a condizione" e le soluzioni di massima per raggiungere "l'idoneità", sono riportate nella relazione di progetto e costituiscono prescrizione normativa.

Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono variabili e devono pertanto essere opportunamente verificate.

In queste zone si prescrive comunque la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 11.03.1988) fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le ubicazioni relative ai sondaggi e alle prove in sito. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità del complesso opera - terreno la caratterizzazione geotecnica può essere omessa o ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee); tale specificità sarà asseverata da tecnico abilitato che assumerà la piena responsabilità sulle ipotesi e scelte progettuali, secondo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.

Aree non idonee:

Si tratta delle parti del territorio comunale interessate da:

- alvei fluviali;
- corsi d'acqua.

L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.

In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime;
- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.

PAT - VAR. N. 3 - CITTADELLA DELLO SPORT

In riferimento alla relazione geologica della Variante, sulla base degli approfondimenti eseguiti è emerso che l'ambito oggetto di Variante presenta fragilità geologiche di carattere geotecnico e idraulico per le quali l'area è giudicata come:

Aree idonee a condizione per prevalenti problematiche idrauliche dovute a deflusso difficoltoso

Nel dettaglio si osserva che tali aree sono caratterizzate da:

- terreni topograficamente depressi
- terreni interessati da fenomeni di ristagno idrico o per i quali lo scolo delle acque meteoriche è garantito solo da mezzi idrovori;
- caratteristiche geotecniche mediocri.
- falda freatica normalmente compresa tra 1.00 e 2.00 metri di profondità.

Aree idonee a condizione per prevalenti problematiche geotecniche

Nel dettaglio si osserva che tali aree sono caratterizzate da:

- caratteristiche geotecniche da scadenti a pessime.
- terreni topograficamente depressi
- terreni interessati da fenomeni di ristagno idrico o per i quali lo scolo delle acque meteoriche è garantito solo da mezzi idrovori;
- aree difficoltosamente drenate
- falda freatica normalmente compresa tra 0.00 e 2.00 metri di profondità.

In entrambe le zone si prescrive comunque la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza delle opere in progetto. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dalle opere in progetto è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa.

STRALCIO N.T. - Art. 2.5.1

Alcune delle condizioni sopra descritte possono essere considerate come predisponenti al dissesto idrogeologico e pertanto, per tali aree, l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata:

Per i Piani Urbanistici Attuativi, con i seguenti elaborati tecnici (che devono essere parte integrante del progetto):

- a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della LR 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
- b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e s.m.i.

Per il singolo intervento, con i seguenti elaborati tecnici (che devono essere parte integrante del progetto):

- a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica con particolare riguardo a:
 - abbassamenti temporanei e permanenti della falda acquifera,
 - fondazioni e opere di contenimento degli scavi di fondazione,
 - limitazione delle opere in sotterraneo.

STRALCIO N.T. - Art. 3.2.8**Art. 3.2.8 Servizi di interesse comune di maggior rilevanza**

Rif. Legislativo: L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 31

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il P.A.T. ha individuato le attrezzature e i servizi esistenti di maggiore rilevanza a scala comunale, considerati strategici nel rafforzamento del sistema insediativo.

In particolare sono indicati :

- scuole principali;
- municipio e servizi;
- centro parrocchiale capoluogo e frazioni;
- complessi impianti sportivi;
- cimiteri comunali;
- Nuova casa di riposo.

Direttive

I servizi e le attrezzature minori, sia nel capoluogo, sia nei centri frazionali saranno individuati dal P.I., privilegiando ove possibile, la conferma delle attrezzature esistenti e le previsioni del loro potenziamento.

Il P.I. provvederà a disciplinare:

- a) le funzioni da confermare;
- b) le funzioni da trasferire;
- c) le funzioni da trasformare;
- d) i nuovi ambiti o gli ampliamenti di quelli esistenti, necessari per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

Il P.I. preciserà la specifica funzione dei servizi di interesse comune di maggior rilevanza e le caratteristiche dei nuovi servizi pubblici al fine di garantire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) potenziamento dei servizi di rango urbano: uffici amministrativi, di pubblica sicurezza, ecc;
- b) sistema dell'istruzione: potenziamento della dotazione;
- c) sistema dei servizi alla terza età..

Prescrizioni e vincoli

Fino l'approvazione del PI restano confermate le previsioni del PRG previgente. L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

- Sono fatte salve le specifiche normative vigenti per l'individuazione urbanistica di aree per servizi pubblici.

PAT - VAR- N. 3 - CITTADELLA DELLO SPORT

Ai sensi Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 "Cittadella dello Sport" la Variante n. 3 al PAT individua l'ambito, tra via Fiume e via Serega, destinato alla realizzazione di tali impianti sportivi.

Il PI preciserà la specifica classificazione di zona dell'ambito e caratteristiche degli impianti con apposita Scheda Norma.

P.I. VIGENTE

P.I.-VAR. N.12 "Recepimento P.A.T. Var.2 / Adeguamento al PTCP"

approvata con DCC n.

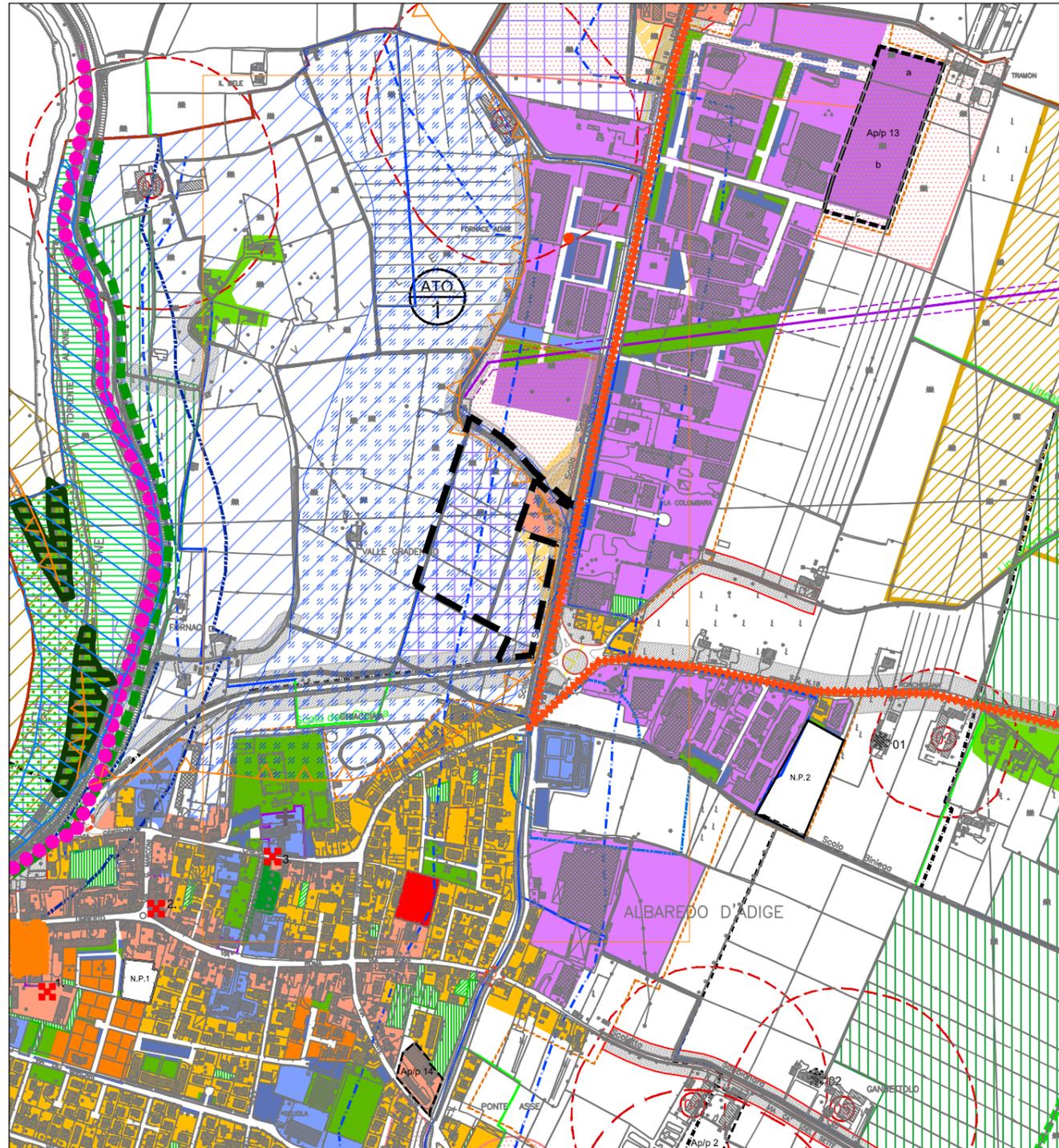
STRALCIO ELAB. 1 - SISTEMA INSEDIATIVO, TUTELE E VINCOLI - TERR. COMUNALE- SC. 1:10.000

STRALCIO ELAB. 2.1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - QUADRANTE NORD - SC. 1:5.000

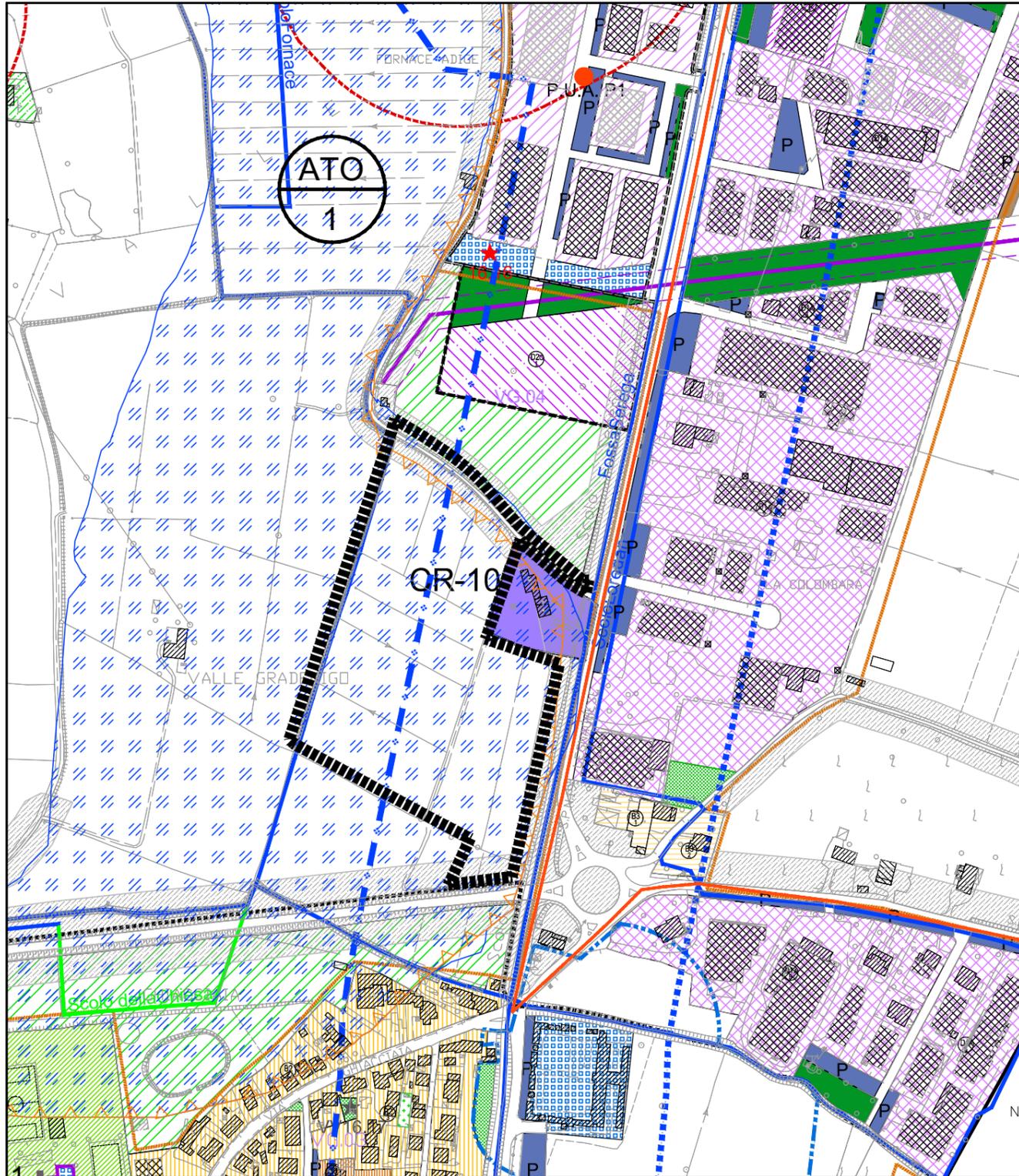
STRALCIO ELAB. 6 - ZONE SIGNIFICATIVE - ZONA PRODUTTIVA - SC. 1:2.000

STRALCIO NTO - Rif. ELAB. 1 / Artt. 6.4 - 6.8 - 6.9 - 6.12 - 6.12.1; Rif. ELAB. 2.1 - ELAB. 6/Artt. 5.24 - 6.4 - 6.12.1 - 6.16

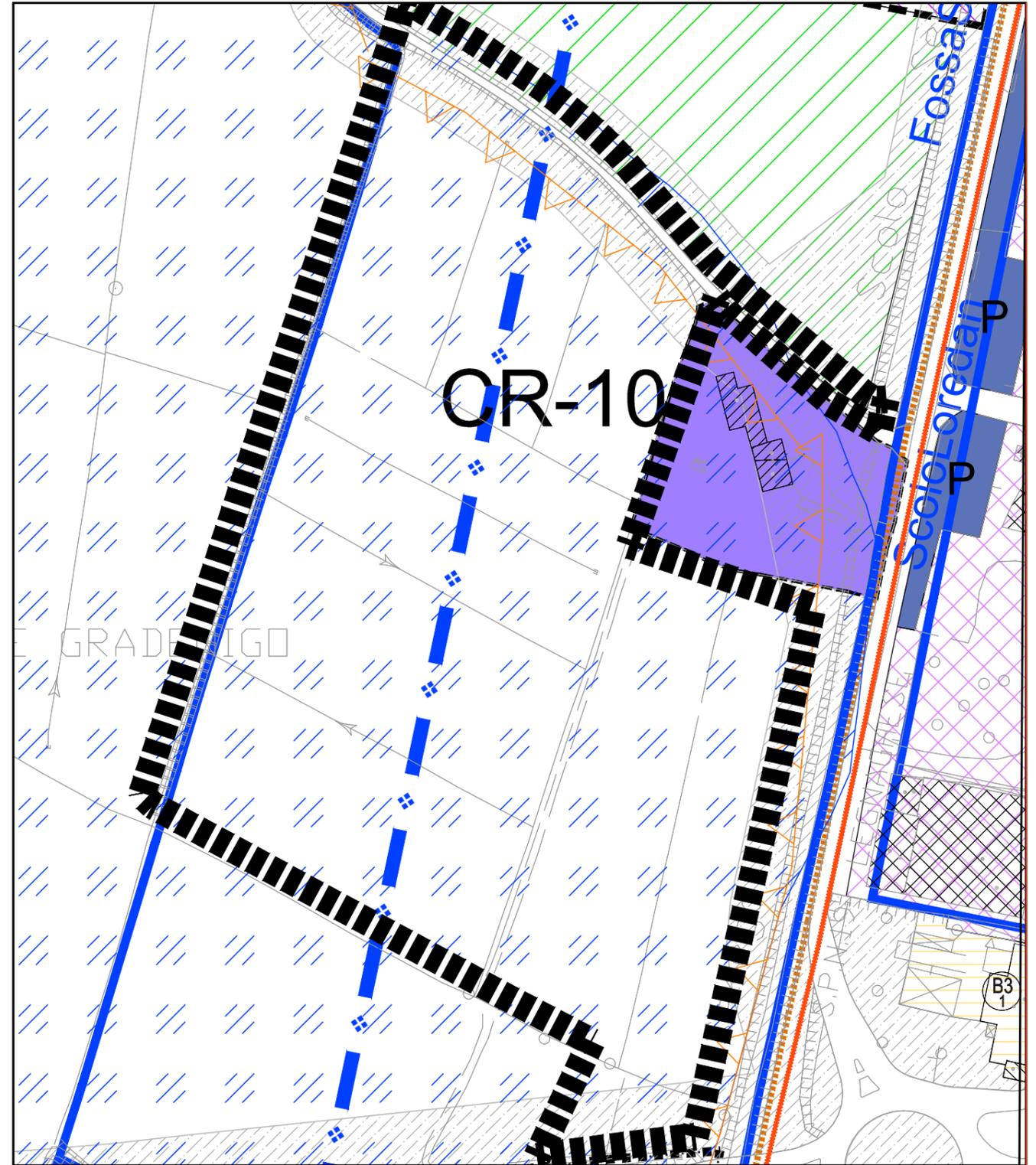
STRALCIO - ELAB. 1 - SISTEMA INSEDIATIVO, TUTELE E VINCOLI - TERR. COMUNALE - SC. 1:10.000



- | | | |
|--|--|-------------|
|  | Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua | Art. 6.4 |
|  | Ambiti di interesse paesistico-ambientale e contesti figurativi individuati dal PAT | Art. 6.8 |
|  | Coni visuali di protezione | Art. 6.9 |
|  | Zone soggette a fragilità idrogeologiche* | Art. 6.12 |
| * gli elaborati del PI dovranno essere aggiornati a recepimento del Decreto dell'Autorità di Bacino n. 54 del 21.04.2023 | | |
|  | Ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare / Orlo di scarpata di erosione o di terrazzo fluviale | Art. 6.12.1 |
|  | Area a dissesto idrogeologico
Area a pericolo ristagno idrico | Art. 6.12 |
|  | Ambito oggetto "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport" | |



-  Zona E - Agricola Art. 5.24
-  Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua Art. 6.4
-  Fascia di rispetto stradale Art. 6.16
-  Ambito oggetto "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport"



-  Zona E - Agricola Art. 5.24
-  Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua Art. 6.4
-  Fascia di rispetto stradale Art. 6.16
-  Ambito oggetto "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport"

STRALCIO N.T.O. – Art. 6.4

Art. 6.4. - Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua

1. Sono individuati i seguenti corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lg.vo n. 42/2004, così come individuati con Delibera del Consiglio Regionale n. 23 del 27.06.2001:
 - 23249 Fiume Adige;
 - 23422 Torrente Alpone e Valli Urle;
 - 23501 Dugale Sarega.
2. Per gli interventi edilizi ricadenti in tali ambiti, si richiamano le procedure previste dal D.Lg.vo 42/2004.
3. Eventuali variazioni nell'elenco regionale dei corsi d'acqua soggetti a tutela, sono da intendere automaticamente recepite, così come qualsiasi altra norma di livello primario attinente la materia.

STRALCIO N.T.O. – Art. 6.8

Art. 6.8. - Ambiti di interesse paesistico ambientale (PAVGV) e contesti figurativi del PAT

A recepimento Art. 2.2.1 NT PAT Var. n.2 "Adeguamento al PTCP":

1. Estese fasce di territorio per lo più disposte lungo l'Adige e al confine sud comunale di particolare pregio dal punto di vista naturalistico - ambientale individuate come ambiti di interesse paesistico ed ambientale dal P.A.V.G.V. e come contesti figurativi dei complessi monumentali individuati dal PAT.
2. Il PI ha aggiornato la perimetrazione delle aree individuate dal Piano d'Area e dal PAT rapportandole alle effettive valenze paesaggistiche presenti sul territorio e salvaguardando le attività antropiche esistenti sul territorio per le quali si applicano le specifiche discipline di zona.
3. La seguente normativa è finalizzata alla puntuale disciplina dell'ambiente rurale regolamentando altresì l'attività edificatoria, alla tutela e riconoscimento dei biotipi esistenti al fine di consentire la contemporanea presenza dell'attività umana e la fruizione a scopo didattico ricreativo.
4. Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantita pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico-naturalistico degli interi ambiti. A tal fine dovranno essere, a cura dei privati, riaperti e resi percorribili i tracciati rurali pubblici e/o di uso pubblico e/o demaniale che dovranno essere opportunamente segnalati dalla pubblica Amministrazione.
5. Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.
6. Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.
7. Per la realizzazione di interventi edificatori all'interno di tale ambito, sono fatte salve le norme di intervento previste dal P.I. per le aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a residenza, attività produttive e servizi con l'obbligo di prevedere per i singoli progetti edilizi la puntuale sistemazione degli scoperti.
8. Gli interventi per gli edifici schedati nei Centri Storici e le corti rurali seguiranno quanto previsto dalle normative secondo i gradi di protezione.
9. È inoltre ammessa la realizzazione di serre, purché prive di strutture murarie fuori terra.
10. Sugli edifici esistenti, gli interventi ammessi possono essere finalizzati anche alla realizzazione di punti di sosta, di ristoro e vendita di prodotti agricoli.
11. Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici a carattere industriale e di nuovi impianti di acquacoltura.
12. Sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli direttamente connessi con la sistemazione idraulica del territorio. Le miglie fondiari e sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola. Nel caso di necessità di asporto di materiale dovranno essere acquisite le autorizzazioni rilasciate dagli Enti competenti.
13. In particolare: i movimenti di terra, devono essere limitati all'ambito del fondo, affinché con tali opere non venga modificato l'attuale assetto del territorio; non è ammessa la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere e natura, comprese anche le murature a secco; sono ammesse solo opere riguardanti architetture di terra.
14. Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
 - filari alberati, macchie arboree e vegetazione spontanea lungo gli alvei dei corsi d'acqua;
 - percorsi di immersione nel territorio rurale;
 - alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.

15. È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie. Sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante.

1. È prescritta altresì la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.
2. Sono consentite le lavorazioni per la coltivazione ciclica del pioppo.
3. Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola. Tali nuovi percorsi, dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 3,00 e con fondo sterrato. Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.
4. Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con l'esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
5. Tali insegne che dovranno essere di modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo il tracciato del percorso attrezzato e dovranno essere realizzate in legno con scritte e figure in colori tenui.
6. È inoltre vietata qualsiasi nuova edificazione, salvo gli ampliamenti consentiti dalla L.R. n. 11/2004 art. 43 e 44 per gli edifici residenziali presenti, nonché per le sole Aziende Agricole, tramite piano di sviluppo aziendale, l'ampliamento degli annessi in funzione del fondo, che comunque andranno collocati a ridosso degli esistenti al fine di tutelare il sito di notevole valore.

Nota: ogni riferimento cartografico al PAVGV adottato, contenuto nel PAT vigente, dovrà essere aggiornato/ adeguato al PAVGV approvato.

STRALCIO N.T.O. – Art. 6.9

Art. 6.9. - Salvaguardia dei coni visuali

1. Trattasi di aree in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale nonché di edifici e nuclei rurali di antico insediamento come individuate nelle tavole di Piano. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, salvo diverse specifiche disposizioni dei P.I..
2. Le superfici di tali aree concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria della zona in cui ricadono.
3. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.
4. Per l'ambito di salvaguardia del sito denominato "Colombaroni" (CR-02) è vietata qualsiasi nuova edificazione, salvo gli ampliamenti consentiti dalla L.R. n. 11/2004 art. 43 e 44 per gli edifici residenziali presenti, nonché per le sole Aziende Agricole, tramite piano di sviluppo aziendale l'ampliamento degli annessi in funzione del fondo, che comunque andranno collocati a ridosso degli esistenti al fine di tutelare il sito di notevole valore.

A recepimento Art. 2.3.5 NT PAT Var. n.2 "Adeguamento al PTCP" le misure di tutela a valorizzazione stabilite dal PI dovranno essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 94-95-96 delle NT del PTCP.

STRALCIO N.T.O. - Art. 6.12

Art. 6.12. - Aree soggette a fragilità idrogeologiche

1. Trattasi di aree individuate e classificate dagli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore in relazione alla fragilità idrogeologica.
2. In particolare sono state riportate:
 - Aree allagabili (Piano Generale Consorzio di Bonifica);
 - Zone a elevata vulnerabilità idrogeologica (PAVGV);
3. Il PI ha precisato gli ambiti dei comparti individuati a pericolosità idraulica.
4. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, ogni intervento ammesso riguardante l'ambito interessato e che interessa una porzione di territorio superiore ai 1.000 mq., dovrà contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto l'ambito idraulico di riferimento, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio, che verrà approvato dal Genio civile competente, dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
5. Nelle aree individuate a fragilità idrogeologica:
 - È vietata l'apertura di cave a cielo aperto, miniere, discariche o altre forme di interventi di trasformazione del territorio; è fatto salvo quanto già autorizzato o autorizzabile da Enti sovraordinati.
 - Sono vietati gli interventi che portano a un utilizzo del suolo tale da aggravare il fenomeno di dissesto e instabilità, come la tombinatura dei canali di scolo e dei fossati di guardia ai margini delle infrastrutture.
 - È vietata l'individuazione di nuove zone agroindustriali, nonché la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi.
 - Nelle zone a giacitura depresso gli interventi consentiti, ai sensi della strumentazione urbanistica vigente devono essere realizzati al di sopra della quota di sicurezza idraulica sul piano campagna, da concertare con il Consorzio di Bonifica; la determinazione dei volumi e delle altezze dei manufatti viene definita al netto della quota di sicurezza idraulica; è comunque vietato realizzare locali interrati o seminterrati.

Nota 1: rispetto alla Tav. 3 Carta delle Fragilità del PAT approvato con DGRV n. 926 del 18.06.2013 con il PAT Var. 2 "Adeguamento al PTCP" le zone di attenzione idraulica del PAI bacino Brenta Bacchiglione sono stralciate a recepimento del Decreto Segretariale dell'Autorità di Bacino n. 30 del 04.06.2014 e del PTCP.

Nota 2: gli elaborati del PI dovranno essere aggiornati a recepimento del Decreto Segretariale dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali n. 54 del 21.04.2023 "Aggiornamento del PGRA nel Comune di Albaredo d'Adige ai sensi dell'art. 6 c.4 delle NTA".

STRALCIO N.T.O. Art. 6.12.1

Art. 6.12.1 - Ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare

A recepimento Art. 2.5.6 NT PAT Var. 2 "Adeguamento al PTCP" sono individuati gli ambiti caratterizzati da condizioni determinanti fragilità ambientale presenti nel territorio, costituiti da sito inquinato, orli di scarpata fluviale e golene.

Direttive

Relativamente al sito inquinato il P.I. provvede a:

- classificare ed individuare il potenziale rischio in relazione alle destinazioni d'uso degli ambiti circostanti e a disciplinare le aree a rischio al fine di non incrementare il carico urbanistico esistente ed all'occorrenza predisporre idonee misure di prevenzione dei rischi fino alla integrale bonifica delle stesse.

Relativamente agli orli di scarpata fluviale e golene il P.I. provvede a:

- effettuare una attenta ricognizione e analisi sul territorio, a scala adeguata, al fine di localizzare con precisione gli ambiti di fragilità ambientale da salvaguardare, anche non direttamente rilevati dal PTCP, disponendo idonee misure cautelative e di tutela per la loro conservazione.

STRALCIO N.T.O. – Art. 5.24**Art. 5.24. - ZONA E - Agricola;**

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui agli art.43-44-45 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004 e smi.
2. E' ammessa:
 - a) la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente mobili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie massima di 10 mq., altezza media non superiore a 2,50 ml.

Ai sensi dell'art. 44 "Edificabilità", comma 5 quinquies, della L.R. 11/2004, è consentita la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di equidi, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, nonché nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli equidi. In conformità alle vigenti disposizioni adottate dal Ministero della Salute per la tutela del cavallo, la realizzazione di tali box e recinzioni dovranno rispettare le seguenti misure:

- dimensione dei box
 - il box deve avere spazio sufficiente per consentire all'equide di sdraiarsi, rialzarsi agevolmente e girarsi comodamente; le misure minime sono le seguenti:
 - cavalli m 3,00x m 3,00 (misure maggiori dovranno essere adottate per cavalli di taglia grande);
 - pony m 2,80 x m 2,80 (misure inferiori dovranno essere adottate per pony di piccola taglia);

Per i box da parto e le fattrici con puledro dovranno essere previsti spazi non inferiori a m 3,00 x m. 4,00.

I corridoi che conducono ai box dovranno essere sufficientemente ampi da consentire un accesso comodo e sicuro.

- recinzioni
 - le recinzioni dovranno essere sufficientemente solide e di un'altezza adeguata ad impedire la fuga dell'animale realizzate con materiali idonei e mantenute in modo tale da non provocare danni agli animali;
 - fili spinati o reti per ovini non dovranno essere usati nelle aree che ospitano equidi e qualora sia utilizzato filo metallico devono essere prese misure atte ad assicurare che sia sufficientemente visibile; le staccionate dovranno essere realizzate con un'altezza minima di m 1,20, tuttavia diversi criteri possono essere utilizzati per pony e cavalli interi; la filagna inferiore può essere posta a m 0,5 dal suolo;
 - per i cavalli interi andrà prevista una doppia linea di staccionata e, in alcuni casi, una delimitazione elettrificata lungo la parte superiore della palizzata; la recinzione elettrica può essere utilizzata per divisioni temporanee interne ma non come unico sistema di delimitazione perimetrale dell'area dedicata;
 - le uscite dovranno essere progettate in modo da permettere un facile e sicuro passaggio dei cavalli;
 - i cancelli vanno chiusi e assicurati saldamente.

- b) interventi di ricomposizione, accorpamento e traslazione delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concessa previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione volumetrica attraverso intervento edilizio diretto;

3. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso.
4. Le serre dovranno rispettare le caratteristiche tecniche stabilite con DGR n. 172 del 3/02/2010 "Individuazione delle caratteristiche tecniche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento".
5. Si richiamano i seguenti criteri:
 - a. le nuove edificazioni dovranno essere di norma collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
 - b. sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 50 ml dalla casa di abitazione. Tali impianti non possono essere realizzati se comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dell'andamento dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore a 50 cm. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
 - c. eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
 - d. la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
 - e. dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo. Gli eventuali abbattimenti di alberature esistenti, individuati nel PAT come filari alberati dovranno trovare giustificazione attraverso la produzione di una specifica relazione agronomica
6. Per le nuove edificazioni e gli ampliamenti in tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
 - numero massimo di piani abitabili: 2 fuori terra oltre al sottotetto;
 - Altezza massima dei fabbricati: 8,50ml., salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
 - Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (D.lgsn. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992) fuori dal perimetro dei Centri Abitati. All'interno del perimetro dei Centri Abitati la distanza non può essere inferiore a ml. 5,00 e comunque nel rispetto del DM 1444/1968.;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 ml..
 - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml..
7. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni in zona agricola si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.

Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

8. Sono definite costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola i fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo legittimamente edificati in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:
 - alla data di adozione del PAT erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
 - successivamente alla data di adozione del PAT non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
 - hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.
9. La Legge Regionale n. 11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

STRALCIO N.T.O. – Art. 5.24

Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

1. Sono definite costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola i fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo legittimamente edificati in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:
 - alla data di adozione del PAT erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
 - successivamente alla data di adozione del PAT non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
 - hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.
2. La Legge Regionale n. 11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.
3. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:
 - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
 - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).
4. Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati o da dichiarazione sostitutiva quando il fabbricato insiste solo sulla propria pertinenza con estensione non superiore a 10 volte la superficie coperta e non è parte di una proprietà più vasta.
5. In ogni caso non saranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati da meno di dieci anni dall'adozione del PI da parte del Consiglio Comunale.
6. Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti mentre per i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi si applicano i limiti definiti dal comma 4 delle Prescrizioni dell'art. 3.3.4 della NTA del PAT..
7. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale è fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa e nel rispetto della norma del PAT. La restante porzione dichiarata non funzionale dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi.
8. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza e sono fissate dalla scheda di progetto.
9. Al fabbricato non più funzionale è assegnata un'area pertinenziale, da individuare a scala edilizia in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, che non rientra nel computo delle aree coinvolte dall'azienda agricola cui il fabbricato stesso non è più legato funzionalmente.
10. I fabbricati dichiarati non funzionali e non oggetto di specifiche norme di tutela possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 compresa la demolizione e successiva ricostruzione all'interno dell'area pertinenziale.
11. L'edificazione è subordinata al rispetto delle modalità operative e dell'edificazione nella zona agricola previste dal Prontuario della qualità architettonica.
12. Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

STRALCIO – N.T.O. – Art. 6.4: VEDI STRALCIO N.T.O. ELAB. 1

STRALCIO – N.T.O. – Art. 6.12.1: VEDI STRALCIO N.T.O. ELAB. 1

STRALCIO N.T.O. – Art. 6.16

Art. 6.16. - Fascia di rispetto stradale

1. Su queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di distribuzione elettrica, piste ciclabili, giardini pubblici e privati, aree di parcheggio, ecc.
2. La profondità della zona di rispetto da osservarsi nelle nuove edificazioni dovrà essere conforme al D. Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) con le modifiche del DPR n. 610/1996:
 - Fuori dai centri abitati:
 - Strade tipo "C" = 30 ml. (10 ml. per le zone A, B, C, D, ES, F);
 - Strade tipo "F" = 20 ml (5 ml. per le zone A, B, C, D, ES, F);
 - Strade vicinali = 5,00 ml. in tutti i casi;
 - All'interno dei centri abitati:
 - Strade tipo "C" = distanze previste da singole ZTO;
 - Strade tipo "F" = distanze previste da singole ZTO;
 - Strade vicinali = distanze previste da singole ZTO;
3. Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001.
4. Ai sensi dell'art. 41 "Zone di tutela e fasce di rispetto", comma 4ter L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il Piano degli Interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.
5. Le fasce di rispetto concorrono alla determinazione degli indici stereometrici previsti per le sottostanti ZTO previste dal PI.

P.I. VARIANTE

P.I. - VAR. N. 14

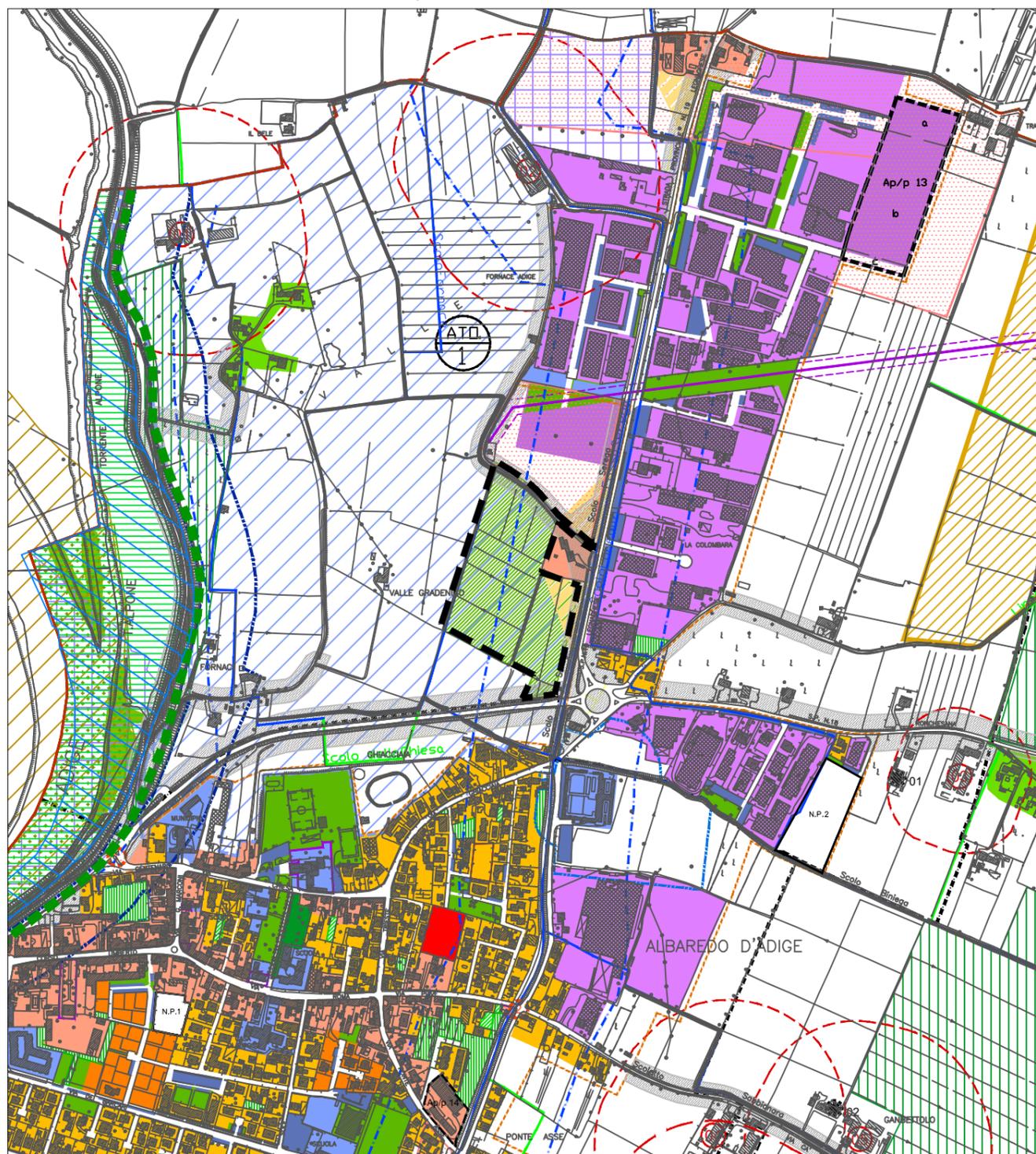
ai sensi Accordo di Programma Art. 7 LR 11 / 2004 "Cittadella dello Sport"

STRALCIO ELAB. 1 - SISTEMA INSEDIATIVO, TUTELE E VINCOLI - TERR. COMUNALE - SC. 1:10.000

STRALCIO ELAB. 2.1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - QUADRANTE NORD - SC. 1:5.000

STRALCIO ELAB. 6 - ZONA SIGNIFICATIVE - ZONA PRODUTTIVA - SC. 1:2.000

STRALCIO NTO - Rif. ELAB. 1 / Artt. 5.30 - 6.9 - 6.12; Rif. ELAB. 2.1 - ELAB. 6 / Art. 5.30



- Zona F3B Aree per impianti sportivi

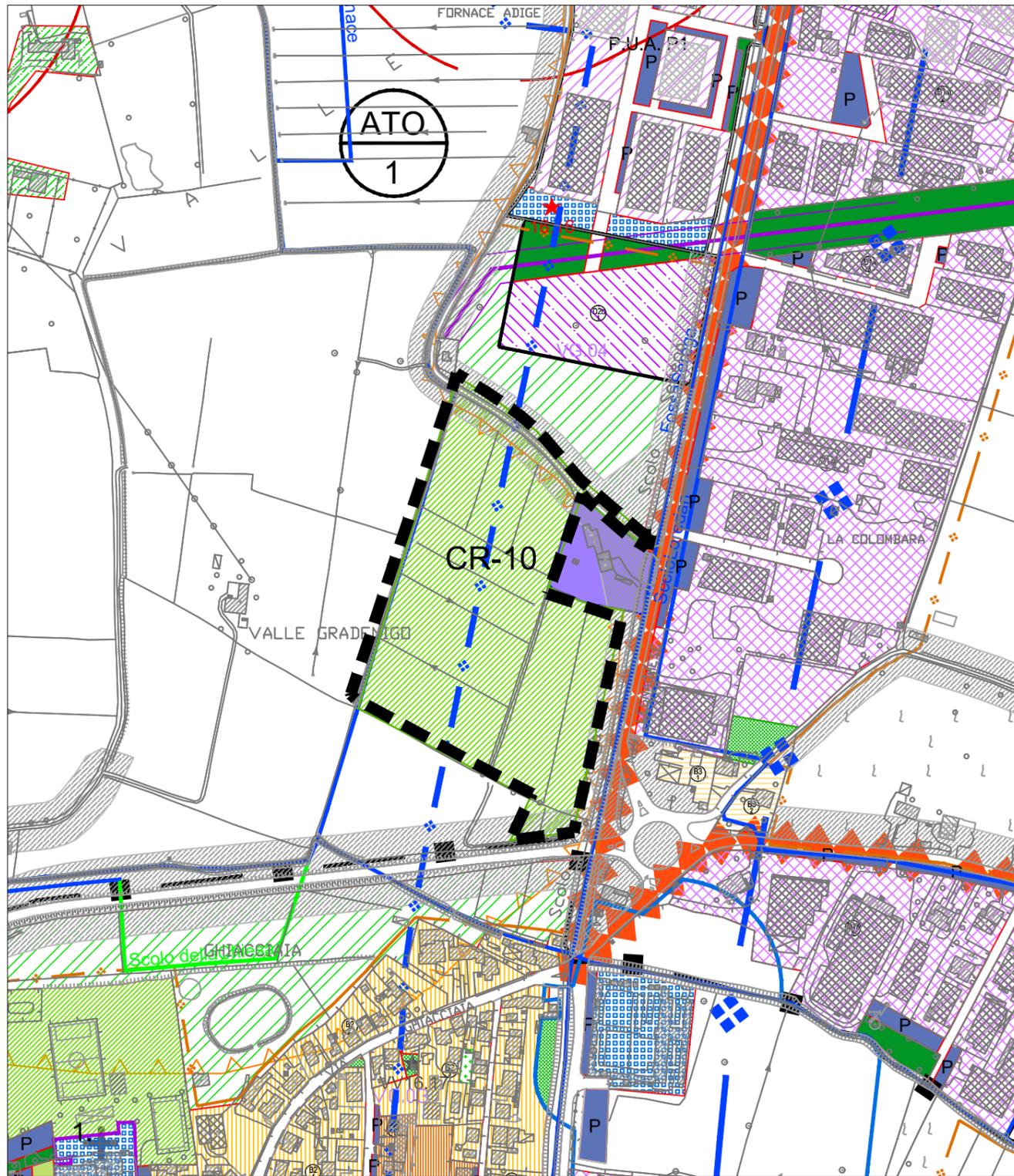
Art. 5.30
- Coni visuali di protezione

Art. 6.9
- Zone soggette a fragilità idrogeologiche*

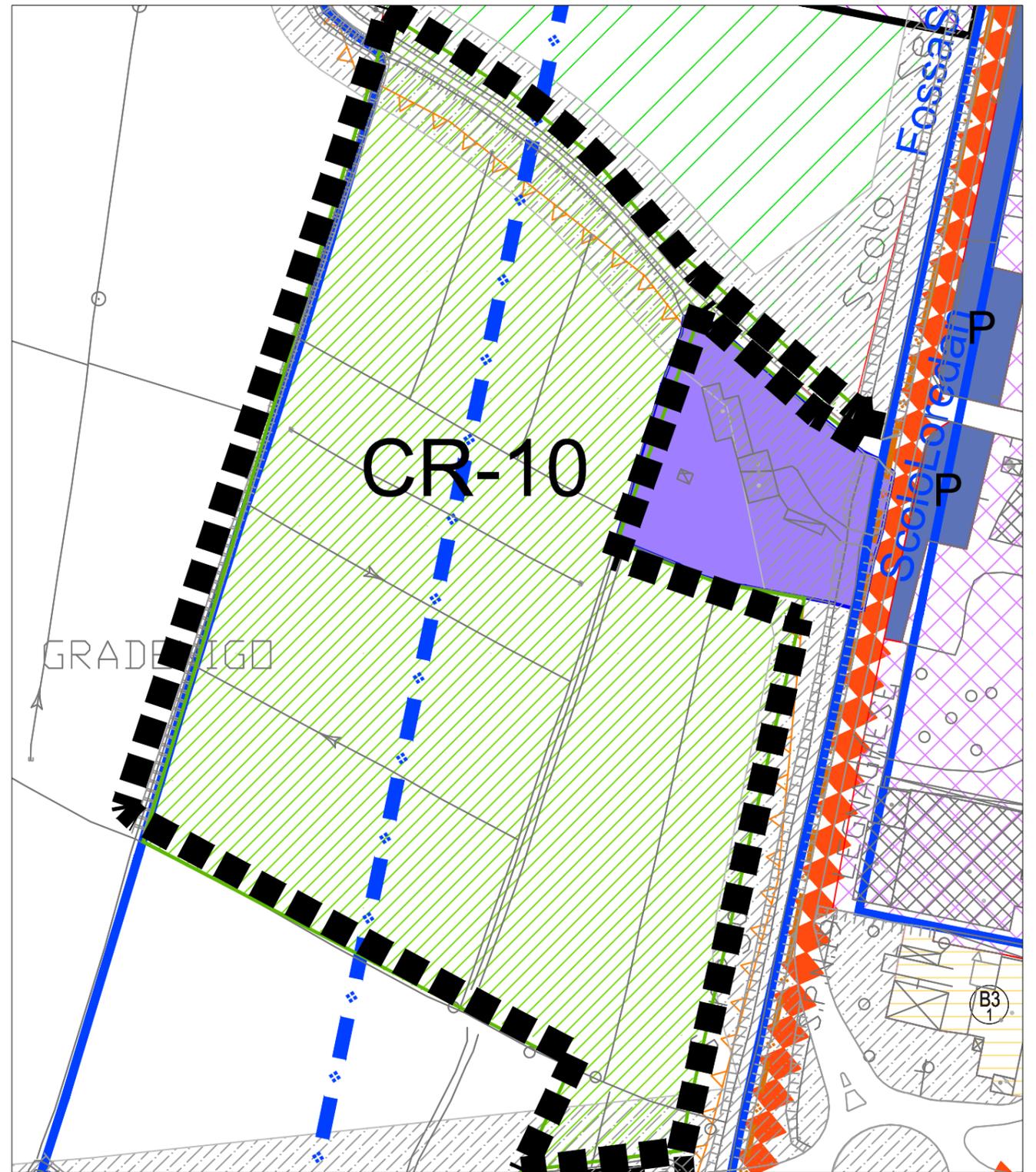
Art. 6.12
- Ambito oggetto "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport"

* gli elaborati del PI dovranno essere aggiornati a recepimento del Decreto dell'Autorità di Bacino n. 54 del 21.04.2023

STRALCIO - ELAB. 2.1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - SC. 1:5.000



STRALCIO - ELAB. 6 - ZONE SIGNIFICATIVE - ZONA PRODUTTIVA - SC. 1:2.000



-  Zona F3B - Aree per impianti sportivi Art. 5.30
-  Ambito oggetto "Accordo di Programma art. 7 L.R. 11/ 2004 - Cittadella dello Sport"

STRALCIO N.T.O. - Art. 5.30

Art. 5.30. - ZONA F3B - Aree per impianti sportivi;

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive.
2. In queste zone è consentita la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).
3. Il volume edificabile per le strutture di servizio sarà determinato in relazione alle caratteristiche dell'impianto da realizzare e non potrà comunque superare l'indice di copertura del 40% fatta salva l'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 es.m.i.;
4. Le distanze tra i fabbricati devono rispettare quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 per le zone C.
5. Si prescrivono inoltre le seguenti norme:
 - Altezza degli edifici: non potrà superare i ml. 8,00, salvo diverse esigenze per gli impianti coperti.
 - Parcheggi: mq. 20 ogni 1.000 mq. di area utilizzata. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968 N. 1444.
6. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
7. Nella zona retrostante l'area parrocchiale è consentita la costruzione di attrezzature finalizzate alla ricreazione ed alle attività istituzionali della parrocchia nel rispetto degli indici stereometrici della Zona F1A- Aree per attrezzature di interesse comune.

PI – VAR. N. 14 "CITTADELLA DELLO SPORT"

Ai sensi dell'Accordo di Programma Art. 7 della L.R. 11/2004 "Cittadella dello Sport" la Variante n. 14 al PI disciplina l'ambito, tra via Fiume e via Serega, destinato alla realizzazione di tali impianti sportivi, con sua classificazione a zona F3B e puntualizzazione delle loro caratteristiche secondo Scheda Norma.

STRALCIO N.T.O. – Art. 6.9

Art. 6.9. - Salvaguardia dei coni visuali

1. Trattasi di aree in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale nonché di edifici e nuclei rurali di antico insediamento come individuate nelle tavole di Piano. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, salvo diverse specifiche disposizioni dei P.I..
2. Le superfici di tali aree concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria della zona in cui ricadono.
3. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.
4. Per l'ambito di salvaguardia del sito denominato "Colombaroni" (CR-02) è vietata qualsiasi nuova edificazione, salvo gli ampliamenti consentiti dalla L.R. n. 11/2004 art. 43 e 44 per gli edifici residenziali presenti, nonché per le sole Aziende Agricole, tramite piano di sviluppo aziendale l'ampliamento degli annessi in funzione del fondo, che comunque andranno collocati a ridosso degli esistenti al fine di tutelare il sito di notevole valore.

A recepimento Art. 2.3.5 NT PAT Var. n.2 "Adeguamento al PTCP" le misure di tutela a valorizzazione stabilite dal PI dovranno essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 94-95-96 delle NT del PTCP.

STRALCIO N.T. - Art. 6.12

Art. 6.12. - Aree soggette a fragilità idrogeologiche

1. Trattasi di aree individuate e classificate dagli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore in relazione alla fragilità idrogeologica.
2. In particolare sono state riportate:
 - Aree allagabili (Piano Generale Consorzio di Bonifica);
 - Zone a elevata vulnerabilità idrogeologica (PAVGV);
3. Il PI ha precisato gli ambiti dei comparti individuati a pericolosità idraulica.
4. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, ogni intervento ammesso riguardante l'ambito interessato e che interessa una porzione di territorio superiore ai 1.000 mq., dovrà contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto l'ambito idraulico di riferimento, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio, che verrà approvato dal Genio civile competente, dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
5. Nelle aree individuate a fragilità idrogeologica:
 - È vietata l'apertura di cave a cielo aperto, miniere, discariche o altre forme di interventi di trasformazione del territorio; è fatto salvo quanto già autorizzato o autorizzabile da Enti sovraordinati.
 - Sono vietati gli interventi che portano a un utilizzo del suolo tale da aggravare il fenomeno di dissesto e instabilità, come la tombinatura dei canali di scolo e dei fossati di guardia ai margini delle infrastrutture.
 - È vietata l'individuazione di nuove zone agroindustriali, nonché la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi.
 - Nelle zone a giacitura depressa gli interventi consentiti, ai sensi della strumentazione urbanistica vigente devono essere realizzati al di sopra della quota di sicurezza idraulica sul piano campagna, da concertare con il Consorzio di Bonifica; la determinazione dei volumi e delle altezze dei manufatti viene definita al netto della quota di sicurezza idraulica; è comunque vietato realizzare locali interrati o seminterrati.

Nota 1: rispetto alla Tav. 3 Carta delle Fragilità del PAT approvato con DGRV n. 926 del 18.06.2013 con il PAT Var. 2 "Adeguamento al PTCP" le zone di attenzione idraulica del PAI bacino Brenta Bacchiglione sono stralciate a recepimento del Decreto Segretariale dell'Autorità di Bacino n. 30 del 04.06.2014 e del PTCP.

Nota 2: gli elaborati del PI dovranno essere aggiornati a recepimento del Decreto Segretariale dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali n. 54 del 21.04.2023 "Aggiornamento del PGRA nel Comune di Albaredo d'Adige ai sensi dell'art. 6 c.4 delle NTA".

P.I. VARIANTE

P.I. - VAR. N. 14

ai sensi Accordo di Programma art. 7 LR 11 / 2004 "Cittadella dello Sport"

SCHEDA NORMA

La Variante n. 14 al PI consiste in:

- riclassificazione dell'area destinata alla realizzazione degli impianti della Cittadella dello Sport, localizzata tra Via Fiume e Via Serega di sup. catastale mq.60.413 (di cui mq. 58.032 propr. comunale e mq. 2.381 di tezi) da Zona E a Zona F 3B - NTO art. 5.30, con puntualizzazione delle loro caratteristiche secondo allegato masterplan.

La realizzazione degli impianti della Cittadella dello Sport è subordinata a:

- pareri Enti/Uffici interessati (Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali/P.G.R.A., Genio Civile, Consorzio Alta Pianura Veneta, Soprintendenza, Prov. Vr/Settore Pianificazione - Urbanistica- Viabilità, RV/VAS - V.INC.A.);
- parere CONI;
- pareri Enti / Aziende di gestione di servizi pubblici;
- approvazione del progetto esecutivo con progetto opere di urbanizzazione da parte del Consiglio Comunale;

e alle seguenti prescrizioni:

Destinazione d'uso area interessata:

Zona F3B - Aree per impianti sportivi - NTO art. 5.30

Modalità di attuazione: realizzazione degli impianti sportivi previsti con intervento diretto secondo progetto di dettaglio predisposto in base a:

- masterplan della Cittadella dello Sport con organizzazione complessiva e stralci funzionali;
- studio approvato dalla Prov. Vr. sulla soluzione viabilistica di accessibilità alla nuova Cittadella dello Sport;
- connettivo viario di distribuzione interna e organizzazione /dimensionamento delle aree a parcheggio;
- studio dell'organizzazione delle aree a verde;
- compatibilità idraulica / pareri Genio Civile e Consorzio Alta Pianura Veneta;
- opere di urbanizzazione.

Materiali:

per viabilità, parcheggi e piazzali dovranno essere utilizzate pavimentazioni drenanti adatte al traffico di veicoli e pedoni rispettando le misure di tutela delle acque combinando le esigenze di progetto con quelle normative e ambientali.

Tutela ambientale:

il progetto degli impianti sportivi della Cittadella dello Sport dovrà essere rapportato con i caratteri ambientali dell'ambito territoriale in cui ricade l'area oggetto della variante n. 14 al PI con particolare riferimento:

- alla salvaguardia del cono visuale di protezione della Corte rurale di antica origine CR 10 (rif. elab. 1 sc 1:10000 PI Var. n. 12) ;
- al mantenimento, secondo studio del Verde, dei principali filari alberati e siepi a sud dell'area della Cittadella dello Sport (rif. elab. 2 sc 1:10000 PAT Var. 2 - adeguamento al PTCP) e loro integrazione con specie autoctone lungo i lati che delimitano l'ambito della Cittadella.

Opere di urbanizzazione: le opere dovranno prevedere recinzioni con muretto in Cls di H max ml 0,50 con soprastante rete metallica a maglie verdi di h. ml 1,50 per un tot. di ml 2,00, fornitura e posa di canalizzazioni interrate per il passaggio di cavi elettrici e di acqua per la creazione di punti luce e da impianto di pubblica illuminazione con adozione di accorgimenti previsti da normativa per il contenimento dell'inquinamento luminoso, ricercando i migliori standards di rendimento, affidabilità ed economia di esercizio, anche attraverso l'impiego di sorgenti di luce realizzate da diodi luminosi (LED) e/o alimentazioni a pannelli fotovoltaici). I sistemi di illuminazione previsti dovranno dimostrarsi in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli impianti. Nel rispetto di tali requisiti tecnici, la tipologia dei corpi illuminanti dovrà essere coerente con i caratteri del contesto urbano e ambientale.

Altezza strutture:

Distanza minima dai confini:

Distanza minima dalle strade:



secondo progetto di dettaglio degli impianti sportivi