

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VERONA



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE



LA CITTADELLA DELLO SPORT
MASTERPLAN

STUDIO DI ARCHITETTURA
DAMIANO PUNTILLO
GIUGNO 2024
REV 01 SETTEMBRE 2024

SOMMARIO

Sommario ed obiettivi di masterplan

Pag 2 Sommario ed obiettivi di masterplan

Inquadramento territoriale

Pag 3 Inquadramento territoriale

Inquadramento catastale delle proprietà

Pag 4 Evidenze catastali con indicazione dei mappali soggetti a procedura di esproprio

Inquadramento urbanistico

Pag 5 estratto di PI_elaborato 1 sistema insediativo tutele e vincoli

Pag 6 estratto di PI_elaborato 2.1 ZTO quadrante nord

Pag 7 estratto di PGRA_elaborato AI13 carta delle altezze idriche scenario alta
probabilità TR 30 anni

Pag 8 estratto di PGRA_elaborato AI14 carta delle altezze idriche scenario media
probabilità TR 100 anni

Pag 9 estratto di PGRA_elaborato AI14 carta delle altezze idriche scenario bassa
probabilità TR 300 anni

Pag 10 estratto di PGRA elaborato AI 14 carta della pericolosità idraulica

Pag 11 estratto di PAT_elaborato 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Pag 12 estratto di PAT_elaborato 2 carta delle invarianti

Pag 13 estratto di PAT_elaborato 3 carta delle fragilità

Pag 14 estratto di PAT_elaborato 4 carta della trasformabilità

Analisi del territorio

Pag 15 Fattibilità geologica, geotecnica e rischio sismico

Pag 16 Considerazioni archeologiche, sui sistemi a rete esistenti e sui centri di interesse
ambientale

Il progetto

Pag 17 Il progetto

Descrizione del progetto

Pag 18 Descrizione del progetto

Fasi realizzative del progetto

Pag 19 FASE 1 opere a rete, viabilità e parcheggi

Pag 20 FASE 2 campo principale e di allenamento, tribuna coperta con spogliatoi-servizi

Pag 21 FASE 3 campi calcetto e tennis, spogliatoi-servizi -ristoro e percorso fitness

OBIETTIVI DI MASTERPLAN

“Il masterplan è un documento programmatico che disegna le tappe di sviluppo di un determinato contesto, realizzato attraverso un metodo e un processo – la pianificazione strategica – finalizzato alla definizione di una visione collettiva sulla quale aggregare e coinvolgere tutta la comunità locale in una riflessione sul futuro del territorio”

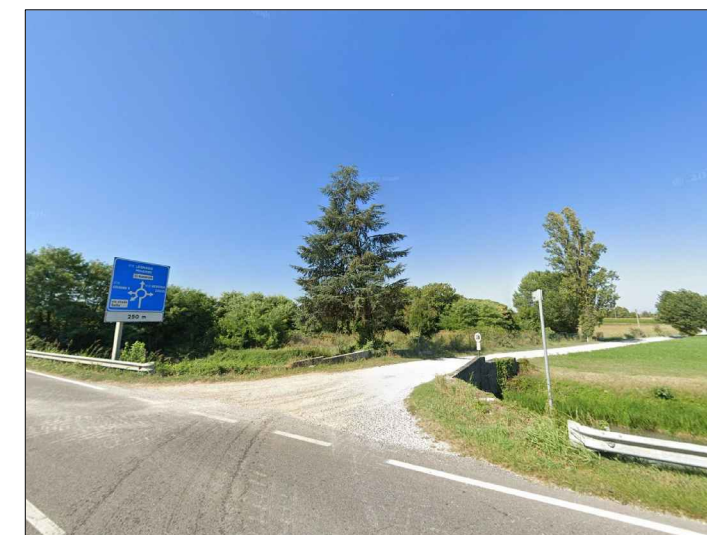
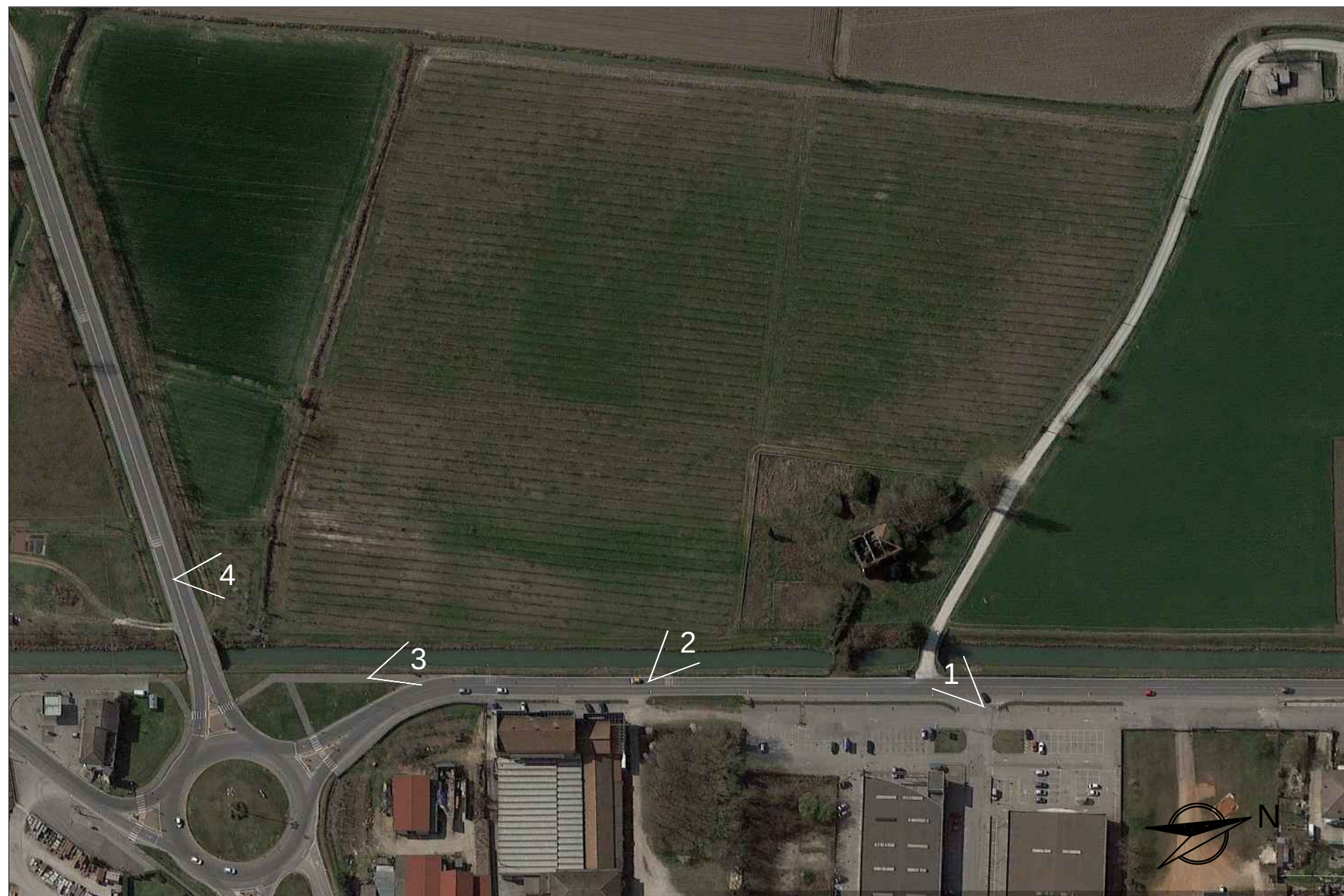


Foto 1

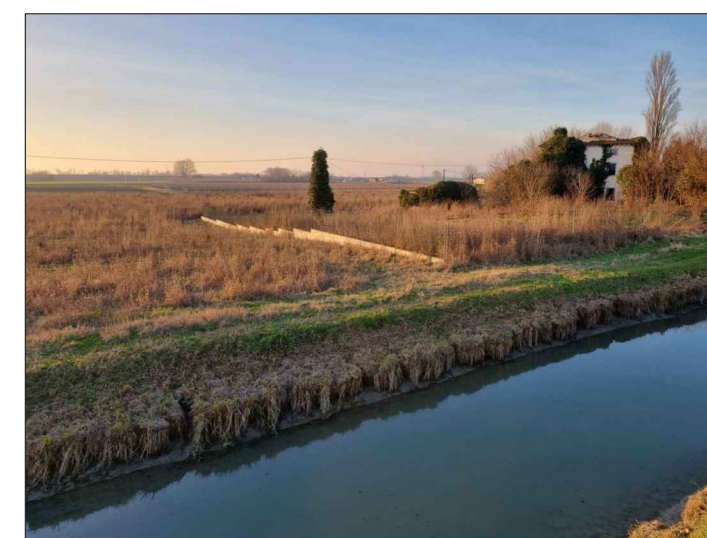


Foto 2



Foto 4

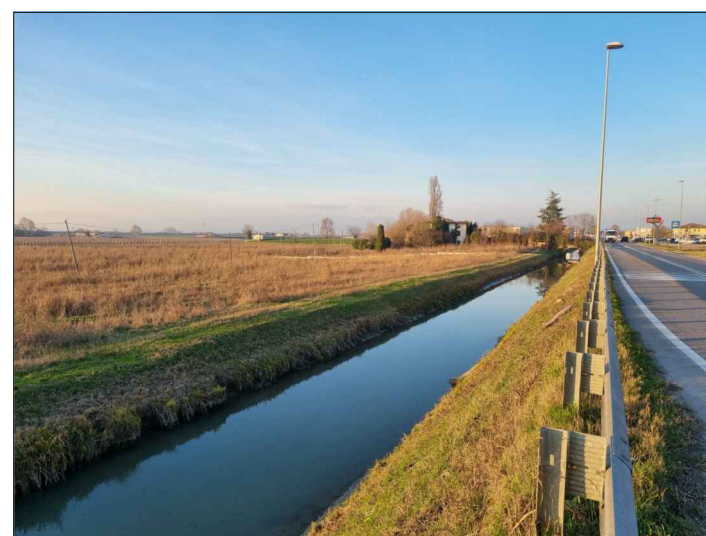


Foto 3

Al terreno si accede attualmente dal lato nord, da Via Fiume, entrando dall'incrocio con via Serega.
Il terreno in oggetto si presenta come incolto, confinante sul lato est con la Fossa Serega e con il lotto di una vecchia costruzione, e sui lati sud ed ovest ancora con terreno agricolo. Il confine ovest è rappresentato dalla Fossa Biniega.



QUADRO CATASTALE DI INTERVENTO			
COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE			
FOGLIO	MAPPALE	SUP MQ	PROPRIETA'
1	595	3 341	COMUNE
1	593	5 050	COMUNE
1	86	6 312	COMUNE
1	592	960	COMUNE
1	589	1 150	COMUNE
1	83	6 073	COMUNE
1	82	34 689	COMUNE
1	614	457	COMUNE
1	529	802	TERZI
1	521	70	TERZI
1	522	426	TERZI
1	528	203	TERZI
1	parte 607	880	TERZI
SOMMANO		60 413	

Per i mappali proprietà di terzi privati,
per un totale di mq 2'381 si dovrà predisporre
apposita procedura espropriativa



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona



Elaborato

1

**Sistema Insediativo,
Tutele e Vincoli**
Territorio Comunale

Scala

1:10.000

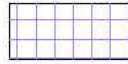
Piano degli Interventi - Variante n. 8

SISTEMA INSEDIATIVO

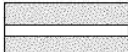
 Zona A - Centro Storico e corti rurali

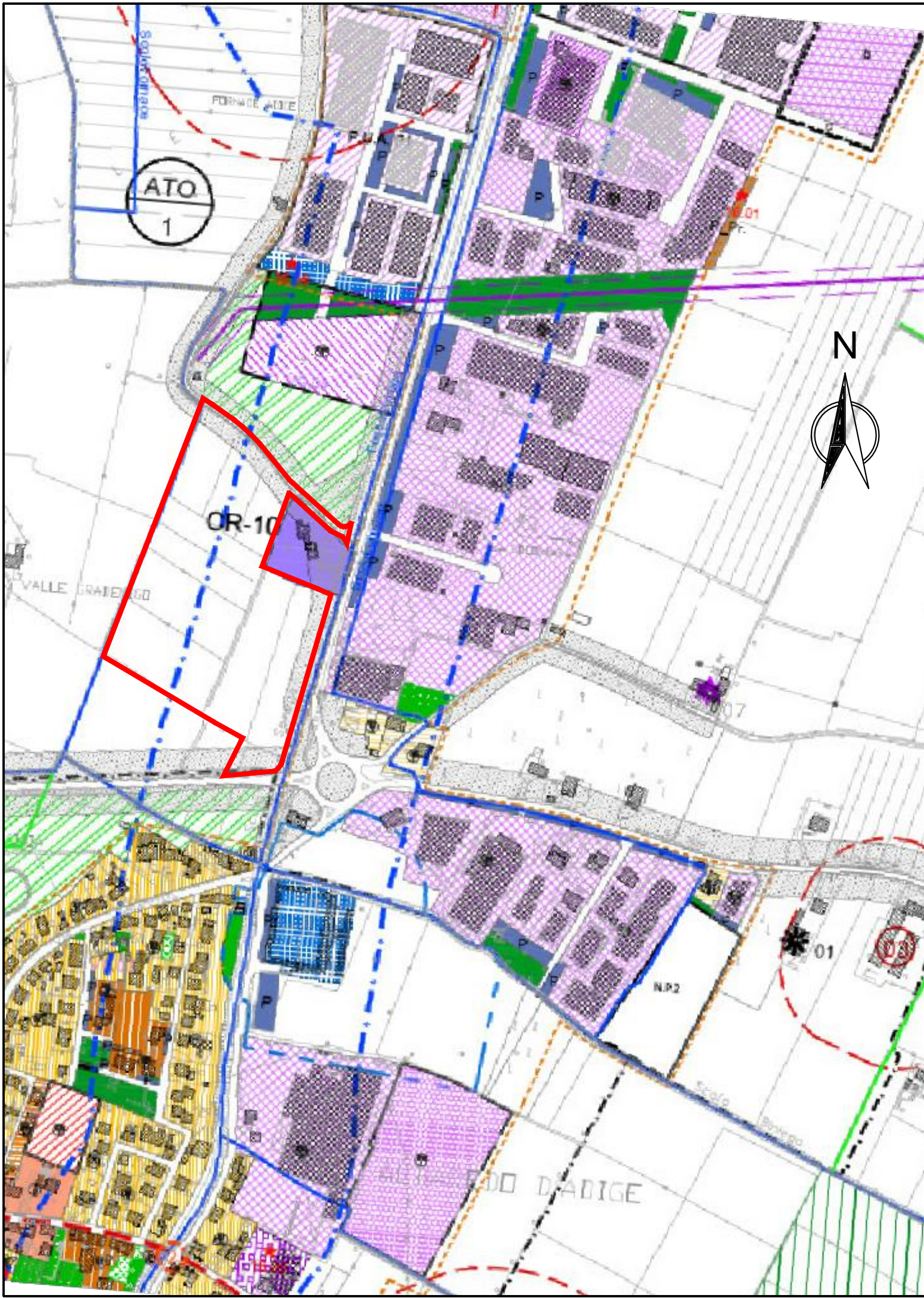
VINCOLI E TUTELE

 Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua Art. 6.4

 Ambiti di interesse paesistico-ambientale (PAVG) e contesti figurativi individuati dal PAT Art. 6.8

 Zone soggette a fragilità idrogeologiche Art. 6.12

 Fascia di rispetto stradale Art. 6.16



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona



Elaborato

2.1

Zone Territoriali Omogenee
Quadrante Nord

Scala

1:10.000

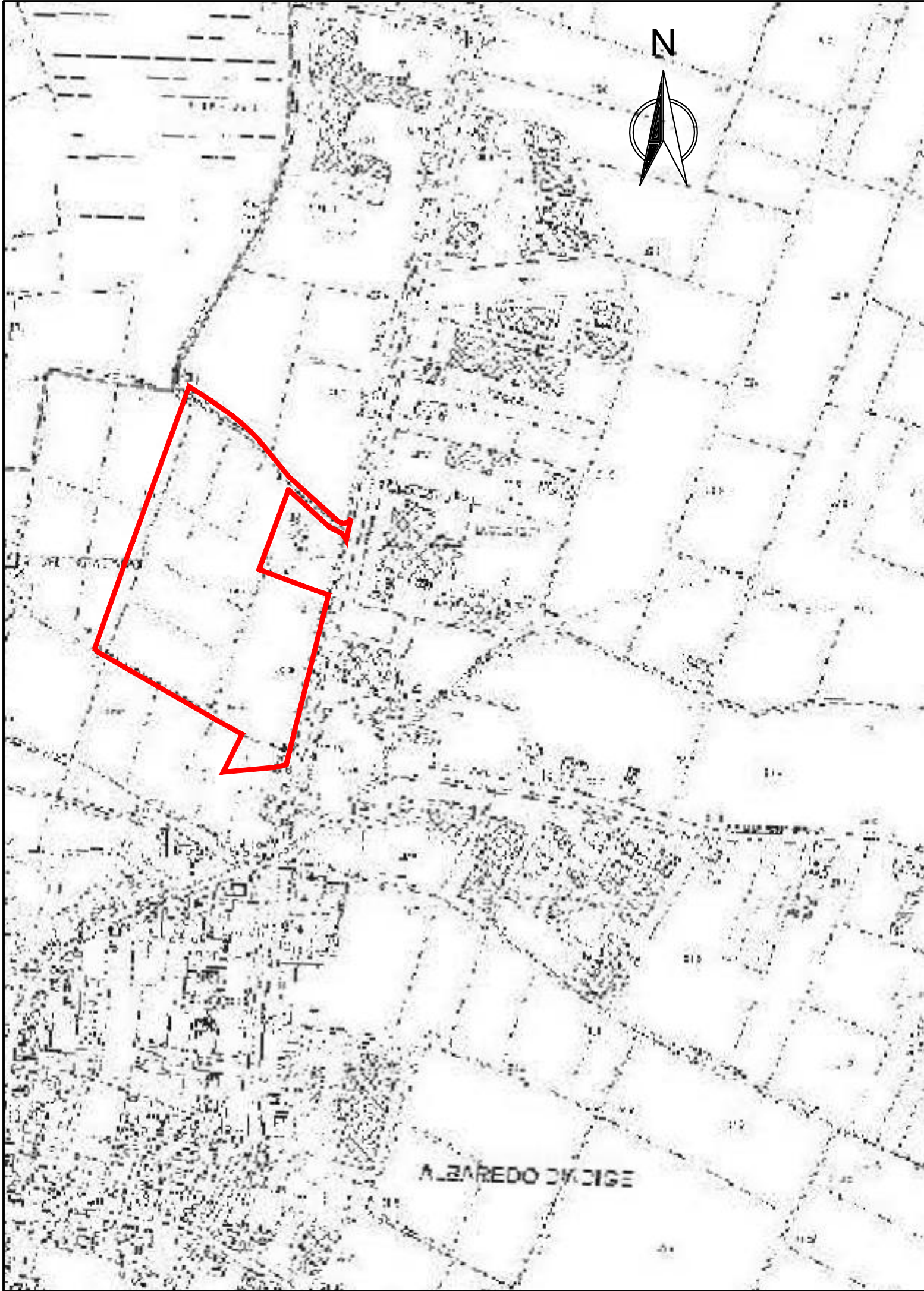
Piano degli Interventi - Variante n. 8

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

	Zona A1 - Nuclei e insediamenti rurali di antica origine	Art. 5.3
	Zona E - Agricola	Art. 5.24
	Zona EA - Agricola periurbana	Art. 5.25

VINCOLI E TUTELE

	Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua	Art. 6.4
	Fascia di rispetto stradale	Art. 6.16



Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 6 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49

Riquadro	AJ14
elaborato	
scala	

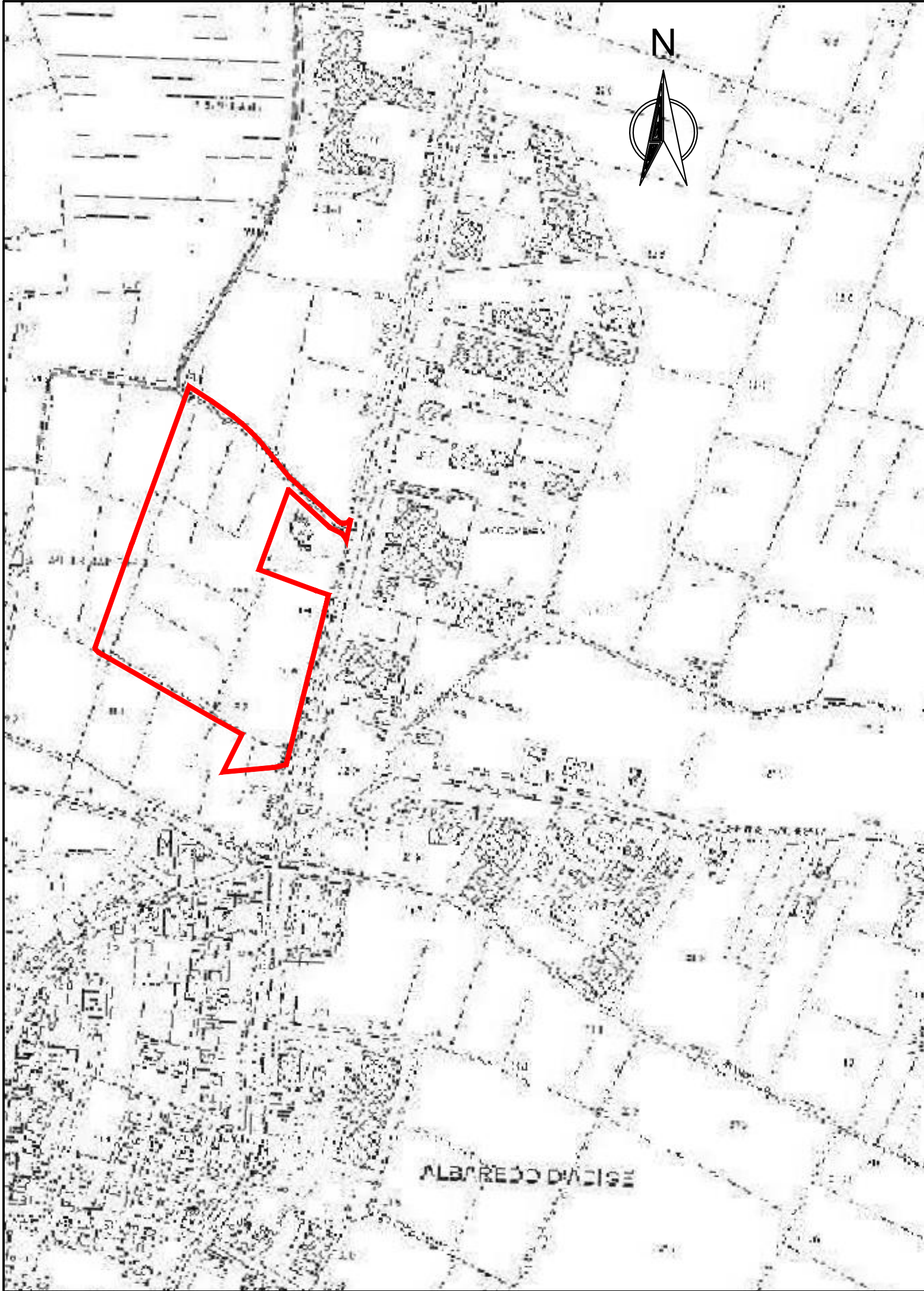
AJ14_HPH.pdf

1:10.000

Carta delle altezze idriche
scenario di alta probabilità - TR 30 anni

Classi tiranti

- 0 - 50 cm
- 50 - 100 cm
- 100 - 150 cm
- 150 - 200 cm
- > 200 cm
- non classificabili



Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 6 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49

Riquadro

AI14

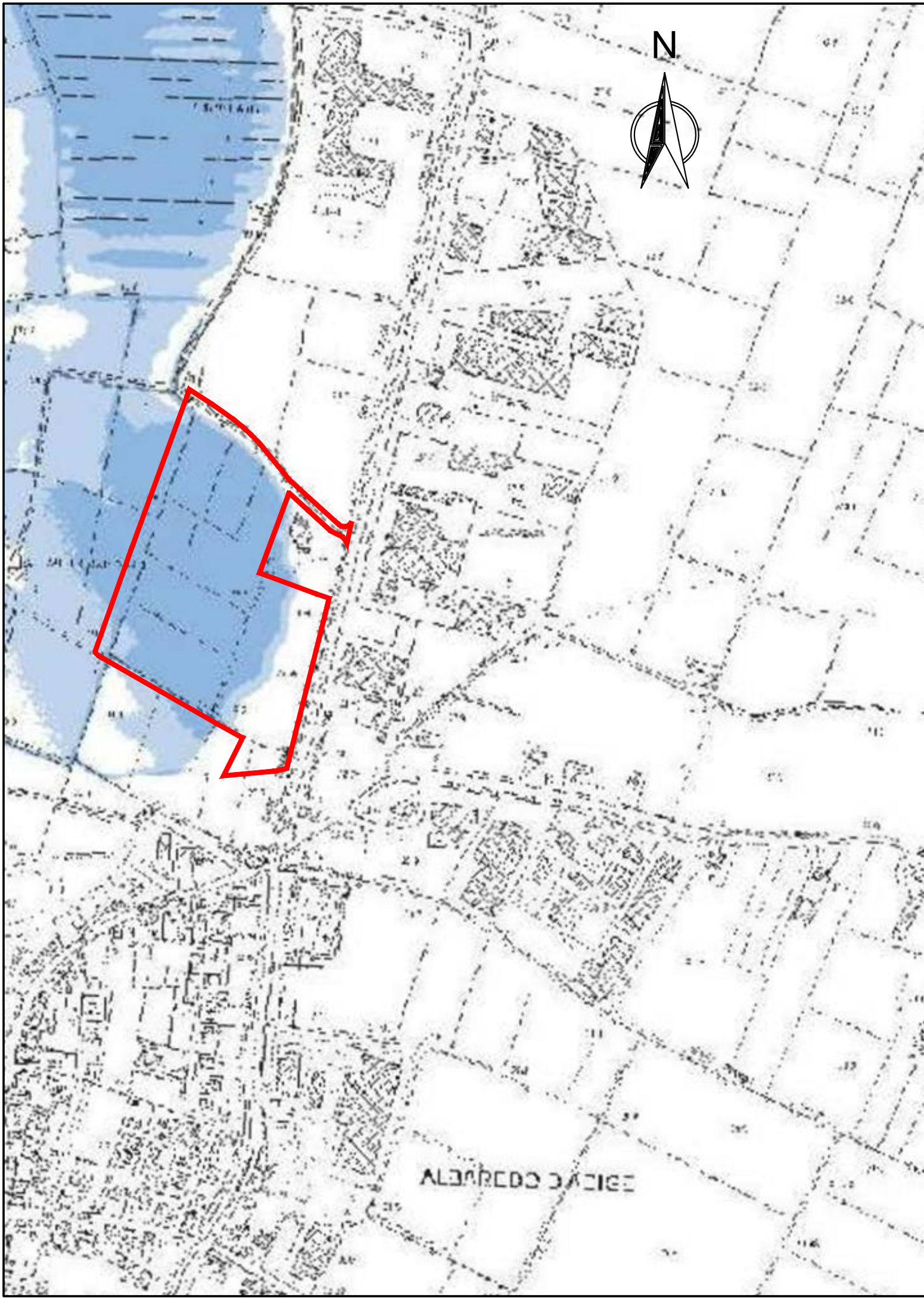
elaborato AI14_MPH.pdf

scala 1:10.000

**Carta delle altezze idriche
scenario di media probabilità - TR 100 anni**

Classi tiranti

-  0 - 50 cm
-  50 - 100 cm
-  100 - 150 cm
-  150 - 200 cm
-  > 200 cm
-  non classificabili



Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 6 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49

Riquadro

AI14

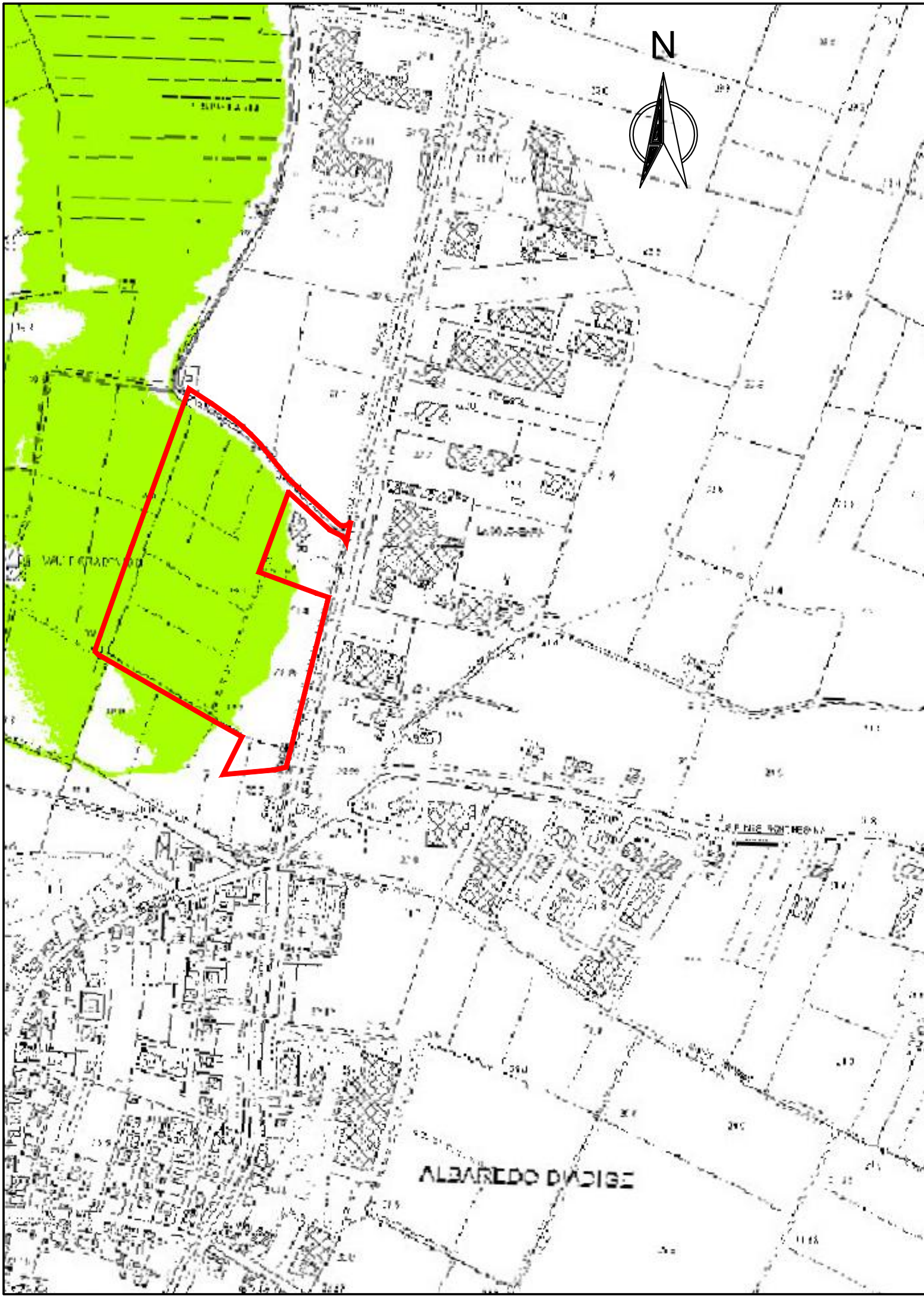
elaborato AI14_LPH.pdf

scala 1:10.000

**Carta delle altezze idriche
scenario di bassa probabilità - TR 300 anni**

Classi tiranti

-  0 - 50 cm
-  50 - 100 cm
-  100 - 150 cm
-  150 - 200 cm
-  > 200 cm
-  non classificabili



Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 6 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49

Riquadro

AI14

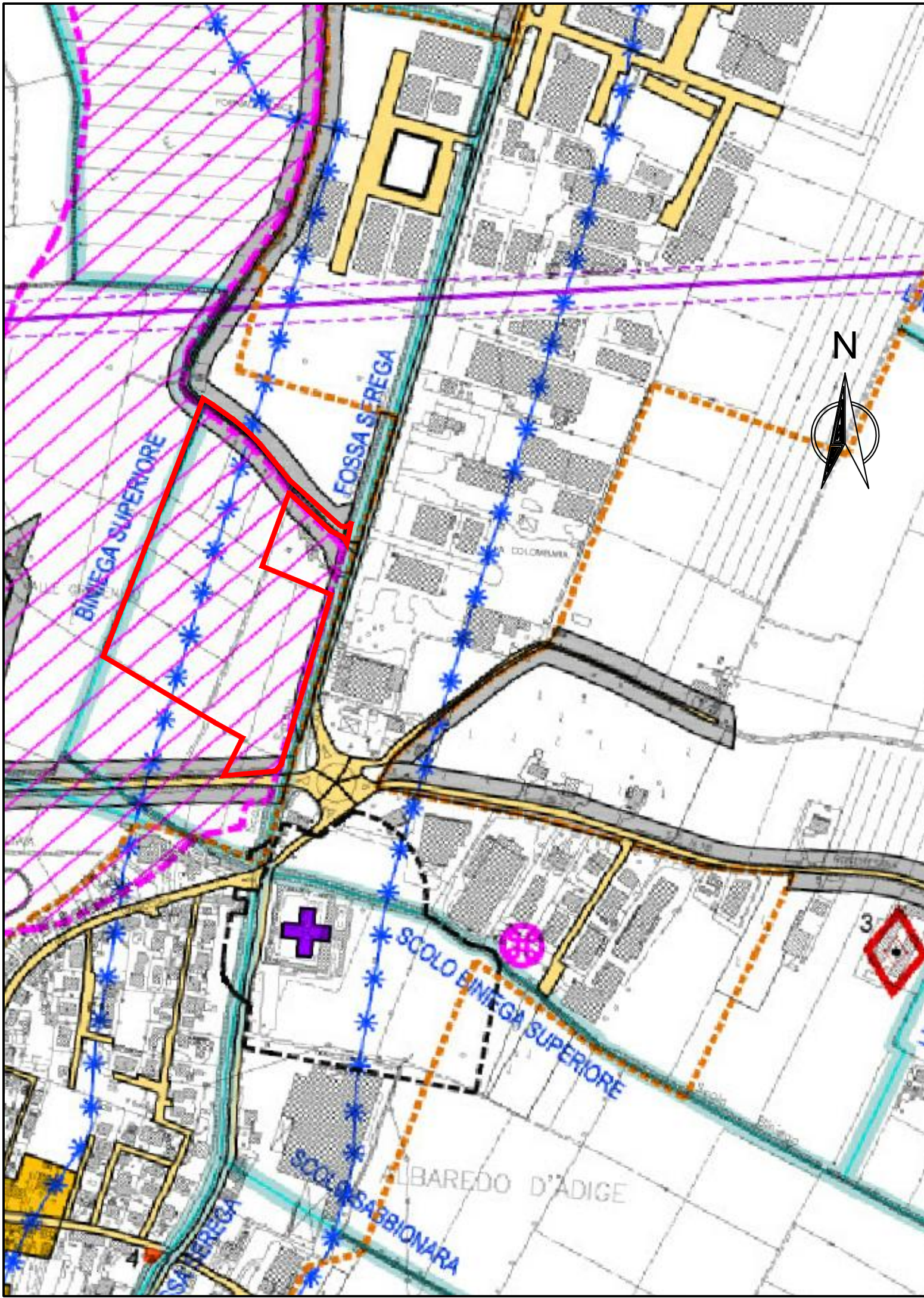
elaborato AI14_PI.pdf

scala 1:10.000

Carta della pericolosità idraulica

Classi di pericolosità idraulica

-  F - Area Fluviale
-  P1 - Pericolosità idraulica moderata
-  P2 - Pericolosità idraulica media
-  P3a - Pericolosità idraulica elevata
-  P3b - Pericolosità idraulica elevata
-  Zone di Attenzione



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE
Provincia di Verona



P.A.T.

Elaborato

1

0

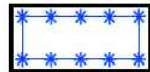
Scala

1:10.000

Progr.
5

Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

VINCOLI D. LGS. 42/2004



Vincolo - D.lgs. 42/2004 (ex Art. 142, lettera c)
Corsi d'Acqua

Art. 2.1.3

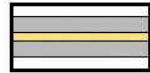
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO E RISPETTIVE FASCE DI RISPETTO



Idrografia /Fasce di rispetto

Art. 2.1.6



Viabilità /Fasce di rispetto

Art. 2.1.6



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE
Provincia di Verona



P.A.T.

Elaborato

2

0

Scala

1:10.000

Progr.

6

Carta delle Invarianti

INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA



Principali filari alberati e siepi

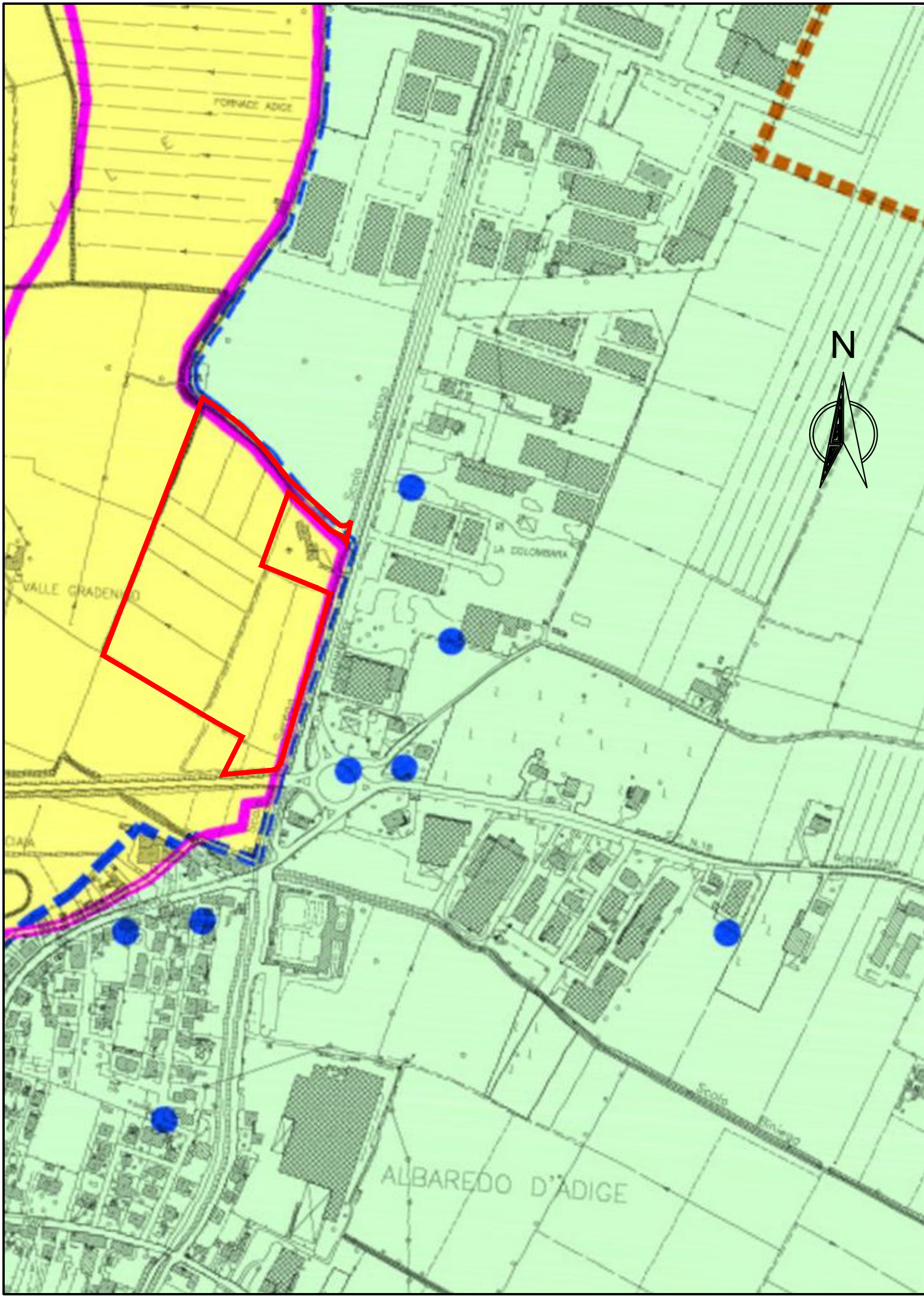
Art. 2.4.3

INVARIANTI DI NATURA STORICO - TESTIMONIALE



Corti rurali di interesse storico testimoniale
con numero di riferimento

Art. 2.4.2



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE
Provincia di Verona



P.A.T.

Elaborato

3

0

Scala

1:10.000

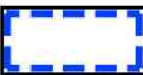
Progr.
7

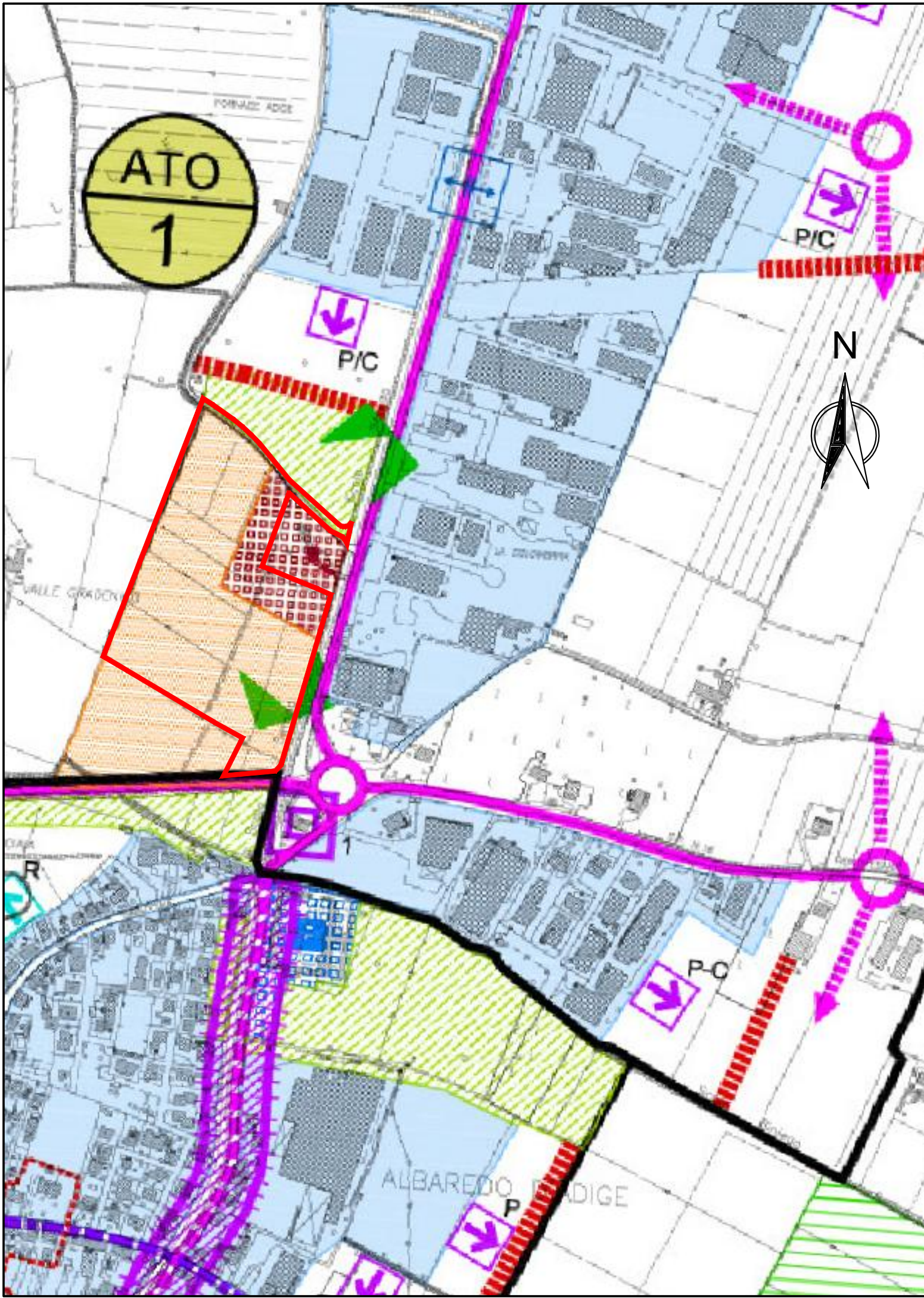
Carta delle Fragilità

COMPATIBILITA' GEOLOGICA

	Area idonea	Art. 2.5.1
	Area idonea a condizione	Art. 2.5.1

FRAGILITA' IDROGEOLOGICHE

	Piano Generale di Bonifica del Territorio Rurale Aree allagabili	Art. 2.5.2
	Piano d'Area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi Zona a elevata vulnerabilità idrogeologica	Art. 2.5.2
	Piano Assetto Idrogeologico Brenta Bacchiglione Zone di attenzione idraulica	Art. 2.5.2



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE
Provincia di Verona



P.A.T.

Elaborato

4

0

Scala

1:10.000

Progr.
8

Carta della Trasformabilità

AZIONI STRATEGICHE



Ambito interventi di riqualificazione
e mitigazione ambientale

Art. 3.2.9

VALORI E TUTELE CULTURALI



Pertinenze scoperte da tutelare

Art. 2.3.3



Contesti figurativi dei complessi monumentali

Art. 2.3.4



Coni visuali

Art. 2.3.5

FATTIBILITA' GEOLOGICA, GEOTECNICA E RISCHIO SISMICO

Le valutazioni di cui a seguire sono state estrapolate dal paragrafo “ 4.CONCLUSIONI” di cui all’*“Indagine geologica e geotecnica preliminare per la valutazione di fattibilità di un nuovo impianto sportivo in via Fiume”*, commissionato dal Comune di Albaredo d’Adige al geologo Matteo Scalzotto nel novembre 2021

Fattibilità geologica:

L'area in cui è inserito il sito si può definire (in base alle considerazioni esposte nella presente relazione) a medio-basso "rischio idrogeologico s.l." e il sito risulta idoneo a condizione ai fini edificatori secondo le tavole del PAT.

Presso l'area in esame sono stati rilevati depositi prevalentemente sabbiosi solamente nel settore di sud-est fino almeno 15 metri di profondità. Spostandosi verso nord-ovest all'interno dell'area, la componente sabbiosa lascia posto a terreni coesivi di medio-bassa consistenza che raggiungono uno spessore di almeno 10 metri come rilevato nella prova CPT3.

Dal punto di vista geomorfologico l'area in esame si trova sul limite tra il dosso fluviale su cui insiste l'abitato di Albaredo d'Adige ed una zona maggiormente depressa che si estende fino al Fiume Adige più ad ovest.

Vista la discreta distanza con i corsi d'acqua principale (T. Alpone e F. Adige) il sito si può considerare stabile dal punto di vista idraulico. Il sito non ricade nelle aree classificate a rischio idraulico secondo la cartografia pubblicata sia dal PAI Adige che dal Distretto Idrografico delle Alpi Orientali considerando un Tr pari a 100 anni (scenario di media probabilità).

Dalla carta idrogeologica del PAT e dalla Carta idrogeologica dell'Alta pianura veronese orientale, si evince che la falda si attesti attorno a 1-2 metri e che il sito ricade in zona a deflusso difficoltoso. Si nota come i deflussi sotterranei abbiano un andamento NE-SW.

Durante le prove penetrometriche è stata rilevata la presenza della falda compresa tra -0.70 e -1.2 metri dal p.c.

Osservando la Carta dei Vincoli del PAT si nota che il sito non rientra nelle di rispetto degli approvvigionamenti pubblici e ricade parzialmente nel settore centro-orientale in area sottoposta a vincolo per corsi d'acqua.

Fattibilità geotecnica:

Il terreno dal punto di vista meccanico si presenta piuttosto eterogeneo lateralmente. Nel dettaglio si sono rilevati depositi sabbiosi per l'intera verticale indagata (sino a 15 metri) solamente nella prova CPT1 posta nel settore sud-orientale dell'area in prossimità del Canale Serega. Il settore centrale e nord-occidentale del sito è caratterizzato invece dalla presenza in superficie di litologie coesive (argille e limi) dotate di consistenza medio-bassa sovrastanti depositi sabbiosi rilevati a circa 8 metri di profondità; nell'estremità di nord-ovest dell'area (CPT3) i depositi coesivi raggiungono profondità di almeno 10 metri.

Alla luce degli esiti sperimentali, si ritiene che la progettazione di un nuovo impianto sportivo presso l'area debba valutare attentamente i seguenti aspetti:

- 1- Approfondire e ricalibrare il modello geotecnico tramite ulteriori indagini per definire con maggior dettaglio le zone caratterizzate da depositi sabbiosi aventi caratteristiche meccaniche buone dalle zone aventi invece proprietà meccaniche scadenti;
- 2- Esequire una valutazione della compatibilità idraulica dell'intervento dal momento che l'area ricade in zona a deflusso difficoltoso;
- 3- Considerare la presenza della falda sub-superficiale 0,7-1,2 metri dal p.c. ed eventuali interferenze con le opere.

Rischio sismico: la Regione Veneto ha provveduto a riclassificare dal punto di vista sismico il territorio regionale (DGR n. 244 del 9/03/2021) inserendo il Comune di Albaredo d'Adige in **Classe 3**. Considerato l'assetto geologico, geomorfologico e stratigrafico dell'area in cui è inserito il sito, i rischi legati a sismicità sono remoti. Il suolo di fondazione è classificato come **Ce** la categoria topografica **T1**.

La stima del rischio di liquefazione indotto da sismi, ha evidenziato che gli strati granulari in falda non sono particolarmente suscettibili a fenomeni di liquefazione.

Per quanto riguarda l'analisi della curva H/V si evince quanto segue:

La curva H/V presenta un evidente picco alla frequenza di 0,9 Hz circa che, dall'analisi degli spettri delle singole componenti e dalla componente direzionale, sarebbe da attribuirsi ad un passaggio litologico particolarmente profondo (90 m) riconducibile alla possibile presenza di litologie grossolane.

La frequenza fondamentale di sito è determinabile nel picco a **f₀= 0.88 Hz (T=1,136 s)** in quanto sono sufficientemente soddisfatti i criteri del protocollo SESAME per un picco chiaro ed isolato. Tale valore risulta di interesse ingegneristico per strutture elevate (maggiori di 6 piani).

CONSIDERAZIONI ARCHEOLOGICHE

L'area a nord di via Fiume, oggetto di allargamento stradale, è soggetta a monitoraggio archeologico, ragion per cui in quel tratto limitato sarà necessario prevedere lo scavo con benna senza denti ed in presenza di archeologo



CONSIDERAZIONI SUI SISTEMI A RETE ESISTENTI

Sull'area oggetto di intervento insiste una linea elettrica BT su pali, per la quale si dovrà prevedere un riposizionamento in modalità interrata.



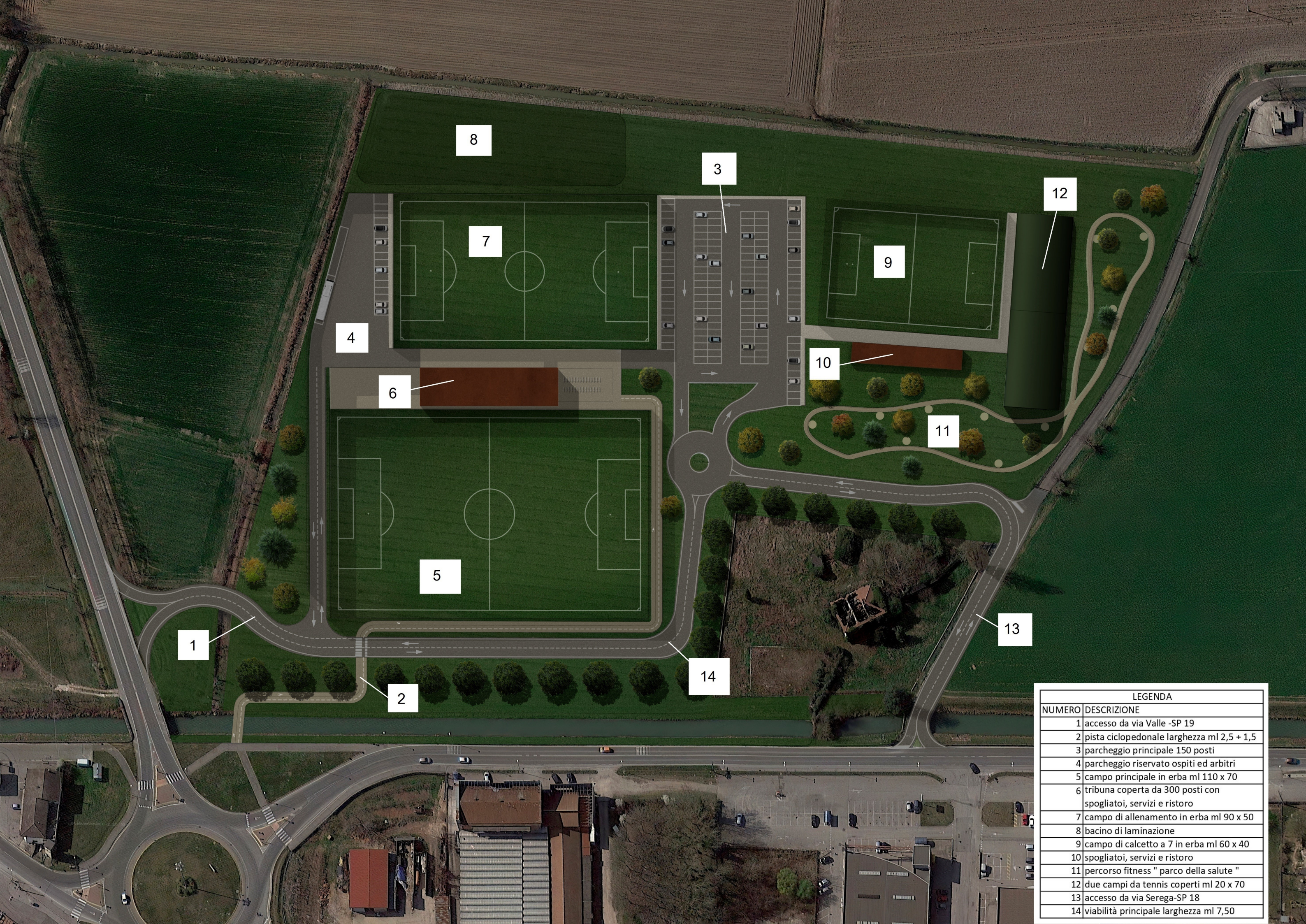
CENTRI DI INTERESSE AMBIENTALE

Da un punto di vista della salvaguardia del bilancio ecosistemico, l'area di cui al progetto presenta quattro punti di attenzione e cioè il fosso Biniega a ovest, il fosso Serega ad est, un filare di interesse piantumato ad alberi da frutto a sud ed un complesso costituito da ruderi agricoli a nord-est.



Tali zone sono poste ai confini dell'area di intervento, mentre l'area centrale è oggi costituita da incolto.

Per quanto sopra si dovrà prevedere la salvaguardia dei corsi d'acqua, delle opere di mitigazione verde a compenso in prossimità dei punti a nord-est e sud e per quanto attiene alle costruzioni, l'attenzione alle altezze ed ai piani di copertura da tenersi in colorazioni verdi-terra-ruggine



LEGENDA	
NUMERO	DESCRIZIONE
1	accesso da via Valle -SP 19
2	pista ciclopeditale larghezza ml 2,5 + 1,5
3	parcheggio principale 150 posti
4	parcheggio riservato ospiti ed arbitri
5	campo principale in erba ml 110 x 70
6	tribuna coperta da 300 posti con spogliatoi, servizi e ristoro
7	campo di allenamento in erba ml 90 x 50
8	bacino di laminazione
9	campo di calcetto a 7 in erba ml 60 x 40
10	spogliatoi, servizi e ristoro
11	percorso fitness " parco della salute "
12	due campi da tennis coperti ml 20 x 70
13	accesso da via Serega-SP 18
14	viabilità principale larghezza ml 7,50

IPOTESI PROGETTUALE DELLA “ CITTADELLA DELLO SPORT”

La proposta progettuale prevede la creazione di una “ Cittadella dello Sport” da realizzarsi in tre lotti funzionali e composta da:

- _ campo da calcio principale in erba naturale ml 110 x70
- _ tribuna coperta da 300 posti con spogliatoi, servizi e punto ristoro da ml 46 x 15
- _ campo da calcio di allenamento in erba naturale ml 90x50
- _ campo da calcetto a 7 in erba naturale ml 60x40
- _ locali spogliatoi wc e ristoro mq 60
- _ due campi da tennis coperti ml 20 x 70
- _ percorso fitness attrezzato “parco della salute”
- _ viabilità stradale e ciclopedonale
- _ parcheggi pubblici da 150 posti e parcheggi riservati

I campi da gioco sono orientati in senso nord sud con una tolleranza di 15°.

Sulle attrezzature sportive sarà necessario reperire il parere CONI.

Viabilità e parcheggi sono previsti in materiale drenante in modo da non alterare la permeabilità dell’area, su sottofondo drenante tipo drenage o con vespaio arido.

I lavori comprendono le recinzioni a norma CONI e la fornitura e posa di canalizzazioni interrato per il passaggio di cavi elettrici e di acqua per la creazione di punti luce ed acqua. La dotazione delle opere di urbanizzazione sarà completata da un impianto di pubblica illuminazione e di un bacino di laminazione

Le ipotesi progettuali prevedono:

- la sostenibilità ambientale, energetica ed economica, cioè rapidità di costruzione, riciclabilità dei componenti e dei materiali di base, alte prestazioni energetiche, utilizzo di fonti rinnovabili, facilità di manutenzione;
- la presenza di spazi verdi fruibili;
- la relazione con l’ambiente naturale, il paesaggio e il contesto di riferimento;
- la permeabilità e flessibilità degli spazi;
- una concezione e ideazione degli spazi nell’ottica del benessere individuale e della socialità.

Nelle previsioni sia tecniche che economiche si è tenuto conto di lavorazioni eseguite ai sensi della L. 81/08 e s.m.i. , con i criteri CAM e NZEB

La progettazione e realizzazione sarà di tipo inclusivo, con tutti gli impianti ed i percorsi accessibili alle persone diversamente abili

Il percorso realizzativo è pensato svolgersi in tre lotti funzionali

FASE UNO

Del primo lotto farà parte la realizzazione della viabilità principale comprensiva degli ingressi carrai da via Serega e via Valle, lavori per i quali sarà necessario reperire il parere della Provincia settore Viabilità e del Genio Civile. Unitamente è prevista la realizzazione dei parcheggi pubblici e riservati e le opere a rete.

Per i lavori sul fosso Serega e sul fosso Binaga servirà il parere del Consorzio Alta Pianura Veneta, così come il parere ambientale.

FASE DUE

Il secondo lotto funzionale prevede la costruzione di

_ campo da calcio principale in erba naturale ml 110 x70 con tribuna coperta da 300 posti, spogliatoi, servizi e ristoro.

___ campo da calcio di allenamento in erba naturale ml 70x50
comprensivi di recinzioni ed illuminazione del campo principale

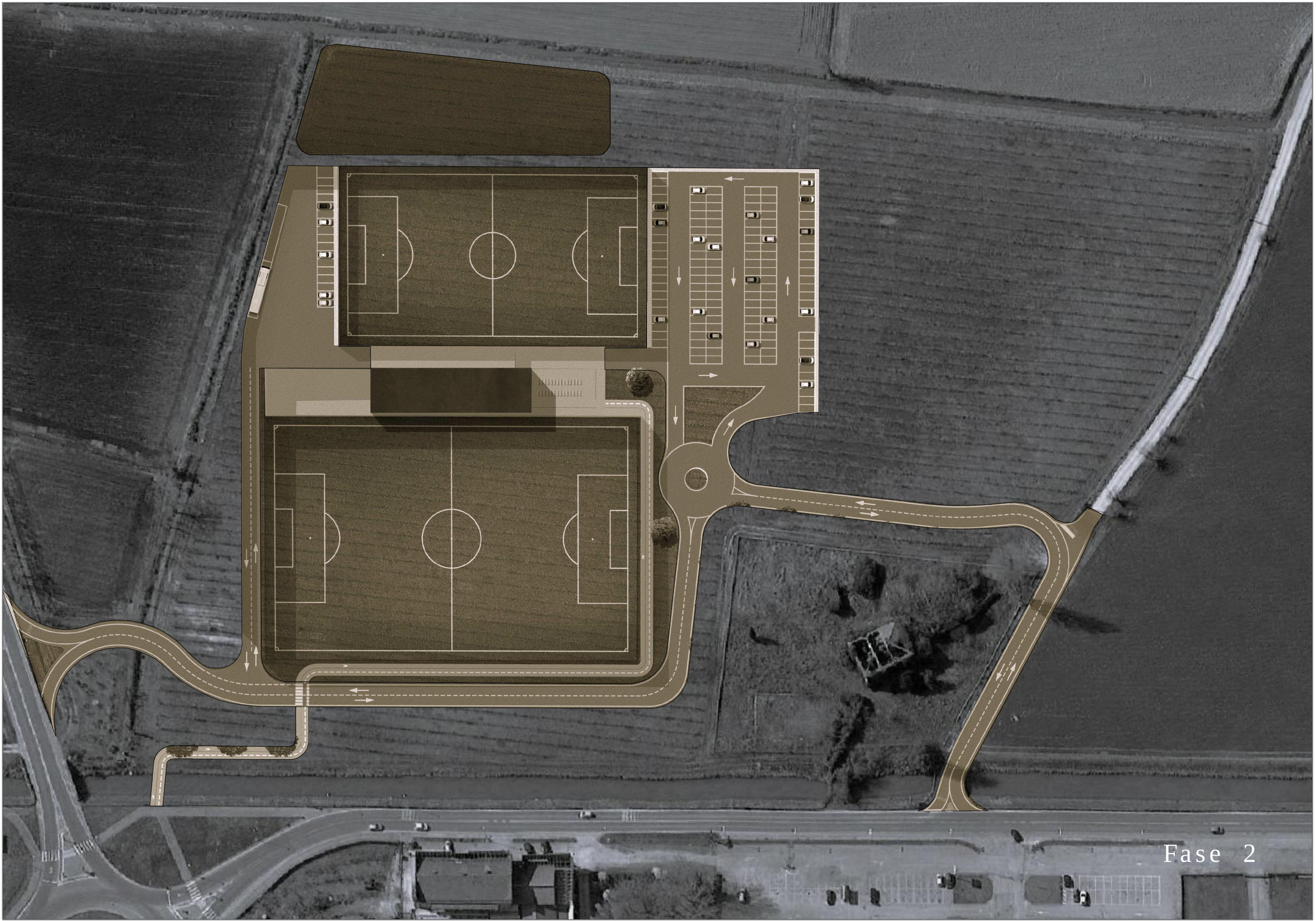
FASE TRE

Il terzo lotto funzionale prevede il completamento della “ Cittadella dello Sport” con la costruzione di:

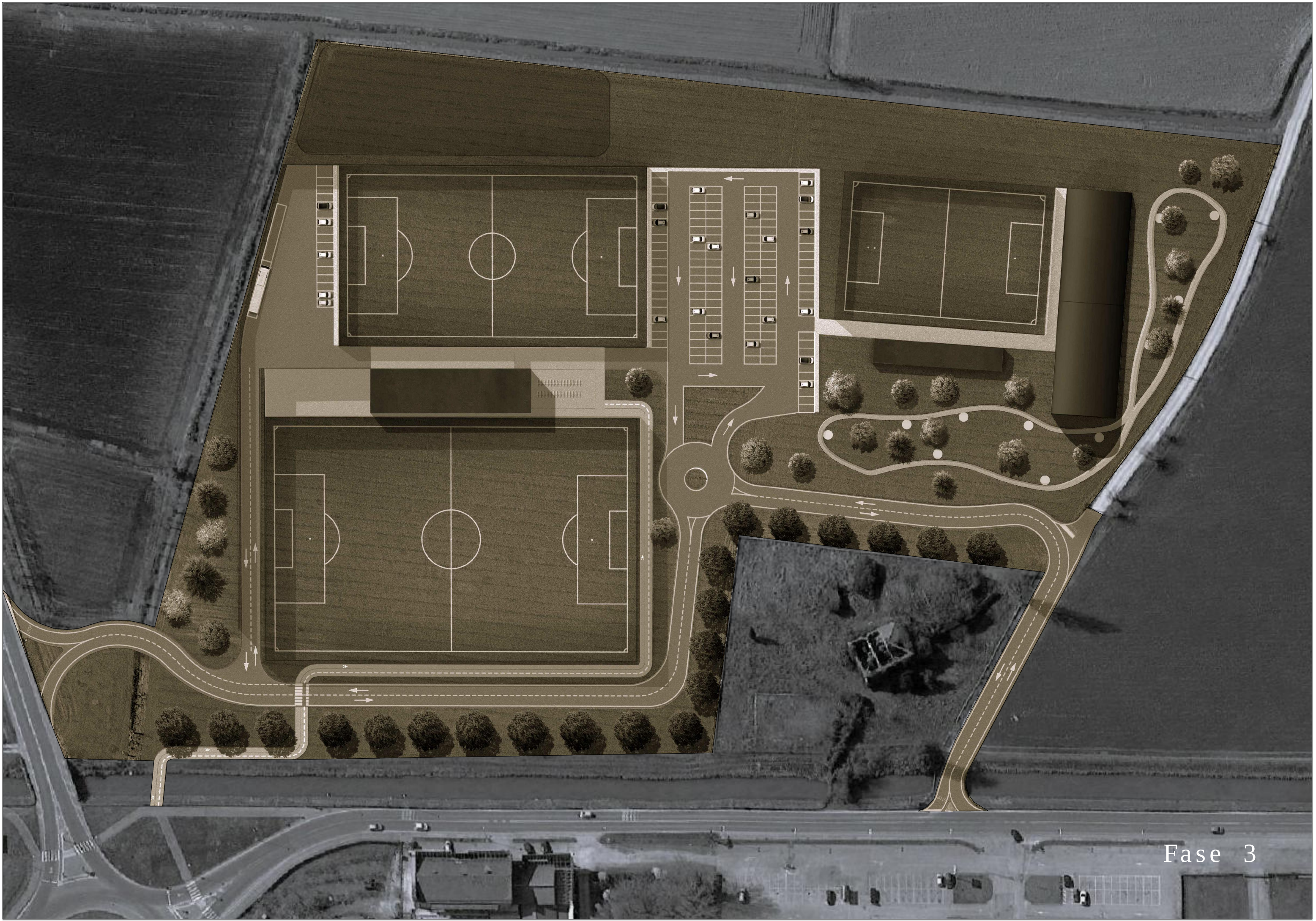
- _ campo da calcetto a 7 in erba naturale ml 60x40
- _ due campi da tennis coperti da ml 20 x 70
- _ spogliatoi, servizi e punto ristoro di 60 mq
- _ percorso fitness denominato “parco della salute”



Fase 1



Fase 2



Fase 3