

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE
Provincia di Verona



P.A.T.

Elaborato

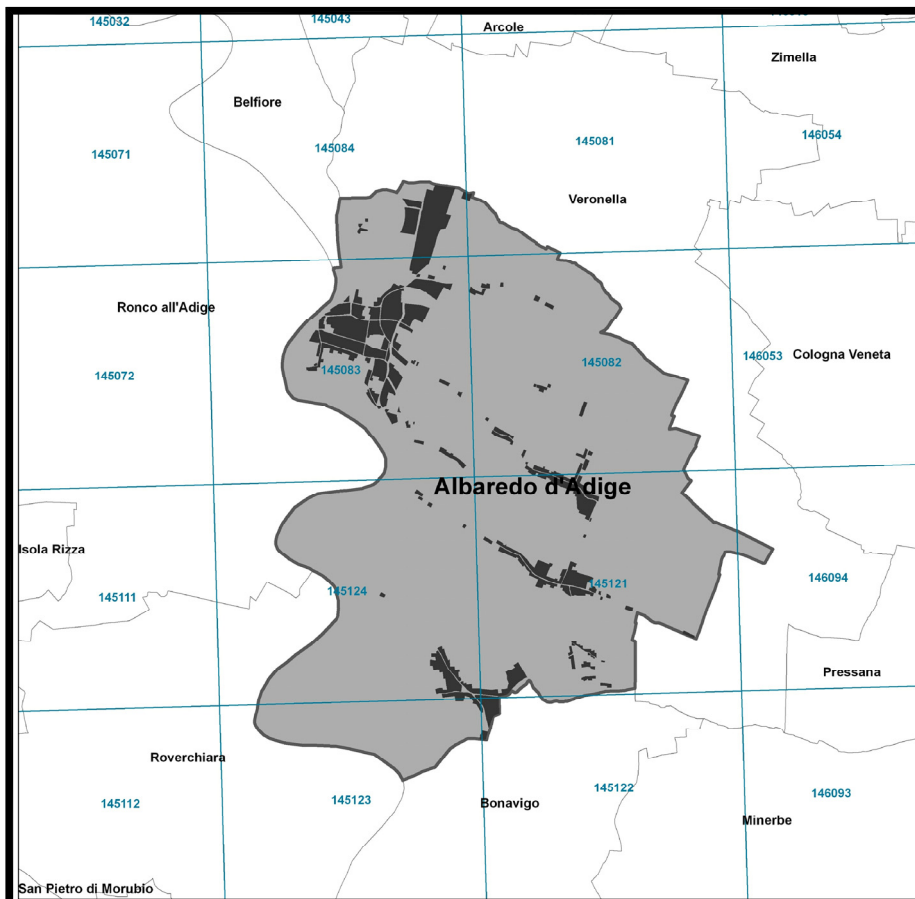
A

2

Progr.

2

Relazione di Sintesi



Per l'Amministrazione Comunale:

Il Sindaco
Paolo Silvio Menegazzi

Responsabile Unico del Procedimento:
Arch. Massimo Molinaroli

Gruppo di Progettazione:

Società incaricata
PROJECT scarl
via Mure Ospedale, 21 Rovigo



Responsabile del Progetto Urbanistico:
Arch. Paolo Cattozzo

Consulenza idraulica:
Ing. Gianni Ferrarese

Consulenza naturalistica:
Dott.ssa Lisa Milan

Consulenza geologica:
Geol. Luciano Alberti

Consulenza agronomica:
Agron. Vito Spagna

Responsabile della V.A.S.
Dott.ssa Lisa Milan

Progetto in co pianificazione con: REGIONE VENETO - Direzione Urbanistica
PROVINCIA DI VERONA - Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale

MARZO 2012

 SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	10/04.PU	rev. n.	data	motivo
	RESPONSABILE PROGETTO	01	19.04.13	Adeguamento parere V.T.R. in data 16.04.2013
	firma di controllo			

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)**INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E GLI ASSETTI TERRITORIALI**

La superficie territoriale del Comune di Albaredo d'Adige è pari a 28,22 Km² con una popolazione di 5.313 abitanti (Dicembre 2010).

I principali centri abitati sono il Capoluogo e le frazioni di Coriano, Michellorie e Presina.

Confina a Nord e a Est con i comuni di Belfiore e Veronella, a sud con Bonavigo e a Ovest con i comuni di Ronco all'Adige e Roverchiara dai quali è separato dal corso dell'Adige.

Presenta un aspetto pianeggiante tipico della Media Pianura veronese.

L'altitudine media del territorio comunale si assesta sui 24,00 ml. s.l.m.

Il sistema idrografico è caratterizzato dal Fiume Adige che lo lambisce sul lato Est e dallo Scolo Serega che attraversa l'intero territorio comunale da nord a sud.

La giacitura del territorio si presenta altresì caratterizzata dalla profonda incisione costituita dal corso del fiume Adige, frattura ed elemento fisico di primaria importanza che taglia a nord il territorio comunale.

Le caratteristiche climatiche sono dedotte dai dati registrati presso la stazione di Verona-Villafranca.

Le precipitazioni medie annue ammontano a circa 822 mm, i minimi mensili si hanno nei mesi di Gennaio, Febbraio e Agosto, i massimi mensili si hanno nei mesi di maggio e giugno seguiti da ottobre e novembre.

La temperatura media annua è di 12.2 °C con valori massimi nel mese di luglio di 28.4°C e minimi nel mese di gennaio di -3.9°C.

La rete viaria principale è costituita dalla SP n.18 "Legnaghese sinistra" che collega Minerbe con Arcole e attraversa l'intero territorio comunale con direzione Nord-Sud, dalla SP n.19 "Ronchesana" che collega Zevio con Cologna Veneta e che attraversa il comune trasversalmente tramite il ponte sull'Adige in corrispondenza del Capoluogo e la SP n.40b "di Carampelle" che collega il Capoluogo di Albaredo con Pressana.

Sistema insediativo

Il sistema insediativo nel comune di Albaredo è composto da un primo modello definitosi storicamente in un arco di tempo molto lungo e dalla sovrapposizione di processi di espansione edilizia di recente realizzazione.

Il modello storico ancora leggibile è costituito da un centro insediativo a tessuto compatto costituito dal capoluogo, che organizza intorno a se l'intero territorio tramite una rete di strade vicinali che a raggiera si irradiano nella campagna circostante e lungo le quali trovano collocazione nuclei insediativi sparsi, costituenti aggregati minimi di un certo livello funzionale, legati alla prevalente produzione agricola.

Il centro di tale sistema non poteva che avere una fisionomia interna più complessa delle frequenti formazioni urbane lineari che si ritrovano nella zona ed ha come elemento generatore singolo (di solito una strada).

Un organismo insomma complesso, evidente frutto di un rapporto col proprio territorio dinamico e stimolante.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

Quasi terminale a questa unità urbana ci sono gli insediamenti aggregati alle corti rurali site nella campagna circostante.

Esse costituiscono l'altra forma edificata di questo sistema che, per quanto riguarda i flussi di relazioni e quindi le strutture viarie, si presenta come profondamente monocentrico, con il capoluogo quale fulcro di una irradiazione stellare delle vie di comunicazione (strade a carattere prevalentemente locale di servizio al centro stesso) con la strozzatura a Ovest costituita dal ponte sul Fiume Adige.

L'urbanizzazione più recente, quella sviluppatasi indicativamente nel secondo dopoguerra, ha parzialmente sepolto questa organizzazione insediativa accumulando disordinatamente edificazione ed infrastrutture nel territorio secondo una logica frammentaria e irrispettosa dell'ambiente preesistente.

Le tipologie edilizie interessate a questo fenomeno sono la casa unifamiliare o il piccolo condominio isolato o disposto su lotti più o meno contigui.

Ne deriva una dispersione degli insediamenti che, da un lato rende difficile il mantenersi di una vita urbana organica, dall'altro provoca uno spreco di territorio, nonché una irreparabile compromissione dell'immagine del territorio stesso.

È bene ricordare che il Comune di Albaredo è dotato di una specifica Variante per i Centri Storici approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.546 del 18.02.1997.

Il centro storico individuato dalle schedature del citata Variante è relativo alle seguenti località:

- Capoluogo di Albaredo;
- Frazione di Coriano;
- Frazione di Michellorie;
- Frazione di Presina;
- Località Bernardine di Coriano

Paesaggio agricolo

L'elemento dominante del territorio agricolo è dato dall'esistenza e dalla presenza del fiume Adige, che ha costituito elemento dominante e alterante dello stesso tempo.

L'intero ambito afferente al Comune di Albaredo, nonostante le recenti trasformazioni colturali, conserva una grande visione paesaggistica d'insieme la cui caratteristica dominante è quella di vaste aree intensamente coltivate a seminativo che costituiscono la dominante territoriale di un paesaggio la cui ricchezza è data dall'insieme dei manufatti e delle opere che con la loro diffusa presenza testimoniano di un passato legato alla terra e al rapporto delle genti con il fiume Adige.

Sistema produttivo

Il sistema produttivo del Comune di Albaredo si sviluppa lungo la direttrice della Strada Provinciale Legnaghese con due nuclei produttivi situati a nord al confine con il comune di Veronella.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

Altre attività produttive ormai consolidate nel tessuto urbano sono presenti a est del capoluogo e nelle frazioni di Michellorie e Coriano.

Nell'ambito del distretto industriale agroalimentare del Veneto Occidentale, vista la filiera di eccellenza costituita dalla produzione e dalla lavorazione della carne, con la presenza di numerosi allevamenti sia di carne rossa che bianca.

Sistema infrastrutturale

Il Comune di Albaredo è interessato da flussi di traffico in direzione Nord-Sud che interessano la principale direttrice costituita dalla SP n.18 "Legnaghese sinistra", mentre in direzione Est-Ovest è interessato dalla SP n.19 "Rochesana" con l'importante ponte sull'Adige e più a Sud dalla SP. n.40b "di Carampelle".

La frazione di Coriano è nata e si è sviluppata lungo questa arteria stradale e pertanto le azioni saranno rivolte a migliorare la sicurezza stradale e a mitigare l'impatto ambientale del traffico veicolare.

Nel tratto in cui la SP n.18 attraversa il capoluogo la situazione risulta più complessa in quanto la carreggiata stradale costituisce una vera e propria barriera ed è fisicamente delimitata sul lato Ovest dal Canale Serega e da alcune cortine edilizie sul lato Est. Il PAT cerca quindi favorire gli interventi di ricucitura del tessuto urbano del capoluogo prevedendo pure di attivare delle forme di credito edilizio per acquisire aree ed immobili di proprietà privata per eseguire i necessari interventi di riqualificazione e messa in sicurezza dell'asta viaria.

Il PRG vigente identificava il tracciato di massima della nuova Mediana conseguente alle ipotesi preliminari sviluppate dal Documento Preliminare al PTCP; in sede di consultazione con gli uffici della Provincia di Verona è emerso che il nuovo PTCP in fase di conclusione non contiene più tale previsione viaria e pertanto il PAT ha stralciato la previsione del PRG vigente

LE STRATEGIE DEL PAT: DAL DOCUMENTO PRELIMINARE ALLE AZIONI**Il paesaggio aperto**

Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, il P.A.T. ha recepito i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina, con riferimento:

- agli edifici di valore storico-architettonico, già individuati ai sensi del codice dei beni culturali;
- al sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- alla viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico-ambientale presenti nella campagna e a ridosso dei corsi d'acqua;
- alle sistemazioni agrarie tradizionali (filari alberati, le rive e le siepi);
- alla revisione degli attuali edifici storici di carattere testimoniale, come ad esempio le corti storiche, già individuate dal PRG vigente;

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

- alla valorizzazione del sistema centro storico del capoluogo e della frazione di Coriano.

La rete ecologica indicata dal PAT, partendo dal riconoscimento delle risorse ambientali esistenti (soprattutto lungo il corso del fiume Adige) costituisce un sistema complesso articolato in nodi, gangli e corridoi garantendo la continuità degli habitat attraverso opportune connessioni ecologiche per promuovere la permanenza di specie animali e vegetali nel territorio (interventi di riqualificazione ambientale delle aree di frangia e di escavazione, rinaturalizzazione delle aree ripariali, creazione di fasce boscate di interconnessione, impianto di filari alberati lungo gli elementi lineari, messa a dimora di siepi a limitazione delle superfici pertinenziali...).

Oltre alla funzione strettamente ecologica, la realizzazione della rete si pone anche l'obiettivo di "ricostruire" una migliore qualità paesaggistica del territorio mediante la rimozione degli elementi detrattori, il mascheramento degli impianti artificiali, una diffusa azione di mitigazione degli impatti visivi.

La rete stradale

Gli interventi previsti dal PAT sono sostanzialmente riconducibili alla nuova bretella viaria a est del Capoluogo rivolta essenzialmente a intercettare il traffico di attraversamento del tratto urbano della Sp. Legnaghese per migliorare le condizioni di vivibilità attraverso delle opportune azioni di riqualificazione urbana e nel contempo eliminare dei "punti neri" della viabilità esistente.

I servizi

Nei servizi alla persona l'Amministrazione si sta adoperando da anni per la realizzazione della nuova Casa di Riposo nel capoluogo in un comparto a ridosso dell'arginatura dell'Adige per dare una risposta più consona alle esigenze emerse sul territorio.

Pertanto con la redazione del P.A.T. sono state quantificate le effettive esigenze e dimensionate le aree da individuare come servizi, sviluppando le seguenti azioni:

- Realizzazione della nuova Casa di Riposo e residenza assistita per anziani nel capoluogo;
- Realizzazione di aree verdi e piazzette nelle frazioni;
- Politica di raggruppamento delle aree a standards per innalzarne il livello qualitativo.

I vincoli, le tutele e i valori

Al fine di correggere le problematiche rilevate in sede di indagine, il P.A.T. dà indicazioni necessarie per la formazione del successivo Piano degli Interventi, (P.I.) relativo al centro storico del capoluogo e delle frazioni privilegiando le seguenti azioni:

- Censimento degli interventi attuati nel centro storico;
- Analisi delle problematiche relative ai comparti dove non è decollato alcun intervento di recupero;

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

- Revisione della normativa per l'intervento diretto sui singoli edifici;
- Semplificazione dei gradi di intervento;
- Ridelimitazione degli ambiti di intervento unitario;
- Promozione di programmi complessi di riqualificazione per i comparti strategici di interventi;
- Indicazioni per l'arredo urbano e per l'uso di pavimentazioni e per la sistemazione delle aree scoperte pubbliche e private:
- Privilegiare interventi a basso impatto ambientale per il recupero delle corti agricole spingendo per il recupero funzionale degli immobili privilegiando gli interventi a basso impatto ambientale e dotati della maggiore autonomia funzionale per quel che riguarda le urbanizzazioni (centrali termiche e gpl, impianti di cogenerazione, impianti solare termico, impianti di fitodepurazione e riciclo delle acque usate, ecc.).

Al fine di imporre una salvaguardia appropriata delle parti di territorio in zona agricola sono stati individuati dei 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

GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI**ATO 1: Zona Produttiva**Valori

Si tratta del territorio del Comune situato più a nord e che confina con il comune di Veronella, mentre a Ovest è delimitato dal corso del fiume Adige e del Torrente Alpone. Si caratterizza per la presenza della Strada Provinciale Legnaghese sinistra lungo la quale si è sviluppata la principale zona produttiva comunale.

Obiettivi

L'obiettivo prioritario di questa ATO è il potenziamento della vocazione produttiva dell'area anche con la valorizzazione e il miglioramento della qualità insediativa e il perseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale;

Il PAT inoltre programma un miglioramento dell'accessibilità veicolare alla zona industriale esistente;

Tutela delle emergenze paesaggistiche e naturalistiche presenti nell'ambito territoriale.

Azioni:

- Consolidamento e ristrutturazione delle attività produttive storiche presenti lungo la SP Legnaghese;
- Ampliamento delle attività produttive per la zona industriale est sul retro in continuità con il tessuto esistente;

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

- Ampliamento delle attività produttive per la zona industriale ovest lungo la sp Legnaghese in continuità con il tessuto esistente e con la realizzazione di idonee opere di mitigazione;
- Riconoscimento del comparto con edificazione diffusa di tipo residenziale situato a ridosso del fiume Adige e possibilità di consolidare tali funzioni con limitati ampliamenti;
- Interventi di riqualificazione e adeguamento della viabilità esistente e di realizzazione di viabilità di progetto di livello comunale per migliorare l'accessibilità alla zona industriale e ridurre il traffico di attraversamento della Sp Legnaghese in corrispondenza del centro del capoluogo;
- Completamento della pista ciclopedonale di rango territoriale lungo la sponda sinistra dell'Adige;
- Per le aree produttive strategiche è stato ipotizzato uno sviluppo "concertato" tra privati e Amministrazione Comunale mediante la formazione di programmi complessi da definire in fase di PI;
- Salvaguardia e valorizzazione dell'edilizia di interesse storico ambientale all'interno delle corti rurali presenti sul territorio compresa la tutela delle relative pertinenze scoperte;
- Individuazione di due contesti figurativi uno relativo alla Corte rurale Caneviera e l'altro alla Corte rurale Colombara;
- Lungo la Sp Legnaghese in corrispondenza degli stessi contesti sono previsti specifici con visuali di valorizzazione delle corti di origine storica;
- Individuazione e regolazione dei principali elementi della rete ecologica locale costituita dal corso dell'Adige (core area), una zona filtro a ridosso dell'argine (buffer zone) e un corridoio ecologico principale lungo l'argine dell'Adige.

Carichi insediativi e servizi

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT				Standard urbanistici mq.
	Nuovo volume residenziale mc.	Totale abitanti su nuovo volume (vol./250)	Slp commercio, servizi, turismo mq.	Slp produttiva mq.	
224,90	/	/	16.667	73.385	27.877

ATO 2: CAPOLUOGOValori

Si tratta del comparto del capoluogo di Albaredo delimitato a nord dalla nuova circoscrizione, a ovest e sud dal corso del fiume Adige e dal ponte di collegamento con Ronco all'Adige; si caratterizza per il tessuto urbano residenziale del capoluogo a ovest della SP Legnaghese, mentre a est della stessa è presente un tessuto edilizio di frangia con destinazioni miste che vanno dal residenziale al commerciale al produttivo.

Obiettivi

L'obiettivo prioritario di questa ATO, caratterizzata dal principale insediamento residenziale del comune, è la valorizzazione e il miglioramento della qualità insediativa, degli spazi

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

pubblici e dei servizi per consolidare il rango centrale del Capoluogo di Albaredo sia a livello comunale che territoriale;

Il PAT identifica le linee guida per regolare il processo di completamento del tessuto urbano esistente con la previsione di nuove aree a ridosso dell'edificato di frangia;

Il PAT prevede la riqualificazione di estesi ambiti con l'obiettivo di dotare il capoluogo di servizi aggiuntivi ed elevare la qualità del livello di vita degli abitanti riducendo gli elementi di disturbo e detrattori alla residenza.

Azioni

- Tutela e valorizzazione del centro storico del capoluogo mediante azioni mirate di riqualificazione e sostituzione edilizia;
- Rivisitazione delle schedature degli edifici del centro storico con aggiornamento e semplificazione della normativa relativa ai gradi di protezione;
- Miglioramento della qualità urbana dell'asta lineare costituita dal tracciato della Sp Legnaghese lungo il quale scorre la Fossa Sarega con interventi di arredo diffuso e riqualificazione delle infrastrutture;
- Consolidamento e ampliamento dei principali servizi pubblici esistenti (impianti sportivi, nuova casa di riposo, comune e aree di pertinenza, cimitero);
- Consolidamento, del centro abitato del Capoluogo favorendo gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento.
- Consolidamento e ristrutturazione delle attività produttive artigianali e commerciali storiche presenti a est dell'asta della Sp Legnaghese;
- Interventi di riqualificazione e riconversione di aree o complessi edilizi in disuso o con funzioni incompatibili come il comparto delle ex piscine e retrostante comparto ex fornace, ritenuto strategico per il raggiungimento degli obiettivi sopra delineati in quanto si tratta della porta di ingresso al capoluogo;
- Interventi di riqualificazione e adeguamento della viabilità esistente che attraversa il capoluogo con la previsione di una nuova bretella a est del centro abitato;
- Completamento della pista ciclopedonale di rango territoriale lungo la sponda destra dell'Adige e percorsi all'interno del territorio agricolo, dando attuazione alla Carta dei percorsi cicloturistici della Pianura Veronese edita dal Gruppo di Azione Locale (G.A.L.) della Pianura Veronese;
- Rimozione delle opere incongrue presenti con particolare riferimento alla presenza di due allevamenti zootecnici intensivi situati a sud del Capoluogo a ridosso dei centri abitati.
- Individuazione di un Parco-campagna di valenza paesaggistico-ambientale all'interno del quale privilegiare interventi di riassetto delle aziende agricole rendendole più compatibili con la vicinanza al centro abitato (riconversione degli allevamenti) e indirizzandole a colture più rispettose dell'ambiente; la salvaguardia della vocazione agricola dei luoghi verrà integrata con interventi di supporto alle attività di turismo rurale con il riutilizzo di edifici rurali esistenti non più funzionali e creando una rete di percorsi ciclopedonali e equitabili da collegare con il sistema dell'Adige;

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

- Le previsioni di nuova edificazione sono relative a nuove aree residenziali e per servizi pubblici e tendono a consolidare il disegno urbanistico del centro abitato esistenti con azioni di ricucitura, con particolare riferimento alle aree esterne di frangia;
- Per le aree residenziali strategiche è stato ipotizzato uno sviluppo “concertato” tra privati e Amministrazione Comunale mediante la formazione di programmi complessi da definire in fase di PI;
- Individuazione di estesi ambiti di mitigazione ambientale a ridosso della circonvallazione nord, dell'argine dell'Adige e a ridosso della zona cimiteriale;
- Salvaguardia e valorizzazione dell'edilizia di interesse storico ambientale all'interno dei centri storici compresa la tutela delle relative pertinenze scoperte.
- Individuazione e regolazione dei principali elementi della rete ecologica locale costituita dal corso dell'Adige (core area), una zona filtro a ridosso dell'argine (buffer zone) e un corridoio ecologico principale lungo l'argine dell'Adige.

Carichi insediativi e servizi

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT				Standard urbanistici mq.
	Nuovo volume residenziale mc.	Totale abitanti su nuovo volume (vol./250)	Slp commercio, servizi, turismo mq.	Slp produttiva mq.	
251,10	80.000	320	8.000	21.650	19.263

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della città consolidata e dei centri storici, gli eventuali aumenti di volume non incidono sul carico insediativo aggiuntivo.

ATO 3: PRESINAValori

È il territorio agricolo centrale del comune che si sviluppa in direzione est-ovest sino al confine con Veronella e che comprende la frazione di Presina. Si caratterizza come territorio dedicato principalmente all'agricoltura con una numerosa presenza di allevamenti e di colture specializzate.

Obiettivi

Il PAT persegue l'obiettivo della promozione e della tutela del territorio agricolo e delle valenze ambientali e paesaggistiche di questo territorio, rafforza la vocazione residenziale della frazione di Presina con il riutilizzo prevalente del patrimonio edilizio esistente;

Il PAT detta specifici indirizzi per le opportune azioni di tutela sul patrimonio di interesse storico-ambientale formato dal sistema delle corti agricole.

Azioni

- Tutela e valorizzazione del centro storico della frazione di Presina mediante azioni mirate di riqualificazione e sostituzione edilizia;
- Rivisitazione delle schedature degli edifici del centro storico con aggiornamento e semplificazione della normativa relativa ai gradi di protezione;

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

- Riconoscimento dei comparti con edificazione diffusa di tipo prevalentemente residenziale situati lungo le vie Modon, Cadelsette e Tiede con la possibilità di consolidare tali funzioni con limitati ampliamenti;
- Consolidamento e ampliamento dei principali servizi pubblici esistenti nella frazione di Presina;
- Consolidamento, del centro abitato della frazione favorendo gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento.
- Consolidamento e ristrutturazione delle attività produttive artigianali e commerciali storiche presenti nel territorio agricolo mediante specifica schedatura del PI;
- Completamento della pista ciclopedonale di rango territoriale con percorsi all'interno del territorio agricolo, dando attuazione alla Carta dei percorsi cicloturistici della Pianura Veronese edita dal Gruppo di Azione Locale (G.A.L.) della Pianura Veronese;
- Le previsioni di nuova edificazione sono relative a nuove aree residenziali e per servizi pubblici e tendono a consolidare il disegno urbanistico dei centri abitati esistenti con azioni di ricucitura, con particolare riferimento alle aree esterne di frangia;
- Salvaguardia e valorizzazione dell'edilizia di interesse storico ambientale all'interno delle corti rurali presenti sul territorio compresa la tutela delle relative pertinenze scoperte;
- In corrispondenza delle principali corti rurali sono previsti specifici con visuali lungo la viabilità di valorizzazione delle corti di origine storica;
- Individuazione e regolazione dei principali elementi della rete ecologica locale costituita da un'ampia area di connessione naturalistica (buffer zone) che va a integrarsi con l'analogo comparto previsto a nord dal PAT del comune di Veronella.

Carichi insediativi e servizi

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT				Standard urbanistici mq.
	Nuovo volume residenziale mc.	Totale abitanti su nuovo volume (vol./250)	Slp commercio, servizi, turismo mq.	Slp produttiva mq.	
933,50	12.000	48	2.133	/	2.240

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della città consolidata e dei centri storici, gli eventuali aumenti di volume non incidono sul carico insediativo aggiuntivo.

ATO 4: MICHELLORIE - BERNARDINEValori

E' un territorio prevalentemente agricolo con le medesime caratteristiche del precedente e comprende le frazioni di Michellorie e di Bernardine di Coriano. Da sottolineare la presenza di importanti edifici storico testimoniali.

Obiettivi

Il PAT persegue l'obiettivo della promozione e della tutela del territorio agricolo e delle valenze ambientali e paesaggistiche di questo territorio, rafforza la vocazione residenziale

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

della frazione di Michellorie e del centro abitato di Bernardine con il riutilizzo prevalente del patrimonio edilizio esistente;

Il PAT detta specifici indirizzi per le opportune azioni di tutela sul patrimonio di interesse storico-ambientale formato dal sistema delle corti agricole;

Il PAT persegue inoltre l'obiettivo di consolidare tutte le attività produttive presenti nell'ambito confermando pure quelle fuori zona e ritenute non incongrue con gli altri insediamenti esistenti.

Azioni

- Tutela e valorizzazione del centro storico della frazione di Presina mediante azioni mirate di riqualificazione e sostituzione edilizia;
- Rivisitazione delle schedature degli edifici del centro storico con aggiornamento e semplificazione della normativa relativa ai gradi di protezione;
- Riconoscimento dei comparti con edificazione diffusa di tipo prevalentemente residenziale situati lungo le vie Modon, Cadelse e Tiede e l'intero abitato di Bernardine con la possibilità di consolidare tali funzioni con limitati ampliamenti;
- Consolidamento e ampliamento dei principali servizi pubblici esistenti nella frazione di Presina;
- Consolidamento, del centro abitato della frazione favorendo gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento.
- Consolidamento e ristrutturazione delle attività produttive artigianali e commerciali storiche presenti nel territorio agricolo mediante specifica schedatura del PI;
- Completamento della pista ciclopedonale di rango territoriale con percorsi all'interno del territorio agricolo, dando attuazione alla Carta dei percorsi cicloturistici della Pianura Veronese edita dal Gruppo di Azione Locale (G.A.L.) della Pianura Veronese;
- Le previsioni di nuova edificazione nella frazione di Michellorie sono relative a una singola area residenziale e per servizi pubblici consolidando così il disegno urbanistico del centro abitato esistente con azioni di ricucitura, con particolare riferimento alle aree esterne di frangia;
- E' previsto l'ampliamento sul retro dell'attività produttiva esistente (Grandi Molini) con un'ampia fascia di mitigazione verso l'abitato residenziale;
- Salvaguardia e valorizzazione dell'edilizia di interesse storico ambientale all'interno delle corti rurali presenti sul territorio compresa la tutela delle relative pertinenze scoperte;
- Individuazione di un grande contesto figurativo attorno alla Corte rurale Colombaron;
- In corrispondenza della stessa corte Colombaron e della corte rurale Villa Brena a Bernardine, sono previsti specifici con visuali lungo la viabilità di valorizzazione della percezione spaziale delle corti di origine storica;
- Individuazione e regolazione dei principali elementi della rete ecologica locale costituita dal corridoio ecologico principale che corre lungo il tracciato dello scolo Sarega a partire dal Capoluogo sino al confine con il Comune di Bonavigo (il cui PAT ne prevede la continuazione).

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)Carichi insediativi e servizi

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT				Standard urbanistici mq.
	Nuovo volume residenziale mc.	Totale abitanti su nuovo volume (vol./250)	Slp commercio, servizi, turismo mq.	Slp produttiva mq.	
647,50	10.000	40	1.433	15.915	4.287

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della città consolidata e dei centri storici, gli eventuali aumenti di volume non incidono sul carico insediativo aggiuntivo.

ATO 5: CORIANOValori

È la parte meridionale del territorio comunale; confina a sud con il comune di Bonavigo e a Ovest è delimitato dal corso del fiume Adige. Tale ambito, che comprende pure la frazione di Coriano, si caratterizza per le emergenze storico monumentali, paesaggistiche e ambientali presenti.

Obiettivi

Il PAT persegue l'obiettivo della promozione e della tutela del territorio agricolo e delle valenze ambientali e paesaggistiche di questo territorio, rafforza la vocazione residenziale della frazione di Coriano con il riutilizzo prevalente del patrimonio edilizio esistente e azioni di riqualificazione urbana;

Il PAT detta specifici indirizzi per le opportune azioni di tutela sul patrimonio di interesse storico-ambientale formato dal sistema delle corti agricole;

Il PAT persegue inoltre l'obiettivo di consolidare tutte le attività produttive presenti nell'ambito confermando pure quelle fuori zona e ritenute non incongrue con gli altri insediamenti esistenti.

Azioni

- Tutela e valorizzazione del centro storico della frazione di Coriano mediante azioni mirate di riqualificazione e sostituzione edilizia;
- Rivisitazione delle schedature degli edifici del centro storico con aggiornamento e semplificazione della normativa relativa ai gradi di protezione;
- Consolidamento e ampliamento dei principali servizi pubblici esistenti nella frazione di Coriano;
- Consolidamento, del centro abitato della frazione favorendo gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento.
- Consolidamento e ristrutturazione delle attività produttive artigianali e commerciali storiche presenti nel territorio agricolo mediante specifica schedatura del PI;
- Completamento della pista ciclopedonale di rango territoriale con percorsi all'interno del territorio agricolo, dando attuazione alla Carta dei percorsi cicloturistici della Pianura Veronese edita dal Gruppo di Azione Locale (G.A.L.) della Pianura Veronese;

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

- Le previsioni di nuova edificazione nella frazione di Coriano sono relative a una singola area residenziale e per servizi pubblici consolidando così il disegno urbanistico del centro abitato esistente con azioni di ricucitura, con particolare riferimento alle aree esterne di frangia;
- E' previsto l'ampliamento dell'attività produttiva esistente (Biscottificio);
- Salvaguardia e valorizzazione dell'edilizia di interesse storico ambientale all'interno delle corti rurali presenti sul territorio compresa la tutela delle relative pertinenze scoperte;
- Individuazione di un grande contesto figurativo che parte dalla Corte rurale Motta a nord e discende seguendo il corso dell'Adige sino alla Corte rurale Beccacivetta a sud;;
- In corrispondenza della stessa corte Motta sono previsti specifici con visuali lungo la viabilità di valorizzazione della percezione spaziale delle corti di origine storica;
- Individuazione e regolazione dei principali elementi della rete ecologica locale costituita dal corso dell'Adige (core area), una zona filtro a ridosso dell'argine (buffer zone) e un corridoio ecologico principale lungo l'argine dell'Adige.

Carichi insediativi e servizi

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT				Standard urbanistici mq.
	Nuovo volume residenziale mc.	Totale abitanti su nuovo volume (vol./250)	Slp commercio, servizi, turismo mq.	Slp produttiva mq.	
770,90	10.000	40	1.767	9.050	3.677

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della città consolidata e dei centri storici, gli eventuali aumenti di volume non incidono sul carico insediativo aggiuntivo.

LA SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA

Coerentemente con i principi di tutela del consumo di territorio agricolo che, sotto la spinta di processi di urbanizzazione e industrializzazione, ha trasformato in modo significativo l'assetto del territorio, la Giunta Regionale ha emanato un Atto di Indirizzo con il quale sono stati stabiliti dei criteri per determinare la quota della Superficie Agricola Utilizzata che potrà essere trasformata, con destinazioni urbanistiche diverse, in sede di elaborazione del Piano di Assetto del Territorio. Il calcolo effettuato per il comune di Albaredo d'Adige ha portato ad un valore potenziale di circa 32,00 ettari del territorio comunale.

$$\text{Sup. Territoriale del Comune (STC)} = 28.180.380 \text{ mq.}$$

$$\text{Sup. Agricola Utilizzata (SAU)} = 22.177.547,40 \text{ mq.}$$

$$\text{Rapporto SAU/STC} = 78,70\% > 61,30\%$$

$$\text{SAU max. trasformabile} = 22.177.547,40 \text{ mq} \times 1,30\% = 288.308,12 \text{ mq.}$$

$$\text{Incremento 10\% DGR 3650/2008} = 288.308,12 \text{ mq.} \times 1,10 = \underline{317.138,93 \text{ mq.}}$$

Tali valori, rilevanti in termini assoluti, anche se irrisori in termini percentuali, vengono comunque giudicati coerenti con gli obiettivi del piano emersi anche in ambito della concertazione. Obiettivi che derivano dalla valutazione che il consumo di territorio abbia inciso sia sul settore produttivo agricolo, sia sulla più generale funzione di salvaguardia del

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturalistico provocando cambiamenti profondi e irreversibili del territorio e che quindi diventi prioritario contenere il consumo di risorse territoriali.

Il PAT ha individuato, attraverso il disegno di assetto definito con le tavole di piano, diverse tipologie di aree su cui la trasformazione urbanistica produrrà interventi.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Nel valutare le aree di trasformazione compatibili con gli obiettivi e i parametri del PAT la scelta è stata fatta tenendo conto dei seguenti elementi:

- indicare aree di trasformazione adiacenti al tessuto edificato;
- stralciare le aree di espansione del PRG vigente per le quali i proprietari hanno presentato specifica istanza e che non risultano strategiche agli obiettivi del PAT;
- non interessare aree agricole di pregio;
- confermare, laddove possibile, le ipotesi di trasformazione del PRG vigente relativamente agli interventi non;
- individuare una possibilità di trasformazione coerente con i caratteri del territorio di Albaredo, ma anche tale da consentire al PI nel momento in cui attiverà uno o più ambiti di mettere a confronto diverse possibilità e quindi di dare preferenza a quelle che hanno minore impatto e che, comunque, hanno maggiore interesse pubblico;
- individuare una superficie di trasformazione più ampia di quella necessaria per consentire all'Amministrazione di scegliere anche in base alla reale possibilità di trasformazione delle aree non rimanendo vincolata alla volontà e alle esigenze della proprietà privata.

Per le motivazioni sopra esposte la quantità di aree di possibile trasformazione complessivamente è superiore alla quantità di superficie agricola che il PI potrà trasformare.

Va inoltre tenuto conto che una quota consistente è riservata ad ambiti di mitigazione. Questi ultimi potranno rimanere ad uso agricolo avendo attenzione per utilizzi che possano conciliare sia la redditività dei terreni che la funzione di separazione, in questo caso non vi sarebbe consumo di superficie agricola. In alternativa le aree di mitigazione possono divenire, se opportunamente piantumate e attrezzate, parchi a servizio dei residenti. In questo caso esse si configurano come aree a servizi e quindi la loro attuazione sottrae superficie agricola.

Come stabilito dalla legge urbanistica il PAT ha definito le modalità di perequazione e di acquisizione dei crediti, mentre demanda al PI la quantificazione dei parametri e degli elementi che generano premialità in termini di progetti sostenibili. Nell'indicare le trasformazioni possibili il PI dovrà tenere conto che le previsioni del PRG vigente non ancora attuate (strumenti urbanistici attuativi non ancora adottati, aree a servizi non in disponibilità pubblica) pur non incidendo sul consumo di superficie agricola, vanno però considerati del dimensionamento complessivo. Il PI dovrà stabilire se favorire le aree già interessate da trasformazione oppure attivare quelle indicate dal PAT.

Il dimensionamento del PAT è integrato anche con i dati relativi all'attuazione del PRG vigente e che vanno a chiarire meglio gli scenari di sviluppo delineati dal PAT.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

Gli abitanti iscritti all'anagrafe del Comune di Albaredo d'Adige al 31.12.2010 sono pari a 5.313; la dotazione volumetrica pro-capite è pari a 250 mc.x ab..

Il carico insediativo residenziale derivante dall'edificazione nei vari piani attuativi già convenzionati, e classificati pertanto nel PAT come aree di consolidato, è pari a mc. 88.000 per ulteriori 352 abitanti teorici.

Alla luce dei dati sopra specificati il carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT è pari a 112.000 mc. nel settore residenziale che comporta un'insediabilità, di previsione residenziale, pari a ulteriori 448 abitanti teorici che corrisponde sostanzialmente al trend di crescita della popolazione dell'ultimo decennio 2000-2010

ATO	SUPERFICIE Kmq	ABITANTI ESISTENTI (al 31.12.2010)	ABITANTI INSEDIABILI CONSOLIDATO (prg vigente)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT			
				RESIDENZIALE mc.	ABITANTI TEORICI. (250 mc/ab)	TERZIARIO slp mq.	PRODUTTIVO slp mq.
1	2,249	178	/	/	/	16.667	73.385
2	2,511	2.505	160	80.000	320	8.000	21.650
3	9,335	982	80	12.000	48	2.133	/
4	6,475	996	46	10.000	40	1.433	15.915
5	7,709	652	66	10.000	40	1.767	9.050
TOTALE	28,279	5.313	352	112.000	448	30.000	120.000

ATO	ABITANTI				STANDARDS (esclusi servizi aree produttive)			Mq./ab.
	Esistenti n.	Inseidiabili consolidato n.	Progetto n.	Totale n.	Esistenti mq.	Progetto mq.	Totale mq.	
1	178	/	/	178	/	/	/	/
2	2.505	160	320	2.985	154.545	14.933	169.478	56,77
3	982	80	48	1.110	11.480	2.240	13.720	12,36
4	996	46	40	1.082	20.292	1.867	22.159	20,48
5	652	66	40	758	37.621	1.867	39.488	52,09
TOTALE	5.313	352	448	6.113	223.938	20.907	244.845	40,05

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

Il dimensionamento relativamente alle aree a servizi, da una ricognizione eseguita sul PRG vigente, prevede una dotazione complessiva di aree a standards pari a 235.166 mq., dei quali mq. 223.938 effettivamente realizzati (42,15 mq./ab. teorici).

La dotazione abbondante di aree a standards del PRG vigente che vede una dotazione pro-capite di 42,15 mq./abitante esistente ha permesso di individuare per le nuove azioni previste dal PAT una dotazione di standards in linea con i minimi previsti dalla L.R. n° 11/2004 e quindi pari a 30,00 mq./ba..

GLI ELABORATI DEL PIANO

Il PAT del Comune di Albaredo d'Adige è costituito dai seguenti elaborati:

- A1 – Relazione illustrativa*
- A2 – Relazione di Sintesi*
- B1 – Norme tecniche di Attuazione*
- B2 – Obiettivi e dimensionamento ATO*
- TAV 1 – Carta dei vincoli*
- TAV 2 – Carta delle invarianti*
- TAV 3 – Carta della fragilità*
- TAV 4 – Carta della trasformabilità*
- C1 – Relazione caratteristiche geologiche*
- C2 – Carta geolitologica*
- C3 – Carta idrogeologica*
- C4 – Carta geomorfologica*
- D – Valutazione di incidenza ambientale*
- E1 – Relazione caratteristiche agronomiche*
- E2 – Carta della classificazione agronomica dei suoli*
- E3 – Carta dei sistemi eco relazionali*
- E4 – Carta del sistema ambientale agrario e paesaggistico*
- E5 - Carta dell'uso del suolo*
- E6 – Carta della SAU*
- E7 – Carta degli elementi produttivi strutturali*
- E8 – Verifica della compatibilità delle trasformazioni urbanistiche con DGRV 328/2010*
- VCI 1 – Compatibilità idraulica relazione generale*
- VCI 2 - Compatibilità idraulica schede interventi*
- VCI 3 - Compatibilità idraulica individuazione interventi*
- VAS1 – Rapporto ambientale*
- VAS2 – Sintesi non tecnica*
- VAS3 – Uso attuale del territorio*
- VAS4 – Trasformazioni definite dal PAT*
- VAS5 – Programmazione territoriale*
- VAS6 – Mosaico strumenti urbanistici*
- VAS7 – Sensibilità ambientale alle trasformazioni residenziali*
- VAS8 – Sensibilità ambientale alle trasformazioni produttive*
- VAS9 – Dichiarazione di sintesi*
- F1 – Quadro conoscitivo*

PRINCIPALI CONTENUTI DEL PAT

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)**Tav. 1: “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”**

Nella tavola dei vincoli sono individuati l'insieme dei vincoli derivati da norme statali e regionali, decreti e normative di settore che insistono nel territorio del PAT. La tavola riporta inoltre gli elementi di pianificazione territoriale sovraordinata quale gli elementi del PTRC e/o del Piano d'Area “Valli veronesi”. Per quanto riguarda il PAT del Comune di Albaredo d'Adige la tavola 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” rappresenta i seguenti elementi:

- a) Vincoli:
 - vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – corsi d'acqua
 - vincolo monumentale D.Lgs 42/2004
 - vincolo sismico DPCM n 3274/2003
 - vincolo a destinazione forestale L.R. n. 52/1978
- b) Rete Natura 2000:
 - Siti di importanza comunitaria
- c) Pianificazione di livello superiore
 - Piano d'Area delle Valli Grandi Veronesi
 - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
- d) Centri Storici
- e) Gli elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto
 - idrografia;
 - cimiteri;
 - allevamenti zootecnici intensivi;
 - Impianti di comunicazione elettronica;
 - gasdotto;
 - elettrodotti;
 - viabilità;
 - Limite centri abitati da Codice della Strada

Tav. 2: “Carta delle invarianti”

La tavola delle invarianti identifica gli elementi che per le loro caratteristiche devono essere oggetto di particolare tutela e valorizzazione. Le invarianti distinte per categoria geologiche, storico-monumentali, ambientali e paesaggistiche recepiscono le analisi specialistiche e gli elementi emersi durante la fase di concertazione e progettazione del PAT.

Nell'ambito territoriale del PAT sono state individuate le seguenti invarianti:

1. Invarianti geologica:
 - Canali consorziali;
 - Fiumi principali;
 - Paleoalvei del fiume Adige;
2. Invarianti paesaggistiche:
 - Aree di rilevante interesse paesistico-ambientale
 - Principali filari alberati e siepi;
3. Invarianti ambientali:
 - PTRC – Corridoi ecologici;
 - PTRC – Aree nucleo;
 - PAPGVG – Fiumi e canali di valenza ambientale;
4. Invarianti storico-monumentali:
 - centri storici;
 - Corti rurali di interesse storico testimoniale;
 - Manufatti rurali di pregio;
 - Ville venete;
 - edifici di valore storico monumentale;
 - Elementi storico testimoniali minori;

Tav. 3: “Carta delle fragilità”

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

La carta delle fragilità deriva dall'elaborazione dei dati delle carte Geomorfologica e Litologica e dalle analisi geologiche – geomorfologiche - idrogeologiche e visualizza la diversa attitudine del territorio a recepire gli interventi urbanistici e la loro compatibilità con lo stesso.

Gli aspetti che figurano nella tavola riguardano:

- a) la compatibilità geologica ai fini urbanistici;
- b) le aree soggette a dissesti idrogeologici
- c) zone di tutela;
- d) aree agroambientalmente fragili.

Compatibilità geologica ai fini urbanistici.

Si sono individuate 3 classi di compatibilità ai fini urbanistici:

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.

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.

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.

Aree soggette a dissesti idrogeologici. Sono individuate, con apposita grafia, le aree soggette a dissesto idrogeologico in base alle seguenti tipologie:

- Aree allagabili (Piano Generale di Bonifica)
- Zone a elevata vulnerabilità idrogeologica (PAPGVG)

Zone di tutela: il PAT segnala nella tavola delle fragilità anche altre componenti di particolare interesse da assoggettare a tutela:

- Pozzi di prelievo idropotabile;
- Aree comprese tra gli argini maestri e il corso d'acqua;
- fascia di rispetto arginature principali dei fiumi;
- aree di possibile interesse archeologico.

Aree agroambientalmente fragili: il PAT segnala nella tavola delle fragilità anche altre componenti di particolare interesse nel settore agricolo:

- PTRC – Aree a elevata utilizzazione agricola;

Tav. 4: "Carta della trasformabilità"

La tavola 4 rappresenta l'insieme delle azioni di trasformazione del territorio e delle strategie promosse per perseguire gli obiettivi strategici e di qualità che il PAT si è prefissato con il Documento preliminare e approfonditi in sede di progettazione. Di seguito, riprendendo la legenda che accompagna la cartografia, si descrivono sinteticamente il significato delle diverse voci ed elementi di legenda. La prima parte descrive le Azioni strategiche mentre nella seconda parte sono illustrati i valori e le tutele che il PAT assume come fondamentali per un equilibrato sviluppo e riqualificazione del territorio.

Azioni strategiche

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

Aree di urbanizzazione consolidata: Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico dell'edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati o al massimo in corso. Tali ambiti comprendono anche le aree non urbanizzate ma già compromesse, che possono essere utilizzate ai fini edificatori senza consumare superficie agricola, quindi senza uscire dal limite dimensionale dato dal rapporto tra SAU e STC. Sono invece esclusi dal perimetro della urbanizzazione consolidata, gli ambiti già destinati dal PRG a PUA, per i quali lo strumento urbanistico attuativo non risulta vigente alla data di stesura del PAT.

Edificazione diffusa: La zona agricola di Albaredo d'Adige comprende alcuni nuclei prevalentemente residenziali lungo la viabilità principale che, pur non presentando caratteristiche tali da poter essere considerati come città consolidata, sono caratterizzati da una presenza edificata di una certa densità, identificati con un toponimo che ne riconosce il carattere di borgo, da edificazione diffusa ma non in contrasto con l'uso agricolo del territorio.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo: Il PAT indica nella tav. 4 le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato (residenziale, per servizi, etc.). L'estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l'edificazione, verranno stabiliti dal PI, desumendoli dal dimensionamento degli ATO.

Linee preferenziali di sviluppo direzionale, produttivo, commerciale: Il PAT indica nella tav. 4 le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo produttivo in adiacenza alla zona produttiva lungo la Sp Legnaghese e altri insediamenti puntuali. L'estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l'edificazione, verranno stabiliti dal PI, desumendoli dal dimensionamento degli ATO.

Servizi di interesse comune di maggior rilevanza:

Il PAT individua gli ambiti dei servizi di interesse comune di maggiore rilevanza presenti nel territorio comunale, indicando le principali aree a servizi che connotano in modo particolare il territorio di Albaredo e che comprendono: gli impianti sportivi, la casa di riposo, le scuole principali.

Limiti fisici all'espansione: Al fine di evitare la compromissione di aree ed ambiti di particolari interesse, il PAT individua nella tav. 4 i limiti fisici degli insediamenti oltre i quali nessuna nuova edificazione è consentita, per motivi di carattere paesaggistico, ambientale, di salvaguardia del territorio agricolo, o di fragilità di diversa natura.

Interventi idonei al miglioramento della qualità urbana: Sono stati individuati alcuni contesti per i quali si propongono interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Aree di riqualificazione e riconversione: comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal PAT per i quali è da favorirsi la riqualificazione delle aree con l'eventuale trasferimento delle attività.

Interventi di riordino in zona agricola: Il PAT ha individuato un intervento di riordino in zona agricola demandando al successivo PI la definizione di una specifica scheda di intervento per il mantenimento e l'eventuale espansione dell'attività prevedendo le opportune misure di mitigazione e compensazione per garantire il minore impatto ambientale possibile.

Opere incongrue: Il PAT ha individuato le principali strutture edilizie che costituiscono delle opere incongrue con l'ambiente circostante. Per queste si ritiene necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione.

Percorsi ciclo-pedonali: Il PAT indica la rete delle piste ciclabili ricreative e urbane esistenti e i tracciati integrativi che preferibilmente dovranno essere individuati in modo preciso dal PI o da uno specifico progetto.

Viabilità di progetto/ nodi viabilistici di progetto: Ai fini del completamento e del potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio comunale, il PAT prevede una serie di interventi da definirsi specificamente all'interno del PI.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

Interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale: Il PAT individua i criteri e gli ambiti di intervento di inserimento e mitigazione ambientale in corrispondenza di elementi detrattori della qualità paesaggistica (edificazioni, viabilità, attività a pesante impatto ecc).

Valori e tutele

Centri storici: la tav. 4 individua il perimetro dei centri storici definito dal PAT. L'obiettivo è la tutela dei tessuti storici, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione dell'insieme.

Vincolo monumentale d.lgs. 42/2004/ Ville Venete: Il PAT tutela le ville, le chiese, i complessi monumentali presenti nel territorio comunale anche al di fuori dei Centri Storici, individuandoli planimetricamente nelle tav. 1, 2 e 4.

Contesti figurativi dei complessi monumentali: Il PAT individua nella tav. 4 gli ambiti di pertinenza delle ville, e dei complessi monumentali, dovuto alla presenza di edifici o insiemi, di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato. La finalità è la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e la conservazione dei cono visuali esistenti anche se non indicati dagli strumenti urbanistici.

Edifici di valore storico-testimoniale: Il PAT individua planimetricamente nelle tav. 2 e 4 gli edifici di interesse storico-testimoniale.

Pertinenze scoperte da tutelare: Il PAT tutela le pertinenze scoperte - quali parchi, giardini, viali- presenti nel territorio comunale anche al di fuori dei Centri Storici, individuandoli planimetricamente nelle tav.4.

Coni visuali: Il PAT individua i principali cono visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.

Aree nucleo (core area): 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;

Aree di connessione naturalistica: hanno la funzione di evitare situazioni critiche che possono crearsi fra i nodi, i corridoi ecologici in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali i centri abitati. Nello specifico queste aree costituiscono delle fasce esterne di protezione ove siano attenuate ad un livello sufficiente le cause di impatto potenzialmente critiche. Fanno parte di questa categoria le aree a zone umide, corsi d'acqua e contesti agricoli, situate in una fascia contigua alle aree centrali.

Corridoi ecologici principali/secondari: I corridoi ecologici costituiscono elementi di rilievo paesaggistico e ambientale soprattutto in relazione al tessuto consolidato. Il corridoio ecologico ha la funzione di favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi e biotopi.

Barriere infrastrutturali/naturali: sono riconosciute le principali barriere create da infrastrutture o da elementi naturali presenti sul territorio.