



P.A.T

ai sensi dell'art. 14 LUR 11/2004

Comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella
Regione del Veneto
Provincia di Verona

Elaborato B.06C

Adozione:
Approvazione:

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Relazione sintetica di progetto
Febbraio 2024

Comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella
Sindaco – Roberto Zorzi

Responsabile del Procedimento: Anna Lucia Brucoli - ingegnere

Progettista:
GianLuca Trolese – urbanista

Gruppo di lavoro:
Studio Agronomico: Gianluca Volpin – agronomo
Studio Geologico: Cristiano Mastella - geologo



Comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella | Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Relazione sintetica di progetto | Elaborato B.06C | adozione



RELAZIONE SINTETICA DI PROGETTO

elaborato B.06C

1. OBIETTIVI STRATEGICI E SCELTE STRUTTURALI DEL PAT IN RIFERIMENTO AL PATI.....	4
1.1 La costruzione del quadro conoscitivo.....	5
1.2 Il percorso concertativo.....	9
2. IL PROGETTO DEL PAT	11
2.1 Suddivisione del territorio in ambiti territoriali omogenei (ATO) e specifici obiettivi	12
2.2 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	28
2.3 Carta delle Invarianti.....	37
2.4 Carta delle Fragilità	42
2.5 Carta delle Trasformabilità	45
3. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO	55
3.1 Le previsioni decennali relative al sistema insediativo.....	55
3.2 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali	56
3.3 Il fabbisogno per strutture turistiche / complementari.....	57
3.4 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi	57
3.5 La determinazione delle aree a servizi nel PAT.....	58
3.6 Il dimensionamento urbanistico e la suddivisione per ATO	60
3.7 Quantità massima di consumo di suolo ammessa cui alla LR. 14/2017	62



1. OBIETTIVI STRATEGICI E SCELTE STRUTTURALI DEL PAT IN RIFERIMENTO AL PATI

La legge regionale 11/2004 prevede che:

- la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (PRC) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel PAT ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI);
- il PAT è lo strumento di pianificazione che ha il compito di delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale;
- il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili;

la Giunta comunale ha elaborato un "documento preliminare" contenente, in particolare:

1. gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il PAT e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato;
2. le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio.

L'Amministrazione comunale, quindi, ha deciso di avviare il confronto con i cittadini e portatori di interessi sin dalle prime fasi del lavoro di formazione del primo PAT comunale con l'obiettivo di informare e di raccogliere indicazioni, richieste e segnalazioni che potessero contribuire ad integrare il "documento preliminare" medesimo tramite la raccolta di ulteriori esigenze, bisogni e proposte.

A partire dal 05.03.2010 (incontro informativo con i Professionisti che operano nel territorio) sono seguiti incontri con i cittadini / portatori di interessi per illustrare i temi principali e le metodologie operative che caratterizzano la formazione del PAT.

Con DGC. 184 del 11.11.2021 è stata effettuata la presa d'atto del documento preliminare e relazione ambientale preliminare ha adottato tutta la documentazione necessaria ai fini dell'attivazione del procedimenti di redazione e di approvazione del PAT comunale, aggiornando la nomenclatura relativa alla relazione ambientale con "rapporto ambientale preliminare", quindi dando avvio al procedimento di VAS.

In base alle dinamiche di trasformazione e alle problematiche presenti sul territorio è stato possibile valutare verso quali obiettivi indirizzare la pianificazione urbanistica per perseguire la sostenibilità dello sviluppo futuro.

Le componenti messe in gioco con il PAT sono di tipo strategico e strutturale, ove:



1. strategica è la componente di prevalente natura programmatica, che indica lo scenario di assetto e sviluppo e che, in riferimento alla situazione presente, sviluppa obiettivi propriamente detti;
2. strutturale è la componente che definisce l'organizzazione e l'assetto del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti e che conforma stabilmente il territorio nel medio/lungo periodo; tale componente costituisce quadro di riferimento per realizzare gli obiettivi strategici del Piano o del Programma.

Il PAT del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella definisce, quindi, la struttura compatibile nella quale integrare i seguenti sistemi (come indicati nel "documento preliminare"):

- il sistema ambientale
- la difesa del suolo
- il paesaggio agrario
- il paesaggio di interesse storico
- la classificazione dei centri storici
- il sistema insediativo
- il territorio rurale
- le attività produttive
- l'archeologia industriale
- il settore turistico - ricettivo
- i servizi a scala territoriale
- il sistema infrastrutturale
- lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile
- il sistema della connettività e dell'innovazione tecnologica;

1.1 La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo, previsto all'articolo 10 della LR 11/2004 rappresenta la base operativa del PAT, esso comprende tutto il complesso delle informazioni necessarie a rappresentare lo stato di fatto della pianificazione territoriale. La predisposizione di tale documento è quindi uno strumento necessario per individuare il grado di vulnerabilità, le condizioni di fragilità ambientale e di criticità nei confronti delle risorse del territorio. Le specifiche fornite nella lettera f) degli atti di indirizzo, ai sensi dell'art. 50 della LR. 11/2004, indicano che il quadro conoscitivo deve essere costituito secondo una lettura a matrice del territorio stesso.



Per la costruzione informatica dei dati si sono comunque utilizzati documenti resi disponibili dalla Regione Veneto, relativi alla codifica ed alle caratteristiche geometriche dei dati stessi.

Per il reperimento del materiale cartaceo sono quindi stati contattati la Regione Veneto, la Provincia di Padova, l'ARPAV, e l'ISTAT.

Poiché talvolta, è stato possibile acquisire solamente materiale cartaceo, si è provveduto a digitalizzare i dati necessari (shape-file georeferenziati) al fine della redazione del QC.

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali.

In particolare:

MATRICE 01 – INFERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto :

Aggiornare la carta tecnica regionale - Geo Database - con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree (foto satellitare dell'anno 2018 e google maps 2022), e indicazioni specifiche inviate e raccolte dall'ufficio comunale soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili;

Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzioni materiali mancanti.

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV presenti nel geoportale regionale.

MATRICE 03 – CLIMA

Anche in questo caso sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV presenti nel geoportale regionale. per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature.

MATRICE 04 –ACQUA

I dati relativi alla matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti all'ARPAV, dalla Provincia di Padova, in particolare si è provveduto a:

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua, dal Piano Regionale di Tutela, dal Piano delle Acque Comunale;
- Individuare la rete idrografica superficiale;
- Acquisire e georiferire i sistemi di distribuzione e di depurazione delle acque.



MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Gli aspetti geologici del quadro conoscitivo hanno previsto la raccolta dei dati disponibili. In particolare sono state acquisite informazioni da: Regione Veneto, Provincia di Verona, Comune, interpretazione di foto aeree e rilievi diretti sul terreno. I dati acquisiti sono stati seguenti:

- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti delle analisi geologiche utilizzate nella formazione del PRG previgente dal Comune.
- Studio di microzonazione sismica di 1 e 2 - 3 livello.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare ed integrare la conoscenza geologica del territorio e si è provveduto quindi a predisporre:

- Le carte Litologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio;

La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Al fine di comprendere l'utilizzo dei terreni agricoli e boscati all'interno del territorio comunale è stata realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte le analisi regionale del 2014, la foto satellitare del 2022 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno, è stata redatta la carta che descrive le caratteristiche chimico fisiche dei suoli.

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Verona oltre alla acquisizione di informazioni provenienti da pubblicazioni e documenti specifici relativi all'area del PAT. Si è provveduto quindi all'inserimento delle banche dati regionali e all'approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi ecologici sulla scorta delle direttive del PTCP di Verona.
- Analisi delle specie di flora e fauna;

MATRICE 07– PAESAGGIO

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento degli elementi ambientali con caratteristiche paesaggistiche;

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro del centro storico;
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale;



1. Elementi religiosi;
 2. Forti;
 3. Edifici monumentali vincolati;
 4. Corti e Nuclei di antica origine.
 5. Ville venete;
 6. Ospedale psichiatrico;
 7. Stazione ferroviaria storica di Domegliara.
 8. Pertinenze scoperte da tutelare;
- Individuazione delle presenze di siti archeologici da salvaguardare e tutelare.

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dai Comuni, dalla Regione Veneto e dall'ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire i piani di zonizzazione acustica del comune;
- Individuare gli oleodotti e elettrodotti e la relativa fascia di rispetto;

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto;
- Estensione della superficie agricola utilizzata del Comune;
- Patrimonio edilizio comunale.

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

La definizione del quadro conoscitivo relativo a questa matrice ha comportato notevole impegno poiché sono state avviate portate a termine le seguenti attività specifiche:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione Veneto ed in particolare con l'adattamento alla CTR aggiornata;
- Inserimento ed aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci;
- Definizione e controllo dei corsi d'acqua vincolati.



1.2 Il percorso concertativo

Il percorso di concertazione ha visto incontri pubblici, rivolti a tutta la cittadinanza, per la divulgazione e comunicazione dei temi in oggetto, con anche le indicazioni per la presentazione di eventuali contributi od osservazioni in merito, ma anche manifestazioni di interesse, ovvero richieste e segnalazioni in merito alle problematiche della pianificazione comunale.

Già con la deliberazione di giunta comunale n. 184 del 11.11.2021, con la quale viene adottato il Documento Preliminare, il Rapporto Ambientale Preliminare dando contestualmente avvio al procedimento di concertazione e partecipazione (ai sensi degli artt. 5,14 della LR. 11/2004) .

La commissione VAS ha espresso indirizzi e prescrizioni da ottemperare della redazione del rapporto ambientale con parere della commissione VAS n. 172 del 02.08.2022.

In sintesi i momenti del processo di consultazione e partecipazione sono:

- Incontro pubblico del 17.12.2021 Presentazione del Documento Preliminare e del Rapporto Ambientale;
- Incontro pubblico di 20.12.2021 Presentazione del Documento Preliminare e del Rapporto Ambientale;
- Avviso per presentazioni eventuali manifestazioni di interesse alla stesura del PAT. È stato inoltre predisposto un modulo di concertazione per la presentazione dei contributi concertativi da parte dei cittadini e associazioni.

I documenti di piano (DP e RAP) sono stati messi a disposizione di chi volesse consultarli nel sito istituzionale del comune (nell'apposita sezione "amministrazione trasparente > pianificazione") e sulle bacheche comunali sono stati pubblicati i vari avvisi relativi agli incontri di concertazione.

In seguito sono state presentate 43 manifestazioni di interesse di cui 13 sono state considerate attinenti per i contenuti di carattere generale e sono state considerate nella formazione del progetto di PAT. Tutte le altre manifestazioni contenevano contenuti di carattere privatistico da trattare attraverso il piano degli interventi.

Alla luce degli incontri programmati, dei contributi pervenuti sia in forma scritta che durante le discussioni pubbliche risulta sostanzialmente condivisa l'impostazione generale e gli obiettivi che il Documento Preliminare (DP) si pone.

Le indicazioni e i contributi emersi nella fase di concertazione risultano coerenti con il DP, e pur nella diversità e specificità dei punti di vista, emerge una corrispondenza tra le scelte e gli obiettivi strategici fissati nel DP con le esigenze/aspettative emerse in fase di concertazione.

A conclusione della fase partecipativa si è ritenuto di non dover apportare ulteriori modifiche al Documento Preliminare ma di completare il processo di elaborazione del PAT



tenendo in ampia considerazione i contributi e le segnalazioni/precisazioni ricevute nella fase di concertazione e seguendo le indicazioni riportate nella presente relazione.

Con delibera di giunta comunale 35/2023 è stata preso d'atto della conclusione della fase di concertazione, consultazione e partecipazione sui contenuti del documento preliminare alla progettazione del P.A.T..



2. IL PROGETTO DEL PAT

La base da cui ha preso avvio il progetto del PAT è costituita dal quadro conoscitivo del territorio da pianificare, ad esso pertinente, con particolare riguardo: alla situazione socio-economica; alla composizione demografica; alla struttura e distribuzione dell'edificato storico vincolato e di interesse sovracomunale; alla localizzazione, verifica e consistenza delle ZTO di tipo "D" esistenti e programmate; alla verifica della consistenza e criticità del sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità; alle valutazioni ambientali, paesaggistiche-storiche e agli aspetti geomorfologici.

Al fine di poter disporre delle numerose informazioni necessarie alla formazione, per la prima volta, di un Quadro Conoscitivo unitario, completo delle informazioni richieste dalla LR. 11/2004 e relativi atti di indirizzo, indispensabili per una corretta progettazione del PAT.

Il progetto del PAT, quindi, è il risultato di un processo complesso, ampiamente dibattuto, concertato e mediato, sintetizzato – ai sensi dell'art. 13, c. 3, della LR. 11/2004 e s.m.i. – negli elaborati di Piano di seguito elencati:

			ELABORATI DI PROGETTO
B.01	Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale		1:10.000
B.02	Carta delle invarianti		1:10.000
B.03	Carta delle fragilità		1:10.000
B.04	Carta della trasformabilità		1:10.000
B.04.1	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)		1:10.000
B.05	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata		1:10.000
B.06A	Relazione di progetto		descrittivi
B.06B	Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019		descrittivi
B.06C	Relazione sintetica di progetto		descrittivi
B.07	Norme Tecniche di Attuazione		norme
B.08	Relazione Banche Dati		descrittivi
B.09	DVD-Rom Quadro Conoscitivo		dati
			ELABORATI DI ANALISI
C.01.01	Sistema viabilità – rete sovracomunale		1:10.000
	Sistema viabilità – interventi di progetto		1:10.000
C.02.01	Stato della pianificazione vigente		1:10.000
C.02.02	Stato di attuazione e verifica del residuo urbanistico del PRG vigente		1:10.000
C.02.03	Stato attuazione aree a servizi del PRG vigente		1:10.000
C.03.01	Carta litologica		1:10.000
C.03.02	Carta idrogeologica		1:10.000
C.03.03	Carta geomorfologica		1:10.000
C.03.04	Carta della compatibilità geologica e del dissesto idrogeologico		1:10.000
C.03.05	Relazione Geologica		descrittivi
C.04.01	Carta della copertura del suolo agricolo		1:10.000
C.04.02	Carta di analisi del paesaggio agrario		1:10.000
C.04.03	Carta di analisi della rete ecologica		1:10.000
C.04.04	Carta delle strutture agricole produttive		1:10.000
C.04.05	Carta delle caratteristiche chimico fisiche dei suoli		1:10.000
C.04.06	Studio agronomico - relazione tecnica		descrittivi



ELABORATI VALUTATIVI

V.01.01	Relazione conclusiva agli esiti della concertazione	descrittivi
V.01.02	Rapporto Ambientale	descrittivi
V.01.03	Sintesi non tecnica	descrittivi
V.01.04	Carta della coerenza PAT e PRG vigente	1:10.000
V.01.05	Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)	descrittivi
V.02.01	Valutazione di compatibilità idraulica	descrittivi
V.03.01	Compatibilità sismica / asseverazione	descrittivi

2.1 Suddivisione del territorio in ambiti territoriali omogenei (ATO) e specifici obiettivi

Il PAT provvede a suddividere il territorio di Sant'Ambrogio di Valpolicella in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), ossia in porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

Gli ambiti territoriali omogenei in cui è suddiviso il territorio sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo; a tali porzioni di territorio il PAT attribuisce i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il PAT, coerentemente con gli strumenti di pianificazione di livello superiore, definisce i criteri utili ad individuare le principali linee di sviluppo degli insediamenti, in considerazione delle specifiche peculiarità del territorio, degli elementi che emergono dall'analisi del patrimonio socio-economico e delle dinamiche territoriali.

Il PAT, in via generale, orienta le scelte progettuali dei PI e dei PUA verso il recupero, il riuso, la rifunzionalizzazione di aree già edificate, il completamento edilizio, la rimarginatura e rimodellamento degli insediamenti, allo scopo di preservare gli spazi aperti incentivandone la valorizzazione dal punto di vista agricolo-produttivo, ambientale e turistico-fruitivo.

In coerenza con il PTRC e il PTCP il PAT provvede a:

- a) incentrare la pianificazione sulla tutela e limitazione del consumo del territorio:
 - recependo la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata dal consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4 co.2. a) della LR. 14/2017 deliberato con DGR. 668/2018 e approvata con variante al



PRG cui DCC. 31 del 30.11.2021. Considerato che il comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella in fase di recepimento della DGR. 668/2018 era dotato di PRG e pertanto la quantità assegnata non poteva in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato; si prevede successivamente all'adozione del PAT di attingere dal fondo di riserva per individuare un a quantità di consumo di suolo che permetta di dar seguito alle previsioni strategiche previste dal nuovo strumento di pianificazione sulla scorta della modalità previste dalla DGR. 1911/2019;

- definendo, per il sistema insediativo in generale, le aree di trasformazione previste dal PAT "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" o delle aree di "urbanizzazione programmata compatibile" (residenziali e produttive), ossia delle zone di espansione del PRG vigente, assoggettate a strumento urbanistico attuativo (PUA) non ancora approvato dal Consiglio Comunale e/o non ancora convenzionate alla data di adozione del PAT e confermate dallo stesso;
 - prevedendo, per il sistema insediativo produttivo, eventuali nuove zone di espansione in aree contigue al tessuto insediativo produttivo esistente in corrispondenza delle "linee preferenziali di sviluppo" relative all'ambito produttivo;
 - comprendendo all'interno del fabbisogno complessivo di nuove volumetrie residenziali stabilite dal dimensionamento del PAT anche la volumetria derivante dal recupero-trasformazione-completamento del tessuto edilizio esistente;
 - prevedendo la ri-marginatura degli insediamenti esistenti, utilizzando il criterio del completamento edilizio, evitando la saldatura di parti distinte dei centri e degli abitati, impedendo la costituzione di nuovi agglomerati urbani nel territorio aperto;
 - prevedendo la ri-funzionalizzazione degli insediamenti esistenti attraverso una migliore dotazione di servizi in genere;
 - prevedendo il rimodellamento degli insediamenti esistenti attraverso l'attivazione di specifici strumenti di riqualificazione a garanzia della qualità urbana ed architettonica;
- b) riqualificare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica;



- c) incentivare il recupero del patrimonio esistente e la saturazione delle zone di completamento, privilegiando la densificazione insediativa sulla base di principi di integrazione sociale, funzionale e morfologica; in particolare dovrà essere incentivato il recupero delle aree produttive dismesse, valutato in base alla loro localizzazione, favorendone la trasformazione in residenza e/o servizi, avendo cura di conferire senso compiuto all'intervento;
- d) organizzare una maglia di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento tra le parti edificate e i luoghi di servizio alla popolazione.

Il PAT, per tramite del PI, individua spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi, sulla base dei seguenti criteri che dovranno trovare applicazione nel Piano operativo:

- a) verifica della possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente – in attuazione delle finalità di cui all'art. 2 co. 1 d), della LR. 11/2004 – dando atto degli esiti di tale verifica nella "relazione programmatica" del PI;
- b) a seguito della verifica di cui alla precedente lett. a), qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:
 - alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo (in rapporto alla "quantità massima di consumo di suolo ammesso" per il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, previsto in 12,81 ha) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo;
 - all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica; la procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR. 11/2004 e in sede di adozione dello strumento il Comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure espletate e degli esiti delle stesse;
- c) individuazione di regole compositive per le nuove addizioni edilizie in sintonia con i caratteri urbanistici ed architettonici degli insediamenti esistenti (altezza degli edifici, tipi edilizi, allineamenti, tipi di copertura, materiali costruttivi ed elementi decorativi);



- d) attribuzione agli interventi di trasformazione urbana ed ai nuovi insediamenti di quote significative di aree destinate a verde, prevedendo la massima continuità delle stesse e individuando collegamenti con i parchi urbani, i giardini e gli spazi pubblici esistenti;
- e) localizzazione degli standard, in particolare delle aree verdi, nel caso di nuova edificazione, garantendo la realizzazione di zone di filtro con le aree limitrofe, specialmente se sottodotate;
- f) previsione dell'accorpamento delle aree a standard (verde e parcheggi) necessarie ad ogni singolo intervento (trasformazione urbanistica e nei progetti unitari), in spazi adeguatamente ampi e fruibili e progettati in modo da costituire spazi riconoscibili per forma e dimensione; la localizzazione di suddette aree dovrà essere individuata in modo da ottenere un ordinato disegno urbano;
- g) reperimento di aree da destinare a verde pubblico per gli interventi di trasformazione urbana in prossimità dei corsi d'acqua, che dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riqualificazione e valorizzazione delle sponde fluviali, creando fasce continue di verde atte a garantire il collegamento tra le diverse parti del territorio comunale.

Il PAT fissa le seguenti prescrizioni in base alle quali il PI dovrà consolidare le scelte urbanistiche e sviluppare l'attività di valutazione informativa della fase operativa:

- a) in funzione della natura, localizzazione e dimensione dell'intervento dovranno garantire le seguenti funzioni:
 - microlaminazione e filtro delle acque meteoriche;
 - mitigazione con barriere verdi verso le aree esterne;
 - miglioramento microclimatico e riduzione delle isole di calore;
- b) per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di trasformazione urbanistica, dovranno essere previste regole che contemplino la promozione di tipi insediativi ed edilizi coerenti con i caratteri del paesaggio storico, la morfologia del territorio e l'assetto degli insediamenti, ed in particolare:
 - nei casi in cui si intervenga con completamenti edilizi e/o saturazione di lotti interclusi, dovranno essere individuati parametri urbanistici e regole morfologiche coerenti con gli insediamenti esistenti,
 - nei casi di progetti di nuova edificazione in aree a contatto con il territorio rurale, dovrà essere opportunamente valutato l'inserimento ecosistemico e paesistico dell'intervento.



Al fine di impedire la saldatura dei sistemi urbani e mantenere l'identità dei luoghi, naturali e paesaggistici, presenti nel territorio comunale e meritevoli di salvaguardia, in sede di PI dovrà essere prevista:

- a) la densificazione insediativa attorno ai centri urbani consolidati;
- b) il riordino edilizio lungo gli assi viari nel rispetto della struttura morfologica del territorio e del paesaggio, impedendo la costruzione a cortina lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi;
- c) la definizione qualitativa degli spazi pubblici;
- d) la valorizzazione dei singoli centri e delle località di dimensione limitata, consolidando la struttura insediativa organizzata attorno alle aree destinate a servizi e spazi pubblici centrali e privati di uso pubblico, e disciplinando gli interventi edilizi diffusi sul territorio, al fine di salvaguardare la percezione del paesaggio.

Il territorio di Sant'Ambrogio di Valpolicella viene suddiviso in:

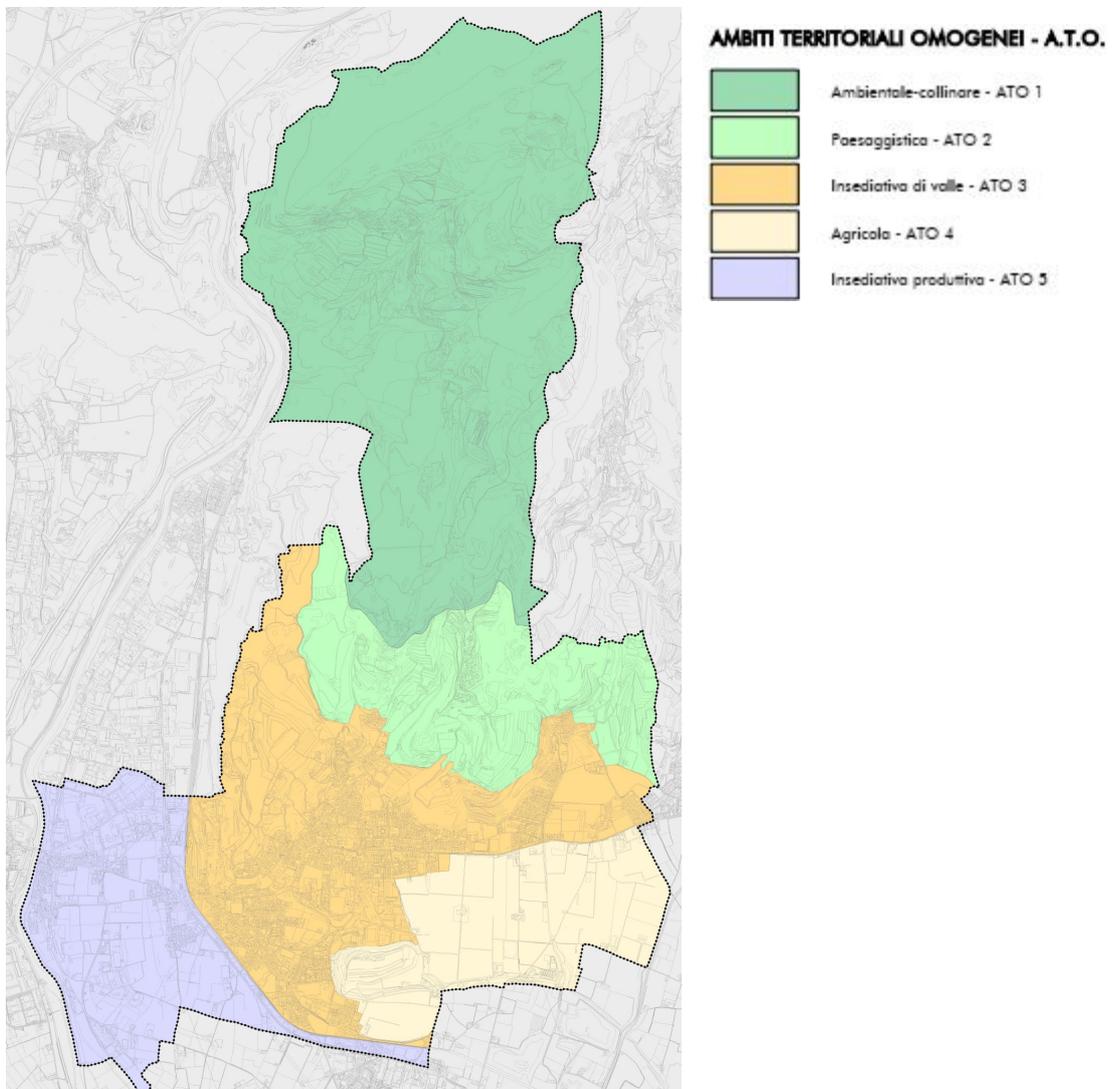
- **ATO 1 – Ambientale collinare – frazione di Monte**
Superficie territoriale: 9.430.292,5 m²
Si sviluppa a nord del territorio comunale, il territorio comprende la frazione di Monte, che si trova a più di 440 m d'altezza su un declivio del Monte Pastello.
- **ATO 2 – Paesaggistica – frazione di San Giorgio**
Superficie territoriale: 2.933.096,0 m²
Si sviluppa a nord-est del capoluogo comunale, il territorio comprende la frazione di San Giorgio di Valpolicella, che è a più di 370 m d'altezza su un declivio del Monte Pastello.
- **ATO 3 – Insediativa di Valle – capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella, frazioni di Domegliara e Gargagnago**
Superficie territoriale: 5.401.348,3 m²
Si sviluppa nella parte centrale del territorio comunale. Il territorio comprende il capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella, la frazione di Domegliara e di Gargagnago che risultano urbanisticamente connesse.
- **ATO 4 – Agricola – località Prunea**
Superficie territoriale: 2.543.528,5 m²
Si sviluppa nella parte sud-est del territorio comunale. Il territorio comprende l'ambito agricolo integro di Sant'Ambrogio di Valpolicella in località Prunea.



- **ATO 5 – Insediativa Pruduttiva – frazione di Ponton**

Superficie territoriale: 3.037.276,9 m²

Si sviluppa nella parte sud ovest del territorio comunale. L'ambito comprende la frazione di Ponton a ovest del territorio comunale, è posto al confine della Valpolicella a nord confina con la Val d'Adige, a ovest con il comune di Cavaion Veronese e ad Est con il comune di Pescantina.



estratto: B04.1 - ATO di PAT

- **Principali obiettivi previste per ATO 1 – Ambientale collinare – frazione di Monte:**



- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio
- Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
- Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito collinare e montano settentrionale che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
- Tutela e salvaguardia delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis" e relativi siti;
- Tutela e valorizzazione del Sito di Interesse Comunitario (SIC IT3210021 - Monte Pastello) quale area nucleo costituente l'ossatura della rete ecologica, di elevato valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni floro-faunistiche.
- Salvaguardia e valorizzazione dell'area collinare, situata sul fronte occidentale dell'ATO e del territorio comunale, di connessione naturalistica (buffer zone) per l'elevato valore funzionale di protezione ecologica sulle specie e sugli habitat, all'interno della rete ecologica, e di limitazione degli effetti negativi dell'antropizzazione;
- Tutela e valorizzazione delle aree boschive e/o soggette a vincolo idrogeologico-forestale, quali elementi di potenziamento della rete ecologica;
- Tutela e valorizzazione delle aree agricole in cui sono presenti colture di pregio, quali vigneto ed in particolare Valpolicella DOC, Amarone della Valpolicella, e Recioto classico DOC, e in misura minore frutteti/oliveti e colture orticole;
- Salvaguardia di ambiti agricoli non ancora compromessi;
- Tutela e salvaguardia delle aree a pericolosità idraulica P1 in riferimento al PGRA attraverso l'applicazione delle misure di tutela previste dal PGRA stesso e attraverso la manutenzione della rete consortile allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico;
- Tutela e manutenzione dei corsi d'acqua allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione, con criteri di ingegneria naturale, delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici;
- Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le



caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta;

- Salvaguardia delle vedute e dei coni visuali;
- Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali in riferimento alle funzioni compatibili ammesse.
- Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti – anche mediante la schedatura degli annessi non più funzionali - finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, turismo rurale, agriturismo etc.);
- Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale;
- Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico di San Giorgio attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici che privati;
- Riqualificazione della scena urbana, studio attento ed accurato dell'arredo urbano e dell'illuminazione in coerenza.
- Tutela, conservazione e valorizzazione della chiesa parrocchiale di san Nicolò e dell'area pertinenziale, quale elemento di pregio storico-architettonico.
- Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
- Riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato anche attraverso azioni di riconversione a usi turistico ricettivi; a tale scopo il PI definirà i possibili interventi di nuova costruzione a completamento del tessuto insediativo esistente, che dovranno localizzarsi in adiacenza alle aree residenziali consolidate, cui si integreranno anche con la viabilità locale ed attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi di centralità; il PI stabilirà, inoltre, le modalità di intervento ed i parametri quantitativi;
- Ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- Valorizzazione ai fini turistici delle aree a servizi esistenti per attività del tempo libero compatibili con l'ambiente.



- Promozione, realizzazione e sviluppo di una rete ciclopedonale connessa con il sistema dei servizi e dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio;
- Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.

Principali obiettivi previste per l'ATO 2- Paesaggistica – frazione di San Giorgio:

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio
- Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
- Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito collinare e montano settentrionale che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
- Tutela e salvaguardia delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis" e relativi siti;
- Tutela e valorizzazione del Sito di Interesse Comunitario (SIC IT3210021 - Monte Pastello) quale area nucleo costituente l'ossatura della rete ecologica, di elevato valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni floro-faunistiche.
- Salvaguardia e valorizzazione dell'area collinare, situata sul fronte occidentale dell'ATO e del territorio comunale, di connessione naturalistica (buffer zone) per l'elevato valore funzionale di protezione ecologica sulle specie e sugli habitat, all'interno della rete ecologica, e di limitazione degli effetti negativi dell'antropizzazione;
- Tutela e valorizzazione delle aree boschive e/o soggette a vincolo idrogeologico-forestale, quali elementi di potenziamento della rete ecologica;
- Tutela e valorizzazione delle aree agricole in cui sono presenti colture di pregio, quali vigneto ed in particolare Valpolicella DOC, Amarone della Valpolicella, e Recioto classico DOC, e in misura minore frutteti/oliveti e colture orticole;
- Salvaguardia di ambiti agricoli non ancora compromessi;
- Tutela e salvaguardia delle aree a pericolosità idraulica P1 in riferimento al PGRA attraverso l'applicazione delle misure di tutela previste dal PGRA stesso e attraverso la manutenzione della rete consortile allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico;



- Tutela e manutenzione dei corsi d'acqua allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione, con criteri di ingegneria naturale, delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici;
- Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta;
- Salvaguardia delle vedute e dei con visuali;
- Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali in riferimento alle funzioni compatibili ammesse.
- Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti – anche mediante la schedatura degli annessi non più funzionali - finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, turismo rurale, agriturismo etc.);
- Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale;
- Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico di San Giorgio attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici che privati;
- Riqualificazione della scena urbana, studio attento ed accurato dell'arredo urbano e dell'illuminazione in coerenza.
- Tutela, conservazione e valorizzazione della chiesa parrocchiale di san Nicolò e dell'area pertinenziale, quale elemento di pregio storico-architettonico.
- Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
- Riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato anche attraverso azioni di riconversione a usi turistico ricettivi; a tale scopo il PI definirà i possibili interventi di nuova costruzione a completamento del tessuto insediativo esistente, che dovranno localizzarsi in adiacenza alle aree residenziali consolidate, cui si integreranno anche con la viabilità locale ed attraverso il



contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi di centralità; il PI stabilirà, inoltre, le modalità di intervento ed i parametri quantitativi;

- Ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- Valorizzazione ai fini turistici delle aree a servizi esistenti per attività del tempo libero compatibili con l'ambiente.
- Promozione, realizzazione e sviluppo di una rete ciclopedonale connessa con il sistema dei servizi e dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio;
- Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.

Principali obiettivi previste per l'ATO 3 - Insediativa di Valle – capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella, frazioni di Domegliara e Gargagnago:

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio
- Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
- Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito collinare settentrionale che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
- Tutela e salvaguardia delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis" e relativi siti;
- Salvaguardia e valorizzazione dell'area collinare, situata sul fronte occidentale dell'ATO e del territorio comunale, di connessione naturalistica (buffer zone) per l'elevato valore funzionale di protezione ecologica sulle specie e sugli habitat, all'interno della rete ecologica, e di limitazione degli effetti negativi dell'antropizzazione;
- Tutela e valorizzazione delle aree boschive e/o soggette a vincolo idrogeologico-forestale, quali elementi di potenziamento della rete ecologica;
- Tutela e valorizzazione delle aree agricole in cui sono presenti colture di pregio, quali vigneto ed in particolare Valpolicella DOC, Amarone della Valpolicella, e Recioto classico DOC, e in misura minore frutteti/oliveti e colture orticole;
- Salvaguardia di ambiti agricoli non ancora compromessi;



- Tutela e salvaguardia delle aree a pericolosità idraulica P1 in riferimento al PGRA attraverso l'applicazione delle misure di tutela previste dal PGRA stesso e attraverso la manutenzione della rete consortile allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico;
- Tutela e manutenzione dei corsi d'acqua allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione, con criteri di ingegneria naturale, delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici;
- Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta;
- Salvaguardia delle vedute e dei coni visuali;
- Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali in riferimento alle funzioni compatibili ammesse.
- Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti – anche mediante la schedatura degli annessi non più funzionali - finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, turismo rurale, agriturismo etc.);
- Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale;
- Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico di Sant'Ambrogio di Valpolicella, Domegliara e di Gargagnago attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici che privati;
- Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza all'interno degli ambiti di Centro Storico;
- Riqualificazione della scena urbana, studio attento ed accurato dell'arredo urbano e dell'illuminazione in coerenza.
- Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.



- Riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato anche attraverso azioni di riconversione a usi turistico ricettivi; a tale scopo il PI definirà i possibili interventi di nuova costruzione a completamento del tessuto insediativo esistente, che dovranno localizzarsi in adiacenza alle aree residenziali consolidate, cui si integreranno anche con la viabilità locale ed attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi di centralità; il PI stabilirà, inoltre, le modalità di intervento ed i parametri quantitativi;
- In corrispondenza degli ambiti di edificazione diffusa il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere, altresì, modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- Ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- Valorizzazione ai fini turistici delle aree a servizi esistenti per attività del tempo libero compatibili con l'ambiente;
- Promozione, realizzazione e sviluppo di una rete ciclopedonale connessa con il sistema dei servizi e dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio;
- Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.

Principali obiettivi previste per l'ATO 4 - Agricola – località Prunea:

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio
- Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
- Tutela e salvaguardia delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis" e relativi siti;
- Tutela e valorizzazione delle aree boschive di modesta entità e/o soggette a vincolo idrogeologico-forestale, quali elementi di potenziamento della rete ecologica;
- Tutela e valorizzazione delle aree agricole in cui sono presenti colture di pregio, quali vigneto ed in particolare Valpolicella DOC, Amarone della Valpolicella, e Recioto classico DOC, e in misura minore frutteti/oliveti e colture orticole;



- Tutela e manutenzione dei corsi d'acqua allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione, con criteri di ingegneria naturale, delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici;
- Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta;
- Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali in riferimento alle funzioni compatibili ammesse;
- Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale in particolare i nuclei DI Prunea di Sotto e Prunea di sopra;
- Recupero e riqualificazione dei nuclei rurali e degli edifici esistenti – anche mediante la schedatura degli annessi non più funzionali - finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, turismo rurale, agriturismo etc.);
- riqualificazione e rivitalizzazione del patrimonio edilizio soggetto a schedatura cui ex art. 10 LR. 24/1985 – beni culturali - attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici che privati;
- Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
- Riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato anche attraverso azioni di riconversione a usi turistico ricettivi; a tale scopo il PI definirà i possibili interventi di nuova costruzione a completamento del tessuto insediativo esistente, che dovranno localizzarsi in adiacenza alle aree residenziali consolidate, cui si integreranno anche con la viabilità locale ed attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi di centralità; il PI stabilirà, inoltre, le modalità di intervento ed i parametri quantitativi;



- Ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- Valorizzazione ai fini turistici delle aree a servizi esistenti per attività del tempo libero compatibili con l'ambiente;
- Promozione, realizzazione e sviluppo di una rete ciclopedonale connessa con il sistema dei servizi e dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio;
- Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.

Principali obiettivi previste per l'ATO 5 - Insediativa Pruduttiva – frazione di Ponton:

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio
- Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
- Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito lungo l'Adige a ovest che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
- Tutela e valorizzazione delle aree boschive lungo l'Adige a ovest, quali elementi di potenziamento della rete ecologica;
- Tutela e salvaguardia delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis" e relativi siti;
- Tutela e manutenzione dei corsi d'acqua allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione, con criteri di ingegneria naturale, delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici;
- Tutela e valorizzazione delle aree agricole in cui sono presenti colture di pregio, quali vigneto ed in particolare Valpolicella DOC, Amarone della Valpolicella, e Recioto classico DOC, e in misura minore frutteti/oliveti e colture orticole;
- Salvaguardia di ambiti agricoli non ancora compromessi;
- Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche



- esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta;
- Salvaguardia delle vedute e dei coni visuali;
 - Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali in riferimento alle funzioni compatibili ammesse.
 - Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti – anche mediante la schedatura degli annessi non più funzionali - finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, turismo rurale, agriturismo etc.);
 - Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale;
 - Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico di Ponton attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici che privati;
 - Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza all'interno degli ambiti di Centro Storico;
 - Riqualificazione della scena urbana, studio attento ed accurato dell'arredo urbano e dell'illuminazione in coerenza.
 - Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
 - Riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato anche attraverso azioni di riconversione a usi turistico ricettivi; a tale scopo il PI definirà i possibili interventi di nuova costruzione a completamento del tessuto insediativo esistente, che dovranno localizzarsi in adiacenza alle aree residenziali consolidate, cui si integreranno anche con la viabilità locale ed attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi di centralità; il PI stabilirà, inoltre, le modalità di intervento ed i parametri quantitativi;
 - In corrispondenza degli ambiti di edificazione diffusa il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere, altresì, modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;



- Ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- Valorizzazione ai fini turistici delle aree a servizi esistenti per attività del tempo libero compatibili con l'ambiente;
- Riduzione delle barriere infrastrutturali e potenziamento della SS.12 prevedendo misure di mitigazione e nodi viari critici da ricalibrare;
- Promozione, realizzazione e sviluppo di una rete ciclopedonale connessa con il sistema dei servizi e dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio;
- Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.

2.2 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

La Tav. 1 del PAT è ricognitiva di tutti i vincoli gravanti sul territorio, derivanti da norme nazionali e dalla pianificazione di livello superiore, in particolare del PTRC 2020, PTCP e PGRA.

Allo scopo di perseguire la sostenibilità e avere un quadro di riferimento unitario delle disposizioni legislative in materia sono rappresentati in un'unica tavola i vincoli di conservazione, di tutela e di prevenzione.

Alla categoria della conservazione fanno capo tutte le disposizioni contenute nel "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" di cui al DLgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico, quali "le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica; le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza; i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale; le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze", oltre ai fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, i territori coperti da boschi, e le zone di interesse archeologico.

Alla categoria della prevenzione fanno capo le fasce di rispetto di tutte le infrastrutture tecnologiche quali: idrografia, , viabilità, elettrodotti, pozzi di prelievo, metanodotti, cimiteri, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, ecc..

In particolare le classi che formano la Tavola B01 sono le seguenti:



VINCOLI

Vincolo monumentale DLgs. 42/2004 e relative adiacenze:

- Aree sottoposte a sottoposti a vincolo monumentale sono quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi degli artt. 10,11 e 12 DLgs. 42/2004.
 - Forte Monte già Mollnary
 - Chiesa parrocchiale di San Nicolò
 - Villa Serego Alighieri e parco
 - Ex Casa del Sacrista
 - Villa Nichesola Mocenigo
 - Manufatto idraulico-sanitario dell'ex Ospedale Neuropsichiatrico Provinciale di Ponton
 - Casa padronale agricola
 - Casa Mazzola Panteo
 - Villa Bassani Brenzoni e parco
 - Canonica della Chiesa Parrocchiale di Sant'Ambrogio di Valpolicella
 - Chiesa Parrocchiale di Sant'Ambrogio di Valpolicella
 - Ex Casa Zampini
 - Ex Ospedale Psichiatrico
 - Oratorio
 - Sanatorio della Grola e Parco
 - Chiesa di San Zeno in Pulia
 - Villa La Zurla
 - Casa Bernardi poi Da Porto ora Ferrari
 - Stazione di Domegliara - Sant'Ambrogio
- Vincolo paesaggistico corsi d'acqua - art. 142 del DLgs. 42/2004:
 - Fiume Adige;
 - Vaio Monte;
 - Torrente Leno e Vaio Covolo o Progetta Lena;

Vincolo paesaggistico – territori coperti da foreste e boschi, art. 142 co.1 g) del DLgs. 42/2004:

- i territori coperti da foreste e da boschi; essi costituiscono ecosistemi da sottoporre a tutela per la loro valenza naturalistica, per l'aspetto paesaggistico, e per l'importanza della copertura forestale ai fini della difesa da dissesti idrogeologici.

Aree archeologiche:



- i beni e le aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi dell'art. 10 del DLgs. 42/2004,
 - Borgo Aleardi - L. 1089/1939, art. 1, DM 10.07.1982;
 - Casa dei Rossi (via Roma) - DDR 02/10/2014 (vincolo art. 13 del Codice);
- i beni e le aree di interesse paesaggistico sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 142 co. 1 m) del DLgs. 42/2004,
 - Borgo Aleardi - L.431/1985;
 - San Giorgio di Valpolicella - Loc. La Torre - L.431/1985;
 - Casa Verde - L.431/1985;
- aree di interesse archeologico segnalate dalla Soprintendenza nella pubblicazione "Carta Archeologica del Veneto",
 - Gargagnano;
 - Località Casetta-Prunea di sotto-Montindon-Domegliara;
 - Loc. Casetta;
 - Loc. Monte - Cava Mandaiole - Passo del Piccon;
 - Montindon;
 - Montindon strada provinciale;
 - Prunea di sotto;
 - Spiazzo Gargagnano;
 - Domegliara - Fondo Dal Ben - Ponton.

Vincolo paesaggistico - art. 142 DLgs. 42/2004, usi civici:

- sono tutti quei terreni definiti ai sensi della LR. 31 del 22/07/1994 che i componenti di una collettività delimitata territorialmente hanno il diritto di utilizzare per il soddisfacimento dei loro bisogni essenziali attraverso l'esercizio degli usi collettivi di pascolo, legnatico, rifabbrico

Vincolo paesaggistico - aree di notevole interesse pubblico, art. 136 DLgs. 42/2004:

- le aree di rilevante interesse pubblico tutelate con specifico provvedimento di vincolo:
- intero territorio comunale - Zona della Valpolicella;
- Parco della Villa Ravignani Dè Piacentini;
- Parco del Sanatorio della Grola;
- Parco della Villa Serego Alighieri ed un Vialone;
- Parco della Villa Bassani;
- Parco della Villa De Nicolis.

Vincolo idrogeologico:



- perimetro delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD. 3276/1923 e del relativo regolamento (RD. 1126/1926).

Vincolo di destinazione forestale:

- ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della LR. 52 del 3/09/1978

Vincolo sismico:

- L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2 ai sensi della DGR. 244 del 09.03.2021.
- Sono individuate 2 Faglie attive e capaci "Linea del Monte Pastello" (codice nr. 71400), "Linea Montecio" Linea "Sant'Ambrogio di Valpolicella" (codice 80201) con (codice nr. 80200) prese dal database Ithaca che individuano delle zone di attenzione che sono state indicate nelle tavole di MS di 2 e 3 livello.

BIODIVERSITA

Siti di importanza comunitaria (SIC)

- Il PAT recepisce a titolo ricognitivo il perimetro del sito:
 - SIC IT3210021 "monte Pastello"
 - SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest"

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Centri storici e centri storici minori:

- n. 14 centri storici maggiore:
 - Monte
 - Calcarole di Monte
 - S. Giorgio Ingannapoltron
 - Gargagnago;
 - Sengia
 - Gambin
 - Cornian
 - Ponton
 - Sant'Ambrogio di Valpolicella - riconosciuto come "centro storico di medio interesse" dal PTCP
 - Monteleone
 - Corte Conati
 - Giare di Sotto



- Giare
- Domegliara;
- n. 3 centri storici minori.
 - Brentani – centro storico minore;
 - Corte Serego – centro storico minore;
 - Casetta – centro storico minore;

Strade romane:

- Il PAT in recepimento del PTCP (art.8,9,10) individua il tracciato delle strade di epoca romana (via Claudia Augusta).

Aree a pericolosità Idraulica in riferimento al PGRA:

- Il PAT in recepimento al PGRA piano per l'assetto idrogeologico dei Bacini Idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione e individua le aree alla pericolosità idraulica, al fine di contenere le condizioni di rischio. Le aree individuate dal PGRA, in base al livello di pericolosità sono:
 - F: aree fluviali (artt. 7 e 10 delle norme di attuazione del PGRA);
 - P2: aree a pericolosità idraulica media (artt. 7 e 13 delle norme di attuazione del PGRA);
 - P1: aree a pericolosità idraulica moderata (artt. 7 e 14 delle norme di attuazione del PGRA);

Aree a pericolosità geologica in riferimento al PAI

- Il PAT in recepimento al PAI piano per l'assetto idrogeologico del Bacino dell'Adige e individua le aree alla pericolosità geologica, al fine di contenere le condizioni di rischio. Le aree individuate dal PAI, in base al livello di pericolosità sono:
 - P1 pericolosità geologica moderata (artt. 8 e 12 delle norme di attuazione del PAI) - intero territorio comunale;
 - P2 pericolosità geologica media media (artt. 8 e 11 delle norme di attuazione del PAI);
 - P3 pericolosità geologica elevata (artt. 8 e 10 delle norme di attuazione del PAI);
 - P4 pericolosità geologica molto elevata (artt. 8 e 9 delle norme di attuazione del PAI);

ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO – FASCE DI RISPETTO

Viabilità / fasce di rispetto



- Il PAT individua in forma ricognitiva le aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, le relative fasce di protezione e rispetto e la delimitazione dei centri abitati.

Ferrovia / fasce di rispetto

- Il PAT individua in forma ricognitiva le aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità ferroviaria e le relative fasce di protezione e rispetto relativa alla linea ferroviaria Verona – Brennero.

Cimiteri – fasce di rispetto:

- Il PAT individua le aree cimiteriali in corrispondenza di:
 - frazione di Domegliara;
 - frazione di Ponton;
 - capoluogo Sant'Ambrogio Valpolicella;
 - frazione di San Giorgio;
 - frazione di Gargagnago;
 - frazione di Monte;delimita le aree inedificabili di rispetto cimiteriale come approvate del PRG vigente, nonché a titolo ricognitivo la fascia di rispetto di 200 m. di cui RD. 1265/1934.

Depuratore / fasce di rispetto

- Il PAT individua in forma ricognitiva n. 1 impianto di depurazione all'interno del territorio comunale situato in località Ponton e la relativa fascia di rispetto di 100 m.

Pozzi di prelievo idropotabile / fasce di rispetto

- Il PAT individua in forma ricognitiva n. 3 pozzi di prelievo per usi idropotabili all'interno del territorio comunale e la relativa fascia di rispetto.

Idrografia – fasce di rispetto idrauliche:

- le fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico;
 - le fasce di rispetto idraulico di m. 20,00 ai sensi del "Regolamento Ansaldo n. 197 del 15 luglio 1819", per quanto riguarda il fiume Adige in gestione al Genio Civile territorialmente competente;
 - le fasce di rispetto idraulico di m. 10,00 – fatto salvo quanto previsto al punto a) - ai sensi del RD. 523/1904 artt. dal 93 al 99., per quanto riguarda la rete idrografica principale in gestione al Genio Civile territorialmente competente;



- le fasce di rispetto idraulico di m. 10,00 ai sensi RD.368/1904 titolo VI artt. dal 132 al 140 per quanto riguarda la rete idrografica secondaria in gestione ai corrispondenti Consorzi di Bonifica;

Metanodotto – fasce di rispetto:

- trattasi della linea / tracciato e le fasce della linea metanodotto adeguate alla determinazione dell'Ente gestore SNAM, di cui prot.5498 del 25.03.2021

Elettrodotto – fasce di rispetto:

- tracciati individuati dal PAT sono:
 - linea elettrica AT a 220kV "ALA - BUSSOLENGO", di proprietà di Terna S.p.A.;
 - linea elettrica AT a 220kV "S. MASSENZA - BUSSOLENGO S.S.", , di proprietà di Terna S.p.A.;
 - linea elettrica AT a 132kV "ALA RT - DOMEGLIARA RT", di proprietà di Rete S.r.l.;
 - linea elettrica AT a 132kV "DOMEGLIARA RT - VERONA S. LUCIA RT", di proprietà di Rete S.r.l.;
 - linea elettrica AT a 132kV "DOMEGLIARA RT - VERONA S. LUCIA RT", di proprietà di Rete S.r.l.

Attività a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

- individua in forma ricognitiva gli stabilimenti a rischio rilevanti "ambito di territorio caratterizzato dalla presenza di un impianto ad alto rischio per l'incolumità dei cittadini e per la protezione delle risorse naturali ed ambientali, per i quali devono essere aumentati i livelli di sicurezza sul territorio in ossequio al principio di precauzione" e le relative aree di danno determinato dai gestori degli stabilimenti secondo quanto disposto al punto 7.1 del citato DM. 9.5.2001 presenti nel territorio, ovvero:
 - Area Gas srl.

Strutture destinate ad allevamento ed allevamenti zootecnici intensivi – criteri di localizzazione e fasce di rispetto

- trattasi dell'individuazione degli allevamenti zootecnici potenzialmente generatori di vincolo per la determinazione delle relative fasce di rispetto;

Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / criteri di localizzazione e fasce di rispetto



- Il PAT individua n.6 impianti (palo/traliccio) di comunicazione elettronica ad uso pubblico (RSB) presenti nel territorio.

Zona di tutela aeroporto "Catullo"

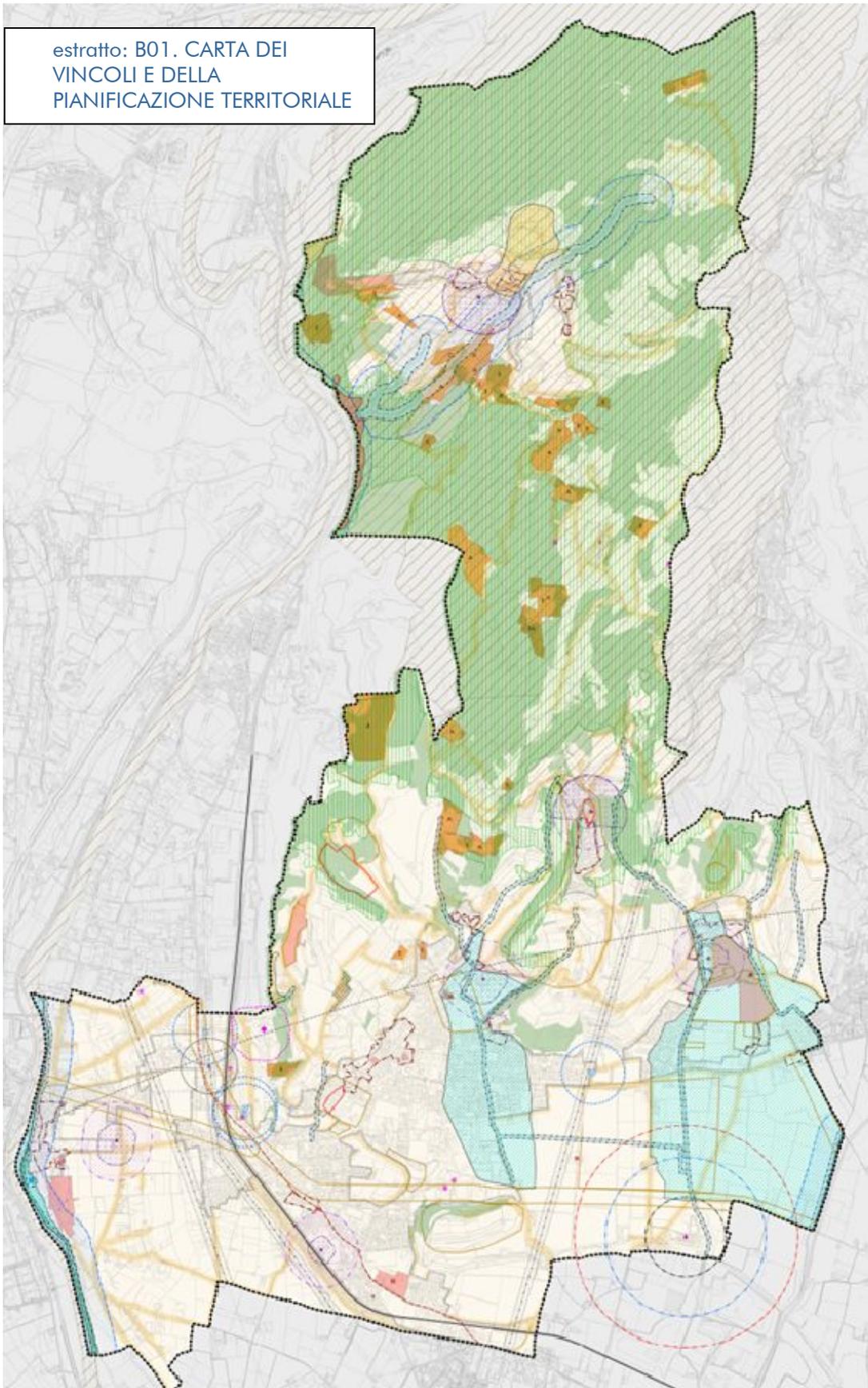
- Il PAT individua le zone interessate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) nelle aree limitrofe all'aeroporto "Catullo" di Verona.

Cave:

- Il PAT individua in forma ricognitiva il sedime delle cave attive o estinte presenti all'interno del territorio.

Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della LR. 11/2004:

- i corsi d'acqua, nonché le aree ad essi adiacenti e la relativa fascia di tutela di profondità di almeno m. 100 dall'unghia esterna;;





2.3 Carta delle Invarianti

La tavola B02 raggruppa le risorse territoriali morfologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, vale a dire le risorse territoriali ed ambientali che costituiscono un'importante guida nelle scelte della pianificazione territoriale.

Le invarianti identificano le fattispecie materiali ed immateriali da sottoporre a tutela al fine di garantire la sostenibilità delle trasformazioni con i caratteri peculiari del territorio.

Esse vanno dunque individuate quali parti del territorio che si ritiene garantiscano irrinunciabili equilibri ambientali e insediativi, e che pertanto non possono essere "negoziati" nel processo di trasformazione del territorio stesso, anche perché costituiscono nel loro insieme la base di una permanenza ed appartenenza condivisa.

Vanno intese con una forte carica programmatica e di indirizzo progettuale, considerando irrinunciabili, a meno di onerose alterazioni del senso stesso della pianificazione, specifici modi di essere del territorio.

La tavola indica:

INVARIANTI GEOLOGICHE

Invarianti di natura geologica

- le invarianti di natura geologica, comprendono quegli elementi della morfologia del suolo che maggiormente caratterizzano il paesaggio e che rivestono particolare rilevanza dal punto di vista percettivo. Coincidono con:
 - Sorgenti;
 - Doline;
 - Inghiottitoi;
 - Grotte verticali;
 - Forra;
 - Vallette chiuse;
 - Orli di scarpata di erosione fluviale o di terrazzo fluviale;
 - Creste di displuvio;
 - Orli di scarpata di degradazione;
 - Geosito da PTCP.

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico



INVARIANTI PAESAGGISTICHE

Invarianti di natura paesaggistica

- Il PAT individua le invarianti di natura paesaggistica gli elementi con caratteri specifici e identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e caratterizzati da valenza paesaggistica, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi e all'attuazione di uno sviluppo sostenibile. Trattasi di elementi puntuali, lineari e areali del paesaggio naturale ed antropizzato dove le qualità paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali sono massime. Coincidono con:
 - i con visuali;
 - punti panoramici;
 - Landmark;
 1. Composizione di San Giorgio;
 2. Cave storiche e archeologiche;
 3. Composizione Monte
 - La rete degli itinerari paesaggistici locali:
 1. Ippovia dei due laghi
 2. Percorso ciclabile "Valpolicella"
 3. Percorso escursionistico "Borgo della Fontana"
 4. Percorso ciclabile "Sinistra Adige"
 5. Percorso ciclabile "Translessinia Bassa"
 6. Percorso escursionistico "Borgo della Stazione"
 7. Percorso escursionistico "Borgo dell'Amarone"
 8. Percorso escursionistico "Borgo più bello d'Italia"
 9. Percorso escursionistico "Dorsale Valpolicella-Rivoli"
 10. Percorso escursionistico "Borgo sull'Adige"
 11. Percorso escursionistico "Borgo del Forte"
 - la rete degli itinerari storico paesaggistici:
 1. Strada del vino "Valpolicella"
 2. Strada del vino "Terra dei forti"
 3. Strada Lombardo-Veneta
 4. Ferrovia storica "Verona-Caprino"
 5. Strada Romana
 - Strada panoramica;
 - Iconema;
 - Terrazzamenti;
 - Ambito di paesaggio di collina;



- Ambiti di paesaggio dei vigneti;
- Prati stabili sulla scorta dello studio agronomico in affinamento alle tavole nel 01a e 09 del PTRC.

INVARIANTI AMBIENTALI

Invarianti di natura ambientale:

- Il PAT le invarianti di natura ambientale gli elementi con caratteri specifici e identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e caratterizzati da valenza ecosistemica, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi e all'attuazione di uno sviluppo sostenibile. Coincidono con:
 - idrografia principale – ambiti fluviali e golene:
 1. fiume Adige;
 2. Vaio Monte
 3. Torrente Leno e Vaio Covolo o Prognetta Lena
 - aree boscate ad alta naturalità;
 - monumenti botanici - grandi alberi;

INVARIANTI STORICO-TESTIMONIALI

Invarianti di natura storico-monumentale:

- Il PAT individua le invarianti di natura storico-monumentale, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi e all'attuazione di uno sviluppo sostenibile. Coincidono con:
 - Centri storici;
 - Elementi religiosi;
 - Forti;
 - Edifici monumentali vincolati;
 - Corti storiche;
 - Ville venete;
 - Ospedale psichiatrico;
 - Stazione ferroviaria storica di Domegliara.
 - Pertinenze scoperte da tutelare;

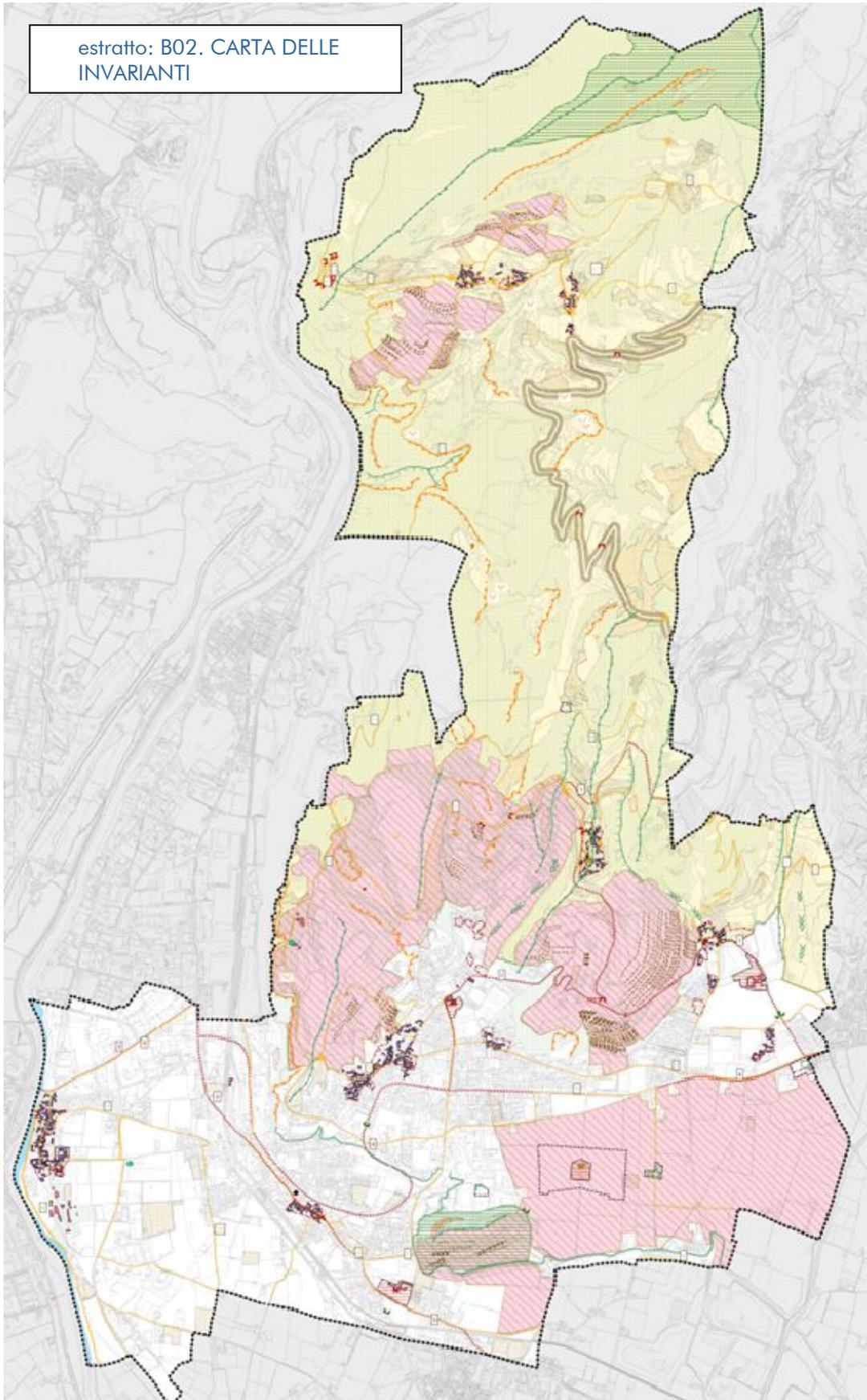
Il PAT tutela e valorizza le più rilevanti risorse ambientali e le caratteristiche culturali del territorio provinciale, come pure gli elementi storici e paesaggistici ancora riconoscibili nei centri e nuclei edificati.



AGRICOLE

Invarianti di natura agricola - produttiva:

- Il PAT individua le invarianti di natura agricola produttiva, si intende un ambito territoriale caratterizzato da specifici aspetti vocazionali o strutturali che lo distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali dello stesso. Coincidono con:
 - Ambito di produzione agricolo di pregio.





2.4 Carta delle Fragilità

La tavola B03 costituisce la sintesi di tutti quegli elementi che pongono dei limiti all'uso del territorio relativamente alla qualità dei terreni, alla vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, al rischio di dissesti idrogeologici, ovvero tutti quei componenti che rendono bassa o improbabile la trasformabilità del territorio, considerando anche le componenti legate alla naturalità ed al patrimonio storico.

Sulla scorta delle analisi riportate nel Quadro Conoscitivo e nella relazione specialistica geologica, geomorfologica, idrogeologica del PAT, parte integrante della presente relazione e alla quale si demanda per gli opportuni approfondimenti, la classificazione delle penalità ai fini edificatori (aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee) è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche relative alle loro caratteristiche geotecniche, a problemi di tipo idrogeologico, alle condizioni idrauliche e ad aspetti morfologici.

La carta delle fragilità evidenzia, inoltre, gli elementi ambientali vulnerabili e perciò tutelati ai sensi dell'art. 41 della LR. 11/2004 e s.m.i., quali golene, corsi d'acqua e specchi lacuali, le aree boschive o destinate a rimboscimento, altre aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, le aree di interesse storico, ambientale ed artistico.

La tavola indica:

COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

Compatibilità geologica - idoneità alla trasformazione edificatoria:

- La compatibilità geologica ai fini urbanistici definisce, per gli aspetti geologici, l'attitudine o meno di un'area del territorio a interventi edificatori. Viene dedotta dalla cartografia geologica redatta per il quadro conoscitivo, identificando le aree che, per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche possono essere IDONEE, IDONEE A CONDIZIONE (aree per le quali sono necessarie indagini, analisi e studi specifici, per la valutazione delle possibilità edificatorie e per la definizione degli interventi da effettuare) e NON IDONEE ai fini edificatori
 - AREA IDONEA: si tratta di aree idonee all'edificazione che sono localizzate principalmente nel settore centro-settentrionale dove sono presenti diversi pianori sub-pianeggianti (pendenza < 15°).
 - AREA IDONEA A CONDIZIONE: si tratta di zone mediamente esposte al rischio geologico – idraulico e quindi edificabili con opportune prescrizioni. Sono previste per le aree idonee a condizione un'ulteriore suddivisione della classe in 7 sottoclassi.
 - AREA NON IDONEA: si tratta di aree non idonee all'edificazione.



DISSESTO IDROGEOLOGICO

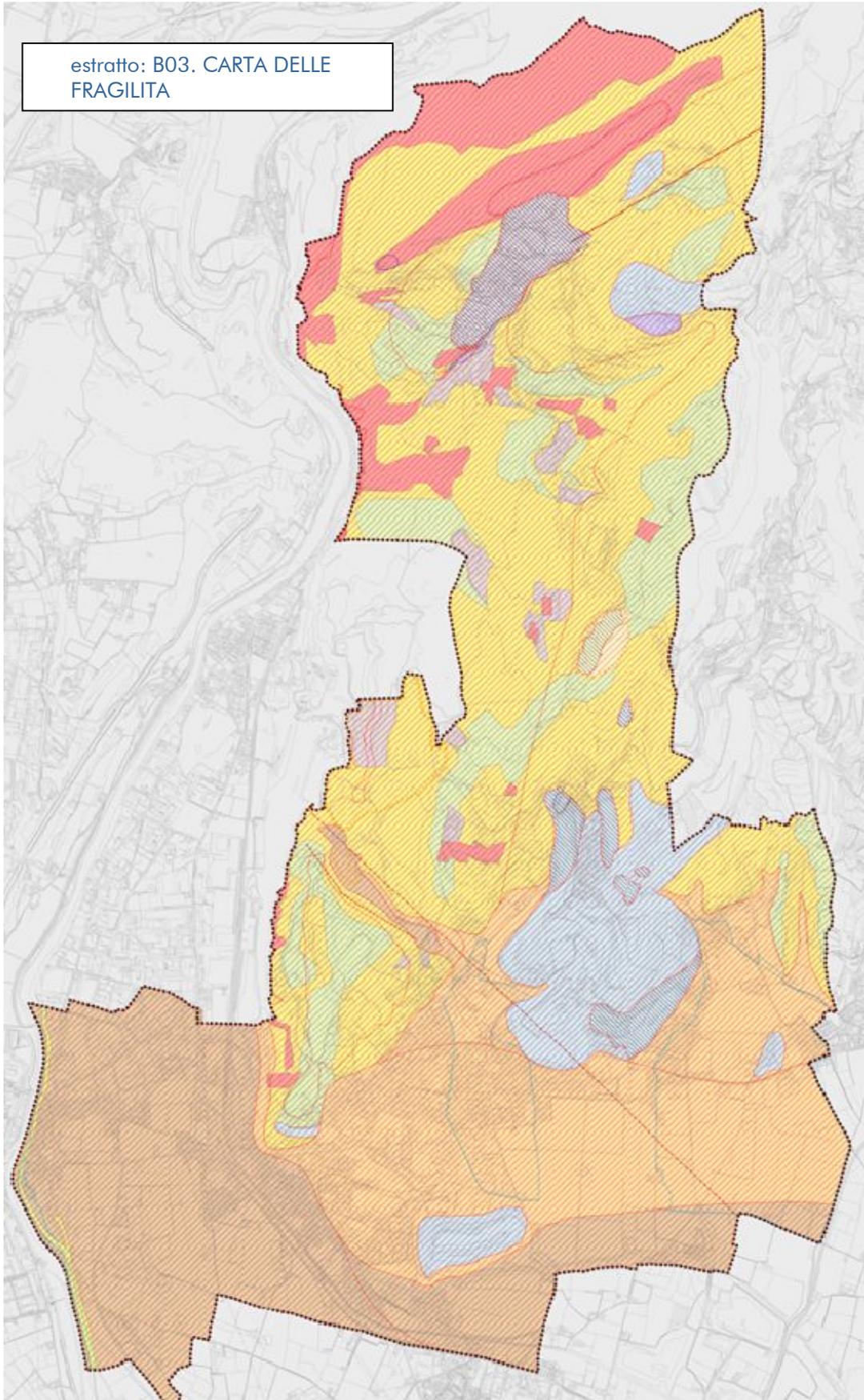
Aree soggette a dissesto geologico:

- Trattasi di aree interessate da dissesto geologico, ovvero:
 - aree di frana;
 - aree soggette a sprofondamento carsico;
 - area soggetta caduta massi;
 - aree a pericolosità idraulica in riferimento al PGRA.

Come specificatamente individuate nello studio geologico e in riferimento al vigente PGRA.

Articolo 42 – Compatibilità idraulica:

- Il PAT individua il quadro di regole per governare interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano un aumento di impermeabilizzazione del suolo devono comprendere misure compensative volte a mantenere almeno costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica, adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza e al contempo contenere i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati. Ad intervento eseguito, e a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione e compensazione idraulica più adeguate alla specifica situazione





2.5 Carta delle Trasformabilità

La carta B04 contiene le strategie e le azioni specifiche previste dal Piano attraverso le quali orientare le principali trasformazioni, stabilire i livelli di tutela e le modalità di valorizzazione.

All'interno della carta delle trasformabilità vengono identificate le azioni progettuali cartografabili previste dal PAT.

Dal punto di vista morfologico-territoriale gli Ambiti Territoriali Omogenei comprendono:

ATO 1 – Ambientale collinare – frazione di Monte

- Si sviluppa a nord del territorio comunale, il territorio comprende la frazione di Monte, che si trova a più di 440 m d'altezza su un declivio del Monte Pastello.

ATO 2 – Paesaggistica – frazione di San Giorgio

- Si sviluppa a nord-est del capoluogo comunale, il territorio comprende la frazione di San Giorgio di Valpolicella, che è a più di 370 m d'altezza su un declivio del Monte Pastello.

ATO 3 – Insediativa di Valle – capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella, frazioni di Domegliara e Gargagnago

- Si sviluppa nella parte centrale del territorio comunale. Il territorio comprende il capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella, la frazione di Domegliara e di Gargagnago che risultano urbanisticamente connesse.

ATO 4 – Agricola – località Prunea

- Si sviluppa nella parte sud-est del territorio comunale. Il territorio comprende l'ambito agricolo integro di Sant'Ambrogio di Valpolicella in località Prunea.

ATO 5 – Insediativa Pruduttiva – frazione di Ponton

- Si sviluppa nella parte sud ovest del territorio comunale. L'ambito comprende la frazione di Ponton a ovest del territorio comunale, è posto al confine della Valpolicella a nord confina con la Val d'Adige, a ovest con il comune di Cavaion Veronese e ad Est con il comune di Pescantina.

AZIONI STRATEGICHE

Aree di urbanizzazione consolidata:

- sono le parti di territorio urbano dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono le zone territoriali omogenee del PRG vigente attuate (ZTO: A, B, C1, C2, D1, D2, D3, F) o le zone di espansione (ZTO: C e D) con SUA approvato e convenzionato. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate



prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati;

Aree di urbanizzazione programmata:

- sono costituite dalle le zone di espansione residenziali/ produttive del PRG vigente assoggettate a strumento urbanistico attuativo non convenzionati e/o non attuati alla data di adozione del PAT. Il PAT distingue con apposita grafia le aree di urbanizzazione programmata a destinazione prevalente residenziale e quelle a destinazione prevalente produttiva;

Ambiti di edificazione diffusa:

- sono gli ambiti extraurbani caratterizzati da forme di edificazione con carattere rurale che presentano le seguenti caratteristiche:
 - a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata;
 - eterogenea sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia, espresse: dalla residenza originariamente agricola insieme con i relativi annessi rustici, di differente stato di conservazione compresi fenomeni di abbandono e degrado, ma anche dalle attività manifatturiere che si sono innestate sui corpi di fabbrica rurali, spesso ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive;
 - dotata delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

Aree idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale

- sono le aree che per le loro caratteristiche risultano idonee ad essere oggetto di interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale, ad aumentare la funzionalità delle infrastrutture ed a mitigarne l'impatto con le aree circostanti. Il PAT identifica un ambito urbano esistente, che necessita di interventi di riqualificazione e risistemazione funzionale e qualitativa anche mediante ristrutturazione urbanistica, finalizzati al miglioramento:
 - della qualità fruitiva e funzionale dell'area;
 - l'attuazione dell'infrastruttura di Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale - SFMR ed le infrastrutture ancillari (terminal, parcheggio scambiatore, stazione, ecc) il collegamento con la rete di mobilità lenta.

Aree di riqualificazione e riconversione urbana:



- sono parti del tessuto insediativo che hanno bisogno di rigenerazione o sono, di fatto, interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale anche mediante rinaturalizzazione, aventi un ruolo determinante nella trama urbana e per la vita sociale della comunità. Il PAT individua come aree di riqualificazione e riconversione urbana:
 - le aree (2) occupate da attività per cui il PRG vigente prevede il trasferimento ed il ridisegno urbano in aree residenziali di espansione;
 - le aree (3) occupate da attività produttive per cui il PAT prevede azioni di riordino ambientale attraverso il trasferimento e la riconversione in aree residenziali di espansione;
 - le aree (6) occupate da aree produttive esistenti classificate dal PAT come "ambiti produttivi di interesse comunale non connessi" la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali il PAT prevede l'eventuale trasformazione e riconversione;

Opere incongrue ed elementi di degrado:

- sono costituite da quei manufatti e/o elementi aventi caratteristiche funzionali, architettoniche ed ambientali non compatibili rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico, che comportano effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura). Il PAT individua le maggiori opere incongrue con l'ambiente circostante e per le quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione

Zone produttive (art. 56 delle NTA del PTCP) e attività produttive in zona impropria

- sono le zone destinate ad attività produttive a carattere artigianale, industriale o commerciale e le attività produttive in zona impropria individuate nel PRG vigente.

Il PAT nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità", individua:

- le zone destinate ad attività produttive a carattere artigianale, industriale o commerciale in recepimento dell'art. 56 delle NTA del PTCP suddivise in:
 - produttivo di interesse provinciale consolidati: insiemi di aree produttive rilevanti per l'entità degli insediamenti in essere, della loro specializzazione e in taluni casi anche per l'entità delle residue potenzialità edificatorie previste negli strumenti comunali vigenti, ma che non appaiono indicati per le politiche di ulteriore significativa espansione dell'offerta insediativa in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale e urbanistica o di limiti di infrastrutturazione;



- produttivo di interesse comunale consolidati: insiemi di aree produttive previste negli strumenti comunali vigenti, non ricomprese tra gli ambiti produttivi di interesse provinciale, che non presentano per il loro mantenimento particolari problemi in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per i quali si prescrive la destinazione alle attività artigianali e di piccola industria strettamente connesse all'abitato;
- produttivo di interesse comunale non connesse: aree produttive esistenti o comunque convenzionate con il Comune, non ricomprese negli insiemi sopra descritti e la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali in sede di pianificazione comunale si prescrive una specifica analisi ed approfondimento finalizzata all'eventuale trasformazione e riconversione.
- le attività produttive in zona impropria.

Servizi e attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

- sono le aree a servizi di interesse comune di maggiore rilevanza - esistenti e di progetto - individuate nel PRG vigente;

Limiti fisici alla nuova edificazione:

- sono i limiti di contenimento dei nuovi insediamenti previsti con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale:

- sono le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, ovvero le parti del territorio in cui inserire, con i PI, le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi. Le aree di urbanizzazione programmata rappresentano le zone di espansione del PRG vigente, assoggettate a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato dal Consiglio Comunale e/o non ancora convenzionate alla data di adozione del PAT, nonché quelle ricomprese in programmi urbanistici che, alla stessa data, non risultino ancora attuati.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo,:



- sono le linee preferenziali di sviluppo residenziale del territorio ovvero le parti del territorio in cui inserire, con i PI, le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi a destinazione produttivo, artigianale, direzionale e commerciali;

Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

- sono (4) ambiti territoriali per i quali le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi, sia dal punto di vista del sistema insediativo, ferme restando le necessità di conservazione di quanto ritenuto significativo dal punto di vista del carattere ambientale e storico dei luoghi, anche in funzione di edifici vincolati a norma di legge.
- **Ambiti:**
 - contesto territoriale n.1 posto a sud della frazione di Domegliara in via Edison attualmente a destinazione produttiva (Zona D1 – industria – artigianato di produzione) di circa 39.700 m²
 - contesto territoriale n.2 posto a sud di Sant'Ambrogio di Valpolicella in via Ca del Diavolo , attualmente a destinazione produttiva (Zona D1 – industria – artigianato di produzione) circa 5.200 m²
 - contesto territoriale n.3 (ex Ospedale Psichiatrico) posto a sud di Domegliara in via Domegliara , attualmente a destinazione servizi (Zona F2 area di interesse comune) di circa 65.620 m²
 - contesto territoriale n.4 (ex sanatorio La Grola) posto a nord di Domegliara in via Case Sparse Grolette, attualmente a destinazione misto produttiva e agricola (Zona D2 commerciale direzionale artigianato di servizio e E1 agricola) area di interesse comune) di circa 33.750 m²

Aree afferenti ai caselli autostradali - art. 40 PTRC:

- sono le aree strategiche - in recepimento del PTRC 2020 - per la mobilità di rilevante interesse pubblico coincidenti con le aree ricadenti in uno o più comuni, afferenti ai caselli ferroviari esistenti in fase di realizzazione, in fase di pianificazione o progettazione a partire dal momento in cui è stato apposto il vincolo espropriativo, per un raggio di 500 metri dal baricentro geometrico.

Sistema Commerciale e criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate:



- Il PAT verifica a titolo ricognitivo l'attuale distribuzione territoriale delle grandi strutture di vendita. Nel territorio comunale non sono presenti grandi strutture di vendita.

MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

Viabilità principale e in programmazione:

- Trattasti dell'individuazione della viabilità principale esistente e l'eventuale programmazione di infrastrutture di collegamento e di messa in sicurezza di strade a scala comunale - nodi viari critici da ricalibrare - in coerenza con il PTCP e riferimento anche alla pianificazione sovraordinata. Si evidenzia le seguenti previsioni infrastrutturali :
 - Stick Traffic – ovvero i punti individuati dal PTCP come di difficile soluzione viabilistica in quanto dipendente da modifiche nell'assetto complessivo della pianificazione territoriale;
 - Linea metropolitana di superficie di progetto da PTCP;
 - Rete viaria integrativa da PTCP ovvero l'insieme di tutte le strade pubbliche che, indipendentemente dalla proprietà, costituiscono un importante supporto alla rete principale per la distribuzione dei flussi di traffico sul territorio, collegando tra loro i principali Comuni e/o i maggiori attrattori di traffico;
 - Terminal;
 - Parcheggio scambiatore esistente;

Piste ciclopedonali e in programmazione:

- trattasti del tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclopedonali che esistenti e le previsioni diagrammatiche di progetto compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale in particolare:
 - La rete degli itinerari paesaggistici locali:
 1. Ippovia dei due laghi
 2. Percorso ciclabile "Valpolicella"
 3. Percorso escursionistico "Borgo della Fontana"
 4. Percorso ciclabile "Sinistra Adige"
 5. Percorso ciclabile "Translessinia Bassa"
 6. Percorso escursionistico "Borgo della Stazione"
 7. Percorso escursionistico "Borgo dell'Amarone"
 8. Percorso escursionistico "Borgo più bello d'Italia"
 9. Percorso escursionistico "Dorsale Valpolicella-Rivoli"
 10. Percorso escursionistico "Borgo sull'Adige"
 11. Percorso escursionistico "Borgo del Forte"



- la rete degli itinerari storico paesaggistici:
 1. Strada del vino "Valpolicella"
 2. Strada del vino "Terra dei forti"
 3. Strada Lombardo-Veneta
 4. Ferrovia storica "Verona-Caprino"
 5. Strada Romana

VALORI E TUTELE CULTURALI

Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione:

- sono gli ambiti le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 co. 4 della LR. 11/2004. L'elenco delle Ville venete comprende, i seguenti edifici:
 - Villa Brenzoni, Bassani
 - Casa Prunea
 - Casa Serego Alighieri
 - Villa Bernardi, Da Prato, Ferrari
 - Villa Serego Alighieri
 - Villa Rovereti, Zurla, Dalla Vedova
 - Villa Nichesola, Mocenigo, Conforticompreso le pertinenze ed i contesti figurativi.

Valori e tutele culturali / Pertinenze scoperte da tutelare

- sono le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville Venete. Il PAT individua 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 pertinenziali che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere conservato.

Valori e tutele culturali / Contesti figurativi

- Sono le aree dei contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete di, in ambiti anche non funzionalmente pertinenziali, la cui tutela è necessaria per la corretta lettura e percezione dell'insieme architettonico paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.



Valori e tutele culturali / punti panoramici, con visuali, corsi fluviali

- Il PAT individua, i principali
 - con visuali;
 - punti panoramici quali punti di vista preferenziali sul paesaggio;
 - rete fluviale.

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.).

Valori e tutele culturali / Edifici con valore storico testimoniale

- Sono le aree degli immobili o complessi di valore storico testimoniale, ovvero:
 - Edifici con valore storico testimoniale individuati nel PRG vigente;
 - Elementi religiosi;
 - Forte Monte o Forte Mollinary;
 - Ospedale psichiatrico;
 - Stazione ferroviaria storica di Domegliara.

elementi emergenti del sistema storico monumentale, paesaggistico e dell'archeologia industriale. Il PAT ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione complessiva, promuovendone l'inserimento all'interno di percorsi di visita e fruizione culturale in connessione con il sistema dei percorsi naturalistici presenti sul territorio. Sono specificate le classi di intervento a cui attribuire valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e valorizzare.

Valori e tutele culturali / Corti e Nuclei di antica origine - sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico

- Il PAT individua le corti e i nuclei di antica origine ed altre aggregazioni edilizie rurali o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale.

VALORI E TUTELE NATURALI

Rete ecologica locale:

- trattasi dell'insieme delle aree a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio, le cui componenti sono:
 - AREA NUCLEO (denominate anche nodi o core areas): costituiscono l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità di elevato valore funzionale relative alle differenti tipologie ambientali di collegamento. Concorrono a costituire le Aree



Nucleo i siti della rete Natura 2000, le Aree Naturali Protette e le Oasi di protezione della fauna.. Tali aree non sono presenti in ambito comunale.

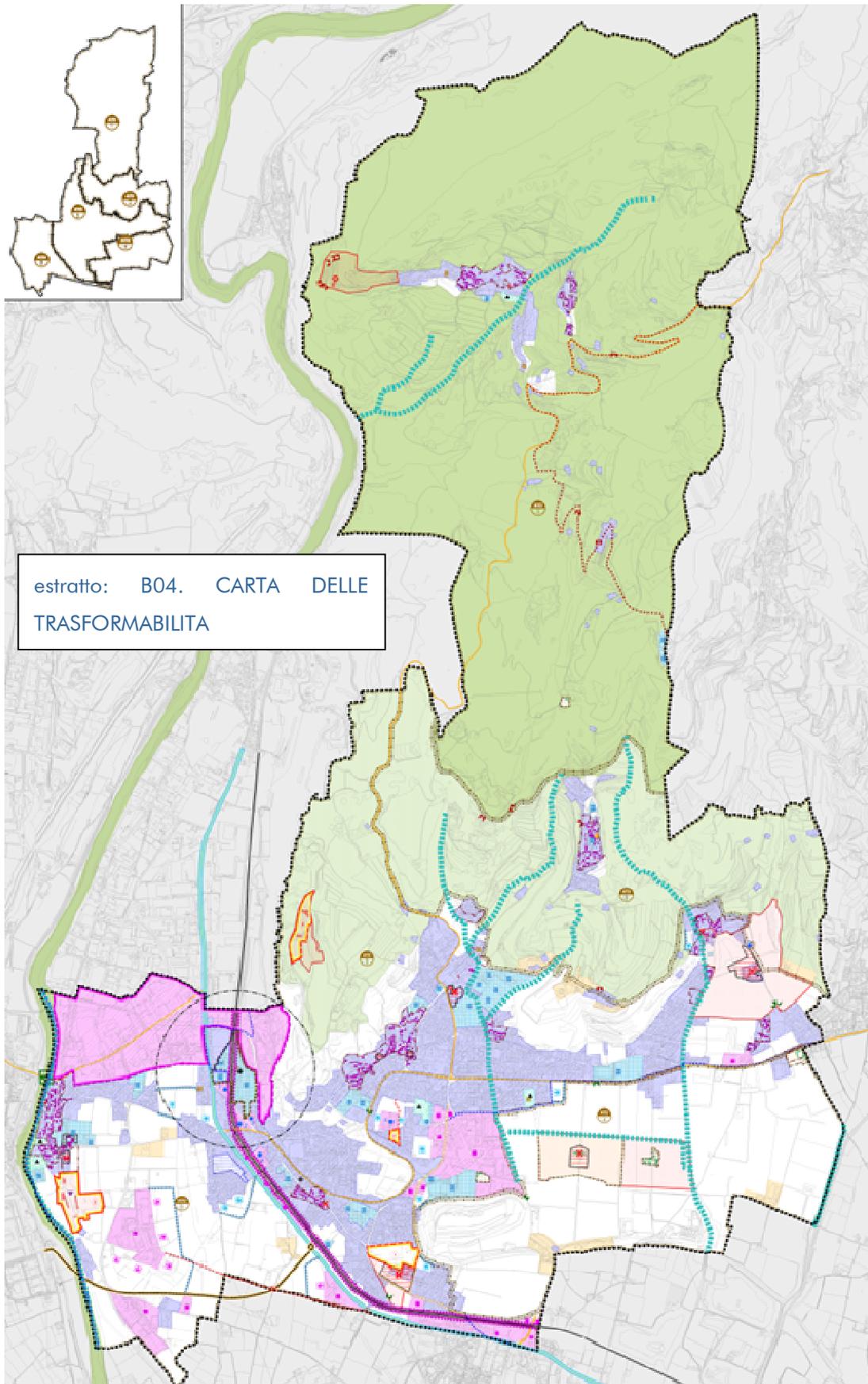
- AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA (denominate anche buffer zones): sono aree funzionali alle Aree nucleo che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Tra queste vanno considerate anche le zone agricole nelle quali sono possibili interventi di naturalizzazione.
- CORRIDOIO ECOLOGICO: all'interno di questa unità funzionale sono comprese tutte quelle aree, note anche come corridoi lineari continui o corridoi diffusi, in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali) che tramite vettori (piante o parti di esse). I corridoi principali collegano direttamente le differenti aree nucleo. I corridoi secondari assumono ruolo di connessine in ambiti a ridotta naturalità;
- VARCHI: si definiscono tali, i varchi che consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

Barriere infrastrutturali:

- sono i principali elementi - aree o punti - di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi cui vanno garantite interventi di mitigazione.

Ambito agricolo :

- è l'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50 co.1 d) 3 ai sensi degli artt.44 e 45 della LR.11/2004.





3. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO

Ai sensi dell'art. 12 co. 2 della LR. 11/2004 il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre ai sensi dell'art. 13 co. 1, fissa le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, essendo redatto sulla base delle previsioni decennali.

Ne consegue che il dimensionamento del PAT sia relativamente al sistema residenziale, sia al sistema produttivo, nel caso del Comune di Megliadino San Vitale è stato redatto sulla base di: obiettivi strategici definiti dal PAT, previsioni decennali riferite alla domanda ed all'offerta del sistema insediativo.

Infine, il co. 3 dell'art. 31 della LR. 11/2004 prevede nel PAT il rispetto delle dotazioni minime dei servizi in relazione alla seguenti destinazioni d'uso: residenza, industria ed artigianato, commercio e direzionale, turismo.

Il dimensionamento urbanistico del PAT di Megliadino san Vitale è descritto all'interno dell'elaborato B.06B (dimensionamento).

3.1 Le previsioni decennali relative al sistema insediativo

Il dimensionamento del PAT relativamente al sistema insediativo residenziale va espresso in abitanti teorici insediabili, tuttavia poiché la dinamica del sistema insediativo è determinata dalla domanda abitativa espressa dai nuclei familiari, va determinato innanzi tutto l'impatto territoriale espresso da ogni nuova famiglia tenendo conto del numero di famiglie previste nel decennio, rapporto di famiglie/alloggi e dimensione media degli alloggi espressa in m³ di volume.

Una volta definito il dimensionamento residenziale sulla base della domanda insediativa espressa dalla previsione decennale delle nuove famiglie, va convertito in abitanti teorici insediabili considerando la composizione media dei nuclei familiari ed il rapporto m³/abitante definito dal PAT per ATO.

Lo standard per abitante teorico, quantificato in 150 m³ di volume residenziale lordo.

Il volume lordo necessario, comprese le funzioni compatibili (mix funzionale), per soddisfare la domanda di alloggi nel decennio dovuta da un lato all'incremento delle famiglie e dall'altro alla volontà di imporre una strategia territoriale che inverta le dinamiche demografiche in atto, **sarà di complessivi 236.100 m³.**

Detto fabbisogno sarà soddisfatto dalle previsioni del PAT che comprendono:

- la volumetria residua del PRG vigente confermata;
- la volumetria derivante dalle aree di riconversione - ambiti produttivi di interesse comunale non connessi;
- le nuove previsioni del PAT rispetto al PRG vigente.

In particolare, la volumetria residua del PRG vigente, è valutata:



- considerando il volume edificabile nelle aree libere, di completamento o espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;
- escludendo il volume edificabile negli strumenti urbanistici attuativi collaudati.

RILIEVO STATO ATTUAZIONE PRG (2023):non attuato PRG = 126.820 m³**PAT:**Volume = 236.100 m³residuo PRG confermato = 45.872 m³residuo PRG non confermato = 80.948 m³nuovo PAT = 109.280 m³

abitanti insediati 31.12.2022 = 11.902

abitanti teorici futuri da PAT = **+1574****3.2 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali**

Si prevede di individuare una quantità di dimensionamento a destinazione turistico da utilizzare per governare il fenomeno dell'erosione" della volumetria residenziale delle strutture ricettive complementari (alloggio turistico, unità abitative ammobiliate, case per vacanze, rifugi) anche attraverso il recupero di edifici caratteristici come malghe, colombaie, corti rurali, ecc..

Per la determinazione della potenzialità edificatoria si considera una quota del 10% per funzioni turistico ricettive rispetto al dimensionamento di carattere residenziale pari a 23.616 m³.

La corrispondente superficie delle aree a standard per i nuovi insediamenti turistico ricettivi previsti dal PAT corrisponde a m² 15 ogni 100 m³ .

	VOLUME TURISTICO PREVISTO	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR.11/04)
totale	23.616 m³	15 m ² ogni 100 m ³



3.3 Il fabbisogno per strutture turistiche / complementari

Si prevede di individuare una quantità di dimensionamento a destinazione turistico da utilizzare per governare il fenomeno dell'erosione" della volumetria residenziale delle strutture ricettive complementari (alloggio turistico, unità abitative ammobiliate, case per vacanze, rifugi) anche attraverso il recupero di edifici caratteristici come malghe, colombaie, corti rurali, ecc..

Per la determinazione della potenzialità edificatoria si considera una quota del 10% per funzioni turistico ricettive rispetto al dimensionamento di carattere residenziale pari a 23.616 m³.

La corrispondente superficie delle aree a standard per i nuovi insediamenti turistico ricettivi previsti dal PAT corrisponde a m² 15 ogni 100 m³ .

	VOLUME TURISTICO PREVISTO	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR.11/04)
totale	23.616 m³	15 m ² ogni 100 m ³

3.4 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi

Il dimensionamento del settore produttivo avviene mediante l'applicazione dei parametri indicati dal PTCP per gli ambiti produttivi di interesse provinciale consolidati e di interesse comunale sia consolidati che non connessi.

Nel territorio comunale sono presenti numerose zone a carattere produttivo per una superficie totale di 1.243.143 m² (ZTO D attuate) completamente sature.

Risulta non attuata la previsione di espansione produttiva di 7.080 m² di superficie territoriale il località "Monte" nell' ATO 1 - ambientale collinare; tale previsione non viene confermata dalle scelte strategiche del PAT che sarà oggetto di ricollocamento.

Considerato la necessita di dare una risposta "fisiologica" degli insediamenti produttivi esistenti ad oggi saturi il PAT prevede una possibilità di espansione massima pari al 6,5% della superficie produttiva attuata (Zto D) degli abiti Produttivi di interesse provinciale consolidati e degli ambiti produttivi di interesse comunale (superficie pari a 1.243.143 m²) oltre alla previsione di 7.080 m² di superficie territoriale il località "Monte" nell' ATO 1 - ambientale collinare da ricollocare. Pertanto si ottiene:

Residuo PRG non confermato: 7.080 m²

PAT: 1.243.143x6,5%= 80804 m²

Residuo PRG +PAT= 87.884 m² ~ 88.000 m²



La corrispondente superficie delle aree a standard per i nuovi insediamenti produttivi previsti dal PAT corrisponde a m^2 10 ogni $100 m^3$.

	SUPERFICIE PRODUTTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR.11/04)
totale	88.000 m^2	10 m^2 ogni 100 m^2

3.5 La determinazione delle aree a servizi nel PAT

La dotazione quantitativa di aree per servizi nel PRG vigente appare soddisfacente, soprattutto con l'attuazione dei servizi già esistenti. Per quanto riguarda il loro grado di efficacia in relazione sia alla localizzazione e alla tipologia, si osserva che nel capoluogo (ATO 3) e nella frazione di Domegliara (ATO 5) risultano ben strutturati. Nella frazione di Monte (ATO 1) e in quella di San Giorgio (ATO 2), a carattere prevalentemente paesaggistico e ambientale la quantità di standard è insufficiente in relazione al numero di abitanti. Nella zona agricola (ATO 4) vista la peculiare caratterizzazione, non viene valutata nel progetto complessivo in quanto non presenta quei caratteri urbani che richiedono una strutturale programmazione, se non per i servizi strettamente legati alla residenza.

	Aree per istruzione	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree attrezzate a verde, parco e sport	Parcheggi	Totale
	* 4,5 m^2/ab	2 m^2/ab	6+9 m^2/ab	8,5 m^2/ab	30 m^2/ab
Superfici previste PRG	4.513,5	2.006	15.045	8.525,5	30.090
Superfici previste PAT	2.569,5	1.142	8.565	4.853,5	17.130
Totale	7.083	3.148	23.610	13.379	47.220
* La ripartizione dei 30 m^2/ab è una prima ipotesi definita dal PAT, che successivamente può essere ritarata in sede di PI					

Rispetto alle dotazioni previste dal PRG vigente e alla sua sostanziale conferma, il PAT ha ritenuto di aumentare la dotazione minima di aree per servizi in riferimento agli abitanti teorici complessivi previsti, ovvero rispetto al nuovo carico urbanistico programmato. Inoltre, relativamente alla dotazione minima prevista per legge (30 m^2/ab , LR n.11/2004), il PAT in prima ipotesi ridistribuisce le quantità coerentemente alla vigente programmazione, anche se sarà successivamente con il PI che verrà precisata l'articolazione della dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, anche e



soprattutto in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

RILIEVO STANDARD ATTUALI PRG	
Standard attuali confermati	824.926,4 m ²
<hr/>	
Realizzati	578.825,9 m ²
F1 - istruzione	48.799 m ²
F2 - Aree interesse comune	312.281 m ²
F3 - Verde Parco e Sport	164.882 m ²
F4 - Parcheggi	13.561 m ²
<hr/>	
Non realizzati	246.400,5 m ²
F1 - istruzione	0 m ²
F2 - Aree interesse comune	0 m ²
F3 - Verde Parco e Sport	229.173 m ²
F4 - Parcheggi	17.228 m ²
<hr/>	
abitanti attuali dimensionamento attuale realizzato (m ² standards/abitante)	11.422 48,80
<hr/>	
NUOVI STANDARD PAT	
Nuovi standards	589.791,40 m ²
<hr/>	
standards PRG standards proposti	578.825,9 m ² 47.220 m ²
<hr/>	
abitanti stimati * dimensionamento attuale (m ² standards/abitante)	12.996 48,1
<hr/>	

*abitanti insediati + abitanti teorici



3.6 Il dimensionamento urbanistico e la suddivisione per ATO

Con riferimento alle specifiche destinazioni d'uso, il dimensionamento del PAT con riferimento al PRG vigente può essere riassunto come alla tabella sottostante:

TABELLA RIEPILOGATIVA COMPLESSIVA		
	QUANTITÀ PREVISTE	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR.11/2004)
residenziale	(45.872 m ³ residuo PRG + 190.228 m ³ strategico PAT) = 236.160 m³	47.220 m²
commerciale/direzionale	13.120 m ² (slp)*	13.120 m ² *
turistico	23.616 m³	3.542,4 m²
produttiva	88.000 m²	8.800 m²

* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale (mix finzionale - funzioni compatibili quali, uffici, commercio di vicinato, artigianato di servizio, etc...);

Di particolare importanza nel determinare le scelte future del Piano Regolatore Comunale risultano i temi della ripartizione del fabbisogno tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO (ATO)		VOLUME RESIDENZIALE PREVISTA*	SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE PREVISTA (SLP)**	VOLUME TURISTICO PREVISTA	SUPERFICIE PRODUTTIVA PREVISTA
		m ³	m ²	m ³	m ²
ATO 1	AMBIENTALE - COLLINARE	13.156	703	4.000	0
ATO 2	PAESAGGISTICA	5.800	614	7.500	0
ATO 3	INSEDIATIVA DI VALLE	121.594	9.395	6.616	0
ATO 4	AGRICOLA	3.800	0	2.500	0
ATO 5	INSEDIATIVA PRODUTTIVA	91.750	2.408	3.000	88.000

* La potenzialità edificatoria relativa alle aree residenziali di PRG vigente non attuate al momento dell'adozione del PAT - pari a 45.872 m³ -, così come confermate dal medesimo in quanto ritenute compatibili, andrà di volta in volta puntualmente verificata in sede di redazione delle singole varianti al PI successive all'approvazione del PAT. Comunque il dimensionamento residenziale complessivo verificato in occasione di dette varianti dovrà considerare tutte le quantità previste dal PRG. vigente ai fini di consentirne



l'effettiva attuazione.

Nel caso in cui la volumetria residenziale prevista dal PRG vigente per le aree non attuate confermate dovesse essere inferiore alle quantità individuata nel dimensionamento residenziale totale (residuo PRG monitorato dal PAT), è fatto salvo detto dimensionamento. Nel caso in cui la volumetria residenziale prevista dal PRG vigente per le aree non attuate confermate dovesse superare le quantità individuate nel dimensionamento residenziale totale (residuo PRG monitorato dal PAT), detto dimensionamento sarà adeguato – in occasione delle varianti al PI all'effettiva volumetria residenziale prevista dal PRG vigente.

** Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale (mix funzionale - funzioni compatibili quali, uffici, commercio di vicinato, artigianato di servizio, etc...);



3.7 Quantità massima di consumo di suolo ammessa cui alla LR. 14/2017

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, è stato determinato con l'approvazione della variante 24 al PRG approvato con DCC. 61 del 30.12.2019 ed è pari a 6,68 ettari come indicato dalla DGR. 668/2018 allegato C.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO ha	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				Riferimento Tabelle Allegato D
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40% ha	percentuale dopo CORRETTIVO %	RESIDUO DOPO CORRETTIVO ha	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%) %	Variazione per tensione abitativa (n=0%; s1=+0,5%) %	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+1,14=-1,5%) %	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO ha	
6	23077	Sant'Ambrogio di Valpolicella	Verona	12,27	7,36	90,81%	6,68	0,00%	0,00%	0,00%	6,68	
12	28082	Sant'Angelo di Piove di Sacco	Padova	34,66	20,80	95,00%	19,76	0,50%	0,00%	0,00%	19,86	
6	23078	Sant'Anna d'Alfaedo	Verona	25,57	15,34	90,81%	13,93	0,00%	0,00%	-0,50%	13,86	

La DGR. 668/2018 precisa che "i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato".

L'ultimo capitolo dell'Allegato D alla DGR n. 668/2018, precisa "che per eventuali revisioni della quantità di consumo di suolo assegnata e per i comuni che non hanno ancora avviato la redazione del PAT alla data di efficacia della LR. 14/2017 e/o hanno esaurito la capacità edificatoria del PRG come documentato nella Scheda informativa trasmessa (quantità assegnata pari a zero), la Giunta Regionale potrà valutare le richieste dei Comuni potendo utilizzare la c.d. "riserva" di 8.530 ettari, nel rispetto dei criteri che saranno oggetto di separato provvedimento e tenuto conto delle indicazioni riportate al punto 4) del parere espresso dalla Seconda Commissione consigliare".

L'ultimo capitolo dell'Allegato D alla DGR n. 668/2018, precisa "che per eventuali revisioni della quantità di consumo di suolo assegnata e per i comuni che non hanno ancora avviato la redazione del PAT alla data di efficacia della LR. 14/2017 e/o hanno esaurito la capacità edificatoria del PRG come documentato nella Scheda informativa trasmessa (quantità assegnata pari a zero), la Giunta Regionale potrà valutare le richieste dei Comuni potendo utilizzare la c.d. "riserva" di 8.530 ettari, nel rispetto dei



criteri che saranno oggetto di separato provvedimento e tenuto conto delle indicazioni riportate al punto 4) del parere espresso dalla Seconda Commissione consigliare”.

Con DGR. 1911/2019 sono stati approvati i "Criteri di utilizzo della quantità di "riserva" del suolo regionale consumabile di cui alla DGR n. 668/2018. LR. 6 giugno 2017, n. 14" in tale senso parallelamente all'adozione del PAT sarà avviato il procedimento per l'attribuzione di suolo consumabile attraverso la compilazione di idonea scheda (A).

La Giunta regionale, sulla base dei dati prodotti e dopo aver acquisito un parere ai sensi dell'art. 27 della LR 11/2004 (Valutazione Tecnica Regionale) assegnerà una quantità di suolo consumabile proporzionale al punteggio acquisito con la scheda, fino ad un massimo del 100% della Superficie consumabile richiesta.

La quantità massima di consumo di suolo previsto dal PAT - attraverso la procedura prevista con la DGR. 1911/2019 da attivare successivamente all'adozione del PAT- è pari a 12,81 Ha.

Sono fatti salvi – valori diversi della quantità di suolo consumabile – assegnati dalla regione con apposito provvedimento.

L'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) è stata effettuata comprendendo:

- l'insieme delle parti del territorio già edificato nonché le aree edificate adiacenti che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali;
- aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa. Tra le aree libere sono compresi anche i lotti e le aree di trasformazione che per ubicazione e caratteristiche si configurano come interclusi nel territorio edificato e/o urbanizzato;
- dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- nuclei rurali, riconoscibili nelle zone territoriali omogenee del PRG che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali.