



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.06A

Adozione:
Approvazione:

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Relazione 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





RELAZIONE DI PROGETTO

elaborato B.06A

1. PREMESSA	5
2. LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1 Inquadramento geografico del territorio	6
2.2 Inquadramento del sistema insediativo	8
2.3 Inquadramento del sistema produttivo	10
2.4 Inquadramento del sistema commerciale	13
2.5 Inquadramento del sistema insediativo agricolo	13
2.6 Inquadramento del sistema infrastrutturale	14
2.7 Inquadramento del sistema ambientale	15
3. OBIETTIVI STRATEGICI E SCELTE STRUTTURALI DEL PAT	18
3.1 Il sistema ambientale - obiettivi e scelte	19
3.2 La difesa del suolo - obiettivi e scelte	23
3.3 Il paesaggio agrario - obiettivi e scelte	25
3.4 Il sistema insediativo - obiettivi e scelte	30
3.5 Il territorio rurale - obiettivi e scelte	31
3.6 Le attività produttive - obiettivi e scelte	32
3.7 L'archeologia industriale - obiettivi e scelte	34
3.8 Il settore turistico-ricettivo - obiettivi e scelte	34
3.9 I servizi a scala territoriale - obiettivi e scelte	35
3.10 Il sistema infrastrutturale - obiettivi e scelte	35
3.11 Lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile - obiettivi e scelte	36
3.12 Il sistema della connettività e dell'innovazione tecnologica - obiettivi e scelte	37
3.13 Quadro Conoscitivo e basi informative - obiettivi e scelte	37
4. LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	38
5. IL PERCORSO CONCERTATIVO	47
6. IL PROGETTO DEL PAT	51
6.1 Metodologia operativa	51
6.2 Suddivisione del territorio in ambiti territoriali omogenei (ATO) e specifici obiettivi	53
6.3 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	69
6.4 Carta delle Invarianti	78
6.5 Carta delle Fragilità	83
6.6 Carta delle Trasformabilità	86
6.7 Aree di urbanizzazione programmate / non attuate del PRG vigente compatibili con il PAT	97
7. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO	100
7.1 Le previsioni decennali relative al sistema insediativo	100
7.2 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali compatibili con la residenza	101



7.3	Il fabbisogno per strutture turistiche / complementari.....	102
7.4	Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi	102
7.5	La determinazione delle aree a servizi nel PAT.....	103
7.6	Il dimensionamento urbanistico e la suddivisione per ATO	105
7.7	Quantità massima di consumo di suolo ammessa cui alla LR. 14/2017	107
8.	ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (PTRC - 2020).....	110
9.	DISPOSIZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PAT	112
9.1	Perequazione urbanistica	112
9.2	Credito edilizio	112
9.3	Compensazione Urbanistica.....	113
9.4	Accordi Pubblico Privati	113
9.5	Disposizione per il Piano degli Interventi	114
10.	GLI STUDI A SUPPORTO DEL PIANO	115
10.1	La valutazione ambientale strategica	115
10.2	La valutazione di compatibilità idraulica	117



1. PREMESSA

Il PAT, così come configurato dalla LR. 23 aprile 2004 n. 11, rappresenta in generale la “carta dell’autonomia urbanistica del comune”. L’elaborazione di questo nuovo strumento di pianificazione rappresenta pertanto il momento “costitutivo” dell’azione urbanistica che il Comune Sant’Ambrogio di Valpolicella svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinato (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell’assetto del territorio comunale promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.



2. LA COSTRUZIONE DEL PAT

2.1 Inquadramento geografico del territorio

Il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella si estende con una superficie di 23,5 Km².

Sant'Ambrogio fa parte della Valpolicella e sorge a circa 18 chilometri a nord-ovest dal capoluogo di provincia Verona. Il territorio comunale è lambito dal fiume Adige ad ovest del confine comunale e si colloca nella parte finale della Vallagarina, nel punto in cui l'Adige, che la percorre, entra nella Pianura Padana.

Il territorio si sviluppa dalla rive dell'Adige a quota 100 m s.l.m. fino alla cima del Monte Pastello a quota 1025m s.l.m.

L'intero territorio comunale è classificato nella zona 2 - sismicità medio alta (DGR n.244 09.03.2021).

Il territorio di Sant'Ambrogio comprende varie frazioni: San Giorgio di Valpolicella, Ponton, Monte, Gargagnago e Domegliara.

Confina a nord-ovest con Dolcè, a ovest con Cavaion Veronese, a sud-ovest con Pastrengo, a sud con Pescantina, a est con San Pietro in Cariano e a nord-est con Fumane.



La densità demografica sul territorio comunale non è rilevante: prendendo a riferimento il censimento 2011 si ha che detto parametro è pari a 486.04 ab/Km² non molto superiore rispetto alla media provinciale (290.83 ab/ Km²).

Dal punto di vista territoriale Sant'Ambrogio di Valpolicella si sviluppa lungo la strada provinciale n°4 che lo attraversa in direzione est-ovest, ed è racchiuso tra il fiume Adige a ovest, la frazione di Bure a San Pietro in Cariano.



Sant'Ambrogio è attraversato da varie strade, prima fra tutte la strada statale 12, che percorre la parte occidentale del territorio comunale e collega il comune con il Trentino e la Vallagarina a nord e con Verona e la pianura Padana a sud.

Il centro di Sant'Ambrogio è collegato verso est alle altre località della Valpolicella tramite l'omonima strada provinciale (SP4). Sempre dal centro del paese ha inizio la SP33c "di Solane" che, risalendo verso nord-est, si innesta nella SP33 "del Pastello", (nel comune di Fumane). È inoltre facilmente raggiungibile tramite l'Autostrada A22 del Brennero, uscendo ai caselli di Affi-Lago di Garda Sud oppure di Verona Nord.

Il territorio di Sant'Ambrogio è interessato anche da un importante scalo ferroviario sulla linea del Brennero, che serve tutta la zona della Valpolicella, ovvero la stazione di Domegliara, situata nell'omonima frazione.

Il territorio di Sant'Ambrogio presenta i caratteri tipici della Valpolicella, un territorio dove si possono distinguere cinque zone; la parte posta più a nord caratterizzata da un ambito montuoso dove è forte la connotazione ambientale e su cui ricade la frazione di "Monte", la zona collinare dall'alto valore paesaggistico ambientale disposta subito più a sud di quella montana formata da propaggini meridionali parallele ai monti su cui è presente la frazione di "San Giorgio". A scendere nella parte più meridionale troviamo la zona pianeggiante, partendo dal confine est fino al limite fisico definito dalla linea ferroviaria Bolzano – Verona è presente l'ambito maggiormente edificato dove si sviluppa il sistema insediativo e produttivo comunale, in tale territorio è presente il capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella, la frazione di Domegliara e di Gargagnago che risultano urbanisticamente connesse tra loro. A ovest dalla linea di demarcazione della ferrovia fino al limite dettato dall'alveo del fiume Adige troviamo un ambito insediativo eterogeneo che coincide con la frazione di Ponton, di recente evoluzione, dove è presente una forte competenza produttiva / artigianale. Nella parte sud-est del territorio comunale, delimitata a nord dalla SP.04 e a sud dalla SS.12 nel comune di Pesantina troviamo un ambito agricolo – integro - che presenta una vocazione prettamente agricola, posizionata a sud est del territorio comunale su cui sono presenti due insediamenti – nuclei storici rurali - denominati Prunea di Sotto e Prunea di Sopra.

Entrambi gli ambiti territoriali, pur fortemente caratterizzati, non sono ancora completamente maturi dal punto di vista degli assetti interni e della qualità ambientale. Il Piano d'Assetto del Territorio costituisce una formidabile occasione per qualificare i processi di trasformazione territoriale assicurandone la sostenibilità ambientale.

Nei due ambiti territoriali posto a nord in coincidenza con la frazione di Monte e la frazione di San Giorgio va assicurata prioritariamente la tutela ambientale e paesaggistica, misurando la crescita edilizia al fine di rispondere esclusivamente alle esigenze locali anche in virtù di permettere la funzione di presidio del territorio agli



abitanti residenti. Va alimentato un percorso che permetta la territorializzazione del sistema ambientale a fini turistici .

Negli ambiti territoriali insediativi su cui sono presente il capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella, la frazione di Domegliara, di Gargagnago e di Ponton va avviato un processo di riqualificazione dei vuoti urbani anche attraverso la riconversione delle aree degradate, l'obiettivo del PAT è quello di consolidare la presenza delle attività insediative, tutelando gli ambiti rurali, migliorando la qualità ambientale del tessuto urbanizzato, risolvendo i problemi d'accessibilità e mitigando l'impatto del tracciato della strada statale 12 in connessione con le aree produttive.

Per l'ambito territoriale agricolo si dovrà invece valorizzare il sistema rurale sia in termini di miglioramento fondiario che di restauro degli elementi storico ambientali di pregio, rimuovendo le forme di degrado e di sottrazione ambientale (allevamenti intensivi), migliorando la naturalità degli spazi rurali, salvaguardando i corridoi ecologici esistenti.

Il territorio è favorito da un ottimo clima, dalla dolcezza del paesaggio e dalla presenza di diffuse sorgenti d'acqua. La Valpolicella è sempre stata intensamente abitata, fin dai tempi più remoti, ed è stata scelta a partire dal Rinascimento come luogo di villeggiatura di molti nobili veronesi e veneziani, che vi hanno costruito eleganti ville circondate da giardini e parchi, il cui edificato puntiforme, chiuso dai muri dei broli, è ben evidente e arricchisce il territorio con testimonianze di anni di storia.

Il territorio di Sant'Ambrogio è caratterizzato dalla presenza di numerosi Progni e Vaj quali: Vajo Costalunga, Vajo Prognetta, Progno Armaron, Vajo Progno, Vajo Monte e Loi, questi corsi d'acqua dalla portata incostante nel corso dell'anno, nei millenni hanno partecipato alla modellazione delle valli e del territorio circostante.

Le principali risorse naturalistiche presenti nel territorio di Sant'Ambrogio di Valpolicella sono identificabili oltre che nell'ambiente fluviale anche dal Monte Pastello e dalla Lessinia.

L'orizzonte del PAT pertanto non è costituito unicamente dal completamento del corpo urbanizzato dei nuclei insediativi o produttivi esistenti, dalla tutela delle zone di valore ambientale e paesaggistico considerate come parti staccate, ma soprattutto dalla definizione di una strategia d'assetto ambientale, all'interno della quale riposizionare la maturazione dei differenti tessuti edilizi, incardinati sui diversi nuclei d'identità locale.

2.2 Inquadramento del sistema insediativo

Nell'area centrale lungo la SP n° 04, elemento generatore dell'urbanizzato, è disposto il sistema edificato di Sant'Ambrogio di Valpolicella, della frazione di Domegliara e di Gargagnago.



In quest'area si incrociano le principali strade di attraversamento, la SS.12 (Abetone-del Brennero) in direzione nord-sud, la SP.33a che connette l'edificato di Ponton orizzontalmente con il comune di Dolce e l'abitato del capoluogo di Sant'Ambrogio. La SP.33c che permette di arrivare alla frazione di Monte e quella di San Giorgio e alla trama fitta di strade comunali. Gran parte dell'urbanizzato si sviluppa lungo questi elementi viabilistici.

Nel resto del territorio comunale prevale due sistemi ben distinti di territorio, il primo a nord dove il sistema ambientale del monte Pastello diventa dominante e il secondo a sud est caratterizzato dallo spazio rurale aperto diventa localmente punteggiato dalla presenza di edificazione diffusa.

Il sistema insediativo si sviluppa sulla presenza dell'edilizia a bassa densità (perlopiù edilizia unifamiliare), connessa con la parcellizzazione del territorio. Solo all'interno dei nuclei abitati si riscontrano elementi tipologici più complessi (case a schiera, palazzine, edifici in linea e ed negli ultimi 20 anni insediamenti più densi con la presenza di edifici a blocco) che nelle aree storiche e in quelle di espansione definiscono compiutamente spazi significativi (piazze pubbliche).

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di un sistema storico che si configurano come nuclei urbani policentrici, sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto sono presenti n. 14 centri storici maggiore e 3 centri storici minori. In particolare troviamo i sistemi insediativi di :

- Monte
- Calcarole di Monte
- S. Giorgio Ingannapoltron
- Sengia
- Gambin
- Cornian
- Sant'Ambrogio – centro storico minore;
- Domegliara – centro storico minore;
- Ponton
- Monteleone
- Corte Conati
- Giare di Sotto
- Giare
- Gargagnago – centro storico minore;

Il centro storico di Sant'Ambrogio è riconosciuto come "centro storico di medio interesse" dal PTCP.



L'edificato si sviluppa con riferimento ai percorsi matrice, ossia percorsi preesistenti all'abitato. Il tessuto storico, è costituito più da singoli edifici relazionati da un connettivo costituito da piazze, slarghi, strade, orti e giardini, e da segmenti di cortina edilizia. Molto interessante è la presenza nel territorio aperto sia montano che in quello pianeggiante degli edifici storico testimoniali, gran parte classificati dalla pianificazione urbanistica vigente come il complesso del Forte Monte, sanatorio della Grola o l'ex ospedale Psichiatrico.

Rilevante, dal punto di vista dell'archeologia industriale, il Manufatto idraulico-sanitario dell'ex Ospedale Neuropsichiatrico a sud ovest del confine e la vecchia stazione di Domegliara, che identificano i caratteri del territorio comunale e ne identificano la storia.

Sul versante paesaggistico il territorio di Sant'Ambrogio di Valpolicella è suddivisibile in quattro grandi sistemi di paesaggio di rilievo:

- il paesaggio delle risorse naturalistiche presenti nel territorio identificabili oltre che dal Monte Pastello anche nell'ambiente fluviale dell'Adige;
- il paesaggio dei terrazzamenti a vigneti della Valpolicella e quello rurale a campo aperto nella parte sud est del territorio comunale;
- il paesaggio del sistema insediativo dei centri storici, delle ville venete, e delle corti/nuclei rurali;
- il paesaggio del borgo di San Giorgio e le vedute sulla Valpolicella;
- il paesaggio del sistema insediativo dei centri storici, delle ville venete, e delle corti/nuclei rurali;

Tutto ciò in presenza di un sistema della viabilità con caratteri panoramici da rafforzare e mettere a sistema in grado di relazionare le diverse componenti e dare continuità alla percezione del paesaggio.

2.3 Inquadramento del sistema produttivo

Il sistema delle aree produttive di Sant'Ambrogio Valpolicella è contraddistinto dalla presenza di due importanti concentrazioni:

- la prima di interesse comunale consolidata – satura – ad est dell'abitato di Domegliara e storicamente consolidata - all'interno della quale è predominante la lavorazione del marmo e attività collaterali; tale zona gravita dal punto viabilistico sulla SP.04 determinando commistione con il sistema residenziale;
- la seconda di interesse provinciale consolidata – satura – ad nord ovest dell'abitato Sant'Ambrogio fino al confine comunale ovest nella frazione di Ponton - all'interno della quale è predominante la lavorazione del marmo e le attività produttive di carattere industriale di produzione e a supporto del terminal ferroviario (logistica) e alcune attività di lavorazione del marmo, tale zona gravita dal punto viabilistico



sulla SS.12 senza determinare una commistione con il sistema residenziale. Lungo il fronte di via Napoleone a est è presente alcuni insediamenti con destinazione commerciale (supermercati e rivendite). E presente un agglomerato produttivo di dimensioni inferiori a sud della frazione di Ponton;

Sono inoltre presenti ulteriori 9 ambiti produttivi non strutturati ricadenti all'interno del territorio del Capoluogo e della frazione di Domegliara di cui: :

- 4 presentano caratteristiche ben definite risultano compatibili con il territorio, non presentano per il loro mantenimento particolari problemi in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, pertanto si conferma le destinazioni esistenti "attività artigianali e di piccola industria" strettamente connesse all'abitato.
- 5 aree le prime due attristanti tra di loro lungo via Stazione a Domegliara, la terza lungo via Brennero antistante la ferrovia, la quarta lungo via Ca del Diavolo A Sant'Ambrogio, la quinta in via stazione Vecchia a Gargagnago, sono considerate come "non connessa" secondo gli indirizzi del PTCP e pertanto soggetta a riconversione.

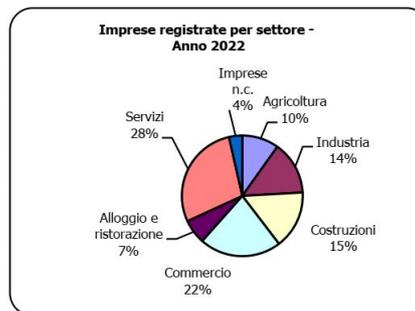
Le tre aree produttive (D1,D2 e D3) occupano 133,17 ettari di superficie territoriale:

- 33,96 ha nella prima area ad est dell'abitato di Domegliara completamente saturata;
- 66,12 ha nella seconda area adiacente al sistema insediativo di Ponton considerato polo di carattere provinciale, completamente saturata;
- 9,9 ha nell'area a sud dell'abitato di Ponton, completamente saturata.

Sono presenti 23,11 ha di superficie a destinazione produttiva ubicati puntualmente nel territorio comunale (aree produttive di minima estensione e attività produttive fuori zona) . All'interno del territorio comunale sono presenti diverse attività produttive in zona impropria.

La struttura economica produttiva del Comune di Sant'Ambrogio è caratterizzata da una significativa presenza di imprese operanti nel settore dei servizi alle imprese e persone, del commercio e delle costruzioni.

ATECO 2007	2020	2021	2022
Imprese registrate	1.162	1.183	1.186
di cui:			
Agricoltura	122	119	117
Industria	162	164	169
Costruzioni	195	198	184
Commercio	263	260	260
Servizi di alloggio e ristorazione	78	76	78
Servizi alle imprese e alle persone	311	326	336
Imprese n.c.	31	40	42





delle imprese industriale rilevante sono le attività connesse alla lavorazione di minerali non metalliferi.

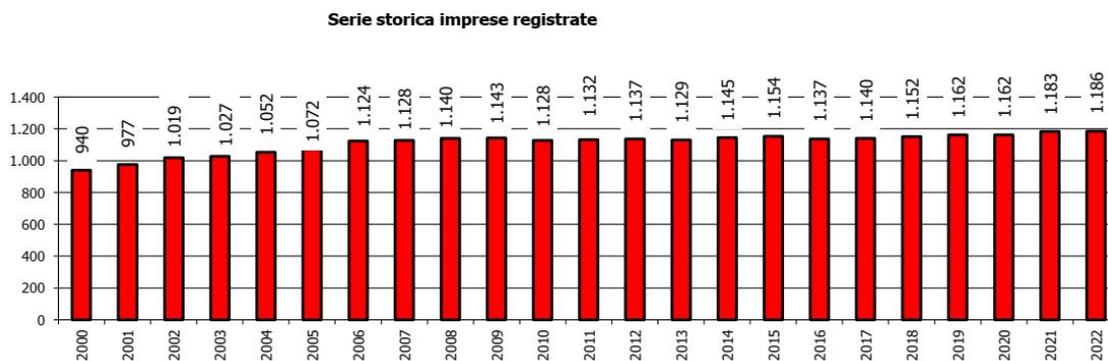
Imprese settore manifatturiero*	2020	2021	2022
Fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	56	59	59
Fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)	18	19	20
Riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature	12	13	13
Industrie alimentari	11	10	12
Industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili)	11	11	11
Altre attività	46	44	46

* Ordinate per principali settori del 2022

Le dinamiche dell'ultimo decennio in termini di unità locali e di addetti (Sistema statistico regionale) presenta una crescita rispettivamente di +31 e +29 nell'ultimo decennio

Anno	Unità locali	Variazione unità locali	Addetti delle unità locali	Variazioni addetti locali
Anno 2012	1012		3000	
Anno 2013	991	-21	2927	-73
Anno 2014	1003	12	2914	-13
Anno 2015	1003	0	2960	46
Anno 2016	1007	4	3031	71
Anno 2017	1001	-6	2974	-57
Anno 2018	1016	15	3123	149
Anno 2019	1003	-13	3206	83
Anno 2020	1043	40	3029	-177
		+31		+29

Il numero delle sedi ed imprese locali complessive risente di un trend in crescita-





2.4 Inquadramento del sistema commerciale

La struttura commerciale del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella è caratterizzata dalla presenza di un tessuto minuto fatto di attività di vicinato e medie strutture di vendita con superficie inferiori ai 1500 mq soprattutto legati al sistema alimentare (supermercati), che offrono servizi ai fabbisogni primari del territorio. Le strutture di vicinato sono ubicate all'interno del sistema insediativo, in particolare negli ambiti consolidati e nei centri storici mentre l'offerta commerciale più strutturata è ubicata principalmente a Ponton - nella zona urbanistica dedicata a tale destinazione – in connessione con la SS.12 .

Ad Affi a circa 8 km è ubicata una grande struttura di vendita – centro commerciale - che offre maggiori servizi.

2.5 Inquadramento del sistema insediativo agricolo

Il sistema insediativo agricolo ha una evidente e significativa dimensione spaziale, tutte le funzioni del sistema agricolo si sviluppano e si riflettono sul territorio governando, direttamente o indirettamente, una parte rilevante delle caratteristiche dello stesso. Nel sistema insediativo agricolo comunale, quindi, non si può identificare una frattura visibile tra agricoltura e gli altri settori economici, ed è ancora più difficile scindere i confini dell'insediamento residenziale da quello rurale; anche esaminando l'organizzazione degli spazi agricoli, non si può che evidenziare come il settore primario si inserisca nel quadro complessivo dell'economia comunale, che è di tipo "diffuso e policentrico".

La realtà è quindi molto composita; esistono, infatti, stretti legami tra l'agricoltura e gli altri settori economici che si traduce – a livello territoriale – in una pluralità di paesaggi economici; tale interazione ha fatto assumere caratteri peculiari alla stessa organizzazione tecnica, produttiva, gestionale e sociale del sistema agricolo produttivo ed insediativo.

Nell'organizzazione degli spazi agricoli si sono così affermate delle modificazioni legate alle tecniche produttive e gestionali proprie dei modi di condurre le aziende agricole. Questi elementi hanno dovuto interagire con l'altro fattore fondamentale della produzione agricola e cioè la terra, con i suoi limiti di ordine fisico-naturale, una terra resa "economica" e produttiva grazie ad una intensa e continua opera di intervento che ha modificato le condizioni di partenza. Dall'analisi del sistema insediativo agricolo risulta che non esiste una precisa differenziazione tra l'attività agricola e gli altri settori produttivi a parte la chiara identificazione nella porzione sud del territorio relativa alla zona industriale-commerciale, così come non esiste vera frattura neppure tra insediamento urbano ed insediamento rurale.

La limitata dimensione territoriale Comunale, le infrastrutture che attraversano l'area e la parcellizzazione delle proprietà, condizionano significativamente l'attività agricola.



Tuttavia, negli ultimi tre decenni si è avuta una stabilizzazione della Superficie Agraria Utilizzata, nonostante l'incremento di parchi, giardini ed orti annessi alle abitazioni e l'accrescimento degli usi non agricoli (residenze, infrastrutture, attività produttive). Dei 2334,56 ettari di superficie comunale, 590,76 (25.30 %) erano destinati a SAU nel 2000. Nel 2010 questo valore è leggermente aumentato a 637,89 (27,32%) della Superficie Territoriale Comunale.

L'aumentata disponibilità di mezzi economici e la vicinanza al podere di famiglia hanno spesso reso possibile il mantenimento del presidio umano nei vecchi fondi agricoli, frazionati tra i vari eredi ed utilizzati per le nuove abitazioni.

Le aziende agricole presenti sono per molti versi eterogenee, gestite principalmente da coltivatori diretti, sia da persone con altre attività, che da pensionati, ma anche condotte a "part-time", una forma sempre più diffusa e che interessa aziende medio-piccole.

Dagli anni 2000 al 2022 il numero delle aziende censite è diminuito del 22,5% passando da 151 (nel 2000) a 117 (nel 2022).

La diminuzione delle aziende non segnala una diminuzione nella coltivazione agricola bensì fotografa una variazione del livello delle imprese, che si ingrandiscono – anche in virtù delle coltivazioni di qualità – aumentando la grandezza aziendale dei terreni coltivati. E infatti rilevante la presenza di aziende (9) che coltivano superficie tra i 20 e i 29.99 ha.

Territorio	.	Classe di SAU (in					
		senza SAU	fino a 0.99	1-1.99	2-2.99	3-4.99	5-9.99
23077 - Sant'Ambrogio di Valpolicella	Aziende	0	35	25	13	20	17
23077 - Sant'Ambrogio di Valpolicella	SAU	0	19,61	33,44	29,66	78,44	129,63

i SAU (in ettari)						TOTALE
5-9.99	10-19.99	20-29.99	30-49.99	50-99.99	100 e oltre	
17	9	2	2	1	0	124
129,63	137,02	44,89	71,55	93,65	0	637,89

Le coltivazioni più diffuse sono quelle legnose dedicate alla vite, ulivo e frutteti (101 aziende risultano dedite alla coltivazione della vite per una SAU di 404,12 ha, la coltivazione degli ulivi presentano 70 aziende e 52,53 ha di SAU valore simile per la coltivazione dei frutteti). Del tutto residuali le coltivazioni a seminativo (43,3 ettari) I terreni a riposo sono risultati pari a 7,3ettari.

2.6 Inquadramento del sistema infrastrutturale

Il sistema infrastrutturale di riferimento può essere diviso in tre livelli:

- Il primo a scala territoriale.
- Il secondo riguarda il sistema distributivo urbano principale di Sant'Ambrogio di Valpolicella.



- Il terzo interessa la distribuzione interna ai nuclei abitati.

Il sistema a scala territoriale è costituito dalla SS.12 che attraversa longitudinalmente il territorio comunale e da due vettori che la intersecano orizzontalmente la SP n° 4 che si snoda sull'abitato di Sant'Ambrogio, Gargagnago e Domegliara e la SP n°33c che connette le frazioni di San Giorgio e Monte.

La relazione tra le strade provinciali, assicurata dalla connessione con la SS n°12, fornisce la spina che organizza i centri abitati del territorio comunale.

Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Verona Brennero; a cavallo con la frazione di Ponton e Domegliara è presente la stazione ferroviaria.

La rete autostradale risulta prossima, e presente il casello autostradale di Affi a 10 km e Verona nord a 20 km

Il quadro generale è ben strutturato, restando da ottimizzare localmente alcune connessioni soprattutto con le aree produttive e apportarne alcune utili modifiche al sistema della viabilità locale, privilegiando l'incremento delle strade alberate, dei percorsi ciclopedonali attrezzati (appoggiandosi per esempio a quello che costeggia il fiume Adige) e punti di sosta che possano valorizzare il contesto ambientale in cui sono inseriti.

2.7 Inquadramento del sistema ambientale

Il sistema ambientale presenta cinque componenti significative:

1. l'area dei SIC IT3210021 "monte Pastello" coperta da bosco e dalla presenza dei prati stabili nella parte nord del territorio comunale che funge da area nucleo;
2. l'asse a ovest lungo il SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest" che funge da corridoio ecologico principale;
3. la zona collinare caratterizzata dai terrazzamenti e dalla coltivazione della vite che funge da buffer zone;
4. il corridoio ecologico del Fiume Prognetta;
5. il corridoio ecologico del vaio Monte;
6. le aree agricole integre, nella parte sud est del territorio quali ambiti di integrità e continuità ambientale, fasce di ammortizzazione transizione tra la componente urbana e le aree di tutela ecologica;

Il sistema delle relazioni ambientali, è concentrato verso il sistema del monte Pastello e al variegato sistema di biodiversità che contiene e dal fiume Adige che assume il ruolo fondamentale di connessione ambientale in quanto sono componente lineare significativo che si appoggia alle aree agricole, la cui efficienza è legata alla sopravvivenza dei varchi tra il costruito, nonché alla permeabilità delle barriere infrastrutturali che le tagliano.

Il territorio si sviluppa lungo l'argine del fiume Adige, corridoio ecologico di estrema rilevanza che, con le sue innumerevoli esondazioni, ha caratterizzato e modificato la vita



della popolazione locale. Le componenti naturalistiche ed ambientali e la qualità del paesaggio, costituiscono un'importante "risorsa" per il territorio.

All'interno del sistema ambientale il sistema infrastrutturale della SS.12, delle strade provinciali, della rete ferroviaria, delle zone industriali, la continuità dell'edificato lungo la viabilità, costituiscono fratture che vanno recuperate, onde evitare il completo isolamento di alcune aree agricole e per assicurare continuità e quindi qualità ambientale alla cintura verde di Sant'Ambrogio di Valpolicella .

Il bacino idrografico all'interno del quale s'inserisce il reticolo delle acque che attraversano il Comune è quello afferente al sistema del Monte Baldo e dei Monti Lessini. La rete idrografica di superficie viene utilizzata per l'irrigazione dei terreni agricoli che si sviluppa capillarmente all'interno del territorio.

Le condizioni generali del sistema idrico di superficie, in rapporto all'importanza dei corsi d'acqua che interessano l'ambito, fanno sì che il rischio idrico sia medio, in quanto il regime idrico dei fiumi, in particolare i Vaio e del Prognetta sono incostanti, lo stesso fiume Adige per la sua importante portata – nonostante la regimazione - può determinare situazioni di insicurezza durante i periodi di piena.

Il territorio di Sant'Ambrogio di Valpolicella presenta caratteristiche diverse, diagrammaticamente lo si può suddividere in tre ambiti il primo a nord è caratterizzato da un paesaggio boscato – soggetto a vincolo di destinazione forestale – il secondo a scendere nella zona di declivio tra la frazione di Monte e l'abitato si Sant'Ambrogio di Valpolicella e Gargagnago; in tale parte di territorio troviamo la frazione di San Giorgio che risulta racchiuso in un contesto paesaggistico di notevole importanza con vista sul territorio della Valpolicella. A scendere troviamo il sistema insediativo su cui si sviluppano partendo da est gli abitati di Gargagnago, Sant'Ambrogio di Valpolicella, Domegliara, Ponton. Infine l'area agricola integra presente nella parte sud est del territorio comunale su cui ricade il nucleo rurale di Prunea.

Nel territorio si possono riconoscere due categorie d'ambienti che racchiudono aspetti vegetazionali con caratteristiche di naturalità: il complesso sistema dei corsi d'acqua e gli elementi lineari del paesaggio agrario. Lungo il reticolo idrografico si possono individuare aspetti della diversità cenotica che normalmente caratterizza i corsi d'acqua dotati di complessità strutturale e morfologica. Gli elementi lineari, come le cortine arboree e le siepi campestri svolgono un ruolo ecologico di primaria importanza in quanto racchiudono al loro interno specie legate alle foreste planiziali. Garantiscono, in questo caso, una sorta di riserva genetica dove viene mantenuta, sia pur ridotta, una diversità che nel passato aveva spazi di espressione ben più estesi. Se da una parte rappresentano testimonianze di una naturalità ormai scomparsa, dall'altra svolgono una funzione



irrinunciabile di tipo estetico-paesaggistico, rinforzando gli elementi di discontinuità già presenti nel territorio, accompagnando spesso gli articolati terrazzamenti del suolo.

All'interno di questo quadro ambientale l'area dei SIC IT3210021 "monte Pastello" e l'asse a ovest lungo il SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest" costituiscono l'infrastruttura ambientale strategica del territorio comunale che sovracomunale.



3. OBIETTIVI STRATEGICI E SCELTE STRUTTURALI DEL PAT

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 17.12.2021 (incontro informativo con i Professionisti e i cittadini che operano nel territorio) sono seguiti incontri con i portatori di interessi (20.12.2021) per illustrare i temi principali e le metodologie operative che caratterizzano la formazione del PAT.

Con DCC. 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;

3.1 Il sistema ambientale - obiettivi e scelte

Il PAT relativamente al sistema ambientale provvede alla tutela delle risorse naturalistiche ed ambientali e all'integrità del paesaggio a più elevato grado di naturalità quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali valuta la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni attraverso la metodica stabilita dall'art. 4 della LR. 11/2004 (Valutazione Ambientale Strategica).

Le aree di valore naturale ed ambientale, sono state individuate e disciplinate dal PAT che ne definisce gli obiettivi specifici e le scelte strutturali generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

Il territorio agricolo presenta una forte integrità fondiaria accompagnata da una contemporanea differenziazione a livello colturale (coltivazioni a vigneti, frutteti, oliveti, su



tutte le altre colture), alto è il livelli di biodiversità legato alla presenza di due ambiti SIC (monte Pastello e fiume Adige).

All'interno del territorio è presente un allevamento di suini da ingrasso oltre ad essere una risorsa economica per il territorio, andrà valutata per l'aspetto di criticità dovuto all'elevato carico di emissioni sulle falde acquifere.

Il PAT ha fissato i seguenti obiettivi per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali, e per l'integrità del paesaggio a più elevato grado di naturalità:

individuazione e disciplina delle aree di valore naturale e ambientale;

- a) definizione degli obiettivi generali di valorizzazione in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, in particolare:
 - salvaguardia e tutela del sistema ambientale e naturalistico dell'area dei SIC IT3210021 "monte Pastello" e SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest" ;
 - tutela e miglioramento delle reti ecologiche;
 - tutela del paesaggio fluviale;
- b) tutela delle aree di valore naturalistico e mantenimento delle biodiversità;
- c) salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico- ambientale, delle aree ad elevata naturalità e del patrimonio vegetale e faunistico esistente;
- d) salvaguardia dei corsi d'acqua e connessione reciproca e con gli altri elementi ambientali di interesse ecologico (reti ecologiche) e delle aree umide;
- e) gestione delle emergenze naturalistiche di carattere idrogeologico e geomorfologico;
- f) salvaguardia delle emergenze culturali;
- g) tutela delle aree con formazioni vegetali rilevanti, portatori di valori ecologici;
- h) individuazione delle possibili fonti di inquinamento o alterazione delle falde acquifere.
- i) valorizzazione della attività agricola esistente;
- j) risanamento ambientale delle aree in situazioni di degrado e messa in sicurezza dei luoghi soggetti al rischio geologico- idraulico.

In conformità agli obiettivi del PATI sono stati individuate le aree di valore naturale e ambientale presenti nel territorio comunale e non già identificate negli strumenti superiori di programmazione, ai fini di una loro tutela per il mantenimento e l'incremento della biodiversità.

Il territorio del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella presenta una configurazione complessa dal punto di vista ambientale e della biodiversità, in quanto sono presente due ambiti SIC su cui è elevata la presenza di biodiversità inoltre per la sua collocazione,



diventa un fulcro "area nucleo" con le connessioni ambientali all'interno della Rete Ecologica regionale e contiene il serbatoio e alcuni importanti elementi di raccordo che possono contribuire a favorire la connettività tra gli habitat. Condizione, quest'ultima, fondamentale per il mantenimento dei processi ecologici che stanno alla base della biodiversità.

Per garantire la connettività ecologica, gli elementi della rete ecologica individuati negli strumenti superiori di programmazione hanno costituito la base per le indagini a livello comunale, e sono stati verificati e integrati attraverso approfondimenti e rilievi sul territorio che hanno permesso di identificare ulteriori elementi componenti il sistema ecorelazionale delle specie della fauna identificate come presenti.

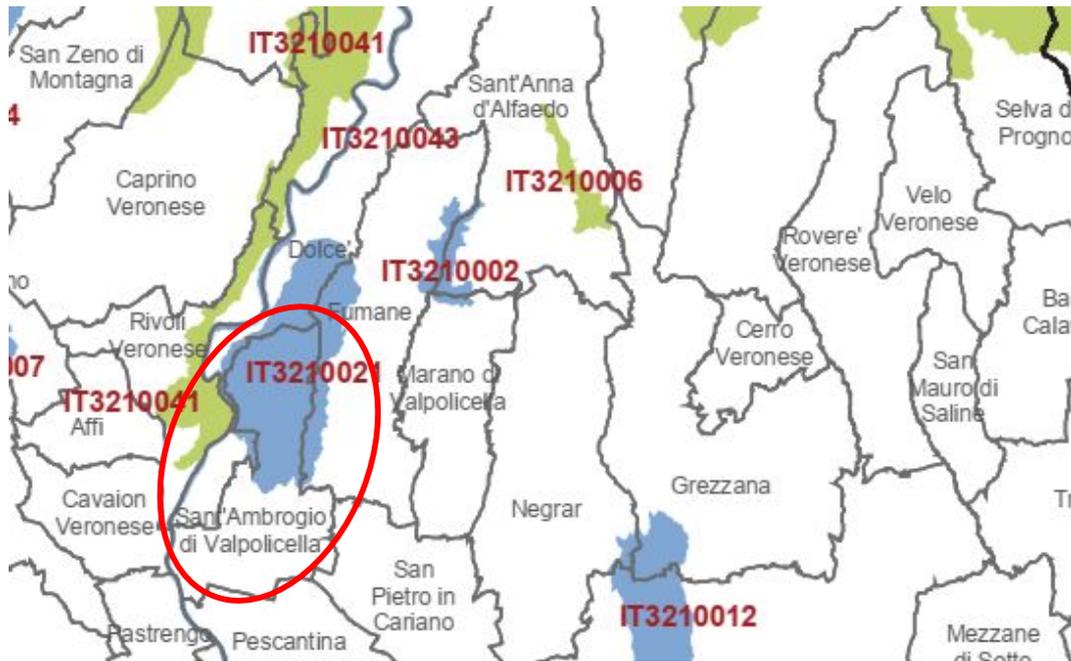
Il sistema ecorelazionale, risulta formato dai seguenti elementi :

- a) area nucleo l'area dei SIC IT3210021 "monte Pastello" e area lungo il SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest";
- b) buffer zone l'area della zona collinare caratterizzata dai terrazzamenti e dalla coltivazione della vite;
- c) corridoio ecologico dell'asse a ovest lungo il SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest";
- d) il corridoio ecologico del Fiume Prognetta;
- e) il corridoio ecologico del vaio Monte;
- f) le aree agricole integre, nella parte sud est del territorio quali ambiti di integrità e continuità ambientale, fasce di ammortizzazione transizione tra la componente urbana e le aree di tutela ecologica;

All'interno del territorio comunale non sono presenti due SIC IT3210021 "monte Pastello" e area lungo il SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest" che assumono il ruolo primario nella creazione della rete ecologica comunale e sovracomunale.

Tra questi elementi, di particolare importanza nel disegnare il sistema ecorelazionale del territorio comunale risultano le aree boscate nella zona a nord del territorio comunale, gli ambiti censiti come prati stabili, le aree agricole ancora caratterizzate dalla presenza di vegetazione (siepi e filari in particolare) e il sistema idrico superficiale, che presenta caratteristiche di sviluppo e di continuità significative. Si tratta di canali naturali che contengono un elevato livello di biodiversità, presentano habitat di caccia o di nidificazione per alcune specie sia della flora che della fauna. Particolarmente importante è la presenza di vegetazione lungo le rive è molto scarsa cementificazione delle sponde dei corsi d'acqua.

I corsi d'acqua che per le caratteristiche di naturalità e estensione sono stati individuati come corridoi ecologici (blueway) sono il fiume Adige, il vaio Monte il fiume Prognetta.



Estratto: SIC - Carta di insieme Regione Veneto

Gli obiettivi specifici del PAT per il sistema ambientale sono i seguenti:

- a) salvaguardia e valorizzazione dei corsi d'acqua e scoli esistenti;
- b) salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico- ambientale, delle aree ad elevata naturalità e del patrimonio vegetale e faunistico esistente;
- c) valorizzazione della attività agricola esistente;
- d) risanamento ambientale delle aree in situazioni di degrado e messa in sicurezza dei luoghi soggetti al rischio geologico- idraulico.

Le scelte strutturali sono le seguenti:

1. efficace protezione ambientale della aree ad elevata naturalità SIC IT3210021 "monte Pastello" e area lungo il SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest";
2. efficace protezione ambientale e riqualificazione della aree marginali al sistema insediativo, mediante interventi volti a favorire il riordino dei luoghi edificati prevedendo anche lo stralcio di previsioni del PRG non attuate e non coerenti con gli obiettivi che il PAT persegue, anche con la previsione di spazi attrezzati per la sosta, la ricreazione, il tempo libero, inseriti nel contesto delle aree verdi e dei parchi urbani integrati alla struttura insediativa sia storica che recente e/o di nuova formazione;
3. efficace protezione ambientale e valorizzazione dei corsi d'acqua e potenziamento delle aree boscate;



4. tutela del territorio agricolo aperto disposto tra il sistema insediativo e il tratto della SS.12 a sud;
5. tutela degli spazi a vocazione agricola e delle aziende agricole e zootecniche, sia per il riconosciuto valore socio- economico ed ambientale dovuto alla loro presenza che per la conservazione di spazi aperti, utilizzabili in futuro per esigenze compatibili e sostenibili nel territorio.

Le azioni poste in atto dal PAT in merito al "sistema ambientale" sono da ritenersi coerenti, con quelle relative agli obiettivi prefissati dal PTCP della provincia di Verona.

3.2 La difesa del suolo - obiettivi e scelte

Le tematiche relative alla difesa del suolo sono state sviluppate nell'ambito della redazione delle analisi specialistiche a supporto della redazione del PAT. Per queste tematiche sono state analizzate le condizioni geologiche, morfologiche e litologiche, con particolare riferimento alla permeabilità dei terreni superficiali e alle caratteristiche geotecniche al fine di individuare eventuali aree a scarsa capacità portante. Particolare attenzione è stata posta all'assetto idrologico e idrogeologico del territorio, con riferimento alle aree soggette a deflusso difficoltoso ed esondabili in concomitanza con eventi meteorici di particolare intensità per quanto attiene alle acque superficiali.

Per le acque sotterranee è stata descritta la distribuzione dell'andamento e della profondità della falda, aspetto questo molto importante per la realizzazione di opere civili poste al di sotto del piano campagna.

Gli obiettivi principali fissati dal PAT per la localizzazione e la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali, e la disciplina generale per la loro salvaguardia sono:

- a) Individuazione delle aree a maggiore rischio sismico;
- b) definizione delle aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e delle aree esondabili;
- c) individuazione degli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da prevedere;
- d) definizione di indirizzi e prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare.

Le analisi descrivono un quadro territoriale complesso, all'interno del territorio è presente un rischio sismico elevato derivante dalla presenza di faglie attive 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.



L'analisi della situazione idrografica e dei livelli di pericolosità idraulica esperita nel PAT evidenzia la necessità per Sant'Ambrogio di Valpolicella di approfondire e governare la dinamica dei fenomeni idraulici legati anche alla rete primaria e secondaria a pelo libero (scoli minori) e locale intubata (fognatura bianca); in sede di PAT sono stati introdotti i concetti di stabilizzazione idraulica di base, deduttiva ed induttiva (definendone i limiti ed i termini di applicabilità nella risoluzione dei problemi di mitigazione idraulica per detenzione) demandando al PI di perfezionare il collegamento fra definizione dei parametri che regolano la mitigazione idraulica in una certa zona con il contesto idrografico ed il rischio idraulico locale. Con la stabilizzazione idraulica induttiva anche un'area già completamente urbanizzata potrà essere oggetto di mitigazione idraulica; in tal senso in sede di PAT è stata approfondita l'esistenza nel territorio di aree anche parzialmente compromesse dal punto di vista del pericolo idraulico e per le quali risulta necessario o conveniente apportare una inversione di tendenza nelle dinamiche idrauliche esondative. Con il PAT viene infine attuato operativamente il concetto di "polverizzazione della dinamica urbanistica" attraverso la regolamentazione dell'assoggettamento di qualsiasi pratica di modifica del suolo al rispetto di una serie di norme, prescrizioni ed indicazioni di mitigazione idraulica indipendentemente dalla superficie interessata all'intervento edilizio o urbanistico.

Il PAT provvede a completare il tematismo difesa del suolo per programmare la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali in riferimento alle scelte strategiche in relazione alle future modificazioni urbanistiche ed edilizie al territorio di Sant'Ambrogio di Valpolicella e in recepimento al PGRA. Il PAT definisce le aree a maggiore pericolo di dissesto idrogeologico e le aree esondabili e/o a ristagno idrico, provvedendo ad accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il corretto deflusso delle acque meteoriche. Con il quadro conoscitivo del PAT si ottengono i seguenti obiettivi:

- a) definizione con dettaglio comunale delle aree a maggiore pericolo di dissesto sismico, geologico, idrogeologico e delle aree esondabili e/o a ristagno idrico;
- b) definizione di indirizzi e prescrizioni generali strutturali per ottenere la mitigazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia indipendentemente dalla consistenza ed entità della stessa trasformazione;
- c) definizione delle strategie per il miglioramento degli interventi di gestione del territorio per quanto attiene alla difesa del suolo e dell'equilibrio idrogeologico in riferimento all'ambito di territorio appartenente al bacino scolante e controllo dello smaltimento delle risulite zootecniche.



Il PAI del Bacino dell'Adige approvato con GU n. 124 del 29/05/2019 individua e classifica le aree del territorio comunale in funzione delle diverse condizioni di pericolosità geologica:

- a) P1 pericolosità geologica moderata (artt. 8 e 12 delle norme di attuazione del PAI) - intero territorio comunale;
- b) P2 pericolosità geologica media media (artt. 8 e 11 delle norme di attuazione del PAI);
- c) P3 pericolosità geologica elevata (artt. 8 e 10 delle norme di attuazione del PAI);
- d) P4 pericolosità geologica molto elevata (artt. 8 e 9 delle norme di attuazione del PAI);

che sono da intendersi prescrittive e vincolanti.

Con riferimento alle norme di Attuazione del Piano di Gestione Rischio Alluvioni approvato con GU n. 31 del 07.02.2023 sono state individuate le aree di aree, classificate e regolamentate dal PGRA per l'assetto idrogeologico dei Bacini Idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione, in relazione alla pericolosità idraulica, al fine di contenere le condizioni di rischio.

Il PGRA individua e classifica le aree del territorio comunale in funzione delle diverse condizioni di pericolosità:

- e) F: aree fluviali (artt. 7 e 10 delle norme di attuazione del PGRA);
- f) P2: aree a pericolosità idraulica media (artt. 7 e 13 delle norme di attuazione del PGRA);
- g) P1: aree a pericolosità idraulica moderata (artt. 7 e 14 delle norme di attuazione del PGRA);

che sono da intendersi prescrittive e vincolanti.

Delle Norme di Attuazione e della Cartografia di pericolosità idraulica del PGRA, di interesse per Sant'Ambrogio di Valpolicella, si prende atto nelle Norme Idrauliche comunali allegare allo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT.

Le azioni poste in atto dal PAT in merito al "difesa del suolo" sono da ritenersi coerenti, con quelle relative agli obiettivi prefissati dal PTCP della provincia di Verona.

3.3 Il paesaggio agrario - obiettivi e scelte

Il PAT individua gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico.

I caratteri significativi del territorio agricolo sono stati rapportati con il sistema ambientale articolato anche in macroaree definite come ambiti territoriali caratterizzati da una struttura omogenea del paesaggio.



Le indagini conoscitive svolte sul territorio per la realizzazione del PAT hanno consentito di evidenziare alcune peculiarità del paesaggio agrario prevalente nel territorio del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella che permettono un maggior dettaglio rispetto a quanto riportato nelle analisi del PAT pur confermandone le linee principali.

Il paesaggio agrario di Sant'Ambrogio di Valpolicella è un esempio di paesaggio rurale storico, unico, un lembo di meravigliosa e accogliente terra che si estende dalla pianura, dove la vegetazione sfoggia ogni forma di verde accompagnata per alcuni tratti dallo scorrere del fiume Adige alle colline solcate da piccole valli, nelle quali ai ciliegi primaverili si allineano filari di viti e ricchi grappoli d'uva autunnali, verso la montagna dei Lessini con le proprie peculiari caratteristiche e dove l'orizzonte lascia lo spazio verso l'argentea conca del lago di Garda.

La Valpolicella, pur avendo zone diverse, è accomunata da una sensazione di fiaba dove si susseguono paesaggi pittoreschi, delicati e suggestivi in ognuna delle tre zone che la compongono.

L'intero comprensorio è caratterizzato da più di un elemento identificativo che ne determina la significatività, come le coltivazioni della vite e dell'olivo, i ciliegeti, i prati, le ville e altri che verranno di seguito descritti; il fattore che però determina più di altri la significatività del luogo è il sistema dei terrazzamenti, presente in tutta l'area oggetto di candidatura. La parte collinare della Valpolicella è fortemente segnata infatti dalla presenza di terrazzamenti sostenuti da muri a secco, che qui prendono il nome di "marogne".

Un altro importante elemento di significatività di questo paesaggio è la promiscuità colturale: nonostante la decisa preminenza economica della coltivazione della vite, sulle colline convivono con questa coltura, ben visibili e curate aree a oliveto e, soprattutto in alta collina, a ciliegeto; gli alberi di ciliegio si trovano anche come elementi puntuali tra i vigneti, a testimonianza dell'antica usanza di utilizzare questa pianta come tutore vivo per la coltivazione della vite.

Per quanto riguarda il campo della coltivazione della vite, riveste grande significatività la qualità di uve che qui vengono coltivate, che sono costituite per la quasi totalità da varietà autoctone: Corvina e Corvinone (69%), Rondinella (22%) e Molinara (3%). L'unicità di queste varietà è rappresentata dallo stretto legame con il vino di alta qualità, che solo in questa zona si riesce ad ottenere, proprio grazie alla peculiarità del microclima e alle tecniche tradizionali di coltivazione ed enologiche. Da queste uve vengono ricavati i vini "Valpolicella", "Amarone", "Recioto" e "Valpolicella Ripasso", che non trovano eguali in altri territori e che vengono esportati in tutto il mondo. In particolare l'Amarone della Valpolicella e il Recioto della Valpolicella derivano da un originale sistema di produzione,



l'“appassimento”, che si rifà ad una tradizione che li rende unici (DOCG – Denominazione di Origine Controllata e Garantita).

Un contesto agricolo, dunque, ricco di corti rurali, ove rivestono, però, grande importanza, sia dal punto di vista estetico che dell'assetto economico produttivo, le ville, espressioni di una cultura urbana. Sono complessi architettonici che furono, e in parte rimangono ancor oggi, centri attivi dell'economia vitivinicola. Per molti secoli la villa e la corte rurale hanno costituito la struttura economica e sociale portante della Valpolicella, condizionandone modalità e tempi di sviluppo, assetto geografico e fisionomia agraria.

Gli elementi del paesaggio rurale sono stati considerati per individuare alcune aree omogenee all'interno dello stesso, comprendenti più elementi del paesaggio e caratterizzate da una struttura sufficientemente omogenea dal punto di vista paesaggistico. Attraverso l'analisi dell'uso del suolo e delle specifiche cartografie degli strumenti urbanistici di livello superiore come PTRC e PTCP, vengono definiti i seguenti ambiti in cui si è suddiviso il paesaggio agrario del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:

- ⇒ aree boscate ad alta naturalità e aree dei prati stabili;
- ⇒ paesaggio del sistema dei terrazzamenti;
- ⇒ siepi, filari e gruppi arborei;
- ⇒ ambiti dei corsi d'acqua (tra i quali spiccano il fiume Adige e il Vaio Monte Torrente Leno e Vaio Covolo o Progetta Lena).

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale il PAT assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive, gli obiettivi di:

- a) salvaguardia delle attività e delle sistemazioni agrarie compatibili dal punto di vista idraulico e ambientalmente sostenibili, dei valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- b) conservazione o ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
- c) salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- d) individuazione di:
 - ⇒ aree con tipologie di paesaggio rurale prevalente;
 - ⇒ aree con produzione specializzate;
 - ⇒ aree con sistemi ed elementi ambientali di valore naturalistico e paesaggistico da non trattare come entità isolate ma con particolare attenzione alle relazioni tra di esse ed ai margini, nonché al contesto in cui si trovano;



- ⇒ aree ad elevata conservazione territoriale intese come aree coincidenti l'aree boscate soggette a vincolo di destinazione forestale e le aree dei prati stabili e quelle del sistema dei terrazzamenti.

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuoverà anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo, nonché la produzione di biomasse legnose.

Le azioni poste in atto dal PAT in merito al "paesaggio agrario" sono da ritenersi coerenti, con quelle relative agli obiettivi prefissati dal PTCP della provincia di Verona.

Il paesaggio di interesse storico

Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, il PAT recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo il perimetro dei centri storici catalogati nell'atlante regionale, i sistemi e gli immobili da tutelare, e ne specifica la relativa disciplina. In particolare individua:

- a) edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale e contesti figurativi da sottoporre a tutela quali ad esempio:
 - ⇒ Centri storici;
 - ⇒ Elementi religiosi;
 - ⇒ Forti;
 - ⇒ Edifici monumentali vincolati;
 - ⇒ s.m.i.;beni immobili di proprietà comunale la cui costruzione risale ad oltre 70 anni (ai fini di cui all'art. 10 e 12 D. Lgs. n. 42/2004);
 - ⇒ gli edifici storico-testimoniali che, per il particolare pregio architettonico, ambientale e storico, devono essere oggetto di specifica tutela;
 - ⇒ Corti storiche;
 - ⇒ Ville venete;
 - ⇒ Ospedale psichiatrico;
 - ⇒ Stazione ferroviaria storica di Domegliara.
 - ⇒ Pertinenze scoperte da tutelare;
 - ⇒ i beni archeologici.
- b) viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale;
- c) altre categorie di beni storico – culturali;
- d) ambito di produzione agricolo di pregio.
- e) itinerari di interesse storico – ambientale.



Il territorio di Sant'Ambrogio di Valpolicella è ancora caratterizzato da numerose e qualificate presenze edilizie; corti rurali, ove rivestono, però, grande importanza, sia dal punto di vista estetico che dell'assetto economico produttivo, le ville, espressioni di una cultura urbana. Sono complessi architettonici che furono, e in parte rimangono ancor oggi, centri attivi dell'economia vitivinicola. Il PAT provvede a salvaguardare e valorizzare le tipologie superstiti dell'architettura rurale storica, garantendo la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli insediamenti, attraverso l'attuazione di interventi volti alla conservazione e al recupero funzionale degli insediamenti stessi e di tutte le loro testimonianze materiali, nonché alla tutela delle aree circostanti, delle viabilità storiche e delle grafie territoriali, specie di bonifica, di sedimentata storicità.

In particolare sono stati rintracciati i manufatti, gli elementi territoriali storicamente riconoscibili e le attività economiche collegate alla tradizione locale, le vie di comunicazione, la permanenza di archeologia industriale volti a riconoscere e riconfigurare, anche a brani con soluzioni di continuità, l'identità di Sant'Ambrogio di Valpolicella e della sua comunità.

Classificazione dei centri storici

Il PAT definisce la classificazione dei centri storici di cui all'Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative.

Per i Centri Storici il PAT individua la perimetrazione, gli elementi peculiari le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua, inoltre, la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione degli stessi, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il PAT stabilisce, inoltre, le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

Nel territorio comunale sono presenti

- n. 14 centri storici maggiore:
 - a) Monte
 - b) Calcarole di Monte
 - c) S. Giorgio Ingannapoltron
 - d) Gargagnago;
 - e) Sengia



- f) Gambin
- g) Cornian
- h) Ponton
- i) Sant'Ambrogio di Valpolicella - riconosciuto come "centro storico di medio interesse" dal PTCP
- j) Monteleone
- k) Corte Conati
- l) Giare di Sotto
- m) Giare
- n) Domegliara;
- n. 3 centri storici minori.
 - o) Brentani;
 - p) Corte Serego;
 - q) Casetta;

Il PAT valorizza i Centri Storici partendo dalle monumentalità, promuovendo – al tempo stesso – il recupero e il consolidamento del tessuto edilizio intermedio privilegiando alcuni coni ottici strategici Il PAT persegue gli obiettivi relativi alla tutela, al recupero e alla valorizzazione di:

- a) complessi ed edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, VilleVenete, contesti figurativi, ecc.;
- b) manufatti difensivi e siti fortificati;
- c) centri storici di pregio e di particolare rilievo;
- d) parchi, giardini monumentali di interesse storico-architettonico;
- e) documenti della civiltà industriale;
- f) grandi percorsi extraurbani e itinerari di interesse storico-ambientale;
- g) zone e beni archeologici, musei etnografici.

3.4 Il sistema insediativo - obiettivi e scelte

Relativamente al sistema insediativo il PAT:

- a) verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le eventuali aree degradate gli interventi di riqualificazione, e di possibile riconversione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale;
- b) individua le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello



evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;

- c) stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per ATO e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali;
- d) definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture ed i servizi necessari per gli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;
- e) definisce gli standard abitativi e funzionali, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.

3.5 Il territorio rurale - obiettivi e scelte

Per il territorio rurale il PAT si è posto l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali, comunque incentivando la moderna attività agricola in funzione delle produzioni di qualità, attuando altresì le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità.

In questo senso il PAT persegue i seguenti obiettivi:

- a) tutela dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il consumo a utilizzi non agricoli;
- b) promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- c) promozione del mantenimento delle attività agricole e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari;

attraverso:

1. l'individuazione delle caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, agricoli produttivi, ecc.;
2. la promozione della valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra, l'apertura di nuove strade, la conservazione delle eventuali aree umide, lo sviluppo di impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.;
3. la fissazione dei criteri per gli interventi di:
 - ⇒ miglioramento fondiario;
 - ⇒ riconversione colturale;
 - ⇒ infrastrutturazione del territorio rurale;
4. definizione dei criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:



- ⇒ produzione agricola e/o zootecnica tipica o specializzata;
 - ⇒ aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; (struttura aziendale);
 - ⇒ aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; (struttura aziendale);
5. individuazione dei beni culturali tipici della zona agricola e indicazione dei criteri per la loro disciplina;
 6. definizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola tenendo conto delle esigenze delle strutture agricole produttive;
 7. promozione della valorizzazione e del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione nel rispetto della legislazione vigente;

E' stata evidenziata la necessità di considerare l'attività zootecnica come risorsa economica, di sicurezza alimentare, di presidio del territorio.

E' stato considerato importante definire indirizzi per favorire lo sviluppo di sinergie locali, anche a scala intercomunale, con l'obiettivo di migliorare le caratteristiche agronomiche dei terreni fertili e per favorire l'utilizzo delle deiezioni in funzione della possibile produzione di energia, tenuto conto che le imprese agricole, le società e le cooperative agricole, hanno già investito in alcuni impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate.

3.6 Le attività produttive - obiettivi e scelte

La struttura prevalentemente produttiva è formata dagli insediamenti artigianali, industriali, commerciali. Il sistema delle aree produttive di Sant'Ambrogio Valpolicella è contraddistinto dalla presenza di due importanti concentrazioni:

- la prima di interesse comunale consolidata – satura – ad est dell'abitato di Domegliara e storicamente consolidata - all'interno della quale è predominante la lavorazione del marmo e attività collaterali; tale zona gravita dal punto viabilistico sulla SP.04 determinando commistione con il sistema residenziale;
- la seconda di interesse provinciale consolidata – satura – ad nord ovest dell'abitato Sant'Ambrogio fino al confine comunale ovest nella frazione di Ponton - all'interno della quale è predominante la lavorazione del marmo e le attività produttive di carattere industriale di produzione e a supporto del terminal ferroviario (logistica) e alcune attività di lavorazione del marmo, tale zona gravita dal punto viabilistico



sulla SS.12 senza determinare una commistione con il sistema residenziale. Lungo il fronte di via Napoleone a est è presente alcuni insediamenti con destinazione commerciale (supermercati e rivendite). E presente un agglomerato produttivo di dimensioni inferiori a sud della frazione di Ponton;

Sono inoltre presenti ulteriori 9 ambiti produttivi non strutturati ricadenti all'interno del territorio del Capoluogo e della frazione di Domegliara di cui:

- 4 presentano caratteristiche ben definite risultano compatibili con il territorio, non presentano per il loro mantenimento particolari problemi in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, pertanto si conferma le destinazioni esistenti "attività artigianali e di piccola industria" strettamente connesse all'abitato.
- 5 aree le prime due attristanti tra di loro lungo via Stazione a Domegliara, la terza lungo via Brennero antistante la ferrovia, la quarta lungo via Ca del Diavolo A Sant'Ambrogio, la quinta in via stazione Vecchia a Gargagnago, sono considerate come "non connessa" secondo gli indirizzi del PTCP e pertanto soggetta a riconversione.

Per le attività produttive gli obiettivi fissati dal PTCP sono i seguenti:

- a) razionalizzazione e riordino della struttura degli insediamenti produttivi esistenti al momento dell'adozione del piano, sia per ridurre e meglio gestire l'impatto sul territorio, sia per affrontare in maniera più efficace lo sviluppo degli ambiti produttivi riconosciuti;
- b) qualificazione degli ambiti riconosciuti sotto l'aspetto qualitativo ed infrastrutturale;
- c) individuazione delle modalità e delle progettualità utili e necessarie a rivalutare e sviluppare la funzione degli ambiti produttivi strategici, anche attraverso l'intervento del privato.

Il PAT, in particolare, individua:

- a) Ambiti Produttivi di interesse provinciale consolidati;
- b) Ambiti produttivi di interesse comunale consolidati;
- c) Ambiti produttivi di interesse comunale non connessi;
- d) con riferimento al PRG vigente, le opere incongrue, ossia le attività produttive in zona impropria da bloccare / trasferire;
- e) gli ambiti di riqualificazione e riconversione (susceptibili di possibili accordi di cui all'art. 6 della LR. 11/2004).

Le azioni poste in atto dal PAT in merito alle "attività produttive" sono da ritenersi coerenti con quelle relative agli obiettivi prefissati dal PTCP della provincia di Verona.



3.7 L'archeologia industriale - obiettivi e scelte

Il PAT prevede il riuso dei principali e più significativi manufatti che documentano la storia, anche della civiltà industriale.

Nell'ambito del territorio comunale di Sant'Ambrogio Valpolicella non sono presenti "edifici di archeologia industriale".

3.8 Il settore turistico-ricettivo - obiettivi e scelte

Per il settore turistico - ricettivo il PAT valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole di area vasta, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agroproduttivo, storico-culturale, ecc..

Il PAT provvede:

- a) alla valutazione della consistenza e dell'assetto delle attività esistenti e promozione dell'evoluzione delle attività turistiche – ricettive anche attraverso la regolamentazione del fenomeno dell'erosione residenziale;
- b) alla promozione di aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione;
- c) allo studio sulla dotazione di servizi e rafforzamento delle attrezzature esistenti, secondo modelli culturalmente avanzati;
- d) alla previsione dell'estensione della rete dei percorsi ciclabili di interesse intercomunale (Piano Provinciale delle Piste Ciclabili);
- e) alla definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche e previsione di nuovi percorsi per la scoperta e la valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio.

Il PAT provvede a tematizzare la:

- a) 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"



- b) 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

In tal modo il territorio comunale sarà posto in rete con l'intero territorio della valpolicella e del sistema più ampio della provincia di Verona. Il PAT promuove il turismo di visitazione, ed anche quello legato al tempo libero, attraverso la valorizzazione delle ricchezze storiche del territorio, il recupero e la salvaguardia dei prodotti tipici locali.

Il PAT pone in atto le seguenti azioni:

- a) valorizzazione ed implementazione dell'offerta turistica attraverso politiche di tutela attiva del territorio e dei suoi valori paesaggistici, storico culturali ponendo a sistema tutti i beni ed i siti di valore storico – artistico e testimoniale;
- b) promozione e potenziamento delle attività commerciali e ricettive dei Centri Storici con ridefinizione delle aree di parcheggio e di agili collegamenti, anche meccanici, tra la parte alta e la parte bassa dell'abitato;
- c) valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; individuazione e valorizzazione del territorio a valenza turistica / culturale / scientifica e implementazione della accessibilità e fruizione; individuazione di aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione;
- d) recupero e salvaguardia dei prodotti tipici locali, al fine di mantenere vive le tradizioni proprie del territorio, nonché promozione dei vari settori agro-alimentari puntando alla qualità dei prodotti e alla sicurezza alimentare.

3.9 I servizi a scala territoriale - obiettivi e scelte

Il PAT individua l'area a servizi del cimitero di San Giorgio, Gargagnago e Domegliara riconferma le quantità di aree a standard a carattere territoriale previste dal PRG vigente. Le azioni poste in atto dal PAT in merito ai "servizi a scala territoriale" sono da ritenersi coerenti con quelle relative agli obiettivi prefissati dal PTCP della provincia di Verona.

3.10 Il sistema infrastrutturale - obiettivi e scelte

L'obiettivo è quello di ottimizzare la funzionalità degli attuali sistemi esistenti al fine della riduzione degli inquinanti in atmosfera e conseguente miglioramento della qualità dell'ambiente locale, nel rispetto della valenze ambientali e paesaggistiche.



A questo proposito il PAT suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in sottosistema infrastrutturale sovracomunale e in sottosistema infrastrutturale locale raccordandosi con la pianificazione di settore prevista, come sopra elencata.

- a) Infrastrutture a scala sovracomunale - gli obiettivi del PAT sono di raccordo con la pianificazione di settore sovraordinata del PTCP, provvedendo alla:
- ⇒ definizione della rete di infrastrutture e dei servizi per la mobilità di maggiore rilevanza;
 - ⇒ definizione delle opere necessarie per assicurare la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo individuando, ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
 - ⇒ definizioni della dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;
 - ⇒ definizione del sistema della viabilità, della mobilità ciclabile e pedonale di livello sovracomunale.
- b) Infrastrutture locali - il PAT definisce:
- ⇒ il sistema della viabilità locale, della mobilità ciclo-pedonale e i collegamenti con la viabilità principale;
 - ⇒ le condizioni e gli interventi per l'accessibilità e la fruibilità degli insediamenti, per la qualità urbana ed ecologica;
 - ⇒ le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del "Centro Abitato" ai fini dell'applicazione dei rispetti stradali.

La logica degli interventi proposti mira ad eliminare le criticità presenti, per snellire il flusso del traffico e contribuire a migliorare anche la qualità dell'aria ambiente.

Le azioni poste in atto dal PAT in merito al "sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità" sono da ritenersi coerenti con quelle relative agli obiettivi prefissati dal PTCP della provincia di Verona.

3.11 Lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile - obiettivi e scelte

Il PAT provvede al recepimento ed approfondimento delle eventuali linee guida progettuali e costruttive elaborate dalla Provincia incentivanti una maggiore diffusione delle fonti di energia rinnovabili e dei principi di bioedilizia, bioarchitettura e biocompatibilità ed ecosostenibilità, al fine di guidare gli attori del processo edilizio nelle fasi di progettazione, costruzione e gestione degli immobili e del risparmio energetico. Ciò attraverso una politica di:

- ⇒ pianificazione e gestione del territorio più ecologica, che favorisca l'uso di fonti rinnovabili di energia (solare termica, fotovoltaica, geotermica, l'uso delle



biomasse, ecc.), incentivi l'attuazione della normativa vigente in materia e l'adozione di buone prassi per la riqualificazione urbana;

- ⇒ integrazione delle tematiche ambientali nelle proprie programmazioni al fine di ridurre i consumi di energia nel settore edilizio, terziario e industriale;
- ⇒ promozione dell'applicazione di tecnologie costruttive "sostenibili" incentivando il riuso, il riciclo di materiali in edilizia;
- ⇒ partecipazione dei cittadini a modifiche comportamentali a favore dell'ambiente.

Le azioni poste in atto dal PAT in merito allo "sviluppo delle fonti di energia rinnovabile" sono da ritenersi coerenti con quelle relative agli obiettivi prefissati dal PTCP della provincia di Verona.

3.12 Il sistema della connettività e dell'innovazione tecnologica - obiettivi e scelte

Il PAT prevede al recepimento dell'eventuale piano comunale delle antenne dei gestori della telefonia, individuando gli impianti relativi predisponendo specifico regolamento comunale.

3.13 Quadro Conoscitivo e basi informative - obiettivi e scelte

Il quadro conoscitivo (QC) previsto dall'art. 10 della LR. 11/2004 è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Le basi informative che costituiscono il QC sono parte del sistema informativo comunale, provinciale, regionale e dei soggetti pubblici e privati, ivi compresi i soggetti gestori di impianti di distribuzione di energia, che svolgono funzioni di raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati conoscitivi e di informazioni relativi al territorio e all'ambiente; dette basi informative contengono dati ed informazioni finalizzati alla conoscenza sistematica degli aspetti fisici e socio-economici del territorio, della pianificazione territoriale e della programmazione regionale e locale.

Le analisi territoriali costituenti il QC del PAT andranno costantemente e sistematicamente aggiornate in coordinamento con l'attività di formazione dei PI.

La raccolta dei dati, l'organizzazione e la costruzione del Quadro Conoscitivo avverrà secondo le specifiche degli Atti di Indirizzo della LR. 11/2004 e s.m.i..



4. 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 Verona, 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 Verona, 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:

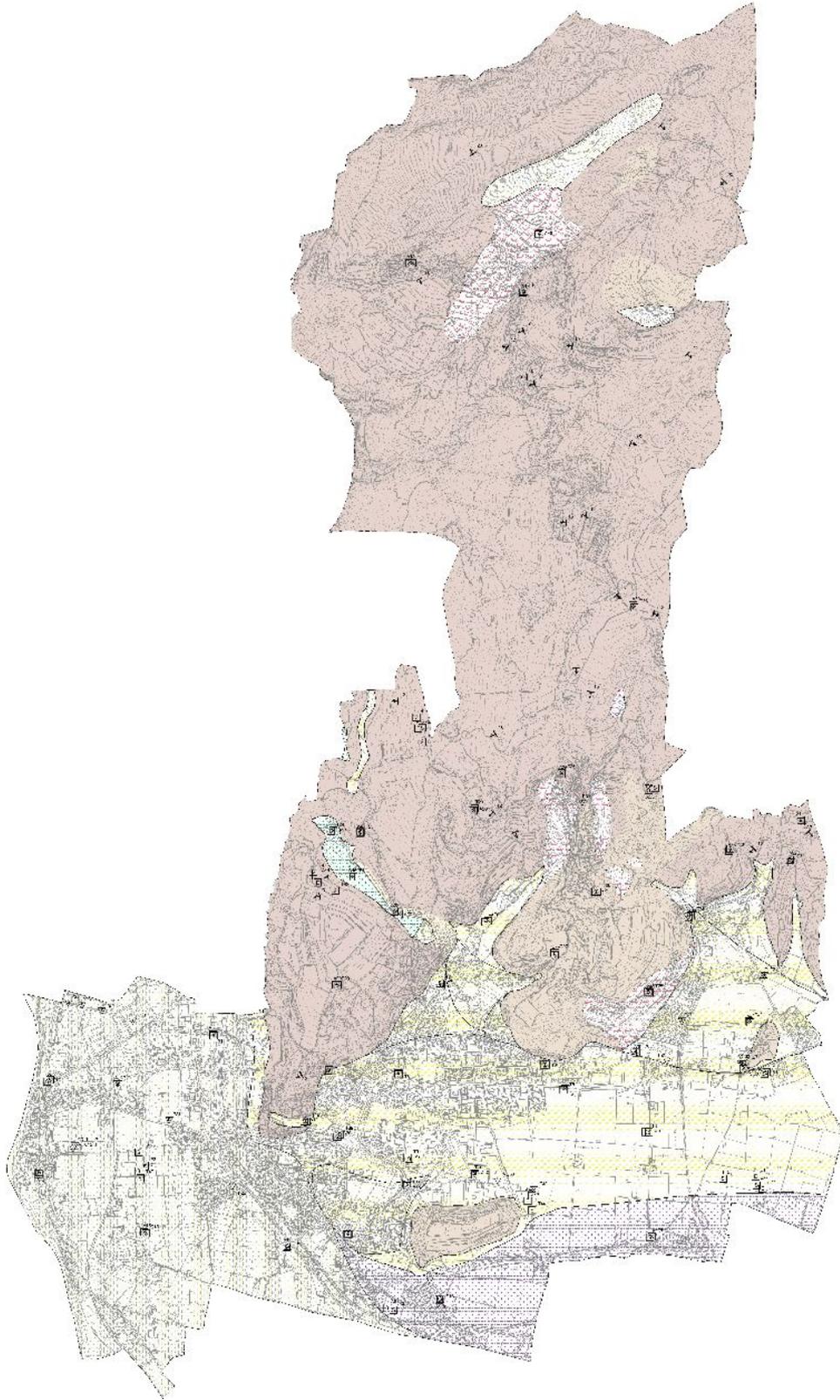
- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti delle analisi geologiche utilizzate nella formazione del PRG previgente dal Comune.
- Studio di microzonazione sismica di 1 e 2 - 3 livello.

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

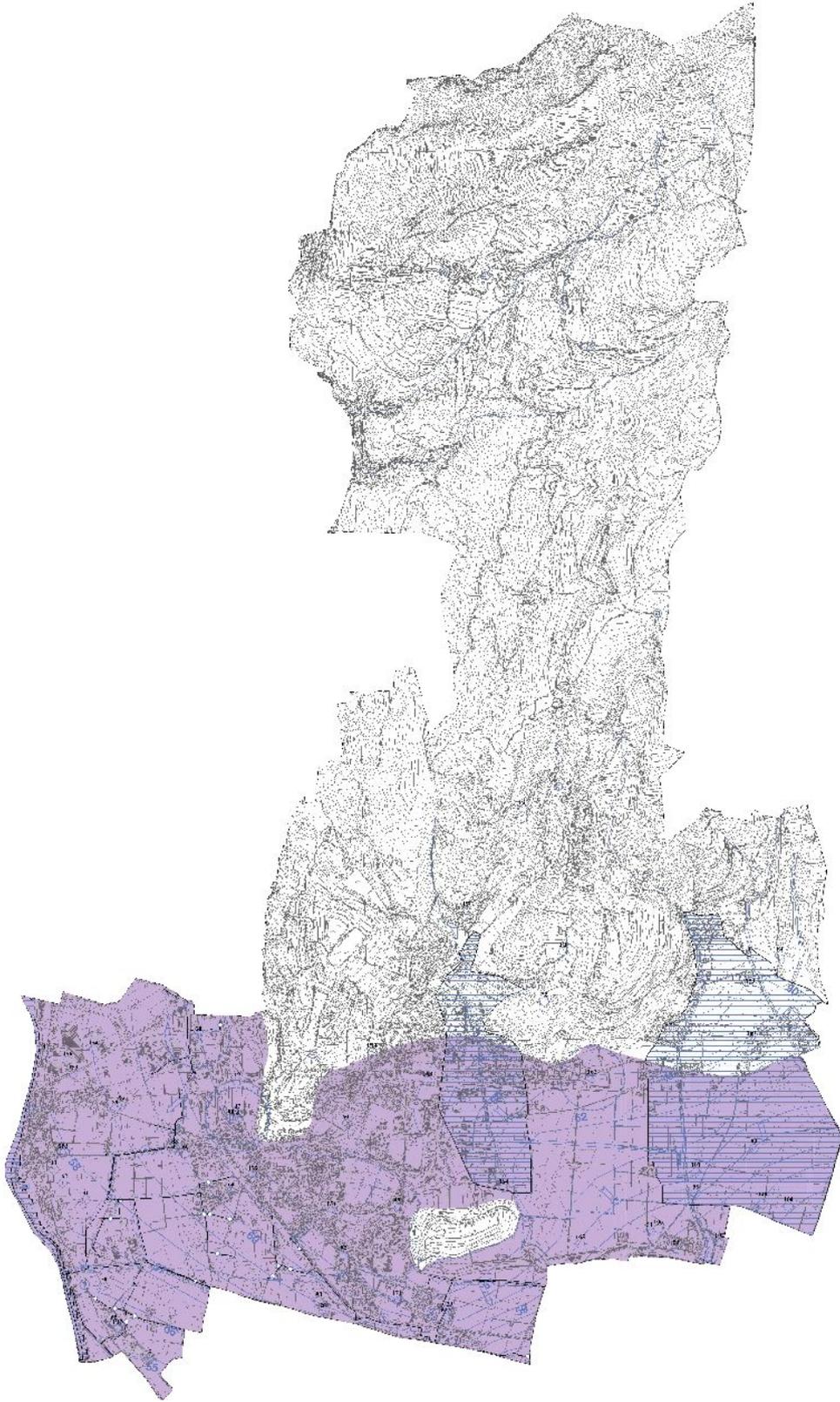
- Le carte Litologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio;

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.



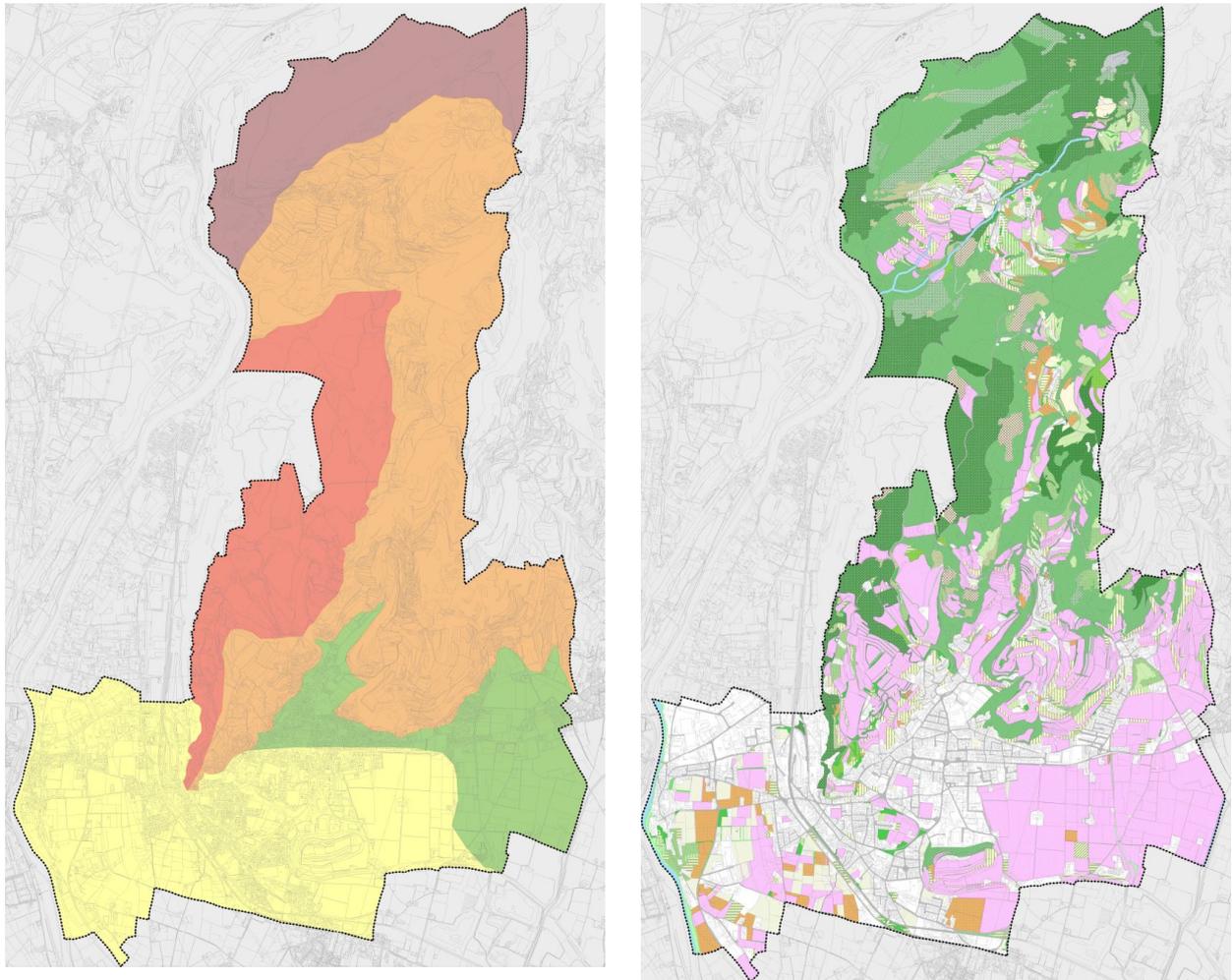
Estratto: Carta Litologica - studio geologico PAT



stratto: Carta Idrogeologica - studio geologico PAT



Estratto: Carta Geomorfológica - studio geológico PAT

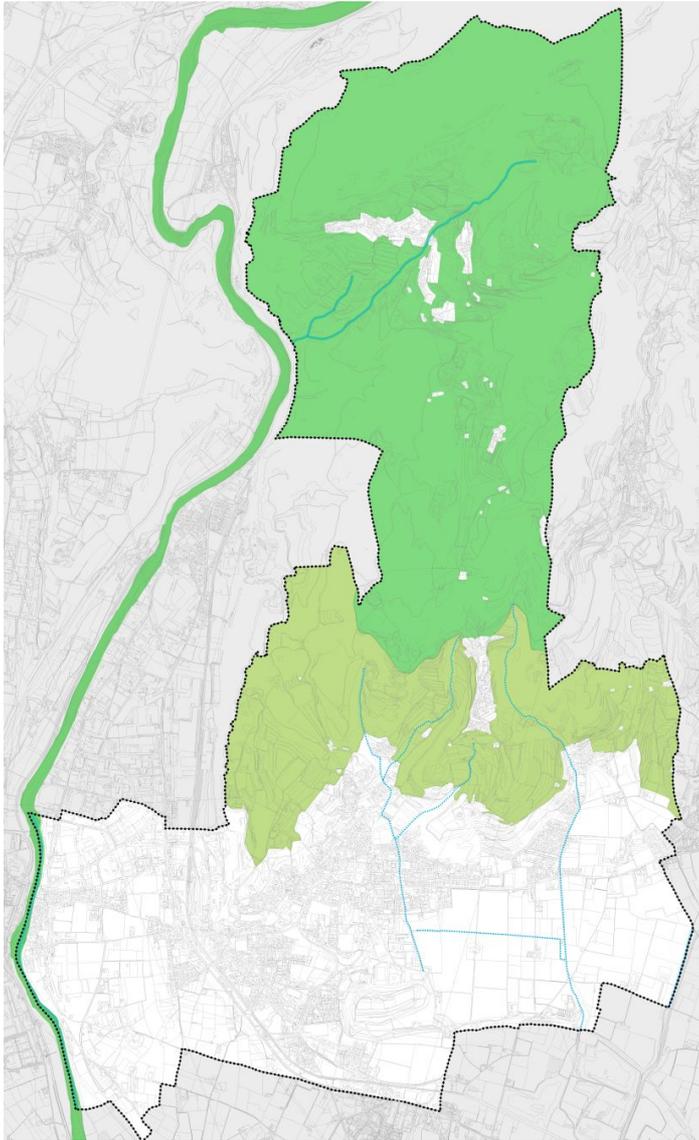


Estratto: Carta caratteristiche dei suoli e uso del Suolo - studio agronomico PAT

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;



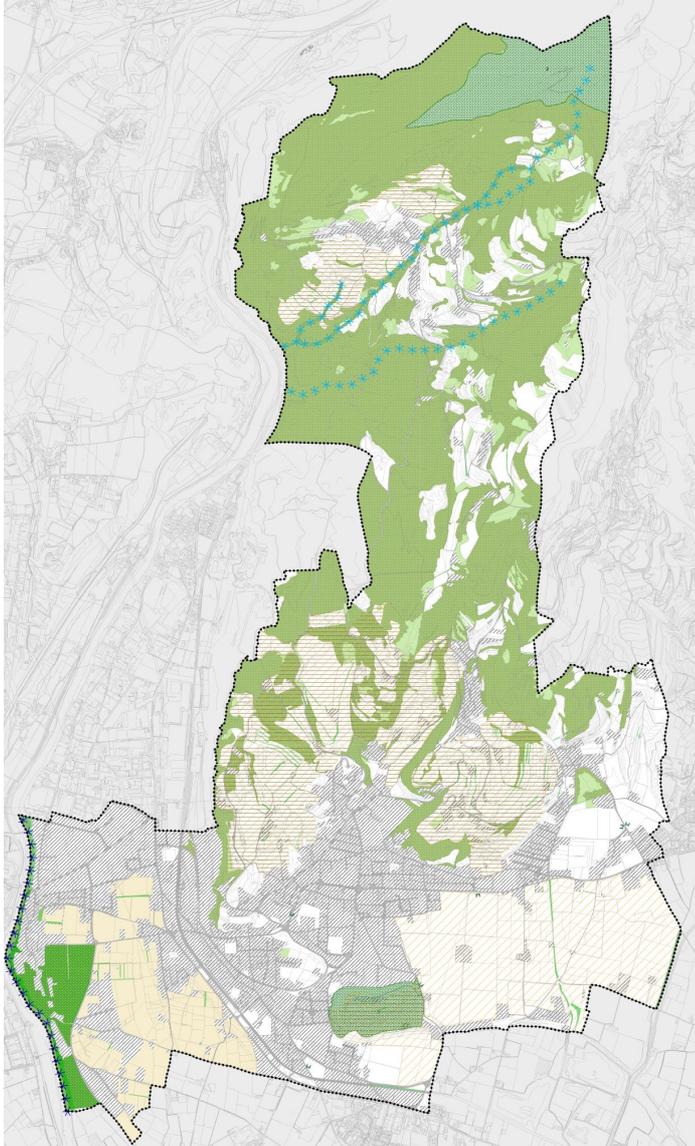
Estratto: Carta rete ecologica - studio agronomico PAT



MATRICE 07- PAESAGGIO

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento degli elementi ambientali con caratteristiche paesaggistiche;



Estratto: Carta del paesaggio agrario - studio agronomico PAT



MATRICE 08 – PATRIMONIO CCIAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro dei 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;
- 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.



5. 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 dl 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.



COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

PROVINCIA DI VERONA

Doc.2021 /52

li, 23/11/2021

UO: Attività Economiche - Edilizia Privata- Ufficio Edilizia Privata

Oggetto: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – P.A.T. - AVVIO DELLA FASE DI CONCERTAZIONE AI SENSI DELLA D.G.R.V. 791/2009 E DEGLI ARTT. 5 E 14 DELLA L.R. 11/2004.

INVITO A PARTECIPARE AGLI INCONTRI PUBBLICI A TUTTI GLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI ED ECONOMICI, ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA, ORDINI PROFESSIONALI, ASSOCIAZIONI VARIE E GESTORI DI SERVIZI PUBBLICI.

Con la presente si comunica che, in adempimento alle procedure previste dalla DGRV n. 791/2009 e dell'art. 5 della L.R. 11/2004, l'Amministrazione comunale ha predisposto il Documento Preliminare ed il Rapporto Ambientale Preliminare, adottati con D.G.C. n. 184 del 11/11/2021 che sono stati pubblicati sul sito del Comune al fine di consentire la consultazione ai seguenti link:

https://www.comuneweb.it/egov/SantAmbrogio/ammTrasparente/Pianificazione_e_governo_del_territorio/detttaglio.21423.-1.html

<https://www.comune.santambrogio.vr.it/home/Vivere/Servizi/P.A.T.---PIANO-DI-ASSETTO-DEL-TERRITORIO.html>

ed ha contestualmente dato avvio alla fase di concertazione per la formazione del "Piano di Assetto del Territorio"

Tali documenti sono a disposizione:

- 1) delle autorità e dei soggetti competenti in materia ambientale e paesaggistica che possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione del piano;
- 2) enti pubblici territoriali, delle associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, dei gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e della cittadinanza intera,

Tutti gli enti e soggetti destinatari della presente comunicazione e la cittadinanza intera sono invitati a prendere parte alla fase di concertazione, anche attraverso la partecipazione agli incontri pubblici programmati con D.G.C. 184 del 11/11/2021 nelle seguenti date:

ORE	DATA	LUOGO
18.00	Venerdì 17 Dicembre 2021	Villa Bassani - Sala Zanotto
12.00	Lunedì 20 Dicembre 2021	Villa Bassani - Sala Zanotto

Si rappresenta che per garantire il distanziamento sociale la massima capienza della sala sarà pari a n. 35 persone per singolo incontro. A tal fine, chiunque interessato a partecipare, dovrà mandare la propria prenotazione all'indirizzo mail: ediliziaprivata@comune.santambrogio.vr.it.

I partecipanti tutti dovranno essere provvisti di GREEN PASS che sarà controllato dal personale comunale all'ingresso della sala.

Nell'eventualità che il numero di richieste di partecipazione sia elevato, verrà programmato un ulteriore incontro in data da destinarsi.

Si informa che tutte le osservazioni/proposte/indicazioni e pareri dovranno pervenire con le seguenti modalità:

- Consegna a mano al protocollo del Comune;
- Invio a mezzo PEC al seguente indirizzo: s.ambrogioalp@postemailcertificata.it



COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA
PROVINCIA DI VERONA

Secondo le seguenti tempistiche:

- 1) **Gli enti ed i soggetti competenti in materia ambientale ed interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione del piano, ai sensi della D.G.R.V 791/2009, possono comunicare le loro osservazioni e/o proposte entro 45 giorni dal ricevimento della presente.**
Questo Ufficio trasmetterà alla commissione regionale V.A.S. le eventuali note pervenute, per consentire alla stessa la trasmissione del parere motivato di competenza nei termini previsti dalla D.G.R.V. 791/2009
- 2) **Enti pubblici territoriali, le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e la cittadinanza intera, possono comunicare le loro osservazioni e/o proposte entro 30 giorni dalla data dell'ultimo incontro pubblico sopra indicato (entro mercoledì 19 gennaio), preferibilmente secondo il modello "SCHEDA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL P.A.T." allegato.**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Anna Lucia Brucoli

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

Allegati:

- Delibera di Giunta Comunale n. 184 del 11/11/2021
- Documento Preliminare
- Rapporto Ambientale Preliminare
- Scheda per la partecipazione alla formazione del P.A.T.
- Elenco Enti/soggetti invitati

Estratto: Avviso Pubblico Concertazione



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..



6. IL PROGETTO DEL PAT

Il progetto del PAT, per i temi di competenza dello stesso, è nato e si è sviluppato a partire dall'analisi di attuazione del PRG vigente e relative varianti parziali e generali, tenuto conto che, ai sensi dell'art. 48 co. 5bis della LR. 11/2004 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del PAT il PRG vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi, nella logica dei più generali indirizzi della nuova legge urbanistica regionale e della pianificazione sovraordinata (PTRC e PTCP).

Il PAT specifica all'art. 82 individua le parti non compatibili con il PRG.

Attraverso politiche territoriali coordinate, la sfida del Piano è quella di supportare il raggiungimento di un modello di sviluppo capace di promuovere un'efficace riorganizzazione del sistema insediativo (residenziale, produttivo, servizi); tale riorganizzazione viene finalizzata al progressivo consolidamento di fulcri insediativi selezionati, alla necessità di preservare le risorse, di tutelare e dare identità e qualità all'ambiente, di offrire servizi di qualità ad imprese e abitanti e di garantire una buona accessibilità, favorendo la qualità architettonica in ogni investimento pubblico e privato. A tale scopo la normativa del PAT, in conformità al titolo IV della LR. 11/2004 e s.m.i., introduce sistemi di regole e di incentivi per l'iniziativa privata, affinché anch'essa contribuisca a determinare quella complessità funzionale, spaziale e sociale che garantisce la qualità urbana.

E' compito dell'operatore pubblico, infatti, orientare, attraverso regole ed incentivi, i nuovi investimenti privati, non più basati sulla semplice integrazione tra funzioni che incontrano immediata e facile rispondenza sul mercato, accompagnata dalla dotazione di qualche spazio accessorio di valenza collettiva, bensì finalizzati alla creazione di elementi di nuova centralità, capaci di dare forma ed identità all'esistente, di garantire una maggiore qualità progettuale e ricchezza funzionale, partendo da un'analisi della domanda più attenta ai bisogni comunali.

6.1 Metodologia operativa

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



6.2 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:

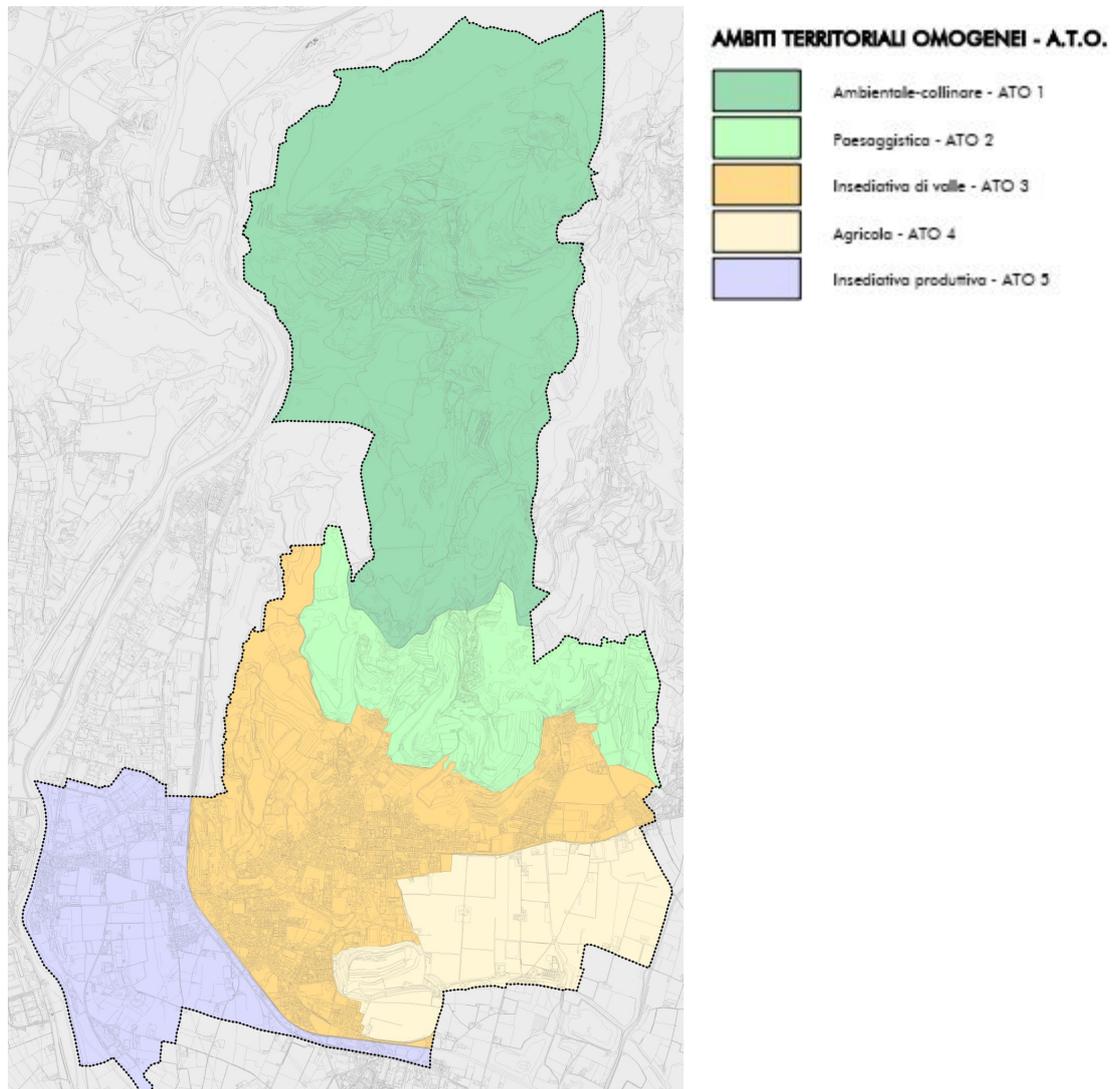
- ⇒ **ATO 1 – Ambientale collinare – frazione di Monte**
Superficie territoriale: 9.430.292,5 m²
Si sviluppa a nord del territorio comunale, il territorio comprende la frazione di Monte, che si trova a più di 440 m d'altezza su un declivio del Monte Pastello.

- ⇒ **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 PGR attraverso l'applicazione delle misure di tutela previste dal PGR 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 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 Produttiva – 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.

6.3 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"

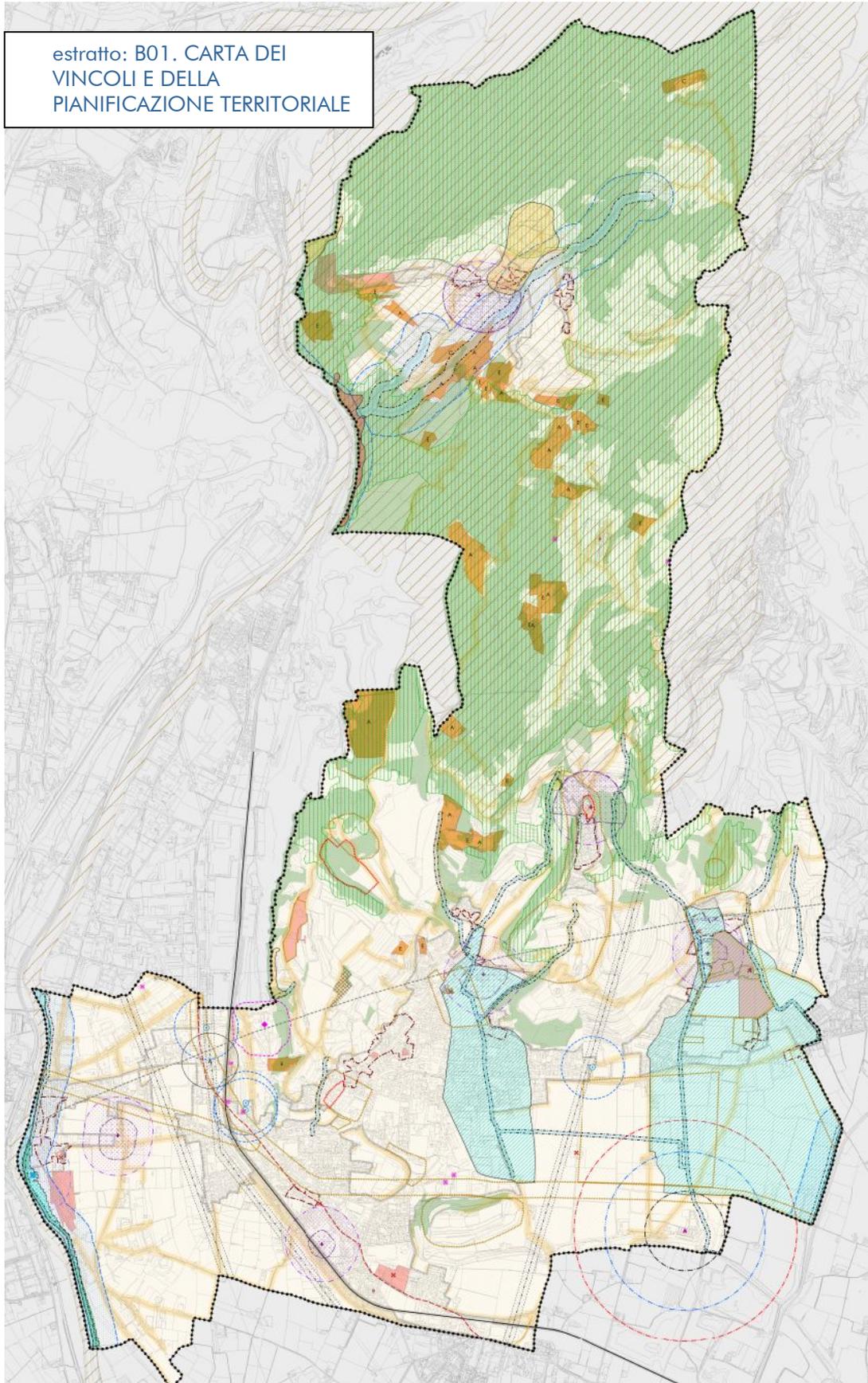
⇒ Il PAT individua le zone interessate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) nelle aree limitrofe all'aeroporto "Catullo" di Verona.

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;;





6.4 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.

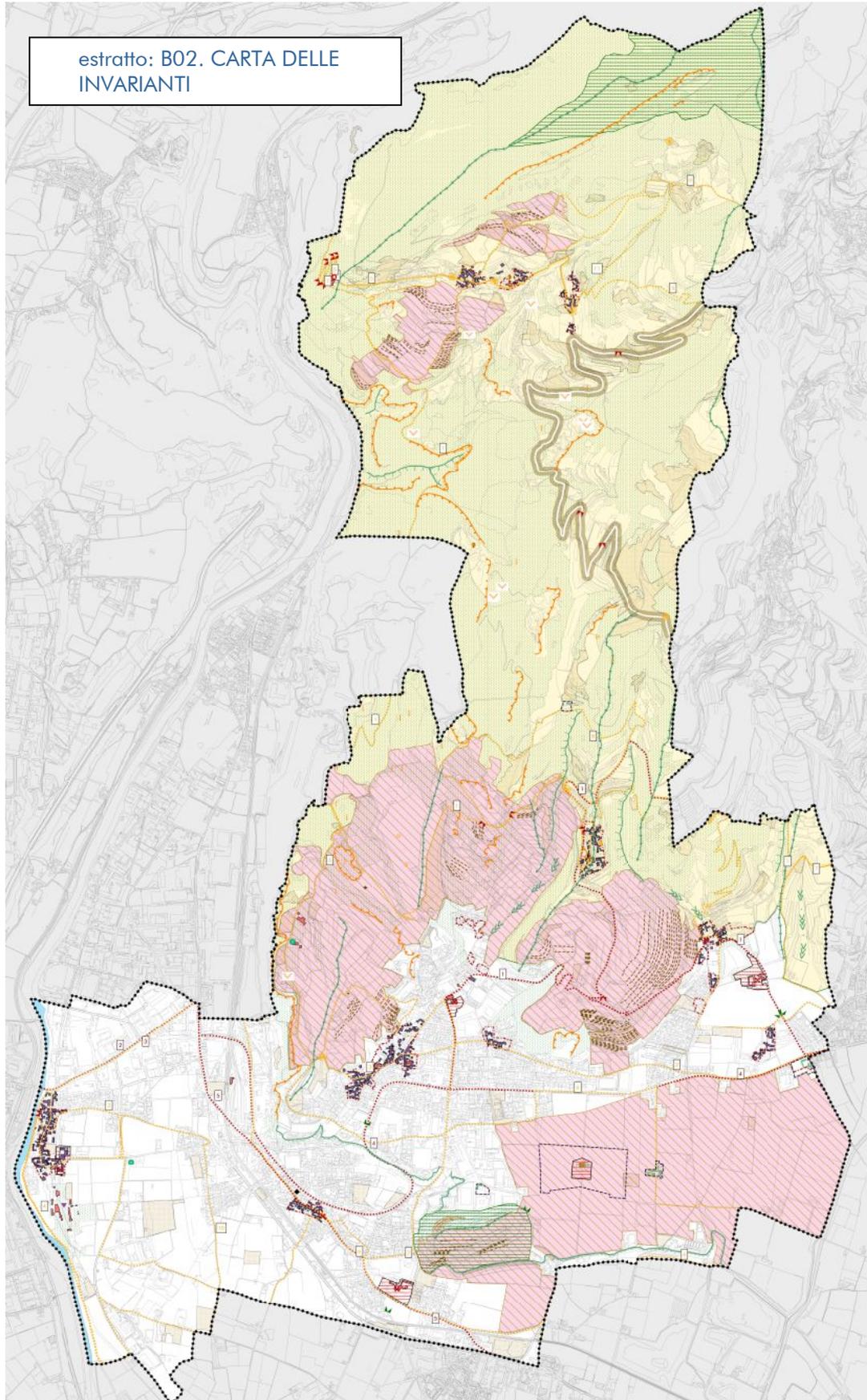


AGRICOLE

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.





6.5 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:

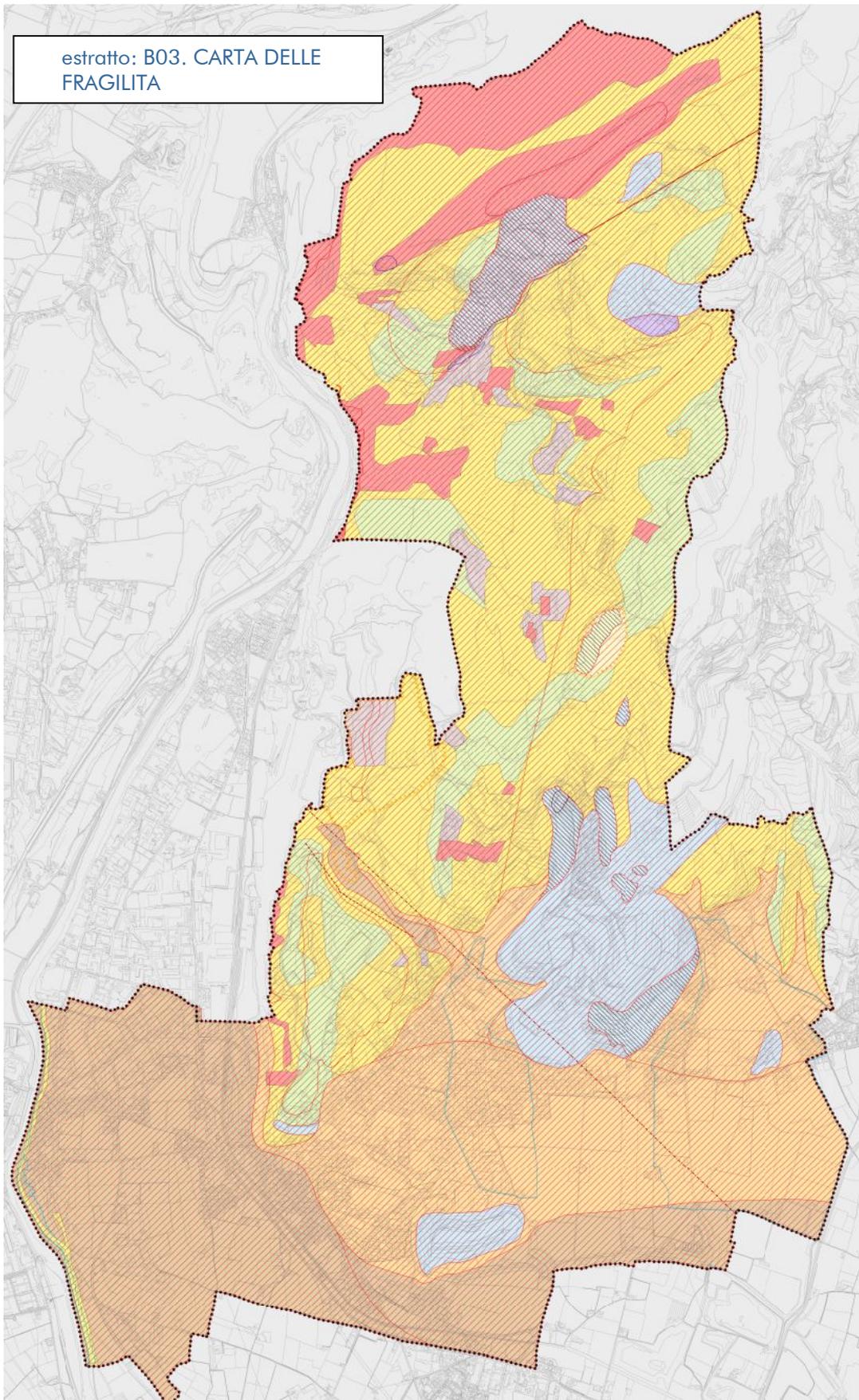
⇒ Trattasi di aree interessate da dissesto geologico, ovvero:

- 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





6.6 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, Conforti

compreso 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, i 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 connessioni 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:

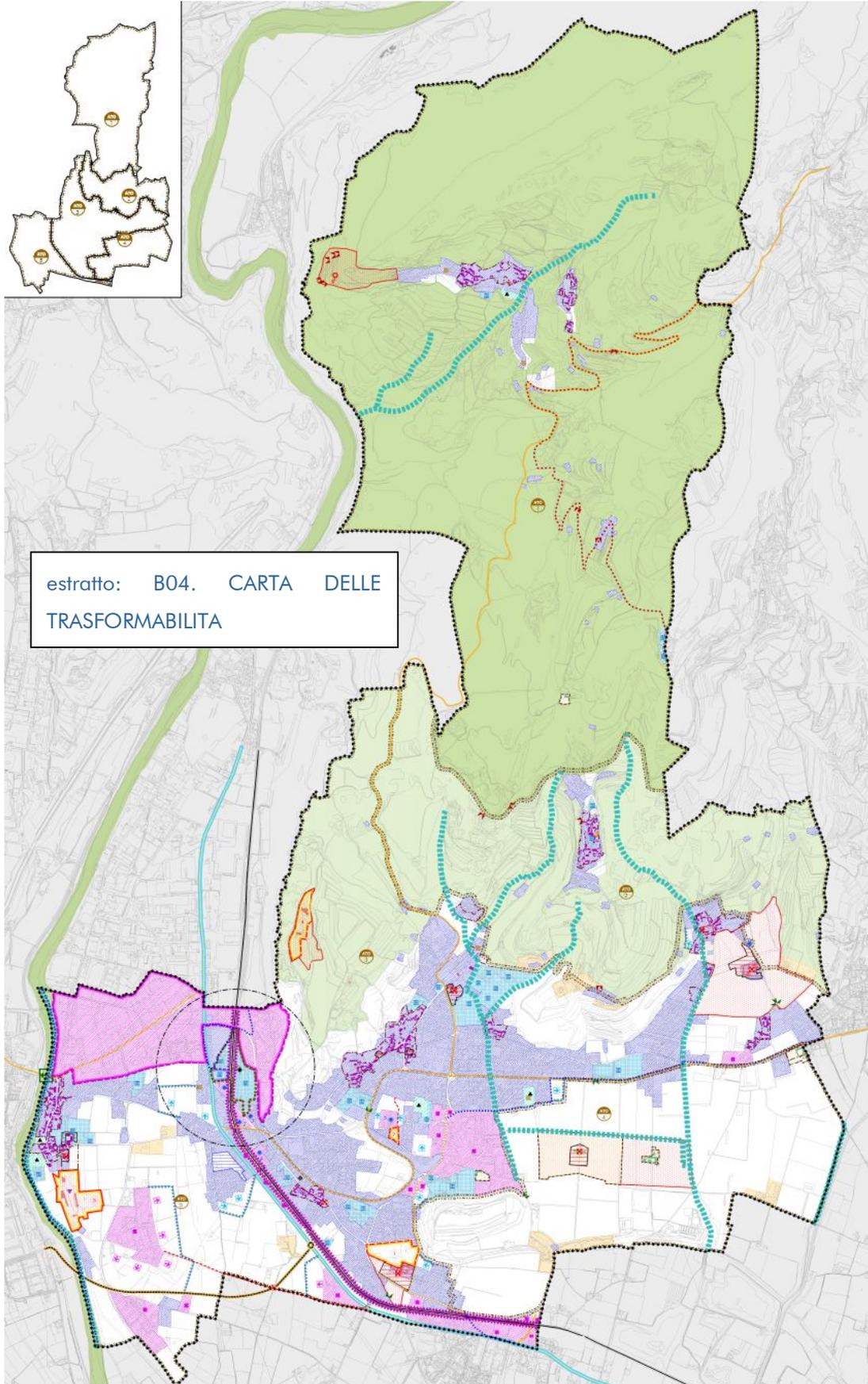
- sono i principali elementi - aree o punti - di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi cui vanno garantite interventi di mitigazione.

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.





6.7 Aree di urbanizzazione programmate / non attuate del PRG vigente compatibili con il PAT

Da una verifica puntuale, condotta con l'Ufficio Tecnico a dicembre 2023, la volumetria derivante dalle aree di espansione di completamento non attuate del PRG è pari a 132.820 mc (dato non comprensivo dell'incremento pari al 20% del volume iniziale per necessità di ordine igienico-sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termoidrosanitari, nonché per gli interventi protettivi di risanamento o la realizzazione di garage) per ampliamenti degli edifici residenziali per quanto riguarda le zone B ammessi ai sensi dell'articolo 2 delle NTA del PRG.

Le aree di espansione non attuate sono:

- area C2/2: 24.822 m³
- area C2/3: 7.278 m³
- area C2/5: 6.000 m³
- area C2/1b: 26.205 m³
- area C2/6: 27.222 m³
- area C2/7: 11.643 m³

Le aree occupate da attività per cui il P.R.G. prevede il trasferimento ed il ridisegno urbano in residenziale di espansione C2:

- attività n°7: 6.000 m³
- attività n°16: 5.000 m³
- attività n°23: 5.000 m³

Le aree occupate da potenzialità edificatorie ad attuazione diretta a completamento edilizio del sistema insediativo: 13.650 m³

Suddividendoli per le rispettive ZTO e ripartendo le carature per gli ATO definiti nel PAT si ottiene la seguente tabella:

ATO	DESCRIZIONE	ZONE		
		B	C2	C2 di riconversione
		(mc)	(mc)	(mc)
1	Ambientale-collinare	2.356	24.822	5.000
2	Paesaggistica	0	7.278	0
3	Insediativa di valle	11.294	11.643	11.000
4	Agricola	0	26.205	0
5	Insediativo produttiva	0	27.222	0
		13.650	97.170	16.000
			Totale	126.820

Tabella 1 – volumetria residua PRG vigente (dicembre 2023)

Tale volumetria ($\approx 126.820 \text{ m}^3$) sarà pertanto fatta propria dal PAT e costituirà parte dell'incremento volumetrico stimato dalle previsioni del nuovo Piano di Assetto del



Territorio. Di tale volumetria 113.170 m³ riguarda previsioni soggette a decadenza quinquennale art. 18 co. 7 della LR. 11/2004; con DCC. 50/2022 e successiva determinazione N. 96 del 16/02/2024 è stata prevista la decadenza delle previsioni soggette a strumento urbanistico attuativo.

Le aree di trasformazione del PAT fanno riferimento alle "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" e alle "aree di urbanizzazione programmata" individuate nell'elaborato B.04 "Carta della Trasformabilità", cioè le parti del territorio ove è possibile inserire, con i PI, le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi nel rispetto del dimensionamento massimo previsto per singola ATO.

Le aree di "urbanizzazione programmata" sono 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 confermate dallo stesso. Tali aree sono quantificate in 45.872 m³ a destinazione residenziale.

L'individuazione del perimetro delle aree di espansione, da effettuarsi con il PI, quindi la nuova espansione, non potrà superare i "limiti fisici della nuova edificazione" (così come individuati, fatte salve variazioni di assestamento conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche e deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua); la superficie complessiva – intesa quale incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive – non potrà superare la "quantità massima di consumo di suolo ammesso" per il Comune di Sant'Ambrogio Valpolicella (come indicata all'art 85 dell'elaborato B.07).

I nuovi ampliamenti delle zone già edificate saranno assoggettati agli strumenti di perequazione, i quali in sede di Piano degli Interventi saranno modulati dall'Amministrazione per rimanere nel limite di consumo di suolo indicato dalla LR. 14/2017.

Il rapporto tra le scelte strategiche del PAT e l'ambiente può essere così sintetizzato:

- 1) individuazione delle specificità del territorio attraverso gli Ambiti Territoriali Omogenei;
- 2) attuazione delle Linee preferenziali di sviluppo insediativo e delle zone programmate dal PRG vigente e non ancora edificate per tramite della metodica perequata, comunque nel rispetto di quanto disposto dalla LR. 14/2017;
- 3) trasformazioni territoriali accompagnate dalla verifica dell'incidenza sull'integrità (ed eventuali misure di mitigazione):
⇒ dell'ecosistema suolo e sottosuolo: valutando l'incidenza delle trasformazioni sulla capacità del suolo di portare l'acqua meteorica fino in falda;



- ⇒ dell'ecosistema verde: valutando l'incidenza delle trasformazioni sulla biopotenzialità ecologica;
- ⇒ dell'ecosistema urbano: valutando l'incidenza delle trasformazioni sul rischio idraulico e sismico e sulle infrastrutture per la memoria storica e la valorizzazione culturale.



7. 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 Sant'Ambrogio Valpolicella 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 Sant'Ambrogio Valpolicella è descritto all'interno dell'elaborato B.06B (dimensionamento).

7.1 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

7.2 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali compatibili con la residenza

Il PAT considera il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per il commerciale ed il direzionale, alla luce di quanto detto in precedenza, quale unione di due componenti:

- una **componente di servizio alla residenza**, rappresentata da attività commerciali al dettaglio quali uffici, studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, agenzie, banche, assicurazioni, luoghi di svago, etc..., ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri, funzionali alla costruzione del "mix funzionale";
- una **componente legata dalla residenza**, rappresentata dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto, che va a collocarsi, prevalentemente, negli opportuni ambiti funzionali.

Rispetto al primo punto, quindi, i nuovi spazi commerciali e direzionali quantificabili sulla base del fabbisogno abitativo si possono valutare nel 20% rispetto al dimensionamento totale di carattere residenziale pari a circa 39.360 m³ (262 abitanti insediabili). Valore che, ipotizzando una altezza di interpiano di 3 m, corrisponde a 13.120 m² di superficie lorda di pavimento.

Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali legati alla residenza, andranno a collocarsi negli ambiti di aree a funzione specializzata (zone territoriali omogenee di tipo D2 del vigente PRG). Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi commerciali/direzionali è sarà aggregato nel dimensionamento del settore produttivo.



7.3 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

7.4 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

7.5 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 mq/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



7.6 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...);



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

La quantità massima di consumo di suolo ammessa 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	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (n=0%; si=+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	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	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).

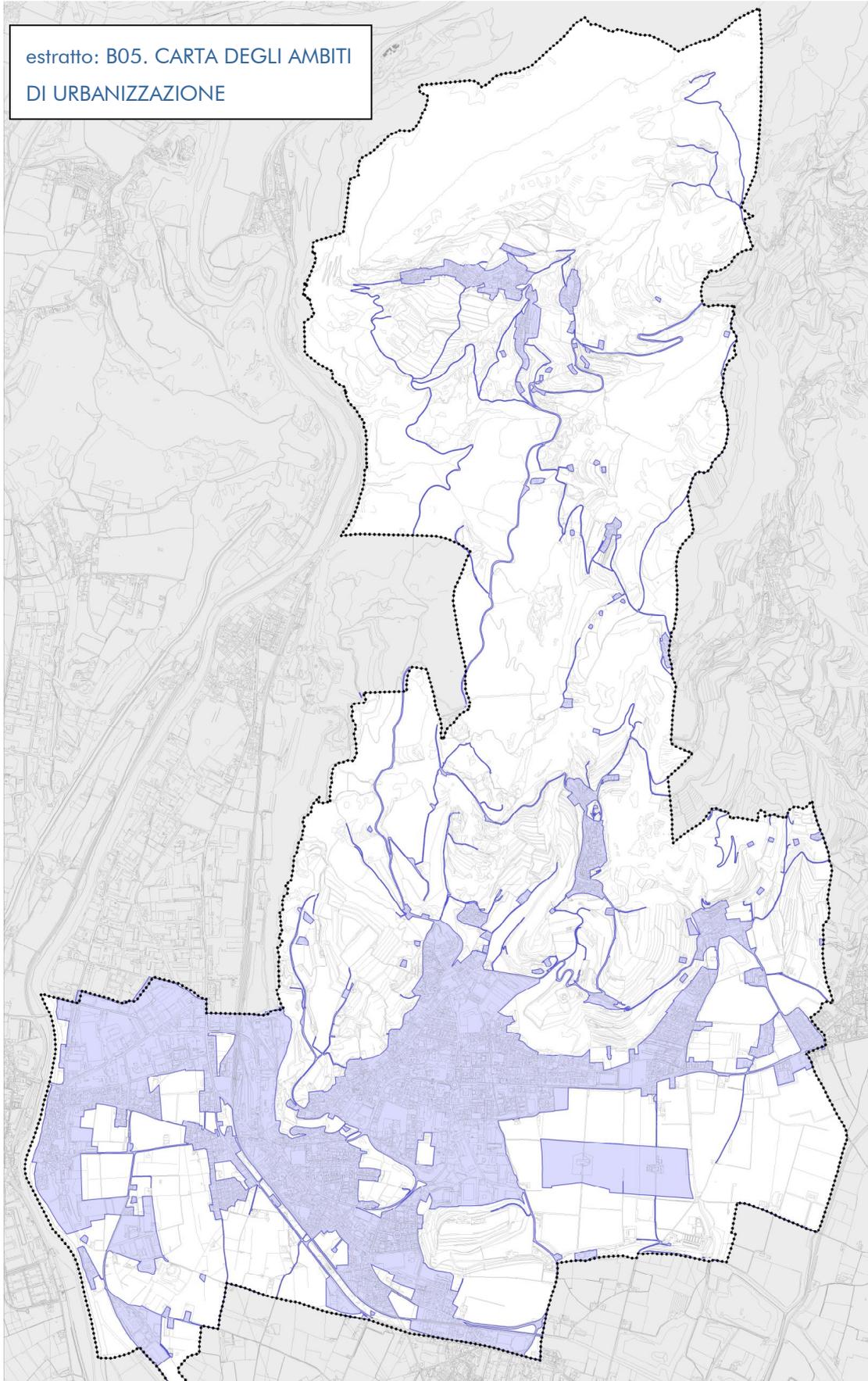
La Giunta regionale, sulla base dei dati prodotti e dopo aver acquisito un parere ai sensi dell'art. 27 della LR 11/2004 (Valutazione Tecnica Regionale) assegnerà una quantità di suolo consumabile proporzionale al punteggio acquisito con la scheda, fino ad un massimo del 100% della Superficie consumabile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





8. ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (PTRC - 2020)

Con deliberazione di Consiglio Regionale n. 62 del 30.06.2020 (BUR. 107 del 17.07.2020) è stato approvato il vigente PTRC (2020) che alla data della sua entrata in vigore (1.08.2020) sostituisce il PTRC (1992) approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 382 del 1992.

L'articolo 81 delle Norme Tecniche disciplina l'"adeguamento degli strumenti territoriali e urbanistici" al PTRC, ovvero:

"Le Province, la Città metropolitana di Venezia e i Comuni, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente piano, adeguano i propri strumenti territoriali e urbanistici ai contenuti dello stesso, ai sensi dell'articolo 3 e del comma 5 dell'articolo 12, della l.r. 11/2004."

Sulla scorta di quanto previsto dalla DGR. 1619 del 19.11.2021 il presente PAT di Sant'Ambrogio Valpolicella recepisce il quadro di prescrizioni e direttive previste dallo schema logico definito nella succitata delibera all'interno delle norme tecniche cui elaborati B.07 "Norme tecniche attuative".

Norme Tecniche PTRC	Prescrizioni	Direttive	Recepimento PAT
ARTICOLO 7 - Sistema del territorio rurale		comma 2 a)	Articolo 69 co. 3
ARTICOLO 12 - Foreste e spazi aperti ad alto valore naturalistico	comma 4		Articolo 17 co. 5
ARTICOLO 14 - Prati stabili		comma 1	Articolo 36 co. 6 h)
ARTICOLO 21 - Sicurezza idraulica			Articolo 42 co. 13
ARTICOLO 40 - Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni della Rete ferroviaria regionale	comma 3		Articolo 56 co. 5
ARTICOLO 47 - Criteri per l'individuazione delle aree per insediamenti industriali e artigianali degli insediamenti turistico ricettivi		comma 4 a) b) comma 3	Articolo 53 co. 8 Articolo 50 co. 2
ARTICOLO 48 - Grandi strutture di vendita		comma 1	Articolo 57 co. 2
ARTICOLO 52 - Turismo delle eccellenze culturali e religiose		comma 1	Articolo 65 co.6
ARTICOLO 55 - Turismo marino, lagunare, lacuale e fluviale	comma 3	comma 5	Articolo 64 co.11 Articolo 27 co.7



ARTICOLO 58 - Turismo emergente		comma 2 e 5	Articolo 51 co. 4
ARTICOLO 64 - Riordino del sistema insediativo e criteri di progettazione		comma 3	Articolo 44 co. 6
ARTICOLO 69 - Sistemi culturali territoriali		comma 3 c)	Articolo 65 co. 7
ARTICOLO 76 - Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica		comma 2	Articolo 8 co. 9
ARTICOLO 74 - Ville venete		comma 3	Articolo 61 co. 2

L'articolo 56 delle NTA del PAT " Aree afferenti ai caselli autostradali - art. 40 PTRC" recepisce quanto previsto all'art. 40 del PTRC, viene individuato sull' elaborato B.04 "trasformabilità" le aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale le aree ricadenti in uno o più comuni, afferenti a:

- le stazioni della rete ferroviaria regionale, 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;



9. DISPOSIZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PAT

9.1 Perequazione urbanistica

Con questo nome s'intendeva, fino a prima della LR. 11/2004, un'azione di pianificazione urbanistica che, perseguendo l'obiettivo della perequazione del trattamento di tutti i proprietari inclusi all'interno dei perimetri che delimitano le aree strategiche destinate alla trasformazione urbanistica (nuovi insediamenti o riqualificazione dell'esistente) garantisce al comune la possibilità di tutelare gli interessi pubblici non solo in ordine alla dotazione delle stesse di tutte le infrastrutture e servizi adeguati, ma anche in relazione al soddisfacimento della domanda abitativa più debole. Il requisito fondamentale era costituito dalla continuità delle aree: la perequazione interessava proprietari di aree contigue.

L'art. 35 della LUR 11/04 estende l'azione della PEREQUAZIONE URBANISTICA ad un ambito più ampio, consentendo di assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, anche se non contigui, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La possibilità di concentrare l'edificazione in alcune parti del territorio, e di localizzare, almeno parzialmente, le aree destinate a servizi pubblici in alcuni ambiti significativi, consentirà di evitare il fenomeno della dispersione delle aree pubbliche, assicurando una maggiore qualità dei servizi pubblici medesimi.

Come previsto dall'art. 16 co. 4 bis del DPR 380/2001, la corresponsione della quota parte di "vantaggio stimato e/o plusvalore" derivante dalla perequazione urbanistica, assorbe la quota parte del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambi di destinazione d'uso - c.d. "contributo straordinario" - di cui all'art. 16 co.4 d) ter del DPR 380/2001.

9.2 Credito edilizio

Un ulteriore elemento rilevante, messo a punto nella direzione della perequazione adottata alla grande scala, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico, è costituito dall'istituzione del CREDITO EDILIZIO.

Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici definiti dal PRC, il credito edilizio, rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente (art. 36 della LR. 11/2004). Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, dovrà essere prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare



di tale credito. Si tratta di un'iniziativa che corrisponde ad una generale necessità di riqualificazione ambientale, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici non più adeguati a certe attività (allevamenti intensivi, specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. A Sant'Ambrogio di Valpolicella andrà approfondita attraverso la pianificazione operativa la possibilità di utilizzare il credito edilizio per rimuovere edifici del tutto in contrasto con l'ambiente urbano o naturale in cui sono inseriti (in genere capannoni che ospitano attività in zona impropria).

Il terzo comma dell'art. 36 della LR. 11/2004 consente di utilizzare il credito edilizio esplicitamente per la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale. Si tratta di un'azione di perequazione di carattere territoriale, che associa il credito edilizio ad una nozione ampia e significativa di riqualificazione ambientale, che dovrà essere definita fin da subito in sede di PAT e costituirà uno degli elementi fondamentali per la ricomposizione del paesaggio urbano di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

9.3 Compensazione Urbanistica

Prevista dall'art. 37 della LR. 11/2004 consente di associare diritti edificatori ad aree ed edifici oggetto di vincolo finalizzato all'esproprio, utilizzando sia il credito edilizio, sia la perequazione fondiaria, sia la disponibilità di aree e/o edifici di proprietà pubblica. Si tratta di una procedura concertata che, attuandosi mediante Accordi di Programma, Piani Urbanisti Attuativi o Comparti urbanistici, trasforma il tradizionale indennizzo monetario in capacità edificatoria assegnata ai proprietari di aree con vincolo finalizzato all'esproprio, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

Conseguenza diretta dell'assegnazione dei diritti edificatori e dei corrispondenti vincoli finalizzati all'esproprio agli Ambiti Territoriali Omogenei e non alle singole particelle catastali risulta la possibilità e l'opportunità per l'amministrazione comunale di attivare procedure di evidenza pubblica per individuare le aree nelle quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, finalizzati al soddisfacimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale del PAT.

9.4 Accordi Pubblico Privati

Gli ACCORDI PUBBLICO PRIVATI (di cui all'art. 6 della LR. 11/2004) costituiranno un nuovo importante strumento di attuazione della pianificazione, non solo per attuare gli interventi previsti dal PAT, ma per definire il PAT medesimo relativamente al tema della riqualificazione del centro urbano (delocalizzazione dei volumi incongrui in aree idonee) e



della creazione di habitat naturalistici. L'attuazione degli accordi pubblico privato deve essere conforme alla pianificazione urbanistica comunale. Ai sensi dell'art. 17 co. 4 bis della LR. 11/2004 le previsioni/interventi esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata cui LR. 14/2017 e pertanto che "consumano suolo" sono sempre soggetti alla definizione di accordi cui art. 6 LR. 11/2004.

L'accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR. 11/2004, l'amministrazione comunale può assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale, nel rispetto della legislazione e della pianificazione comunale e sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ivi inclusi i piani urbanistici attuativi, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.

9.5 Disposizione per il Piano degli Interventi

Al fine di garantire la realizzazione coordinata delle azioni previste dal PAT, vengono precisati alcuni elementi operativi indispensabili per la redazione del Piano degli Interventi. Il PI, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della LR 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della LR 11/2004, dovrà contenere:

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT; la eventuale sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica; la georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.);
- un quadro cartografico aggiornato di tutti i temi previsti dal PAT medesimo (suddivise in vincoli, invarianti, disciplina del suolo), con l'indicazione di specifico elaborato che cataloghi le previsioni urbanistiche (repertorio);
- il registro dei crediti edilizi, e del consumo del suolo, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della LR. 11/2004.



10. GLI STUDI A SUPPORTO DEL PIANO

Il PAT è stato redatto con il supporto degli studi agronomici e geologici, allegati alla documentazione di Piano. Inoltre, gli esiti della pianificazione in un quadro di promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile sono stati sottoposti ad una valutazione di sostenibilità, attraverso l'acquisizione di tre pareri fondamentali all'adozione del Piano stesso. Tre pareri che saranno espressi da tre diversi settori di competenza regionali: la direzione progetti-commissione VAS per la valutazione ambientale strategica (VAS), il genio civile ed i consorzi di bonifica per la valutazione di compatibilità idraulica (VCI).

10.1 La valutazione ambientale strategica

In conformità all'articolo 4 della LR. 11/2004 è stata redatta la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) degli effetti derivanti dall'attuazione degli strumenti di pianificazione territoriale, ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001. Essa consiste in un Rapporto Ambientale, nella descrizione del percorso della consultazione, nella valutazione del Rapporto e dei risultati delle consultazioni da parte dell'Autorità Ambientale regionale per la VAS e nella divulgazione e disponibilità delle informazioni.

Per il PAT si propone una VAS fortemente strutturata sulla base normativa vigente e sviluppata con procedimenti innovativi che fanno sintesi di modelli e intuizioni maturate nel dibattito internazionale degli ultimi decenni, di studi universitari sulla sperimentazione di nuove metodologie e di esperienza pluriennale maturata nel campo della Valutazione Ambientale, per la cui metodologia si rinvia al documento di Rapporto Ambientale allegato.

Il processo della Valutazione Ambientale Strategica, così come previsto dall'articolo 4 della LR.11/2004 e smi, è stato avviato con la stesura del "documento preliminare": a partire dall'analisi del contesto (poi tradotta nel Rapporto sullo Stato dell'Ambiente) si è avviata la fase di concertazione esplicitando gli obiettivi di sostenibilità del piano. Durante la definizione delle strategie e successivamente delle azioni di piano si è svolto un continuo dibattito sulla componente ambientale e sulla sostenibilità (economica, sociale e ambientale) delle azioni previste dal piano. Il continuo confronto con le questioni emerse dalla VAS ha portato alla ricerca delle strategie migliori sia per la valorizzazione delle componenti ambientali che per la riduzione delle pressioni e mitigazioni degli effetti.

Tramite l'integrazione dei processi di VAS con quelli di Piano è stato possibile formare scenari di assetto del territorio che comprendono gli effetti ambientali e quindi supportano la decisione integrando il concetto di sostenibilità nel processo di elaborazione del PAT.

La proposta di scenari alternativi, dapprima relativi ai singoli sistemi esistenti nel territorio ed in seguito alla loro integrazione, si interseca con i processi partecipativi che sia la



Direttiva 42/2001/CE che la stessa Legge Regionale 11/2004 inseriscono come elemento fondamentale nell'iter decisionale.

Il continuo dialogo tra VAS e Piano, tra soggetti competenti nelle differenti materie (ambiente, paesaggio, geologica, etc) e progettisti, tra Amministrazione comunale e gruppo di lavoro, ha portato alla redazione di un piano che non prevede particolari azioni critiche nei confronti dell'ambiente.

Attenzione particolare dovrà invece essere posta nella progettazione e realizzazione degli interventi di infrastrutturazione (progetti sovralocali) e nelle progettazioni delle nuove aree di espansione perseguendo le azioni di mitigazione-compensazione indicate dalla VAS (e recepite dal PAT) e effettuando un costante monitoraggio.

Con il processo della VAS si è voluto capire come il PAT può incidere sulle condizioni ambientali, sociali, economiche nei diversi temi (acqua, suolo, aria, ecc) e sono stati segnalati eventuali accorgimenti da considerare in sede di attuazione del piano, del successivo PI e nella redazione dei piani attuativi, al fine di rendere sostenibili le scelte del piano stesso.

Le azioni previste direttamente dal PAT e definite più "critiche" sono state analizzate con maggior dettaglio all'interno del Rapporto Ambientale e, in tutti i casi, è emerso come i benefici di tali azioni siano volti alla diminuzione delle criticità.

Va inoltre sottolineato che lo strumento di pianificazione si concentra soprattutto sulla sostenibilità ambientale, prevedendo la protezione degli ambiti di maggior pregio, mantenendo i varchi necessari alle connessioni ambientali, incentivando la realizzazione di un'edilizia sostenibile (bioedilizia e risparmio energetico). Oltre alla sostenibilità ambientale il piano ha guardato anche alla sostenibilità economica (realizzazione degli interventi mediante strumenti perequativi, utilizzo del credito edilizio, etc) e sociale (miglioramento delle condizioni di vita, dotazione di servizi con una qualità superiore, maggiore sicurezza e così via).

Attraverso il processo di valutazione si è verificato che le azioni previste dal piano sono coerenti con gli indirizzi della nuova legge regionale e dei rispettivi atti di indirizzo. Inoltre sono coerenti con quanto stabilito dai piani sovraordinati, in primo luogo con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e risultano conformi agli obiettivi del Documento Preliminare.

Il processo della Valutazione Ambientale Strategica non può però ritenersi concluso con la chiusura del Piano, ma deve continuare anche nella fase di attuazione dello stesso (fase di monitoraggio). La valutazione deve infatti essere utilizzata anche per verificare il "miglioramento" o il "peggioramento" dello stato dell'ambiente, verificare gli impatti e gli effetti che le azioni hanno sull'ambiente nei campi ambientale, sociale ed economico ed, eventualmente, attivare azioni compensative e/o correttive.



10.2 La valutazione di compatibilità idraulica

Scopo fondamentale dello studio di compatibilità idraulica è stato quello di far sì che le valutazioni urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere le nuove edificazioni, considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti e potenziali, nonché possibili alterazioni del regime idraulico conseguenti a cambi di destinazione o trasformazioni di uso del suolo

In sintesi (si rimanda per completezza allo specifico allegato), lo studio idraulico ha verificato l'ammissibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico (PAT), prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio. Sulla base delle informazioni fornite dalle analisi della struttura idrogeologica e morfologica sono stati individuati provvedimenti cautelativi e misure correttive o riparatorie nell'ottica della prevenzione del rischio di natura geologico-idraulica e della più generale conservazione del suolo e delle forme del terreno, alla luce della normativa nazionale della L. 267/1998 (sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture, conservazione del suolo, qualità delle acque di falda). Il PAT ha, quindi, recepito le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico ed, inoltre, quelle espresse nel parere del Consorzio di Bonifica e del Genio Civile.