



# 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.06B

---

Adozione:  
Approvazione:

---

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Relazione di progetto – Dimensionamento  
Gennaio 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

---



## Norme Tecniche – ALLEGATO DIMENSIONAMENTO

<b>1. LA STRATEGIA DEL PIANO .....</b>	<b>3</b>
1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali .....	3
<b>2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....</b>	<b>5</b>
2.1 Il percorso di revisione per il nuovo dimensionamento residenziale.....	5
2.2 Il fabbisogno fisiologico di superfici abitative .....	9
2.3 Fabbisogno residenziale totale.....	15
2.4 Il fabbisogno strategico derivante dalle aree di riconversione - ambiti produttivi di interesse comunale non connessi .....	15
2.5 Il fabbisogno strategico di nuovi spazi commerciali e direzionali compatibile con la residenza .....	16
2.6 Gli scenari di sviluppo .....	17
2.7 La determinazione dei parametri teorici .....	18
2.8 Il fabbisogno strategico per strutture turistiche / complementari .....	20
2.9 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi .....	20
<b>3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI .....</b>	<b>23</b>
3.1 La dotazione di servizi da PRG.....	23
3.1.1 Verifica e stato di attuazione .....	24
3.1.2 La ripartizione dei servizi per ambiti .....	25
3.2 La determinazione delle aree a servizi nel PAT .....	26
<b>4. L'ARTICOLAZIONE NEL DECENNIO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>28</b>
4.1.1 Ambito Territoriale Omogeneo n.1: Ambientale - Collinare .....	30
4.1.2 Ambito Territoriale Omogeneo n.2: Paesaggistica.....	35
4.1.3 Ambito Territoriale Omogeneo n.3: Insediativa di Valle.....	39
4.1.4 Ambito Territoriale Omogeneo n.4: Agricola .....	46
4.1.5 Ambito Territoriale Omogeneo n.5: Insediativa produttiva .....	50
<b>5. LA DEFINIZIONE DELLA QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSA CUI     ALLA LR. 14/2017 .....</b>	<b>57</b>
5.1 Sintesi relazione illustrativa DGR. 1911/2019.....	58



## 1. LA STRATEGIA DEL PIANO

La strategia adottata dal Piano di Assetto del Territorio, coerentemente all'articolo 13 della LR n.11/2004, è rivolta prevalentemente a:

- salvaguardia dei beni ed ambiti di valore storico-testimoniale;
- valorizzazione dei centri storici;
- riorganizzazione (riodino) e valorizzazione del territorio agricolo;
- riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti;
- riconversione urbanistica-funzionale di zone e ambiti;
- completamento della volumetria residua del PRG vigente;
- attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati,
- nuova edificazione.

### 1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali

Il PAT assume, quale criterio cardine per le nuove previsioni, il principio della sostenibilità economica, da realizzarsi principalmente attraverso forme perequative o la definizione di accordi pubblico-privati come previsti dalla LR.11/2004:

- perequazione urbanistica, integrata, territoriale e ambientale (art.35 LR n.11/04);
- credito edilizio (art.36 LR n.11/04);
- compensazione urbanistica (art.37 LR n.11/04);
- accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/04);
- accordi di programma (art.7 LR n.11/04).

L'utilizzo di tali strumenti consente di perseguire l'interesse collettivo per la costruzione della "città pubblica", realizzando con contributi privati le dotazioni territoriali necessarie (infrastrutture, servizi, opere, etc...).

È importante precisare e definire alcuni criteri e parametri relativamente ad alcuni di tali strumenti, innovativi sia nella forma che nei contenuti per la legislazione urbanistica veneta, ai fini di un corretta e trasparente gestione del processo di Piano avviato con il PAT.

#### Accordi pubblico-privato

Tali accordi, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, possono essere conclusi dall'Amministrazione Comunale nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.

La formalizzazione dell'accordo, costituendo parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, può essere attivata:



- per la formazione del PAT. Gli accordi sottoscritti nella fase formativa del PAT, comportano comunque titolo di priorità per un recepimento ragionato dei relativi programmi nella pianificazione degli interventi;
- per la predisposizione del PI e per dare attuazione agli strumenti urbanistici, al fine di rendere efficaci e condivise le fasi di pianificazione operativa.

Nel PAT non sono stati inseriti accordi ai sensi dell'articolo 6 della LR n.11/2004, rimandando l'attivazione di tali strumenti alla successiva fase operativa.

#### Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- riordino della zona agricola;
- compensazione di cui all'art.37 della LR. 11/2004;

Il PAT ammette, comunque, il ricorso a tale strumento nelle operazioni di riqualificazione e riconversione urbanistica ed ambientale, meglio definite nella successiva fase operativa con il PI.

Il valore ed il riconoscimento del credito edilizio è scomposto in relazione alle azioni previste del PAT e ai diversi tessuti su cui si riscuote ed esercita secondo indirizzi meglio sviluppati successivamente dal PI, e, soprattutto, nel riconoscimento di due sistemi caratterizzanti il Piano: l'urbanizzazione consolidata ed il territorio agricolo.



## 2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### 2.1 Il percorso di revisione per il nuovo dimensionamento residenziale

Il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) redatto ai sensi della LR. n.61 del 27 giugno 1985, approvato con deliberazione di G.R.V. n. 4489 del 27/07/1989, pubblicata sul BUR n. 106 del 31/12/1990, successivamente modificato con varianti al P.R.G. approvate con deliberazione della G.R.V. n. 1506 del 05 maggio 1998, pubblicata sul B.U.R. n. 53 del 16.06.1998, con provvedimento del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e Beni Ambientali in data 31/05/2002 protocollo n. 2471/47.01, con deliberazione della Giunta Regionale n. 1314 del 26/05/2008, pubblicata sul B.U.R.V. n. 52 del 24/06/2008, oltre che con alcune varianti puntuali, ai sensi del 4° comma, dell'articolo 50, della Legge Regionale 27/06/1985 n. 61 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi della L.R. 01/06//1999 n. 23.

Si riportano gli strumenti urbanistici vigenti per il comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

STRUMENTO	DELIBERA DI APPROVAZIONE	OGGETTO
PRG	DGR. 4489 del 27/07/1989	Piano Regolatore Generale
n. variante	Delibera di approvazione / adozione	Oggetto
1	DGR. 1506 del 05/05/1998 approvazione	DGR. 1506 del 05/05/1998 - BUR 53 del 16/06/1998 "Variante generale"
2	DCC. 42 del 05/08/1998 approvazione	Esame osservazioni all'individuazione della zona di degrado adottata con deliberazione CC. n.25 del 25.2.1998 "Piano di recupero residenziale Corte degli Ulivi"
3	DCC. 9 del 24/01/2000 approvazione	Variante al PRG "traslazione area "B2" nel Capoluogo"
4	DCC. 31 del 03/05/1999 adozione	Piano del traffico e riorganizzazione e riqualificazione ambientale aree industriali in variante al PRG Annullata dal TAR e revocata con DCC N°6/2000
5	DCC. 56 del 15/06/2000 approvazione	Variante parziale PRG "realizzazione di un parcheggio pubblico"
6	DCC. 85 del 20/11/2000	Variante parziale al PRG. parere negativo Regione Veneto
7	DCC. 32 del 20/05/2000 approvazione	approvazione variante parziale, ai sensi dell'art.50, comma 4 LR. 61/85 "Lavori per la realizzazione della strada a servizio della località "Selun" in frazione Monte"
7 bis	DCC. 57 del	Approvazione definitiva variante parziale



	15/06/2000 approvazione	PRG "modifica norme di attuazione e adeguamento normativa – Sottotetti"
7 ter	DCC. 55 del 23/09/2002 approvazione	Variante al PRG frazione Monte: approvazione ai sensi dell'art.50, commi 12 e 13 della LR. 61/85. "Individuazione lottizzazioni"
8	DCC. 50 del 16/09/2002 approvazione	Approvazione variante parziale PRG., ai sensi dell'art.50, comma 4 LR. 61/85 "Strada di collegamento lottizzazione "La Chiocciola"- Via Campagnon."
9 bis	DCC. 74 del 23/12/2002 approvazione	Variante al PRG "individuazione delle fasce di rispetto dagli elettrdoti"
9	DCC. 60 del 02/10/2004 approvazione	Variante n.9 al vigente PRG "riclassificazione urbanistica di aree parte edificabili e parte a standards mediante compensazione parziale del carico urbanistico e del dimensionamento del PRG - Adempimenti ai sensi dei commi 3 eseguenti dell'art.42 della LR. 61/85"
10	DCC. 26 del 27/04/2004 approvazione	Variante parziale al PRG ai sensi dell'art.50, comma 4, LR. 61/1985 "trasposizione cartografica, ridefinizione aree bianche, individuazione zona F e zone di degrado Conca d'Oro"
11	DCC. 20 del 29/05/2005 approvazione	Variante parziale n. 11 al vigente PRG. "Variazione norme tecniche e regolamento"
12	DGR. 1314 del 26/05/2008 approvazione	Variante parziale n.12 al PRG: adempimenti ai sensi degli artt.50, comma 3 e 42 della L.R. 61/85 approvata dalla DGR. 1314 del 26/05/2008 . "Variazione norme tecniche, regolamento e cartografia"
13	DCC. 13 del 25/02/2006 approvazione	Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale denominato "Bellavista", comportante variante n° 13 al vigente PRG. "PIRUEA"
14	DCC. 38 del 07/10/2005 approvazione	Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale denominato "Montejo Immobiliare", comportante variante n° 14 al vigente PRG. "PIRUEA"
15	DCC. 58 del 29/12/2005 approvazione	Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale comportante variante n° 15 al vigente PRG.(Azzetti Gabriella ed altri). "PIRUEA"
16	DCC. 55 del 23/12/2005 approvazione	Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale comportante variante n° 16 al vigente PRG.(Zaneghetti Michele). "PIRUEA"



17	DCC. 59 del 29/12/2005 approvazione	Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale comportante variante n° 16 al vigente PRG.(Pellegrini- Franchi). "PIRUEA"
18	DCC. 43 del 29/06/2006 Adozione	Variante parziale n.18/2006 al PRG ai sensi dell'art.50, comma 9, lettera a) della L.R. 61/85. Variante non approvata
19	DCC. 7 del 18/03/2008 approvazione	Variante 19 al vigente PRG. ai sensi dell'art.50, comma 4, lett. l) della LR. 61/1985. "Deroghe elettrodotti"
20	DCC. 17 del 21/04/2009 approvazione	Variante n°20 al PRG. ai sensi del comma 4, lett. f dell'art.50 della LR. 61/1985. "Rotonda tra SP4 e SP33A"
21		non attribuita
22	DCC. 16 del 21/04/2009 approvazione	Variante n° 22 al PRG. ai sensi dell'articolo 50, comma 4, lett. a) della LR. 61/1985. "Perimetrazione comparto urbanistico centro capoluogo"
23	DCC. 22 del 13/09/2012 approvazione	variante parziale ai sensi dell'art.50 comma 4°, lett. f) della L.R.. n. 61/85. "Lavori di sistemazione del movimento franoso della frazione di San Giorgio Via Panoramica loc. Fontana Vecchia."
23 BIS	DCC. 41 del 28/11/2013 approvazione	variante PRG. ai sensi dell'art,50, comma 4, lett.l) della LR. 61/1985 "incentivi in materia di edilizia sostenibile"
23 TER	DCC. 30 del 16/07/2019 approvazione	variante parziale al PRG "realizzazione di una rotatoria nell'intersezione tra le vie Volta e Lanza"
24	DCC. 61 del 30/12/2019 approvazione	Variante al PRG "adeguamento alla LR. 14/2017"
25	DCC. 10 del 30/03/2023 approvazione	Variante puntuale al vigente PRG ai sensi dell'art. 8 del dpr 160/2010 e dell' art. 4 della LR. n. 55/2012 "cambio d'uso di una porzione di area da espansione residenziale a zona industriale/artigianale e di ampliamento di un'attività prevista in trasferimento - ditta Sava Stone s.r.l. "
26	DCC. 28 del 29/09/2023 adozione norme di salvaguardia	Variante al PRG "recepimento dello studio di Microzonazione Sismica di 2/3° livello"
	DCC. 48 del 28/12/2023 adozione norme di salvaguardia	Variante al PRG recepimento dello studio di Microzonazione Sismica di 2/3° livello "parziale revoca della precedente DCC. 28 del 29/09/2023 e nuova adozione"

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 m<sup>3</sup>
- area C2/3: 7.278 m<sup>3</sup>
- area C2/5: 6.000 m<sup>3</sup>
- area C2/1b: 26.205 m<sup>3</sup>
- area C2/6: 27.222 m<sup>3</sup>
- area C2/7: 11.643 m<sup>3</sup>

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 m<sup>3</sup>
- attività n°16: 5.000 m<sup>3</sup>
- attività n°23: 5.000 m<sup>3</sup>

Le aree occupate da potenzialità edificatorie ad attuazione diretta a completamento edilizio del sistema insediativo: 13.650 m<sup>3</sup>.

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 ( $\approx 126.820 \text{ m}^3$ ) il cui stato di attuazione è individuato nell'elaborato C.02.03 "Stato di attuazione e verifica del residuo urbanistico del PRG vigente" sarà pertanto fatta propria dal PAT e costituirà parte dell'incremento volumetrico stimato dalle previsioni del nuovo Piano di Assetto del Territorio (capitolo 2.5). Di tale volumetria  $113.170 \text{ m}^3$  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.

## 2.2 Il fabbisogno fisiologico di superfici abitative

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) costituisce lo strumento primario di pianificazione con il quale il Comune prefigura, nel limite temporale del decennio, le esigenze in termini abitativi della popolazione residente, e definisce le modalità con cui, tramite i successivi Piani degli Interventi, sarà possibile rispondervi.

Il fabbisogno abitativo è la risultante di un complesso di fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non può essere predeterminato in modo certo.

Per il dimensionamento del fabbisogno residenziale si è partiti dai seguenti dati rilevati in fase di analisi: **la superficie utile abitabile degli alloggi esistenti (A) e la contrazione della dimensione familiare (B).**

### (A) Superficie Utile Abitabile

La superficie utile abitabile (SUA) degli alloggi esistenti (fonte censimento ISTAT '01: superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi) è risultata di 105,51 m<sup>2</sup>/alloggio.

a) superficie utile abitabile (ISTAT 2011)	105,51	m <sup>2</sup>
b) incremento murature, pilastri, etc...(25%)	26,37	m <sup>2</sup>
c) altezza media convenzionale	3,00	m
	[(a+b) x c]	395,66 m <sup>3</sup>
d) mix funzionale <sup>1</sup> (20% di [(a+b) x c])	79,13	m <sup>3</sup>
	[(a+b) x c] + d	474,79 m <sup>3</sup>

Ai fini del dimensionamento del Piano, si è pertanto assunto un volume urbanistico di riferimento pari a 395,76 m<sup>3</sup> (474,79 compreso le destinazioni compatibili).

Poiché la dimensione media della famiglia al 2011 è pari a 2,42 comp/fam e la dimensione media della famiglia al 2035 risulterà presumibilmente compresa tra un valore di 2,3 e 2,5 comp/fam (elaborazione Istat 2020), il rapporto m<sup>3</sup>/ab può essere stimato in un valore medio di standard per abitante teorico pari a 196,00 m<sup>3</sup>/ab m<sup>3</sup>/ab così ripartito:

<sup>1</sup> Poiché nelle zone prevalentemente residenziali sono generalmente presenti o ammissibili funzioni compatibili (direzionale, commercio di vicinato, artigianato di servizio), per il calcolo delle potenzialità edificatorie "lorde" si è ritenuto ragionevole prevedere una quota del 20% per funzioni non residenziali.



- 156,8 m<sup>3</sup> propriamente residenziali;
- 39,2 m<sup>3</sup> per funzioni compatibili in contesti residenziali.

A riprova di tale dato, il volume residenziale medio per abitante può anche essere determinato assumendo lo standard minimo di 150 m<sup>3</sup> per abitante previsto dalla L.R. 11/2004, oppure determinando l'effettivo standard volumetrico riscontrabile nel territorio comunale.

Si avrà quindi: Consumo medio di volume per abitante = 150 X (vano/abitante)

ossia:

$$150 \text{ mc/ab} \times (19245 \text{ vani} / 11.422 \text{ abitanti}) (*)$$

dati disponibili: censimento 2011

Ovvero si ottiene un consumo medio di volume per abitante pari a 252 m<sup>3</sup>.

Analizzando i dati e le diverse procedure per ottenere il consumo medio di volume per abitante si considera maggiormente verosimile il valore di 196 m<sup>3</sup>/ab (residenziale + funzioni compatibili), si assume il valore di 150 m<sup>3</sup>/ab per la componente prettamente residenziale.

### **(B) Contrazione della dimensione familiare - Fabbisogno edilizio arretrato**

Il fabbisogno edilizio arretrato individua quelle situazionali, a prescindere dalle previsioni di sviluppo demografico, necessitano di interventi programmati finalizzati a sanare situazioni di disagio abitativo conseguenti prevalentemente a sovrappollamento e situazioni di inagibilità abitativa degli edifici.

#### 1) Fabbisogno per eliminazione del sovrappollamento:

Lo standard ritenuto idoneo per valutare le situazioni di sovrappollamento è rappresentato dal rapporto di una stanza per abitante a cui corrisponde un indice di affollamento pari all'unità.

Per il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella l'indice di affollamento, rispetto ai dati del Censimento ISTAT 2011, risulta essere mediamente pari a:

$$11.422 \text{ (abitanti)} / 19.245 \text{ (stanze)} = 0,59 \text{ ab/stanze}$$

L'indice di affollamento unitario è, quindi, di gran lunga inferiore al rapporto di riferimento di 1 vano per abitante, situazione che presuppone un consumo medio pro-capite decisamente superiore ai 150 m<sup>3</sup>/ab; questi valori, legati ad indici bassi di edificabilità ammessi dall'attuale normativa di piano, comportano, presumibilmente, un consumo di suolo superiore al valore massimo consentito dalla normativa regionale.



Comune	Famiglie residenti						
	Totale	per numero di componenti					
		1	2	3	4	5	6 e più
Sant'Ambrogio di Valpolicella	4.715	1.465	1.266	946	757	220	61

si desume che le famiglie composte da 1 – 2 persone sono 2731 (1.465+1.266)

Comune	Abitazioni occupate con 1 stanza	Abitazioni occupate con 2 stanze	Abitazioni occupate con 3 stanze	Abitazioni occupate con 4 stanze	Abitazioni occupate con 5 stanze	Abitazioni occupate con 6 stanze	Abitazioni occupate totali
Sant'Ambrogio di Valpolicella	84	443	976	1091	1161	863	4618

si desume che:

- le abitazioni occupate con 1 – 2 stanze sono 527 (84+443);
- le abitazioni con 3 – 4 stanze sono 2067 (976+1091).
- le abitazioni con 5-6 (o più) stanze sono 2024 (1161+863).

Comune	Anno	Popolazione residente	Famiglie	Numero componenti per famiglia
Sant'Ambrogio di Valpolicella	2011	11422	4715	2,42

Nel Censimento della popolazione – anno 2001, gli abitanti erano 9681, mentre le abitazioni sono 3.839 (con una densità di  $9681 / 3839 = 2,50$  abitanti / abitazione) e con la presenza di 175 abitazioni vuote.

Se il rapporto medio è quello di un mercato sotto utilizzo, dall'analisi dei dati statistici, relativamente al Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella si assume che il 99% degli alloggi abbia un rapporto stanze/abitanti inferiore a 1, mentre il restante 1% - corrispondente a 185 abitanti equivalenti (2,3 n° componenti potenziale) - sembrerebbe non soddisfare le condizioni minime relative all'affollamento, posto che non ci può essere compensazione tra abitazioni sottoccupate e abitazione sovraffollate (numero di alloggi X numero medio occupanti per alloggio = abitanti equivalenti).

## 2) Fabbisogno edilizio conseguente a condizioni igieniche inadeguate e malsane:

Nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella le abitazioni o alloggi occupati al 2011 erano 4.6178 su un numero complessivo di 4.954 alloggi; per un totale di



19.245 vani. Degli edifici residenziali totali pari a 2.230 n. 344 (pari al 15,2%) sono stati costruiti prima del 1919. Occorrerebbe quindi indagare quanti tra gli edifici di origine meno recente (almeno anteriori al 1981) abbiano già subito interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico o ristrutturazione, dai quali si possa determinare con maggiore articolazione statistica l'entità delle condizioni inadeguate e/o malsane a carico del patrimonio edilizio esistente

Anno 2011	Totale abitazioni occupate da popolazione residente	Dispone di gabinetti	%	Dispone di doccia o vasca	%
Sant'Ambrogio di Valpolicella	4.618	4.611	99,8	4.603	99,6
Provincia	363.490	362.976	99,8	362.481	99,7

Abitazioni fornite di gabinetto e di impianti doccia/vasche da bagno

Anno 2001	Abitazioni totali occupate da residenti	Dispone di acqua potabile	%	Dispone di impianto di riscaldamento	%
Sant'Ambrogio di Valpolicella	4.618	4.616	99,9	4.589	99,3
Provincia	363.490	361.772	99,5	361.242	99,4

Abitazioni per disponibilità di servizi (impianto di riscaldamento)

Dai dati del Censimento ISTAT 2011 emerge che n. 7 alloggi/ abitazioni sono prive di gabinetto, n. 15 di doccia o vasca, n. 2 di acqua potabile e 29 d'impianto di riscaldamento.

In generale, dalle indagini svolte si può stimare che circa 53 abitazioni – corrispondente a circa il 1,14% delle abitazioni complessive – sono in condizioni igieniche inadeguate; di queste ultime sono da ritenersi non recuperabili circa il 50% con conseguenti sostituzioni, mentre per le restanti si ritiene di poter attivare politiche di recupero edilizio.

Va inoltre considerato fisiologico che una percentuale stimabile in circa il 5% complessivo dell'intero patrimonio abitativo sia in fase di transizione, sia per obsolescenza, con uscita progressiva dal patrimonio utile, sia perché è nuovo o in corso di rinnovamento, o in attesa di collocazione sul mercato.

Pertanto è da stimare che dei 19.245 vani totali censiti nel 2011, almeno 240 ( $19.245 \times 5\% = 962$ ) siano da considerare, nel decennio di PAT, in questa fase di transizione.

Assumendo il rapporto di affollamento medio di 0,59 abitanti/vano ( $962 \times 0,59$ ) si stima che questa condizione riguardi circa 567 abitanti teorici, interessati a sostituire le abitazioni inadeguate, con altre nuove o rinnovate.



Il fabbisogno residenziale relativo si può quindi così stimare: 567 abitanti teorici, tradotti in unità residenziali di circa 2,3 abitanti medi cadauna (n° componenti potenziale) comportano una domanda presente da soddisfare di circa 246 alloggi.

Complessivamente il fabbisogno residenziale arretrato è pari a 768 abitanti teorici suddivisi in:

FABBISOGNO RESIDENZIALE ARRETRATO	
- per eliminazione del sovraffollamento	201 abitanti teorici
- per eliminazione condizioni igieniche inadeguate:	567 abitanti teorici

### (C) le dinamiche della popolazione e la contrazione familiare

Il fabbisogno residenziale insorgente deriva essenzialmente dall'incremento demografico e dalla contrazione della dimensione familiare.

Di questi riferimenti occorre sottolineare il carattere di orientamento piuttosto che di prescrizione. Il legame sociale che sussiste tra la domanda abitativa e l'offerta residenziale è complesso, dato che il punto di partenza di qualsiasi considerazione quantitativa sulla domanda abitativa non può che essere rappresentato dall'evoluzione della dinamica demografica e dalle sue determinanti variabili.

anno 2011 (fonte ISTAT)	
popolazione residente (abitanti)	11.422
numero di famiglie	4715
numero medio di componenti per famiglia	2,42

Popolazione residente per comune		Serie storica
Comuni	Anno	Totale
23077 - Sant'Ambrogio di Valpolicella	1995	9.143
	1996	9.112
	1997	9.132
	1998	9.247
	1999	9.364
	2000	9.558
	2001	9.688
	2002	10.023
	2003	10.358
	2004	10.656
	2005	10.868
	2006	10.965
2007	11.251	



	2008	11.419
	2009	11.509
	2010	11.635
	2011	11.410
	2012	11.461
	2013	11.682
	2014	11.756
	2015	11.737
	2016	11.758
	2017	11.818
	2018	11.838
	2019	11.948
	2020	11.948
	2021	11.923
	2022	11.902

Tenendo conto della tendenza analizzata e della particolare consistenza dell'attuale valore rapportato a quelli di altri contesti territoriali, può essere stimato che il numero medio dei componenti della famiglia diminuisca fino a 2,3 abitanti.

Considerando l'andamento della popolazione a partire dal 2012, si ritiene opportuno ipotizzare uno sviluppo demografico nei prossimi dieci anni che tenga conto di quest'ultimo decennio (2012-2022). Considerata la media ponderata del numero di abitanti/anno riscontrato, prendendo in esame l'ultimo decennio, l'ultimo quinquennio e l'ultimo triennio, si registra una diminuzione pari a circa 36 unità/anno.

Considerando che la popolazione residente al 2011 è di 11.422 abitanti con 4715 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, tendente appunto verso i 2,3 componenti (elaborazione Istat 2020), che comporterà un incremento di nuclei familiari pari a 251 famiglie, per le quali si può stimare attendibilmente che circa il 70% troveranno soluzione ai loro problemi abitativi mediante la ristrutturazione degli alloggi esistenti ed il restante 30% occupando nuovi alloggi. Si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento del numero di famiglie:

incremento del numero di famiglie previste per il decennio di riferimento	
per incremento demografico	0
per suddivisione degli attuali nuclei familiari $[(11.422/2,3) - 4715] \times 0,30$	75
<b>TOTALE</b>	<b>75</b>



### 2.3 Fabbisogno residenziale totale

Il fabbisogno totale del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella per i prossimi dieci anni, risulta complessivamente dalla somma delle componenti sopra analizzate, così come di seguito riassunte:

FABBISOGNO ARRETRATO:		FABBISOGNO INSORGENTE:		FABBISOGNO FISIOLÓGICO TOTALE:
Eliminazione del sovraffollamento	Eliminazione delle condizioni igieniche inadeguate	Incremento complessivo della popolazione	Variazione media dei nuclei familiari	
201 abitanti teorici	567 abitanti teorici	0 abitanti teorici	75 abitanti teorici	843 abitanti teorici

Sviluppo ammissibile:

- considerando un indice di affollamento non inferiore a 0,75 (sul nuovo e sul rinnovato), si ottiene:

$$(843 / 0,75) \times 1 \text{ ab/vano} = \text{abitanti insediabili } 1.124$$

Il dimensionamento attendibile si può quindi attestare tra un valore minimo di 595 e massimo di 1190 abitanti insediabili (ossia un incremento compreso tra il 5% e il 10% circa della popolazione residente al 31.12.2022 pari a 11.902 ab.), sempre che siano disponibili le aree per gli standard e soddisfatti i limiti di legge.

Considerando la posizione territoriale del comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, la stagnazione edilizia derivante dalla impossibilità di dar seguito ad alcune previsioni di espansione del vigente PRG, la necessità di rigenerare alcuni ambiti del sistema insediativo esistente la necessità di risposta alla domanda diffusa nel territorio si considera verosimile un aumento di abitanti insediabili pari a 1.124 abitanti pari al 9,84% della popolazione residente al 31.12.2022.

### 2.4 Il fabbisogno strategico derivante dalle aree di riconversione - ambiti produttivi di interesse comunale non connessi

Il PAT individua 5 ambiti produttivi di interesse comunale "non connessi" come indicato all'art. 56 delle NTA del PTCP per una superficie di 28.275 m<sup>2</sup>.

In particolare:

- n. 1 ambito ricade all'interno dell'ATO 5 "insediativa produttiva" per una superficie di 6.468 m<sup>2</sup>;
- n. 4 ambiti ricadono all'interno dell'ATO 3 "insediativa di valle" per una superficie di 21.807 m<sup>2</sup>;

Trattasi di aree produttive esistenti o comunque convenzionate 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.

Per tali aree di interesse comunale classificati come non connessi dovranno essere previste trasformazioni edilizie integrate con il disegno urbano complessivo, finalizzate in particolare:

- per aree adiacenti a zone urbane, prioritariamente a recuperare spazi verdi, parcheggi, collegamenti di mobilità slow ed infrastrutturazioni in genere atte a riqualificare il tessuto urbano esistente e di nuova costruzione, anche utilizzando gli strumenti di credito edilizio e/o compensazione volumetrica;
- per aree non adiacenti a zone urbane, prioritariamente al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e della minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.

Per tali ambiti si prevede una riqualificazione verso destinazioni residenziali anche attraverso l'attribuzione di credito edilizio e/o compensazione volumetrica al fine della riqualificazione delle stesse. Si prevede pertanto l'assegnazione di una volumetria potenziale derivante dall'applicazione di un indice di edificabilità territoriale pari a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pertanto si ottiene:

$$(28.275 \times 1) = 28.275 \text{ m}^3$$

$$28.275 / 150 \text{ mc/ab} = \text{abitanti insediabili } 188$$

## 2.5 Il fabbisogno strategico di nuovi spazi commerciali e direzionali compatibile 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 (mix funzionale)**, 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 slegata 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, i nuovi spazi commerciali e direzionali viene stimata in relazione al fenomeno dell'erosione" della superficie residenziale ovvero la trasformazione ad uso commerciale - direzionale di una quota di parte della volumetria residenziale quantificabili sulla base del fabbisogno abitativo (1.124+188= 1.312 ab).



Nelle zone prevalentemente residenziali sono generalmente presenti o ammissibili funzioni compatibili (direzionale, commercio di vicinato, artigianato di servizio), per la determinazione della potenzialità edificatoria si considera una quota del 20% per funzioni non residenziali rispetto al dimensionamento totale di carattere residenziale, pertanto si ottiene:

$$\begin{aligned} & ((1.312 \text{ ab}) \times 150 \text{ mc/ab}) \times 20\% = 39.360 \text{ m}^3 \\ & 39.360 \text{ m}^3 / 150 \text{ m}^3 = \text{abitanti insediabili } 262 \end{aligned}$$

Valore che, ipotizzando una altezza di interpiano di 3 m, corrisponde a 13.120 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.

Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali slegati 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 pertanto aggregato nel dimensionamento del settore produttivo.

## 2.6 Gli scenari di sviluppo

Lo scenario per definire la corretta ipotesi di sviluppo per il periodo di riferimento del Piano deve necessariamente confrontarsi con le dinamiche demografiche, ma al tempo stesso deve cercare di rispondere ed esprimere compiutamente gli obiettivi strategici prefigurati.

Pertanto, se da un lato è inevitabile valutare i valori ed i dati conseguenti alle analisi delle dinamiche demografiche verificatesi nel corso degli anni nel territorio (sono state presi in considerazione i principali indicatori demografici ed articolato il lavoro in due fasi, una di analisi e una di previsione della popolazione all'anno 2035), dall'altro è assolutamente indispensabile riconoscere le potenzialità del territorio e favorire l'inversione di un trend negativo in atto per rafforzare il ruolo della città e migliorarne la capacità attrattiva in termini di residenza.

**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 m<sup>3</sup>.**

Detto fabbisogno sarà soddisfatto dalle previsioni del PAT che comprendono:

- la volumetria residua del PRG vigente confermata;
- 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 di riconversione e/o nelle aree libere di espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;



- escludendo il volume edificabile residuo nelle aree di completamento all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e i volumi residui negli strumenti urbanistici attuativi collaudati.

## 2.7 La determinazione dei parametri teorici

La verifica del dimensionamento del PAT si confronta con alcune importanti novità introdotte con la LR n.11/04, quali:

la determinazione, per ATO (ambiti territoriali omogenei), dei parametri tecnici di dimensionamento;

le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;

la definizione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Lo standard per abitante teorico, nella nuova LR.11/2004, è quantificato in 150 m<sup>3</sup> di volume residenziale lordo (articolo 31, co.8). La nuova legge urbanistica prevede, altresì, che il PAT possa rideterminare tale parametro in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.

Nel Comune, per quanto riguarda il rapporto tra abitante e volume residenziale, si registra un valore medio di 150 m<sup>3</sup>/abitante come verificato al capitolo 2.2

La nuova legge ha, inoltre, elevato a 30 m<sup>2</sup>/ab le dotazioni minime di aree per servizi (articolo 31, co.3) e previsto che tali quantità, relativamente al dimensionamento residenziale del piano, siano calcolati sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati a nuove espansioni e trasformazioni (articolo 31, co.7); altresì, ha introdotto una importante novità: il dimensionamento deve essere fatto sulle destinazioni d'uso e, quindi, il PAT deve disporre aree per servizi in ragione delle funzioni delle diverse zone.

Questo permette di determinare alcuni valori generali fondamentali del dimensionamento del nuovo Piano di Assetto del Territorio: la quantità di nuova volumetria residenziale edificabile, le nuove superfici produttive, commerciali e direzionali ed i corrispettivi standard urbanistici necessari ai nuovi insediamenti.

La corrispondente superficie delle aree a standard per i nuovi insediamenti residenziali previsti dal PAT corrisponde a 47.220 m<sup>2</sup> (con 150 m<sup>3</sup>/ab).

Conformemente agli obiettivi della LR.11/2004, che programma il passaggio da standard di tipo quantitativo a qualitativo e che prevede l'articolazione delle tipologie di standard in funzione delle diverse esigenze espresse, **la dotazione complessiva delle superfici a standard per gli insediamenti residenziali è stata calcolata sul monte complessivo e**



corrisponde a **401.790 m<sup>2</sup>** ([res ins+abitanti teorici] x 30m<sup>2</sup>)\*, assicurando, quindi, una adeguata dotazione.

	NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDENZIALE	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR .11/04), NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE	DOTAZIONI TERRITORIALE MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR .11/04) STATO ESISTENTE
totale	<b>236.100 m<sup>3</sup></b>	<b>47.220 m<sup>2</sup></b>	<b>404.280 m<sup>2</sup></b>

(\*) Ai sensi dell'articolo 32, co.4 della LR n.11/2004, qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 m<sup>3</sup> devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m<sup>2</sup> ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto dalla stessa legge.

**PAT:****Volume = 236.100 m<sup>3</sup>**residuo PRG confermato = 45.872 m<sup>3</sup>residuo PRG non confermato = 80.948 m<sup>3</sup>nuovo PAT = 109.280 m<sup>3</sup>

abitanti insediati 31.12.2022 =

abitanti teorici futuri da PAT = **+1574**



## 2.8 Il fabbisogno strategico per strutture turistiche / complementari

Al fine di prevedere la valorizzazione e razionalizzazione dell'offerta di servizi turistici favorendo in particolare lo sviluppo e l'incremento dell'offerta extra-alberghiera in relazione che il territorio di Sant'Ambrogio di Valpolicella è dedicabile al turismo ambientale. 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, pertanto si ottiene:

$$(236.160) \times 10\% = 23.616 \text{ m}^3$$

La corrispondente superficie delle aree a standard per i nuovi insediamenti turistico ricettivi previsti dal PAT corrisponde a 3.542,4 m<sup>2</sup> (con m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>3</sup>).

	VOLUME TURISTICO PREVISTO	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR.11/04) 15 m <sup>2</sup> ogni 100 m <sup>3</sup>
totale	<b>23.616 m<sup>3</sup></b>	<b>3.542,4 m<sup>2</sup></b>

## 2.9 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 m<sup>2</sup> (ZTO D attuate) completamente sature. All'interno del territorio comunale il PAT suddivide le aree produttive attuate in:

1. Produttivi 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.



Tale aree (n.1) si sviluppa nella frazione di Domegliara (per gran parte nell'ATO 5 pari a 537.323 m<sup>2</sup> - insediativa produttiva; parte nell'ATO 3 pari a 124.433 m<sup>2</sup> - insediativa di valle) in connessione con l'area produttiva del comune di Dolcè, si sviluppa per una superficie complessiva di 661.756 m<sup>2</sup> è risulta completamente attuata e satura.

## 2. Ambiti produttivi 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;

Nella frazione di Domegliara - ATO 3 "insediativa di valle" - sono presenti n. 3 insediamenti produttivi per una superficie totale di 244.630 m<sup>2</sup>.

Nel capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella - ATO 5 "insediativa produttiva" - sono presenti n. 5 insediamenti produttivi per una superficie totale di 553.112 m<sup>2</sup>.

Tale aree si sviluppano complessivamente per una superficie di 553.112 m<sup>2</sup> e risultano completamente attuate e sature.

- non connessi - 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.

Nella frazione di Domegliara - ATO 3 "insediativa di valle" - sono presenti n. 4 ambiti per una superficie di 21.807 m<sup>2</sup>;

Nel capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella - ATO 5 "insediativa produttiva" - sono presenti n. 5 per una superficie di 28.275 m<sup>2</sup>.

Tale aree si sviluppano complessivamente per una superficie di 28.275 m<sup>2</sup> e risultano completamente attuate e sature. Per tali aree il PAT prevede trasformazioni edilizie integrate con il disegno urbano complessivo, finalizzate in particolare: in genere atte a riqualificare il tessuto urbano esistente e di nuova costruzione, anche utilizzando gli strumenti di credito edilizio e/o compensazione volumetrica. Tali aree fino all'eventuale conversione risultano confermate.



Risulta non attuata la previsione di espansione produttiva di 7.080 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) oltre alla previsione di 7.080 m<sup>2</sup> di superficie territoriale il località "Monte" nell' ATO 1 - ambientale collinare da ricollocare. Pertanto si ottiene:

Residuo PRG non confermato: 7.080 m<sup>2</sup>

PAT: 1.243.143x6,5%= 80804 m<sup>2</sup>

Residuo PRG +PAT= 87.884 m<sup>2</sup> ~ 88.000 m<sup>2</sup>

Nell'attuazione delle possibilità di espansione produttiva andrà verificato il rispetto delle prescrizioni definite all'artt. 57,58 e 60 del PTCP. In particolare per l' ambito produttivo di interesse provinciale consolidato l'eventuale ampliamento superiore al 10% della superficie territoriale dell'ambito è soggetto alla sottoscrizione di un accordo finalizzato alla programmazione e realizzazione delle opere necessarie a valorizzare le potenzialità esplicabili dall'ambito studiato ed a eliminare gli elementi negativi rilevati, anche utilizzando risorse private.

Gli ampliamenti dovranno in ogni caso rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti si dovrà individuare e prevedere le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate. In deroga a quanto previsto al primo periodo del presente comma, i Comuni dichiarati montani o parzialmente montani dalle vigenti normative potranno motivatamente ridurre la distanza minima sopra riportata.

La corrispondente superficie delle aree a standard per i nuovi insediamenti produttivi previsti dal PAT corrisponde a 8.800 m<sup>2</sup> (con m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>3</sup> ).

	SUPERFICIE PRODUTTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR.11/04) 10 m <sup>2</sup> ogni 100 m <sup>2</sup>
totale	<b>88.000 m<sup>2</sup></b>	<b>8.800 m<sup>2</sup></b>



### 3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Il PAT determina le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Primo passo è, pertanto, la definizione e quantificazione dei servizi (F1 – attrezzature per l'istruzione, F2 – attrezzature di interesse comune, F3 – attrezzature a parco, verde e sport, F4- parcheggi) presenti nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella che deriva dal Piano Regolatore Generale approvato e dal successivo rilevamento sul territorio dei servizi attuati.

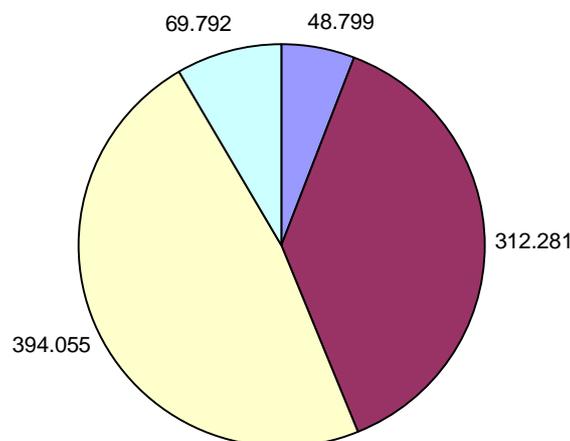
Successivamente, il PAT ne determinerà le carature complessive in ordine al dimensionamento previsto.

#### 3.1 La dotazione di servizi da PRG

Il Piano Regolatore Vigente ha individuato una dotazione di servizi pari a 824.926 m<sup>2</sup> così suddivisi: il 5,9% circa (48.799 m<sup>2</sup>) ad aree per l'istruzione, il 37,9% (312.281 m<sup>2</sup>) ad aree per attrezzature di interesse comune, il 47,8% (394.055 m<sup>2</sup>) ad aree attrezzate a verde, parco e sport, il 8,5% (69.792 m<sup>2</sup>) a parcheggi.

Standard	Complessivo (m <sup>2</sup> )	%
F1	48.799	5,9
F2	312.281	37,9
F3	394.055	47,8
F4	69.792	8,5
<b>totale</b>	<b>824.926</b>	<b>100,0</b>

■ F1                      ■ F2                      ■ F3                      ■ F4



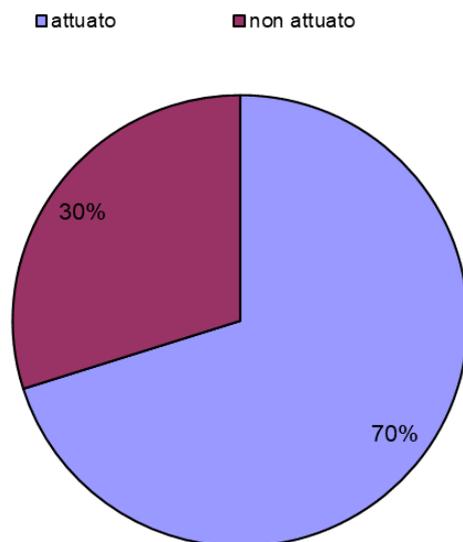


La dotazione di servizi teorica per abitante, considerando la popolazione attuale al 31.12.2022 di 11.902 abitanti è pari a 69,30 m<sup>2</sup>/ab. Tale rapporto verrà riconsiderato e ricalibrato coerentemente al progetto di piano, come definito al successivo capitolo (capitolo 3.2).

### 3.1.1 Verifica e stato di attuazione

Dell'intero complesso dei servizi come individuato nell'elaborato C.02.03 "Stato attuazione aree a servizi del PRG vigente circa il 70.1% risultano attuati (578525,9 m<sup>2</sup>), il 29,9 % (246400,5 m<sup>2</sup>) non sono attuati. La dotazione di servizi reale per abitante, considerando la popolazione attuale al 31.12.2022 pari a 11.902 è pari a 48,8 m<sup>2</sup>/ab.

Standard	Complessivo (m <sup>2</sup> )	%
attuato	578525,9	70,1
non attuato	246400,5	29,9
<b>totale</b>	<b>824.926,4</b>	<b>100,0</b>



Se le aree per l'istruzione (F1) e le aree per attrezzature di interesse comune (F2) risultano completamente attuate, le aree attrezzate a verde, parco e sport (F3) e quelle a parcheggio (F4) sono attuate rispettivamente il 32,72% e 75,32%, come sintetizzato nelle tabelle sottostanti.



F1	superficie (m <sup>2</sup> )	%
attuato	48.799	100,00%
non attuato	-	0,00%
<b>totale</b>	<b>48.799</b>	<b>100,00%</b>
F2	superficie (m <sup>2</sup> )	%
attuato	312.281	100,00%
non attuato	-	0,00%
<b>totale</b>	<b>312.281</b>	<b>100,00%</b>
F3	superficie (m <sup>2</sup> )	%
attuato	164.882	41,84
non attuato	229.173	58,16
<b>totale</b>	<b>394.055</b>	<b>100,00</b>
F4	superficie (m <sup>2</sup> )	%
attuato	52.564	75,32
non attuato	17.228	24,68
<b>totale</b>	<b>69.792</b>	<b>100,00</b>

### 3.1.2 La ripartizione dei servizi per ambiti

Ai fini del corretto dimensionamento delle aree a servizi e alla luce di quanto introdotto dalla LR n.11/0204, che prevede che le dotazioni minime di aree per servizi siano "individuate in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ambiti territoriali omogenei e alle caratteristiche del tessuto insediativo", è utile definire il quadro dei servizi esistenti ripartendoli per gli ATO, così come individuate dal PAT. Infatti, l'introduzione degli Ambiti Territoriali Omogenei, ai sensi dell'articolo 13 co.1 lettera k) della LR n.11/2004, obbliga il PAT a confrontarsi con la ripartizione delle quantità esistenti allo stato attuale dal PRG previgente suddetti ATO. La suddetta quantità è, allo stato attuale del PRG previgente, così ripartita negli ATO definite dal PAT per il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

ATO	F1	F2	F3	F4	TOTALE
	(m <sup>2</sup> )				
1	3.946,20	10.763,60	11.931,80	5.443,20	32.084,80
2	4.839,20	526,60	1.190,40	914,60	7.470,80
3	35.499,20	155.453,60	259.026,90	40.044,80	490.024,50
4			41.699,30		41.699,30
5	4.514,50	145.536,70	80.206,40	23.389,40	253.647,00
<b>Totali</b>	<b>48.799</b>	<b>312.281</b>	<b>394.055</b>	<b>69.792</b>	<b>824.926</b>



### 3.2 La determinazione delle aree a servizi nel PAT

Ai sensi dell'articolo 31 della LR n.11/2004, il PAT si confronta con una strutturale innovazione rispetto alle dotazioni minime di aree per servizi, ammettendo che la quantità di queste ultime sia definita in ragione delle diverse destinazioni d'uso ed in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Nella legislazione urbanistica italiana gli spazi pubblici, cioè di proprietà pubblica, debbono essere previsti in quantità determinate (standards), proporzionali agli abitanti (ed indirettamente ai volumi edificati) e secondo un'articolazione funzionale altrettanto determinata. Ispirata ad una sia pur corretta valutazione quantitativa e funzionale delle necessità di spazi pubblici entro una città compatta, la legge relativa alle aree a standard ha avuto generalmente e paradossalmente un'applicazione poco attenta al disegno complessivo degli spazi pubblici con una funzione qualitativa e al ruolo che essi potevano sostenere nel dare forma e struttura alla compagine urbana. A Sant'Ambrogio di Valpolicella, il "disegno" degli spazi pubblici, risulta essere ben riconoscibile, pertanto, su tale considerazione che il PAT ne conferma l'impianto, attivando però politiche per un suo rafforzamento e, soprattutto, per un suo strutturale miglioramento in termini qualitativi.

Dall'analisi precedentemente effettuata (capitolo 3.1.1) emerge che la dotazione quantitativa del 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 <sup>2</sup> /ab	2 m <sup>2</sup> /ab	6+9 m <sup>2</sup> /ab	8,5 m <sup>2</sup> /ab	30 m <sup>2</sup> /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<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup>
<hr/>	
Realizzati	578.825,9 m <sup>2</sup>
F1 - istruzione	48.799 m <sup>2</sup>
F2 - Aree interesse comune	312.281 m <sup>2</sup>
F3 - Verde Parco e Sport	164.882 m <sup>2</sup>
F4 - Parcheggi	13.561 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Non realizzati	246.400,5 m <sup>2</sup>
F1 - istruzione	0 m <sup>2</sup>
F2 - Aree interesse comune	0 m <sup>2</sup>
F3 - Verde Parco e Sport	229.173 m <sup>2</sup>
F4 - Parcheggi	17.228 m <sup>2</sup>
<hr/>	
abitanti attuali dimensionamento attuale realizzato (m <sup>2</sup> standards/abitante)	11.422  48,80
<hr/>	
<b>NUOVI STANDARD PAT</b>	
Nuovi standards	589.791,40 m <sup>2</sup>
<hr/>	
standards PRG standards proposti	578.825,9 m <sup>2</sup> 47.220 m <sup>2</sup>
<hr/>	
abitanti stimati * dimensionamento attuale (m <sup>2</sup> standards/abitante)	12.996  48,1
<hr/>	

\*abitanti insediati + abitanti teorici



#### 4. L'ARTICOLAZIONE NEL DECENNIO DI RIFERIMENTO

Con riferimento alle specificazioni riportate per ogni singolo sistema precedentemente trattato, 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 <sup>3</sup> residuo PRG + 190.228 m <sup>3</sup> strategico PAT)  = <b>236.160 m<sup>3</sup></b>	<b>47.220 m<sup>2</sup></b>
commerciale/direzionale	13.120 m <sup>2</sup> (slp)*	13.120 m <sup>2</sup> *
turistico	<b>23.616 m<sup>3</sup></b>	<b>3.542,4 m<sup>2</sup></b>
produttiva	<b>88.000 m<sup>2</sup></b>	<b>8.800 m<sup>2</sup></b>

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



### La suddivisione per ATO

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 <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
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 m<sup>3</sup> -, 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...);



## 4.1.1 Ambito Territoriale Omogeneo n.1: Ambientale - Collinare

ATO n.01					
AMBIENTALE COLLINARE "FRAZIONE DI MONTE"					
		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG***	strategico PAT		m <sup>2</sup>
Residenziale	m <sup>3</sup>	7.356	5.800	30 m <sup>2</sup> /ab	2.640
Commerciale /direzionale*	(slp) m <sup>2</sup>	401	302	100 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	703
Produttivo	m <sup>2</sup>	0	0	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	0
Turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	0	4.000	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	600
		Abitante teorico		150 m <sup>3</sup>	
		abitanti insediati	639		
		abitanti teorici	88		
		** aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )	3.943		
* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale					
** Previsione di massima, comprensiva della sommatoria delle aree a servizi per destinazione residenziale e direzionale potenziali					

\*\*\* in caso di decadenza delle previsioni di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati del PRG vigente (individuati come aree di urbanizzazione programmata PAT) come previsto all'art. 18 co. 7 della LR. 11/2004:

- la previsione di ridisegno urbano in aree residenziali di espansione (C2) dell'attività n°23 del PRG (superficie 4.000 m<sup>2</sup> e volume assegnato 5.000 m<sup>3</sup>)

la relativa potenzialità edificatoria prevista (residuo PRG) può essere trasposta negli ambiti di trasformazione "linee preferenziale di sviluppo/aree di riconversione" e verrà acquisita all'interno del carico insediativo aggiuntivo (strategico PAT).

**Caratteristiche :**

Superficie territoriale: 9.430.292,5 m<sup>2</sup>

Il territorio comprende la frazione di Monte, che si trova a più di 440 m d'altezza su un declivio del Monte Pastello.

Si inserisce in un contesto paesaggistico ambientale di particolare pregio dato dalla zona collinare che gode di una visuale direttamente sul monte Pastello sito di importanza comunitaria SIC IT3210021, sulla Lessinia, sull'area agricola della Valpolicella e su Verona.

La frazione risulta poco abitata con 639 abitati su 11.902, la destinazione prevalente è quella residenziale, minime sono le funzioni connesse alla residenza. L'ambito risulta scarsamente dotato dal punto dell'offerta turistico - ricettiva nonostante l'attrattiva del contesto paesaggistico ambientale su cui si inserisce.

L'accessibilità principale alla Frazione di Monte avviene dal capoluogo di Sant'Ambrogio attraverso la SP. 33c una viabilità che conduce di un suggestivo panorama e in parte



attraverso la viabilità comunale di ridotte dimensioni dalla frazione di San Giorgio di Valpolicella.

Da segnalare due luoghi di interesse quale la chiesa parrocchiale di san Nicolò e il forte Mollinary ovvero una fortezza edificata dagli austriaci tra il 1849 e il 1852.

In tale ambito non vengono confermate le seguenti previsioni del PRG vigente:

- l'area di espansione residenziale (C2) lungo via Quari (superficie 16.548 mq e volume assegnato 24.822 mc) – soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR.11/2004 e non reiterata con DCC. 50/2022;
- l'area di artigianale (D1) lungo via Quari (superficie 7.080 mq) – soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR.11/2004 e non reiterata con DCC. 50/2022;

#### **Obiettivi:**

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio;
- Tutela e salvaguardia del Vaio Monte attraverso la manutenzione del torrente allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico;
- 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.
- Tutela e valorizzazione delle aree boschive e/o soggette a vincolo idrogeologico-forestale, quali elementi di potenziamento della rete ecologica.
- Salvaguardia e valorizzazione dell'area collinare, situata sul fronte occidentale dell'ATO e del territorio comunale, area nucleo 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;
- 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.
- 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.).

- Ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.
- Tutela e valorizzazione del cono visuale dal punto di osservazione situato nelle vicinanze del Forte Mollinary, da cui si può ammirare il fiume Adige e il declivio pedicollinare.
- Tutela, conservazione e valorizzazione della chiesa parrocchiale di san Nicolò e dell'area pertinenziale, quale elemento di pregio storico-architettonico.
- Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali in riferimento alle funzioni compatibili ammesse.
- Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico di Monte 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.
- 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.
- 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;

#### **Scelte e azioni di piano:**

- individuazione della rete ecologica principale e del sistema ambientale di pregio;
- definizione di specifiche misure di conservazione - anche mediante censimento - degli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis" presenti;
- integrazione di attività agricola con attività agrituristica;



- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento del centro storico di Monte attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento per gli edifici con valore storico architettonico;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei coni visuali e delle vedute;
- valorizzazione della strada provinciale 33c / Via Brentani come elemento ad elevato vocazione paesaggistica;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- individuazione di interventi di nuova costruzione a completamento a completamento del tessuto insediativo esistente, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- conferma delle previsioni puntuali di completamento "Lotto" previste dal PRG vigente;
- Conferma dell'aree di riqualificazione/riconversione delle aree occupate da attività per cui il PRG vigente prevede il trasferimento ed il ridisegno urbano in aree residenziali di espansione:
  - attività n°23 PRG in località Monte via Vesan: superficie 4.000 m<sup>2</sup> e volume assegnato per la riconversione a residenziale di 5.000 m<sup>3</sup>;
- Individuazione di due opere incongrue:
  - N.1 a Monte – via Vesan – area occupata da edificio "in costruzione" mai ultimato che per tipologia edilizia e ubicazione determina degrado urbano de pertanto si rende necessario il ripristino e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica;
  - N.2 a Monte – via Quari – area occupata dalle sole fondazioni di un edificio "collabente" mai ultimato che per tipologia edilizia e ubicazione determina degrado urbano de pertanto si rende necessario il ripristino e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica;
- recupero e riqualificazione egli edifici esistenti agricoli non più funzionali mediante schedatura;
- riconversione a destinazione turistico ricettive mediante erosione della destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati in particolare per la riqualificazione del Forte Mollinary;



Relazione di progetto – Dimensionamento | elab. B.06B | adozione

- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell'area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività produttive in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;

**4.1.2 Ambito Territoriale Omogeneo n.2: Paesaggistica**

ATO n.02					
PAESAGGISTICA "FRAZIONE DI SAN GIORGIO"					
		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	strategico PAT		m <sup>2</sup>
Residenziale	m <sup>3</sup>	0	5.800	30 m <sup>2</sup> /ab	1.140
Commerciale /direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	0	614	100 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	614
Produttivo	m <sup>2</sup>	0	0	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	0
Turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	0	7.500	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	1.125
Abitante teorico				150 m <sup>3</sup>	
abitanti insediati			557		
abitanti teorici			38		
** aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )			2.879		
* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale					
** Previsione di massima, comprensiva della sommatoria delle aree a servizi per destinazione residenziale e direzionale potenziali					

**Caratteristiche:**

Superficie territoriale: 2.933.096,0 m<sup>2</sup>

Il territorio comprende la frazione di San Giorgio di Valpolicella, che si trova a nord-est del capoluogo comunale e a più di 370 m d'altezza su un declivio del Monte Pastello.

La frazione – in particolare l'intero centro storico e la chiesa di San Giorgio - è riconosciuta come uno dei borghi più belli d'Italia arroccato e immerso nei vigneti e negli ulivi.

Si inserisce in un contesto paesaggistico di particolare pregio dato dalla zona collinare che gode di una visuale direttamente sul monte Pastello sito di importanza comunitaria SIC IT3210021, sulla Lessinia, sull'area agricola sulla Valpolicella e su Verona.

La frazione risulta poco abitata con 557 abitati su 11.902, la destinazione prevalente è quella residenziale, minime sono le funzioni connesse alla residenza. L'ambito risulta scarsamente dotato dal punto dell'offerta turistico - ricettiva nonostante l'attrattiva del contesto paesaggistico ambientale su cui si inserisce.

Parte del territorio a est è interessato da un'area di pericolosità idraulica P1 da PGRA.

L'accessibilità principale alla Frazione di San Giorgio avviene dal capoluogo di Sant'Ambrogio attraverso via "Case Sparse Roma / Conca d'oro" una viabilità che conduce di un suggestivo panorama sulla Valpolicella.

L'intero borgo di San Giorgio compreso la chiesa rivestono luoghi di elevato interesse.

In tale ambito non vengono confermate le seguenti previsioni del PRG vigente:

- l'area di espansione residenziale (C2) lungo via Caduti sul Lavoro (superficie 4.852 mq e volume assegnato 7.278 mc) – soggetta a decadenza ai sensi



dell'art. 18 co.7 della LR.11/2004 – reiterata con DCC. 50/2022 successivamente decaduta per inadempienza – determinazione N. 96 del 16/02/2024.

#### Obiettivi:

- 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.

#### **Scelte e azioni di piano:**

- individuazione della rete ecologica principale e del sistema ambientale di pregio;
- definizione di specifiche misure di conservazione - anche mediante censimento - degli esemplari delle orchidee selvatiche “Epipactis helleborine” e della “Epipactis bugacensis “ presenti;
- integrazione di attività agricola con attività agrituristica;



- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento del centro storico di San Giorgio attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento per gli edifici con valore storico architettonico;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei coni visuali e delle vedute;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- individuazione di interventi di nuova costruzione a completamento a completamento del tessuto insediativo esistente, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- recupero e riqualificazione degli edifici esistenti agricoli non più funzionali mediante schedatura;
- riconversione a destinazione turistico ricettive mediante erosione della destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati in particolare alla riqualificazione del centro storico di San Giorgio;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell' area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività produttive in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;



## 4.1.3 Ambito Territoriale Omogeneo n.3: Insediativa di Valle

ATO n.03					
INSEDIATIVA DI VALLE "CAPOLUOGO DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA, FRAZIONI DI DOMEGLIARA E GARGAGNAGO"					
		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG**	strategico PAT		m <sup>2</sup>
Residenziale	m <sup>3</sup>	11.294	110.300	30 m <sup>2</sup> /ab	24.300
Commerciale /direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	1.316	8.079	100 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	8.079
Produttivo	m <sup>2</sup>	----	0	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	0
Turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	----	6.616	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	993
		Abitante teorico		150 m <sup>3</sup>	
		abitanti insediati	8.521		
		abitanti teorici	810		
		** aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )	33.372		
* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale					
** Previsione di massima, comprensiva della sommatoria delle aree a servizi per destinazione residenziale e direzionale potenziali					

**Caratteristiche:**

Superficie territoriale: 5.401.348,3 m<sup>2</sup>

Il territorio comprende il capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella, la frazione di Domegliara e di Gargagnago che risultano urbanisticamente connesse.

Sant'Ambrogio è una cittadina rinomata per i suoi marmi e produzione di granito, il suo centro è caratterizzato dalla presenza di ville e piccole chiese, la rende nota il fatto che sia inserita nella Strada dei vini.

In questa area vengono prodotti dei vini di alta qualità il Valpolicella classico DOC, l'Amarone della Valpolicella e il Recioto classico DOC.

Parte del territorio a est e ovest dell'ATO è interessato da un'area di pericolosità idraulica P1 da PGRA.

Sono presenti 8.521 abitanti rispetto ai complessivi 11.902; all'interno dell'ambito territoriale è presente una eterogeneità di destinazioni. Insediamenti residenziali e produttivi ed anche la zona degli impianti sportivi del Capoluogo si sviluppano all'interno dell'abitato dove la SP.04 diventa il cardine ordinatore.

All'interno dell'ambito territoriale omogeneo sono presenti 10 insediamenti produttivi di cui uno individuato dal PTCP di "interesse provinciale consolidato" mentre gli altri sono classificati di interesse comunale.

Sono presenti due ambiti produttivi di dimensione rilevante:

- 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 e a propaggine dell'abitato della zona produttiva di Ponton - all'interno della quale è predominante la destinazione 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;

Dei 9 ambiti produttivi considerati di "interesse comunale consolidato":

- 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 attrattanti 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 connesse" secondo gli indirizzi del PTCP e pertanto soggetta a riconversione.

L'ambito del centro storico di Ponton riveste valore storico culturale, è presente Villa Nichesola, Mocenigo, Conforti soggetto a vincolo monumentale e considerato villa veneta. All'interno del capoluogo è presente un servizio di rilevanza sovracomunale ovvero il quartiere fieristico che include al suo interno la scuola professionale del marmo e strutture polivalenti.

L'ambito del centro storico di Sant'Ambrogio di Valpolicella, Gargagnago e Domegliara rivestono elevato valore storico culturale, sono presenti diversi edifici monumentali e 4 ville venete tra cui spicca Villa "Serego Alighieri" a Gargagnago che risulta incastonata all'interno della campagna e tutelata da specifico contesto figurativo.

All'interno dell'ambito sono presenti diverse aree che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso anche l'ausilio di programmi complessi; in particolare l'ambito dell'ex Sanatorio la Grola la cui area contermina è tutelata da specifico contesto figurativo.

L'ambito risulta poco dotato dal punto dell'offerta turistico - ricettiva nonostante l'attrattività sistema agricolo produttivo e del valore intrinseco del luogo quale porta al territorio della Valpolicella.

Come già indicato l'accessibilità principale avviene dal capoluogo dalla strada provinciale 4 che percorre longitudinalmente l'ambito; l'ambito territoriale trova il proprio limite fisico a ovest e a sud dalla linea ferroviaria Bolzano Verona, all'interno dell'ambito è presente la stazione ferroviaria Domegliara - Sant'Ambrogio di Valpolicella.

All'esterno del sistema insediativo è presente un territorio agricolo di pregio per lo più coltivato a vite ed oliveti.

In tale ambito non vengono confermate le seguenti previsioni del PRG vigente:

- l'area di espansione residenziale (C2) lungo via Casetta (superficie 19.538 mq e volume assegnato 11.643 mc) – soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR.11/2004 e non reiterata con DCC. 50/2022;



- la previsione di ridisegno urbano in aree residenziali di espansione (C2) dell'attività n°7 del PRG (superficie 4.200 m<sup>2</sup> e volume assegnato 6.000 m<sup>3</sup>) ambito su cui ricade un ampliamento SUAP della ditta Savastone;
- la previsione di ridisegno urbano in aree residenziali di espansione (C2) dell'attività n°16 del PRG (superficie 3.500 mq e volume assegnato 5.000 mc) che ricade all'interno di una zona di attenzione interessata da faglia attiva e capace (FAC) come individuata nella Carta della Microzonazione Sismica e nella variante 26 del PRG adottata con DCC. 28//2023;

#### Obiettivi:

- 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 (ciclopeditoni, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.

#### **Scelte e azioni di piano:**

- individuazione della rete ecologica principale e del sistema ambientale di pregio;
- definizione di specifiche misure di conservazione - anche mediante censimento - degli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis" presenti;
- integrazione di attività agricola con attività agrituristica;
- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento dei centri storici attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento per gli edifici con valore storico architettonico;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei cono visuali e delle vedute;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- individuazione di interventi di nuova costruzione a completamento a completamento del tessuto insediativo esistente, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- Conferma delle previsioni puntuali di completamento "Lotto" previste dal PRG vigente;
- Riqualificazione / riconversione di tre aree compromesse da edificazione soggette alla realizzazione di "programmi complessi" :
  - n. 1 posta a sud della frazione di Domegliara in via Edison, attualmente a destinazione produttiva ( Zona D1 – industria – artigianato di produzione) di circa 39.700 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup>
- Riqualificazione / riconversione di un area individuata come "area idonea per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale" ubicata alla



stazione di Domegliara - Sant'Ambrogio di Valpolicella finalizzata all'attuazione dell'infrastruttura di Sistema Ferroviario Metropolitan Regionale - SFMR ed le infrastrutture ancillari (terminal, parcheggio scambiatore, stazione, ecc) il collegamento con la rete di mobilità lenta:

- Conferma delle aree di riqualificazione/riconversione delle aree occupate da attività per cui il PRG vigente prevede il trasferimento ed il ridisegno urbano in aree residenziali di espansione:
  - attività n°9 PRG in località Sant'Ambrogio via Giovanni Piatti: superficie 5.700 m<sup>2</sup> e volume assegnato per la riconversione a residenziale di 8.500 m<sup>3</sup> ;
- Riconversione dell'area occupata da attività produttiva impropria su cui ricade l'individuazione di "opera incongrua" situata:
  - a Sant'Ambrogio Valpolicella – via Giacomo Matteotti: superficie 8.200 m<sup>2</sup> tale area verrà destinata a zona residenziale più consona al contesto residenziale circostante;  
Il volume assegnato per la riconversione residenziale delle verrà definito dal PI nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
- Riconversione dell' area aree classificate "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 si prevede l'eventuale trasformazione e riconversione. Si prevede:
  - N.2 ambito produttivo "non connesso" lungo via Stazione a Domigliara: ambito di 7.300 m<sup>2</sup> da riqualificare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante e in relazione al progetto del Sistema Ferroviario Metropolitan Regionale, per tale zona PI prevederà ad attribuire idonea zona territoriale omogenea assegnando eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive anche mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
  - N.3 ambito produttivo "non connesso" lungo via Stazione a Domigliara: ambito di 4.300 m<sup>2</sup> già a destinazione residenziale su cui prevedere azioni di riordino urbanistico, per tale zona PI prevederà ad attribuire idonea zona territoriale omogenea assegnando eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive anche mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
  - N.4 ambito produttivo "non connesso" lungo via Brennero a Domigliara: ambito di 9.200 m<sup>2</sup> da riqualificare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante, per tale zona il volume potenziale previsto dal PI non potrà superare i 12.880 m<sup>3</sup>;
  - N.5 ambito produttivo "non connesso" lungo via Ca del Diavolo a Sant'Ambrogio di Valpolicella: ambito di 11.500 m<sup>2</sup> da riqualificare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo



circostante, per tale zona il volume potenziale previsto dal PI non potrà superare i 11.500 m<sup>3</sup>;

- N.6 ambito produttivo “non connesso” lungo via Stazione Vecchia a Gargagnago: ambito di 900 m<sup>2</sup> già a destinazione prevalentemente residenziale su cui prevedere azioni di riordino urbanistico, per tale zona PI prevederà ad attribuire idonea zona territoriale omogenea assegnando eventuali potenzialità edificatorie per eventuali cambio d’uso del fabbricato esistente anche mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
- Sviluppo di un’area insediativa residenziale in adiacenza all’area urbana consolidata situata lungo la via Don Nicola Mazza a saturazione dell’area agricola fino a via Ca del Diavolo;
- Sviluppo di un’area insediativa residenziale in adiacenza all’area urbana consolidata situata lungo la via Aldo Moro con l’individuazione del limite fisico all’edificazione in corrispondenza del limite dell’ATO;
- Sviluppo di un’area insediativa residenziale a saturazione dell’area urbana consolidata situata lungo la via Alessandro Volta con l’individuazione del limite fisico all’edificazione in corrispondenza del limite dell’ATO;
- Sviluppo di un’area insediativa residenziale a saturazione dell’area urbana consolidata situata lungo la via Lanza;
- Sviluppo di un’area insediativa residenziale in adiacenza all’area urbana consolidata in prolungamento di via Giovanni Albertini e via Don Primo Mazzolari con l’individuazione del limite fisico all’edificazione in corrispondenza del limite dell’ATO;
- Sviluppo di un’area insediativa residenziale in adiacenza all’area di sviluppo insediativo residenziale previsto dal PRG a Gargagnago – via strada delle pinete - con l’individuazione del limite fisico all’edificazione;
- Individuazione di due opere incongrue:
  - N.1 a Sant'Ambrogio Valpolicella – via Giacomo Matteotti – area occupata da attività produttiva impropria da bloccare e da riconvertire;
  - N.2 a Sant'Ambrogio Valpolicella – via Sengia – area degradata occupata da attività produttiva impropria, l’area dovrà essere rinaturalizzata e l’equivalente capacità edificatoria trasferita in area trasformabile;
- Individuazione di un tracciato stradale in programmazione a collegamento di via Don Nicola Mazza e via Ca del Diavolo;
- Individuazione di una pista ciclopedonale in previsione lungo via Giacomo Matteotti al fine di mettere in sicurezza un tratto di strada compromesso dall’attraversamento pesante;
- Individuazione di una pista ciclopedonale in previsione lungo vicolo La Ponta al fine di mettere in sicurezza un tratto di strada compromesso dall’attraversamento pesante;
- individuazione di un percorso ciclopedonale lungo via Fontanon in connessione con piazzale del Tricolore;



## Relazione di progetto – Dimensionamento | elab. B.06B | adozione

- recupero e riqualificazione degli edifici esistenti agricoli non più funzionali mediante schedatura;
- riconversione a destinazione turistico ricettiva mediante erosione della destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati in particolare alla riqualificazione degli ambiti di centro storico;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell'area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività produttive in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;

## 4.1.4 Ambito Territoriale Omogeneo n.4: Agricola

ATO n.04					
AGRICOLA "LOCALITA PRUNEA"					
		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG**	strategico PAT		m <sup>2</sup>
Residenziale	m <sup>3</sup>	0	3.800	30 m <sup>2</sup> /ab	750
Commerciale /direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	0	0	100 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	0
Produttivo	m <sup>2</sup>	0	0	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	0
Turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	0	2.500	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	375
Abitante teorico				150 m <sup>3</sup>	
		abitanti insediati	414		
		abitanti teorici	25		
		** aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )	1.125		
* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale					
** Previsione di massima, comprensiva della sommatoria delle aree a servizi per destinazione residenziale e direzionale potenziali					



### **Caratteristiche :**

Superficie territoriale: 2.543.528,5 m<sup>2</sup>

Il territorio comprende l'ambito agricolo integro di Sant'Ambrogio di Valpolicella in località Prunea.

Sono presenti 414 abitanti rispetto ai complessivi 11.902; trattasi dell'ATO 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.

Questa area a destinazione rurale è destinata alla viticoltura di alta qualità quali il Valpolicella classico DOC, l'Amarone della Valpolicella e il Recioto classico DOC.

Ad sud est dell'ATO è presente un allevamento intensivo che risulta compatibile con il sistema insediativo. Non sono presenti insediamenti produttivi.

Parte del territorio a est e ovest è interessato da un'area di pericolosità idraulica P1 da PGRA.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di due nuclei rurali storici – Prunea di Sotto e Prunea di sopra - quest'ultima riveste maggiore valore si tratta di un complesso edilizio in linea, lungo e solitario, nel mezzo di un'ampia campagna pianeggiante, in un territorio caratterizzato da contrade rurali e da corti agricole chiuse. Entrambi risultano incastonati all'interno della campagna e tutelata da specifico contesto figurativo.

L'ambito risulta poco dotato dal punto dell'offerta turistico - ricettiva nonostante l'attrattività sistema agricolo produttivo e del valore intrinseco del luogo quale porta al territorio della Valpolicella.

L'accessibilità principale avviene dalla strada provinciale 4 che percorre longitudinalmente l'ambito e determina limite fisico settentrionale dell'ATO, mentre il torrente Leno e Vaio di Cavallo o Prognetta Lena determina il limite fisico a sud est.

In tale ambito non vengono confermate le seguenti previsioni del PRG vigente:

- l'area di espansione residenziale (C2/1b) lungo via Casetta (superficie 26.205 mq e volume pari a 26.205 mc) – soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR.11/2004 e non reiterata con DCC. 50/2022;

### **Obiettivi :**

- 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 (ciclopeditoni, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.

#### **Scelte e azioni di piano:**

- individuazione della rete ecologica principale e del sistema ambientale di pregio;
- definizione di specifiche misure di conservazione - anche mediante censimento - degli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis" presenti;
- integrazione di attività agricola con attività agrituristica;
- schedatura come corte rurale dell'ambito "Prunea di Sotto" e attribuzione di specifiche categorie di intervento;
- interventi volti al consolidamento dei nuclei storici rurali e degli edifici esistenti attraverso la rimodulazione delle categorie di intervento per gli edifici con valore storico architettonico;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei cono visuali e delle vedute;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- individuazione di interventi di nuova costruzione a completamento a completamento del tessuto insediativo esistente, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- riconversione a destinazione turistico ricettive mediante erosione della destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopeditona che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell'area centrale e si integri con il territorio agricolo;



- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività produttive in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;

#### 4.1.5 Ambito Territoriale Omogeneo n.5: Insediativa produttiva

ATO n.05					
INSEDIATIVA PRODUTTIVA "FRAZIONE DI PONTON"					
		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG***	strategico PAT		m <sup>2</sup>
Residenziale	m <sup>3</sup>	27.222	64.528	30 m <sup>2</sup> /ab	18.330
Commerciale /direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	722	1.686	100 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	2.408
Produttivo	m <sup>2</sup>	0	88.000	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	8.800
Turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	0	3.000	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	450
		Abitante teorico		150 m <sup>3</sup>	
		abitanti insediati		1.771	
		abitanti teorici		611	
		** aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )		29.988	
* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale					
** Previsione di massima, comprensiva della sommatoria delle aree a servizi per destinazione residenziale e direzionale potenziali					

\*\*\* in caso di decadenza delle previsioni di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati del PRG vigente (individuati come aree di urbanizzazione programmata PAT) come previsto all'art. 18 co. 7 della LR. 11/2004:

- previsione di espansione residenziale (C2) (superficie 18.148 m<sup>2</sup> e volume assegnato 27.222 m<sup>3</sup>)

la relativa potenzialità edificatoria prevista (residuo PRG) può essere trasposta negli ambiti di trasformazione "linee preferenziale di sviluppo/aree di riconversione" e verrà acquisita all'interno del carico insediativo aggiuntivo (strategico PAT).

#### Caratteristiche :

Superficie territoriale: 3.037.276,9 m<sup>2</sup>

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. Tale frazione – rispetto all'abitato di Sant'Ambrogio capoluogo e la frazione di Domegliara – risulta separata in quanto la linea della ferrovia Bolzano Verona determina una barriera fisica e formale con



il restante abitato del comune. L'ATO trova un ulteriore limite fisico a ovest con la presenza del fiume Adige che determina il confine comunale.

Sono presenti 1.771 abitanti rispetto ai complessivi 11.902; all'interno dell'ambito territoriale la vocazione prevalente e quella produttiva, sono presenti le destinazioni residenziali e rurali.

L'area agricola risulta utilizzata per coltivazioni a vigneto, frutteti e frutti minori e seminativi irrigui.

E presente alcuni servizi di rilevanza sovracomunale in particolare:

- l'istituto "Poverette casa di Nazareth" che accoglie persone disabili di sesso femminile portatrici di handicap psico-fisico ed, in parte, psichiatrico, prevalentemente in età adulta.
- Il parcheggio scambiatore collegato alla stazione ferroviaria di Domegliara / SantAmbrogio.

Sono presenti sette ambiti produttivi, di cui il principale considerato dal PTCP "di interesse provinciale consolidato" mentre i restanti sono considerati di interesse comunale consolidato.

L'ambito produttivo più "di interesse provinciale consolidata" e il più recente e per gran parte si sviluppa nel comune di Dolcè; all'interno è predominante la lavorazione del marmo e attività produttive di carattere industriale di produzione. Lungo il fronte di via Napoleone a est è presente alcuni insediamenti con destinazione commerciale (supermercati e rivendite). Tale zona risulta ben connessa al sistema viabilistico in quanto direttamente collegata dal punto viabilistico sulla SS.12.

Dei 6 ambiti produttivi considerati di "interesse comunale consolidato":

- 5 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 destinazione esistenti "attività artigianali e di piccola industria" strettamente connesse all'abitato.
- 1 area risulta degradata - lungo via Paganella - viene considerata come "non connessa" secondo le indicazioni del PTCP e pertanto soggetta a riconversione.

L'ambito del centro storico di Ponton riveste valore storico culturale, è presente Villa Nichesola, Mocenigo, Conforti soggetto a vincolo monumentale e considerato villa veneta. All'interno dell'ambito sono presenti diverse aree che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso anche l'ausilio di programmi complessi; in particolare l'ambito dell'ex "Ospedale psichiatrico" la cui area contermina è tutelata da specifico contesto figurativo.

L'ambito risulta poco dotato dal punto dell'offerta turistico - ricettiva nonostante l'attrattività sistema agricolo produttivo e del valore intrinseco del luogo quale porta al territorio della Valpolicella.

L'accessibilità principale avviene attraverso la strada provinciale 4 che la connette longitudinalmente e dalla SS.12 e parallelamente ad essa dalla linea ferroviaria Bolzano Verona che attraversa l'ATO da sud verso nord.

#### **Obiettivi :**

- 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 con visuali;
- Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali in riferimento alle funzioni compatibili ammesse.
- Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti – anche mediante la schedatura degli annessi non più funzionali - finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, turismo rurale, agriturismo etc.);
- Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale;
- Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico di 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.

#### **Scelte e azioni di piano:**

- individuazione della rete ecologica principale e del sistema ambientale di pregio;
- definizione di specifiche misure di conservazione - anche mediante censimento - degli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis" presenti;
- integrazione di attività agricola con l'attività agrituristica;
- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento del centro storico di Ponton attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento per gli edifici con valore storico architettonico;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;



- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei cono visuali e delle vedute;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- individuazione di interventi di nuova costruzione a completamento a completamento del tessuto insediativo esistente, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- conferma dello sviluppo insediativo residenziale del PRG a Ponton – via del mercato - in adiacenza all'area urbana consolidata della pianificazione previgente;
- Riqualficazione / riconversione di un area compromessa da edificazione soggette alla realizzazione di “programmi complessi” :
  - 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 m<sup>2</sup>. La riconversione manterrà la destinazione per servizi di interesse pubblico anche di carattere privato, attività direzionali e ricettive dei fabbricati esistenti.
- Riqualficazione / riconversione di un area individuata come “area idonea per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale” ubicata alla stazione di Domegliara - Sant'Ambrogio di Valpolicella finalizzata all'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;
- Riconversione dell'area occupata da attività produttiva impropria situata:
  - in località Ponton – via Ponte: superficie 3.200 m<sup>2</sup> tale area verrà destinata a zona residenziale più consona al contesto residenziale circostante.
  - in località Ponton – via Butturini: superficie 8.900 m<sup>2</sup> tale area verrà destinata a zona residenziale più consona al contesto residenziale circostante;  
Il volume assegnato per la riconversione residenziale delle verrà definito dal PI nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
- Riconversione dell'area aree classificate “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 si prevede l'eventuale trasformazione e riconversione. Si prevede:
  - N.1 ambito produttivo “non connesso” di via Paganella a Ponton: ambito di 6.500 m<sup>2</sup> da riqualficare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante e in relazione al progetto del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale, per tale zona il volume potenziale previsto dal PI non potrà superare i 4.200 m<sup>3</sup>;



- Sviluppo di un'area insediativa residenziale in adiacenza delle aree urbane consolidata situata lungo la via Giovanni Falcone con l'individuazione del limite fisico all'edificazione al fine di non prevedere una saldatura con l'ambito produttivo attiguo. Tale previsione permetterà di saturare e unire tre ambiti insediativi consolidati sviluppando un fronte unico;
- Sviluppo di un'area insediativa produttiva / commerciale direzionale ad espansione dell'ambito produttivo di interesse comunale in località Campagnon sia in direzione nord che in direzione ovest con l'individuazione del limite fisico all'edificazione al fine di non prevedere un consolidamento del sistema insediativo esistente. È ammissibile la saldatura delle due aree produttive esistenti;
- Sviluppo un'area insediativa produttiva dell'ambito produttivo di interesse comunale lungo via A. De Gasperi in direzione nord ovest con l'individuazione del limite fisico all'edificazione al fine di non prevedere un consolidamento del sistema insediativo esistente;
- Individuazione di una opera incongrua:
  - N.1 a Ponton – lungo la SS.12 – area occupata da attività produttiva impropria da bloccare e riconvertire;
- Recepimento della previsione di tracciato stradale "stick traffic da PTCP" a collegamento in località Campagnon della SS.12 con il comune di Dolcè;
- Potenziamento del tracciato stradale esistente – via Alcide de Gasperi / case Sparse Campagnon mediante allargamento del sedime esistente e individuazione di innesto a rotatoria con la SS.12;
- realizzazione di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) in fregio al fiume Adige;
- individuazione di un percorso ciclopedonale lungo via Sotto Sengia / SS/12 in connessione con piazzale del Tricolore;
- recupero e riqualificazione degli edifici esistenti agricoli non più funzionali mediante schedatura;
- riconversione a destinazione turistico ricettiva mediante erosione della destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati in particolare alla riqualificazione degli ambiti di centro storico;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;



Relazione di progetto – Dimensionamento | elab. B.06B | adozione

- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell' area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività produttive in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;



## 5. LA DEFINIZIONE DELLA QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSA CUI ALLA LR. 14/2017

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

ASO Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				Riferimento Tabelle Allegato D	
				RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variatione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=-0,5%)	Variatione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variatione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+0,14=-1,5%)	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO		
			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".

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.

Come successivamente descritto, la quantità massima di consumo di suolo previsto dal PAT - attraverso la procedura prevista con la DGR. 1911/2019 che si rimanda – è pari a 12,81 Ha.

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



## 5.1 Sintesi relazione illustrativa DGR. 1911/2019

In riferimento alla determinazione delle superficie per le singole destinazioni si prevede che le scelte strategiche del PAT impieghino:

- superficie residenziale prevista dal PAT = 79.927 mq
- superficie produttiva prevista dal PAT = 88.000 mq
- superficie residenziale prevista dal PAT = 1.475 mq

➤ superficie totale prevista: 169.402 mq (16,94 Ha)

Come indicato dalla DGR. 1911/2019:

“le richieste dei comuni che potranno essere esaminate si ritiene, in prima analisi e per coerenza con le valutazioni espone al Capitolo 1 dell'Allegato D alla DGR 668 del 2018, non debbano analogamente superare il doppio del valore medio della “quantità max di consumo di suolo”.

Il comune di Sant'Ambrogio ricade nell'ASO 6 - Lessinia e piccole dolomiti – montagna, l'allegato D alla DGR.668/2018 prevede valore medio della quantità massima di consumo di suolo assegnata per ogni ASO (8,47) pari a 16,94 mq.

Secondo la DGR. 1911 del 17 dicembre 2019 “per ASO identificata nella tabella 1 del citato Allegato D”

La quantità proposta per avviare il procedimento di revisione della quantità di consumo di suolo assegnato è pari a ha 16,94 ≤ ha 16,94 (= ha 8,47x2 - ASO 6); per cui esaminabile.

Eventuali riduzione della quantità di suolo consumabile sulla scorta della procedura cui DGR n. 1911 del 17 dicembre 2019 decreterà in fase di PI la necessità di rio-orientare i parametri stereometrici pe le zone urbanistiche effettuando se possibile operazioni densificazione.

In calce viene allegata la scheda rappresentativa alla richiesta per il successivo avvio del procedimento cui DGR. 1911/2019, si demanda alla Relazione a supporto della stessa per la specificazione dei dati esposti contenente le analisi e le considerazioni minime che documentino quanto indicato. Tale scheda prevede un punteggio di 11/16 che pertanto determina una quantità di suolo assegnabile di 12,81 Ha (comprensivo del + 10 % misure riguardanti il contrasto delle isole di calore).



## Scheda A

## Comune di SANT'AMBROGIO VALPOLICELLA (VR)

## Primo PAT

Quantità assegnata dalla Regione al PRG	6,68	ettari
Quantità recepita con variante di adeguamento adottata con DCC n.27 del 30.06.2021	*6,68	ettari
Quantità residua di Piano (PRG) alla data di presentazione della domanda	6,68 <sup>1</sup>	ettari
Quantità proposta con la presente richiesta	16,94	ettari
ASO di appartenenza n. 06 Valore Medio Quantità Max Consumo di Suolo	8,47	ettari

A   Popolazione esistente alla data di presentazione della richiesta: n. 11902 abitanti		
Movimento demografico (saldo naturale e saldo migratorio) negli ultimi 5 anni: +64	Trend positivo [1]	1
	Trend negativo [0]	
Variazione percentuale famiglie ultimi 5 anni: +87	Trend positivo [1]	1
	Trend negativo [0]	
B   Aree libere destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 2 c. 1, lett. e) e art. 13, c. 9, della LR n. 14/2017)		
Rapporto tra la quantità recepita dal Comune [mq *0] e le aree che sono state urbanizzate e collaudate [mq 0]	Superiore al 50% [1] Inferiore al 50% [0]	0
C   Percentuale edifici inutilizzati rispetto al totale degli edifici		
Provincia di Belluno	Minore 5% [1] Maggiore 5% [0]	0
	Provincia di Padova, Treviso, Verona e Vicenza	
Provincia di Rovigo e Venezia	Minore 4% [1] Maggiore 4% [0]	0
	Provincia di Padova, Treviso, Verona e Vicenza	
Provincia di Padova, Treviso, Verona e Vicenza	Minore 3% [1] Maggiore 3% [0]	0
	Provincia di Padova, Treviso, Verona e Vicenza	
D   Aree per servizi		
Rapporto tra le previsioni di piano e la dotazione di servizi realizzati	Maggiore del 70% [1]	1

	Minore del 70% [0]	
<b>E   Mobilità sostenibile</b>		
Percentuale delle aree a servizio della mobilità alternativa (ferrovia, piste ciclabili, tram, mezzi pubblici, mezzi elettrici, ecc.) rispetto alla rete stradale <sup>3</sup> tradizionale del comune	Maggiore 75% [1] Minore 75% [0]	<b>0</b>

<sup>1</sup> Da monitoraggio comunale

<sup>2</sup> Si tratta di dimostrare lo stato di attuazione delle previsioni esterne agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata individuati rispetto alla quantità assegnata

<sup>3</sup> Tenuto conto delle aree di sosta, parcheggio e di rifornimento.

<b>F   Consistenza attuale del comparto produttivo</b>		
Dinamiche ultimo decennio in termini di unità locali e addetti	Trend positivo [1] Trend negativo [0]	<b>1</b>
Flusso turistico, in termini di arrivi e presenze, e coefficiente di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria	Trend positivo [1] Trend negativo [0]	<b>1</b>
Rapporto tra il totale degli edifici produttivi esistenti e quelli inutilizzati	Minore del 10% [1] Maggiore del 10% [0]	<b>1</b>
<b>G   Situazioni emergenziali</b>		
Emergenze ambientali, sociali, sanitarie, ecc.	Si [1] No [0]	<b>1</b>
<b>H   Fragilità e valenza ambientale del territorio comunale</b>		
Presenza di criticità ambientali e/o idrogeologiche	Si [1] No [0]	<b>1</b>
Rapporto tra superficie territoriale e superfici ambiti naturalistici	Minore del 75% [1] Maggiore del 75% [0]	<b>1</b>
<b>I   Rapporto delle previsioni di potenziale consumo di suolo con l'ASO di appartenenza</b>		
Rapporto tra il dato medio ASO di appartenenza (DGR 668/18) e quantità nuova di consumo di suolo proposta	Minore del 50% [1] Maggiore del 50% [0]	<b>1</b>
Classe sismica	Zona 2 [0] Zona 3 [0,5] Zona 4 [1]	<b>0</b>
Alta tensione abitativa	Si [1] No [0]	<b>0</b>
Varianti Verdi   quantità aggiornata – mq 79.738	Si [0] No [1]	<b>1</b>



<b>Punteggio complessivo</b>	<b>11</b>
------------------------------	-----------

<b>L   De-permeabilizzazione dei suoli e di contrasto delle c.d. "isole di calore"</b>	
Strumento è dotato di una disciplina che incentiva azioni di de-permeabilizzazione dei suoli e di contrasto delle c.d. "isole di calore"	SI
<i>Impiego di "superfici permeabili", per le aree scoperte quali fondi naturali e grigliati inerbiti o comunque materiali porosi; incentivo verso l'uso di "coperture verdi"; recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, vasche, bacini; incremento delle superfici verdi urbane e delle alberature stradali; riuso sostenibile delle aree e degli edifici dismessi o dei siti inquinati; presenza di stazioni di ricarica per auto elettriche</i>	<i>Fino ad un massimo di + 10% della Superficie consumabile risultante e in ogni caso non superiore alla quantità di Superficie consumabile richiesta</i>

Data: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Valutazione massima | 11 punti = 100% della Superficie consumabile richiesta

Valutazione minima | 0 punti = 0% della Superficie consumabile richiesta

La Quantità di suolo assegnabile (Q<sub>max</sub>) sarà la seguente:

<b>Punteggio Complessivo</b> ----- x Superficie consumabile richiesta = <b>Q<sub>max</sub></b> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"><b>16</b></div>
---

<div style="text-align: center; margin-bottom: 5px;"><b>11</b></div> ----- x 16,94 = 11,64 ha x 10% (coefficiente L) = <b>12,81 ha</b> <div style="text-align: center; margin-top: 5px;"><b>16</b></div>
---