



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

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio
artt. 3, 5, 14 - LR.11/2004

Novembre 2021

Documento Preliminare



Piano di Assetto del Territorio (PAT)

DOCUMENTO PRELIMINARE

1. Dal PRG al PRC.....	5
Aspetti generali	5
1.1 La gerarchia dei Piani	5
1.2 Il Documento Preliminare	5
1.3 La Valutazione Ambientale Strategica	6
1.4 Il Quadro Conoscitivo (QC)	8
1.5 La perequazione urbanistica.....	9
1.6 Il credito edilizio.....	10
1.7 Compensazione urbanistica	11
1.8 Gli Accordi pubblico privati	11
1.9 La relazione tra PAT e il PRG vigente	11
2. Gli obiettivi del PAT comunale	11
Un territorio equilibrato, efficiente, sostenibile	11
2.1 Linee guida.....	11
2.2 Un'idea di territorio.....	14
3. Le indagini preliminari, il quadro analitico e conoscitivo.....	16
Il contesto territoriale	16
3.1 L'assetto morfologico.....	16
3.2 La Dinamica demografica	18
3.3 Flussi migratori della popolazione	19
3.4 Popolazione straniera.....	19
3.5 Movimento naturale della popolazione.....	20
3.6 Struttura della popolazione	21
3.7 Condizioni abitative ed insediamenti	21
3.8 Quotazioni del mercato immobiliare	22



3.9	Valori immobiliari comunali	22
4.	Il disegno del PAT comunale	26
	L'articolazione progettuale	26
4.1	Aspetti generali	26
4.2	Le componenti areali: Ambiti strutturali di Paesaggio	26
4.3	Le componenti lineari e puntuali: Dorsali e Nodi	28
4.4	Polarità e relazioni urbane	29
4.5	Sistema infrastrutturale	31
4.6	Sistema dei beni storico - culturali	35
4.7	Sistema ambientale e degli spazi aperti	36
4.8	Difesa dal dissesto idrogeologico	39
4.9	Il paesaggio	40
4.10	Il sistema produttivo	41
4.11	Il settore ricettivo e dei servizi	42
4.12	Le azioni per uno sviluppo sostenibile	43



Premessa

La redazione di un nuovo strumento urbanistico rappresenta una stimolo di per il territorio che vi pone mano, una opportunità per costruire nuove visioni e per sedimentare l'identità.

Una opportunità, anche per rivedere e ridefinire i presupposti organizzativi dell' azione di manutenzione del territorio e di governo delle trasformazioni urbane, ricercandone la migliore efficacia e rendendole sempre più riconoscibili ed apprezzabili da parte dei cittadini.

Per lungo tempo la regolamentazione urbanistica comunale ha rappresentato il cuore dell' azione amministrativa locale. La capacità di rispondere alla domanda insediativa correlata da una crescita economica rilevante attraverso il quale - per esternalità - si è sviluppato un processo di infrastrutturazione del territorio che a sua volta ha rappresentato in un circuito virtuoso per l'espansione produttiva e la crescita economica.

La grande recessione del periodo 2007-2013 ha modificato radicalmente il quadro operativo della azione amministrativa locale, stretta tra vincoli di bilancio sempre più stringenti e il rallentamento della attività edilizia. È cambiato così, strutturalmente, anche lo sguardo rivolto dalle amministrazioni alla programmazione urbanistica.

La consapevolezza che all'interno del perimetro del territorio urbanizzato esistono ampie riserve di spazio poco o male utilizzato, si è sovrapposta al venir meno dell'interesse proveniente dai mercati immobiliari, consentendo di assumere in un orizzonte di lungo periodo (2050) obiettivi strategici di valenza nazionale e regionale come l' azzeramento del consumo del suolo, la riqualificazione e l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente. Obiettivo del legislatore è spostare l'attenzione dalla pratica urbanistica dalle nuove espansioni urbane alla (più complessa) azione volta a promuovere e sostenere la rigenerazione dei contesti già urbanizzati, dismessi o in diversa misura sottoutilizzati, interessati da esigenze sempre più pressanti di riqualificazione funzionale, energetica, ambientale e strutturale.

In questa prospettiva vanno intese le modifiche alla legge urbanistica regionale che la Regione Veneto ha emanato nel 2017 (LR. 14/2017 "disposizioni per il contenimento del consumo di suolo") e nel 2019 (LR.14/2019 "politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio") con l'intento di porre al centro della pianificazione i temi della **RIGENERAZIONE URBANA** (qualità edilizia, efficienza energetica, sicurezza sismica, mobilità sostenibile) della **VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO** e dell' **AMBIENTE** (reti ecologiche, conservazione della biodiversità, tutela delle risorse primarie e della salute umana), perché accompagnino le più tradizionali politiche per la **QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI**.

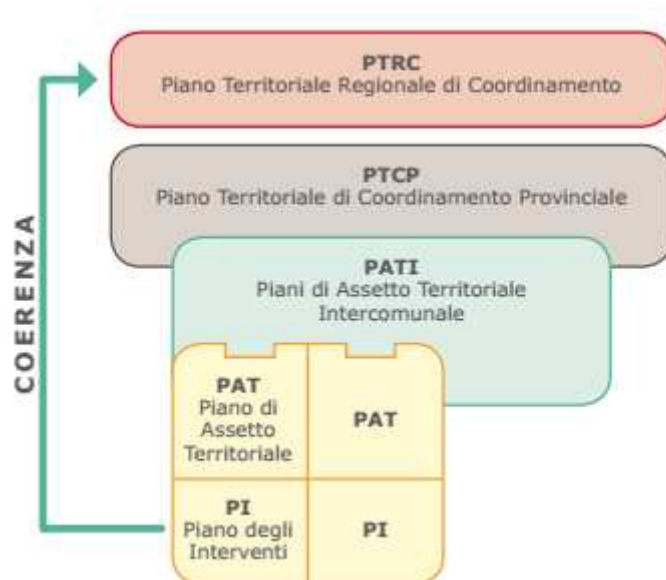
Obiettivo prioritario sarà focalizzare l' attenzione sui temi della rigenerazione urbana e della qualificazione ambientale e nel contempo impiegare i nuovi strumenti a servizio dell'urbanistica al fine di rigenerare il territorio, aumentare gli spazi pubblici e stimolare gli interventi privati.

1. Dal PRG al PRC

Aspetti generali

1.1 La gerarchia dei Piani

Dopo l'entrata in vigore della LR 11/2004, il Piano Regolatore Generale non è più uno strumento unico ma si compone di una parte strutturale - il PAT (Piano di Assetto del Territorio) - di una parte operativa - il PI (Piano degli Interventi). Il primo è riferito ad una visione strategica di lungo periodo, basato su una previsione di sviluppo decennale mentre il secondo è lo strumento operativo e di breve/medio periodo (quinquennale) e può essere redatto per parti e/o temi e quindi attraverso tempi e modalità differenziate. **L'insieme dei due strumenti forma il PRC (Piano Regolatore Comunale).**



1.2 Il Documento Preliminare

Il percorso di pianificazione per la redazione del PAT, ai sensi dell'art. 14 della LR 11/2004, prende avvio con l'adozione da parte della Giunta Comunale del documento preliminare. Il **DOCUMENTO PRELIMINARE** (insieme al Rapporto Ambientale Preliminare) rappresenta quindi la prima tappa del percorso. Un racconto che fotografa le caratteristiche del territorio e gli obiettivi da perseguire con la pianificazione. Partendo dalla lettura degli strumenti di pianificazione sovraordinati, dalle specificità e dall'identità del territorio, dagli indirizzi degli Amministratori, vengono delineati "gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il Piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato" e "le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio".

Il Documento Preliminare va inteso come **PROPOSTA APERTA** che l'Amministrazione Comunale presenta ai cittadini, alle associazioni e alle rappresentanze territoriali per definire in forma concertata e partecipata gli obiettivi da assegnare alla successiva fase di redazione del progetto di Piano.



In questo modo, il Documento Preliminare rappresenta l'occasione per aprire un confronto sul futuro di Sant'Ambrogio del Valpolicella e il suo territorio con un connotato più generale e strategico che possa orientare l'azione urbanistica e al tempo stesso parlare agli interessi e ai valori diffusi dei cittadini e dei frequentatori del territorio.

Nell'orientare le scelte pianificatorie, in parallelo verranno attivate due attività di supporto, da un lato la Valutazione ambientale strategica (VAS) e dall'altro le attività specialistiche che poi confluiranno nel Quadro Conoscitivo. Tale documento viene elaborato dalla Giunta comunale e, a seguito della conclusione della fase di concertazione di cui all' art. 5 LR. 11/2004 può essere implementato accogliendo i contributi pervenuti dagli stakeholders. Successivamente viene trasmesso al consiglio comunale ai fini dell'adozione del piano.

1.3 La Valutazione Ambientale Strategica

Il quadro di riferimento normativo per la VAS è ormai completo sia a livello comunitario, nazionale che regionale nell'ottica di introdurre, all'interno del processo decisionale del governo del territorio, uno strumento di supporto alla progettazione del Piano. Per questo la scelta metodologica che si propone è quella di avviare un percorso di VAS strettamente integrato al processo di costruzione del Piano in un rapporto che non solo procede dal Piano verso la VAS, delineando scenari e prefigurando politiche su cui la VAS dovrà esprimersi, ma che muove anche dalla VAS al Piano per anticipare criteri (e indicatori) attraverso i quali la valutazione sarà sviluppata, così da poter agire efficacemente – e per tempo - ad **ORIENTARE IN ITINERE LE DECISIONI** del Piano. Un piano strutturale come si configura il PAT deve coniugare punti di vista diversi e a ciascuno, a partire da quelli più prettamente urbanistici senza dimenticare però gli altri che comunque interferiscono nel "disegno" del piano, deve fornire risposte alle criticità diversamente percepite e alle istanze variamente ordinate nei luoghi, nei soggetti e nel tempo.

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è composta da:

1. **Rapporto Ambientale Preliminare:** articolata per matrici, è un'analisi preliminare che, alla luce delle condizioni dell'ambiente e delle informazioni preliminarmente raccolte, identifica i possibili impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del Piano. La predisposizione del Rapporto Ambientale Preliminare avviene contemporaneamente alla redazione del Documento Preliminare del P.A.T. L'obiettivo è quello di acquisire il grado minimo di conoscenze, da trasferire nella proposta di piano (oltre che ai soggetti interessati dalla fase di consultazione) al fine di evidenziare eventuali criticità dal punto di vista ambientale da considerare nella definizione delle scelte di piano per renderle "sostenibili". Il documento che mette a sistema questa prima fase (il Rapporto Ambientale Preliminare) ha lo scopo, tramite la specifica consultazione dei soggetti istituzionali, delle autorità ambientali, della cittadinanza e in particolare dell'Autorità Competente (Regione Veneto – Unita organizzativa Commissioni VAS e VincA) di specificare il

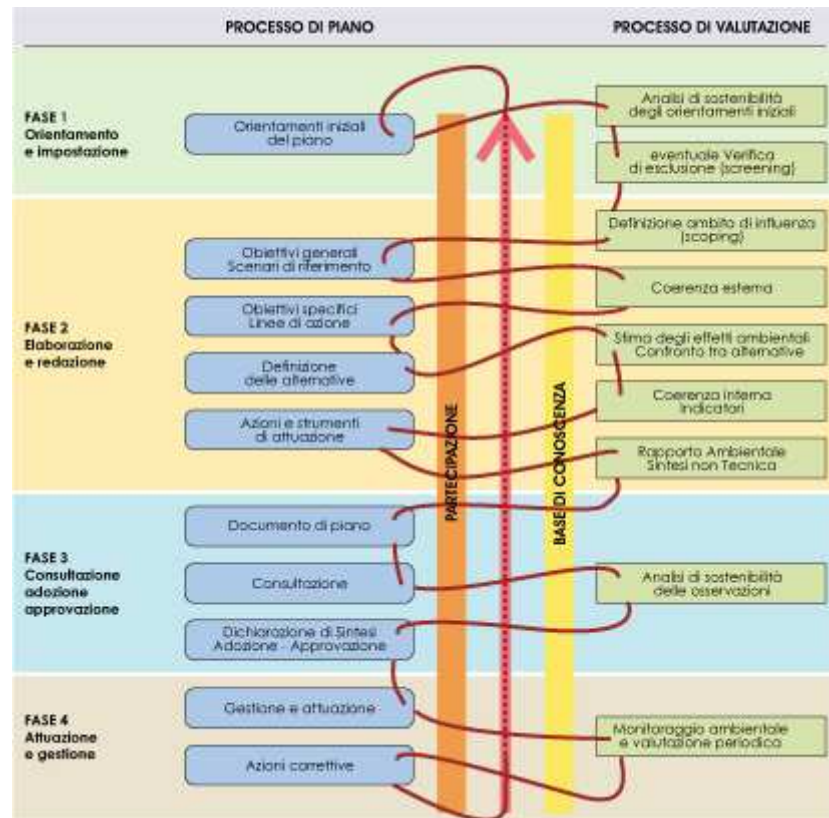


campo delle informazioni da includere nel documento definitivo della Valutazione Ambientale Strategica.

2. **Rapporto Ambientale:** accompagnato da una sintesi non tecnica, è un'analisi che, partendo dal Rapporto Ambientale Preliminare e dalle indicazioni pervenute dai soggetti competenti in materia ambientale e dalla Direzione Regionale V.A.S., valuta compiutamente lo stato dell'ambiente scomposto in tutte le sue componenti (suolo, aria, acqua, salute pubblica, ecc.), i possibili impatti significativi sull'ambiente e il patrimonio culturale e le ragionevoli possibili alternative. Le informazioni necessarie alla stesura del Rapporto Ambientale sono contenute nell'Allegato I della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE e recepite anche nel D.Lgs. n° 152/06. La predisposizione del Rapporto Ambientale avviene contemporaneamente alla redazione del P.A.T.. Il processo di VAS, costituisce parte integrante del progetto di piano e ne accompagna l'intero processo di elaborazione ed approvazione. Per quanto attiene ai contenuti del Rapporto Ambientale essi risultano ormai ben codificati e si richiamano direttamente dalla direttiva europea:
- o illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
 - o aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
 - o caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere interessate;
 - o qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
 - o obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
 - o possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeo-logico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
 - o misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
 - o sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate

e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;

- o descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio;
- o sintesi non tecnica delle informazioni sopracitate.



3. Dichiarazione di sintesi: a seguito della fase di pubblicazione e osservazioni, in sede di approvazione del PAT l'autorità procede predisponendo la Dichiarazione di Sintesi, volta a:

- o illustrare il processo decisionale seguito;
- o relazionare sulla fase di consultazione;
- o esplicitare il modo in cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel PAT e come si è tenuto conto Rapporto Ambientale e delle risultanze di tutte le consultazioni.

1.4 Il Quadro Conoscitivo (QC)

Come previsto dalla legge urbanistica veneta (11/2004), tutte le attività di analisi e di progettazione necessarie per la redazione del nuovo PAT saranno sistematizzate all'interno del Quadro Conoscitivo (QC), il quale sarà strutturato in un **SISTEMA INTEGRATO** di dati standardizzati con i dati regionali e provinciali e facilmente consultabili e aggiornabili. Il QC pertanto consentirà non solo di avere un'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, così come inquadrato normativamente dalla Regione del Veneto stessa, ma soprattutto come uno strumento di lavoro, utile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del Piano, per la valutazione di sostenibilità degli interventi ed per il loro monitoraggio.



Sulla base delle specifiche indicazioni degli Atti di Indirizzo Regionali, il Quadro Conoscitivo, potrà mettere in luce:

- o le relazioni sovra comunali, provinciali e regionali;
- o la struttura storica del territorio (beni vincolati, centri storici, corti rurali...);
- o il sistema naturale e ambientale da tutelare e valorizzare;
- o il sistema infrastrutturale esistente e quello previsto a medio e lungo termine;
- o le dinamiche socio-economiche e demografiche;
- o le condizioni in essere del tessuto urbano (morfologia, funzioni, stato manutentivo..);
- o le dotazioni territoriali dei servizi attuali e le esigenze;
- o la classificazione urbanistica del territorio e la sua composizione zonale;

Più specificatamente, gli articoli 10, 11 e 11bis la Legge Regionale 11/2004 introduce chiare impostazioni metodologiche per la formazione e acquisizione di elementi conoscitivi necessari all'elaborazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica e territoriale, prevedendo rispetto alla fase progettuale, la preliminare elaborazione all'interno del QC delle basi informative preliminari necessarie, come già brevemente accennato, alla corretta definizione delle scelte dello strumento di pianificazione.

Le basi informative territoriali saranno sistematizzate coordinando:

- o dati ed informazioni già in possesso dell'Amministrazione Comunale;
- o nuovi dati ed informazioni acquistate ed elaborate nell'iter pianificatorio;
- o dati ed informazioni in possesso di altri enti.

La redazione del QC ha quindi il compito di raccogliere e ordinare in modo esaustivo tutte le informazioni disponibili in merito alle condizioni naturali ed ambientali del territorio, del sistema insediativo ed infrastrutturale, delle valenze storico-culturali e paesaggistiche e delle problematiche economiche e sociali. Le specifiche che saranno utilizzate per la realizzazione del QC (delle sue matrici) sono quelle indicate con DGR. 3811/2009 e Decreto direttore della unità organizzativa urbanistica n.1 del 6/12/2018.

1.5 La perequazione urbanistica

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



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

La possibilità di concentrare l'edificazione in alcune parti del territorio, e di localizzare, almeno parzialmente, le aree destinate a servizi pubblici in alcuni ambiti significativi, consentirà di evitare il fenomeno della dispersione delle aree pubbliche, assicurando una maggiore qualità dei servizi pubblici medesimi. Come previsto dall'art. 16 co. 4 bis del DPR 380/2001, la corresponsione della quota parte di "vantaggio stimato e/o plusvalore" derivante dalla perequazione urbanistica, assorbe la quota parte del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambi di destinazione d'uso - c.d. "contributo straordinario" - di cui all'art. 16 co.4 d) ter del DPR 380/2001.

1.6 Il credito edilizio

Un ulteriore elemento rilevante, messo a punto nella direzione della perequazione adottata alla grande scala, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico, è costituito dall'istituzione del **CREDITO EDILIZIO**. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici definiti dal PRC, il credito edilizio, rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente (art. 36 della LR. 11/2004). Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, dovrà essere prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito. Si tratta di un'iniziativa che corrisponde ad una generale necessità di riqualificazione ambientale, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici non più adeguati a certe attività (allevamenti intensivi, specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. A Sant'Ambrogio del Valpolicella andrà approfondita la possibilità di utilizzare il credito edilizio per rimuovere edifici del tutto in contrasto con l'ambiente urbano o naturale in cui sono inseriti (in genere capannoni che ospitano attività in zona impropria).

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



1.7 Compensazione urbanistica

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

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

1.8 Gli Accordi pubblico privati

Gli **ACCORDI PUBBLICO PRIVATI** (di cui all'art. 6 della LR. 11/2004) costituiranno un nuovo importante strumento di attuazione della pianificazione, non solo per attuare gli interventi previsti dal PAT, ma per definire il PAT medesimo relativamente al tema della riqualificazione del centro urbano (delocalizzazione dei volumi incongrui in aree idonee) e della creazione di habitat naturalistici. L'attuazione degli accordi pubblico privato deve essere conforme alla pianificazione urbanistica comunale. Ai sensi dell'art. 17 co. 4 bis della LR. 11/2004 le previsioni/interventi esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata cui LR. 14/2017 e pertanto che "consumano suolo" sono sempre soggetti alla definizione di accordi cui art. 6 LR. 11/2004.

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

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

1.9 La relazione tra PAT e il PRG vigente

Il PAT non può essere ridotto alla semplice rappresentazione sintetica dei contenuti del PRG vigente, al contrario rappresenta il momento strategico per una nuova pianificazione del territorio comunale, compatibile solo parzialmente con il PRG vigente. Dal momento che l'entrata in vigore del PAT comporta l'automatica trasformazione del PRG vigente nel primo Piano degli Interventi il PAT medesimo dovrà esplicitamente indicare quali parti del PRG vigente sono compatibili con



le sue previsioni, e quali parti sono in contrasto. Si tratta di un'azione di compatibilità tra le due forme di pianificazione che va ben oltre il tradizionale concetto di salvaguardia. In altri termini, la redazione del primo PAT comporta - di convesso - la contestuale conformazione del primo Piano degli Interventi, assumendo nella pianificazione strategica solo i contenuti "compatibili" del PRG vigente, con il limite evidente che non potrà essere destinato a Piano degli Interventi l'intero PRG vigente. Per il semplice motivo che il PI dura cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione. Dalla data di approvazione del PAT decorre il termine quinquennale cui art. 48 co. 5 quater; per i comuni non dotati di PAT il termine quinquennale di decadenza decorre dall'entrata in vigore della LR. 14/2017.



2. Gli obiettivi del PAT comunale

Un territorio equilibrato, efficiente, sostenibile

2.1 Linee guida

La riforma urbanistica approvata dalla Regione Veneto nel 2004 e quelle più recenti - dalla LR. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" a quella della LR. 14/2019 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio" - propongono all'attenzione della pianificazione e delle amministrazioni locali nuovi temi e nuove sensibilità quali il consumo di suolo, la rigenerazione urbana e la riqualificazione del territorio agricolo. Consci che la crisi ambientale, economica, sociale in atto ha fortemente rimesso in discussione l'attività di pianificazione basata sulle mere previsioni di nuove espansioni (che siano residenziali, produttive o commerciali), dobbiamo ripensare all'urbanistica, attraverso un approccio che analizzi non solo gli aspetti dimensionali ma anche quelli sociali al fine di fotografare e ri-orientare le dinamiche in atto. Un'urbanistica che tuteli e valorizzi le risorse e il territorio; elementi che sono alla base degli orizzonti di sviluppo e della qualità dell'abitare. Orizzonti nei quali l'Europa assegna ai sistemi insediativi un ruolo significativo: la città è "un luogo dallo sviluppo sociale avanzato, con un grado elevato di coesione sociale, alloggi socialmente equilibrati, nonché servizi sanitari ed educativi rivolti a tutti; una piattaforma per la democrazia, il dialogo culturale e la diversità; un luogo verde, di rinascita ecologica e ambientale; un posto attrattivo e un motore della crescita economica" (UE/2011).

A partire da questi principi, le linee guida che porteranno alla stesura del Piano di Assetto del Territorio le possiamo sintetizzare nei seguenti obiettivi:

UN TERRITORIO EQUILIBRATO: con la consapevolezza che il paradigma della crescita dei sistemi insediativi deve fare i conti con i limiti imposti dalla legge sul consumo del suolo LR. 14/2017 il piano deve proporre nuove modalità d'azione e d'intervento. Il progetto deve coniugare crescita e tutela ambientale e del paesaggio. Deve saper toccare temi strategici, di immediata visibilità e impatto, in grado di fornire alla comunità un ampio quadro di servizi pubblici e benefici da sviluppare anche attraverso la partecipazione diretta con gli operatori privati e gli stakeholder.

UN TERRITORIO EFFICIENTE: a partire dal buon utilizzo delle risorse territoriali, l'obiettivo è quello di perseguire l'equità sociale degli interventi, anche mediante l'utilizzo dei nuovi tools come la perequazione, il credito edilizio e la compensazione. L'obiettivo è garantire: l'equa distribuzione - tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi - dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali,



l'utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire maggiori servizi e garantire l'efficientamento energetico, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico e altre utilità per la collettività.

UN TERRITORIO SOSTENIBILE: sotto il profilo economico, ambientale e sociale. Significa garantire una maggior vivibilità e tutela del territorio, assumendo la rigenerazione urbana come politica strategica orientata al miglioramento della qualità ambientale ed ecologica dell'insediamento, promuovendo politiche mirate al riuso dell'edificato esistente, alla vocazione e/o rigenerazione ambientale degli spazi aperti e all'implementazione del verde nel centro urbano.

2.2 Un idea di territorio

Il processo di redazione del PAT dovrà far emergere in maniera chiara lo scenario ed i valori posti alla base della pianificazione del territorio. Per fare ciò è necessario costruire una "idea di territorio" intesa come progetto politico di territorio ed incardinata sui valori collettivamente condivisi e riconosciuti nell'identità dei luoghi.

La predisposizione del PAT sarà un'occasione di partecipazione, luogo di elaborazione ed approfondimento dei problemi, riflessione sul ruolo ed identità del territorio nei diversi ambiti di relazione con i quali le istituzioni locali sono chiamate ormai quotidianamente a confrontarsi.

Il Documento Preliminare fornisce la cornice di riferimento in termini di: stato dell'ambiente, vocazioni, obiettivi, entro la quale disegnare il PAT.

Il futuro Piano di Assetto del Comune di Sant'Ambrogio del Valpolicella si fonderà sulle scelte del PTCP della provincia di Verona e del PTRC 2020, contestualizzando il territorio all'interno degli scenari e approfondendo i diversi aspetti legati alle tematiche: sociali, culturali e ambientali al fine di rappresentare il territorio di Sant'Ambrogio in tutte le sue realtà.

Il documento monitora il sistema infrastrutturale e dei trasporti cui segue l'analisi del sistema insediativo, - i territori urbani e le aree per insediamenti produttivi - e, a seguire, il quadro delle politiche attuate ed attuabili dagli attori locali.

A conclusione, vengono individuati gli obiettivi generali che si intendono raggiungere attraverso il PAT.

Completano il Documento Preliminare l'appendice statistica che illustra l'aspetto quantitativo dei molteplici temi analizzati e le immagini di sintesi concepite come elemento di conoscenza del territorio. L'obiettivo che si prefigge questa analisi è di doppia natura: da un lato fotografare lo stato attuale della dotazione delle risorse tangibili ed intangibili e dall'altro definirne le potenzialità e i rischi.

Una fotografia "statica" del quadro urbanistico con valutazioni di tipo ambientale, economico, infrastrutturale, tecnologico, sociale, ecc ..di quest'area e delle politiche messe in atto dagli attori locali accanto ad una visione "dinamica" di medio - lungo periodo in cui tutte le componenti vengono relazionate in maniera sinergica e cumulativa. In sintesi vengono analizzati i seguenti aspetti:

- sistema ambientale;
- difesa del suolo;
- paesaggio agrario di interesse storico-culturale;



- servizi a scala sovra comunale;
- sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità;
- attività produttive;
- sistema turistico - ricettivo;
- fonti di energia rinnovabile;
- centri storici;
- territorio rurale;
- sistema produttivo;
- servizi a scala locale;
- infrastrutture a scala locale;

Gli obiettivi strategici da perseguire con il PAT per garantire nel tempo uno sviluppo qualitativo del Comune di Sant'Ambrogio del Valpolicella, non possono non prescindere dalla finalità di salvaguardia dell'ambiente e alla promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future e nel rispetto delle risorse naturali.

Sulla scorta delle finalità di cui all'art. 2 della LR. 11/2004, l'Amministrazione Comunale indica i seguenti obiettivi generali e scelte strategiche del PAT di Sant'Ambrogio del Valpolicella; per tracciare una prima ipotesi di organizzazione territoriale, e definire obiettivi mirati alla realtà locale, è necessario dapprima aver sintetizzato e valutato alla scala vasta:

- i caratteri fisici, ambientali, territoriali e paesaggistici;
- gli indirizzi e le volontà espresse dalla pianificazione vigente;
- le dinamiche in atto;
- le criticità e fragilità;
- le risorse e potenzialità;
- gli obiettivi generali;

Segue una breve descrizione dei caratteri identitari al fine di costruire un quadro condiviso della realtà locale, ipotizzando i temi strategici in relazione ai quali fissare gli obiettivi e le azioni di piano.

3. Le indagini preliminari, il quadro analitico e conoscitivo

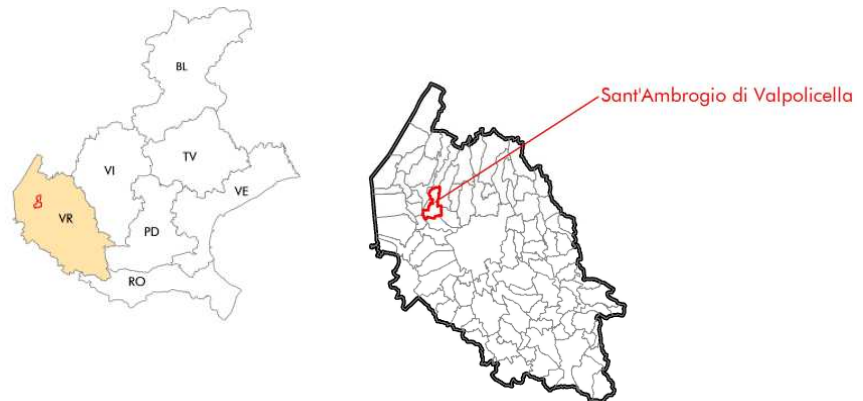
Il contesto territoriale

3.1 L'assetto morfologico

Sant'Ambrogio fa parte della Valpolicella e sorge a circa 18 chilometri a nord-ovest da Verona.

Il territorio comunale si trova a pochi chilometri dal lago di Garda, dal fiume Adige e dalla parte finale della Vallagarina, nel punto in cui l'Adige, che la percorre, entra nella Pianura Padana. Il territorio comunale presenta ad un'altitudine eterogenea, minima 95 m e massima 1065 s.l.m. il grado di sismicità è classificato come medio alto - sismicità di tipo 2 (DGR. 244 09.03.2021). Il territorio di Sant'Ambrogio comprende varie frazioni: San Giorgio di Valpolicella, Ponton, Monte, Gargagnago e Domegliara.

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



Sotto il profilo geomorfologico il territorio è situato sul fianco sud-occidentale dei monti Lessini che si affaccia sull'alta pianura veronese. Nell'area collinare è circoscritto verso nord e a est da due rilievi appartenenti, il primo alle propaggini meridionali del monte Pastello (quota 1112 m s.l.m.) mentre il secondo è rappresentato dalla dorsale meridiana che dal monte Pastello si sviluppa verso sud fino alla pianura, in cui si distinguono il monte Pugna (quota 721 m s.l.m.) e il monte Solane (quota 655 m s.l.m.). Verso meridione, il territorio collinare si apre sull'alta pianura veronese di origine atesina alla quale si raccorda con una successione di conoidi alluvionali e tramite l'interposizione di una fascia di terreni colluviali a matrice argillosa. Entro tale ambito sono presenti due rilievi isolati di cui quello di maggiori dimensioni è denominato Montindon (quota 196 m s.l.m.) mentre, più ad oriente si trova il rilievo di Monteleone appena emergente dai depositi del conoide di Gargagnago.



I lineamenti morfologici salienti del territorio comunale sono rappresentati da tre elementi principali:

1. i monti Lessini a nord;
2. rilievi morenici dell'anfiteatro del Garda ad ovest;
3. il conoide dell'Adige;

I Monti Lessini: tavolato calcareo a forma triangolare che immerge verso sud. Essi sono solcati da una serie di valli sub parallele a direzione prevalente nord-sud che isolano una sequenza di dorsali collinari allineate parallelamente agli assi vallivi.

L'Anfiteatro morenico frontale del Garda: grande e complessa struttura formata da cerchie collinari sub parallele che bordano la porzione meridionale del lago. Esse si incontrano oltre la sponda destra del fiume Adige ad oltre 2 km dall'area di ricerca. La zona dell'anfiteatro morenico è caratterizzata dalla presenza di materiali clastici trasportati, prima, dal grande ghiacciaio del Garda e poi ripresi dai torrenti scaricatori glaciali.

Il conoide dell'Adige: è una zona sub pianeggiante con pendenza verso sud-est. I lineamenti morfologici più evidenti sono i terrazzi fluviali che in alcuni casi sono molto marcati, come si osserva per esempio tra le località di Dormegliara, Montidon e Balconi. La porzione superficiale del terreno è costituita da un suolo agrario di color bruno, commisto a ghiaie e sabbie, generalmente dello spessore di 50-70 cm. Ad esso soggiacciono alluvioni fluvio-glaciali prevalentemente ghiaioso-sabbiose, certe volte anche limose.





3.2 La Dinamica demografica

Il comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella ha una superficie territoriale di 23,50 km² con una densità abitativa pari a 508,43 ab/km².

Il comune è stato interessato da un trend in crescita dal 2001 al 2019.



La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	9.688	-	-	-	-
2002	31 dicembre	10.023	+335	+3,46%	-	-
2003	31 dicembre	10.358	+335	+3,34%	4.142	2,49
2004	31 dicembre	10.656	+298	+2,88%	4.308	2,46
2005	31 dicembre	10.868	+212	+1,99%	4.418	2,45
2006	31 dicembre	10.965	+97	+0,89%	4.491	2,43
2007	31 dicembre	11.251	+286	+2,61%	4.649	2,41
2008	31 dicembre	11.419	+168	+1,49%	4.758	2,39
2009	31 dicembre	11.509	+90	+0,79%	4.856	2,36
2010	31 dicembre	11.635	+126	+1,09%	4.915	2,36
2011 (*)	8 ottobre	11.735	+100	+0,86%	4.982	2,34
2011 (*)	9 ottobre	11.422	-313	-2,67%	-	-
2011 (*)	31 dicembre	11.410	-225	-1,93%	5.002	2,27
2012	31 dicembre	11.461	+51	+0,45%	5.037	2,26
2013	31 dicembre	11.682	+221	+1,93%	4.988	2,33
2014	31 dicembre	11.756	+74	+0,63%	5.027	2,33
2015	31 dicembre	11.737	-19	-0,16%	5.068	2,31
2016	31 dicembre	11.758	+21	+0,18%	5.044	2,32
2017	31 dicembre	11.818	+60	+0,51%	5.042	2,33
2018*	31 dicembre	11.838	+20	+0,17%	(v)	(v)
2019*	31 dicembre	11.948	+110	+0,93%	(v)	(v)

(*) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(*) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(*) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

(*) popolazione da censimento con interruzione della serie storica

(v) dato in corso di validazione

In particolare possiamo notare come il tasso di crescita del numero di famiglie sia maggiore rispetto a quello del numero dei residenti. Ciò è dovuto principalmente ai cambiamenti sociali in atto (aumento delle separazioni, invecchiamento della popolazione...)



3.3 Flussi migratori della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza: da altri comuni, dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative). Il trend del dato risulta stabile.



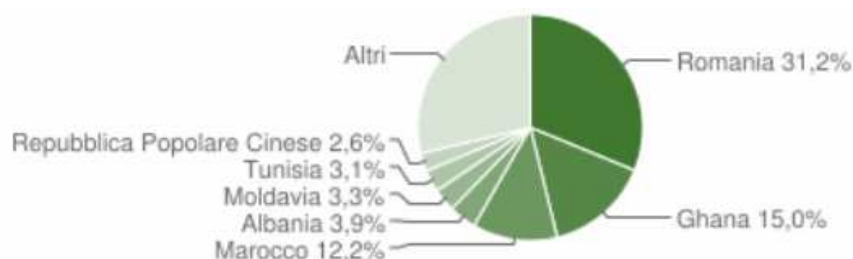
3.4 Popolazione straniera

Popolazione straniera residente a Sant'Ambrogio di Valpolicella al 31 dicembre 2019; sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

Gli stranieri residenti a Sant'Ambrogio di Valpolicella al 31 dicembre 2019 sono 1.117 e rappresentano il 9,3% della popolazione residente. Il trend del dato risulta stabile.



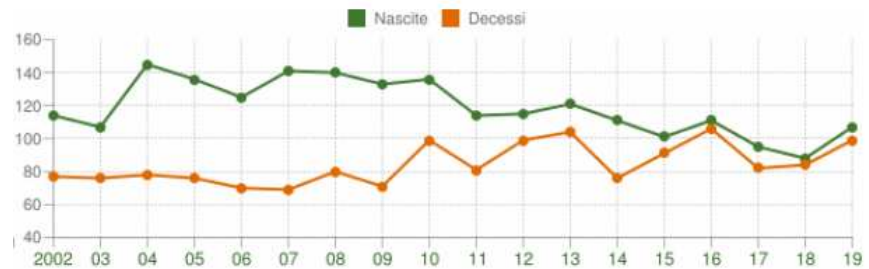
La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 31,2% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Ghana (15,0%) e dalla Marocco (12,2%).





3.5 Movimento naturale della popolazione

Il movimento della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee. Ad un aumento delle nascite si registra un aumento dei decessi.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2019. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	114	-	77	-	+37
2003	1 gennaio-31 dicembre	107	-7	76	-1	+31
2004	1 gennaio-31 dicembre	145	+38	78	+2	+67
2005	1 gennaio-31 dicembre	136	-9	76	-2	+60
2006	1 gennaio-31 dicembre	125	-11	70	-6	+55
2007	1 gennaio-31 dicembre	141	+16	69	-1	+72
2008	1 gennaio-31 dicembre	140	-1	80	+11	+60
2009	1 gennaio-31 dicembre	133	-7	71	-9	+62
2010	1 gennaio-31 dicembre	136	+3	99	+28	+37
2011 (*)	1 gennaio-8 ottobre	98	-38	66	-33	+32
2011 (†)	9 ottobre-31 dicembre	16	-82	15	-51	+1
2011 (‡)	1 gennaio-31 dicembre	114	-22	81	-18	+33
2012	1 gennaio-31 dicembre	115	+1	99	+18	+16
2013	1 gennaio-31 dicembre	121	+6	104	+5	+17
2014	1 gennaio-31 dicembre	111	-10	76	-28	+35
2015	1 gennaio-31 dicembre	101	-10	91	+15	+10
2016	1 gennaio-31 dicembre	111	+10	106	+15	+5
2017	1 gennaio-31 dicembre	95	-16	82	-24	+13
2018*	1 gennaio-31 dicembre	88	-7	84	+2	+4
2019*	1 gennaio-31 dicembre	107	+19	99	+15	+8

(*) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(†) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(‡) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

(*) popolazione da censimento con interruzione della serie storica



3.6 Struttura della popolazione

L'indice di giovinezza mette in relazione la popolazione di età inferiore ai 14 anni con il resto della popolazione residente, determinando, in percentuale, il peso delle classi più giovani rispetto al totale della popolazione.

Come si evince dalle tabelle sotto riportate, tale rapporto registra una lieve diminuzione nel periodo 2002 – 2020 passando rispettivamente da circa il 15,4% al 15%.

Indice di giovinezza:

anno	popolazione con meno di 14 anni	popolazione residente	%
2002	1.492	9.688	15,4
2012	1.880	11.410	16,5
2020	1.790	11.948	15,0

Per contro, l'indice di vecchiaia, inteso come percentuale di popolazione >65 anni, risulta registrare una crescita dal 2002 al 2020.

Indice di vecchiaia:

anno	popolazione con più di 65 anni	popolazione residente	%
2002	1.628	9.688	16,8
2012	2.120	11.410	18,6
2020	2.445	11.948	20,5

3.7 Condizioni abitative ed insediamenti

Per un'analisi dettagliata della situazione abitativa comunale è necessario riferirsi ai dati dei censimenti della popolazione che consentono di analizzare i caratteri delle abitazioni sia dal punto di vista sia quantitativo che qualitativo.

Confrontando il ventennio che va dal 1991 al 2011 si può osservare che il numero di abitazioni in proprietà ha subito una leggera flessione nell'ultimo ventennio passando da un valore di 70,3% del 1991 al 69,6% del 2011.

Anche la superficie media delle abitazioni risulta registrare un trend di leggera flessione negativa, l'età del patrimonio edilizio risulta essere aumentata dal 1991 al 2011, questo significa che vi è una frenata delle nuove costruzioni in linea con quanto si registra nei valori nazionali nell'anno 2009 nel mercato delle costruzioni. I dati a consuntivo sull'andamento del mercato delle costruzioni nel Veneto hanno evidenziato per il 2009 una diminuzione degli investimenti del -5,5 per cento in termini reali e del -7,9 per cento in valori costanti. Questo rallentamento, tuttavia, è un dato che era già presente anche nel 2008, quando i fattori della crisi erano già espliciti, ma non ancora così diffusi in tutti i comparti e in tutti i settori.



Dato importante per monitorare la qualità abitativa degli alloggi è dato dall'indice di affollamento delle abitazioni il quale misura il numero di persone che vive in un'abitazione per metro quadrato. Per il comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella alla data del 2011 detto indice è pari a 0,3. Tale valore fotografa una variazione delle modalità dell'abitare nel tempo spesso riconducibile anche alle nuove tipologie edilizie (edifici a blocco).

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza % delle abitazioni in proprietà	70,3	70,9	69,6
Superficie mq media delle abitazioni occupate	107,8	109,4	105,5
Età media del patrimonio abitativo recente	24,3	23,8	30,1
Popolazione	9.137	9.681	11.422
Indice affollamento ab/stanze	0,2	0,1	0,3

3.8 Quotazioni del mercato immobiliare

In questo capitolo si riportano le quotazioni di mercato alla vendita e per i comuni in analisi, distinti per destinazione dell'edificio e zona per il mercato della residenza. che quello commerciale/terziario.

I dati riportati sono un'elaborazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2020. Si è scelto di stimare come più probabile valore di mercato la media tra il valore massimo e il valore minimo del valore di vendita, presenti nella banca dati, per le tipologie prevalenti per ogni destinazione d'uso, nelle zone centrali e periferiche all'area studio.

Osservando i grafici seguenti che verranno analizzati nello specifico, si nota come i prezzi alla vendita presentino distribuzioni nel territorio molto simili e, come attendibile, il mercato degli edifici di tipo commerciale esponga prezzi massimi e quello degli edifici di tipo produttivo minimi.

Sant'Ambrogio di Valpolicella e San Pietro in Cariano si prefigurano come i comuni più costoso nell'hinterland, influenzato dalla loro attrattività e per la qualità di vita offerta.

Gli altri comuni confinanti con Sant'Ambrogio di Valpolicella presentano una media del valore di vendita pressoché simile, differenziati da piccoli scostamenti. Sant'Ambrogio di Valpolicella si colloca nella media dei prezzi dei comuni limitrofi, in relazione alle tipologie esaminate "abitazioni civili", "ville e villini", "negozi" e "uffici".

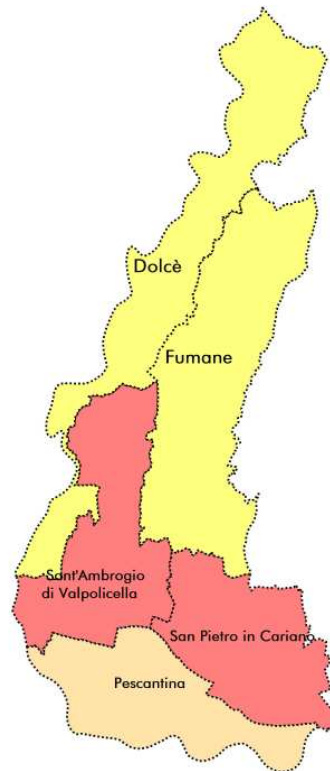
3.9 Valori immobiliari comunali

Sulla base dei dati ottenuti dall'Agenzia del Territorio il comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella attese i suoi valori medi immobiliari come da tabelle sottoriporate.

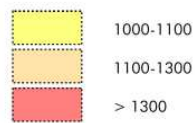


Valori immobiliari comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella:

Tipologia	Valore di mercato medio (€/mq)
Abitazioni civili	1.375
Ville e Villini	1.525
Uffici	965

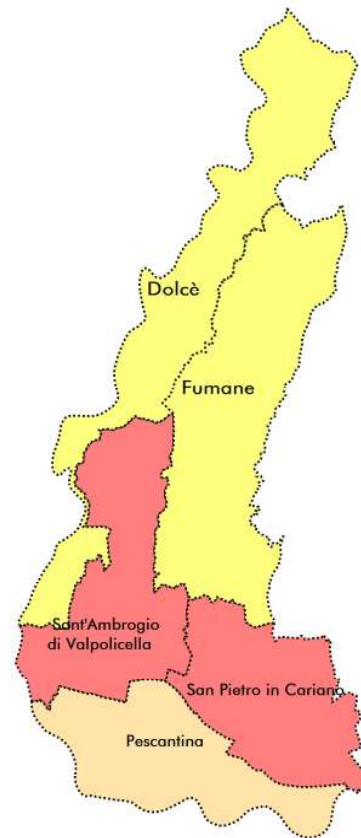


Analisi dei valori immobiliari abitazioni civili (Euro/mq)

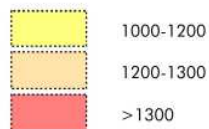




I valori tipici per le aree commerciali sono riferite ai negozi ed il loro andamento non si discosta da quello delle aree residenziali già esaminate: Sant' Ambrogio di Valpolicella si attese su un valore commerciale al mq pari a 1.375 in linea con il comune di Pescantina che si posiziona nella prima cintura della città di Verona.

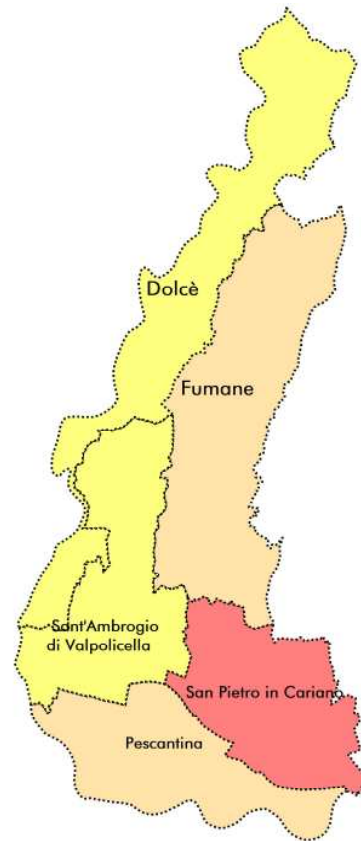


Analisi dei valori immobiliari negozi (Euro/mq)

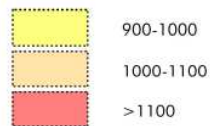




I valori di mercato per il terziario sono invece maggiormente diversificati: comuni come Sant' Ambrogio di Valpolicella e Dolcè si collocano con un valore medio di (900-1000 euro/mq) mentre San Pietro in Cariano ha un valore di 1.125 euro/mq risentendo la vicinanza della città di Verona.



Analisi dei valori immobiliari uffici (Euro/mq)





4. Il disegno del PAT comunale

L'articolazione progettuale

4.1 Aspetti generali

Trattandosi di uno strumento di carattere generale, il PAT dovrà far riferimento non al singolo lotto "particella catastale - problema puntuale" ma stabilire obiettivi e azioni in riferimento ad aree omogenee dal punto di vista ambientale, funzionale e delle problematiche/dinamiche in atto.

Per localizzare obiettivi, strategie, funzioni e indirizzi non si farà più riferimento a zone omogenee disegnate in base a criteri meramente urbanistici (indici e parametri) ma ci si riferirà a porzioni di territorio sufficientemente vaste appoggiate alla morfologia del territorio, all'interno delle quali si risolve la maggior parte delle relazioni e delle dinamiche di trasformazione a scala locale.

Si tratta in sostanza della prima sommaria indicazione dei possibili "ambiti strutturali" di riferimento per la pianificazione, anticipazione degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), la cui definizione puntuale è affidata alla progettazione del PAT stesso.

Il Documento preliminare presenta quindi un possibile schema di piano che aiuti la comprensione dell'organizzazione strutturale del territorio, facendone emergere forma e disegno.

Il contorno degli ambiti strutturali, appoggiandosi a limiti fisici ben riconoscibili, consente infatti l'individuazione degli elementi territoriali generatori di forma; in altre parole delle componenti geomorfologiche del territorio che ne hanno condizionato storia e sviluppo strutturale.

Lo schema oltre alle componenti areali di cui sopra, riporta anche quali componenti lineari - gli assi strategici o dorsali - sui quali si sviluppa il sistema territoriale nonché quali componenti puntuali i poli funzionali o nodi del sistema ambientale, insediativo, produttivo, infrastrutturale.

4.2 Le componenti areali: Ambiti strutturali di Paesaggio

Il territorio di Sant'Ambrogio presenta i caratteri tipici della Valpolicella, un territorio dove si possono distinguere tre zone; la parte posta più a nord caratterizzata da un ambito montuosa, la zona collinare, disposta subito più a sud di quella montana, è formata da propaggini meridionali parallele ai monti e nella parte più meridionale la zona più pianeggiante. Il territorio è favorito da un ottimo clima, dalla dolcezza del paesaggio e dalla presenza di diffuse sorgenti d'acqua. La Valpolicella è sempre stata intensamente abitata, fin dai tempi più remoti, ed è stata scelta a partire dal Rinascimento come luogo di villeggiatura di molti nobili veronesi e veneziani, che vi hanno costruito eleganti ville circondate da giardini e parchi, il cui edificato puntiforme, chiuso dai muri dei broli, è ben evidente e arricchisce il territorio con testimonianze di anni di storia. Anche se l'urbanizzazione degli ultimi decenni ha riempito i fondovalle di quartieri residenziali e di aree artigianali, basta spostarsi di qualche centinaio di metri per ritrovare gli insediamenti tipici della Valpolicella: le ville, abbellite da capitelli, chiesette, pievi, le corti rurali, le case isolate, magari col loro



cipresso e, più in alto, le piccole contrade tutte in pietra.

I temi delle acque, della sicurezza idraulica, della biodiversità e delle zone umide rappresentano il cuore delle politiche di tutela ambientale da perseguire con il piano.

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

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

Le scelte di tutela ambientale troveranno importanti integrazioni nelle azioni e disposizioni che il PAT detterà al fine di garantire adeguate condizioni di salvaguardia del territorio, di valorizzazione e implementazione della rete ecologica locale e della matrice ambientale di pregio.

In parallelo ai due sistemi fluviali principali (Adige ad ovest, Prognetta a est), che attraversano longitudinalmente il territorio comunale, è presente con percorso sud-ovest la **strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero** e dalla **ferrovia Verona-Brennero** che rappresentano una cesura per il territorio comunale ed elementi di contrasto con il sistema ambientale.

Obiettivo del PAT sarà pertanto quello di valorizzare l'ambiente fluviale dell'Adige e del Prognetta come Corridoi Ecologici e di ricercare soluzioni di connessione est-ovest al fine di ridurre l'effetto barriera che attualmente si ha con la SS.12 e il tracciato ferroviario nell'ipotesi di realizzare una fascia vegetale a contrasto delle polveri sottili e a protezione dell'ambiente.

L'obiettivo è quello di promuovere lo sviluppo di **INFRASTRUTTURE VERDI** che, a partire dai corsi d'acqua, dai boschi e dagli spazi aperti, ma anche dalle opere infrastrutturali - integrandosi tra loro - possano assumere la forma ed il ruolo di corridoi di continuità ambientale esprimendo le loro potenzialità in termini di fornitura di servizi ecosistemici e consolidare il ruolo di Sant'Ambrogio come snodo per la fruizione ambientale della Valpolicella.

Integrare nella pianificazione e nelle politiche di sviluppo le infrastrutture verdi significa pertanto assumere il tema della valorizzazione del sistema ambientale e del paesaggio come l'elemento innovatore della visione strategica del futuro assetto territoriale.

Per la salvaguardia e la valorizzazione dello spazio rurale, il PAT dovrà promuovere un insieme di politiche e strategie che richiedono azioni sinergiche da ricercare anche al di fuori delle tradizionali competenze della pianificazione urbanistica. Si dovrà garantire il mantenimento dell'integrità del territorio rurale salvaguardando gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, prevedendo la tutela dei suoli ad elevata vocazione agricola limitandone lo spreco di suolo, incentivando lo sviluppo di una agricoltura sostenibile improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili.



4.3 Le componenti lineari e puntuali: Dorsali e Nodi

Ogni ambito strutturale del territorio esprime specifiche vocazione in base ai quali saranno definite azioni strategiche.

È possibile quindi riconoscere all'interno del territorio comunale quattro tipologie di ambiti, ovvero:

1. Ambiti strutturali a prevalenza ambientale:
 - le aree agricole di tutela e valorizzazione ambientale ai fini della costruzione del sistema di rete ecologica;
 - le aree agricole periurbane;
2. Ambiti strutturali a prevalenza paesaggistica:
 - le aree agricole ove promuovere azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica nonché destinate alla tutela della continuità percettiva.
 - le aree destinate ad assumere un ruolo nel sistema della percezione del paesaggio di livello territoriale.
3. Ambiti strutturali urbani a prevalenza insediativa:
 - le parti urbane consolidate dove localizzare in linea preferenziale i servizi pubblici e prevedere azioni di completamento del tessuto edilizio e le aree insediative agricole (corti), vocate a diventare la cintura verde del sistema insediativo;
4. Ambiti strutturali urbani a prevalenza produttiva:
 - le aree interessate da attività produttive, commerciali, direzionali.

Ogni ambito strutturale può contenere linee o poli che costituiscono, per rilevanza e ruolo, gli elementi ordinatori del sistema territorio. Articolati nei diversi sistemi, ambientale, territoriale, paesaggistico essi sono:

- a) Dorsali del sistema di relazione ambientale:
 - i corridoi ecologici di maggior rilevanza territoriale;
 - i corridoi ecologici di maggior rilevanza locale;
- b) Dorsali del sistema territoriale:
 - i principali vettori della mobilità di scala territoriale (strade sovralocali) o gli assi di relazione tra rete locale e rete territoriale;
 - la dorsale urbana, gli assi principali della mobilità, lungo i quali si organizza il sistema edilizio o si articola il sistema dei servizi e delle polarità urbane in genere;
- c) Dorsali del sistema paesaggistico (itinerari):
 - itinerari paesaggistici o strade panoramiche, in generale le direttrici preferenziali di percezione del paesaggio;
- d) Nodi del sistema ambientale:
 - i nodi della rete ecologica di rilievo territoriale: ambiti naturalistici di rilievo regionale o provinciale;
 - i nodi della rete ecologica di rilievo locale, biotopi, aree naturalistiche minori;
- e) Poli del sistema territoriale:
 - i poli della centralità urbana ed in genere i luoghi dell'identità collettiva;



- i luoghi dove si concentrano servizi e funzioni pubbliche;
 - i nodi del sistema infrastrutturale, intersezioni tra rete territoriale e locale;
 - i punti di interscambio di maggior rilievo;
 - Le polarità del sistema produttivo, quali aziende di rilievo, grandi strutture di vendita, o destinate a produzioni rilevanti sul versante dell'identità locale;
- f) Poli del sistema paesaggistico:
- Il sistema dei centri storici, dei centri urbani, dei borghi rurali sparsi;
 - I quadri paesaggistici;
 - I riferimenti visivi o identitari da individuare puntualmente;

4.4 Polarità e relazioni urbane

La realtà di Sant' Ambrogio è fortemente segnata, in termini di organizzazione territoriale, dall'equilibrio tra vocazione agricola ed estrazione e lavorazione del marmo. Il centro valpolicellese unisce da sempre pietra e vino, grazie una fitta presenza di aziende lapidee e una Scuola d'arte che convivono con le aziende agricole tipiche di quest'area. Territorio rinomato fin dai tempi più antichi per la viticoltura, e in particolare per il vino Amarone della Valpolicella, il Valpolicella classico DOC e il Recioto classico DOC. Il territorio è importante per l'estrazione del marmo rosso di Verona e la lavorazione del granito. Dal punto di vista architettonico, il paesaggio della Valpolicella è adornato di ville venete di grande pregio ed è abbellito da capitelli, chiesette, pievi, contrade e corti, che arricchiscono il territorio con testimonianze di anni di storia.

Il sistema insediativo si è sviluppato su una contrapposizione, una realtà policentrica formata dal capoluogo e le frazioni di Gargagnago, Monte, Ponton, San Giorgio di Valpolicella, Domegliara che si snodano lungo la SP4 e la SP33c e dove la Statale 12 e la linea ferroviaria del Brennero ne sono gli assi di collegamento sovracomunali il tutto inserita all'interno di un paesaggio rurale di grande pregio. La contrapposizione tra sistema ambientale e sistema insediativo è palese; l'industria del marmo di per sé impattante è una realtà da mitigare sia dal punto di vista infrastrutturale che dal punto di vista geologico ambientale; le previsioni nel quadro della mobilità dovranno esulare da semplici soluzioni di scala puntuale, privilegiando invece soluzioni che abbiano una visione ampia di territorio anche attraverso l'ausilio di forme compensative.

Le principali zone produttive presenti nel territorio comunale sono localizzate nella frazione di Dormegliara e nel capoluogo; presentano caratteristiche diverse, la prima di carattere provinciale è ben definita e si connette con l'area industriale di Dolcè, la seconda risulta maggiormente commistionata con il circostante sistema residenziale di cui ne risulta avviluppato. Le zone industriali del comune risultano urbanisticamente sature, pertanto il PAT potrà prevedere azioni di aumento della densità territoriale e/o di riqualificazione/ riconversione - anche mediante specifici accordi pubblici privati verso anche destinazioni d'uso diverse (commerciali, logistiche, direzionali, residenziali, ecc.) il tutto promuovendo idonee forme di mitigazione



ambientale anche al fine di incentivare e sviluppare la rete ecologica locale, il PTCP non individua nuove aree produttive mentre nel PRG sono individuate due ambiti di zona industriale/artigianale nella frazione Domegliara/Ponton (zona Campagnon) non ancora interamente completate. Dal punto di vista del sistema insediativo andrà approfondito il tema del fabbisogno residenziale, tenendo conto delle dinamiche demografiche, quelle dei nuclei familiari, dell'andamento del saldo naturale e di quello sociale, nonché dalle esigenze espresse dal mercato immobiliare considerando gli effetti derivanti dall'applicazione Legge Veneto 2050 sul recupero del patrimonio esistente, che incoraggia l'iniziativa e gli investimenti individuali, sia nei centri abitati, sia nell'edilizia diffusa, piuttosto che quelli d'impresa che comportano significativi oneri di urbanizzazione. Sarà necessario individuare un fabbisogno insediativo "misurato" determinato dall'andamento demografico e migratorio che andrà confrontato con il numero di abitazioni non occupate presenti nel territorio comunale prevedendo una quota aggiuntiva riservata ad eventuali accordi di pianificazione strategici finalizzati al risanamento delle aree di degrado ed alla riconversione e riqualificazione di siti ora occupati da attività produttive non più compatibili con il contesto. Nel territorio si dovrà operare, in particolare, la revisione di alcune specifiche situazioni soggette a previsioni di espansione che risultano "ingessate", rimodulando eventualmente le carature urbanistiche e nel caso richiesto durante la fase concertativa anche mediante lo stralcio delle stesse.

Risiedere a Sant'Ambrogio dovrà significare "abitare la qualità".

Le azioni di miglioramento verteranno, perciò su più livelli, ovvero: riqualificazione degli spazi pubblici (chiusura del centro polifunzionale), riqualificare la scuola primaria di Sant'Ambrogio e di Gargagnago, riqualificare la scuola dell'infanzia di Monte, riqualificare Piazza Vittorio Emanuele, recuperare eventuali zone dismesse o di degrado (da individuare mediante il percorso concertativo) anche mediante la mutazione della destinazione d'uso, creazione di una nuova cittadella dello sport a Montindon, individuare un ambito da vocare a centro servizi per anziani RSA la cui collocazione dovrà essere concertata con il territorio, individuare le linee preferenziali di sviluppo sulla base dei servizi presenti nel territorio in adiacenza all'esistente; definire gli standard urbanistici - le infrastrutture e i servizi per i nuovi insediamenti-precisando i livelli di qualità urbana, ecologica ed ambientale. Si prevederà inoltre, alla ricollocazione delle attività improprie o a incongrue rispetto il sistema insediativo, ad avviare processi di riqualificazione urbana che comportino esternalità positive oltre il limite del campo d'intervento (mitigazioni antirumore lungo la ferrovia, prosecuzione della riqualificazione di Villa Brenzoni-Bassan, riqualificazione delle aree demaniali lungo l'Adige e ciclabile dell'Adige), al recupero del patrimonio edilizio sparso come corti e nuclei di antica origine favorendo forme di riuso (agriturismi, B&B, country house, ecc.) attivazione di operazioni di "eliminazione degli elementi detrattori del paesaggio" da attuarsi con credito edilizio da spendere in operazioni di consolidamento dei margini dei borghi o delle frazioni. Quest'ultimo



punto, assieme alla valorizzazione delle valenze monumentali e ambientali presenti, deve diventare il motore per il rilancio del territorio in chiave turistico-culturale.

Il PAT in particolare dovrà prevedere la conservazione e la salvaguardia del nucleo storico di San Giorgio, al netto di modesti adeguamenti utili al soddisfacimento delle esigenze sociali di tale insediamento. Nel contempo il Piano dovrà prevedere un rinnovamento dell'offerta ricettiva attraverso un potenziamento della stessa, anche mediante la modificazione delle destinazioni d'uso (ove possibile con recuperi di importanti volumi storici ancora esistenti, incentivando la riqualificazione delle attività esistenti e/o di nuova formazione, miglioramento la presenza di pubblici esercizi prevedendo nella nuova edificazione un mix funzionale nelle destinazioni d'uso, ecc.).

Nel capoluogo di Sant'Ambrogio dovrà essere avviato il processo di consolidamento, al fine di favorire il consolidamento di una polarità urbana riconosciuta (centralità urbana, sviluppo commerciale, rafforzamento dei servizi pubblici a standard). Il Piano favorirà il riordino edilizio, incentivando la componente pedonale e nel contempo l'inserimento di mix funzionale delle destinazioni d'uso per i nuovi interventi e nelle ristrutturazioni situati in aree strategiche rispetto al quadro infrastrutturale e logistico, anche attraverso il ricorso del credito edilizio e accordi.

A Domegliara e a Ponton dovranno essere previste azioni di alleggerimento e mitigazione del traffico con particolare attenzione alla zona industriale di Campagnon.

A Gargagnago e a Monte si prevederanno indirizzi che consentano, anche mediante accordi pubblico privati e credito edilizio, l'eliminazione delle strutture incongrue con il contesto e la ricostruzione dei volumi o in prossimità/contiguità con gli aggregati rurali con modalità rispettose dei tipi e dei materiali costruttivi tradizionali, o in aree destinate all'atterraggio di crediti edilizi in zone di nuova espansione.

4.5 Sistema infrastrutturale

La collocazione di Sant'Ambrogio nel contesto delle relazioni della zona del Valpolicella, consente di articolare gli scenari di piano in una visione programmatica in diverse scale di intervento: da quella locale fin a quella regionale.

Sant'Ambrogio risulta essere la "porta" d'ingresso alla Valpolicella storica e territorio di collegamento alla Valle dell'Adige.

In previsione sovraordinata vi è la realizzazione del nuovo tracciato dell'alta Velocità, obiettivo è quello di realizzare una linea ferroviaria veloce Verona-Monaco rivolta sia al traffico passeggeri che merci. Importante elemento intermodale nel territorio comunale di Sant'Ambrogio è rappresentato dalla stazione di Domegliara, stazione ferroviaria posta sulla linea Bolzano-Verona che determina una occasione di consolidamento della logistica per il territorio attraverso il trasferimento delle merci via ferrovia, decongestionando le strade e le autostrade interessate.

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale il PAT suddividerà il sistema della mobilità in. 1) sottosistema infrastrutturale sovracomunale



e 2) in sottosistema infrastrutturale locale, raccordandosi con la pianificazione di settore prevista.

Gli obiettivi del PAT per le infrastrutture a scala sovracomunale prevedono il raccordo con le scelte della pianificazione sovraordinata, ovvero:

- precisazione della rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggior rilevanza;
- definizione delle opere necessarie per assicurare la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo individuando, ove necessario, fasce di mitigazione ambientale al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- definizione della dotazione di standard e servizi alla viabilità sovra comunale;
- recepimento del sistema della viabilità, della mobilità ciclabile e pedonale di livello sovracomunale;
- individuazione dei criteri relativi all'insediamento degli impianti di telefonia.

Il PAT prevederà di incentivare la mobilità lenta attraverso la connessione ai percorsi delle ciclovie nazionali e internazionali; un progetto strategico mirato allo **SVILUPPO LOCALE**, da perseguirsi con equilibrio mediante modalità di fruizione culturale-turistica dei beni storici e paesaggistici; ponendo attenzione affinché il turismo non si trasformi in un fenomeno di svilimento del patrimonio storico con conseguente perdita di identità.

I sentieri panoramici presenti nel territorio offrono una varietà di scorci e di panorami unici. Essi si snodano fra valli ed alture immerse nel verde dei boschi, dei vigneti, degli ulivi e dei ciliegi.

Cipressi e querce s'innalzano imponenti, il "percorso della Salute" che scende da San Giorgio e Gargagnago offre frescura e svago per podisti e ciclisti. Presenza quasi continua è l'acqua. La vegetazione è lussureggiante. Molte sono le specie arbustive - anche di pregio - che regalano colori diversi ad ogni stagione. Ricca la presenza di specie floreali dalle diverse varietà dalle orchidee spontanee da tutelare, alle più diffuse ma colorate macchie di ciclamini, bucaneve, primule, viole, genziane, gigli, peonie, ecc.

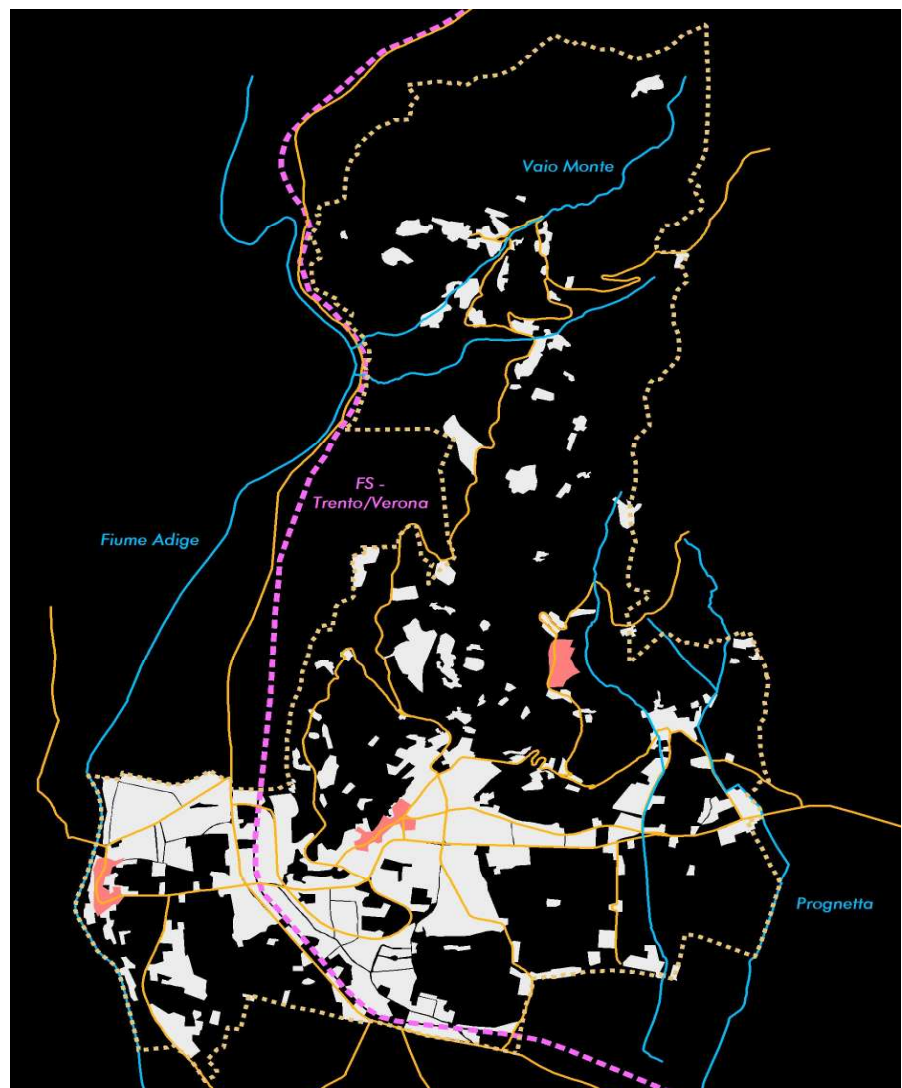
Nel territorio comunale di Sant'Ambrogio di Valpolicella sono stati individuati, in vari anni di ricerca, circa 520 siti di orchidee spontanee, per un totale di circa 30 specie alle quali si aggiungono 4 ibridi interspecifici di notevole pregio naturalistico. Sarà prioritario prevedere forme di salvaguardia delle specificità anche attraverso l'individuazione di ambiti con caratteristiche di invariate paesaggistico / ambientale.

Il turismo deve essere motore di crescita del territorio; un turismo sostenibile che intercetti la dimensione «autentica» del viaggio e pertanto inteso come esperienza conoscitiva e scoperta o riscoperta dei luoghi senza cedere ad una logica "industriale di turismo" alla banalità dell'immediatezza, dell'immagine e del consumo, nonché alla modificazione della realtà a somiglianza dell'immagine preconcepita di un luogo che diviene così solo "merce da vendere".



In questo contesto lo sviluppo di una rete ciclabile "locale" capace di intercettare il flusso cicloturistico europeo (in costante crescita) deve rappresentare un'opportunità straordinaria per Sant'Ambrogio, assieme agli altri comuni della Valpolicella, per uno sviluppo "green" dei servizi legati al tempo libero e al turismo promuovendo la conoscenza e la valorizzazione delle culture e delle tradizioni locali, nel rispetto dell'ambiente capace da un lato di intercettare il flusso proveniente dalla Val d'Adige e dall'altro di ampliare quello consolidato del Lago di Garda.

Numerosi sono i sentieri escursionistici presenti nel territorio comunale che ricalcano antichi percorsi, come il "sentiero della Salute" che congiunge Gargagnago (Borgo dell'Amarone) con San Giorgio e il percorso che congiunge Sant'Ambrogio con San Giorgio attraverso le località di Sengia e Coali. Ci sono poi tutta una rete di percorsi, sentieri e stradelli che da San Giorgio si dirigono verso le località dei dintorni: Ca' de la Pela, Monte con il suo forte austro-ungarico Mollinary, il Monte Solane, Caranzano e molti altri.





Riprendendo gli indirizzi già presenti nella vigente pianificazione locale, la viabilità secondaria potrà essere valorizzata sul versante della mobilità ciclabile, con la realizzazione di un sistema di piste ciclabili indipendente dalla viabilità carrabile e in grado di collegare i centri urbani e l'intero sistema dei servizi.

Tale indirizzo di valorizzazione acquista un respiro territoriale, per quei tratti di strada che appartengono ai grandi itinerari paesaggistici, definiti dal piano provinciale delle piste ciclabili, con il sistema della Valpolicella e della bassa pianura. Il PAT prevederà:

- all'individuazione di aree e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo e all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti;
- alla dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati;
- la definizione di siti di particolare interesse naturalistico, individuati e valorizzati da specifica segnaletica;
- la regolamentazione dei percorsi pedonali e ciclabili, con apposita segnaletica "viabilistica".

Per quanto concerne le infrastrutture locali si provvederà a:

- rafforzare il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovra comunale, raccordandosi con le infrastrutture esistenti dei Comuni con termini;
- aumentare le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti;
- individuare le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, e la perimetrazione del "Centro abitato" al fine dell'applicazione dei rispetti stradali;

Le principali organizzazioni insediative adottate in questi ultimi decenni nel Territorio Veneto, hanno ridisegnato gran parte dei suoi paesaggi, ora caratterizzati dalla "città diffusa che vive, lavora e produce" con la configurazione e le modalità di funzionamento di un vero e proprio sistema reticolare metropolitano.

In questo scenario il PAT dovrà definire gli interventi necessari per adeguare la viabilità esistente e garantire la mobilità con lo schema reticolare che garantisca adeguato supporto agli insediamenti sul territorio, favorendo la distribuzione del traffico locale (persone e merci) nelle direttrici nord-sud ed est-ovest.

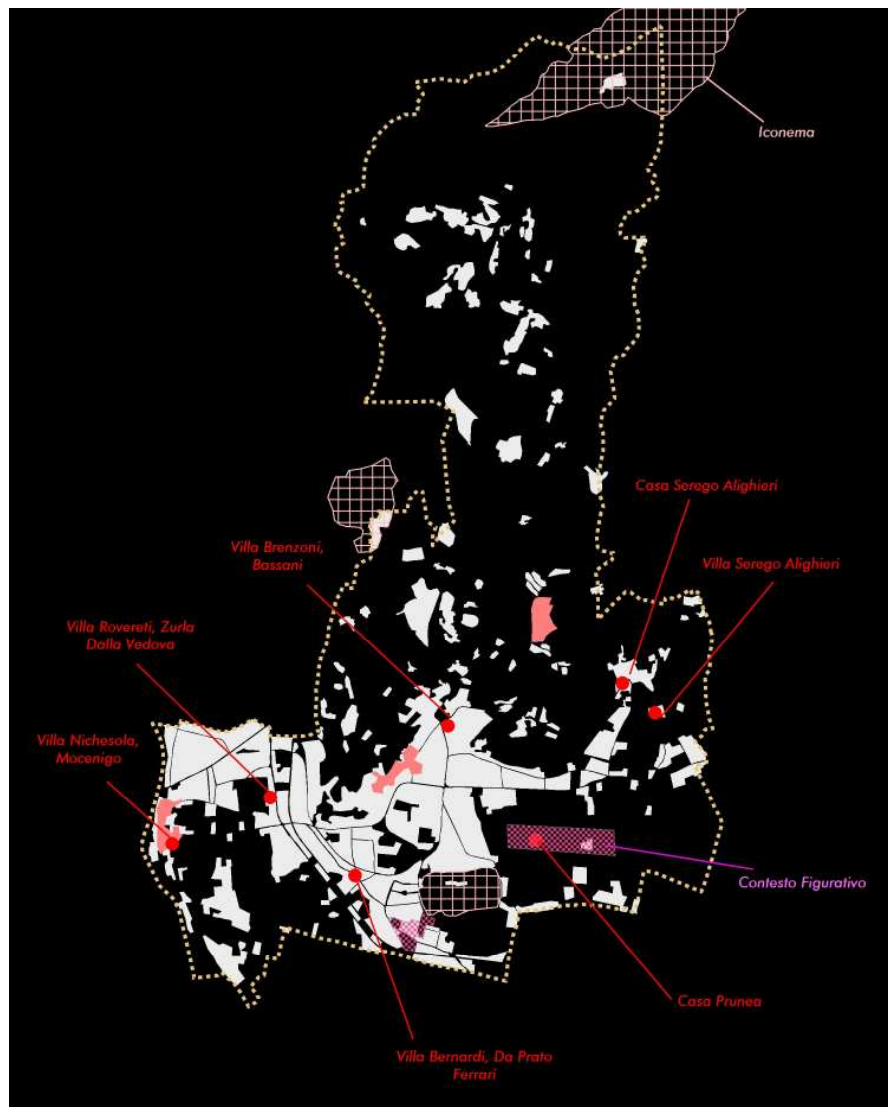


4.6 Sistema dei beni storico - culturali

In merito ai beni storici monumentali, a Sant'Ambrogio sono presenti preziose architetture civili, dimore di famiglie nobiliari, che si caratterizzano per la loro importanza.

Il PAT individuerà gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico recependo le indicazioni del PTRC e PTCP ed integrerà nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare, specificando la disciplina per il recupero e la valorizzazione, ed in particolare individuerà:

- gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale;
- i parchi e i giardini di interesse architettonico;
- le zone archeologiche sulla scorta della carta archeologica del Veneto;



Le Ville Venete censite dall'Istituto Regionale Ville Venete e che oggi caratterizzano il territorio sono:

- Casa Prunea;
- Casa Serego Alighieri;
- Villa Bernardi, Da Prato, Ferrari;



- Villa Brenzoni, Bassani;
- Villa Nichesola, Mocenigo;
- Villa Rovereti, Zurla, Dalla Vedova;
- Villa Serego Alighieri.

A fronte di questo grande patrimonio storico, il PAT dovrà promuovere un insieme di politiche e strategie che richiedono azioni sinergiche da ricercare anche al di fuori delle tradizionali competenze della pianificazione urbanistica capaci di promuoverne la tutela e la valorizzazione. Se da un lato il Piano dovrà prevedere specifici gradi di tutela i diversi ambiti costituenti i centri storici e in generale tutti i beni culturali, prevedendo norme appropriate per gli interventi di tutela e recupero, dall'altro dovrà essere l'occasione affinché le tematiche di tutela, valorizzazione e promozione delle risorse storico-ambientali diventino elementi fondanti per qualificare l'unicità di questo territorio e per lo sviluppo turistico-culturale di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

Il piano confermerà l'attuale individuazione degli ambiti dei centri storici - LR. 80/1980 - che ad oggi ha permesso di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, mantenendo le categorie di intervento vigenti. Eventuali modifiche verranno valutate in sede di stesura del PI, per le correzioni che si rendessero necessarie, o la rivalutazione degli interventi ammissibili per gli edifici.

4.7 Sistema ambientale e degli spazi aperti

Il PAT individuerà la rete ecologica in coerenza con il PTCP, approvato con DGR. 236/2015, come l'insieme delle aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio. Individua, inoltre, elementi ambientali/naturali del territorio comunale che concorrono a potenziare e valorizzare la suddetta rete. Il PAT prevederà il consolidamento e la densificazione delle rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

In particolare, negli elementi della rete individuata, è tutelata la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie animali presenti.

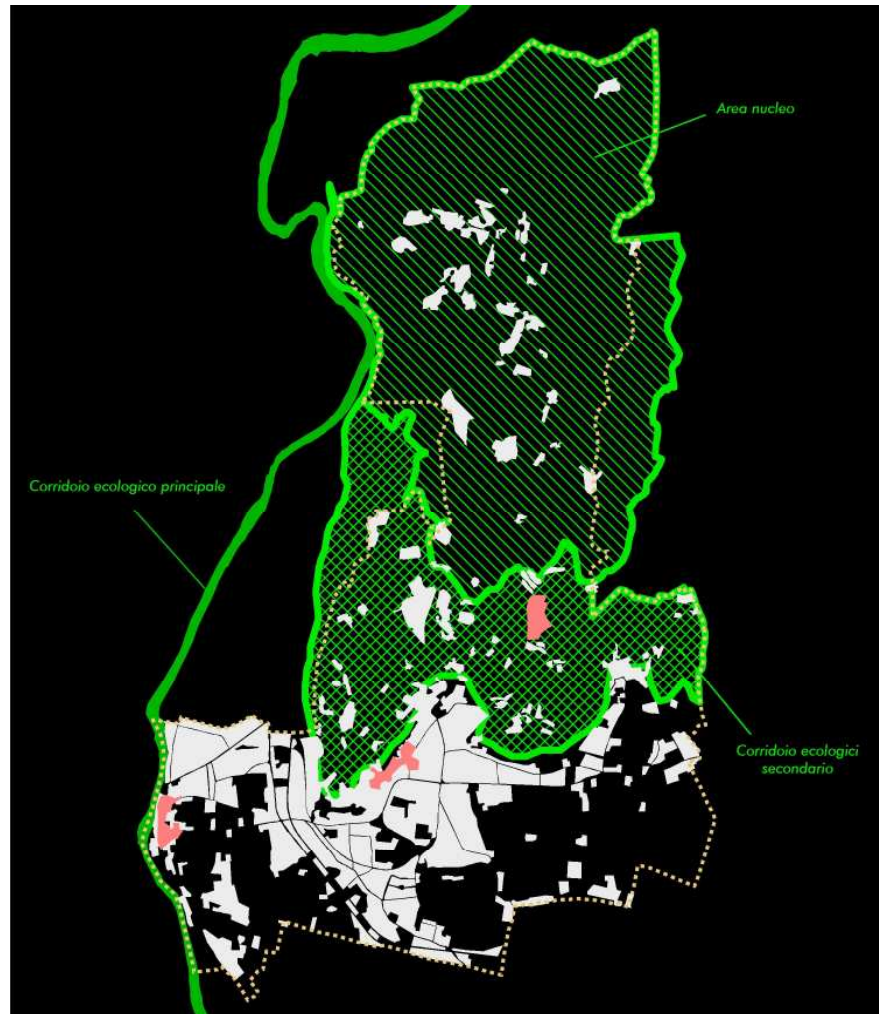
La rete ecologica comunale individuata dal PAT sarà formata dai seguenti elementi:

- Area nucleo: area con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni, di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali auto riprodursi. Costituisce l'ossatura della rete ecologica, con il massimo valore funzionale rispetto alle differenti tipologie ambientali di collegamento;
- Corridoio ecologico principale / aree di completamento: area/fascia adiacente all'area nucleo che costituisce il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali e



svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro);

- Corridoio ecologico secondario: sono fasce di ambiente omogeneo, che si differenziano dalla natura della matrice in cui sono collocati, fondamentali per la costruzione di connessioni sul territorio sia rurale che urbano e con specifica attenzione alle relazioni con gli ambiti che presentano idonee caratteristiche nei comuni contermini;



Il PAT relativamente al sistema ambientale provvederà alla tutela delle risorse naturalistiche ed ambientali e all'integrità del paesaggio naturale quali componenti fondamentali della "risorsa territorio", rispetto alle quali sarà valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni.

In particolare, nel territorio di Sant' Ambrogio, la tutela e la conservazione delle risorse naturalistiche ed ambientali è spesso in stretta relazione con quella del paesaggio rurale.

Le aree di pregio naturale ed ambientale, verranno individuate e disciplinate dal PAT che ne definirà gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.



Il Piano considererà l'attività agricola e le azioni ad essa connesse come elemento da tutelare e valorizzare, come espressione dell'evoluzione morfologica del territorio e della popolazione in esso insediata. Questi elementi, collocati in un complesso sistema di relazioni tra paesaggio naturale e coltivato, contribuiscono a definire la percezione tradizionale del territorio. Altre risorse naturalistico ambientali di rilievo sono rappresentate dalla rete idrografica che struttura il territorio agricolo, caratterizzato prevalentemente da un paesaggio rurale eterogeneo costituito dalle colline terrazzate e dalla zona pianeggiante di bonifica. Il paesaggio pianeggiante pur risultando semplificato (anche sul piano culturale), va tutelato soprattutto nelle aree che mantengono ancora una buona integrità agricola e non sono compromesse dal reticolo infrastrutturale e dagli insediamenti antropici. Il mantenimento del territorio agricolo si associa alla salvaguardia di un equilibrio sia naturalistico che idraulico, che poggia su una rete idraulica creando una condizione per elementi di diversificazione paesaggistica e di biodiversità in ambiente rurale.

Il territorio agricolo caratterizzato dalla presenza di sistemi lineari e di aree agricole ambientalmente integre e fisicamente continue, costituisce un importante ambito di transizione tra la parte urbana del territorio e quella naturalistica.

Andrà evitata la localizzazione all'interno di tali aree di fonti di pressione o criticità ed anzi andrà rafforzata la componente vegetazionale.

Altro aspetto da valutare, sul versante della connettività ecologica tra sistema urbano e quello degli spazi aperti è la possibilità di stabilire delle relazioni importanti tra il sistema del verde urbano e le aree agricole periurbane.

L'area agricola integra, apparentemente di risulta al sistema insediativo e dalle infrastrutture, può rivestire localmente diversi ruoli:

- a) può costituire il sistema dove possono svilupparsi tutte le relazioni a rete funzionali tra il sistema insediativo, (collegamenti ciclabili) ed ecologiche tra le componenti urbane di rilievo ambientale.
- b) può consentire inoltre il mantenimento della continuità ambientale evitando la saldatura tra i centri e la definitiva interclusione di porzioni d'aree agricole.

Andranno sviluppate forme di mitigazione ambientale dei futuri interventi insediativi, in particolare forme di barriere arboree a mitigazione degli impatti dell'insediamento delle attività produttive. Prioritario sarà:

1. ristabilire la continuità ecologica del territorio consentendo le relazioni tra le aree agricole integre, attraverso interventi di tutela dei varchi e delle aperture, tutelando gli agrosistemi di valore ambientale, promuovendo azioni che favoriscano la rilocalizzazione in aree idonee delle zone produttive sparse, o la ricomposizione ecologica delle zone di cava;
2. lungo le infrastrutture stradali e all'interno degli insediamenti di margine prevedere opportuni interventi di mitigazione e/o compensazione, recuperando le discontinuità delle vie di



- transizione della fauna mediante specifici interventi diretti al ripristino delle condizioni di permeabilità e d'efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti) o aumentando la «dotazione» verde dei sistemi insediativi residenziali e produttivi;
3. per le infrastrutture esistenti e di progetto instaurare forme di dialogo con il territorio circostante, finalizzate alla valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico. Esse potranno costituire ulteriori assi lungo i quali realizzare e mettere a sistema gli interventi di rinaturalizzazione, ripristino ambientale, valorizzazione paesaggistica.

4.8 Difesa dal dissesto idrogeologico

Le tematiche relative alla difesa del suolo saranno sviluppate nell'ambito degli studi specialistici del PAT. Per queste tematiche saranno analizzate le condizioni geologico, morfologiche e litologiche, con particolare riferimento alla permeabilità dei terreni superficiali e alle caratteristiche geotecniche al fine di individuare eventuali aree a scarsa capacità portante. Particolare attenzione sarà posta all'assetto idrogeologico e idraulico del territorio, con riferimento alle aree soggette a deflusso difficoltoso ed esondabili in concomitanza con eventi meteorici di particolare intensità per quanto attiene alle acque superficiali. Per le acque sotterranee la distribuzione dell'andamento e la profondità della falda, sono aspetti molto importanti per la realizzazione di opere civili al di sotto del piano campagna.

Lo studio geologico del PAT rappresenta l'occasione per ottenere un maggiore dettaglio nello studio delle fragilità del territorio, attraverso una maggiore definizione e precisazione nella descrizione dei fenomeni naturali che influenzano il territorio, in un'ottica che vede i piani territoriali quali strumenti "dinamici". Il PAT costituisce il momento di una armonizzazione, per gli aspetti di difesa del suolo, tenendo quindi conto delle specificità locali inserite in un contesto più generale.

Il PAT provvederà alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare sarà compito del PAT definire le aree a maggiore rischio: -

- di dissesto geologico e in particolare individuando le aree di frana esistenti (San Giorgio e di Monte) ed eventuali ambiti da attenzionare;
- idrogeologico e le aree esondabili;

provvedendo ad accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture di mitigazione, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.

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

- definizione delle aree a maggiore rischio di dissesto geologico, idrogeologico e delle aree esondabili;
- accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione



- di opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche;
- definizione di indirizzi e prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- definizione delle strategie per il miglioramento degli interventi di gestione del territorio per quanto attiene alla difesa del suolo e dell'equilibrio idrogeologico dei Comuni ricadenti nell'ambito del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), e controllo dello smaltimento delle risulta zootecnica;
- individuare eventuali interventi mirati per le situazioni critiche puntuali;
- definire i criteri per il ripristino, miglioramento ed equilibrio del sistema idrografico e ambientale da realizzare.

4.9 Il paesaggio

Sant'Ambrogio fa parte del sistema geografico dell'alta pianura e del sistema prealpino, evidenziando una divisione piuttosto netta tra la fascia pianeggiante e quella collinare sub-alpina.

L'ambiente naturale è caratterizzato da un andamento parte pianeggiante e parte collinare; gli ampi spazi aperti agricoli, diffusi nel territorio, presentano colture legnose, con rilevante presenza di vigneti che caratterizza fortemente la percezione visiva del territorio.

La conservazione di queste viste e il loro rafforzamento diventa un obiettivo di piano. A questo proposito le nuove infrastrutture programmate dovranno obbligatoriamente confrontarsi con questi particolari aspetti, la progettazione dovrà essere accompagnata da un corretto inserimento paesaggistico.

Il paesaggio è quell'immagine condivisa del territorio in grado di essere letta e percepita dai cittadini, dagli abitanti ma anche dal visitatore occasionale. Il compito del PAT è di mettere a sistema e definire un modo continuo di lettura del paesaggio. In altre parole il PAT dovrà individuare i tipi di paesaggio presenti nel territorio di Sant'Ambrogio, perimetrare le porzioni di territorio fisicamente definite, individuare i "quadri" cioè i luoghi particolarmente integri e suggestivi, articolare le viste lungo gli itinerari e individuare le relazioni visive.

Dal punto di vista ambientale la struttura produttiva si traduce in elementi paesaggistici (vigneto terrazzato) e storico-architettonici (corti, ville e case rurali) che costituiscono i cardini per lo sviluppo di attività di turismo ricettivo sostenibile ed eno-gastronomico.

Elemento caratterizzante di questo ecosistema è la continuità dell'ambiente agricolo e del paesaggio, quasi mai interrotto da elementi di degrado puntuali, quanto piuttosto valorizzato da innumerevoli nuclei storici, edifici vincolati ed agricoli che, anche se necessitano di attività di recupero e valorizzazione, garantiscono una qualità percettiva importante. Il paesaggio coltivato rappresenta l'espressione dell'evoluzione morfologica del territorio e della popolazione in esso insediata; le componenti naturalistiche ed ambientali e la qualità del paesaggio, costituiscono risorsa irriducibile per il territorio.

Numerose sono le cave presenti nel territorio comunale (15 quelle ad oggi in atto), a Sant'Ambrogio spetta la palma di precoce



industrializzazione. Il merito è innanzitutto degli splendidi materiali lapidei che qui, sin dall'antichità, vengono estratti: dal monte Pastello, dal Monte Solane e dalle loro propaggini. Una serie di cave non ancora esaurite hanno dato, infatti, in passato e danno tuttora pietre e marmi che hanno imposto nel settore una posizione di spicco.

Sant'Ambrogio ha dato vita ad una fiera mondiale del marmo e delle macchine per tener alta la tradizione plurisecolare di cava testimonianza di tradizione tipica del luogo. Per gli ambiti di cava esitinte e/o scadute si prediligerà il recupero come bacini idrici o per fini naturalistici.

Il PAT specificherà gli ambiti di paesaggio di interesse storico-culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico.

Per gli ambiti di paesaggio agrario gli obiettivi fissati dal PAT sono in via prioritaria:

- la salvaguardia delle attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, dei valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o ricostruzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostruzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici ed ecologici;

Il PAT potrà prevedere per gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico limitazioni all'utilizzazione insediativa dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuoverà anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo.

4.10 Il sistema produttivo

Il sistema produttivo di Sant'Ambrogio del Valpolicella è costituito da due componenti:

- una zona artigianale - industriale di impianto ormai al massimo sviluppo possibile posta in prossimità della frazione di Domegliara, a nord del edificato, e che si sviluppa in adiacenza allo stesso.
- un secondo polo artigianale - industriale, a sud dell'edificato di Sant'Ambrogio;
- un terzo sistema di attività produttive puntuali e sparse.

Il PAT definirà:

- le aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediative o da insediare, presumibilmente presso le zone per insediamenti produttivi;
- il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali in recepimento al PTRC e PTCP, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale, presumibilmente presso le zone per insediamenti produttivi;
- la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;



- i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito del trasferimento o cessazione dell'attività;
- gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.

Si dovrà incentivare lo sviluppo delle zone industriali esistenti nella direzione dell'industriale/artigianale ad elevata specializzazione e/o del terziario avanzato e , avviando un parallelo processo di riqualificazione dei tessuti edilizi degradati anche mediante mutamento delle destinazioni d'uso.

Da questo punto di vista assumono particolare importanza i progetti di riqualificazione edilizia e ambientale delle aree degradate, che ricompongono la funzionalità insediativa ed ecosistemica del territorio e possono determinare un aumento della fruibilità dei servizi e delle valenze ricreative.

4.11 Il settore ricettivo e dei servizi

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

Il PAT in coerenza con il PTCP, provvederà:

- alla valutazione della consistenza e dell'assetto delle eventuali attività turistiche esistenti e promozione dell'evoluzione delle stesse;
- all'individuazione di eventuali aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo e all'attività sportiva;
- la verifica sulla dotazione dei servizi esistenti e rafforzamento della dotazione sulla scorta delle problematiche emerse con le analisi urbanistiche;
- alla previsione dell'estensione della rete dei percorsi ciclabili di interesse intercomunale (Piano Provinciale delle Piste Ciclabili);
- alla definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche e previsioni di nuovi percorsi per la scoperta e la valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio;
- al recupero e salvaguardia dei prodotti tipici locali, promozione dei vari settori agro-alimentari.

Il PAT individuerà i principali servizi a scala territoriale e le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più funzioni strategiche, servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità. Tali ambiti saranno definiti "Poli Funzionali". I Poli Funzionali sono caratterizzati dalla forte attrattività di persone e di merci, e da un bacino di utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sugli altri sistemi territoriali. Il PAT



prevederà le eventuali linee preferenziali di sviluppo degli interventi, ne definirà la scala territoriale, e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale.

Il PAT provvederà a riammagliare i collegamenti con l'itinerario ciclabile della Valpolicella e della Valadige. In tal modo il territorio comunale sarà posto in rete con l'intero territorio gardesano e non solo; il PAT dovrà pure promuovere il turismo di visitazione e anche quello del tempo libero attraverso la valorizzazione delle ricchezze storiche del territorio, il recupero e la salvaguardia dei prodotti tipici locali ed il consolidamento delle strutture agrituristiche e turistico-ricettive esistenti.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'accoglienza di un turismo eco sostenibile, in relazione all'importanza ed estensione dei complessi monumentali e al sistema paesaggistico ambientale di Sant'Ambrogio.

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

4.12 Le azioni per uno sviluppo sostenibile

Il piano provvederà al recepimento e all'approfondimento delle legislazione nazionale sull'efficiamento energetico e sulla diffusione delle fonti di energia rinnovabili e dei principi di bioedilizia, bioarchitettura e biocompatibilità, al fine di guidare gli attori del processo edilizio nelle fasi di progettazione, costruzione e gestione degli immobili, attraverso una politica di :

- pianificazione e gestione del territorio che favorisca l'uso di fonti rinnovabili di energia (solare termica, fotovoltaica, geotermica, l'uso delle biomasse, ecc.), e incentivi l'attuazione della normativa vigente in materia e l'adozione di buone prassi per la riqualificazione urbana;
- integrazione delle tematiche ambientali nelle programmazioni al fine di ridurre i consumi di energia nel settore edilizio, terziario e industriale;
- promozione di progetti per la realizzazione di edifici singoli, piani attuativi o altri tipi di interventi in cui applicare tecnologie costruttive "sostenibili" incentivando il riuso e il riciclo di materiali in edilizia;
- promozione della produzione di energia attraverso l'utilizzo del fotovoltaico;
- definire ed incentivare sistemi di mitigazione ambientale, acustica e luminosa tra zone con destinazione diverse e/o particolarmente problematiche.