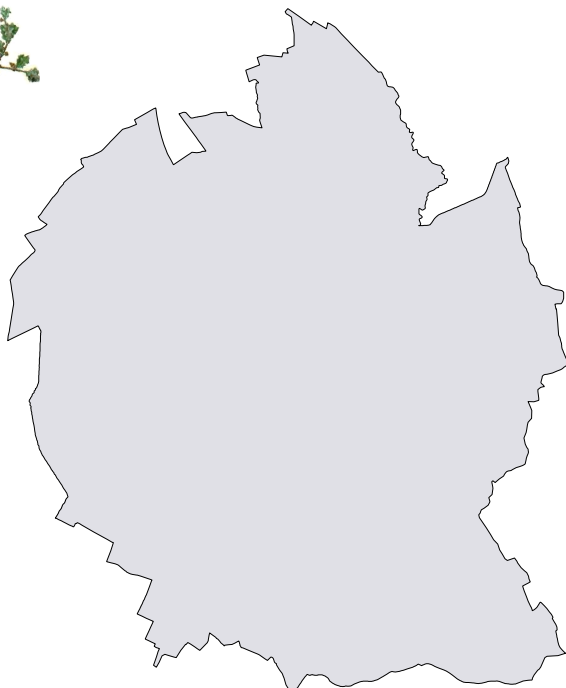


Elaborato

5^{var}

Relazione di progetto della variante di Piano



Provincia di Vicenza
Settore Urbanistica



Sindaco
Roberto Castiglioni

Progetto urbanistico
ing. Luca Zanella

Responsabile Ufficio Tecnico
arch. Jonathan Balbo

Rapporti ambientali - VAS
pian. terr. Chiara Nichele

comune di *disarego* provincia di *vicenza*

VARIANTE *numero* UNO *al*

Pianodi**S****A****R****E****T****G****O**
Assettodel**T**erritorio

RELAZIONE DELLA
VARIANTE DI PIANO

agosto_2020

Premessa

Il processo di costruzione del PAT del Comune di Sarego si è svolto in un periodo di tempo di tre anni, dal 2016 al 2019 e, pur caratterizzato fin dal principio da sensibilità innovative, anticipatamente in linea con i valori del riuso e della valorizzazione del costruito esistente, ha comunque determinato alcune eccessive rigidità, due delle quali già sollevate nelle fasi finali del procedimento di approvazione, ma di natura tale da non potersi innestare facilmente nel meccanismo incrociato delle valutazioni urbanistiche e di quelle ambientali.

La necessità di provvedere ad una variante mirata al Piano di Assetto del Territorio emergeva dunque già durante le fasi finali dell'istruttoria, nelle quali due osservazioni pertinenti hanno in particolare rilevato, ancorché tardivamente in relazione ai già avviati procedimenti valutativi, eccessiva rigidità del mandato al Piano degli Interventi in due contesti specifici.

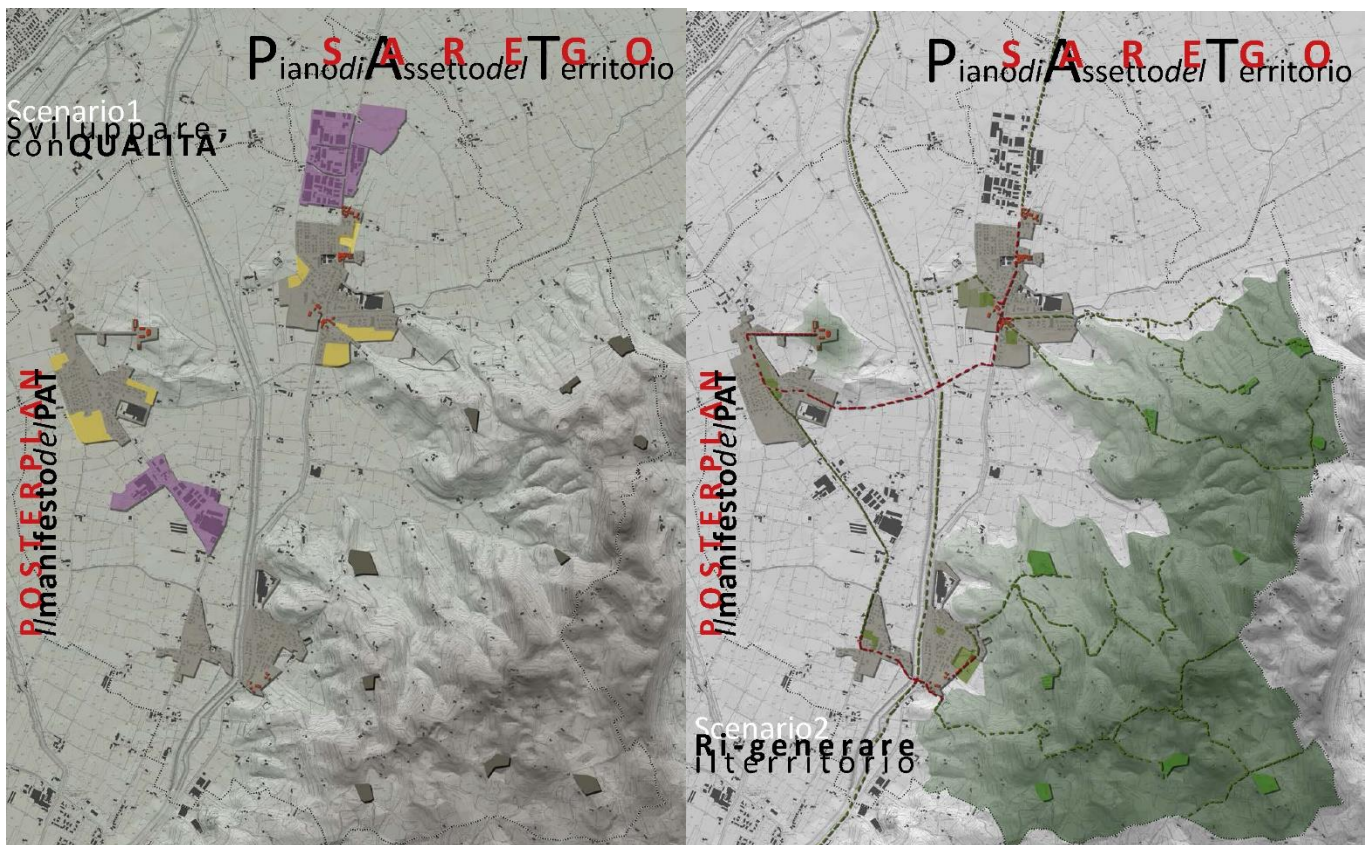
Di qui la presente variante, mirata ad offrire soluzione praticabile ad entrambi i casi.

Il PAT vigente

Il vigente Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sarego è stato redatto secondo la procedura di cui all'art. 15 LR 11/2004 con i seguenti passaggi amministrativi principali:

- accordo di pianificazione concertata con la Provincia di Vicenza sottoscritto in data 07/10/2016;
- elaborati proposti all'adozione da parte del Consiglio Comunale sottoscritti dalla Provincia di Vicenza con verbale prot. n. 29748 del 21/04/2017;
- adozione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 26/04/2017;
- espressione del Parere Motivato positivo della Commissione Regionale VAS n. 166 del 08/11/2018;
- approvazione in Conferenza di Servizi del 24/09/2019;
- ratifica ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR 11/2004 con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 104 del 4 ottobre 2019, pubblicato sul BUR n. 119 del 18 ottobre 2019.

Il progetto del nuovo assetto urbanistico strategico è dichiaratamente proiettato, fin dal manifesto programmatico esposto con il Documento Preliminare del primo PAT, verso la riqualificazione come sviluppo e valorizzazione dei tessuti insediati esistenti.



Quel progetto, anticipatore delle nuove sensibilità in tema di contenimento di consumo di suolo, che oggi trovano applicazione codificata con la LR 14/2017 e la DGR 668/2018, sconta tuttavia alcune formulazioni perfettibili che determinano eccessiva rigidità e conseguente marcata conformatività per alcune situazioni produttive.

Pur a fronte di tali determinazioni, l'esito della Valutazione Ambientale Strategica individua nel momento di definizione operativa delle trasformazioni di tessuti insediati esistenti, quindi nella formazione del Piano degli Interventi, il luogo per una valutazione preliminare dei potenziali effetti obbligando quindi all'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS le fasi pianificatorie di attuazione del PAT.

**Argomenti
ed obiettivi
della variante**

La natura puntuale degli argomenti della presente variante ha consentito di dettagliarli già in sede di Documento Preliminare, qui pertanto ampiamente ripreso.

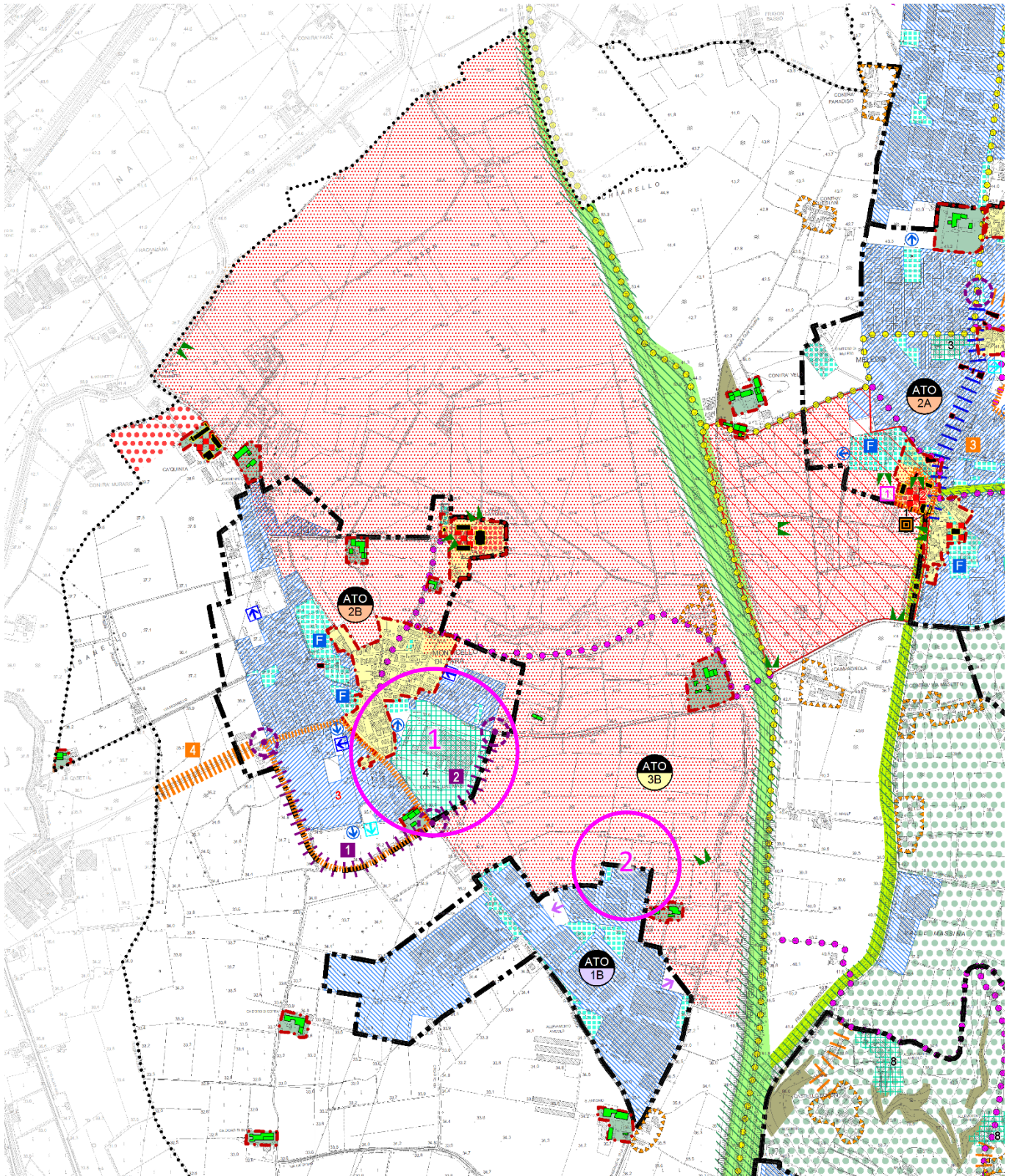
Si tratta di riscontrare con procedura appropriata due delle tre osservazioni pervenute dopo l'espressione del parere da parte della Commissione Regionale VAS e di presa visione da parte provinciale come attestato nella documentazione dell'istruttoria finale (Valutazione Tecnica Provinciale Urbanistica prot. 30876 del 04.06.2019 con l'allegato Parere Comitato Tecnico Intersettoriale prot. n. 30871 del 04.06.2019, a sua volta riferito all'Istruttoria allegato "A").

In tale contesto la Provincia attestava come il loro esame avrebbe richiesto necessariamente valutazioni anche di tipo ambientale, non eseguibili successivamente all'allora già emanato Parere Motivato della competente Autorità Ambientale Regionale, e che l'eventuale accoglimento avrebbe comportando potenzialmente modifiche ai criteri informativi del PAT, determinandone di conseguenza la necessità di ripubblicazione e riacquisizione del relativo parere della Commissione Regione VAS.

Restava dunque in capo al Comune rideterminare eventualmente le scelte progettuali strategiche del PAT, approntando una successiva variante, la presente variante numero uno al primo PAT del Comune di Sarego, per la quale Comune e Provincia confermano già l'intenzione di seguire il medesimo procedimento concertato del primo PAT.

Le criticità emerse sono due, collocate sul territorio, cerchiate e numerate, nel contesto della tavola 4 "Carta della trasformabilità" vigente nell'immagine alla pagina seguente, così sintetizzate nei documenti istruttori finali del PAT:

- 1. ripristino della possibilità di mantenere destinazione produttiva per l'ambito di riqualificazione e riconversione n. 4 di cui all'art. 30 delle NTA, denominato "Area Sasatex di Monticello di Fara";*
- 2. possibilità di attuare l'ampliamento dell'attività esistente svolta dalla ditta "CORICHEM s.r.l." con procedura SUAP in area di proprietà, qualificata come contesto figurativo delle Ville di particolare interesse provinciale.*



La prima questione evidenzia l'eccessiva perentorietà del divieto di destinazione produttiva dell'ambito di riqualificazione e riconversione n. 4 di cui all'art. 30 delle NTA, denominato "Area Sasatex di Monticello di Fara", fino a inibirne la possibilità di un'effettiva riqualificazione anche in relazione alla consistente offerta residenziale già presente in sostanziale prossimità.

La seconda criticità riguarda il rapporto della zona produttiva con il contesto figurativo della villa di preminente interesse provinciale, reso particolarmente rigoroso al margine dell'insediamento produttivo consolidato, superando persino la norma provinciale del PTCP.

Per la prima area, contraddicendo di fatto anche le premesse alla voce "Contenuto" in capo al citato art. 30, è espressamente vietata la destinazione produttiva, escludendone così la riqualificazione senza riconversione.

Ancorché in un contesto controllato dalle opportune procedure valutative, appare invece effettivamente opportuno offrire un ventaglio più ampio di potenzialità di valorizzazione sia del manufatto, che dell'area.

Fatte salve dunque le necessarie verifiche di adeguatezza della rete logistica di servizio, eventualmente integrabile nell'ambito dell'iniziativa specifica di riqualificazione nel rispetto delle previsioni strutturali già individuate dal PAT, appare opportuno non vietare a priori la destinazione anche produttiva del manufatto, a maggior ragione in quanto, come sopra anticipato, comunque governata da verifica di assoggettabilità specifica in ossequio al parere motivato di approvazione del RAP del PAT da parte della Commissione Regionale VAS.

La seconda risponde all'opportunità della concreta riqualificazione del margine tra il comparto produttivo consolidato di Monticello di Fara e il territorio aperto agricolo riconosciuto come contesto figurativo della Villa Da Porto detta La Favorita, anche in considerazione del necessario sviluppo di un'attività produttiva fiorente già insediata nel Comune.

Progettualmente, prescindendo dalla natura della procedura SUAP nei termini evocati dall'osservazione, risulta certamente più appropriato in sede di PAT regolare nel caso specifico l'intervento edilizio, dettando specifiche condizioni per l'ampliamento dell'unità produttiva, finalizzandolo alla riqualificazione del margine verso il contesto ponendo attenzione alla qualità percepita del volume edilizio.

Tali condizioni, nel rispetto degli artt. delle Nome di PTCP n. 45 comma 2:

"Va salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela"

e 46 comma 3:

"Il PAT può meglio precisare i perimetri e derogare alle prescrizioni relative ai contesti figurativi previa adeguata motivazione e predisposizione di studi specifici, senza che ciò costituisca variante al PTCP"

in considerazione anche dell'attenzione alle possibili esigenze aziendali declinate al medesimo art. 46 comma 5 lettera b.:

“La procedura dello Sportello Unico Attività Produttive che comporta la variazione degli strumenti urbanistici comunali è possibile, ma non può introdurre nuove aree a destinazione produttiva”

potranno trovare luogo nella classe tematica progettuale degli ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale e all'art. 29 delle NTA di PAT.

In relazione al dimensionamento produttivo necessario si richiama l'articolo 68 delle Norme di PTCP, in particolare la possibilità

“nell'ambito della pianificazione concertata con la Provincia di cui all'art. 15 della L.R. 11/04”

di

“risolvere situazioni eccezionali di aziende già insediate”

nel caso di

“aziende già insediate ed attive nel territorio che si trovano in situazioni eccezionali documentate e dimostrabili, allo scopo di soddisfare le specifiche necessità di ampliamento o di trasformazione legate alla loro crescita.”

Ricorre nello specifico anche il caso di ampliamento in zona produttiva non ampliabile ai sensi dell'art. 67 delle Norme di PTCP, avendo il PAT vigente individuato come ampliabile un altro comparto produttivo nel territorio comunale.

Sussiste tuttavia la piena aderenza al già citato disposto dell'art. 68 comma 1 nel caso dettagliato alla lettera c. con possibilità di apportare la variazione al PAT nell'ambito della procedura di pianificazione concertata che si conferma anche per la presente prima variante al PAT.

Il **primo intervento** (**Area ex SASATEX**), essendo già l'ambito a Monticello di Fara correttamente individuato nel corredo cartografico di PAT, in particolare nella tavola 4 che lo identifica come "Area di riqualificazione e riconversione n. 4", consiste nella variazione delle sole disposizioni normative (Direttive) per l'area n. 4 all'art. 30 delle NT (testo aggiunto evidenziato con **carattere di colore viola**, testo stralciato evidenziato sempre con colore viola, ma ~~carattere barrato doppio~~):

**Le azioni di
variante
al PAT**

Art. 30 Aree di riqualificazione e riconversione

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia	Tav. 4	Carta della Trasformabilità
-----------------------------	-------------------	-----------------------------

Contenuto

Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione in prossimità di zone prevalentemente residenziali, o per le caratteristiche proprie del complesso produttivo, da considerarsi incoerenti con il tessuto urbano esistente, è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento.

Direttive

Le modalità di trasformazione degli ambiti di riqualificazione e riconversione sono definite:

- con Programma Integrato, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. medesima;
- dal P.I. che con appositi criteri stabilirà quando l'intervento è ammissibile con intervento edilizio diretto o previo PUA.

Sono individuati le seguenti aree di riqualificazione e riconversione:

[...]

- 1) Area "Sasatex" Monticello di Fara
 - modalità attuative: Piano Urbanistico Attuativo (PdR);
 - destinazioni d'uso ammesse: da definire con il PdR ~~con esclusione di quelle produttive~~; è fatto obbligo in sede di verifica di assoggettabilità a VAS di accertamento di compatibilità con il contesto insediato prevalentemente residenziale e di efficacia delle eventuali misure compensative locali in caso di mantenimento della destinazione produttiva, con particolare attenzione all'adeguatezza del sistema viario in relazione alle nuove funzioni;

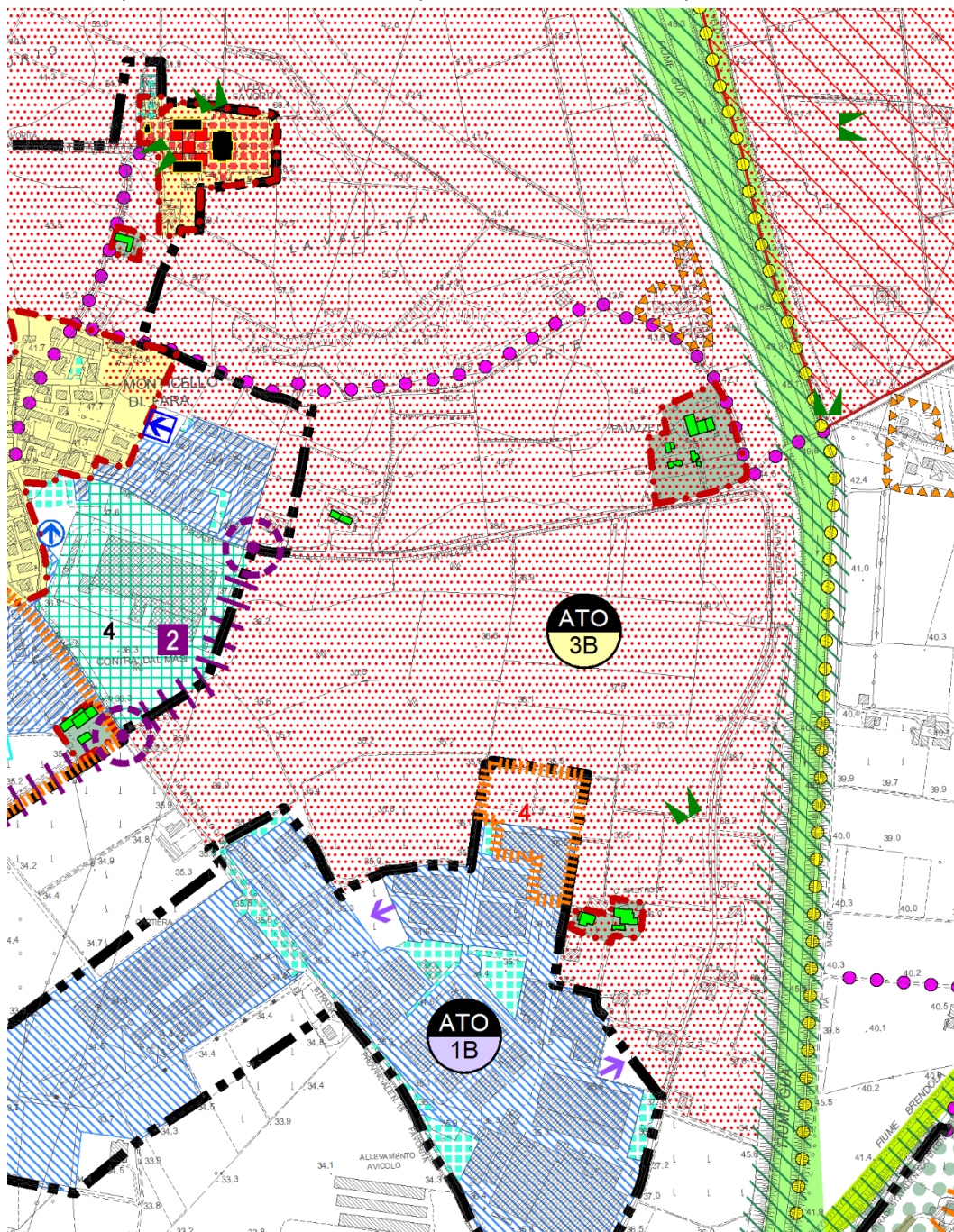
[...]

Lo scopo è offrire un più ampio ventaglio di possibilità per l'effettivo riuso del consistente edificio esistente, anche nella prospettiva di coordinarne la rifunzionalizzazione con le

opere viarie di alleggerimento del traffico di attraversamento dell'abitato di Monticello, azione di PAT indicata, sempre nella tavola 4, come "Viabilità locale in programmazione" e connesse "Intersezioni viarie da riqualificare".

Resta in ogni caso esplicitamente richiamata la prescritta verifica di assoggettabilità dell'attuazione dell'area di riqualificazione e riconversione anche per l'eventuale mantenimento della funzione produttiva attuale.

Il secondo intervento di variante (**Ampliamento compendio produttivo ditta CORICHEM**) comporta l'introduzione in tavola 4 di un nuovo ambito di "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" identificato con il n. 4 e regolato all'art. 29 delle NT, il quale comprende capannone esistente e ampliamento ammesso, ponendoli ora entrambi nel perimetro della sub ATO produttiva 1b.



Come per il primo intervento, il testo aggiunto è evidenziato con **carattere di colore viola** e il testo stralciato è ancora presente, sempre di colore viola, ma con ~~carattere barrato doppio~~.

Art. 29 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia	Tav. 4	Carta della Trasformabilità
-------------------------	---------------	------------------------------------

Contenuto

Sono contesti ubicati generalmente in aree urbane o finitime che necessitano di interventi volti al completamento, al miglioramento del tessuto urbanistico (degradato e incoerente) attraverso azioni di compensazione integrando le dotazioni di servizi.

I contesti, in alcuni casi per l'inscindibilità dai contenuti di completamento del tessuto urbano, possono ricomprendere aree di riqualificazione e riconversione di cui al successivo art. 40.

Il fine di tali azioni rientra in un progetto complessivo di riqualificazione del contesto insediativo comunale, con il fine del miglioramento della qualità urbana, obiettivo del P.A.T.

Sono individuati i seguenti ambiti:

- 1 Ambito "Ex Concerie" Meledo
- 2 Ambito "Rustico villa Trissino" Meledo
- 3 Ambito "Espansione Monticello" Monticello di Fara
- 4 **Ambito "Margine ATO produttivo verso il contesto figurativo di Villa Da Porto detta La Favorita"**

Direttive

Le modalità di trasformazione delle *Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale* sono definite:

- con Programma Integrato, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. medesima;

- dal P.I. che con appositi criteri stabilirà quando l'intervento è ammissibile con intervento edilizio diretto o previo PUA anche per stralci funzionali.

Di seguito sono riportate le direttive d'indirizzo e gli obiettivi di riqualificazione e miglioramento per gli interventi previsti nelle diverse aree, non vincolanti per le destinazioni d'uso, che il P.I. potrà modificare nel rispetto delle direttive generali indicate nel P.A.T.

Il P.I. dovrà perseguire i seguenti obiettivi di riqualificazione e miglioramento, tenuto conto della specificità dei diversi contesti:

[...]

4) Ambito "Margine ATO produttivo verso il contesto figurativo di Villa Da Porto detta La Favorita" Monticello di Fara

Si tratta del possibile ampliamento di attività produttiva già insediata in zona propria al margine del contesto figurativo di Villa palladiana di interesse provinciale.

Obiettivi dell'intervento:

- Nella salvaguardia della visibilità complessiva, riqualificazione dei limiti del contesto figurativo, con schermature arboree finalizzate a mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
- Mitigazione cromatica innovativa delle facciate verso il contesto, efficace anche nel periodo di riposo vegetativo delle essenze autoctone.

Tipologie di intervento:

- Ampliamento capannone esistente;
- Realizzazione opere di mitigazione e piantumazioni, nel rispetto sostanziale dei caratteri rappresentati nella Relazione di Piano.

Sostenibilità ambientale dell'intervento:

- Riduzione impatto paesaggistico dell'insediamento produttivo esistente;
- Realizzazione cortina alberata e fascia marginale a verde.

Sostenibilità sociale dell'intervento:

- Mantenimento/sviluppo occupazionale.

Sostenibilità economica:

- Attivazione di capitali privati.

Soggetti interessati:

- Privati;
- Comune di Sarego;

L'intervento è ammesso, nel limite del dimensionamento produttivo del PAT, prevedendo una soluzione planivolumetrica orientata alla riduzione dell'impatto visivo dell'edificio, anche con l'utilizzo di opere di mitigazione o schermatura, con riferimento alle linee guida progettuali riportate nella Relazione di piano, esemplificative e non vincolanti del tipo di intervento, che dovrà in ogni caso garantire il miglioramento dell'impatto visivo dell'insediamento.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del P.I. alle direttive sopra richiamate, sono ammessi unicamente gli interventi in applicazione della disciplina vigente.

Come da parere motivato della Commissione Regionale VAS - Autorità ambientale per la valutazione ambientale strategica n. 166 del 8/11/2018, è prescritto che gli interventi **degli ambiti 1, 2, 3** relativi al presente articolo siano sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., non risultando definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti degli interventi stessi.

Si richiama infine l'intervento puntuale anche all'art. 40 delle NT, esplicitandone la deroga all'esclusione dell'applicazione della procedura SUAP in ambito di contesto figurativo provinciale.

Art. 40 Indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, L.R. 55/2012, DPR n. 160/2010, L. 241/1990, D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010.

Contenuto

Lo "Sportello Unico per le Attività Produttive" (SUAP) è uno strumento di semplificazione amministrativa dei rapporti fra Pubblica Amministrazione ed Imprese ed è disciplinato dal DPR 160/2010 e dalla LR 55/2012.

Nella tavola 4, a titolo meramente ricognitivo, vengono indicate le aziende già assoggettate a procedura di S.U.A.P. - Sportello Unico per le Attività Produttive.

Direttive

L'applicazione della procedura di cui al DPR 160/2010 e successive modifiche e integrazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT.

Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 2 e 3 della LR 55/2012, costituiscono variante al PAT i seguenti interventi assoggettati alla procedura di cui agli articoli 8 del DPR 160/2010 e 4 della LR 55/2012:

- interventi finalizzati alla modifica di zone territoriali omogenee del PI che comportino l'inserimento di nuove aree di sviluppo insediativo produttivo e/o lo spostamento di limiti di edificazione;

- interventi che comportino il superamento del dimensionamento del PAT;
- ampliamenti o cambi di destinazioni d'uso in zone improprie.

Non costituiscono variante al PAT o al PI gli ampliamenti delle attività produttive esistenti così come previsti dagli articoli 2 e 3 della LR 55/2012 e/o strettamente indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, attuabili nel rispetto della procedura SUAP ordinaria ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2010:

- tali ampliamenti sono ammessi, nel limite strettamente necessario, per tutte le attività esistenti;
- in caso di maggior carico urbanistico dovrà essere adeguata la dotazione di aree a parcheggio primario, con possibilità di realizzazione anche in aree prossime e funzionalmente collegate all'area in trasformazione o di monetizzazione, in quest'ultimo caso il PI ne determinerà le modalità;
- qualora l'attività insista in zona impropria dovranno essere realizzate contestuali opere di mitigazione ambientale e paesaggistica in modo tale che l'impatto derivante dalle attività della Ditta sull'ambiente non venga peggiorato rispetto allo stato di fatto.

Sono sottratte dalla procedura di sportello unico in variante allo strumento urbanistico generale:

- le aree interessate dal contesto figurativo della provincia di Vicenza, **con esclusione dell'ambito "Margine ATO produttivo verso il contesto figurativo di Villa Da Porto detta La Favorita", individuato tra le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di cui all'art. 29 delle presenti Norme,**
- l'area collinare individuata come ATO n. 4,
- le aree gravate da vincolo monumentale di cui al D.Lvo n. 42/2004,

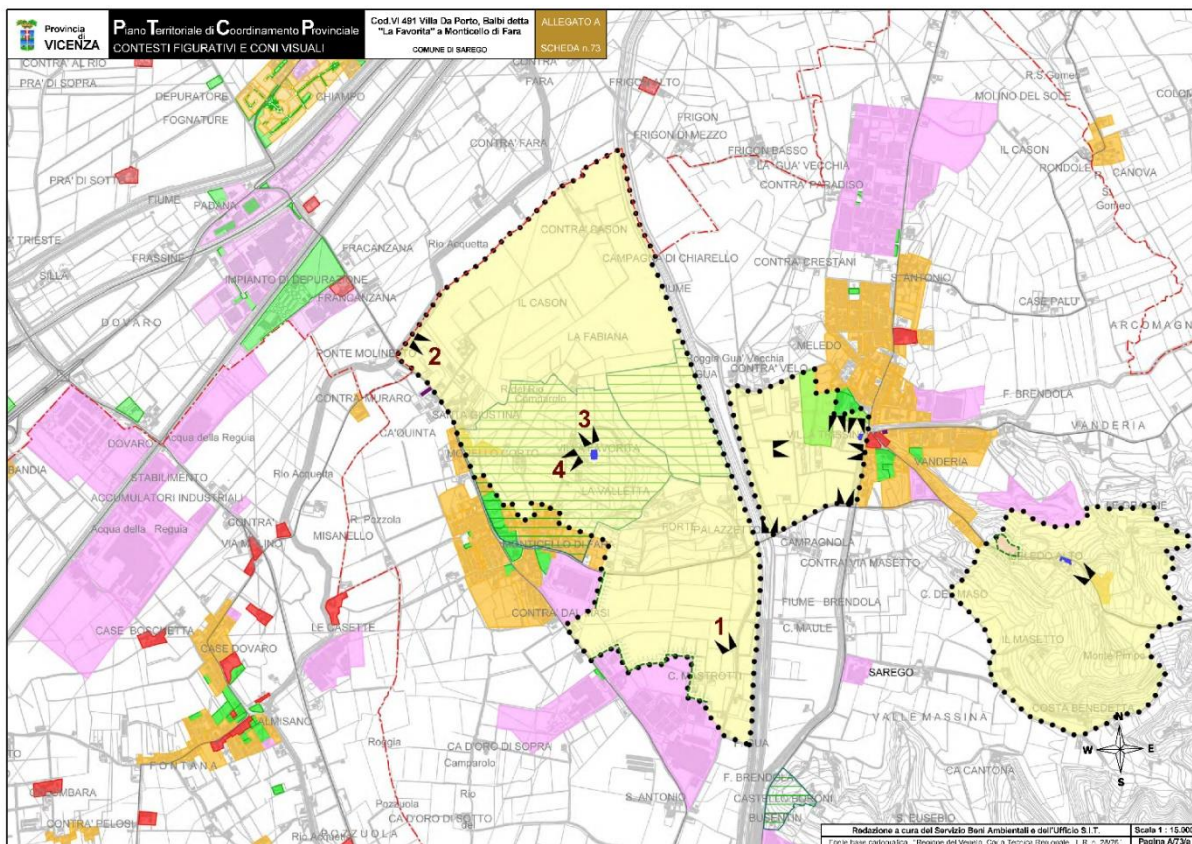
in quanto la trasformazione delle stesse non è compatibile con il quadro di invarianti, fragilità e tutele previsti dal PAT e dagli obiettivi di sostenibilità dello stesso evidenziati nella VAS e nel Rapporto Ambientale.

Fanno parte della presente variante gli elaborati di PAT interessati da variazioni n. 4 "Carta della Trasformabilità" e n. 6 "Norme Tecniche" che si propongono all'adozione in forma integrale allineata alle evidenze documentate nella presente Relazione della Variante di Piano.

LINEE GUIDA PROGETTUALI PER L'AMBITO DI AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE N. 4 "MARGINE ATO PRODUTTIVO VERSO IL CONTESTO FIGURATIVO DI VILLA DA PORTO DETTA LA FAVORITA" A MONTICELLO DI FARA

**Linee guida
progettuali
ambito n. 4
art. 29 NT**

*Appare opportuno, in relazione al secondo intervento di variante e a sostegno della valutazione nel merito dell'intervento edilizio ipotizzato, riportare alcuni approfondimenti sulle esigenze aziendali e sulle misure di mitigazione locali possibili e proposte, in relazione al rapporto con il contesto figurativo "Cod. VI 491 Villa Da Porto, Balbi, detta **La Favorita** a Monticello di Fara in Comune di Sarego" di cui alla scheda 37 dell'Allegato A alle Norme di PTCP.*



E' in particolare il cono visuale n. 1, relativo alla visuale da Via Palazzetto, ad intercettare il capannone esistente e l'ampliamento in parola, come evidenziato dalle frecce rosse sull'immagine seguente con i coni visuali rimarcati dal PTCP.



Attualmente la ditta Corichem s.r.l. svolge la propria attività nel capannone esistente in zona urbanistica propria di via Lago di Garda 16 a Sarego, ma ne rileva la necessità di un ampliamento dei propri magazzini per migliorare e ridistribuire le varie fasi delle lavorazioni e per uno stoccaggio protetto dei prodotti pronti da commercializzare in relazione all'attuale evoluzione del proprio mercato di riferimento.

La ditta è già proprietaria delle aree in oggetto limitrofe al capannone industriale esistente, catastalmente alla sezione Unica, Foglio 21, mappali nn. 458, 459, 461, 536.

Anche l'ipotesi di attestare il margine del nuovo manufatto, sottolineato con tratteggio rosso nello schema planimetrico seguente, all'esterno della pertinenza funzionale è scelta strategica, finalizzata ad ulteriori attenzioni della percezione visiva conseguente.



L'ampliamento ricade in buona parte all'interno del contesto figurativo di Villa Veneta di particolare interesse provinciale, la cui perimetrazione si attesta lungo la zona industriale esistente, confermata come tale anche dal PAT che la comprende in ATO produttivo 1b. L'intervento si presta inoltre ad attuare le disposizioni della pianificazione provinciale, essendo occasione di un riordino del margine dell'insediamento produttivo e di effettiva realizzazione delle schermature arboree auspiccate per mascherare situazioni insediative incongrue con l'oggetto della tutela, per di più lungo una sorta di sperone lungo il margine della zona produttiva esistente che offre una configurazione ideale per amplificarne la funzione anche verso la residua zona produttiva esistente.

Da un lato si viene a comprendere all'interno del nuovo manufatto complessivo la superficie scoperta produttiva aziendale, non controllabile nella sua operatività nei

confronti del contesto figurativo; dall'altro si offre l'ordinato margine della moderna struttura edilizia produttiva ad ulteriori attenzioni cromatiche, particolarmente percepibili durante il periodo invernale del riposo vegetativo nel quale è certamente meno efficace la funzione di mascheramento delle barriere vegetali.

Si conferma inoltre il mantenimento del reticolo di capezzagne e fossati esistente, disponendo i filari alberati lungo le medesime direttrici.

L'immagine seguente ripropone il cono visuale riconosciuto dalla scheda provinciale con simulazione dell'effetto visivo di ampliamento e filare alberato a testimoniare l'inserimento del manufatto in modo non traumatico all'interno del contesto paesaggistico di pregio, comunque destinato alla produzione agricola, al momento costituita da ampie colture a vigneto.



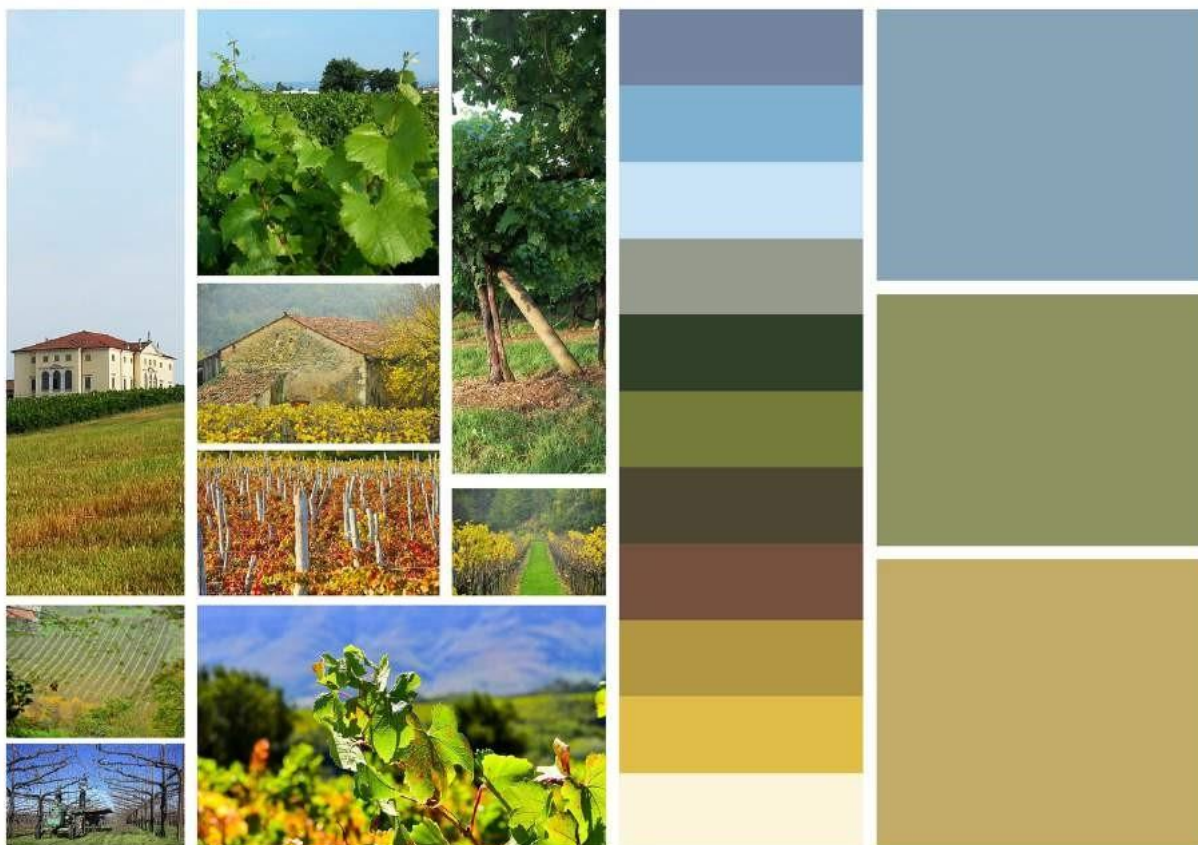
Per giungere all'ipotesi di effetto complessivo sopra rappresentata è stato svolto uno specifico studio cromatico per la finitura del manufatto e sull'uso del verde, al fine di mantenere un elevato grado di mitigazione durante tutti i periodi dell'anno.

Se ne sintetizzano di seguito i passaggi principali.

Lo studio architettonico per l'ipotesi di edificio industriale in progetto si è confrontato con il tema dell'impatto ambientale che questo immobile potrà avere sull'ambiente circostante, in particolare si è cercato di sviluppare uno studio di facciata che attraverso semplici accorgimenti potesse mitigare la presenza dell'edificio.

L'ambito come già individuato è quello agro-rurale, e da un'indagine cromatica eseguita su rilievo fotografico, sono state determinate le tonalità che contribuiscono alla percezione del territorio.

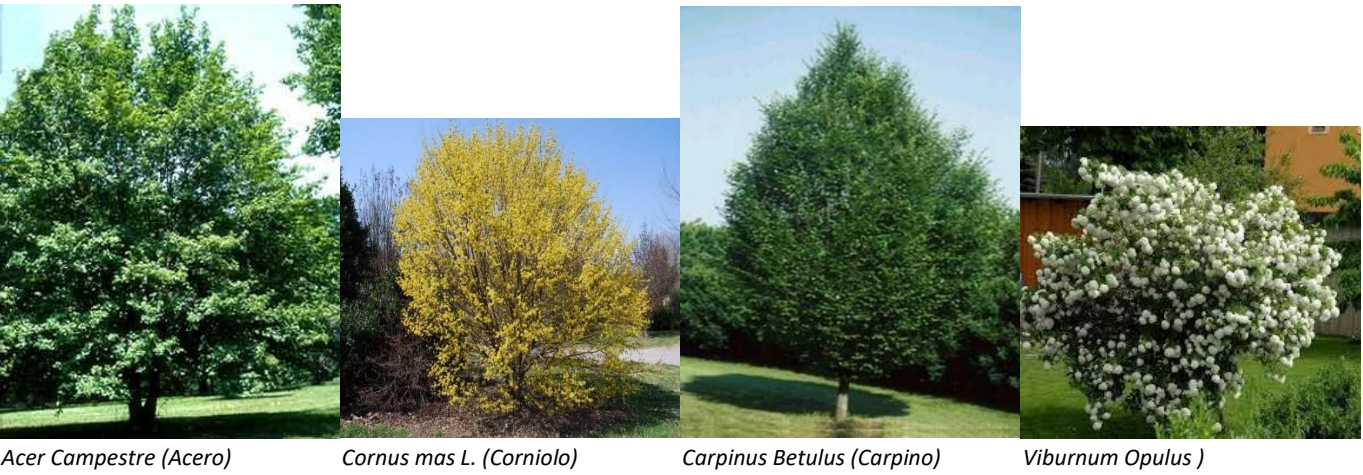
L'obiettivo dichiarato era determinare materiali e finiture del nuovo manufatto che ponessero in evidenza il rapporto con il contesto, con l'intenzione di palesarne l'avvenuta considerazione e il rispetto, pur nell'innegabile differenza funzionale.



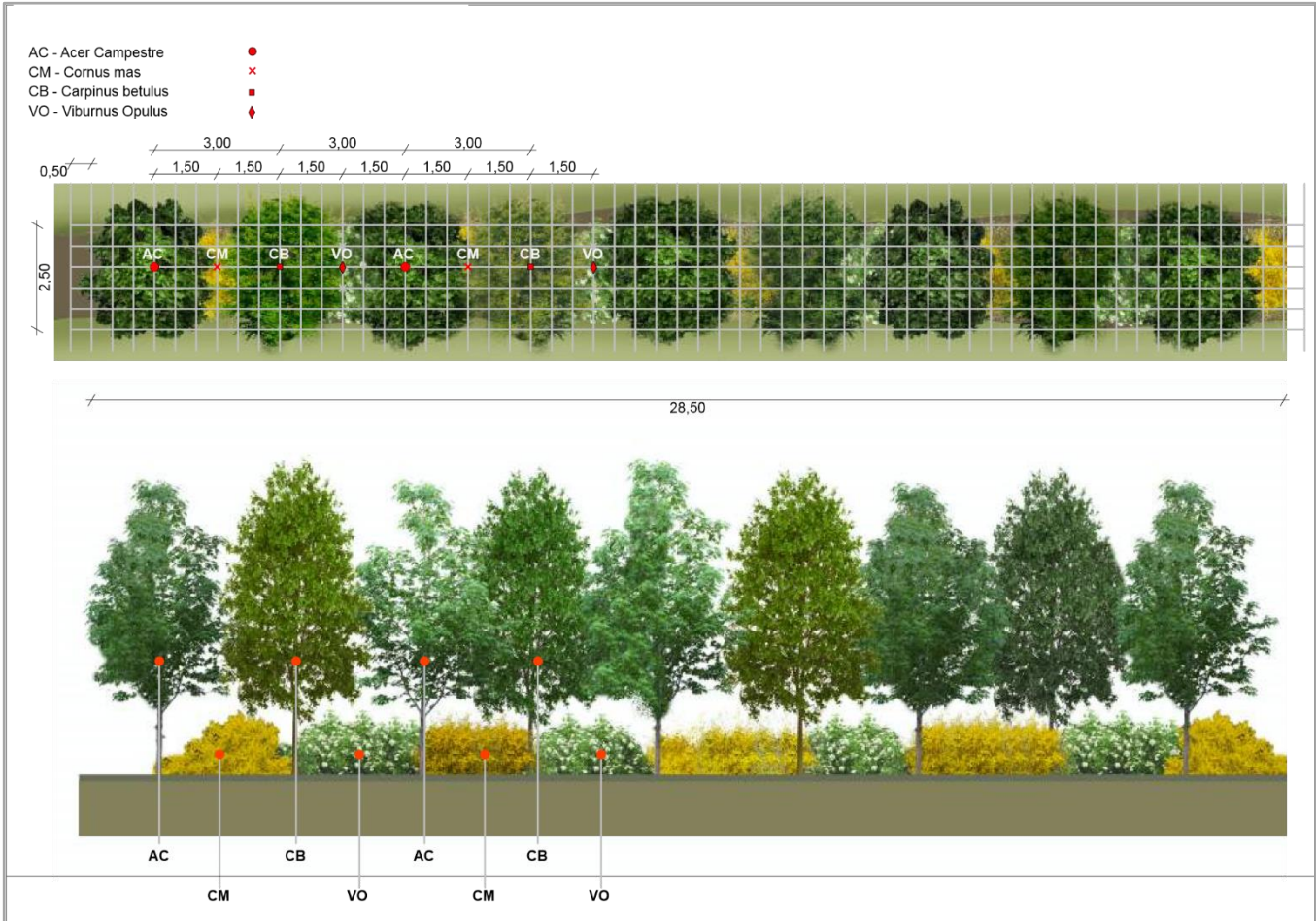
Le facciate sono state studiate utilizzando i cromatismi che caratterizzano le tonalità della terra, del coltivo, per terminare con l'azzurro del cielo, secondo il movimento di questo brano di territorio.



Anche l'impiego del verde è sostenuto da valutazioni funzionali e da ipotesi di scelta delle essenze e di costruzione dei filari: Sia per le piantumazioni ad alto fusto che per le specie arbustive si auspica e propone l'impiego di differenti essenze all'interno della rosa indicata, in modo da creare un patrimonio arboreo piuttosto vario ed allo stesso tempo omogeneo e dichiarativo della sua prerogativa mitigante.



La piantumazione di filari alberati e specie arbustive prevede l'utilizzo di essenze autoctone e tipiche dell'area d'intervento; lo schema distributivo del Filare arboreo-arbustivo proposto è il seguente:



Appare infine significativo comporre in sequenza di immagini lo stato di fatto, la simulazione dell'edificazione dell'ampliamento, la simulazione della mitigazione cromatica e infine anche la simulazione della mitigazione vegetale.



La comparazione seguente propone un dettaglio della simulazione del confronto tra il periodo estivo e quello invernale:



Procedure

Il percorso procedurale della variante ricalca quello del Piano di Assetto del Territorio vigente, dettagliato al secondo capitolo della presente relazione.

Per la variante il Comune di Sarego ha approvato il Documento Preliminare con Delibera di Giunta n. 38 del 21/04/2020, inviando la documentazione e la bozza di Accordo di Pianificazione in Provincia in data 30/04/2020.

La Provincia con Decreto del Presidente n. 58 del 13/05/2020 ha preso atto del Documento Preliminare e approvato lo schema dell'accordo di copianificazione, impegnando il Presidente medesimo alla sua sottoscrizione, per dar corso alle procedure previste dall'art. 15 della LR 11/2004:

Art. 15 – Procedimento di formazione del piano di assetto del territorio mediante procedura concertata tra Comune e Provincia.

- 1. Per la formazione del piano di assetto del territorio (PAT) può essere attivata una procedura di pianificazione concertata tra comune, provincia, enti locali e altri soggetti pubblici interessati.*
- 2. La giunta comunale elabora un documento preliminare con i contenuti di cui all'articolo 3, comma 5, e propone agli enti ed ai soggetti interessati un accordo di pianificazione per la predisposizione dello strumento urbanistico.*
- 3. Con l'accordo di pianificazione, sottoscritto dai legali rappresentanti degli enti e dei soggetti di cui al comma 1, viene recepito il documento preliminare e si provvede alla disciplina degli obblighi reciproci, definendo le modalità di formazione del quadro conoscitivo, di redazione degli elaborati costituenti il piano e di valutazione delle osservazioni pervenute durante la pubblicazione, nonché il programma dei lavori.*
- 4. Dopo la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, si procede alla redazione del piano.*
- 5. Il piano è adottato dal consiglio comunale ed è depositato presso la sede del comune a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta.*
- 6. Trascorsi i termini di cui al comma 5, il comune convoca una conferenza di servizi alla quale partecipano gli enti interessati, con un rappresentante autorizzato dal rispettivo organo competente, che si esprimono sul piano e sulle osservazioni pervenute. Qualora si riscontri il consenso del comune e della provincia il piano si intende approvato ed è ratificato dalla giunta provinciale.*

7. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della giunta provinciale da effettuarsi a cura della provincia ed ha validità a tempo indeterminato.

8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure del presente articolo, ovvero dell'articolo 14.

La variante è soggetta a valutazione di compatibilità idraulica VCI ai sensi della DGR.2948/2009, al fine di acquisire idoneo parere da parte dell'ufficio del Genio Civile competente per territorio.

Dopo l'adozione della variante al PAT, verrà avviato il procedimento per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), degli effetti derivanti dall'attuazione della variante al piano, ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, dell'art. 4 della Legge Regionale 23/04/2004 n. 11 ed in conformità alla DGR 791/2009.

Ai sensi delle disposizioni vigenti, la verifica di assoggettabilità (o screening) è una procedura finalizzata ad accertare se un piano o un programma debba o meno essere assoggettato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Sono sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS i piani ed i programmi che comportano modifiche minori o interessano piccole aree di uso locale.

Nel rispetto delle disposizioni normative sopra richiamate si procederà quindi alla redazione del Rapporto Ambientale Preliminare basato sulle indicazioni degli elaborati costitutivi la variante, al fine di analizzare il grado di coerenza interna ed esterna della variante, oltre che i potenziali effetti sulle principali matrici ambientali, economiche e sociali a fronte della caratterizzazione delle aree allo stato attuale.

Nell'ambito della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS saranno coinvolti per l'espressione del relativo parere gli enti con competenza amministrativa in materia ambientale e sarà assolta la procedura di VINCA con la predisposizione della documentazione per l'esclusione della variante al PAT ai sensi delle ipotesi indicate dalla DRG 1400/2017.

Decorsi novanta giorni dal deposito della documentazione presso la Direzione regionale competente la Commissione VAS esprimerà il proprio parere relativamente all'assoggettabilità o meno della variante alla procedura di VAS.

PTRC 2020

Con deliberazione di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020 (BUR n. 107 del 17 luglio 2020) è stato approvato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC).

L'obiettivo di riqualificazione dello sviluppo veneto, declinato fin dalle prime battute della Relazione Illustrativa come scenario del nuovo PTRC 2020, corrisponde all'obiettivo principale del PAT del Comune di Sarego anche in termini lessicali, così come la ricerca (sfida) della qualità che è finalità dichiarata da entrambi gli strumenti di pianificazione.

La natura ideogrammatica della maggior parte dei riferimenti geografici presenti nelle tavole a scala di minor dettaglio induce a considerare tali caratteri non direttamente comparabili con gli interventi di variante, pur se veicolati all'utenza anche in forma digitale.

In tema di sviluppo economico produttivo (Tav. 05a PTRC 2020) la classificazione tematica registra una significativa incidenza del tessuto produttivo sulla superficie comunale (tra 5% e 3% con la tonalità di viola di Figura 1), attestandone così la funzione strategica in ambito comunale, la quale deve contemporaneamente rapportarsi con il valore ambientale riconosciuto agli elementi di carattere naturalistico presenti: l'area nucleo e il corridoio ecologico di pianura.

Il **primo intervento** di variante al PAT trova coerenza con la "Preferenza per la riurbanizzazione", che è parametro di qualità per la sostenibilità ambientale dello sviluppo urbano anche in relazione al contenimento del consumo di suolo e con la "Ricerca della mixité funzionale" che è foriera di Identità, socialità ed attrattività dei luoghi urbani (Tab. 1 Relazione PTRC 2020).

Il **secondo intervento** è allineato con l'obiettivo di contrasto alla dispersione insediativa e alla riqualificazione e riorganizzazione degli insediamenti vitali esistenti nel contesto di zone proprie strutturate, declinato in più parti del PTRC 2020, in particolare all'art. 47 delle Norme Tecniche.



Figura 1 PTRC 2020: Estratto della tavola 5a "Sviluppo economico produttivo" ricondotta alla scala 1:150.000 con evidenza del confine comunale

Dall'estratto cartografico di figura 1 emerge la natura prevalentemente ideogrammatica della tavola complessiva relativa all'intero territorio regionale, la quale individua un ambito di pianificazione coordinata comprensivo della piattaforma produttiva complessa regionale "Montebello CIS", della "Strada mercato" lungo l'asse Vicenza-Verona fino al polo fieristico del capoluogo provinciale, realtà certamente di rango non confrontabile con la taglia degli interventi della presente variante, i quali non ne inficiano certo le potenzialità attuative future.

Il secondo intervento di variante, pur riferibile al tema dello sviluppo produttivo, si confronta anche con la necessaria attenzione ai contesti paesaggistici delle ville venete (art. 68 e art. 74 Norme Tecniche PTRC 2020): l'intervento di ampliamento si pone infatti al margine del contesto figurativo di villa veneta, ben connotato e perimetrato dal PTCP vigente, come da mandato alla pianificazione provinciale confermato anche dal PTRC 2020.

Si garantisce anzitutto il mantenimento della fruizione prospettica e panoramica, non frapponendosi alcuna nuova edificazione tra bene tutelato e paesaggio agricolo percepibile, né oscurando la nuova edificazione prevista significativi punti di visuale verso il bene tutelato.

L'intervento offre invece occasione concreta per azioni di riordino e mitigazione visivo-ambientale dei margini della zona produttiva di Monticello di Fara, margine che delimita il contesto figurativo provinciale sull'area agricola coltivata.

Come già sopra evidenziato descrivendo la variante, tali azioni sono già auspiccate dal PTCP, in questo certamente coerente con gli obiettivi regionali attuali di ricerca condivisa dell'equilibrio praticabile tra tutele e sviluppo.

Più pertinenti alla scala della variante per il territorio del Comune di Sarego, compreso nell'ambito di Paesaggio "Colli Euganei e Monti Berici", sono gli elenchi rubricati nel tema "Tutela a valorizzazione dei beni e delle attività culturali", in particolare le Ville venete e le Ville del Palladio, tutti già presenti e correttamente trattati nel PAT approvato vigente:

- **Le Ville Venete**
- Villa Revese, Cavalcabò, Arnaldi, Marsilio, Giorio, Giorio - Marini - XVI sec. - Meledo
- Villa Arnaldi, Borselli, Manzoni, Miotti, Valcasara, detta "Ca' Manzoni" - XVI sec. - Sarego
- Villa Arnaldi, Bisognini - XVIII sec. - Meledo
- Villa Da Porto, Balbi, Ziggiotti, Manin, Milan Massari, Da Porto Barbaran, della
- Parrocchia e altri, Immobiliare Monte Bolca srl - Sartori, detta "La Favorita" - XVIII sec. - Monticello di Fara
- Villa Quinto, Peruffo, Marzotto, detta "Ca' Quinta" - XVII sec. - Monticello di Fara
- Rustici Trissino, Da Porto, Manni, Facchini, Rossi - XVI sec. - Meledo

- **Le 24 ville del Palladio**
- Villa Trissino, Sarego

- **Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica**
- Parco retrostante villa "La Favorita", XVIII secolo
- Parco Villa Boroni, XIX secolo (1886)

Ultimo tema pertinente da citare è il rapporto degli ambiti di variante con le aree afferenti ai caselli autostradali e alle stazioni della rete ferroviaria regionale.

La figura seguente, pur nell'approssimazione della scala originaria 1:250.000 della tavola di PTRC, evidenzia i tre buffer prossimi al territorio comunale che sono comunque ben distanti dagli interventi di variante:

*il nuovo casello autostradale di Montecchio Maggiore a nord del territorio comunale (buffer di 2 000 m di raggio) è certamente ben lontano dallo stesso;
il casello autostradale di Montebello Vicentino a nord-ovest (buffer di 2 000 m di raggio) lambisce appena il territorio comunale;
così anche per il buffer di 500 m dalla stazione ferroviaria di Montebello Vicentino.*

Entrambi gli interventi non rappresentano in ogni caso la taglia di interesse di cui all'art.40 delle Norme Tecniche di PTRC vigente, definita in 5 ettari, ed il primo rientra anche completamente in ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla lettera e) del comma 1 dell'art. 2 della LR 14/2017, configurando ulteriore carattere di esclusione, non solo dall'obbligo di conclusione di un preventivo accordo di programma, ma anche dalla presentazione di istanza specifica alla Giunta regionale in attesa che si effettui la sistematica ricognizione delle aree afferenti in parola da parte della Regione.

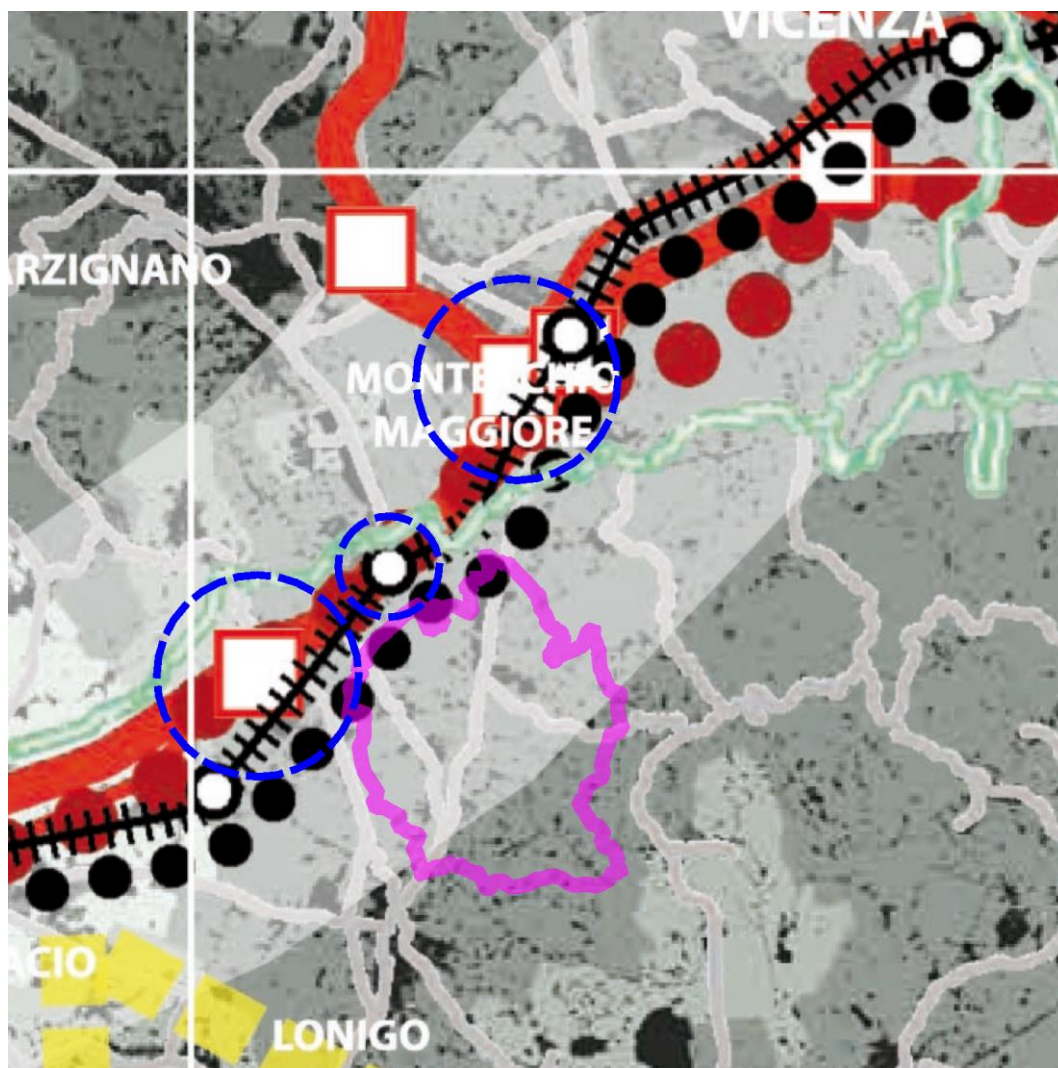


Figura 2

*PTRC 2020: Estratto della tavola 4 "Mobilità"
ricondotta alla scala 1:150.000 con evidenza del confine comunale e delle
aree di interesse regionale potenziale intorno ai caselli autostradali e alla
stazione ferroviaria più prossimi.*