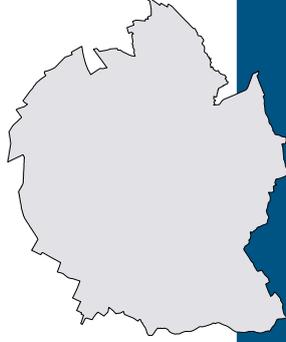


Sindaco  
Roberto Castiglion

Resp. Ufficio Tecnico  
arch. Jonathan Balbo

Progettista  
ing. Luca Zanella  
firmato digitalmente (Aruba Sign)

9



## Relazione programmatica e verifiche dimensionali

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 12 del 26/04/2022

PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

aprile 2022

**COMUNE DI SAREGO - VI  
PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI 2021**

**PIANOREGOLATORE COMUNALE**



---

*Premessa*

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 26 aprile 2017 è stato adottato il Piano di Assetto Territoriale (PAT) del Comune di Sarego, approvato in Conferenza di Servizi del 24 settembre 2019 e successivamente ratificato 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.

L'art. 48 comma 5 bis della Legge Regionale n. 11/2004 prevede che, a seguito dell'approvazione del PAT e per le parti con esso compatibili, il Piano Regolatore Generale vigente diventi il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Sarego è dotato di PRG approvato con delibera della G.R.V. n. 4492 in data 27/07/1990, successivamente sono state approvate diverse varianti parziali, verificate e riordinate nell'ultimo "PRG VARIANTE PARZIALE 2017, ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. i) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015", che costituisce il riferimento operativo del Comune di Sarego.

Le previsioni di tale variante al PRG, declinato per scelta progettuale di PAT interamente compatibile con il medesimo, sono dunque tutte confermate e costituiscono il quadro conformativo di base per i PI.

Il PI è parte integrante del Piano Regolatore Comunale (PRC) definito dall'art. 12 della L.R. 11/2004, contiene le disposizioni operative in conformità dell'art. 17 della L.R. 11/2004 ed è soggetto alle procedure dell'art. 18 della L.R. 11/2004:

---

*1. Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*

*2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*

*3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*

*4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

*5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*

*5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.*

*6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*

---

Il PI in coerenza e in attuazione del PAT dovrà inoltre provvedere a quanto stabilito dalla L.R. 14/2017 e dalla DGR 668/2018 ad essa collegata, che decretano l'abbandono del computo della Superficie Agricola Utilizzabile sottratta per trasformazioni urbanistiche, sostituendone concetti, definizioni e limitazioni per un più diretto contenimento del consumo di suolo.

Il 20 ottobre 2016 è stata sancita, in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, l'Intesa riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, composto dallo "schema di Regolamento Edilizio Tipo", dalle "Definizioni Uniformi" e dalla "Raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia".

Il recepimento delle definizioni uniformi, ancorché in pendenza della definizione e dell'approvazione del regolamento edilizio comunale basato sul testo "tipo", appare comunque adempimento ineludibile.

Si evidenzia in particolare come l'articolo 2, comma 4 dell'Intesa preveda che il recepimento delle "Definizioni Uniformi" non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti che continueranno ad essere regolate dai piani comunali vigenti ovvero adottati, c.d. principio della "invarianza urbanistica".

Un ultimo, ma impegnativo condizionamento deriva dalla sopravvenuta disponibilità di un nuovo supporto cartografico regionale denominato "Database geotopografico" o brevemente "GEO DB" e dall'esplicita sua assimilazione alla Carta Tecnica Regionale Numerica da parte del Decreto n. 1 del Direttore dell'Unità Organizzativa Urbanistica, pubblicato nel supplemento al n. 124 del BUR del 14/12/2018.

Il nuovo supporto cartografico mantiene sostanziale corrispondenza di impianto topografico con la precedente CTRN, ma la superiore qualità metrico-topologica ha inevitabilmente ridefinito tutte le geometrie dei particolari cartografici rappresentati, comportando di fatto la necessità di completa riacquisizione interattiva delle geometrie tematiche di PRG e di PAT, vanificando così la possibilità di riuso diretto delle classi del Quadro Conoscitivo di PAT.

Pur nella dichiarata assoluta conformità al PRG-PI, la cartografia progettuale deve intendersi tutta nuova e si offre con l'adozione ad osservazioni pertinenti alla correttezza della "trascrizione".

Nel merito delle trasformazioni urbanistiche sostanziali, il presente Primo Piano degli Interventi (PRIMO PI) attua, in conformità al Documento Preliminare, interventi in risposta ad esigenze ed opportunità sollecitate dalle pubblicazioni comunali ed emerse nelle successive fasi di partecipazione.

Le variazioni incrociano dunque le manifestazioni di interesse espresse.

Le proposte sono state prioritariamente valutate rispetto alla compatibilità con le previsioni del PAT e successivamente rapportate al beneficio pubblico, applicando i criteri definiti nel **Documento Programmatico preliminare**, la cui persa d'atto è avvenuta con DCC n. 40 del 26 novembre 2019 e secondo le linee guida contenute nei **Provvedimenti e Atti di indirizzo** approvati con DCC n 54 del 18 dicembre 2019.

Per la maggior parte degli interventi è stata così attuata la procedura dell'Accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, a regolare le condizioni perequative determinate dalle nuove capacità edificatorie introdotte.

---

## 1. Elaborati del PI

Il PI risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 1- Quadro d'unione e legenda (scala 1:12.000);
- Tavole 2.1 - 2.2 – Zonizzazione e tutele – Intero territorio comunale (scala 1:5.000);
- Tavola 3.1 - Zonizzazione e tutele – Zone significative: Meledo (scala 1:2.000);
- Tavola 3.2 - Zonizzazione e tutele – Zone significative: Monticello di Fara (scala 1:2.000);
- Tavola 3.3 - Zonizzazione e tutele – Zone significative: Sarego (scala 1:2.000);
- Tavole 4.1 – 4.2 - Centri storici – Edifici con categoria di intervento (scala 1:2.000);
- Tavole 5.1 - 5.2 – Consumo di suolo – Localizzazione degli interventi riferiti agli AUC (scala 1:5.000);
- Fascicolo 6 - Norme Tecniche Operative (NTO);
- Fascicolo 6a - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Fascicolo 7 - Accordi art. 6 L.R. 11/2004
- Fascicolo 8 - ReCrEd - Registro dei Crediti Edilizi;
- Fascicolo 9 - Relazione Programmatica e verifiche dimensionali;
- DVD-ROM - Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C.

Questi sono stati proposti all'adozione in forma integrale, mentre apposite schede comparative in calce alla relazione, numerate, hanno evidenziato caso per caso il rapporto con il PRG-PI in relazione alle modifiche cartografiche puntuali.

Il testo normativo è dichiaratamente ricognitivo per quanto attiene ai parametri edificatori delle zone territoriali omogenee vigenti e introduce nuovi articoli per disciplinare le procedure e i temi introdotti dal PAT.

In attesa del Regolamento Edilizio Comunale "tipo" le NTO richiamano direttamente le definizioni uniformi ed anche il regolamento edilizio vigente, nonché eventuali ulteriori disposizioni destinate all'articolazione del RET ancora presenti nelle NT del PRG.

Ha completato la documentazione in adozione l'Asseverazione di non necessità di Valutazione Idraulica, mentre gli adempimenti VAS e VinCA inerenti agli interventi di

variante sono stati effettuati nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Le variazioni conseguenti sono state integrate in una edizione completa della serie di elaborati di PI superando gli estratti cartografici di evidenza non più necessari. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di PRC, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, è compilato contestualmente all'edizione complessiva approvata di tutti gli elaborati, allineata anche alla controdeduzione di osservazioni per sostenere gli adempimenti finali di pubblicazione.

---

## 2. Finalità del PI

Il presente PRIMO PI viene dunque ad assimilare il PRG vigente, sottoponendolo a revisione puntuale sia in tema di stralcio di edificabilità, che di ricalibrazione del sistema insediativo, per completare la redazione del Piano Regolatore Comunale (PRC), superando e certamente meglio articolando l'automatismo della Legge Regionale, la quale definisce che all'approvazione del PAT le parti del PRG vigente compatibili con il nuovo strumento urbanistico strategico diventano il primo PI.

Le finalità del presente PRIMO PI si pongono in continuità con i più generali obiettivi contenuti nel Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale come attestato dalla DCC n. 40 del 26 novembre 2019. In tale documento è stata definita in modo chiaro la strategia della pianificazione operativa a seguito dell'approvazione del PAT. In particolare le scelte poste a fondamento dei Piani degli Interventi derivano dalla logica di impostazione del PAT e dai vincoli posti dalla LR n. 11/2004. Nello specifico gli obiettivi generali espressi nel PAT sono così sintetizzati in forma tabellare originale di PAT:

SISTEMA	scenario	obiettivo	azione
SISTEMA INSEDIATIVO	1. Sviluppare con qualità	1.1 Riutilizzo dei luoghi dismessi	1.1.a - Individuazione di aree e luoghi dismessi
			1.1.b - Definizione di nuove destinazioni anche considerando gli esiti della partecipazione dei cittadini alle scelte del Pat
		1.2 Riqualificazione delle emergenze architettoniche	1.2.a - Individuazione degli edifici di pregio
	1.2.b - Definizione degli obiettivi per il recupero degli edifici di pregio		
	2. Ri-generare il territorio	1.3 Consolidamento delle strutture insediative esistenti	1.3 a - Verifica della possibilità di utilizzo delle aree di espansione già previste dal Prg
			2.1 Riutilizzo ad uso residenziale degli insediamenti esistenti in ambito collinare
2.1.b - Definizione delle modalità di riuso per gli edifici e gli insediamenti esistenti			
		2.1.c Riqualificazione aree produttive dismesse	
SISTEMA AMBIENTALE E DEI SERVIZI	1. Sviluppare con qualità	1.4 Completare il sistema dei servizi	1.4.a - Individuazione di nuovi servizi all'interno degli obiettivi di riuso delle aree dismesse
			1.4.b - Individuazione di nuove aree per servizi
	2. Ri-generare il territorio	2.2 Valorizzare gli aspetti ambientali del territorio	2.2.a - Individuazione degli ambiti ecologici areali e di connessione
SISTEMA PRODUTTIVO	1. Sviluppare con qualità	1.5 Consolidamento delle aree per insediamenti produttivi esistenti	1.5.a - Individuazione delle aree di completamento delle attuali aree produttive a nord in luogo della previsione di ampliamento del PTCP dell'area a Monticello di Fara
	2. Ri-generare il territorio	2.3 Mitigazione delle aree produttive esistenti	2.3.a - Individuazione e definizione dei luoghi e delle modalità di mitigazione
SISTEMA DELLA MOBILITA'	1. Sviluppare con qualità	1.6 Migliorare il sistema di infrastrutturazione degli ambiti collinari	1.6.a - Individuazione dei tratti stradali da riqualificare
		1.7 Migliorare i collegamenti della zona produttiva di Monticello di Fara con la viabilità principale	1.7.a - Valutazione di proposte di nuova viabilità anche in funzione delle previsioni dei comuni contermini
		1.8 Collegare i tre centri	1.8.a - Previsione di percorsi ciclabili in sede protetta in corrispondenza della viabilità di collegamento
	2. Ri-generare il territorio	2.4 Costruzione della mobilità della città verde	2.4.a - Previsione della ciclabilità o altre forme di mobilità lenta sulle strade collinari
			2.4.b - Completamento del percorso ciclabile intercomunale lungo il torrente Guà
			2.4.c - Previsione di percorsi ciclo-pedonali sui sentieri delle colline

Il PAT incentiva l'utilizzo di strumenti quali la perequazione, il credito edilizio e la compensazione urbanistica, anche attraverso la conclusione di specifici Accordi con soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, come pure l'adozione di specifiche misure volte a favorire mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili e un'elevata qualità costruttiva, il contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo sostenibile ed il miglioramento della qualità dell'abitare.

Tenuto conto del Piano di Assetto del Territorio e di quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 11/2004, i contenuti del primo Piano degli Interventi di Sarego devono comunque ottemperare alle disposizioni dettate dall'art. 17 della L.R. 11/04 ed in particolare:

- a) *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) della stessa L.R. 11/04;*
- b) *individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14, della L.R. 11/04;*
- d) *individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) *definire le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) *individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) *definire e localizzare le opere e i servizi di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;*
- i) *individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art. 36 della L.R. 11/04 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della stessa L.R. 11/04;*
- j) *dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;*
- k) *dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano*

*urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;*

- l) Individuare le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola con la nuova competenza di cui all'art. 36 comma 2 della LR 11/04 come ridefinito dalla LR 14/19, sulla base dei criteri espressi dal PAT o per assimilazione alle individuazioni di quello strumento urbanistico.*

Le proposte di trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio potevano riguardare, a titolo esemplificativo:

- a) interventi di riqualificazione in genere;*
- b) interventi di nuova edificazione entro gli ambiti residenziali/produttivi consolidati;*
- c) interventi di nuova edificazione in corrispondenza delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" del PAT;*
- d) interventi di recupero di edifici dismessi o non più funzionali alla conduzione del fondo;*
- e) interventi per il mantenimento, l'ampliamento o la dismissione delle attività produttive in zona impropria;*
- f) interventi per recupero del patrimonio edilizio o adeguamenti funzionali in edifici/complessi di valore architettonico-testimoniale;*
- g) interventi compensativi per l'eliminazione delle opere incongrue e/o per l'eliminazione dei caratteri incongrui riconosciuti.*

I sopra citati obiettivi sono disciplinati dai Provvedimenti e Atti di indirizzo approvati con DCC n. 54 del 18 dicembre 2019, che si compongono dei seguenti allegati:

- Allegato A) Linee Guida per il Piano degli Interventi, sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
- Allegato B) Atto di indirizzo, recante Criteri, valori e modalità di versamento del contributo perequativo corrispondente al calcolo del beneficio pubblico;
- Allegato C) Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alla formazione del Piano degli Interventi;
- Allegato D) Manifestazione di interesse / Atto unilaterale d'obbligo;
- Allegato E) Schema di Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

---

### 3. Rapporto del PRIMO PI con il PRG-PI

A livello operativo con il primo PI si è recepito integralmente lo strumento vigente, dichiaratamente compatibile con il PAT per assunto progettuale dello strumento urbanistico comunale strategico (con la sola eccezione degli ambiti di riqualificazione e riconversione), integrandone alcuni temi e recependo in generale tutte le azioni ricognitive di PAT sul sistema dei vincoli.

Le azioni principali che hanno condotto al corpo documentale di PI sono le seguenti:

- ricomposizione delle Norme Tecniche Operative raccordando PRG e PAT vigenti, allo scopo di impostare un primo strumento di gestione (ricalibrabile nel tempo sulla base delle prime risultanze operative);
- formazione del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale degli interventi, distillato dalle NT di PRG, in particolare dall'articolata disciplina delle zone agricole (anch'esso destinato ad implementazioni ulteriori future);
- aggiornamento del mosaico delle mappe catastali in filigrana al sistema di classi digitali di PRC (attività fondamentale di raccordo con l'assetto proprietario sia in sede di riacquisizione delle geometrie tematiche, sia per localizzare manifestazioni di interesse e richieste di stralcio di edificabilità);
- sostituzione della cartografia di base da Carta Tecnica Regionale Numerica a Data Base GEO-topografico, più preciso, aggiornato e moderno, con conseguente riacquisizione e revisione dei tematismi di PRG e di PAT direttamente riferibili a elementi della base cartografica (es.: edifici con categoria di intervento, zone territoriali omogenee, fasce di rispetto stradale...);
- adeguamento cartografico delle aree già attuate o con progetti approvati, recependo i caratteri azzonativi della pianificazione attuativa vigente compiuta;
- verifica e integrazione della perimetrazione dei centri storici (zona A1) nel rispetto degli indirizzi e criteri per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico, come esplicitato all'art. 15 delle NT di PAT (più diretta è stata invece l'acquisizione delle zone A2 e A3 a partire dalle perimetrazioni di PRG);

- marcatura di lotti ineditati con volumetria assegnata in corrispondenza di mappali ineditati ricompresi in zona A1 su indicazione del PAT che già erano dotati di capacità edificatoria come zona B1 o lotti edificabili di PUA residenziale (il nuovo tema supporta anche la definizione di capacità edificatorie complessive assegnate sulla base di accordi perequativi);
- ricognizione sistematica, supportata anche da sopralluoghi speditivi dell'Ufficio tecnico comunale, della documentazione di PRG di attribuzione dei gradi di protezione / tipi di intervento, tesa a verificarne il merito e a raccordare tali indicazioni con il mandato del PAT (in tale contesto sono state riconosciute e marcate anche le corti riconosciute, anche come semplice spazio aperto centrale, nei nuclei storici rurali, disponendone il rispetto dei caratteri superstiti ed in ogni caso lo schema distributivo dell'edificato);
- introduzione della nuova tipologia di Zona "RQ" di riqualificazione riproponendo le determinazioni, anche transitorie, di cui all'art. 30 e del collegato 29 delle NT di PAT per le aree di riqualificazione e riconversione;
- introduzione della zona "Edificazione diffusa", limitata al momento alle pertinenze edificate contigue riferibili alle perimetrazioni identificative di PAT, ammettendovi il cambio d'uso generalizzato in residenziale dei volumi esistenti;
- studio di un nuovo quadro d'unione degli elaborati di PI (zonizzazione intero territorio comunale in scala 1:5.000 articolata in due tavole, zonizzazione aree significative in scala 1:2.000 nel rispetto dei tre centri principali, copertura specializzata delle zone A con qualificazione tematica degli edifici con categoria di intervento in scala 1:2000).

Altre azioni degne di menzione sono:

- evidenza dell'opera incongrua già indicata dal PAT interferente con i rustici di Villa Trissino e classificazione come tale anche delle due strutture recenti agricolo-produttive dissonanti rilevate nel nucleo storico rurale A3/11 "Casa Velo nord";
- ricognizione, in collaborazione con l'Ufficio tecnico comunale, delle zone residenziali di espansione attuate, qualificando come B1 le superfici fondiarie dei PdL collaudati con opere cedute e indice corrispondente (2,0 mc/mq) o anche di quelli "storici" saturi, classificati dal PAT come ambiti di urbanizzazione consolidata;

- introduzione della nuova tipologia di zona B "B4" con capacità edificatoria variabile da comparto a comparto, dettagliata in forma tabellare nelle NTO (impiegata anche a recepire i PUA collaudati con opere cedute e indice fondiario finale non riconducibile alle zone B1 e B2);
- semplificazione delle tipologie identificative riferite alle zone di espansione residenziale soggette a PUA di PRG, ricorrendo ad abaco tabellare nelle NTO e a identificazione univoca dei comparti non ancora conclusi;
- analogo riordino della numerazione dei comparti D1.1 a sostenere eventuali future prescrizioni particolari;
- eliminazione della distinzione tra zone VA verde pubblico da standard di PUA) e Fc.

È stata infine verificata l'attuale dotazione di servizi complessiva, anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standard minimi relativi agli abitanti teorici insediabili.

**4. Interventi ulteriori del PRIMO PI**

La tabella seguente riporta la descrizione delle modifiche puntuali ulteriormente effettuate all'impianto ottenuto con la revisione generale; la numerazione di questi interventi di variante effettiva è graficamente evidenziata in tavola 5 "Consumo di suolo – Localizzazione degli interventi riferiti agli AUC" in scala 1:5000.

La numerazione degli interventi è accompagnata tra parentesi con carattere inclinato dal numero istruttorio della richiesta.

La tabella sintetizza a margine la compatibilità con le classi tematiche progettuali rappresentate nelle tavole di PAT.

In calce al presente fascicolo ne vengono raccolte coppie di estratti cartografici con evidenza delle variazioni specifiche.

<b>N</b> <i>(prop.)</i>	<b>ATO</b>	<b>Descrizione intervento</b>	<b>PAT</b> <b>Trasformabilità</b>	<b>PAT</b> <b>Invarianti</b>	<b>PAT</b> <b>Vincoli</b>	<b>PAT</b> <b>Fragilità</b>
<b>1</b> <i>(1)</i>	4	<p><b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 1.</b>                      Si ammette il cambio d'uso di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo in zona agricola, località Ca' Lombarda. La non funzionalità dell'annesso rustico alle esigenze del fondo agricolo è attestata dalla relazione tecnica agronomica allegata alla richiesta in atti comunali prot. 9751 del 13/07/2020 a firma del dott. Gabriele Baldo di San Bonifacio.</p> <p><b><i>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto si sviluppa su ambito già privo delle caratteristiche distintive di cui all'art. 2 LR 14/2017 (sedime pertinenziale di edificio esistente).</i></b></p>	Territorio aperto in ATO agricola-residenziale di collina; area nucleo	Nessuna	Concessione mineraria; SIC it3220037 Colli Berici; vincolo idrogeologico-forestale; ambito naturalistico di livello regionale 67 - Colli Berici; piano d'area dei monti Berici	Area idonea a condizione H; aree soggette a dissesto idrogeologico - sprofondamento carsico

N (prop.)	ATO	Descrizione intervento	PAT Trasformabilità	PAT Invarianti	PAT Vincoli	PAT Fragilità
2 (3)	2	<p><b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 3.</b> Preso atto della mancata conferma di valore particolare dell'edificio qualificato come corte rurale di antica origine dal PRG, peraltro completamente conurbata e pertanto qualificata come ambito di urbanizzazione consolidata di PAT, si ritiene di controllare puntualmente la capacità edificatoria del lotto residenziale inedito in via Palladio, attribuendovi la volumetria massima di 1300 mc. L'accesso al lotto è previsto attraverso l'area a parcheggio limitrofa senza ulteriori sbocchi su via Palladio, monetizzando in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo la quota di standard sottratta.</p> <p><b>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto interno agli AUC - ambiti di urbanizzazione consolidata.</b></p>	Ambiti di urbanizzazione consolidata in ATO residenziale Tre centri	Nessuna	Piano d'area dei Monti Berici	Area idonea a condizione D
3 (4)	2	<p><b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 4.</b> Con la finalità di mettere in il nodo viario tra le vie Marona di sopra, Marona, Roma e S. Antonio con contestuale riqualificazione del primo tratto a nord di quest'ultima, fino alla nuova bretella di collegamento a via G. Jocer, si pianifica l'attuazione mediante PUA residenziale delle aree prospicienti previa demolizione dell'edificio interferente con l'incrocio in parola.</p> <p>Si attua contestualmente la previsione di sviluppo di area a servizi attestata con apposita simbologia dal PAT. Il volume totale realizzabile nell'ambito PUA è pari a 13.934 mc.</p> <p>Le opere pubbliche previste sono la sistemazione laterale dei marciapiedi lungo via San Antonio e via Marona di Sopra, con cessione di area F a verde attrezzato, previa demolizione dell'edificio esistente. Eventuali altre opere integrative saranno concordate al rilascio dell'autorizzazione del PUA o dei singoli provvedimenti.</p> <p><b>L'intervento comporta consumo di suolo all'attuazione del PUA esclusivamente in corrispondenza del comparto edificabile più a sud, esterno agli AUC - ambiti di urbanizzazione consolidata; si computa tale quantità come consumo di suolo "impegnato".</b></p>	Ambiti di urbanizzazione consolidata, parte e adiacenti linee preferenziali di sviluppo insediativo a servizi in ATO residenziale Tre centri	Nessuna	Fasce di rispetto viabilità	Area idonea a condizione C
4 (7)	3	<p><b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 6.</b> Integrando (direttive art. 32 NT di PAT) la perimetrazione del nucleo storico rurale Cà D'oro di Sotto, estendendola opportunamente agli edifici esistenti contigui, se ne sostiene la riqualificazione finalizzando la demolizione di un annesso marginale ad incrementare la funzionalità dell'edificio connesso più recente.</p> <p><b>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto interessa pertinenze di edifici esistenti prive dei caratteri di seminaturalità.</b></p>	Nuclei storici rurali in ATO agricola di pianura	Nessuna	Parziale fascia di rispetto Idrografia	Area idonea a condizione C; zone di tutela di 100 m corsi d'acqua
5 (12)	1	<p><b>Stralcio di porzione di zona produttiva di PRG D1.1/13, a favore di zona agricola, in via Monte Grappa (la porzione di zona D1.1 residua ora è identificata come D1.1/7).</b></p> <p><b>L'intervento non comporta per sua natura consumo di suolo.</b></p>	Ambiti di urbanizzazione consolidata in ATO produttiva	Nessuna	Fasce di rispetto pozzi di prelievo per uso idropotabile; Piano d'Area dei Monti Berici; fasce di rispetto viabilità	Area idonea a condizione C

N (prop.)	ATO	Descrizione intervento	PAT Trasformabilità	PAT Invarianti	PAT Vincoli	PAT Fragilità
6 (13)	2	<b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 7</b> Estensione di zona residenziale B1/24 con inserimento di lotto con volumetria assegnata di 1308 mc sull'intero mappale di proprietà, in località Meledo. La definizione puntuale della capacità edificatoria del lotto riduce le carature di zona B1, come precisato nell'accordo. <b>L'intervento comporta consumo di suolo solo per la sola parte esterna agli AUC - Ambiti di urbanizzazione consolidata.</b>	Ambiti di urbanizzazione consolidata in ATO residenziale Tre centri	Nessuna	Concessione mineraria esistente; ambito naturalistico di livello regionale 67 - Colli Berici; Piano d'Area dei Monti Berici; vincolo idrogeologico-forestale; fasce di rispetto viabilità	Area idonea a condizione D
7 (16)	4	<b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 8</b> Si regola la ricomposizione volumetrica degli edifici esistenti, compresi nel nucleo storico rurale di PAT migliorandone il rapporto con il contesto figurativo di Villa Revese, Cavalcabò, Giorio-Maini, attestandoli in conformità all'andamento orografico. L'intervento, coerentemente con l'art. 46 del PTCP, propone un ridisegno dell'insediamento esistente a volumi invariati migliorativo rispetto all'esistente. <b>L'intervento non comporta consumo di suolo, configurandosi come riqualificazione edilizia ed ambientale ai sensi dell'art. 5 della LR 14/2017.</b>	Nuclei storici rurali in ATO agricola-residenziale di collina; contesti figurativi delle Ville di particolare interesse provinciale	Contesti figurativi - Ville di particolare interesse provinciale	Concessione mineraria esistente; SIC IT3220037 Colli Berici; vincolo idrogeologico-forestale; ambito naturalistico di livello regionale 67 - Colli Berici; Piano d'Area dei Monti Berici	Area idonea a condizione D
8 (18)	2	<b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 9</b> Si estende la zona B3/8 sull'area di proprietà già occupata da annessi agricoli per complessivi 1000 mc, originando un unico sedime ad uso residenziale. <b>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto interessa area agricola con presenza di strutture edilizie, pertanto priva di carattere di seminaturalità ai sensi dell'art. 2 LR 14/2017.</b>	Ambiti di urbanizzazione consolidata in ATO residenziale Tre centri	Nessuna		Area idonea a condizione C
9 (19)	4	<b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 10</b> Si ammette il cambio d'uso di annesso non più funzionale alla conduzione del fondo in località Crosetta, con prescrizione di predisposizione di apposito progetto dettagliato, in relazione anche alle proposte progettuali che saranno presentate dai proprietari dei mappali limitrofi, per il ripristino della porzione di strada comunale Spisani frontistante all'area di proprietà. Prima dell'approvazione finale dovrà essere attestata l'insussistenza del fondo servito o la non funzionalità del medesimo al fondo esistente, in tal caso a firma di agronomo abilitato. <b>L'intervento non comporta consumo di suolo, trattandosi di edificio esistente.</b>	Territorio aperto in ATO agricola-residenziale di collina; area di connessione naturalistica (buffer zone)	Nessuna	Fasce di rispetto viabilità; vincolo idrogeologico-forestale; ambito naturalistico di livello regionale 67 - Colli Berici; Piano d'Area dei Monti Berici	Area idonea a condizione H; aree soggette a dissesto idrogeologico - sprofondamento carsico
10 (20)	2	Ricalibrazione, in via Valle, del limite tra le zone B2 e C2 e capacità edificatoria invariata, finalizzata a migliorare l'accessibilità al lotto della zona B2 in funzione dell'allacciamento ai sottoservizi. <b>L'intervento comporta una piccola frazione di consumo di suolo, riducendo contestualmente la quantità impegnata dalla zona residenziale soggetta a PUA.</b>	Linee preferenziali di sviluppo insediativo già programmato residenziale in ATO residenziale Tre centri	Nessuna	Vincolo idrogeologico-forestale; ambito naturalistico di livello regionale - 67 - Colli Berici; Piano d'Area dei Monti Berici	Aree idonee a condizione D e C

N (prop.)	ATO	Descrizione intervento	PAT Trasformabilità	PAT Invarianti	PAT Vincoli	PAT Fragilità
11 (21)	2-4	<p><b>Ambito soggetto a proposta di accordo pubblico-privato n. 12</b>                      Previa estensione della zona B3 lungo via Vandera sui sedimi edificati contigui all'area di urbanizzazione consolidata di PAT, se ne ricalibra ulteriormente in estensione il margine ad est a consentire la ricomposizione dei volumi esistenti, previa demolizione di porzione del fabbricato più prossimo alla strada e con cessione di superficie di proprietà (76 mq) per l'adeguamento funzionale dell'infrastruttura viaria.  <b>L'intervento comporta consumo di suolo in corrispondenza del mappale ineditato ad est.</b></p>	Territorio aperto ai margini di consolidato in ATO residenziale Tre centri, per piccola parte in ATO agricola-residenziale di collina con area di connessione naturalistica (buffer zone)	Nessuna	Fasce di rispetto viabilità; vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua; concessione mineraria esistente; ambito naturalistico di livello regionale 67 - Colli Berici; Piano d'Area dei Monti Berici	Area idonea a condizione D; zone di tutela di 100 m dai corsi d'acqua
12 (14) (22)	2	Stralcio di porzione di zona Fc a parco, gioco e per lo sport in via Casa Velo, iterata più volte dal Comune senza indennizzo, a favore di zona agricola.	Territorio aperto ai margini di consolidato in ATO residenziale Tre centri; contesti figurativi delle Ville di particolare interesse provinciale; perimetro delle aree di tutela e valorizzazione delle Ville del Palladio	Invarianti di natura storico-monumentale - Contesti figurativi - Ville di particolare interesse provinciale	Fasce di rispetto cimiteri; Piano d'Area dei Monti Berici	Area idonea a condizione C
13 (23)	3	<p><b>Ambito soggetto a proposta di accordo pubblico-privato n. 13</b>                      Nella zona A3/6 - nucleo storico rurale "Palazzetto", si regola l'ampliamento per 117 mc di un edificio residenziale esistente, ora qualificato con grado di protezione 4.                      Contestuale ripermimetrazione del nucleo in coerenza con i mappali pertinenziali.  <b>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto interno agli AUC - ambiti di urbanizzazione consolidata.</b></p>	Nuclei storici rurali in ATO agricola di pianura; manufatti rurali; contesti figurativi delle Ville di particolare interesse provinciale	Invarianti di natura storico-monumentale - Contesti figurativi - Ville di particolare interesse provinciale; invarianti di natura ambientale e del sistema florofaunistico areale della Cannaiola verdognola (rif. PAMoB)	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua; Piano d'Area dei Monti Berici	Area idonea a condizione C
14 (24)	3	<p><b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 14</b>                      Si disciplinano il cambio d'uso in residenza di annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo contiguo al nucleo storico rurale Case Palù e il suo ampliamento verso est, per un totale di 800 mc.                      In relazione alla condivisione del sistema degli accessi con gli edifici della zona A3/33 si preferisce ampliare il perimetro di tale tessuto urbanistico a comprendere anche il nuovo intervento.  <b>Si computa a consumo di suolo solamente il sedime dell'ampliamento, risultando l'annesso esistente già accessibile dalla corte.</b></p>	Nuclei storici rurali in ATO agricola di pianura; manufatti rurali	Nessuna	Piano d'Area dei Monti Berici	Area idonea a condizione C

N (prop.)	ATO	Descrizione intervento	PAT Trasformabilità	PAT Invarianti	PAT Vincoli	PAT Fragilità
15 (25)	2	<p><b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 15</b> L'intervento è finalizzato all'effettiva attuazione di una zona Fc lungo via De Gasperi comprensiva di percorso pedonale lungo il torrente Massina corrispondente a direttrice di sviluppo per servizi di PAT. Per la zona B1 ricalibrata in 2500 mq è prevista la realizzazione di una struttura edilizia a destinazione mista residenziale-magazzino edile e uffici, prescrivendone esplicitamente la compatibilità con il contesto sotto il profilo acustico, nel rispetto della pianificazione comunale di settore. <b>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto interno agli AUC - ambiti di urbanizzazione consolidata.</b></p>	Ambiti di urbanizzazione consolidata e linee preferenziali di sviluppo insediativo – servizi in ATO residenziale Tre centri	Nessuna	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua; Fasce di rispetto idrografia	Area idonea a condizione C
16 (27)	2	<p><b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 16</b> In relazione al contesto urbanistico si disciplina nel dettaglio con le regole della zona A1 la realizzazione di una struttura edilizia di circa 950 mc, ampliamento l'ambito del centro storico Casoni, in corrispondenza di una linea preferenziale di sviluppo insediativo di PAT. <b>La quantità di consumo di suolo è valutata raddoppiando la superficie del sedime cartografato per il nuovo volume,</b></p>	Centri storici in ATO residenziale Tre centri	Nessuna	Piano d'Area dei Monti Berici	Area idonea a condizione C
17 (30)	2	<p><b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 17</b> Si amplia la zona C1 in Via Roma, contenendone però la capacità edificatoria in 350 mc su 350 mq (con indicazione cartografica di lotto con volumetria assegnata). La quota residua dell'area di proprietà, destinata a zona Fa nel PRG da più di un ventennio come il sedime del presente intervento di trasformazione urbanistica, rimane a disposizione del Comune. <b>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto interno agli AUC - ambiti di urbanizzazione consolidata.</b></p>	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza in ATO residenziale Tre centri	Nessuna		Area idonea a condizione C
18 (32)	3	<p><b>Ambito soggetto ad accordo pubblico-privato n. 18</b> Si ammette il cambio d'uso di annesso non più funzionale alla conduzione del fondo per edificio compreso nel contesto figurativo di villa "La Favorita". Si richiamano al proposito le disposizioni dell'art. 46 comma 5 lett. c) delle Norme di PTCP. La non funzionalità dell'annesso rustico risulta autodichiarata dal proprietario proponente l'intervento, come indisponibilità di alcun fondo agricolo. <b>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto interno agli AUC - ambiti di urbanizzazione consolidata.</b></p>	Territorio aperto in ATO agricola di pianura; contesti figurativi delle Ville di particolare interesse provinciale	Invarianti di natura storico-monumentale - Contesti figurativi - Ville di particolare interesse provinciale	Piano d'Area dei Monti Berici	Area idonea a condizione D
19 (33)	2	Stralcio del comparto ovest della zona di espansione residenziale di PRG C2.4/8 (ora C2/6 nella parte residuale) a favore di zona agricola.	linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale in ATO residenziale Tre centri	Nessuna	In parte fascia di rispetto pozzi	Area idonea a condizione A

Gli interventi n. 3 e n. 16 di cui sopra sono stati ricalibrati con precisazioni normative a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni ed alcune modifiche alle NTO derivano anche dai pareri degli Enti consultati durante il procedimento istruttorio VAS, come evidenziato dalle tabelle seguenti

Oss n.	Prot.	Data	Rif. intervento	Sintesi osservazione	Parere tecnico	Proposta	Elaborati interessati variati
3	14427	20/09/21	16	<p><i>Osservazione depositata al Protocollo comunale in data 17/09/2021.</i></p> <p>Spostamento dell'area a verde privato a parità di mq a sud del lotto in oggetto; stralcio della sagoma limite per il volume assegnato, che resta immutato; rimozione del percorso pedonale a nord del lotto; inserimento di specifica indicazione degli interventi previsti in aree a verde privato art. 16.</p>	<p>Confermando la necessità di disciplinare l'intervento edilizio nelle forme tipiche del centro storico, a precisazione ulteriore dell'articolo 4 dell'accordo n. 16, si integra l'art. 7 delle NTO del PI con la seguente prescrizione particolare: "nel rispetto sostanziale della creazione di un fronte verde verso il centro storico originario, con permeabilità pedonale pubblica est-ovest, il sedime edificabile potrà essere ricalibrato e traslare anche verso nord, purchè la consistenza del verde privato permeabile realizzato sia almeno pari o superiore all'area cartografata.</p>	Accoglibile parzialmente	NTO - art. 7
4	15418	06/10/21	3	<p><i>Osservazione pervenuta fuori termine, ma in tempo utile per gli adempimenti VAS e pertanto di attestata sostenibilità ambientale in caso di accoglimento nei termini proposti.</i></p> <p>Assegnazione alla Zona C2/9 di un'altezza massima di gronda di 8,5 m come già prevista sulla Zona B1/43, facente parte della stessa area soggetta a PUA e assegnazione alle zone C2/9 e B1/43 di tre piani abitabili.</p>	<p>L'omogeneizzazione delle carature urbanistiche appare condivisibile, anche in relazione alla prospiciente zona C1, ma si conferma il limite dei due piani abitabili come per tutte le zone residenziali con altezza massima di 8,5 metri.</p>	Accoglibile parzialmente	NTO - art. 10

Pn prescrizione numero Ente valutatore	Descrizione	Recepimento	Elaborati variati
<p><b>P1</b> Regione Veneto Verifica Assoggettabilità a VAS parere motivato n.85 del 13/04/2022</p>	<p>Si esprime parere di non assoggettare alla procedura VAS la "Prima variante al Piano degli Interventi del Comune di Sarego", a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni, la cui verifica di ottemperanza è demandata al Comune di Sarego. In fase di attuazione della Variante: 1.- devono essere puntualmente rispettati tutti i pertinenti articoli delle Norme Tecniche vigenti, rispettivamente di PATI e PI;</p>	<p>1.- L'opportuno richiamo alla prevalenza delle NT di PAT sul PI e delle NTO di PI sulle altre indicazioni dello strumento operativo comunale è, per quanto competenza del PI, già esplicitato al terzo punto dell'ultimo comma dell'art. 2 delle NTO.</p>	---
	<p>2.- devono essere puntualmente rispettate ed adempiute le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni presenti nel Rapporto Ambientale Preliminare aggiornato;</p>	<p>2.- Il RAP aggiornato, ancorché non espliciti particolari misure integrative delle prescrizioni normative di PI viene a far parte del sistema documentale complessivo del PRC (PAT + PI) registrato nel relativo Quadro Conoscivo aggiornato.</p>	Quadro conoscitivo
	<p>3.- devono essere puntualmente rispettate ed adempiute le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alle "Considerazioni" della presente proposta di parere di non assoggettabilità a VAS;</p>	<p>3.- Indicazioni, raccomandazione e prescrizioni richiamate discorsivamente in premessa come considerazioni, sono ottimamente sintetizzate nell'articolato delle prescrizioni esplicite e come tali tutte qui riscontrate.</p>	---
	<p>4.- devono essere puntualmente rispettate ed adempiute tutte le misure, condizioni, raccomandazioni e prescrizioni poste nei pareri resi dalle Autorità Ambientali consultate, per le parti non in contrasto con le conclusioni del presente parere di non assoggettabilità a VAS;</p>	<p>4.- I pareri delle Autorità Ambientali consultate sono trattati uno per uno a seguire.</p>	---
	<p>5.- devono essere recepiti gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 29/2022: - dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora: A.- non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. nn. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017; B.- ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone; C.- siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 166 del 08/11/2018 della Commissione Regionale VAS.</p>	<p>5.- La prescrizione si riporta in calce all'art. 23 punto 7, unitamente alle richiamate prescrizioni della Relazione Tecnica VINCA di PAT.</p>	NTO art. 23

Pn prescrizione numero Ente valutatore	Descrizione	Recepimento	Elaborati variati
<p><b>P1</b> Regione Veneto Verifica Assoggettabilità a VAS parere motivato n.85 del 13/04/2022</p>	<p>6.- In considerazione di quanto già prescritto nel PAT e, ora meglio dettagliato ed esplicitato, si ribadisce necessariamente come in fase di attuazione degli articoli "29 — Aree idonee per interventi diretti al miglioramento delle qualità urbana e territoriale" e "30 — Aree di riqualificazione e riconversione", gli strumenti che vi daranno attuazione devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. o, qualora applicabili, ai dettami di cui all'art. 2 della LR 29/2019, successivamente intervenuti rispetto al succitato parere VAS del PAT.</p>	<p>Le aree di cui agli artt. 29 e 30 delle NT di PAT sono quasi tutte confluite nel nuovo tessuto urbanistico RQ di PI, il quale riprende letteralmente le previsioni di PAT per ciascun comparto. Fanno eccezione le aree 2 e 3 dell'art. 29 delle NT di PAT, rispettivamente configurate come individuazione di opera incongrua con semplice riconoscimento di credito edilizio e zona di espansione residenziale soggetta a PUA già di PRG. La prescrizione si esplicita in calce all'art. 14 e come nota in calce alla prima tabella dell'art. 10.</p>	<p>NTO artt. 10 e 14</p>
	<p>7.- Le aree individuate rispettivamente con "RQ5", "RQ6" e "RQ7" devono essere attuate tramite PUA, da sottoporsi a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., o ai dettami dell'art. 2 della LR 29/2019, qualora applicabili; in considerazione di quanto precedentemente dettagliato e definito.</p>	<p>7.- La tabella all'art. 14 delle NTO di PI ripropone le modalità attuative di PAT, il quale ammetteva anche previsioni puntuali da dettagliare in sede di variante al PI (sottoponendole in tal caso alla procedura di verifica ad assoggettabilità a VAS); la variante al PI non le introduce e dunque si eliminano opportunamente i richiami all'intervento edilizio condizionato dalle previsioni puntuali.</p>	<p>NTO art. 14</p>
	<p>8.- Devono essere individuate tutte le azioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazione delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc.) nella realizzazione delle azioni previste dalle varie istanze di variante.</p>	<p>8.-, 9.-, 10.-, 11.-, 12.-, 13.- Le prescrizioni, opportunamente generalizzabili a tutti gli interventi ammessi dal PI, si riportano al nuovo punto 8 dell'art. 23.</p>	
	<p>9.- Gli ambiti di variante aventi ad oggetto interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni, ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, sono comunque subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, tabella 1, colonna A) o B) del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., in relazione alla prevista destinazione.</p>		
	<p>10.- Qualora dovessero essere individuati materiali non riconducibili alle normali matrici del sottosuolo, dovranno essere attivate tutte le procedure previste dalla normativa vigente in materia.</p>		<p>NTO art. 23</p>
	<p>11.- Per tutti gli interventi che comportino scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017).</p>		
<p>12.- I materiali risultanti dalla demolizione di fondazioni o sottofondi di strade/piazzali devono essere gestiti come rifiuti, mentre eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'Allegato 10 del DPR 120/2017) possono essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR 120/2017.</p>			

Pn prescrizione numero Ente valutatore	Descrizione	Recepimento	Elaborati variati
<p><b>P1</b> Regione Veneto Verifica Assoggettabilità a VAS parere motivato n.85 del 13/04/2022</p>	<p>13.- Si prescrive e si rimanda quindi al rispetto della normativa specifica in materia di polizia idraulica, che risulta inoltre funzionale a garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni introdotte.</p>	<p>8.-, 9.-, 10.-, 11.-, 12.-, 13.- Le prescrizioni, opportunamente generalizzabili a tutti gli interventi ammessi dal PI, si riportano al nuovo punto 8 dell'art. 23.</p>	<p>NTO art. 23</p>
<p><b>P2</b> Regione Veneto Istruttoria Tecnica 29/2022 VInCA, pratica n. 4901</p>	<p>E' ammessa l'attuazione degli interventi qualora: A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017; B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone; C. siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 166 del 08/11/2018 della Commissione Regionale VAS.</p>	<p>All'art. 23 punto numerato 7 si riporta la prescrizione alla lettera e, a seguito dell'esplicito richiamo, anche le prescrizioni della Relazione Tecnica VINCA 74/2018 assunta nel Parere VAS sul PAT n. 166 del 08/11/2018.</p>	<p>NTO art.23</p>
<p><b>P3</b> Parere ARPAV prot. n.3609 del 18/01/2022, prot. Reg. Ven. n.20045 del 18/01/2022</p>	<p>Preso visione della documentazione relativa alla Prima variante al PI con le seguenti prescrizioni: 1) Essendo prevista la trasformazione di alcune aree attualmente a destinazione produttiva in future zone per insediamenti residenziali, si suggerisce di indicare nelle NTO di Piano la prescrizione che, preliminarmente agli interventi, dovranno essere eseguite accurate indagini ambientali che consentano di escludere possibili contaminazioni delle matrici interessate(suolo,sottosuolo,acque sotterranee) con le modalità disciplinate dalla normativa vigente; 2) Le movimentazioni di terre e rocce da scavo vengano eseguite nel rispetto del (D.lgs. 152/2006, D.P.R. 120/2017 e s.m.i.); 3) I rifiuti provenienti da operazioni di demolizione e costruzione vengano gestiti conformemente alla normativa di riferimento (D.lgs 152/2006 e s.m.i , D.M. 05.02.1998 e s.m.i. D.G.R. 1773 del 28.08.2012); 4) Gli impianti di trasporto e trasformazione dell'energia elettrica soddisfino i requisiti del D.P.C.M. 08.07.2003 per la D.P.A.; 5) Le superfici scoperte e quelle destinate a parcheggio e a viabilità interna dovranno soddisfare i requisiti indicati all'art. 39 commi 3, 4, 5 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto (Allegato A3 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e s.m.i.) per le parte riguardante il recapito finale, il trattamento delle acque di prima pioggia e l'estensione delle superfici impermeabilizzate(&lt; a 2000 mq); 6) I sistemi di illuminazione esterna soddisfino i requisiti previsti dalla L.R. n. 17 del 07.08.2009 e s.m.i.; 7) Vengano rispettati i limiti previsti dalla zonizzazione acustica comunale.</p>	<p>1) La prescrizione proposta si riporta in calce all'art. 14 delle NTO 2), 3), 4) il richiamo alla normativa vigente da rispettare non comporta integrazioni pertinenti all'articolato delle NTO di PI. 5) L'opportuno richiamo al Piano regionale di tutela delle acque si riporta in calce all'art. 26 delle NTO 6), 7) il richiamo alla normativa vigente e al piano di settore comunale da rispettare non comporta integrazioni pertinenti all'articolato delle NTO di PI.</p>	<p>NTO art. 26</p>

Pn prescrizione numero Ente valutatore	Descrizione	Recepimento	Elaborati variati
<p><b>P4</b> <i>Parere Ministero della cultura Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Vr-Ro-Vi prot.0002774-P del 02/02/2022, prot. Reg. Ven. n.57050 del 08/02/2022</i></p>	<p>Nelle aree di variante non sussistono provvedimenti dichiarativi ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. riguardo strutture e/o reperti archeologici, né vincoli di natura archeologica relativi alla parte III dello stesso decreto. Considerato, tuttavia, che il territorio comunale di Sarego è interessato da molteplici testimonianze archeologiche di epoche diverse, prevalentemente di età romana e altomedievale (Carta Archeologica del Veneto, vol. II, F. 49, nn. 329-332, Archivio SABAP VR-RO-VI), come dimostrato anche recentemente da importanti rinvenimenti di epoca longobarda avvenuti in loc. Monticello di Fara, pur ritenendo possibile l'esclusione dal piano della procedura de qua, si rammenta che il parere di non assoggettabilità a VAS non solleva, per gli interventi previsti dalla Variante, dalla successiva richiesta dei pareri/autorizzazioni di competenza della Soprintendenza ai sensi della normativa vigente (L. 1150/42; art. 25 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii).</p>	<p>Il parere attesta l'inesistenza di provvedimenti dichiarativi di vincolo nelle aree trasformabili del PI, richiamando nel contempo la normativa vigente che prevede richiesta di specifici pareri/ autorizzazioni. Tale evenienza è già specificata in calce al punto 1 dell'art. 23.</p>	<p>---</p>
<p><b>P5</b> <i>Parere ULSS 8 Berica Prot. 25940 del 08/03/2022, prot. Reg. Ven. 115946 del 14/03/2022</i></p>	<p>È necessario venga puntualmente applicata la vigente normativa in materia di: - Scarico dei reflui. Gli scarichi non devono causare ristagni di liquami o impaludamenti con possibile sviluppo di esalazioni moleste o proliferazione di insetti. - Rete idrica. In particolare dove sussistano punti di presa di acque da immettere in acquedotto pubblico va posta attenzione alle relative aree di tutela assoluta e di rispetto, come previsto dalla normativa vigente. - Fasce di rispetto degli allevamenti intensivi - Inquinamento acustico (si ricorda la necessità, fra l'altro, di prevedere le fasce di rispetto di cui alla DGRV n. 431 3 del 27/10/1993 punto 3.0). - Inquinamento elettromagnetico in relazione alla eventuale presenza di sorgenti quali elettrodotti, cabine e stazioni per la telefonia cellulare. - Prevenzione dei rischi derivanti da radon nel territorio e negli edifici. - Eliminazione delle barriere architettoniche. - Rifiuti.</p>	<p>Il parere elenca gli ambiti di competenza dell'Ente, richiamando l'esistenza delle corrispondenti normative vigenti da rispettare. L'articolato normativo già prevede disposizioni specifiche per i temi di competenza del PI.</p>	<p>---</p>
<p><b>P6</b> <i>Parere Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza rif. n. P44/2021 int., prot. 0149304 del 31/03/2022 e richiamato prot.365646 del 17/08/2021</i></p>	<p>Va assicurato che il traffico indotto connesso all'attuazione delle Variante in parola non produca un impatto significativamente negativo sulle condizioni di inquinamento atmosferico ed acustico delle zone interessate dall'intervento. E' necessario valutare l'opportunità di dotare la rete viaria in progetto di adeguate piste ciclabili. Per le zone di sviluppo residenziale con incremento della popolazione insediata siano garantite adeguate distanze o misure di mitigazione rispetto ad eventuali fonti di inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico. Per le zone di sviluppo produttivo si ricorda il necessario rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento ambientale.</p>	<p>Le prescrizioni generali e le raccomandazioni si riportano alla lettera in calce all'art. 26 delle NTO richiamando il parere in parola. Il recepimento del parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta viene riscontrato a seguire come P7.</p>	<p>NT0 art. 26</p>

Pn prescrizione numero Ente valutatore	Descrizione	Recepimento	Elaborati variati
<p><b>P6</b> Parere Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza rif. n. P44/2021 int., prot. 0149304 del 31/03/2022 e richiamato prot. 365646 del 17/08/2021</p>	<p>Parere favorevole con recepimento del Parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta n. 9478 del 27/07/2021 e con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ogni superficie destinata alle opere di mitigazione idraulica dovrà essere vincolata in modo che ne siano definiti l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare nel tempo la destinazione come opera di drenaggio idraulico.</li> <li>- Ogni opera di mitigazione dovrà essere sottoposta a periodiche ed opportune attività di manutenzione dal richiedente, in modo che questa possa conservare al meglio la propria efficienza sia nella raccolta sia nello smaltimento delle acque meteoriche. Tali opere, relativamente all'art. 50, c. I, lett. h della LR n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" ed alla DGR n. 2948 del 06/10/2009 sono definite opere di urbanizzazione primaria e come tali vanno considerate e trattate.</li> </ul> <p>Si suggeriscono i seguenti accorgimenti di mitigazione idraulica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree destinate a nuovi posti auto siano dotate di pavimentazioni drenanti su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio o in pavimentazione impermeabile su materiale arido permeabile e all'interno di condotte drenanti collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche;</li> <li>- le nuove coperture ed aree pavimentate dovranno venire dotate di apposito sistema di linee fognarie per la raccolta delle acque meteoriche con scarico nei vicini corsi d'acqua o nelle fognature e nei sistemi disperdenti (pozzi,...) esistenti in prossimità delle aree di intervento;</li> <li>- le nuove linee previste per la raccolta delle acque meteoriche siano sovradimensionate nel diametro rispetto ai normali standard locali.</li> </ul>		<p>NTO art. 26</p>
<p><b>P7</b> Parere Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. n.9478 del 27/07/2021</p>	<p>Prescrizioni inerenti all'unico intervento di PI con significativa impermeabilizzazione potenziale (intervento n. 3)</p>	<p>Le prescrizioni specifiche riferibili alla zona C2/9 si riportano puntualmente in calce alla prima tabella dell'art. 10 delle NTO.</p>	<p>NTO art.10</p>

### 5. Verifica del dimensionamento e degli standard

Agli interventi sopradescritti corrispondono le quantità significative seguenti.

<b>N</b> <i>(prop.)</i>	<b>ATO</b>	<b>Consumo Suolo</b>  (mq)	<b>Volume RES</b> + utilizzato <b>- recuperato</b> (mc)	<b>Sup. PROD</b> + utilizzata <b>- recuperata</b> (mq)	<b>Fa Istruzione</b>  (mq)	<b>Fb Int. Comune</b>  (mq)	<b>Fc Parco Gioco Sport</b> (mq)	<b>Fd Parcheggi</b>  (mq)
<b>1</b> <i>(1)</i>	4	0	175	0	0	0	0	0
<b>2</b> <i>(3)</i>	2	0	1 300	0	0	0	0	0
<b>3</b> <i>(4)</i>	2	0 <i>(impegnati 3 424)</i>	10 500	0	0	0	<b>-2 875</b>	0
<b>4</b> <i>(7)</i>	3	0	0	0	0	0	0	0
<b>5</b> <i>(12)</i>	1	0	0	<b>-3 638</b>	0	0	0	0
<b>6</b> <i>(13)</i>	2	390	468	0	0	0	0	0
<b>7</b> <i>(16)</i>	4	0	1 407	0	0	0	0	0
<b>8</b> <i>(18)</i>	2	0	1 000	0	0	0	0	0
<b>9</b> <i>(19)</i>	4	0	550	0	0	0	0	0
<b>10</b> <i>(20)</i>	2	243	0	0	0	0	0	0
<b>11</b> <i>(21)</i>	2-4	540	0	0	0	0	0	0
<b>12</b> <i>(22)</i>	2	0	0	0	0	0	<b>-10 275</b>	0
<b>13</b> <i>(23)</i>	3	0	117	0	0	0	0	0
<b>14</b> <i>(24)</i>	3	82	800	0	0	0	0	0
<b>15</b> <i>(25)</i>	2	0	1 600	0	0	0	<b>-759</b>	<b>-85</b>
<b>16</b> <i>(27)</i>	2	476	0	0	0	0	0	0
<b>17</b> <i>(30)</i>	2	0	350	0	<b>-350</b>	0	0	0

N (prop.)	ATO	Consumo Suolo (mq)	Volume RES + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD + utilizzata - recuperata (mq)	Fa Istruzione (mq)	Fb Int. Comune (mq)	Fc Parco Gioco Sport (mq)	Fd Parcheggi (mq)
18 (32)	3	0	163	0	0	0	0	0
19 (33)	2	0	-7 213	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>		1 731	11 217	-3 638	-350	0	-13 909	-85

Non si rileva alcuna variazione del dimensionamento conseguente all'accoglimento di osservazioni, così come nessuna osservazione accolta influisce sul consumo di suolo.

La tabella seguente riepiloga in un quadro sinottico i carichi urbanistici offerti dal PAT ed impiegati dal presente primo PI, evidenziandone anche i residui disponibili per future varianti, articolando tali quantità per Ambiti Territoriali Omogenei di PAT e rispetto alle diverse destinazioni.

**VERIFICA CARICHI INSEDIATI VI SAREGO**

(valori positivi utilizzati / valori negativi recuperati)

ATO 1 Produttiva	ATO 2 Centri urbani	ATO 3 Agricola	ATO 4 Collina
------------------------	---------------------------	----------------------	---------------------

**RESIDENZIALE (mc)**

PAT	0	160 000	20 000	60 000
PRIMO PI	0	8 005	1 080	2 132
<b>Residuo</b>	<b>0</b>	<b>151 995</b>	<b>18 920</b>	<b>57 868</b>

**COMMERCIALE / DIREZIONALE (mq)**

PAT	0	50 000	0	0
PRIMO PI	0	0	0	0
<b>Residuo</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**PRODUTTIVO (mq)**

PAT	89 000	0	0	0
PRIMO PI	-3 638	0	0	0
<b>Residuo</b>	<b>92 638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La tabella seguente riporta gli esiti delle planimetrazioni numeriche effettuate sulle geometrie delle zone F rappresentate in cartografia, distinguendo la componente ulteriore di variante rispetto alla trascrizione ricognitiva del PRG/PI.

ATO	Tipologia aree standard	PRG-PI (mq)	incremento primo PI (mq)	Saldo (mq)
1	Fa - Aree per l'istruzione	0	0	0
	Fb - Aree per attrezzature di interesse comune	3 933	0	3 933
	Fc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	24 571	0	24 571
	Fd - Aree per parcheggi pubblici	37 444	0	37 444
<b>Totale ATO 1</b>		<b>65 948</b>	<b>0</b>	<b>65 948</b>
2	Fa - Aree per l'istruzione	30 338	-350	29 988
	Fb - Aree per attrezzature di interesse comune	48 100	0	48 100
	Fc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	142 186	-13 909	128 277
	Fd - Aree per parcheggi pubblici	31 433	-85	31 348
<b>Totale ATO 2</b>		<b>252 057</b>	<b>-14 344</b>	<b>237 713</b>
3	Fa - Aree per l'istruzione	0	0	0
	Fb - Aree per attrezzature di interesse comune	0	0	0
	Fc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	0	0	0
	Fd - Aree per parcheggi pubblici	0	0	0
<b>Totale ATO 3</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4	Fa - Aree per l'istruzione	0	0	0
	Fb - Aree per attrezzature di interesse comune	5 435	0	5 435
	Fc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	0	0	0
	Fd - Aree per parcheggi pubblici	0	0	0
<b>Totale ATO 4</b>		<b>5 435</b>	<b>0</b>	<b>5 435</b>
<b>TOTALE PIANO DEGLI INTERVENTI</b>		<b>323 440</b>	<b>-14 344</b>	<b>309 096</b>

Gli abitanti teorici di PRG/PI vengono ricavati dai dati di PAT, sommando ai residenti, attestati in **6 794** unità al capitolo 6 - punto 6.1 - della Relazione di Piano, gli abitanti teorici attribuibili al carico insediativo residenziale residuo di PRG, quantificato in **50 000 mc** all'art. 25 delle NT di PAT.

Applicando anche a tale quantità il parametro di utilizzo volumetrico di **220 mc/ab** (riportato sempre all'art. 25 delle NT di PAT) si ottengono **227 abitanti teorici**, ai quali vanno sommati i **51 abitanti teorici** corrispondenti all'ulteriore carico insediativo residenziale impiegato dal primo PI.

Ripartendo le dotazioni territoriali complessive finali, planimstrate in **309 096 mq**, sui complessivi **7 072 abitanti teorici** finali di primo PI si ottengono **43 mq/ab**, abbondantemente superiori ai **30 mq/ab** da garantire secondo quanto riportato per i servizi all'art. 25 delle NT di PAT.

## 6. Consumo di suolo

Le tavole 5.1 e 5.2, introdotte con il presente PRIMO PI su mandato del PAT approvato, costituiscono il riferimento localizzativo rispetto agli AUC – Ambiti di urbanizzazione consolidata esenti dal computo del consumo di suolo di tutti gli interventi di variante, distinguendo quelli che comportano consumo di suolo e rappresentando, senza numerazione e con colore diverso, anche le superfici impegnate dagli obblighi di strumento attuativo nuove e provenienti dal PRG confermate.

Le quantità specifiche sono invece dettagliate nella tabella del capitolo 5 della presente relazione programmatica che ne costituisce il registro.

Fatta salva la facoltà di ridefinire le quantità effettive in sede di monitoraggio futuro, i numeri della presente variante sono riepilogati nella tabella seguente, distinguendo il “consumo effettivo” (determinato da interventi attuabili per IED) dal “consumo impegnato” corrispondente ad interventi con obbligo di preventivo strumento urbanistico.

<b>RICOGNIZIONE CONSUMO DI SUOLO</b>	<b>mq</b>	<b>ha</b>
Massimo consumo di suolo dal PAT	82 800	8,28
Consumo di suolo del primo PI	1 731	0,17
Consumo di suolo impegnato con il primo PI	25 202	2,52
<i>Totale suolo consumato + impegnato</i>	<i>26 933</i>	<i>2,69</i>
<b>Suolo certamente residuo</b>	<b>55 867</b>	<b>5,59</b>

Si attesta dunque la compatibilità con la **quantità massima di consumo di suolo ammesso**, determinata dalla Regione nell'allegato C alla DGR 668/2017 in **8,28 ha** (82 800 mq) e recepita in sede di approvazione del PAT.

L'effettivo consumo di suolo determinato dagli interventi relativi ammessi, così come dall'eventuale attuazione di PUA esterni agli AUC, sarà oggetto di periodico più preciso consuntivo in sede di monitoraggio.

---

## 7. Registro dei crediti edilizi

Si richiamano l'art. 38 delle NT del PAT, la LR 11/2004 art. 17 comma 5 lett. e), la LR 14/2017 art. 4. e la DGR 263/2020.

Ai sensi della LR 11/2004, della LR 14/2017 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio (CE) può essere riconosciuto per interventi finalizzati a:

- eliminazione di opere incongrue;
- esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale;
- perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004;
- riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004;
- compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.

Ai sensi della LR 14/2019 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) può essere riconosciuto per l'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrue e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

Contestualmente all'adozione del primo PI è istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) del Comune di Sarego, finalizzato a documentare in forma pubblica i crediti edilizi CE e quelli da rinaturalizzazione CER.

Si rimanda al fascicolo specifico, qui elaborato a supporto dell'istituzione del RECREd, destinato ad evidenziare pubblicamente l'effettiva consistenza e la titolarità dei crediti edilizi cartolarizzati e commerciabili, a seguito della conclusione del provvedimento edilizio di demolizione.

Tale adempimento, indipendente dal PI, rimane dunque in carico all'Ufficio Tecnico Comunale.

Il PI individua 3 edifici come opere incongrue, la demolizione delle quali dà origine al riconoscimento del credito edilizio, ma al momento non risulta sussistere alcun credito edilizio disponibile commerciabile ed il registro proposto è dunque vuoto.