

COMUNE DI SAREGO
Provincia di Vicenza

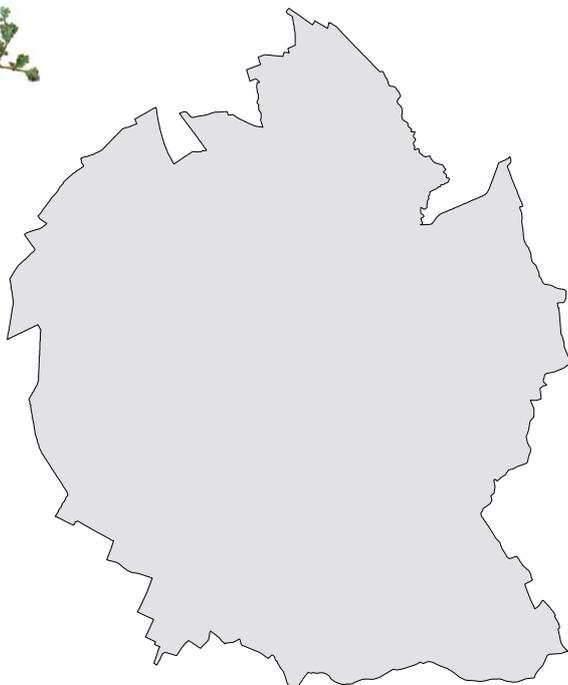
P.A.T.

Elaborato

5

Relazione di Piano

Elaborato adeguato per la Conferenza di Servizi di approvazione



Provincia di Vicenza
Settore Urbanistica



Sindaco
Roberto Castiglion

Progetto urbanistico
ing. Luca Zanella

arch. Daniele Paccone

Responsabile Ufficio Tecnico
arch. Jonathan Balbo

Rapporti ambientali - VAS
arch. Daniele Paccone

Indagini agronomiche e ambientali
STUDIO C. A. F.
dott. Giovanni Claudio Corrazzin

**Indagini geologiche e
Compatibilità idraulica**
STUDIO HgeO
dott. Filippo Baratto

Premessa

La necessità di formare un nuovo strumento urbanistico per il territorio comunale di Sarego si accompagna a quella di una revisione del piano secondo i principi introdotti dalla recente riforma urbanistica regionale.

La nuova legge regionale (LR11/2004) prevede infatti una serie di importanti modifiche rispetto alla disciplina precedente (LR61/85). Uno degli aspetti più innovativi previsti dalla riforma riguarda l'introduzione dei principi di sussidiarietà e concertazione nella formazione del piano urbanistico. La legge infatti favorisce il confronto e la concertazione tra gli enti pubblici territoriali allo scopo di proporre una disciplina maggiormente condivisa delle risorse economico-territoriali. In particolare la riforma regionale può essere attuata attraverso un percorso che prevede:

- l'utilizzo di una procedura di copianificazione tra gli enti, finalizzata a migliorare: il processo decisionale, la costruzione del Quadro Conoscitivo e la successiva gestione, del piano;

- la predisposizione e sottoscrizione di un Documento Preliminare per la definizione di un Accordo di Pianificazione, che contenga la disciplina degli obblighi reciproci degli enti partecipanti con particolare riferimento alle modalità di acquisizione dei dati per il Quadro Conoscitivo, alla definizione degli obiettivi della pianificazione e del programma di coordinamento del lavoro;

- l'individuazione di due diversi livelli di pianificazione in funzione della dimensione locale, sovracomunale o regionale degli interessi coinvolti;

- il riconoscimento della responsabilità diretta del Comune relativamente alla gestione del proprio territorio per lo sviluppo della comunità locale, da esercitare secondo i principi di sussidiarietà e partenariato, con le province e la regione per le funzioni di salvaguardia, coordinamento e sviluppo territoriale;

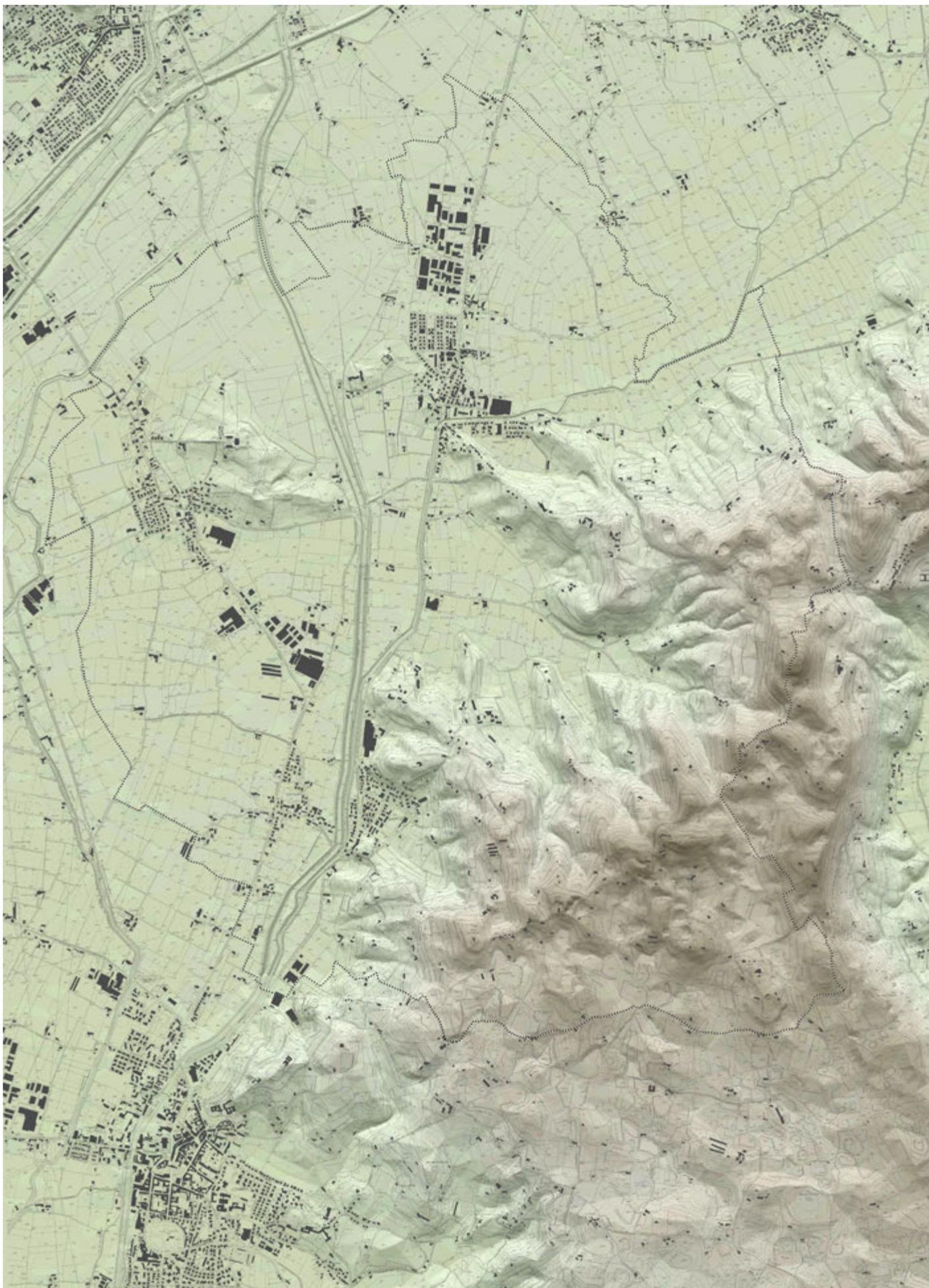
- la semplificazione dei procedimenti amministrativi, garantendo trasparenza e partecipazione;

- la disponibilità del Quadro Conoscitivo e accessibilità al pubblico delle informazioni che lo costituiscono.

Il comune di Sarego ha scelto questa strada per la formazione del suo strumento urbanistico generale. Una strada che prevede la formazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) in copianificazione con la Provincia di Vicenza e di cui il presente Documento Preliminare rappresenta una prima importante fase.

La Relazione di Piano sviluppa il generale disegno del PAT che mette al centro la riqualificazione articolandola secondo due scenari strategici. Scenari che il PAT ha sviluppato e tradotto in specifiche azioni di pianificazione al fine di garantire uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Gli scenari proposti fanno riferimento all'idea di "Riqualificazione come sviluppo" in cui si prevede di ridurre al minimo il consumo di territorio favorendo la riqualificazione della città e del territorio esistenti come modalità di crescita in grado di garantire uno sviluppo finalmente sostenibile.



1. Contesti. Il territorio e la società di Sarego.

1.1 Il contesto geografico

“Il sito è bellissimo; perciocchè è sopra un colle, il quale è bagnato da un piacevole fiumicello, ed è nel mezzo di una molto spaziosa pianura, ed a canto ha una assai frequente strada”.

Così descrive Meledo nel 1500 Andrea Palladio incaricato di realizzare una villa in questo territorio. Ed il territorio di Sarego è effettivamente connotato da una particolare e piacevole condizione geografica che comprende gli ambiti collinari dei versanti ovest dei Colli Berici e la piccola pianura del torrente Guà dalla quale emerge il minuto rilievo di Monticello di Fara.

La linea del Guà innerva la piana secondo la direzione nord-sud e la collega ai territori di Lonigo e Montebello. Il torrente Guà, denominato fiume dei 7 nomi, assume questa denominazione solo per la parte di territorio da Trissino a Montagnana. A monte il corso d'acqua, che nasce a Cima Carega nelle Piccole Dolomiti, si chiama Rotolon e da Recoaro a Trissino, Agno. A valle di Sarego e dopo Montagnana il torrente si chiama Frassine, e da Este fino alla congiunzione col fiume Brenta, rispettivamente canale Brancaglia, canale Santa Caterina, canale Gorzone.

Il territorio di Sarego si può allora intendere come un “territorio di compresenze”, cioè come un luogo che contiene geografie e paesaggi differenti: quello delle colline, quello della pianura coltivata, quello del monticello, quello del corso d'acqua, ma anche quello dei sistemi, sicuramente più antropici ma altrettanto “geografici”, delle infrastrutture viabilistiche e delle strutture commerciali produttive dell'asse Vicenza-Verona.

Questa particolare condizione geografica di Sarego, cioè quella di comprendere ambiti territoriali così articolati e diversi, può rappresentare non solo la sua connotazione più importante, ma anche uno degli elementi portanti del suo sviluppo.

Ampliando lo sguardo comprendendo un'area più vasta, riconosciamo Sarego collocata nella parte sud-ovest della provincia di Vicenza, immediatamente ad est dell'asse infrastrutturale costituito dall'Autostrada A4, dalla ferrovia Pd-Mi e dalla SS 11. Un'asse che è a sua volta parte di un più importante sistema Venezia-Padova-Milano che attraversa questa porzione della pianura padana.

Il limite amministrativo è compreso tra i comuni di Brendola, Grancona, Lonigo, Montebello Vicentino.

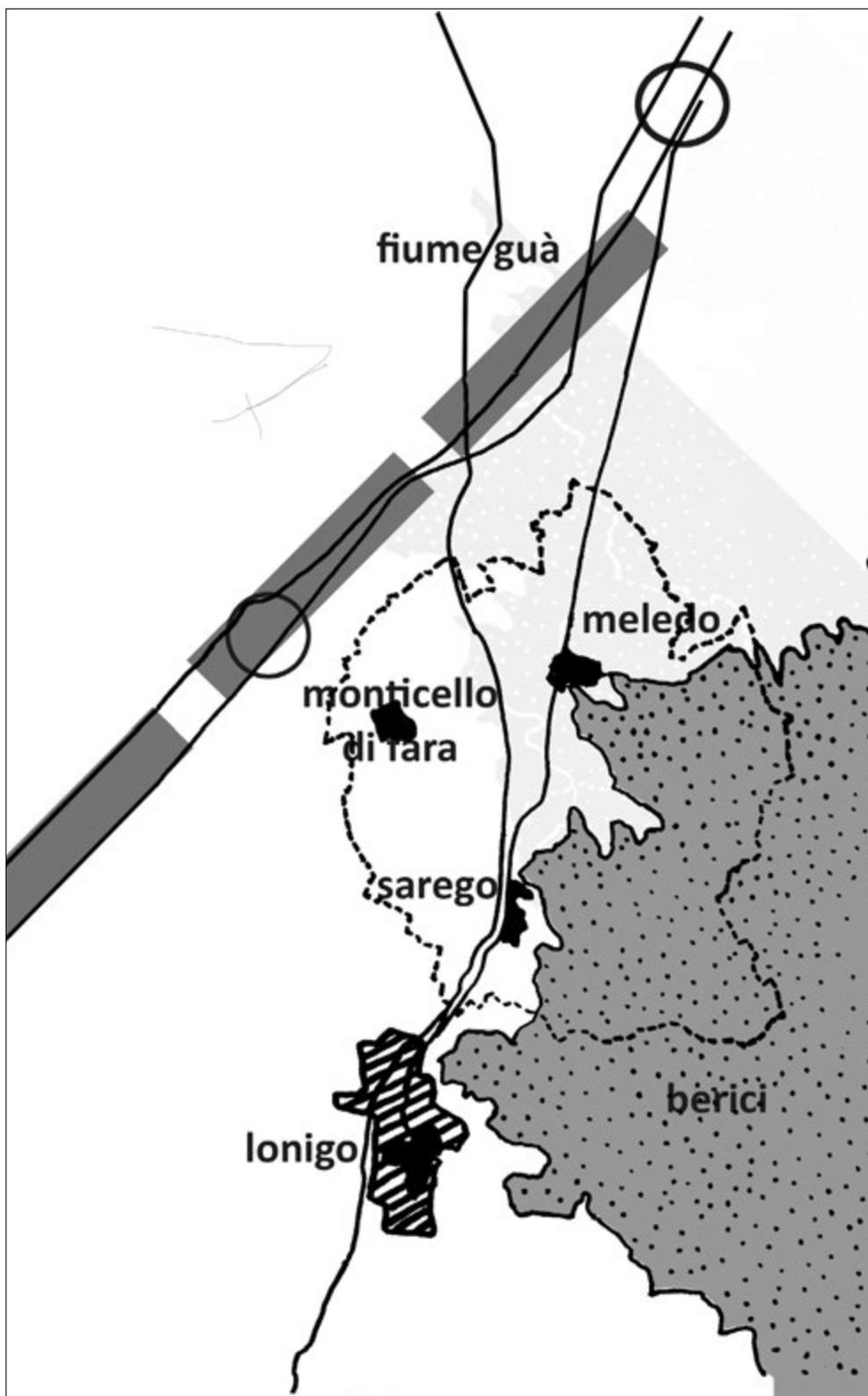
Anche dal punto di vista dei collegamenti il comune che si può raggiungere mediante la SS 500 di Lonigo, è collocato in posizione baricentrica. A 7 km si trova il casello autostradale di Montebello Vicentino che immette sulla A4 Torino-Trieste. A 6 km si trova la stazione ferroviaria più vicina.

1.2 Il contesto storico

La storia del territorio di Sarego denuncia anch'essa la natura di “luogo delle compresenze”. Resti romani parlano di storici insediamenti tra Lonigo e Sarego, in particolare nelle zone più “alte” di Monticello e Meledo.

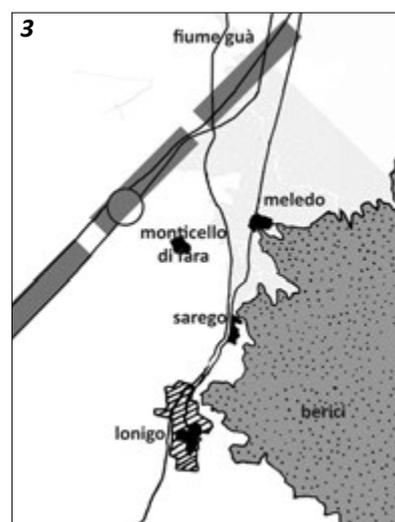
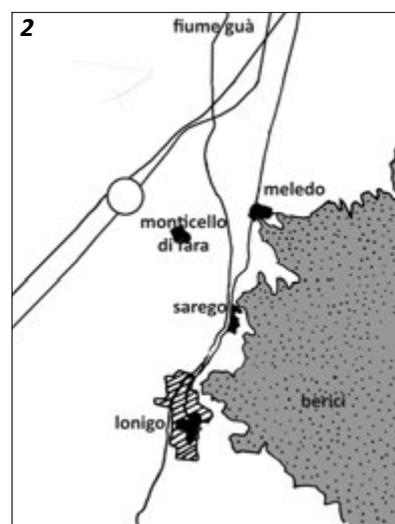
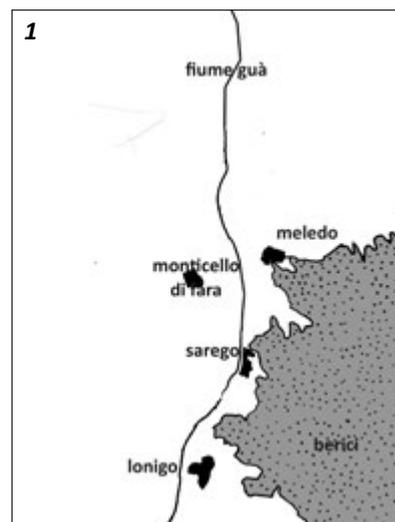
L'origine romana dei primi insediamenti trova riscontro anche nei toponimi sia di Meledo (*Meletum* con radice *melum* - probabilmente legata alla coltivazione della

Struttura territoriale di Sarego. Tra collina e pianura



Evoluzione storica del territorio di Sarego.

1. I primi centri ai piedi delle colline e lungo il Guà.
2. La nuova viabilità el dopoguerra: strada statale e autostrada.
3. La fase successiva con gli insediamenti lungo gli assi viabilistici territoriali.



mela favorita dalle condizioni del terreno e del clima) che della stessa Sarego rispetto alla quale vi sono due ipotesi, entrambe riconducibili all'origine romana (*Saraticum* o *Seraticum* - forse derivato dalla natura a "Sierra" dei rilievi e *Sarius* o *Saranus* - dal nome di un proprietario romano).

In epoca successiva (dall'XI sec.) negli stessi ambiti di Meledo Alto e Sarego si riscontra la presenza di due castelli. Quello di Meledo, della locale famiglia dei Pantecampi, che fu distrutto nel 1313, come il resto del paese, durante gli scontri con i padovani. Quello di Sarego, che si ritrova in più fonti storiche (Pagliarini, Marzari, Maccà e Pomello), distrutto nel 1513, e che risulta solo ipoteticamente localizzabile sul "Poggio", nel luogo dell'attuale Chiesa Parrocchiale.

Dopo l'anno 1000 si assiste alla presenza ecclesiastica anche attraverso la costruzione di importanti manufatti religiosi di cui le chiese risultano i più significativi. I paesi (*Ville*) di questo territorio erano dipendenti dalla chiesa madre (*Pieve*) di Altavilla. A Meledo, anche in questo caso nella parte alta vicina al castello, sorge la chiesa intitolata a S. Maurizio, mentre a Sarego, all'inizio del XIII sec., si insedia, vicino all'antica chiesa di Sant'Eusebio, il primo monastero agostiniano del vicentino.

Successivamente, legata all'insediamento di Meledo Basso viene ivi costruita la Chiesa di San Teobaldo che dal 1583 diventa Chiesa di Sant'Ubaldo.

Durante il Rinascimento questa parte del territorio vicentino appartiene alla famiglia Trissino che commissiona una villa all'architetto Andrea Palladio. Il progetto della villa, prevista nella parte alta di Meledo è contenuto nei "Quattro libri di Architettura" (Palladio, 1570), e non è mai stato realizzato se non per alcune parti marginali ancora esistenti (Barchesse di Villa Trissino, Torre Colombara e muro di cinta). Nel 1714, in soli due anni, viene realizzata a Monticello di Fara la Villa Da Porto detta Favorita, commissionata dallo stesso Giovanni Battista da Porto.

Durante il dominio della Serenissima (1401-1797), Sarego era parte della Podesteria di Lonigo e Meledo del Vicariato di Brendola. Successivamente, col regno austriaco del Lombardo-Veneto, nel 1815, il comune di Meledo (658 abitanti) viene soppresso e aggregato a quello di Sarego che complessivamente, nel 1853, conta 2.274 abitanti). Il XIX° sec. porta in questo territorio numerose opere legate al più generale sviluppo tecnologico e all'adeguamento a standard di servizio più elevati che nel passato. Nel 1835 si avviano i lavori della linea ferroviaria Milano-Venezia che diventa attiva circa 30 anni dopo. A Sarego nel 1873 iniziano i lavori della nuova chiesa seguita, nel 1889 da quella di Meledo voluta da Don Luigi Zanella, anche il nuovo municipio di Sarego è di questo periodo (1911).

1.3 Il contesto socio-economico

Dal punto vista socio-economico, a Sarego risulta significativo soprattutto il periodo successivo agli anni '60 del secolo scorso. E' da questo periodo che si avvia quel processo di industrializzazione del territorio che ha trasformato l'economia povera fondata sull'attività agricola, in quella realtà produttiva associata al sistema insediativo diffuso, che ha rappresentato un modello economico durato diversi lustri ed entrato in difficoltà solo a seguito

della recente crisi globale. Uno sviluppo che nella regione a sud della SS 11 (basso vicentino), considerata area depressa ancora nel 1961, è partito con una decina di anni di ritardo rispetto alla zona a nord (alto vicentino).

In maniera particolare rispetto al modello veneto, la storia dell'industrializzazione del territorio di Sarego è quella dell'insediamento di grandi "fabbriche". Dal Cottonificio di Sarego al Calzaturificio Mec di Meledo, dai prosciuttifici Levani e Brendolan alla Cartiera di Sarego (dal 1973 a Monticello di Fara) fino alle Santex (Sarego e Meledo) e Sasatex (Monticello).

E' stata una localizzazione distribuita nei vari centri del territorio e che ha dato origine alla zonizzazione produttiva del Prg. In queste realtà la collocazione degli insediamenti produttivi è legata alla storia dell'attività piuttosto che alle scelte di piano. L'esito, contrariamente all'idea di pianificazione per zone, è allora quello della compresenza di destinazioni ed edifici di diverse tipologie sullo stesso territorio. Tutto ciò che guardato con gli occhi dello zoning può apparire come una sconfitta, in realtà può diventare una opportunità nel momento in cui i luoghi della produzione "sparsi" devono cambiare destinazione, sfruttando come una ricchezza la presenza sul territorio di situazioni differenti.

Parallelamente allo sviluppo industriale a Sarego è cresciuta anche la popolazione. In corrispondenza dello sviluppo industriale degli anni '60 si assiste al principale incremento demografico che è continuato fino all'ultimo censimento (2011) ed ha avuto la massima crescita nel decennio 1971-1981 (+32,3%).

<i>censimento</i>	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
<i>popolazione</i>	3.741	3.093	3.344	4.425	4.999	5.563	6.641
<i>variazione %</i>		-17,3%	+8,1%	+32,3%	+13,0%	+11,3%	+19,4%

Una popolazione che nell'ultimo decennio presenta un progressivo invecchiamento tipico della società contemporanea (l'indice di vecchiaia passa da 75,61 del 2002 a 81,9 nel 2013). Ma anche alcune anomalie che descrivono una particolare vitalità rispetto ad altre situazioni territoriali:

- sostanziale mantenimento della natalità (10,5 nati ogni mille abitanti nel 2002 e 12,5 nel 2012);
- sostanziale mantenimento della mortalità (7,5 morti ogni mille abitanti nel 2002 e 8,8 nel 2012);
- sostanziale mantenimento del numero dei componenti dei nuclei familiari (2,78 nel 2003 e 2,68 nel 2013).

2. Area vasta. La pianificazione sovracomunale.

Dal punto di vista della programmazione urbanistica territoriale di area vasta, il territorio di Sarego è interessato dai piani territoriali regionale e provinciale, (PTRC e PTCP) e da uno specifico piano paesaggistico: il Piano di Area dei Monti Berici (PA. MO.B.).

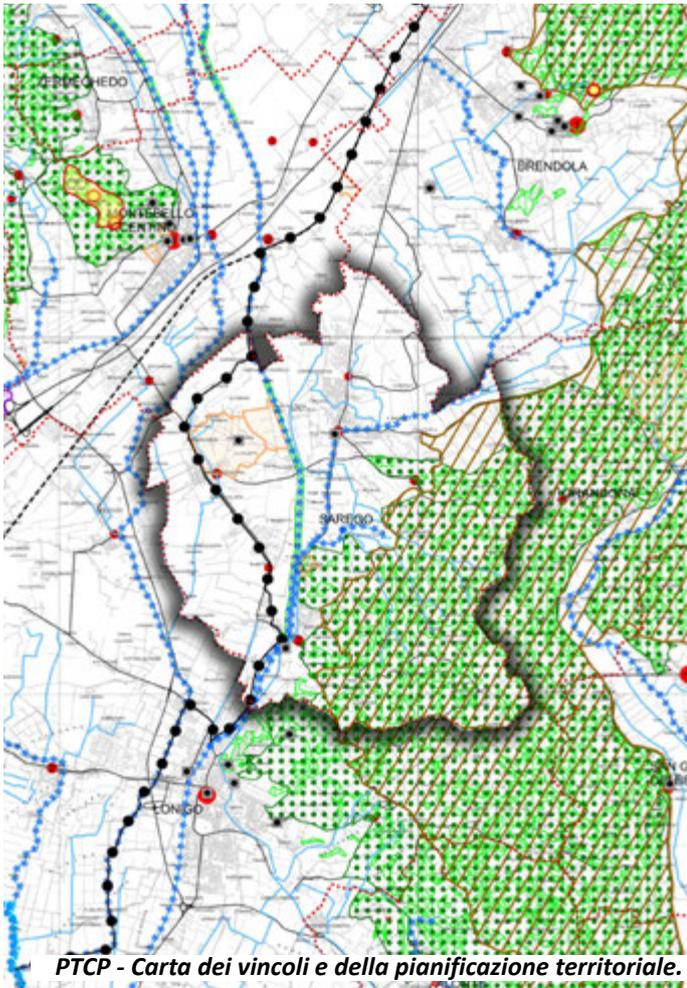
2.1 PTRC. Piano Territoriale di Coordinamento Regionale (PTRC) Uno degli aspetti più significativi del PTRC riguarda la valenza paesaggistica che il piano ha assunto a seguito della Variante parziale adottata nell'aprile 2013. Il territorio di Sarego rientra nell'ambito paesaggistico 17-Gruppo collinare dei Berici. Un'area che si caratterizza principalmente per la presenza del rilievo collinare dei Berici e delle valli ad esso afferenti. La litologia dei Monti Berici si presenta essenzialmente composta da formazioni sedimentarie carbonatiche e in particolare da calcari stratificati, marne e calcari compatti. I Colli sono strutturati in lembi di altopiano separati da ampie valli, che lo incidono profondamente sia da nord che da sud. Nella parte a ovest l'altopiano degrada con versanti ondulati con pendenze medio-basse. Il gruppo collinare è caratterizzato da corsi d'acqua quasi insignificanti, che assumono importanza solo alla base dei rilievi principalmente: Retrone, Brendola e Guà.

Il paesaggio agroforestale si presenta articolato in numerose e diversificate tipologie, termofile e microterme: dai versanti ripidi dell'altopiano coperti da ceduo o da formazioni termofile (come sulle scarpate orientali), ai prati e seminativi alternati a lembi di bosco delle zone dorsali e sommitali (dove il mosaico degli appezzamenti segue l'alternarsi di conche e dossi, tipici dell'altopiano carsico), ai versanti collinari sudoccidentali con vigneti specializzati. L'insediamento abitativo sui rilievi è tipicamente sparso, spesso con case isolate, a volte con piccoli nuclei; si notano frequenti fenomeni di abbandono, ma vi è anche una tendenza opposta, di ritorno alla residenza nella zona collinare anche se con l'inserimento sui rilievi di tipologie edilizie del tutto estranee.

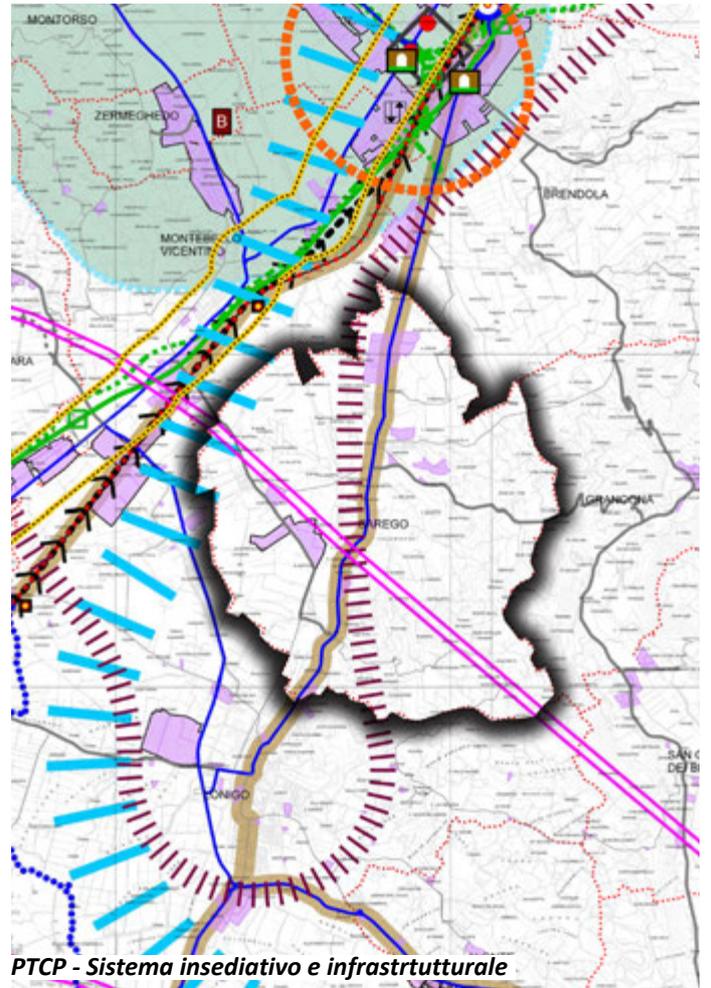
Per il PTRC, il territorio dei Berici presenta quindi una forte vocazione agricola, notevoli qualità ambientali e numerose eccellenze storico-architettoniche; tali potenzialità rimangono tuttavia inespresse all'interno di una realtà contesa, il cui obiettivo prioritario diventa oggi la ricerca di un modello di sviluppo innovativo, capace di governare le nuove previsioni insediative (con particolare attenzione a quelle del settore produttivo), colmare la carenza di servizi e gestire in modo efficiente le grandi opere infrastrutturali di progetto.

Per conservare e migliorare la qualità del paesaggio il PTRC relativamente all'ambito di Sarego, propone all'attenzione della popolazione l'obiettivo 24c:

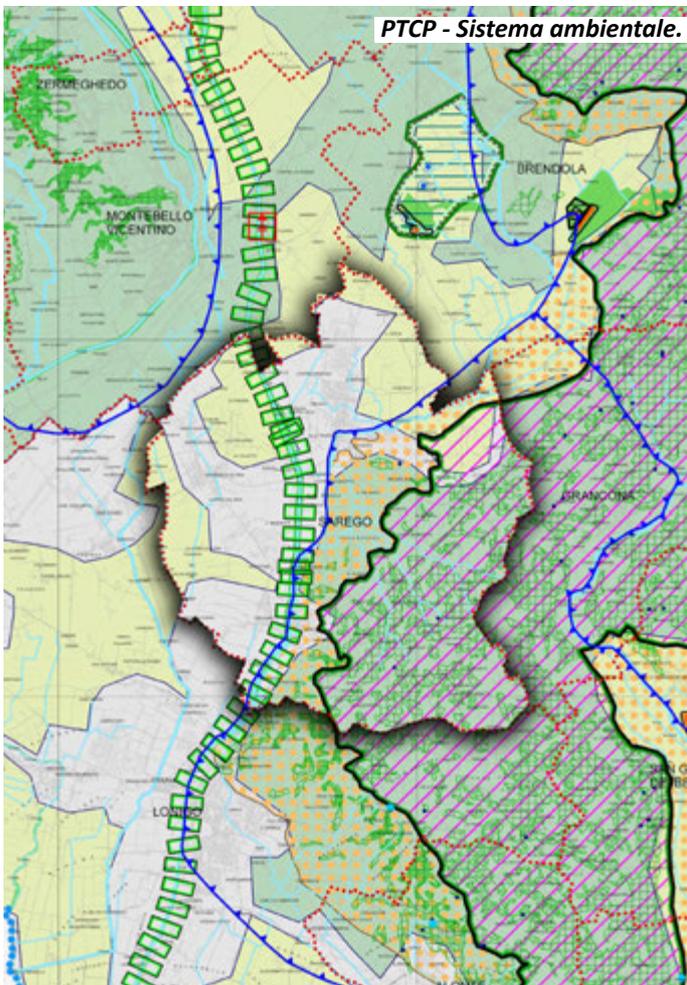
“Promuovere interventi di riqualificazione degli spazi aperti, degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie, al fine di una loro maggiore compatibilità con il valore storico-testimoniale del contesto, in particolare lungo la S.P. n. 19 Dorsale dei Berici e le strade provinciali n. 247 Riviera Berica e n. 500 di Lonigo.”



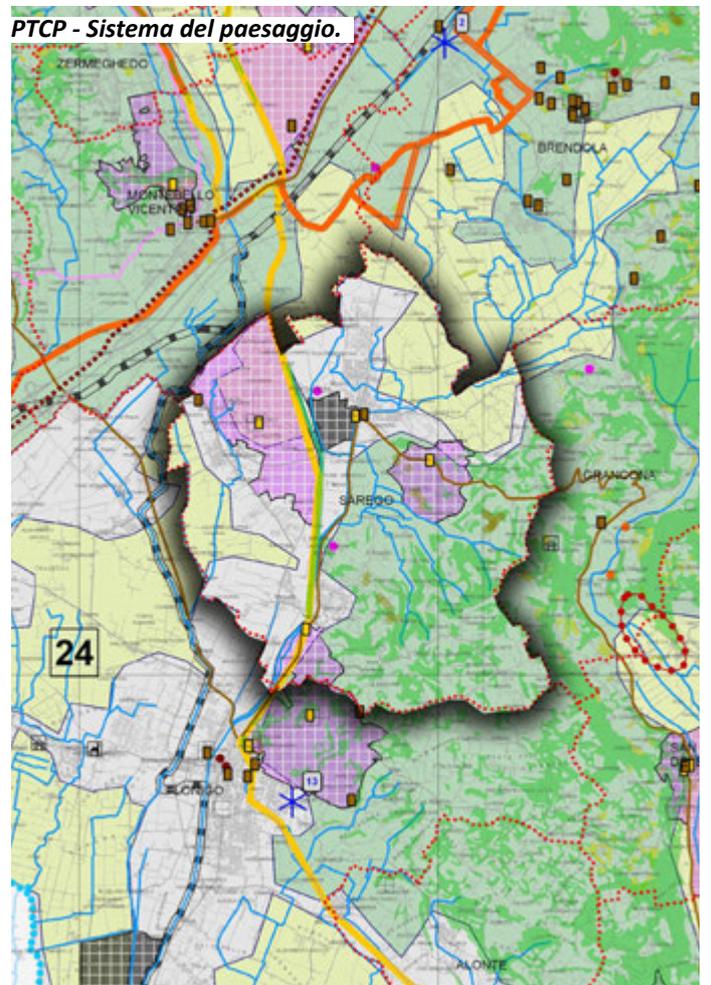
PTCP - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.



PTCP - Sistema insediativo e infrastrutturale



PTCP - Sistema ambientale.



PTCP - Sistema del paesaggio.

2.2 PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Di seguito si riporta sintesi delle previsioni del PTCP vigente (approvato con D.G.R. n. 708 del 02/05/2012) per il territorio di Sarego.

- Tav. 1. Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale. L'ambito collinare è soggetto a vincolo idrogeologico forestale ed è interessato da parte della zona SIC "Colli Berici" Sono anche individuati i vincoli dei corsi d'acqua.

- Tav.2. Carta della fragilità. Sul territorio comunale il PTCP individua una zona a concessione mineraria e un cantiere minerario attivo. E' anche rilevata una attività a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) ed alcune zone a basso rischio idraulico (R1).

- Tav. 3. Sistema ambientale. IL PTCP riporta le indicazioni ambientali del PTRC: zone SIC/ZPS, area nucleo, corridoi ecologici.

- Tav 4. Sistema insediativo e infrastrutturale. Il PTCP inserisce il territorio di Sarego all'interno di ambiti soggetti a pianificazione sovracomunale (PATI) per la realizzazione di obiettivi d'area vasta. In particolare Sarego è inserito nell'ambito "Multifunzionale dell'area Berica" e nel Piano d'Area dei MONTi Berici (P.A.MO.B.). Il PTCP prevede inoltre l'individuazione di un'area produttiva ampliabile nella parte sud del comune in tra il capoluogo e la frazione di Monticello di Fara.

- Tav. 5. Sistema del paesaggio. Sarego è inserito nell'ambito di paesaggio 17-Gruppo collinare dei Berici. Sul territorio sono individuate tre Ville Venete (Villa Arnaldi a Sarego, Villa Revese a Meledo, Villa La Favorita a Monticello di Fara) ed una villa palladiana (Rustici di Villa Trissino) con i relativi contesti figurativi. Nella parte sud è presente anche parte del contesto figurativo della Villa Veneta Rocca Pisana presente sul vicino territorio di Lonigo.

2.3. PAMOB. Piano d'Area dei MONTi Berici Il Piano d'Area dei MONTi Berici (PAMOB) è costituito da 4 elaborati grafici che descrivono le principali intenzioni del piano. Con riferimento all'ambito di Sarego il PAMOB prevede:

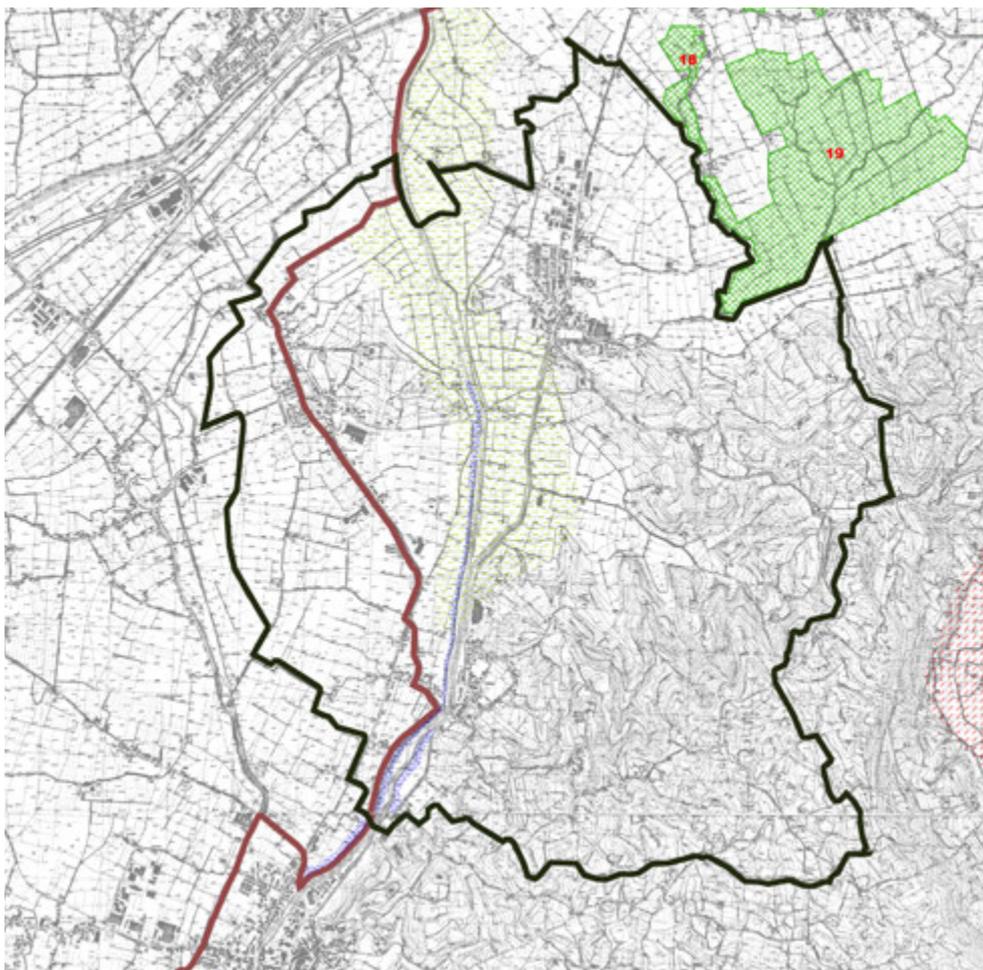
Tav. 1 - Sistema floro-faunistico. Da questo punto di vista il piano individua due ambiti faunistici nella zona di pianura e in corrispondenza dei corsi d'acqua:

- l'areale della Cannaiola Verdognola;
- il corridoio della Salamandra pezzata.

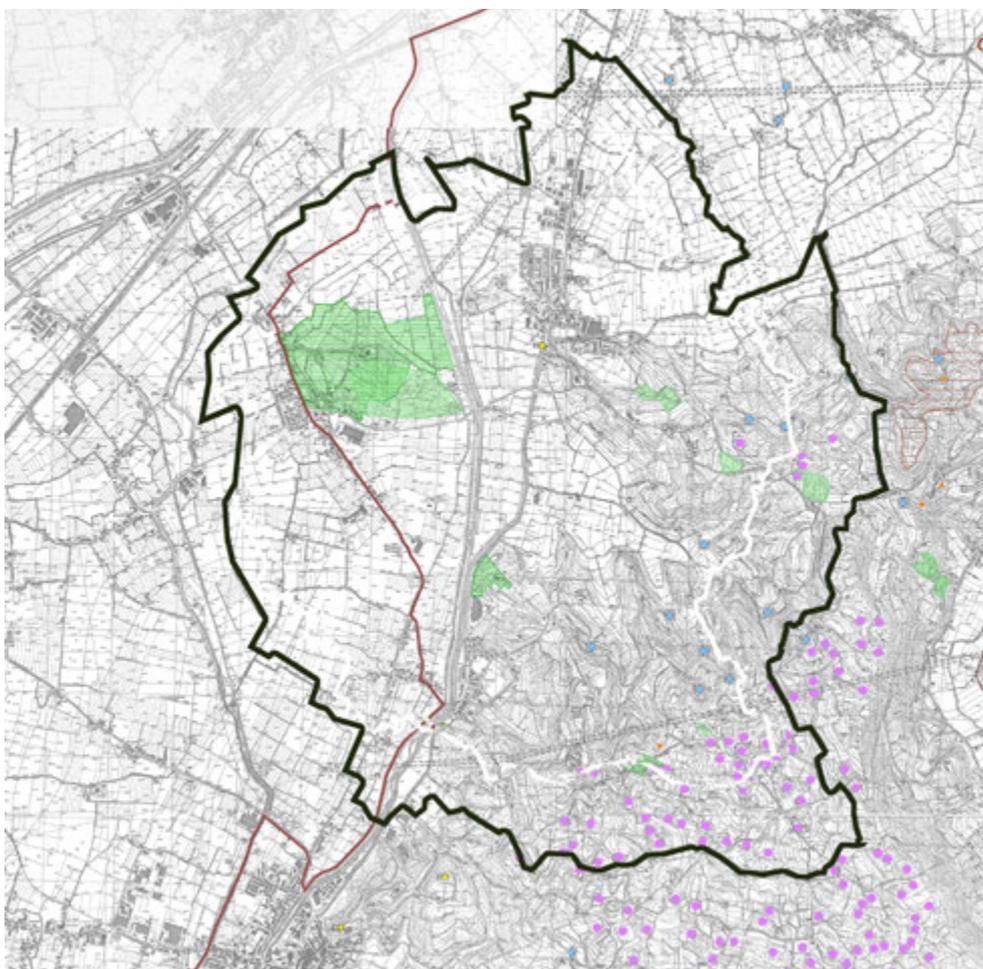
Tav. 2 - Sistema delle fragilità La carta delle fragilità evidenzia oltre al vincolo paesaggistico della villa La Favorita anche alcuni ambiti di miniera-cave a cielo aperto. Nella parte collinare a sud-est del territorio comunale sono individuati una serie di sorgenti e di doline a ciotola.

Tav. 3 - Carta delle valenze storico-ambientali Le valenze storico-ambientali individuate dal PAMOB confermano le già indicate emergenze storico-architettoniche delle Ville Venete e Palladiane e dei relativi contesti definite come Icone di paesaggio. Sono inoltre individuati gli ambiti naturalistici collinari dei boschi cedui, dei prati stabili e dei tagliapoggi.

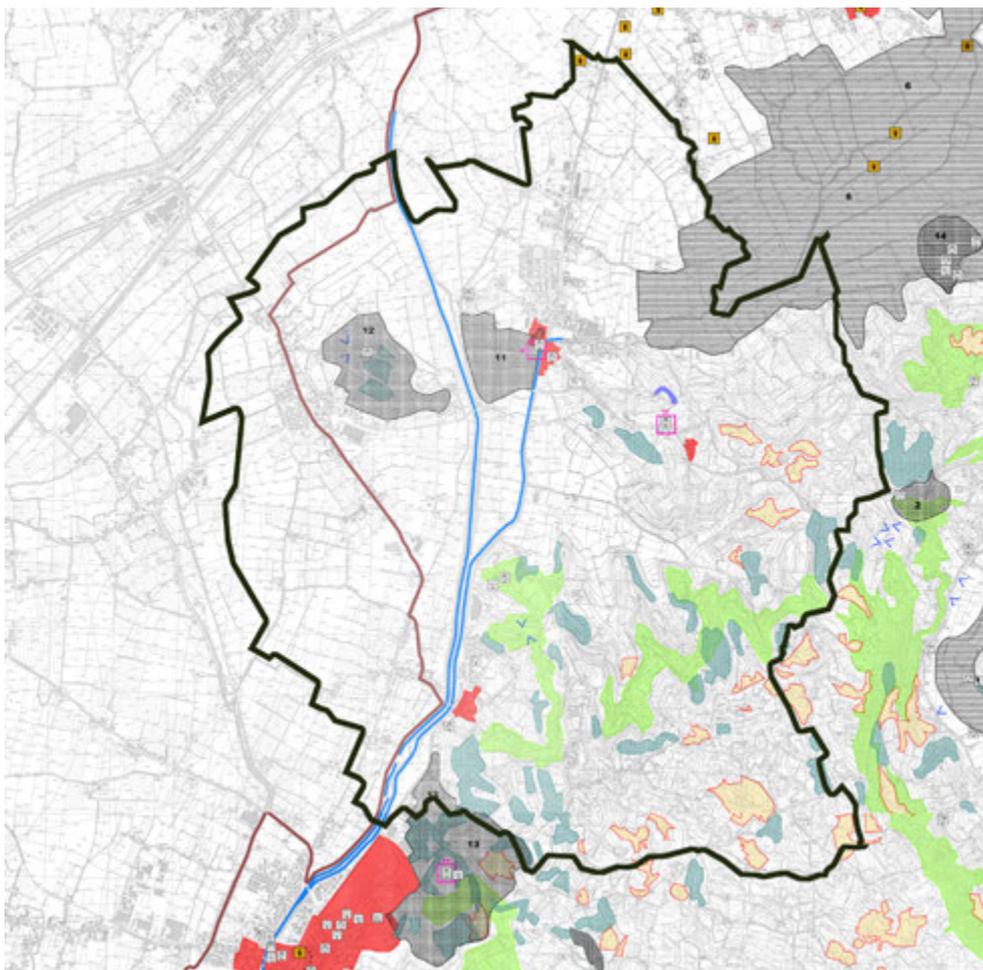
Tav. 4 - Sistema relazionale, della cultura e dell'ospitalità Questo elaborato



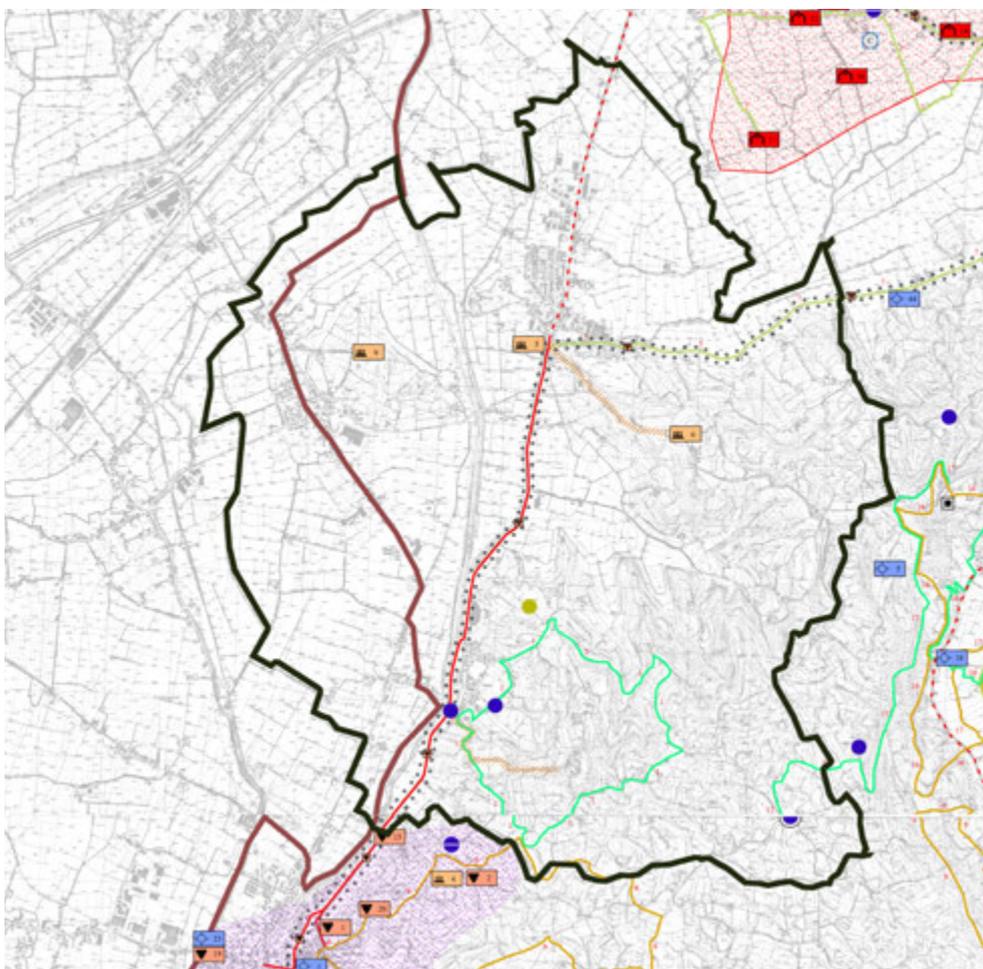
PAMOB.
Piano d'Area dei MOnTi Berici
Tav. 1 - Sistema floro-faunistico
originale scala 1:20.000



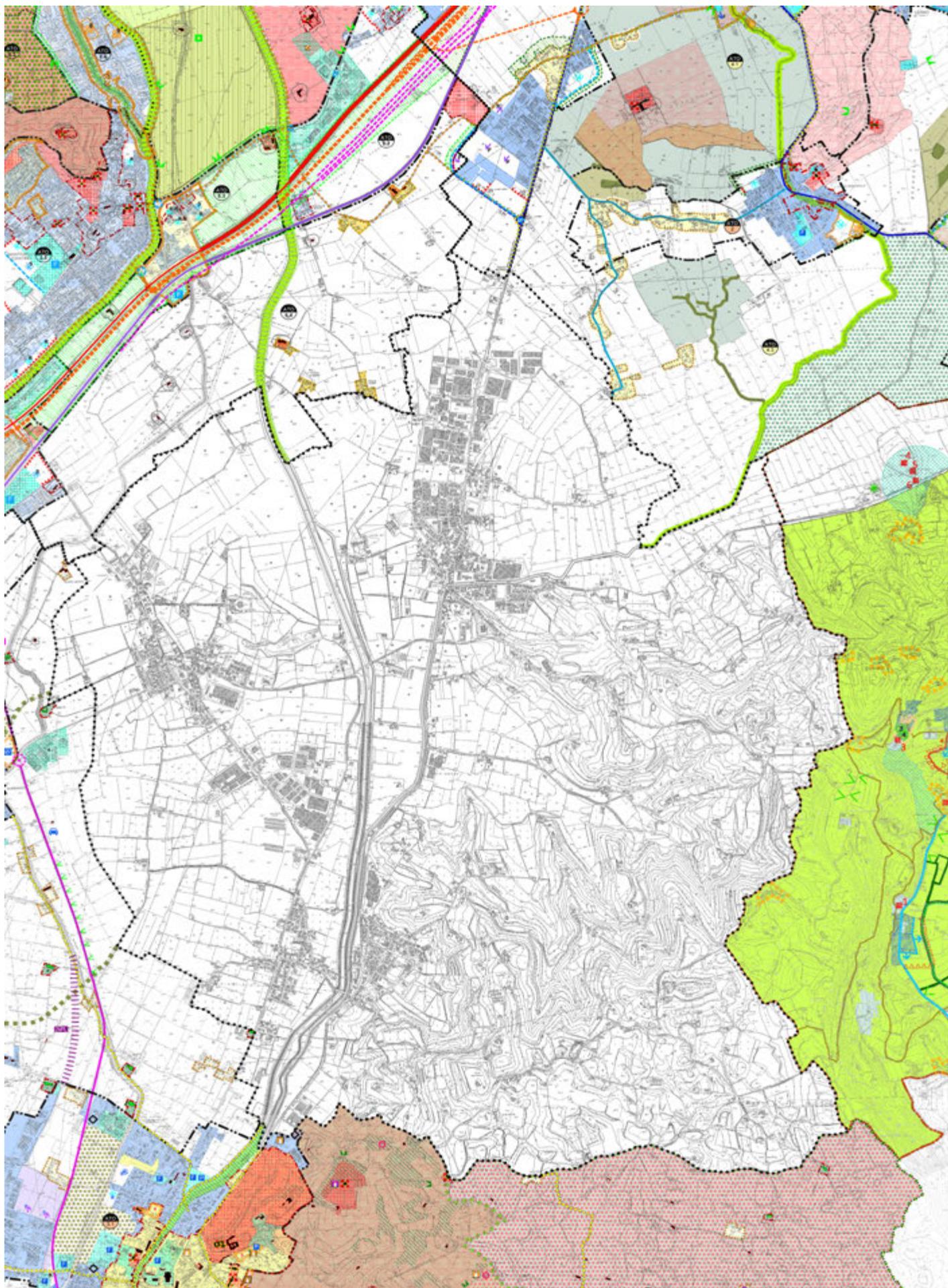
PAMOB.
Piano d'Area dei MOnTi Berici
Tav. 2 - Sistema delle fragilità
originale scala 1:10.000



PAMOB.
Piano d'Area dei MONTi Berici
Tav. 3 - Carta delle valenze storico-ambientali
originale scala 1:10.000



PAMOB.
Piano d'Area dei MONTi Berici
Tav. 4 - Sistema relazionale, della cultura e dell'ospitalità
originale scala 1:20.000



riporta più dettagliatamente le intenzioni del piano per lo sviluppo dell'area. In esso si individuano le principali azioni per valorizzare l'ambito dei Monti Berici. Gli elementi che, in questo senso, interessano il territorio di Sarego riguardano:

- le ville Venete e Palladiane e i relativi circuiti di collegamento (villa Trissino, Villa Arnaldi, Villa La Favorita, ecc.);
- i principali corridoi d'accesso all'area dei Colli in corrispondenza di Meledo e Sarego;
- la strada del vino di Barbarano che da Lonigo sale verso nord e, a Meledo, piega ad est verso i colli;
- il percorso natura di Sarego interamente in territorio comunale e i relativi punti di sosta e ristoro;
- l'appendice del percorso natura della Veneziana.

Le indicazioni del PAMOB dovranno essere recepite dai piani comunali con particolare preferenza per la redazione di specifici Piani di Assetto Intercomunali (PATI).

2.4. Pianificazione comuni limitrofi

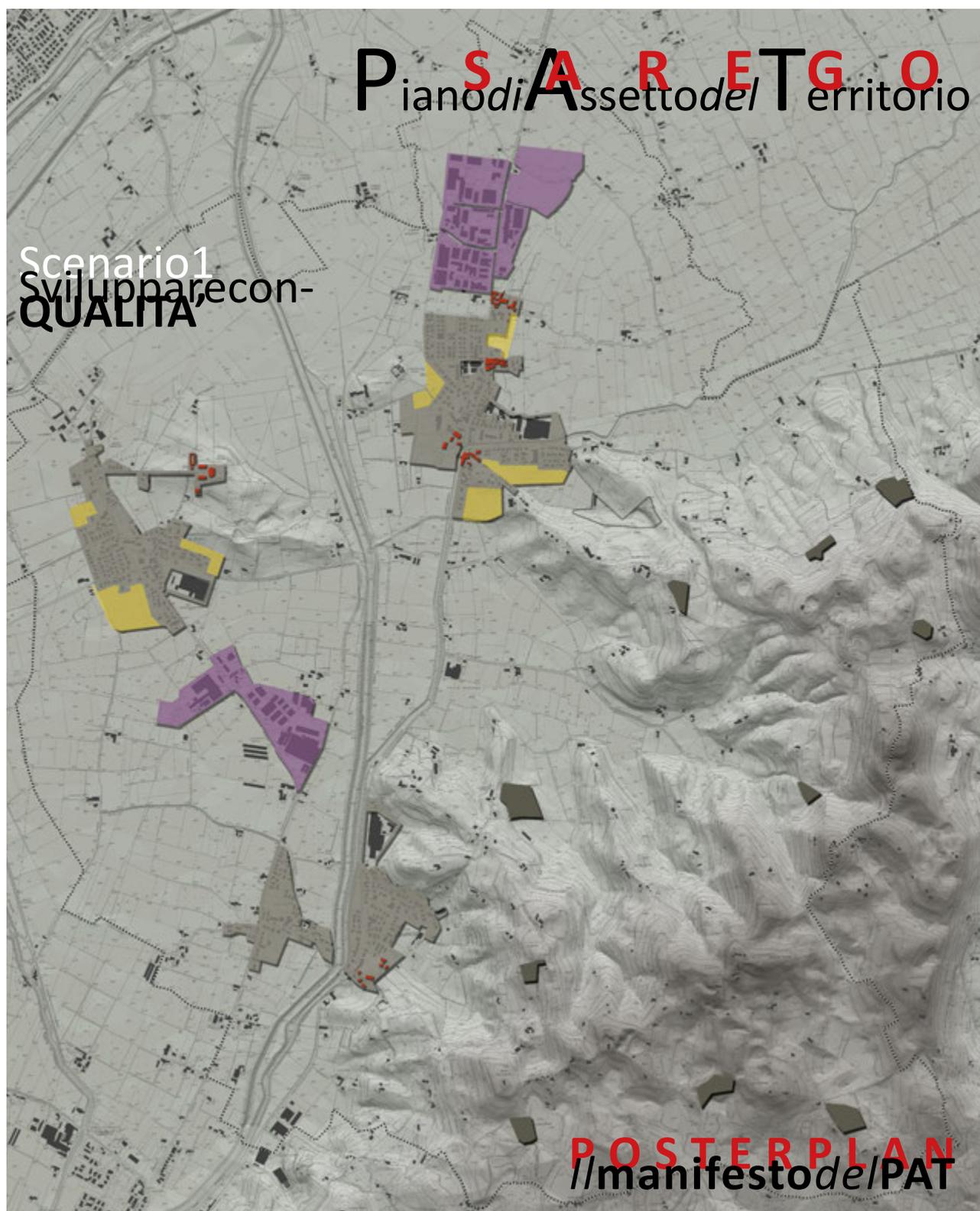
I comuni limitrofi hanno già parzialmente realizzato o comunque avviato i processi di pianificazione comunale (Piani di Assetto del Territorio e Piani degli Interventi).

In particolare:

- il comune di Brendola: PAT approvato;
- il comune di Grancona: PAT approvato;
- il comune di Lonigo: PAT approvato;
- il comune di Montebello: PAT approvato.

Rispetto a tali documenti non emergono previsioni che producono effetti significativi sul territorio di Sarego. Si può comunque considerare la conferma della collocazione delle aree per attività produttive del comune di Brendola, sul confine nord di Sarego, in continuità con le stesse e con la SP 500 di collegamento all'attuale casello autostradale di Montecchio Maggiore.

Emerge anche la previsione di area naturalistica per la zona collinare del comune di Grancona e la sostanziale continuità con le parti rurali dei comuni di Brendola e Montebello.



3. PosterPlan. Gli scenari del piano

La, pur sintetica, lettura del territorio di Sarego, delle sue trasformazioni e della pianificazione sovracomunale in atto, restituisce la sensazione che l'espansione del tessuto urbano avvenuta nei passati decenni non rappresenti più lo sfondo entro cui collocare le scelte del nuovo piano. Sembra, invece, più credibile immaginare un futuro dove alla domanda di abitazioni e fabbricati produttivi si sostituisca la necessità di fondare lo sviluppo del territorio sulla sua riqualificazione.

Con il PAT la comunità di Sarego definisce gli obiettivi generali e strategici per la trasformazione del suo territorio. Gli obiettivi del piano sono riconducibili alla generale finalità di aumentare la vivibilità del territorio attraverso una programmazione dello sviluppo che metta al centro la sostenibilità, ambientale, economica e sociale del territorio stesso.

A partire da queste considerazioni di carattere generale è stata definita la strategia del nuovo piano. Una strategia che porta ad orientare lo sviluppo di Sarego ponendone al centro la riqualificazione.

Una *ri-qualificazione* da intendersi come *ri-definizione di qualità*: qualità degli spazi urbani, di quelli agricoli e di quelli collinari. Una riqualificazione che va estesa a tutto il territorio e che può caratterizzare il nuovo piano urbanistico a partire da due scenari di riferimento:

- quello che intende il generale progetto di riqualificazione non come una assenza di crescita, ma piuttosto come un'occasione di sviluppo del territorio;

- quello che stabilisce quale obiettivo primario quello di rigenerare il territorio nel suo complesso, considerandolo le parti edificate, rurali e gli spazi aperti come ambiti che coesistono e contribuiscono, a partire dagli aspetti ambientali, ad elevare la qualità complessiva del territorio.

Questa riflessione complessiva è accompagnata da uno specifico elaborato del PAT. Un elaborato che può essere considerato un manifesto (PosterPlan) del nuovo Piano di Sarego.

3.1 Scenario 1. Sviluppare con qualità

Un primo scenario di riferimento del nuovo piano riguarda l'idea stessa di riqualificazione.

Non si tratta solamente di sostenere il riuso degli edifici quale alternativa alla nuova edificazione, ma di una vera e propria modifica degli obiettivi della pianificazione. Secondo questo scenario, il piano dovrà far prevalere la città esistente rispetto alla sua espansione e alla previsione di nuove aree mettendo al centro la riqualificazione del territorio. Il tema della riqualificazione dei contesti urbani si tradurrà, perciò, in un doppio sistema di obiettivi: quello di ridurre l'occupazione del suolo agricolo e, parallelamente, quello di migliorare la qualità dei contesti urbani esistenti.

Rispetto a tali obiettivi il PAT individua e definisce i luoghi della riqualificazione urbana riconoscendo e valorizzando i tessuti esistenti e soprattutto le aree che più necessitano di interventi di riuso. Aree produttive non più in attività, ambiti urbani dismessi, complessi storici sotto o male utilizzati, sono stati oggetto di un'attenta



valutazione e ri-definizione delle possibilità di riuso.

Durante il percorso di costruzione del PAT il tema della riqualificazione dei contesti urbani è stato oggetto di una riflessione partecipata finalizzata alla condivisione di temi e obiettivi da parte dei soggetti coinvolti ed in particolare dalla cittadinanza. Ciò ha consentito di valutare le diverse alternative possibili, e anche di condividere la scelta del riuso delle aree finalizzandola ad effettive necessità e desideri della comunità.

La condivisione della necessità di trasformare le aree può consentire, tra l'altro, di superare quelle difficoltà, economiche, di coinvolgimento delle proprietà, progettuali e anche normative, che spesso rendono improponibili e irrealizzabili le ipotesi di riuso dei siti dismessi (industriali e non).

Si può, infatti, affermare che la riqualificazione di un sito esistente (ancorché dismesso) può risultare fattibile solo se originata da una forte e chiara necessità/desiderio di tutta la comunità coinvolta (compresa la proprietà delle aree). Un desiderio/necessità di trasformare le problematiche dei luoghi dismessi: da "peso" per il territorio, a concreta "occasione di sviluppo" di una realtà urbana.

In altre parole, il coinvolgimento/condivisione della comunità nelle operazioni di riqualificazione delle aree dismesse individuata come "bene comune", consente di andare oltre alla sola (spesso inefficace) operazione di valorizzazione economica delle aree derivata dalla diversa destinazione urbanistica delle aree, per approdare ad una vera e propria operazione di riqualificazione della città in grado di aumentare i valori dei suoli circostanti.

I costi della pura riqualificazione sono infatti insostenibili se messi a confronto con i vantaggi dati dalla trasformazione residenziale di aree agricole. Ma se la riqualificazione assume il senso del "bene comune", se con la riqualificazione si acquisisce oltre ad una diversa destinazione urbanistica anche un aumento della qualità urbana, allora la valorizzazione è, non tanto - e solo - la nuova destinazione urbanistica, ma anche e soprattutto il miglioramento e la valorizzazione complessiva che si ottiene con la riqualificazione.

Il valore economico che risulta dalla condivisione/necessità deve, perciò, essere considerato anche se non appare immediatamente monetizzabile. Esso può assumere le forme del sostegno della comunità all'operazione, dell'amministrazione, degli apparati tecnici, coinvolgendo la stessa proprietà delle aree con impegni differenziati e costruiti garantendo la sostenibilità anche economica dell'intervento.

L'azione sinergica delle diverse componenti sociali ed economiche, originata dalla condivisione degli obiettivi, diventa così il vero plusvalore che può consentire di attuare le operazioni di riqualificazione delle aree dismesse.

Il compito del PAT è quello di individuare urbanisticamente i luoghi e le modalità di tali interventi, ma anche di definire un percorso fortemente partecipato per la definizione del bene comune delle trasformazioni.

Parallelamente lo scenario del PAT relativo alla riqualificazione dei contesti urbani ha considerato anche le aree di espansione già individuate dal Prg vigente. Rispetto a sono state valutate le condizioni di realizzabilità, e di fattibilità nonché la rispondenza

al primario obiettivo di consolidamento dei contesti esistenti, ipotizzando anche eventuali rilocalizzazioni delle aree qualora se ne riscontrasse l'interesse da parte di tutti i soggetti interessati.

3.2 Scenario 2. Ri-generare il territorio Un secondo scenario strategico di PAT riguarda la valorizzazione, anche in senso ambientale, del territorio.

La struttura a "tre centri" del territorio comunale, Sarego, Monticello di Fara e Meledo, ha rappresentato e rappresenta, l'insieme dei luoghi attorno ai quali la società di Sarego oltre ad abitare, si riconosce e si identifica. In continuità con tali valori il PAT propone uno scenario che da un lato incrementa la qualità dei luoghi collettivi e dei servizi esistenti in ogni frazione "mettendo a sistema" le centralità e gli spazi pubblici riconosciuti e proponendo all'interno di tale sistema anche eventuali nuovi ambiti di servizio, dall'altro favorisce la sinergia tra i tre centri proponendo collegamenti ciclabili e connessioni protette a completamento di quelli esistenti.

Tenere insieme i tre centri principali e collegare i luoghi collettivi delle parti consolidate, passando attraverso le zone rurali e gli ambiti collinari, vuol dire pensare al territorio come ad una sorta di un unico sistema con le parti che lo compongono che contribuiscono al funzionamento complessivo.

L'ipotesi di rigenerare il territorio dal punto di vista ambientale, parte dal riconoscimento delle emergenze naturalistiche e paesaggistiche, delle principali attrezzature pubbliche e di servizio, e dei principali collegamenti ciclabili quali componenti di un unico sistema di funzionamento ambientale. Ciò equivale ad affermare la strategia di rigenerazione di città e territorio, attraverso la messa "a sistema" degli elementi di valore e dei principali spazi pubblici (parchi e attrezzature pubbliche, aree rurali e naturalistiche, corsi d'acqua, ecc.). In altre parole significa forzare il principio secondo cui parte della qualità urbana e ambientale del territorio è direttamente collegata ad un suo corretto "funzionamento", ad un chiaro e articolato sistema di relazioni tra le sue parti, ed alla "continuità" tra la rete degli spazi pubblici e gli ambiti naturalistici.

Il corso d'acqua i percorsi ciclabili e le aree ricreative, possono diventare utili componenti per la costruzione di un unico sistema collettivo che comprende la rete dei servizi e i sistemi geografici del Guà e delle colline all'interno di un unico funzionamento ambientale e ricreativo di questo territorio.

A completamento di tale disegno vi è la possibilità di rileggere in modo differente alcune aree di particolare interesse per la loro collocazione. Si tratta di aree che possono essere caratterizzate come spazi boscati, "polmoni verdi" rispetto al quale la vicinanza al tessuto urbano può rappresentare, piuttosto che un incentivo alla dismissione o all'utilizzo ai fini edificatori, un'opportunità per ricostituire un rapporto tra la città e la campagna tutt'oggi inesplorato ma quanto mai necessario. Si tratta di immaginare la fruizione di questi luoghi (attraverso percorsi e piste) e di ipotizzare possibilità di uso anche agricolo al fine di un coinvolgimento nel sistema ambientale complessivo. Tale scelta può essere tradotta nella realizzazione di luoghi dove accompagnare la

formazione di “boschi urbani” alla compresenza del mondo rurale con quello urbano. Spazi che potrebbe rinviare all’idea di “parco agricolo” dove, magari, recuperare modalità e forme di attività rurali antiche.

Un ulteriore fondamentale elemento è rappresentato dai sistemi collinari. Le colline ad est rappresentano infatti non solo un’importante emergenza paesaggistica e ambientale, ma per le caratteristiche pedoclimatiche dei rilievi, anche un significativo contesto abitativo. Le potenzialità in tal senso sono rappresentate dalle opportunità di utilizzo ai fini residenziali degli insediamenti e degli edifici esistenti. Il PAT prevede, in tal senso, uno specifico progetto di miglioramento delle infrastrutture esistenti e di incentivazione al recupero degli edifici e delle aree dismesse. Il recupero ad uso residenziale dei volumi esistenti nelle zone collinari oltre a costituire una “offerta” abitativa di elevata qualità nel territorio di Sarego, consente anche quella occupazione/presidio del territorio collinare che ne potrà garantire una più adeguata utilizzazione diventando il presupposto per una sua ulteriore valorizzazione.

3.3 Abitare in collina Un tema significativo affrontato dal PAT di Sarego, riguarda il riconoscimento di una specifica modalità di abitare il territorio: quella della residenza di collina.

La struttura geomorfologica della collina, la dolcezza dei pendii, la qualità ambientale e paesaggistica, accompagnate da una struttura della rete viaria e di nuclei rurali diffusamente distribuiti in questa parte del territorio, fanno sì che una consistente quantità di abitanti risiedano attualmente nelle colline di Sarego.

La popolazione residente risulta infatti così distribuita sul territorio:

- centri urbani 5.542 (Sarego 1.401-Meledo 2.577-Monticello 1.401)
- pianura coltivata 556
- collina 739

Sul totale di 6.837 residenti risultano quindi:

- centri urbani 81% (Sarego 24%-Meledo 37%-Monticello 20%)
- pianura coltivata 8%
- collina 11%

Gli scenari di riqualificazione e rigenerazione del territorio espressi in precedenza, comprendono anche lo sviluppo di una specifica forma dell’abitare quale quella in collina. Una modalità abitativa che incrocia tali scenari da più aspetti:

1. La previsione abitativa è collegata al recupero dei fabbricati esistenti. Va da se che la proposta del PAT non prevede nuovi volumi edificabili in collina, favorendo il riutilizzo di quelli esistenti, con evidenti benefici sul patrimonio edilizio esistente:

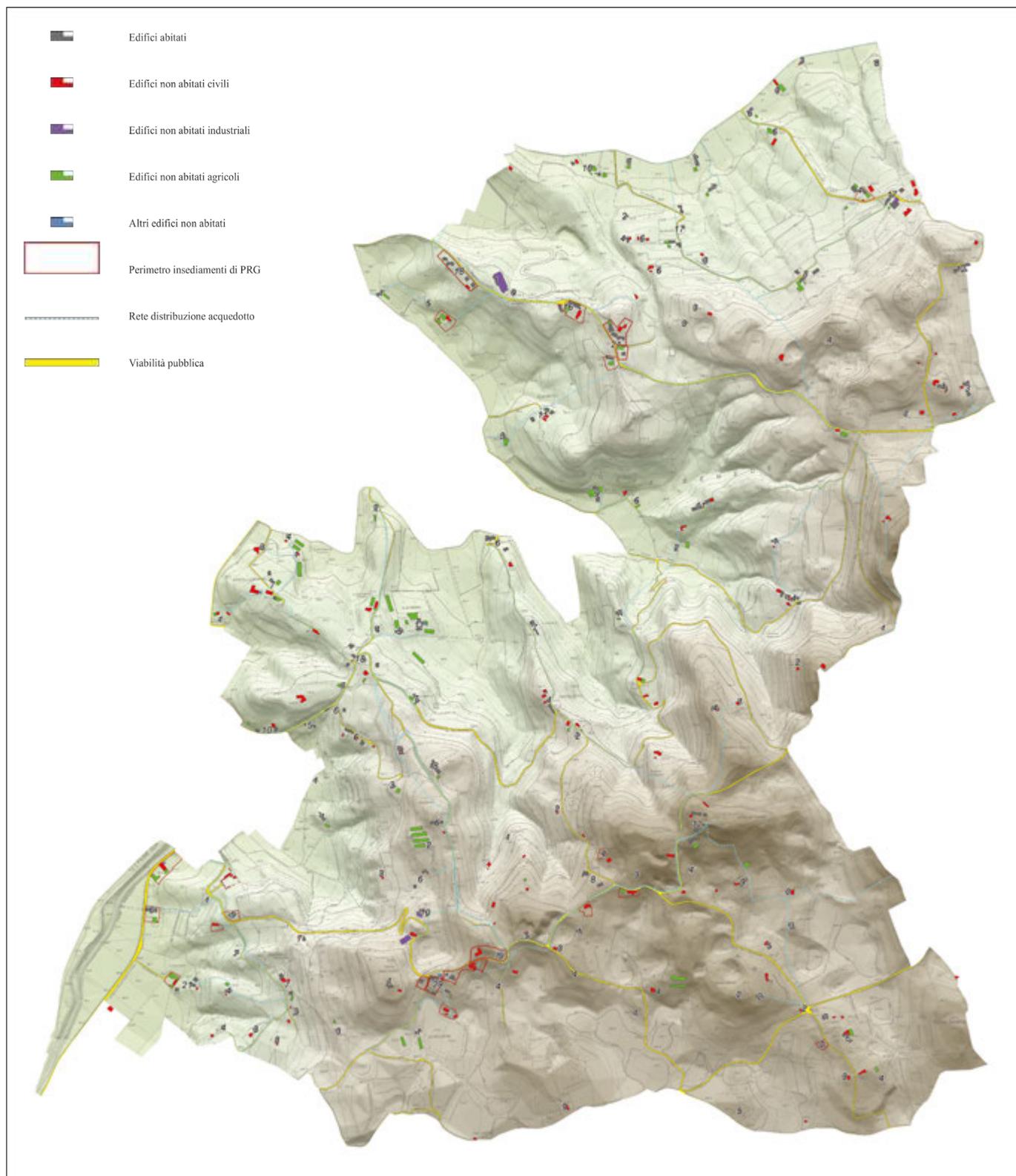
2. Le proposte di PAT riguardano anche il recupero di aree e borghi, nonché il riutilizzo di volumi dedicati all’agricoltura (annessi rustici) non più utilizzati a tal fine.

3. Le trasformazioni abitative si coniugano con la contestuale sistemazione della viabilità anche pubblica di accesso ai lotti sistemati.

4. Le risorse che, in termini di perequazione, possono essere recuperate dalle previsioni di riutilizzo dei manufatti rurali, possono essere utilizzate per intervenire

Abitare la collina.

Il rilievo dei manufatti esistenti con le diverse destinazioni d'uso e della viabilità con i diversi ruoli delle strade.





*Abitare la collina.
Gli itinerari di collina e il collegamento con i centri urbani di Sarego e Meledo.*

sul sistema dei percorsi turistico-ricreativi con vantaggio rispetto alla fruizione della collina stessa.

Da ultimo: la previsione di incrementare il numero degli abitanti la collina può favorire il presidio di tale ambiente da parte dei residenti e quindi allontanare nel tempo l'abbandono e il conseguente degrado dell'ambito collinare.

La proposta del PAT si poggia su una precisa conoscenza di tale ambiente al fine di intervenire su elementi chiaramente individuati. La struttura degli insediamenti sulle colline si poggia sulla viabilità attorno alla quale si sono originati sistemi di conurbazione che comprende filamenti stradali, e nuclei. Tale struttura è costituita da manufatti di tipo e dimensione differenti e che a loro volta si prestano ad usi diversi. Non infrequente è la presenza di edifici o aree dismessi o parzialmente utilizzati.

Le principali strade sono anche dotate dei principali sottoservizi.

Alla struttura insediativa descritta si sovrappone il reticolo di itinerari ciclabili e/o di percorsi pubblici o comunque accessibili che consentono un uso collettivo dell'intero ambito collinare. Un uso che, come in un grande parco territoriale, dovrà coniugare le necessità delle attività presenti (agricole, ecc.) con le destinazioni residenziali, con la fruizione sportivo-ricreativa.

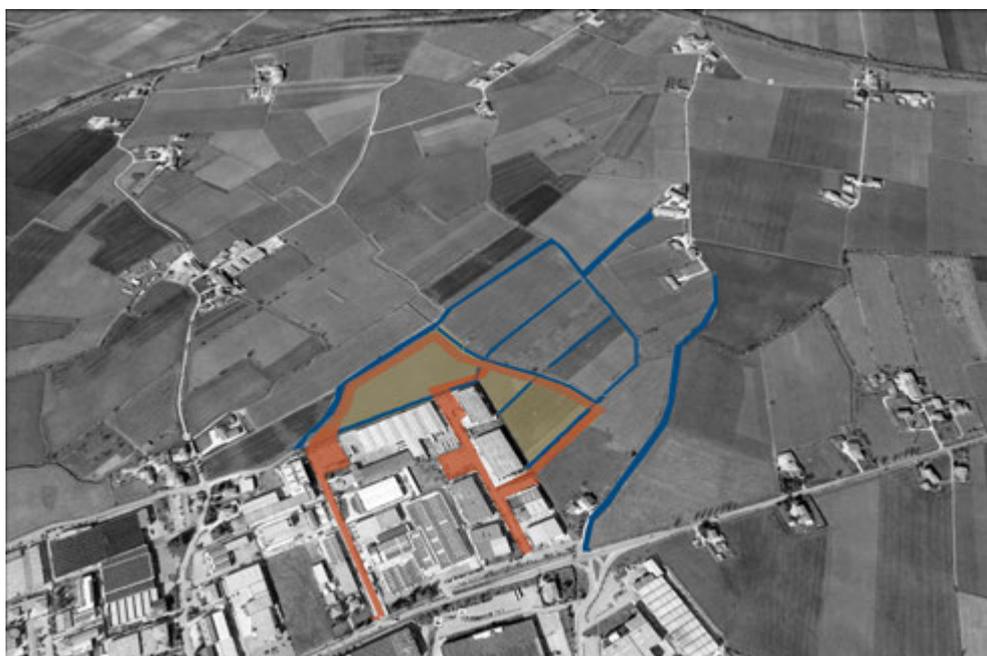


*Abitare la collina.
Il sistema della residenzialità:
nuclei, borghi edificazione diffusa e
viabilità di accesso (in rosso).
I percorsi e gli itinerari turistico
ricreativi*

*Vista dell'area industriale esistente dalla SP500.
Sullo sfondo il sistema fosso-strada di bordo dell'ampliamento*



*Schema di proposta dell'ampliamento della zona industriale.
Si evidenzia la viabilità dell'ampliamento direttamente collegata
a quella della zona esistente, e il ruolo di bordi e mitigazione degli
elementi agricoli (fossi e strade rurali)*



3.4 Ampliamento produttivo

Il PAT propone quale specifico obiettivo, la possibilità di ampliamento dell'area produttiva esistente collocata a nord del territorio comunale, in adiacenza alla SP 500 e al confine del comune di Brendola.

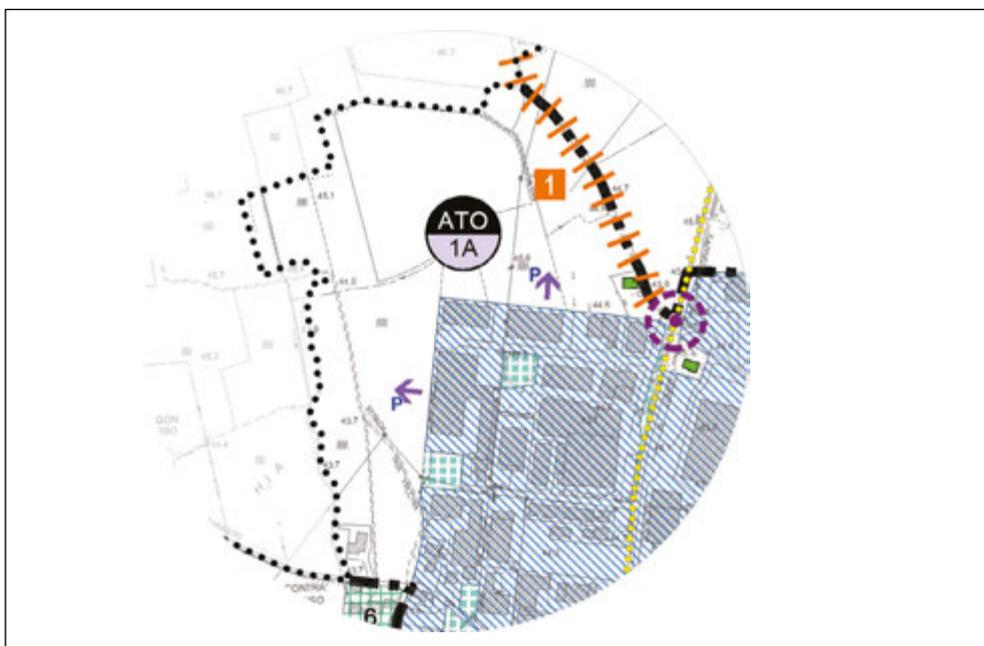
L'area industriale della quale si propone l'ampliamento risulta diversa da quella prevista dal PTCP come ampliabile (Area industriale di Monticello di Fara) che è collocata nella parte centrale del territorio comunale e scarsamente accessibilità dalla viabilità sovracomunale.

Un'altra ragione riguarda della scelta a nord la vicinanza alla limitrofa area industriale del comune di Brendola e, come già detto, alla viabilità provinciale (SP500) che la collega direttamente al casello autostradale di Montecchio Maggiore e al sistema della Nuova Pedemontana Veneta.

L'ampliamento viene così a completare un'area ottimamente servita e pressochè in continuità con l'area di Brendola, a formare un sistema territoriale unico così come negli obiettivi dello stesso PTCP. L'ampliamento è indicato nella parte a nord-ovest dell'area esistente ed è perimetrato in modo da ottimizzare l'accesso dalla sola area industriale esistente, senza variare quindi quella locale. Parimenti è indicata la necessità di migliorare il nodo di accesso alla stessa area dalla SP500.

Il bordo nord dell'area è rappresentato da un sistema fosso-strada che ne rappresenta il filtro verso la parte agricola del territorio e che si propone come mitigazione paesaggistica non solo della nuova area ma anche di quella esistente.

Il limite massimo di ampliamento per la nuova area sarà, ai sensi dell'art. 67 del PTCP, del 10% della superficie della zona esistente (ampliabile) e quindi pari a 44.000 mq. Un'ulteriore quota di ampliamento è prevista, sempre su quest'area, ai sensi dell'art. 68 del PTCP. In tal senso si prevede, un ulteriore quota di 45.000 mq pari al 33% (1/3) delle aree di riqualificazione previste dal PAT che corrisponde alla quota parte delle aree ancora in attività (vedi pag 28).



4. Sistemi. Le proposte del Pat.

A partire dagli scenari prefigurati il PAT prevede specifiche azioni strategiche e, temi cartografici e normativi finalizzati alla pianificazione operativa.

I principali elementi strutturali su cui fondare il nuovo piano sono articolati rispetto ai "sistemi" che garantiscono il funzionamento del territorio.

Sistema insediativo: Per sistema insediativo si intende l'insieme degli spazi e dei luoghi che costituiscono la parte "abitata" del territorio. Non si tratta solo degli ambiti residenziali, ma dell'intero tessuto urbano che, con esclusione delle zone specificatamente dedicate alle attività produttive e dei servizi, è costituito da quella "mixité" di funzioni propria dell'urbanità contemporanea (residenza, piccolo commercio, uffici, ecc.). Gli strumenti di cui deve dotarsi il piano dovranno necessariamente essere più articolati e complessi rispetto alle tradizionali (del Prg) "Zone Territoriali Omogenee (ZTO)", e le stesse analisi del piano (Quadro conoscitivo) dovranno essere svolte in funzione della maggior complessità riconosciuta.

Sistema ambientale e dei servizi: L'ipotesi su cui si fonda il nuovo piano urbanistico (PAT) è quella di considerare quali componenti del sistema ambientale del territorio comunale, oltre alle emergenze naturalistiche e paesaggistiche, anche le principali attrezzature pubbliche e di servizio entro il più generale disegno di "città verde" descritto in precedenza.

Sistema della produzione: Una seconda componente del territorio edificato è quella rappresentata dal settore produttivo. La realtà industriale-artigianale di Sarego è caratterizzata dalla presenza di due zone industriali: una a nord e una tra Sarego e Monticello di Fara. Il PTCP di Vicenza prevede la possibilità di ampliare l'area a sud (tra Monticello di Fara e Sarego). Rispetto a tale previsione, sia per le caratteristiche dei diversi contesti che per l'accessibilità di questi al sistema autostradale e in virtù della previsione del nuovo casello di Montecchio, si ritiene più opportuno prevedere l'ampliamento della zona produttiva a nord, in continuità con quella del comune di Brendola.

Sistema della mobilità: Il sistema della mobilità rappresenta l'insieme delle infrastrutture che consentono gli spostamenti dei veicoli e delle persone sul territorio. Rispetto a tale sistema il PAT, oltre a prevedere la soluzione di specifiche criticità (attraversamento del centro di Monticello di Fara e deviazione del traffico a Meledo), dovrà garantire i necessari collegamenti di mobilità lenta (piste ciclabili, ecc.) sia per la connessione tra i tre centri, sia per la fruizione dei luoghi significativi del sistema ambientale.

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
	2. Ri-generare il territorio	1.3 Consolidamento delle strutture insediative esistenti	1.2.b - Definizione degli obiettivi per il recupero degli edifici di pregio
			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.a - Individuazione di aree e complessi edificati in ambito collinare
SISTEMA AMBIENTALE E DEI SERVIZI	1. Sviluppare con qualità	1.4 Completare il sistema dei servizi	2.1.b - Definizione delle modalità di riuso per gli edifici e gli insediamenti esistenti
			2.1.c Riqualificazione aree produttive dismesse
	2. Ri-generare il territorio	2.2 Valorizzare gli aspetti ambientali del territorio	1.4.a - Individuazione di nuovi servizi all'interno degli obiettivi di riuso delle aree dismesse
SISTEMA PRODUTTIVO	1. Sviluppare con qualità	1.5 Consolidamento delle aree per insediamenti produttivi esistenti	1.4.b - Individuazione di nuove aree per servizi
			2.2.a - Individuazione degli ambiti ecologici areali e di connessione
SISTEMA DELLA MOBILITA'	1. Sviluppare con qualità	1.6 Migliorare il sistema di infrastrutturazione degli ambiti collinari	1.5.a - Individuazione delle aree di completamento delle attuali aree produttive a nord in luogo della previsione di ampliamento del PTCIP dell'area a Monticello di Fara
			1.7 Migliorare i collegamenti della zona produttiva di Monticello di Fara con la viabilità principale
		1.8 Collegare i tre centri	1.6.a - Individuazione dei tratti stradali da riqualificare
	2. Ri-generare il territorio	2.4 Costruzione della mobilità della città verde	1.7.a - Valutazione di proposte di nuova viabilità anche in funzione delle previsioni dei comuni contermini
			2.4.a - Previsione di percorsi ciclabili in sede protetta in corrispondenza della viabilità di collegamento
		2.4.b - Completamento del percorso ciclabile intercomunale lungo il torrente Guà	
2.4.c - Previsione di percorsi ciclo-pedonali sui sentieri delle colline			

I numeri della riqualificazione:

Aree di riqualificazione e riconversione: 234.000 mq (Aree produttive 137.000 mq di cui 45.000 ancora in attività)

Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territ. 179.000 mq

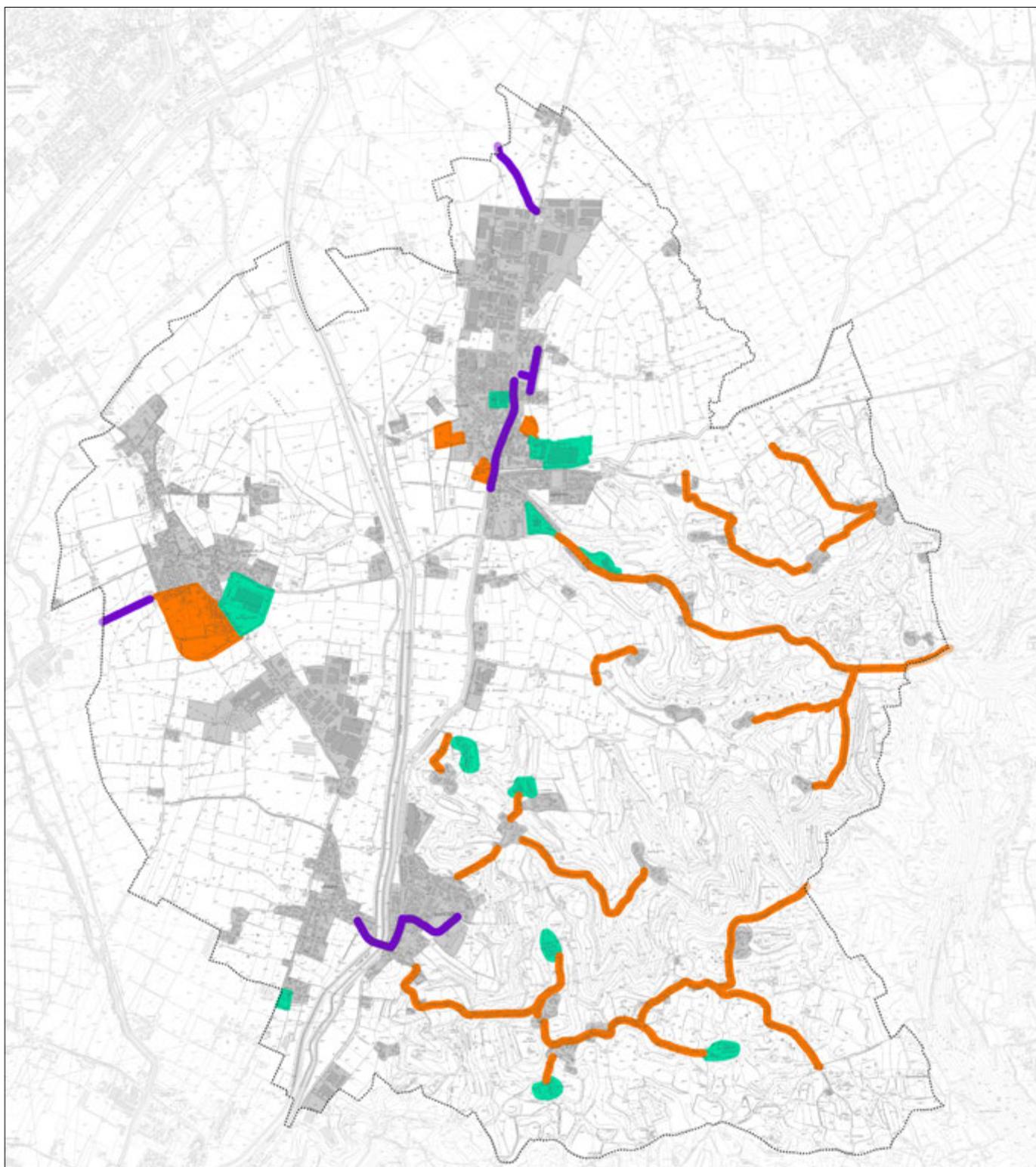
Viabilità locale da riqualificare: 3.300 mt

Viabilità locale da riqualificare in collina: 14.000 mt

Inoltre il PAT prevede i seguenti:

Itinerari ciclopedonali sovracomunali: 19.000 mt

Itinerari ciclopedonali comunali: 27.000 mt



5. Strumenti della riqualificazione

Le riflessioni contemporanee sul territorio hanno, con sempre maggior frequenza, indicato la necessità di affrontare il futuro considerando che, in termini di edificazione, occupazione del suolo, infrastrutturazione, ciò che è stato realizzato negli ultimi decenni è superiore a quanto fatto nei secoli precedenti.

Tali riflessioni consegnano ai piani urbanistici la necessità di affrontare il tema dello sviluppo non più nei termini espansivi della crescita, quanto in quelli contenitivi della riqualificazione.

Ri-qualificare la città e il territorio corrisponde a ridare loro qualità, è operazione sostanzialmente diversa da quella del disegno della città che ha accompagnato con alterne fortune l'attività urbanistica degli ultimi decenni. Ciò rende necessario, così come per l'attività edilizia, di dotarsi di modalità operative e strumenti differenti da quelli del passato, ma anche di un approccio stilistico altrettanto diverso.

Un approccio mirato per quel che riguarda gli strumenti di piano, ad esempio con l'utilizzo esteso delle categorie "Aree di riqualificazione" e "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale", oppure introducendo la classe "viabilità da riqualificare". Ma un approccio diverso anche per quel che riguarda aspetti più tradizionali quali quelli del dimensionamento.

Nei paragrafi seguenti si darà conto dell'approccio fondato sulla riqualificazione del PAT di Sarego.

Diversi sono gli strumenti che il PAT di Sarego ha utilizzato per tradurre in azioni di trasformazione gli obiettivi della riqualificazione del territorio.

Aree di riqualificazione Rappresentano le aree che il PAT ha individuato in funzione della necessità di trasformarle in virtù delle loro caratteristiche attuali. Nella maggior parte dei casi si tratta di aree produttive non più utilizzate 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.

Per queste aree, individuate e numerate, il PAT stabilisce le possibili destinazioni e le modalità di intervento. Va da sé che queste troveranno piena ed adeguata attuazione con i Piani degli Interventi.

In particolare il PAT ha individuato le seguenti aree di riqualificazione:

1) Area "Ex Concerie" Meledo (compresa nell'Area idonea ad interventi per il miglioramento della qualità urbana e territoriale n. 1)

- *modalità attuative*: intervento contestuale all'Area idonea per miglioramento della qualità urbana e territoriale n. 1";

- *destinazioni d'uso ammesse*: vedi modalità attuative direttive art. 29;

- 2) Area "Belcogamma" Meledo
- *modalità attuative*: Piano Urbanistico Attuativo (PdR);
 - *destinazioni d'uso ammesse*: residenza e compatibili (compreso artigianato di servizio e direzionale);
 - in assenza del Piano Attuativo è garantito lo svolgimento dell'attività in corso e sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono esclusi gli ampliamenti.
- 3) Area "Via dei Fiori" Meledo
- *modalità attuative*: Piano Urbanistico Attuativo (PdR);
 - *destinazioni d'uso ammesse*: residenza e compatibili (compreso artigianato di servizio e direzionale);
- 4) 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;
- 5) Area "Prosciuttificio Veneto Stabilimento prosciuttificio Levoni Sante")
- *modalità attuative*: intervento edilizio diretto previo previsioni puntuali del PI, in alternativa attraverso specifico Piano Urbanistico Attuativo (PdR);
 - *destinazioni d'uso ammesse*: residenza e compatibili;
- 6) Area "Prosciuttificio Brendolan"
- *modalità attuative*: intervento edilizio diretto previo previsioni puntuali del PI, in alternativa attraverso specifico Piano Urbanistico Attuativo (PdR);
 - *destinazioni d'uso ammesse*: residenza e compatibili;
- 7) Area "Impianto calcestruzzi Beton Leo" in via Marona
- *modalità attuative*: intervento edilizio diretto previe previsioni puntuali del PI, in alternativa attraverso specifico Piano Urbanistico Attuativo (PdR), subordinatamente al rispetto delle distanze dall'allevamento presente a confine in territorio del Comune di Lonigo;
 - *destinazioni d'uso ammesse*: residenza e compatibili;
- 8) Aree "Allevamenti in ATO collinare"
- Riguarda l'insieme degli ambiti interessati da allevamenti e/o da annessi rurali di grandi dimensioni presenti in ATO collinare. Fatta salva la legittima possibilità di prosecuzione dell'attività in essere, in caso di dismissione accertata è facoltà del P.I. definire i caratteri tipologico-dimensionali per la trasformazione di destinazione, comunque subordinata alla redazione di uno specifico Piano Attuativo in caso di intervento "in loco".
- Il P.I. dovrà dunque preliminarmente stabilire, in funzione della specifica situazione insediativa e ambientale, l'altezza massima dei nuovi edifici che non potranno in ogni caso avere più di due piani fuori terra, la quota di volume massima frutto della ricomposizione, che non potrà in ogni caso condurre a

superfici utili superiori a quelle esistenti, le caratteristiche tipologiche specifiche nel rispetto dei caratteri tradizionali, nonché l'eventuale adeguamento funzionale di viabilità e sottoservizi.

- *modalità attuative*: specifico Piano Urbanistico Attuativo (PdR) per ogni area;
- *destinazioni d'uso ammesse*: residenza e compatibili;

Viabilità da riqualificare

Strade e percorsi possono diventare elementi significativi della riqualificazione del territorio. In particolare il PAT individua due fattispecie di viabilità da riqualificare: quella per cui stabilisce specifici obiettivi di uso e riuso, e quella di collina che rientra nel più complessivo progetto di valorizzazione dell'ambito collinare. Anche in questo caso nel dettaglio si specificano le seguenti situazioni:

1) Via Cason

obiettivi della riqualificazione: miglioramento del fondo mantenendo le caratteristiche paesaggistiche della strada (conservazione della vegetazione e del fosso.

lunghezza tratto: ca. 420 mt

modalità di attuazione: opera pubblica del comune di Sarego.

2) Via Bertoldo

obiettivi della riqualificazione: inserimento di pista ciclabile e realizzazione dell'uscita sulla SP 500.

lunghezza tratto: ca. 1.050 mt

modalità di attuazione: opera pubblica del comune di Sarego.

3) Via Veneto (SP 500 tratto Meledo)

obiettivi della riqualificazione: sistemazione in senso urbano del tratto di provinciale che attraversa la frazione (da via Colombo alla Chiesa parrocchiale);

lunghezza tratto: ca. 500 mt

modalità di attuazione: opera pubblica del comune di Sarego.

4) Via S.Giovanni Bosco (via Casette)

obiettivi della riqualificazione: sistemazione/allargamento in funzione del ruolo di attraversamento.

lunghezza tratto: ca. 500 mt

modalità di attuazione: opera pubblica del comune di Sarego.

5) Via Valle, via De Gasperi (SP 500 tratto Sarego), via Roma (tratto iniziale)

obiettivi della riqualificazione: valorizzazione di via Valle (vegetazione, marciapiedi, ecc.), sistemazione in senso urbano del tratto di provinciale e sistemazione del tratto iniziale di via Roma, il tutto finalizzato alla costruzione di un asse urbano di collegamento tra le due parti di Sarego e del collegamento di questo con il sistema di piste ciclabili di collina e del corso d'acqua.

lunghezza tratto: ca. 800 mt

modalità di attuazione: opere pubbliche del comune di Sarego.

6) Viabilità di collina

obiettivi della riqualificazione: sistemazione del fondo, asfaltatura quando necessario, segnaletica orizzontale e verticale adeguate all'uso anche promiscuo

(ciclabile/carrabile), sistemazione degli accessi e degli attraversamenti.

lunghezza tratto: vari

modalità di attuazione: contestualmente agli interventi di riqualificazione degli ambiti edificati in collina, anche con le risorse derivate dai contributi straordinari/perequazione.

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

Le necessità trasformative della città esistente più complesse, sono gestite da questo specifico strumento. Esso è previsto dal PAT per ambiti 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. Il fine di tali azioni rientra in un progetto complessivo di riqualificazione del contesto insediativo comunale, con il fine del miglioramento della qualità urbana.

Sono individuati i seguenti ambiti:

1) Ambito "Ex Concerie" Meledo

Si tratta di un'area ubicata a ridosso dell'abitato di Meledo, sul bordo est del tessuto urbano. L'area comprende l'ambito della conceria di Meledo non più in attività e, a nord della stessa, un ambito attualmente agricolo.

Obiettivi dell'intervento:

- Rigenerazione dell'area dell'Ex Conceria in senso urbano con destinazioni residenziali e compatibili (artigianali, negozi di vicinato, direzionali, ecc.);
- Realizzazione di un'area a parco nella parte agricola. Il parco dovrà essere connesso con i tessuti residenziali a sud e ad ovest;
- Realizzazione del tratto di pista ciclabile previsto ad ovest.

Tipologie di intervento:

- Demolizione e ricostruzione;
- Realizzazione opere pubbliche.

Sostenibilità ambientale dell'intervento:

- Recupero e riqualificazione del patrimonio industriale dismesso;
- Realizzazione di spazi verdi.

Sostenibilità sociale dell'intervento:

- Realizzazione di nuovi spazi pubblici.

Sostenibilità economica:

- Attivazione di capitali privati.

Soggetti interessati:

- Privati;
- Comune di Sarego.

2) Ambito "Rustico villa Trissino" Meledo

Si tratta di un'area di elevato interesse storico-paesaggistico-monumentale per la presenza di importanti manufatti (Villa Trissino e rustico) e di aree protette (pertinenza) a ridosso dell'abitato di Meledo.

Obiettivi dell'intervento:

- Demolizione del manufatto lungostrada (opera incongrua n.1);
- Riordino dello spazio lungostrada (SP 500);
- Valorizzazione del contesto figurativo.

Tipologie di intervento:

- Demolizione e ricostruzione del volume edilizio individuato come incongruo in altro sito compatibile;
- Realizzazione opere pubbliche.

Sostenibilità ambientale dell'intervento:

- Recupero di spazi verdi.

Sostenibilità sociale dell'intervento:

- Realizzazione di nuovi spazi pubblici.

Sostenibilità economica:

- Attivazione di capitali privati.

Soggetti interessati:

- Privati;
- Comune di Sarego.

3) Ambito "Espansione Monticello" Monticello di Fara

Si tratta di un'area già destinata dal PRG vigente ad espansione residenziale e già oggetto di pianificazione attuativa.

Obiettivi dell'intervento:

- Realizzazione di una strada di lottizzazione/attraversamento, sul limite sud-ovest dell'area. La strada può risultare un by-pass del centro di Monticello;
- Realizzazione di un'area a parco a ridosso della strada. Il parco potrà diventare un'importante area pubblica della Frazione anche in previsione della trasformazione dell'area produttiva dismessa a nord.

Tipologie di intervento:

- Nuova edificazione;
- Realizzazione opere pubbliche.

Sostenibilità ambientale dell'intervento:

- Riduzione impatto automobilistico sul centro;
- Realizzazione parco.

Sostenibilità sociale dell'intervento:

- Realizzazione di nuove aree a parco.

Sostenibilità economica:

- Attivazione di capitali privati.

Soggetti interessati:

- Privati;
- Comune di Sarego.

ANNO	O NATURALE				SALDO SOCIALE							DIFFERENZA			TOT. RESIDENTI	GENERE		FAMIGLIE	
	Nati	Morti	Saldo	Iscritti da altro comune	Iscritti da estero	Totale iscritti	Cancellati per altro comune	Cancellati per l'estero	Totale cancellati	Saldo	Pop: Maschi	Pop: Femmine	Numero di famiglie	Numero compon.					
1975	62	50	12	144	5	149	68	4	72	77	89	1.891	1.803	3.694	977	3,78			
1976	68	62	6	215	0	215	67	4	71	144	150	1.962	1.882	3.844	1.021	3,76			
1977	73	48	25	216	9	225	110	0	110	115	140	2.010	1.974	3.984	1.044	3,82			
1978	58	37	21	132	2	134	90	0	90	44	65	2.033	2.016	4.049	1.067	3,79			
1979	47	49	-2	157	0	157	111	3	114	43	41	2.045	2.045	4.090	1.105	3,70			
1980	70	43	27	193	3	196	98	0	98	98	125	2.117	2.098	4.215	1.162	3,63			
1981	73	47	26	158	0	158	76	0	76	82	108	2.208	2.239	4.447	1.290	3,45			
1982	69	48	21	149	3	152	122	0	122	30	51	2.233	2.265	4.498	1.364	3,30			
1983	54	45	9	175	2	177	121	0	121	56	65	2.253	2.310	4.563	1.423	3,21			
1984	61	48	13	124	1	125	129	0	129	-4	9	2.257	2.315	4.572	1.487	3,07			
1985	62	50	12	193	4	197	97	1	98	99	111	2.298	2.385	4.683	1.533	3,05			
1986	58	47	11	164	0	164	127	0	127	37	48	2.325	2.406	4.731	1.592	2,97			
1987	61	43	18	140	3	143	101	0	101	42	60	2.362	2.429	4.791	1.608	2,98			
1988	57	38	19	120	4	124	128	1	129	-5	14	2.369	2.436	4.805	1.610	2,98			
1989	72	33	39	164	9	173	105	0	105	68	107	2.436	2.476	4.912	1.618	3,04			
1990	40	43	-3	133	38	171	111	0	111	60	57	2.469	2.500	4.969	1.653	3,01			
1991	66	55	11	126	30	156	121	0	121	35	46	2.454	2.542	4.996	1.659	3,01			
1992	61	46	15	127	17	144	149	0	149	-5	10	2.501	2.505	5.006	1.678	2,98			
1993	58	42	16	140	9	149	133	0	133	16	32	2.495	2.543	5.038	1.696	2,97			
1994	65	46	19	136	18	154	90	0	90	64	83	2.531	2.590	5.121	1.712	2,99			
1995	53	42	11	118	9	127	134	6	140	-13	-2	2.534	2.585	5.119	1.723	2,97			
1996	49	47	2	124	27	151	127	5	132	19	21	2.554	2.586	5.140	1.733	2,97			
1997	68	43	25	148	20	168	114	0	114	54	79	2.590	2.629	5.219	1.766	2,96			
1998	55	48	7	146	21	167	151	1	152	15	22	2.590	2.651	5.241	1.782	2,94			
1999	63	43	20	207	36	243	142	1	143	100	120	2.649	2.712	5.361	1.818	2,95			
2000	58	45	13	179	37	216	141	0	141	75	88	2.712	2.737	5.449	1.876	2,90			
2001	74	35	39	181	43	224	166	5	171	53	92	2.785	2.789	5.574	1.924	2,90			
2002	59	42	17	192	39	231	178	0	178	53	70	2.827	2.817	5.644	1.985	2,84			
2003	73	58	15	245	101	346	226	11	237	109	124	2.915	2.853	5.768	2.045	2,82			
2004	67	50	17	264	82	346	281	10	291	55	72	2.953	2.887	5.840	2.074	2,82			
2005	75	44	31	236	69	305	265	3	268	37	68	2.998	2.910	5.908	2.115	2,79			
2006	88	38	50	321	50	371	264	10	274	97	147	3.067	2.988	6.055	2.172	2,79			
2007	80	59	21	276	70	346	254	10	264	82	103	3.109	3.049	6.158	2.240	2,75			
2008	87	37	50	274	97	371	196	7	203	168	218	3.233	3.143	6.376	2.337	2,73			
2009	76	39	37	261	71	332	186	14	200	132	169	3.321	3.224	6.545	2.397	2,73			
2010	92	39	53	222	83	305	289	27	316	-11	42	3.320	3.267	6.587	2.412	2,73			
2011	92	50	42	313	44	357	272	5	277	80	122	3.338	3.308	6.646	2.476	2,68			
2012	84	59	25	298	52	350	222	14	236	114	139	3.408	3.377	6.785	2.491	2,72			
2013	84	46	38	205	38	243	274	31	305	-62	-24	3.398	3.363	6.761	2.492	2,71			
2014	93	62	31	195	25	220	183	15	198	22	53	3.400	3.418	6.818	2.519	2,71			
2015	68	60	8	233	45	278	235	56	291	-13	-5	3.392	3.402	6.794	2.516	2,70			

6. Dimensionamento

Risulta evidente la ricaduta che ha un piano di riqualificazione sugli aspetti del dimensionamento. Non si tratta solo della diversificazione delle voci del bilancio dei nuovi abitanti che passano dalla inserimento in aree di espansione a quello in aree esistenti, ma di un vero e proprio ribaltamento del fabbisogno.

La lettura delle trasformazioni recenti della società e del territorio restituisce un'immagine che ne distingue il sostanziale equilibrio e la stabilità nel tempo. Ciò riguarda soprattutto i caratteri strutturali dell'economia che è caratterizzata dalla compresenza dell'attività agricola e di attività artigianali/produttive.

Il mantenimento e il potenziamento di questa condizione rappresenta un significativo obiettivo a cui il PAT può puntare al fine di rispondere alle differenti dinamiche in atto (sia della società che del territorio) e ponendo sempre al centro la specificità locale.

Una realtà di questo tipo consente di ipotizzare lo sviluppo del territorio non tanto a partire dalla domanda (di abitazioni, di aree edificabili, ecc.), quanto piuttosto dagli obiettivi di riqualificazione del territorio ed in particolare delle sue parti urbane.

E' per queste ragioni che il PAT di Sarego mette al centro delle scelte di piano la qualità del territorio, del paese e le diverse possibilità insediative.

Ciò porta, inevitabilmente, ad ipotizzare il dimensionamento del piano come una verifica delle possibilità e delle opportunità offerte dal luogo piuttosto che come una più tradizionale, ma in questo caso inadeguata, risposta ad un fabbisogno abitativo. In questo senso il PAT non si pone solo in risposta ad un dimensionamento preventivo, ma ne misura la compatibilità rispetto ad un'ipotesi di crescita e alla capacità del territorio e della società di sostenerla.

Purtuttavia la verifica delle ipotesi di crescita della popolazione e quindi di un teorico fabbisogno può rappresentare lo sfondo entro cui collocare e verificare le scelte del piano.

6.1 Analisi della popolazione

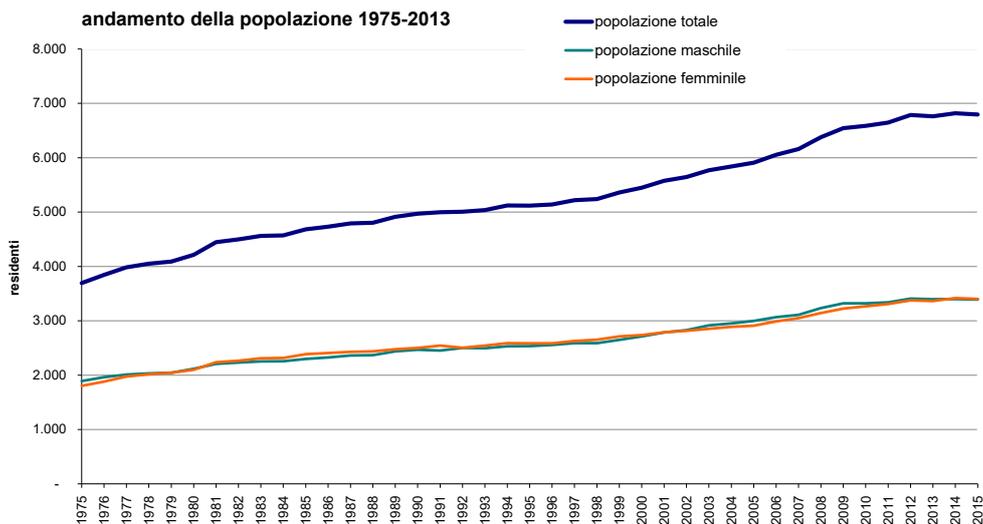
Le analisi sulla popolazione sono state effettuate utilizzando dati provenienti dal Sistema STATISTICO Regionale (SISTAR) e dagli Uffici Tecnico e Anagrafe del comune.

I dati presi in considerazione fanno riferimento ad un periodo di 40 anni, sufficiente per riconoscere andamenti significativi e utilizzabili per valutare le scelte di piano. La tabella accorpa una serie di informazioni sulla popolazione e sulla sua struttura che sono rappresentate nelle tabelle e nei grafici delle pagine seguenti.

Un'osservazione più approfondita dei dati e dei grafici, riconosce, una costante crescita della popolazione residente per tutto il periodo considerato.

A tal fine si riportano alcuni elementi della struttura della popolazione di Sarego.

Trend popolazione L'osservazione della serie storica della crescita della popolazione nel medio periodo (ultimi 40 anni) indica un trend in costante crescita (vedi fig. sotto) che porta gli abitanti da 3.694 nel 1975 a 6.794 nel 2015 .



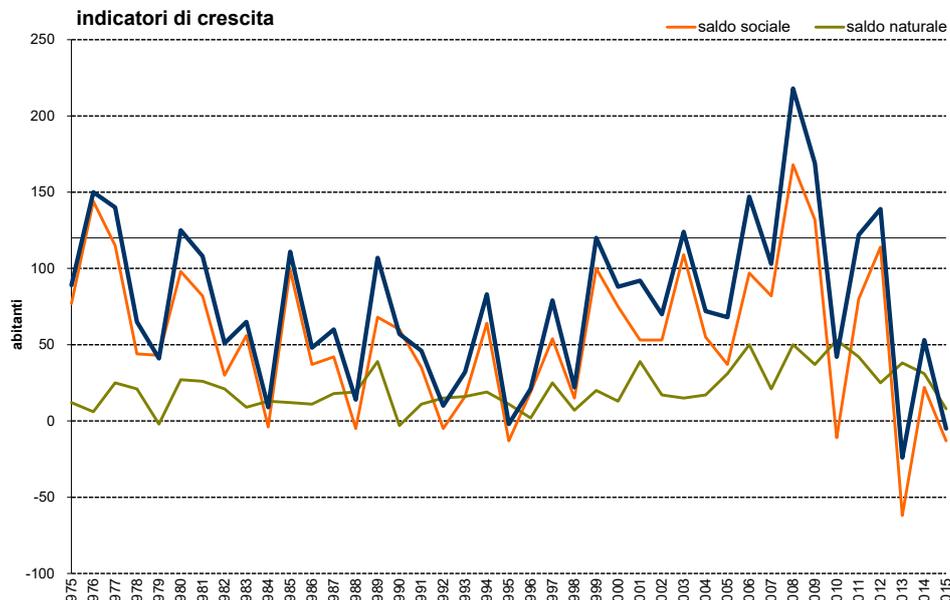
Indicatori di crescita

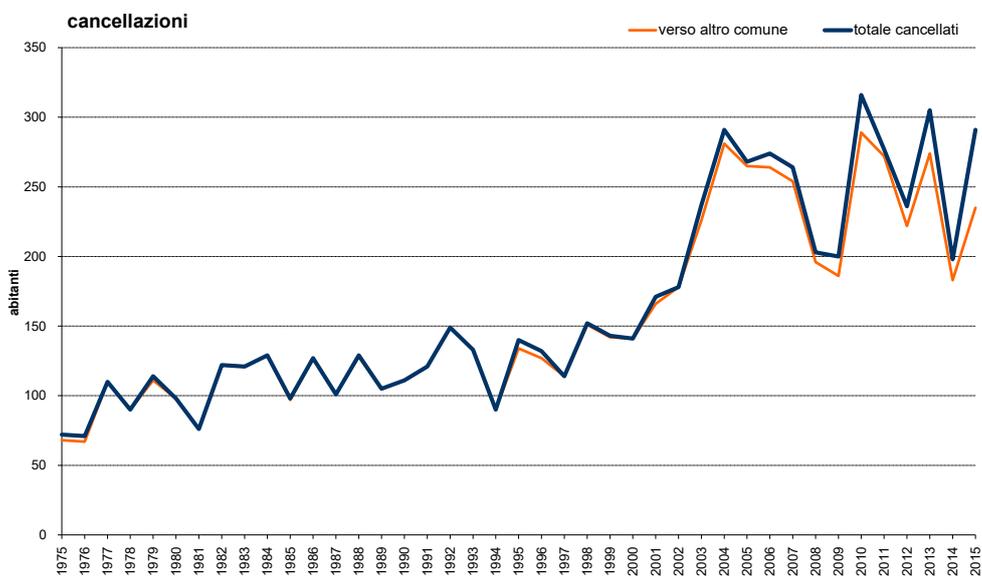
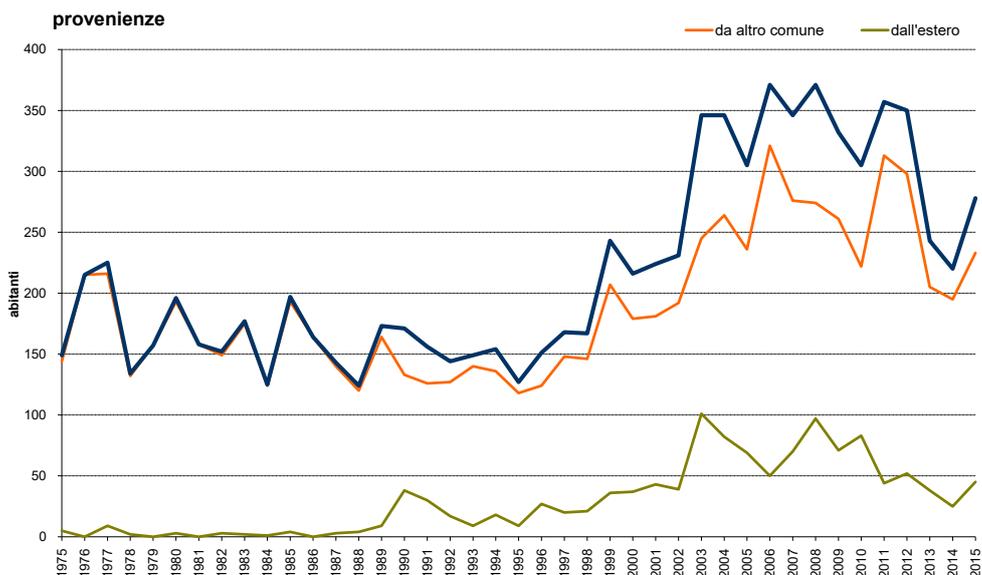
Un'analisi dei componenti di tale crescita mette

in evidenza come tale sviluppo sia dovuto principalmente alla componente sociale della popolazione (immigrazione).

I grafici relativi a tali indicatori, mettono in evidenza la forma analoga della curva del saldo sociale (differenza tra immigrati ed emigrati dal comune) con quella della crescita appena vista. Gli stessi grafici evidenziano anche l'indipendenza della crescita dai fattori naturali (differenza tra nati e morti).

E' questa una situazione tipica dei comuni di dimensioni medio-piccole caratterizzati soprattutto da fenomeni locali di spostamento da e verso i comuni limitrofi, magari per le particolari congiunture dei differenti mercati edilizi.





Nuclei familiari

Un ulteriore significativo aspetto considerato riguarda la variazione che nel tempo, ha avuto la struttura delle famiglie.

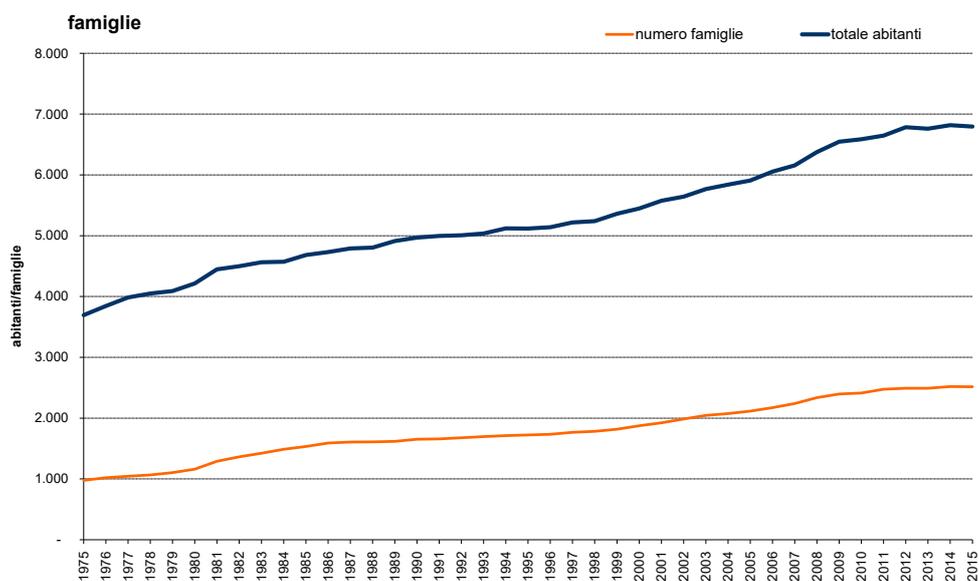
Il fenomeno di riduzione del numero dei componenti delle famiglie è una tra le più significative modifiche della società contemporanea. Una modifica che è stata accompagnata da altrettanto significative variazioni dei modi di abitare e dell'utilizzo dei servizi collettivi e sanitari.

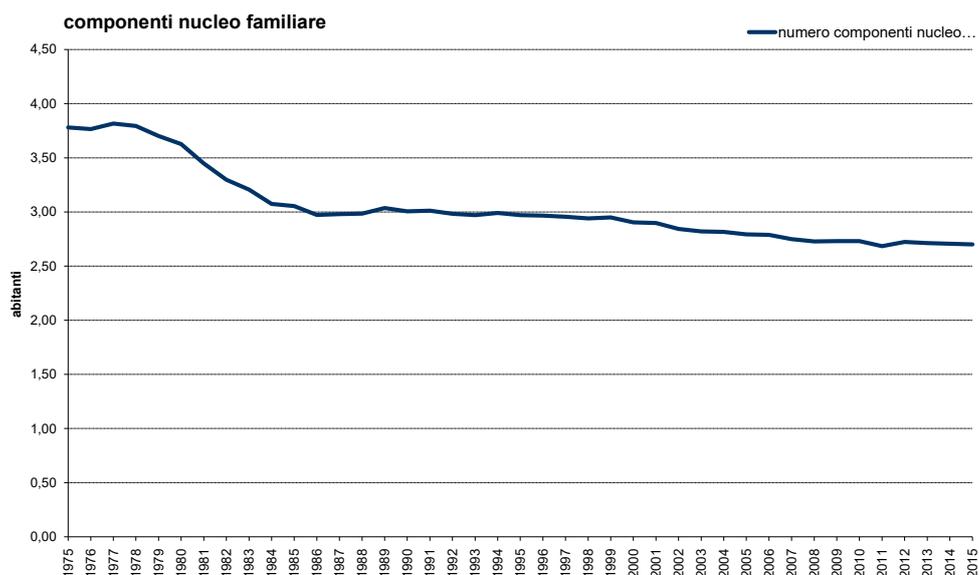
L'attuale tendenza a formare famiglie di piccole dimensioni (1 o 2 figli) o addirittura mononucleare ha infatti prodotto necessità abitative e di welfare diverse da quelle dei decenni scorsi. La separazione generazionale delle famiglie, il ridotto numero di figli, l'aumento della condizione di famiglia allargata derivata dall'aumento delle separazioni dei coniugi, ha prodotto una nuova e differente domanda di abitazioni con cui i piani devono fare i conti.

Considerando gli andamenti di crescita delle famiglie si osserva una analogia tra l'andamento di crescita della popolazione e quello delle famiglie che presenta un aumento di 2.154 unità (da 977-1975 a 2.516-2015). L'incremento del numero di famiglie in misura non proporzionale alla popolazione significa una variazione interna alla struttura familiare, che è riconducibile alla riduzione dei componenti dei nuclei familiari.

Il grafico corrispondente ci restituisce una famiglia che nel 2015 è costituita da 2,70 componenti e nel 1975 quasi 4 (3,78), con un andamento decrescente costante. Va anche ribadito che le dimensioni di tale fenomeno risultano sia come andamenti che come valori assoluti, in linea con quelle dei comuni limitrofi e di altre realtà territoriali. Un'osservazione più dettagliata dei tassi di crescita delle famiglie mette in evidenza il picco della fine degli anni '80 (1987) e la progressiva riduzione dei valori negli ultimi anni.

Ne risulta quindi la misura di un fenomeno ancora in atto ma con tendenza decrescente che porterà ad un numero medio di componenti delle famiglie che difficilmente scenderà sotto a 2,30 unità.





6.2 Scenari di previsione demografica

Rispetto agli obiettivi di riqualificazione del territorio e al riconoscimento dell'importanza della componente sociale nei trends di crescita della popolazione di Sarego, il "dimensionamento" dell'offerta residenziale del PAT è costruito in maniera diversa rispetto ai tradizionali modi di determinazione della domanda di alloggi. Modi che costruivano l'offerta del piano a partire da un fabbisogno stimato sulla base dell'analisi degli andamenti di crescita e di trasformazione della popolazione.

Il dimensionamento del Pat risulta necessariamente diverso da ciò non solo per la difficoltà di costruire previsioni credibili a partire dalle letture dei trends passati, ma anche e soprattutto per gli innovativi obiettivi richiesti alla pianificazione urbanistica. Garantire uno sviluppo che sia compatibile con le risorse ambientali presenti sul territorio significa, infatti, confrontarsi soprattutto con la sua capacità di crescere. Allora l'offerta di abitazioni non può più nascere dalla domanda stimata (con difficoltà) dal pianificatore, quanto piuttosto dalla capacità che ha il sistema insediativo ed ambientale, di contenere i nuovi insediamenti.

Il dimensionamento del nuovo piano (PAT) assume quindi la forma di una verifica dettagliata della quantità insediabili, rispetto alle domande riconoscibili.

Ciononostante dall'analisi della popolazione emergono alcuni trends con cui è possibile confrontare le previsioni insediative del PAT.

Il riconoscimento dell'importanza del fattore sociale (immigrazione) nel sostegno della crescita della popolazione di questi ultimi anni sembra utile per costruire diversi tipi di scenari di proiezione al 2025.

Di seguito si riportano alcune riflessioni relative agli scenari ipotizzati.

Scenario A. "lungo periodo". Questo primo scenario calcola i possibili residenti

ANNO	Previsione 40 anni	Previsione 15 anni	Previsione 10 anni	Previsione 5 anni
1975	3694			
1976	3844			
1977	3984			
1978	4049			
1979	4090			
1980	4215			
1981	4447			
1982	4498			
1983	4563			
1984	4572			
1985	4683			
1986	4731			
1987	4791			
1988	4805			
1989	4912			
1990	4969			
1991	4996			
1992	5006			
1993	5038			
1994	5121			
1995	5119			
1996	5140			
1997	5219			
1998	5241			
1999	5361			
2000	5449	5449		
2001	5574	5574		
2002	5644	5644		
2003	5768	5768		
2004	5840	5840		
2005	5908	5908		
2006	6055	6055	6055	
2007	6158	6158	6158	
2008	6376	6376	6376	
2009	6545	6545	6545	
2010	6587	6587	6587	6587
2011	6646	6646	6646	6646
2012	6785	6785	6785	6785
2013	6761	6761	6761	6761
2014	6818	6818	6818	6818
2015	6794	6794	6794	6794
2016	7012	7138	7036	6886
2017	7112	7245	7092	6911
2018	7174	7358	7132	6925
2019	7264	7465	7187	6969
2020	7354	7576	7262	7002
2021	7442	7682	7334	7046
2022	7536	7780	7406	7069
2023	7646	7880	7500	7106
2024	7759	7978	7582	7145
2025	7875	8094	7662	7178

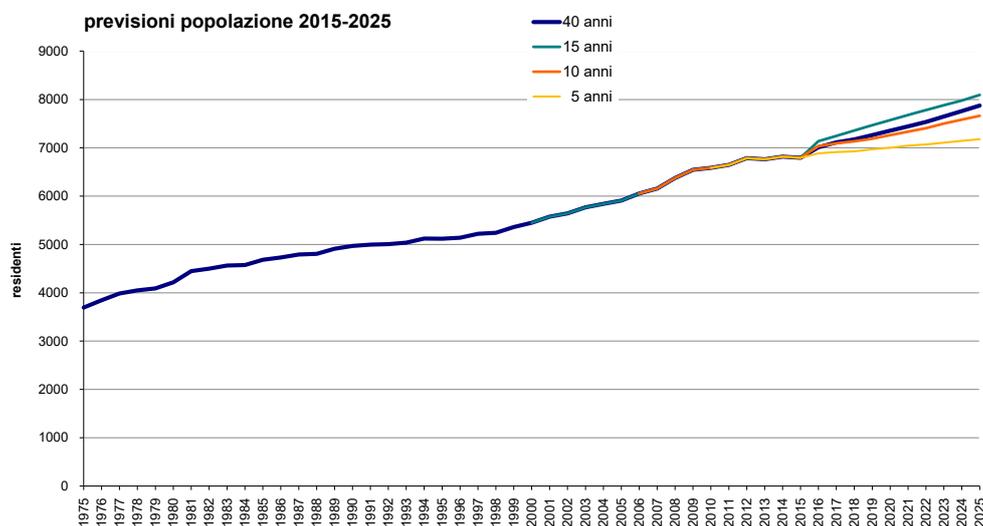
nell'anno 2025 (tra 10 anni) interpretando la tendenza di crescita verificata negli ultimi 40 anni (tra il 1975 e il 2015). Proiettando questo trend la popolazione al 2025 sarà di 1.089 unità, con un incremento, rispetto al 2015 di 1.089 abitanti corrispondente ad un incremento medio annuo di 109 unità.

Scenario B "medio periodo". In questo secondo scenario la proiezione si sposta su un periodo più breve a comprendere i fenomeni migratori e demografici degli ultimi 15 anni (tra il 2000 e il 2015). Proiettando questo trend la popolazione al 2025 sarà di 8.094 unità, con un incremento, rispetto al 2015 di 1.300 abitanti corrispondente ad un incremento medio annuo di 130.

Scenario D "breve periodo". In questo terzo scenario la proiezione prende in considerazione un periodo ancora più breve che riguarda gli ultimi 10 anni (tra il 2005 e il 2015). Proiettando questo trend la popolazione al 2025 sarà di 7.662 unità, con un incremento, rispetto al 2015 di 862 abitanti corrispondente ad un incremento medio annuo di 86.

Scenario C "brevissimo periodo". In questo scenario la proiezione prende in considerazione un periodo molto breve che riguarda gli ultimi 5 anni (tra il 2010 e il 2015). Questa proiezione, anche se dal punto di vista prettamente statistico risulta troppo evidentemente legata a fenomeni occasionali, risulta utile per tener conto dei mutamenti recenti che possono assumere anche carattere strutturale. Proiettando questo trend la popolazione al 2025 sarà di 7.178 unità, con un incremento, rispetto al 2015 di 384 abitanti corrispondente ad un incremento medio annuo di 38.

La progressiva diminuzione dei tassi di crescita rispetto ai periodi considerati, pur con le cautele del caso dovute all'incremento o al decremento dei fenomeni migratori e di altri fattori extraterritoriali, rappresenta molto probabilmente il fenomeno principale della popolazione di Sarego. Si può ipotizzare una crescita possibile legata alla media aritmetica tra i 4 scenari prodotti. Una media che ipotizza 906 ab. in più nei prossimi dieci anni.



6.3 Previsioni insediative del Pat

Si diceva all'inizio che l'inefficacia delle previsioni dovuta alle continue modificazioni dei fattori di crescita, fanno sì che nel piano urbanistico, queste siano adoperate più come strumento di verifica di quanto il piano stesso prevede che come fabbisogno a cui il piano deve dar risposta. Ciò a maggior ragione rispetto ad un piano che mette al centro la sostenibilità dello sviluppo e quindi la capacità del territorio di garantire adeguati livelli qualitativi della crescita. A partire da ciò allora va verificato quanto il PAT potrà prevedere in termini di nuovi abitanti. Il calcolo degli abitanti teorici (in funzione dei volumi realizzabili) si basa su una stima che dovrà partire dall'attuale densità abitativa e dovrà confrontarsi con le quote di abitanti insediabili previste dal PRG vigente. Nel PAT, la tendenziale riduzione della domanda effettiva fa da sfondo all'emergere di una domanda "immateriale" di qualità che necessita comunque di quantità da insediare.

Le più generali strategie di riqualificazione del PAT, che comprendono il completamento dei tessuti esistenti, la riqualificazione e riconversione delle aree dismesse, nonché le aspettative di investimento, spostano il punto di vista del dimensionamento dalla domanda (come nel piano tradizionale) all'offerta (un'offerta che deve essere in grado di garantire uno sviluppo comunque "sostenibile").

Il dimensionamento del PAT nasce perciò dall'offerta desumibile dalle strategie di riqualificazione e di consolidamento delle forme urbane esistenti e si confronta con gli scenari di aumento della popolazione ricostruiti al fine di verificare la fattibilità delle previsioni.

Si tratta di rovesciare il tradizionale modo di immaginare il piano: dalla risposta ad un fabbisogno originato dalla crescita della popolazione, si passa al sostegno di strategie che vedono la riqualificazione come possibile sviluppo del territorio.

A partire da ciò i nuovi abitanti teorici (che rappresentano comunque il principale indicatore degli aspetti quantitativi del piano) possono essere calcolati considerando la capacità edificatoria delle aree di trasformazione e di completamento previste dal PAT.

Il passaggio da aree ad abitanti necessita di considerare la densità edilizia delle previsioni. Una stima della densità teorica per abitante è stata svolta a partire dalle seguenti condizioni:

- a. densità esistente 250 mc/ab (dato medio riferito al solo Ato residenziale);
- b. le tipologie edilizie previste, in linea con le densità di progetto, fanno riferimento soprattutto a tipologie di case uni-bifamiliari.

Tali condizioni fanno stimare un valore di 220 mc/ab di progetto. Un valore più alto di quello proposto a livello regionale perché relativo ad una realtà territoriale che presenta tipologie edilizie tipiche della bassa densità.

Il valore così stimato sarà utilizzato esclusivamente per la determinazione degli abitanti teorici, il dimensionamento delle aree per servizi continuerà a far riferimento al valore regionale di 150 mc/ab.

Il dimensionamento del PAT è perciò costruito sulle possibilità dello sviluppo del

territorio sostenibile sia rispetto agli aspetti ambientali che a quelli socio-economici e coerente con gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana e territoriale dello stesso.

Tali previsioni quantitative, che traducono le indicazioni cartografiche in virtù delle densità generali indicate, produce la seguente tabella di dimensionamento.

ATO	Nome	Tipo	Carico insediativo residenziale residuo di PRG (mc)	Carico insediativo residenziale di PAT (mc)	Carico insediativo residenziale di RIQUALIFIC. (mc)	Totale carico insediativo residenziale di PROGETTO (mc) *	Abitanti teorici insedi.**	Totale carico insediativo produttivo di PAT(mq) *	Totale carico insediativo comm. direz. di RIQUALIFIC. (mq) *
1	Produttiva	Prod.						89.000	
2	Tre Centri	Res.	50.000	10.000	100.000	160.000	727		50.000
3	Agricola	Agr.			20.000	20.000	91		
4	Collina	Agr-Res			60.000	60.000	273		
TOT.			50.000	10.000	180.000	240.000	1.091	89.000	

Le previsioni insediative del PAT (+960 ab) risultano accettabili rispetto agli scenari di sviluppo demografico riportati nel paragrafo precedente (+906).

Risulta importante anche evidenziare che le previsioni di PAT fanno riferimento quasi esclusivamente a previsioni del PRG non ancora attuate o comunque ad interventi di riqualificazione.

Aree per servizi

Le previsioni del PAT in termini di aree per servizi si confrontano con un doppio ordine di questioni.

Il primo riguarda l'opportunità di pensare alle aree pubbliche come appartenenti ad un sistema di funzionamento complessivo.

Il secondo riguarda invece la verifica delle quantità per abitante delle aree per servizi, esistenti e previste dal piano. Un'offerta che va valutata sia in funzione degli abitanti insediati che delle tipologie di servizio. Questa verifica restituisce la previsione delle aree per servizi rispetto a quanto previsto dal Prg.

L'offerta complessiva di aree per servizi si colloca su una realtà caratterizzata da una distribuzione sostanzialmente omogenea di aree pubbliche rispetto ai centri abitati. L'incremento di aree previste dal PAT risulta anch'esso sostanzialmente omogeneo, ciò consentirà, in sede di Piano degli Interventi, di calibrare le previsioni in funzione degli altri obiettivi del piano (incremento di attrezzature scolastiche, piuttosto che per gioco e sport, piuttosto che per i parcheggi).

6.4 Quantità massima di consumo di suolo Ai sensi delle disposizioni regionali vigenti al momento dell'adozione del PAT è stata effettuata l'ulteriore verifica dimensionale relativa al consumo di suolo agricolo ammesso per attuare le previsioni del PAT.

Il limite delle aree da sottrarre all'uso agricolo è previsto dalle disposizioni regionali vigenti in funzione della "zona altimetrica" del comune interessato e del rapporto tra la Superficie comunale (ST) e la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) al momento dell'adozione del PAT.

Il calcolo della SAU è stato svolto a partire dalle indagini sull'uso del suolo svolte all'interno della specifica analisi agronomica e quindi considerando le condizioni attuali del territorio di Sarego.

Nella tabella sottostante è riportato il calcolo della SAU trasformabile secondo le modalità previste dall'Atto di indirizzo della Regione Veneto di cui all'art. 50, comma 1, lett. c), della LR 11/2004, ulteriormente sviluppato a margine della tavola specifica allegata alla presente relazione.

Comune	Sup. Territoriale (mq)	S A U (mq)	SAU/STC	Indice transf.	Sup. Trasformabile (mq)
Sarego	23.739.156	15.342.675	64,63%	1,30%	199.455

Il PAT adottato ha dunque determinato all'art. 24 delle NT la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola (SAT) in **203.358 mq**, calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla L.R. 11/2004, art. 50, comma 1, lettera c.

Al momento dell'approvazione del PAT a limitare natura e superfici delle trasformazioni territoriali pianificate è sopravvenuta la nuova Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, recante Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ed il provvedimento di cui all'art. 4, comma 2 lett. a) della legge stessa, approvato con DGR n. 668 del 15/05/2018 relativo alla individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale.

L'attuazione delle trasformazioni previste dal PAT dovrà dunque avvenire nel rispetto della quantità massima di consumo di suolo assegnata al Comune di Sarego ai sensi dell'art. 4 della nuova LR 14/2017, computata nelle aree esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata AUC che sono definiti all'art. 2 comma 1 lettera e) della medesima LR 14/2017 e che, con riferimento alla zonizzazione del PRG vigente, sono rappresentati nella nuova tavola allegata alla presente relazione illustrativa.

L'allegato A alla DGR 668/2018 specifica infatti che per i PAT non ancora conclusi alla data di emanazione della DGR 668/2018 (ed è questo il caso del PAT di Sarego), una volta portato a termine tutto l'iter valutativo, in sede di definitiva approvazione la loro previsione verrà adeguata alla quantità assegnata, verificando però preventivamente che tale quantità non sia superiore alla SAU Trasformabile determinata con il calcolo sopra riportato.

La DGR 668/2018 assegnava al Comune di Sarego una quantità massima di consumo di suolo pari a 3,40 ha, ma basava tale calcolo sulla stima della superficie trasformabile residua di PRG e non sulla stima della superficie territoriale trasformabile di PAT.

La DGR nr. 30 del 15 gennaio 2019 dal titolo "Rideterminazione della quantità massima di consumo di suolo per alcuni Comuni. Integrazioni e modifiche alle deliberazioni della Giunta regionale n. 668/2018 e n. 1325/2018. Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14" attestava il sopravvenuto perfezionamento delle comunicazioni comunali e la conseguente quantità massima di consumo di suolo per il Comune di Sarego (VI):

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO DA PRG		QUANTITÀ MAX CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	SUPERFICIE TERRITORIALE PREVISTA DA SCHEDA PAT	QUANTITÀ MAX CONSUMO DI SUOLO AMMESSO DA SCHEDA PAT
				ha	%			
14	24098	Sarego	Vicenza	6,12	44,44%	3,40	14,91	8,28

Poiché l'art. 13 comma 1 lett. f) della LR 11/2004 è stato modificato dalla LR 14/2017, su invito del dispositivo istruttorio finale provinciale, il quale attesta che la quantità assegnata al Comune di Sarego dalla DGR 30/2019 è inferiore alla SAU Trasformabile determinata dal PAT in circa 20 ha, sono stati eliminati dalle Norme Tecniche i riferimenti al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola (SAU-SAT) dalle Norme Tecniche, sostituendoli con il riferimento alla quantità massima di consumo di suolo di cui sopra e riformulando integralmente l'art. 24 per aderire alla nuova normativa di riferimento.

Il PAT registra altresì con la tavola "Allegato secondo" alla presente Relazione di Piano gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017, i quali comprendono:

a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;

b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

c) i nuclei insediativi in zona agricola.

Gli "ambiti di urbanizzazione consolidata" di cui al presente articolo sono opportunamente denominati AUC per distinguerli dalle "aree di urbanizzazione consolidata" già presenti nella tavola 4 "Carta della Trasformabilità".

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento demandati al PI, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo sopra determinata.

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PATI, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.

Qualora a seguito della verifica di cui al comma precedente risulti necessario individuare o confermare aree che comportano consumo di suolo, nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo qui definiti;

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Come previsto dall'art. 12 della LR 14/2017, sono sempre consentiti, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo sopra determinata:

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli AUC;
- b) gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli Artt. 5 e 6 della LR 14/2017;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012;
- e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla LR 14/2009, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della LR 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla LR 11/2004.

7. Elaborati del PAT

Visto il carattere innovativo che assume anche negli aspetti formali il nuovo piano (PAT) rispetto al PRG, si riportano di seguito le principali caratteristiche della struttura formale del PAT.

Si intende inoltre ribadire che il nuovo modello di pianificazione (strutturale e operativo) che sdoppia il Piano Regolatore Comunale in due specifici strumenti urbanistici (Piano di Assetto del Territorio-PAT e Piani degli Interventi-PI) fa sì che l'utilizzo degli elaborati debba considerarne anche il ruolo di indirizzo per il livello successivo. Pertanto la maggior parte delle indicazioni cartografiche e normative del PAT rinviano ad una successiva fase operativa e di dettaglio riducendo l'ambito delle previsioni immediatamente efficaci.

Elaborati cartografici Considerando tali premesse, si riportano di seguito i contenuti dei 4 elaborati cartografici di piano.

Tav 1. Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale La carta riporta la ricognizione dei vincoli sovraordinati ed ex lege già esistenti e operativi. In questo senso visto il carattere ricognitivo della tavola non sono introdotte scelte di piano e comunque l'eventuale aggiornamento o modifica dei vincoli contenuti non ne comporta l'inefficacia.

Tav 2. Carta delle invarianti La tavola riporta gli elementi strutturanti il territorio e le scelte del PAT e rappresenta lo sfondo entro cui i Piani degli Interventi dovranno compiere le scelte di dettaglio.

Tav 3. Carta delle fragilità In questo elaborato sono riportati i vincoli idro-geologici riconosciuti sul territorio di Sarego. Tali vincoli sono anche tradotti in termini di idoneità alle trasformazioni urbanistico-edilizie.

Tav 4. Carta della trasformabilità Rappresenta la tavola in cui sono riportate le principali scelte localizzative del PAT. Essa oltre all'individuazione del territorio consolidato, dà forma alle principali strategie del piano.

Struttura normativa Come già detto, la struttura formale del PAT è molto diversa da quella del PRG. Non si tratta solo di un modo diverso di disegnare gli elaborati o di costruire l'apparato analitico, ma anche di utilizzare procedure e modalità di gestione del piano diverse e che portano ad una ri-definizione della stessa struttura logico-formale dello strumento.

La forma che ha caratterizzato il PRG vigente è omogenea, basata sulla continuità, riconducibile ad una geometria lineare. La complessità che esso ha affrontato è, infatti, legata più alla quantità delle questioni trattate che alla loro articolazione. Nel PRG vigente la traduzione della realtà è avvenuta secondo strutture semplici, costruite a partire dal rapporto biunivoco tra un'unica ed a volte minuziosa classificazione del territorio, e un apparato normativo ad essa collegato.

Questa "forma" di pianificazione ha funzionato per molto tempo ed ha accompagnato la fase di "crescita" delle città, sostenuta dall'ipotesi che la programmazione

complessiva del territorio fosse realizzabile come “somma” delle sue diverse parti. Da tale presupposto è sempre derivata la necessità di riconoscere, programmare e gestire parti omogenee e funzionalmente distinte del territorio: le Zone Territoriali Omogenee.

Negli anni recenti, alle discipline che si occupano del territorio - ma non solo a queste - la realtà è apparsa, invece, sempre più come un palinsesto di frammenti, in molti casi non compiuti, nei quali sono difficilmente riconoscibili aspetti di omogeneità e continuità. Sempre più sono riconoscibili porzioni di città e di campagna la cui principale caratteristica è l’eterogeneità delle forme fisiche, delle destinazioni funzionali e dei soggetti che le abitano.

La nuova legge regionale parte dal riconoscimento di queste mutate condizioni della realtà proponendo uno strumento di governo del territorio articolato nel tempo (fase strutturale - con il PAT - e in una fase operativa - con il Piano degli Interventi) e nello spazio (sostituendo le Zone Omogenee dal punto di vista delle destinazioni con gli Ambiti territoriali omogenei per il funzionamento e le dotazioni di servizi)

Questa doppia articolazione consente al nuovo piano di misurarsi con la complessità del territorio e del suo funzionamento, riconoscendo l’eterogeneità come valore e come elemento di ricchezza in grado di offrire molteplici opportunità di sviluppo. Uno sviluppo legato non più solamente all’espansione e quindi all’occupazione del suolo agricolo, ma anche e soprattutto alla riqualificazione della città esistente.

La nuova forma del piano emerge, a Sarego, con evidenza anche nella diversa struttura delle Norme Tecniche di Attuazione che accompagnano il PAT. Le norme del piano possono, in generale, essere considerate come una sorta di MANIFESTO delle sue intenzioni più profonde. Ed in effetti gli articoli delle Norme del PAT di Sarego si strutturano mettendo in evidenza i contenuti del piano e le sue modalità attuative. Nello specifico i contenuti del PAT possono essere ricondotti alla definizione di:

- LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI. Con rif. agli elaborati: 1. Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale; 2. Carta delle fragilità;

- AZIONI STRATEGICHE. Con rif. agli elaborati: 3. Carta delle invariati; 4. Carta delle trasformabilità.

E’ questa una articolazione che è stata proposta anche nelle norme tecniche che risultano così direttamente associate alle intenzioni del PAT.

Un altro aspetto che incrocia il carattere strutturale del PAT è la presenza, all’interno dell’articolato normativo, di norme di differente livello. Prescrizioni e direttive per il PI, fanno riferimento di volta in volta ad obiettivi e interlocutori diversi:

- le “prescrizioni” rappresentano le regole stabilite dallo stesso PAT a cui devono sottostare gli interventi edilizi;

- le “direttive per il PI” definiscono le regole che devono essere tradotte in prescrizioni dal Piano degli Interventi;

Le norme/manifeso così pensate possono a loro volta essere leggibili con l’esplicitazione della loro struttura formale nell’indice.

8. Partecipazione e concertazione

La partecipazione alle fasi di costruzione del piano urbanistico è uno degli aspetti innovativi introdotti dalla riforma urbanistica regionale. Un aspetto che viene evidenziato nella procedura di valutazione così come previsto dalla Direttiva europea e dagli Indirizzi regionali.

8.1 Concertazione con gli enti Tale fase ha compreso, l'adozione (Delibera n° 119 del 22 dicembre 2015 della Giunta del Comune di Sarego), del Documento Preliminare e dello schema di Accordo di Pianificazione (predisposto con la Provincia di Vicenza) ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione con la stessa Provincia di Vicenza. Contestualmente a questi elaborati è stato adottato anche il Rapporto Ambientale Preliminare successivamente depositato presso i competenti uffici regionali per acquisirne il parere (Parere motivato n 161 del 9 agosto 2016 della Commissione regionale VAS-Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica).

La Delibera giuntale di adozione ha contemporaneamente dato inizio formale anche alla fase di concertazione del preliminare con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti dalla redazione del PAT e alla partecipazione delle associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

A tal fine gli elaborati adottati sono stati depositati in libera visione presso la sede comunale di Sarego, la sede della Provincia di Vicenza (settore urbanistica), la sede della Sezione coordinamento Commissioni VAS-VINCA-NUVV) e sul sito internet del comune di Sarego (www.sarego.gov.it). Di tale deposito, e della relativa possibilità di produrre contributi e valutazioni, è dato conto con Pubblico Avviso n. 146 del 18/02/2016.

Gli elaborati adottati (Documento Preliminare e Rapporto Ambientale) sono stati, inoltre, inviati (con posta certificata e riferimento al link del sito comunale) ad enti e istituzioni per la raccolta di suggerimenti e osservazioni. In risposta a tale invito, al comune di Sarego (attraverso posta certificata) sono pervenuti i seguenti contributi (che si allegano) per la redazione definitiva del PAT:

- ARPAV. Dip. Prov. Di Vicenza-Servizio Stato dell'Ambiente (prot. 41033 del 26.04.2016 e prot. 15580 del 25.10.2016). Parere favorevole con suggerimento per "l'aggiornamento dei dati reperibile presso il sito internet di ARPAV" anche con riguardo alla versione aggiornata di INEMAR (Inventario emissioni).
- Regione Veneto. Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza (prot. 429556 del 4.11.2016). In cui si sottolinea la necessità che il PAT sia accompagnato da "uno studio che ponga attenzione ad ogni aspetto idraulico e idrogeologico connesso allo sviluppo del territorio."
- MiBAC. Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province

SVILUPPARE
 CON QUALITÀ

**Incontri pubblici di presentazione
 dell'avvio del nuovo piano
 urbanistico (PAT)**

 Sindaco
 Roberto Castiglion

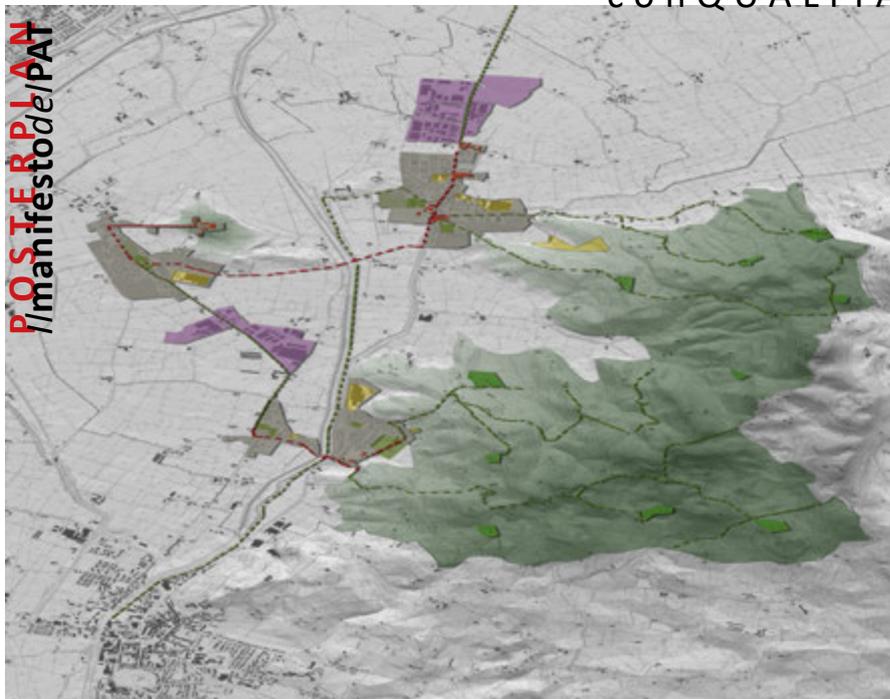
 Assessore all'urbanistica
 Ivano Tregnaghi

 Presentazione del Documento Preliminare
 Luca Zanella
 Daniele Paccone

Discussione

Monticello di Fara - Sotto chiesa
martedì 16 dicembre 2014 - ore 20,30
Meledo - Opere parrocchiali
mercoledì 17 dicembre 2014 - ore 20,30
Sarego - Sala civica comunale
giovedì 18 dicembre 2014 - ore 20,30

 Proposte e riflessioni potranno
 essere presentate anche via email
 all'indirizzo: pat@sarego.gov.it


RIGENERARE
 IL TERRITORIO

scenario1
SVILUPPARE
 CON QUALITÀ

Il nuovo piano dovrà puntare ad uno sviluppo che metta al centro la città esistente rispetto alla sua espansione e alla previsione di nuove aree. Ciò sia per ridurre il consumo di territorio rurale sia, soprattutto, per prevedere una miglior qualità della stessa città esistente.

Sviluppare con Qualità significa allora impostare il piano sugli elementi più significativi del territorio ed in particolar modo sugli elementi storici e di valore che lo compongono.

Nel nuovo piano, (PAT) la ri-qualificazione dei contesti urbani si tradurrà in un doppio sistema di obiettivi: quello di ridurre l'occupazione del suolo agricolo e, parallelamente, quello di migliorare la qualità dei contesti urbani esistenti.

Rispetto a tali obiettivi il PAT individuerà e definirà gli spazi storici e le attrezzature pubbliche che hanno strutturato i centri urbani e, parallelamente, i luoghi della riqualificazione urbana, i tessuti esistenti e soprattutto le aree che più necessitano di interventi di riuso. Aree produttive non più in attività, ambiti urbani dismessi, complessi storici sotto o male utilizzati, saranno oggetto di un'attenta valutazione e ri-definizione delle possibilità di riuso.

Durante il percorso di costruzione del PAT il tema della riqualificazione dei contesti urbani sarà oggetto di una riflessione partecipata che punterà alla condivisione di temi e obiettivi da parte dei soggetti coinvolti ed in particolare dalla cittadinanza. Ciò consentirà non solo di valutare le diverse alternative possibili, ma anche e soprattutto di condividere la scelta del riuso delle aree finalizzandola ad effettive necessità e desideri della comunità.

scenario2
RIGENERARE
 IL TERRITORIO

Come la parte urbana anche il territorio rurale necessita di essere RIGENERATO. Campagna e città non sono più ambiti definiti e precisi dotati di propria identità ma possono recuperare nuovi ruoli e significati entro la stessa idea di sviluppo di qualità.

Nel nuovo piano, (PAT) lo spazio non urbano sarà ri-letto e ri-conosciuto nelle sue peculiarità. Gli spazi rurali della pianura e delle colline, le aree boscate e gli insediamenti sparsi saranno rivisti con l'obiettivo di valorizzarne il ruolo nell'ipotesi di farli diventare motore della qualità complessiva del territorio di Sarego.

Un nuovo paesaggio che può essere generato (ri-generato) mettendo "a sistema" i tre centri principali, collegando i luoghi della collettività tra di loro e con le zone rurali e gli ambiti collinari.

Un nuovo paesaggio che può essere ri-generato attraverso la previsione di aree boscate vicine ai tessuti urbani intese come opportunità per ricostituire un nuovo rapporto tra la città e la campagna quanto mai necessario.

Un nuovo paesaggio che punti al recupero del sistema collinare ri-generandolo attraverso il miglioramento delle reti stradali esistenti e l'incentivo al recupero degli edifici e delle aree non più utilizzate ai fini agricoli. Il recupero ad uso residenziale dei volumi esistenti nelle zone collinari oltre a costituire un'"offerta" abitativa di elevata qualità consente anche di occupare/presidiare il territorio collinare per garantirne una adeguata manutenzione, presupposto indispensabile per una sua ulteriore valorizzazione.

L'espansione del tessuto urbano avvenuta nei passati decenni non rappresenta più lo sfondo entro cui collocare le scelte del nuovo piano. Sembra, invece, più credibile immaginare un futuro dove alla domanda di abitazioni e fabbricati produttivi si sostituisca la necessità di fondare lo sviluppo del territorio sulla qualità.

In altre parole, le necessità e le problematiche riconosciute fanno pensare che nei prossimi anni, la riqualificazione del territorio e della città, rappresentino la quota più rilevante degli investimenti delle risorse pubbliche e private. Naturalmente ciò non equivale ad un'interruzione dell'attività edilizia o ad un annullamento delle previsioni di nuove aree edificabili, ma piuttosto ad una definizione delle scelte localizzative delle nuove aree in funzione del completamento e del consolidamento delle strutture urbane esistenti nel rispetto della valorizzazione degli elementi ambientali presenti.

Il nuovo piano (PAT) sarà costruito a partire da due scenari di riferimento:

- quello che prevede una nuova idea di SVILUPPO urbano fondato sulla QUALITÀ. E quindi non necessariamente sulla espansione dell'abitato, ma soprattutto sulla sua riqualificazione;

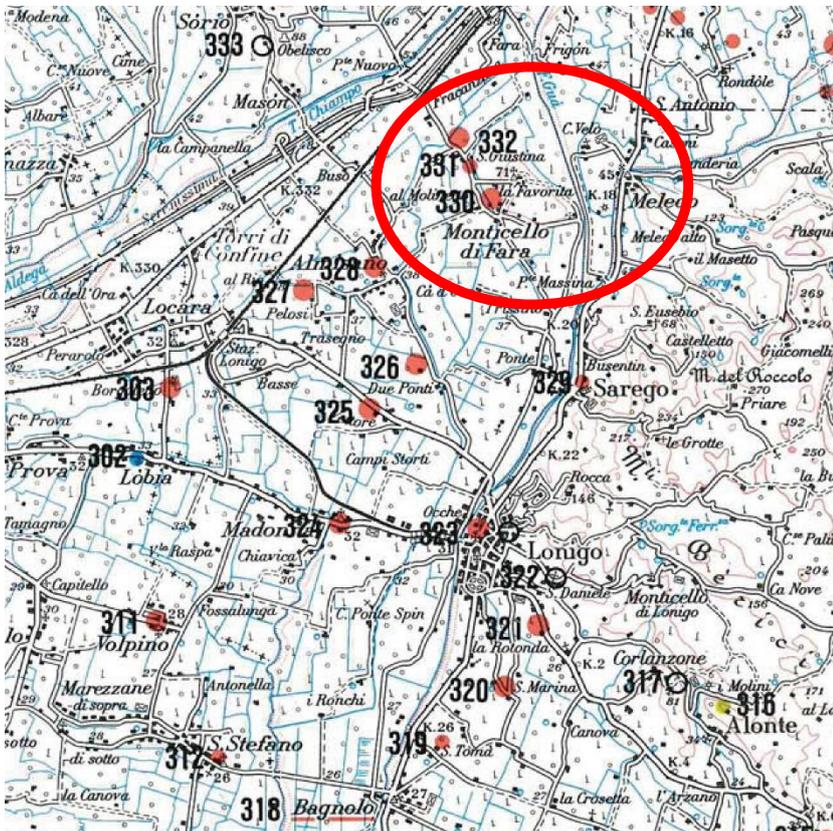
- quello che intende il territorio nel suo complesso in cui parti edificate, ambiti rurali e spazi aperti, coesistono e contribuiscono ad un'operazione di RIGENERAZIONE dell'intero territorio.

di Verona, Rovigo e Vicenza (prot. 27049 del 10.11.2016). In cui si richiede di porre attenzione alle segnalazioni dei ritrovamenti in località S.Giustina (rif. Carta Archeologica del Veneto vol.II F.49 siti n. 330-332).

A riscontro, in pendenza dei potenziali futuri provvedimenti dichiarativi di interesse culturale segnalati, si richiama qui esplicitamente il passaggio ribadito:

“Lungo la strada di collegamento con Montebello, in località S. Giustina/Ca' Quinta sono stati segnalati a più riprese, anche in anni recenti, in occasione di lavori agricoli o edilizi, rinvenimenti di strutture murarie intonacate, con pavimenti a mosaici geometrici policromi o in marmo, nonché abbondanti quantitativi di materiali ceramici e decorativi riconducibili alla presenza di una ricca e ampia villa dotata anche di una pars rustica, ossia di un settore destinato ad attività produttive (Carta Archeologica del Veneto, vol. II, 1990, F. 49, siti nn.330- 332)”

e si riporta in estratto la documentazione citata:



330. SAREGO (VI)**MONTICELLO DI FARA**

[II NE, m 38 ca.]

Collina, piede di versante.

Insediamento [R], modalità di rinvenimento e data non determinate.

In situ.

■
Si ha notizia del rinvenimento, in un terreno di proprietà dell'E.C.A. di Vicenza, di un lacerto di pavimento musivo descritto come «mosaico romano di tipo geometrico a tessere multicolori».

ASA 1951, 1959; *Monticello di Fara* 1957, pp. 7-8; BENNETTI 1974, pp. 112-113; FRANZONI 1975, p. 9.

331. SAREGO (VI)**S. GIUSTINA**

[II SE, m 40 ca.]

Collina, fondovalle, deposito alluvionale.

Materiale sporadico [R], modalità di rinvenimento e date non determinate.

Parzialmente presente presso la chiesetta.

■
A più riprese, nei terreni intorno alla chiesetta di S. Giustina, ora divenuta un'abitazione privata, si rinvennero monete romane ed elementi architettonici, tra cui anche rocchi di colonna. Un frammento architettonico e qualche mattone romano sarebbero ancora presenti murati in un pilastro del barco. I materiali sono forse da mettere in relazione a rinvenimenti di «tombe, tronchi di colonne, mosaici» nei terreni circostanti di cui parla il Benetti molto genericamente.

ASA 1951, 1959; *Monticello di Fara* 1957, pp. 7-8; BENNETTI 1974, pp. 112-113; FRANZONI 1975, p. 9.

332. SAREGO (VI)**CA' QUINTA**

[II NE, 45°25'58" N, 1°03'57" O, m 41]

Collina, fondovalle, deposito alluvionale.

Insediamento abitativo e produttivo [R], rinvenimento casuale da scasso, 1904.

Materiale disperso.

■
Nel corso di uno scavo sul lato destro della strada per Montebello, in località Ca Quinta, venne in luce l'intero pavimento in mosaico a quattro colori di una stanza a forma di croce greca. Accanto a questa si scoprì un'altra stanza, rettangolare, con pavimento analogo. Le pareti degli ambienti erano conservate in alzato per un massimo di cm 70 e recavano tracce di colore e di rivestimenti marmorei.

Al di là della strada si scoprirono altre due stanze pavimentate con quadroni di marmo «pario e caristio», parte del muro di cinta dell'abitazione, un ambiente che, per la presenza di chicchi d'uva secchi ma ancora conservati, venne interpretato come *torcular* o tinaia e un tratto di tubatura in piombo. Tutti gli ambienti vennero in seguito ricoperti.

Tra i materiali affioranti sul terreno in un'area di circa un ettaro, vengono ricordati numerosi frammenti di marmo, tre rocchi di colonna in marmo rosso di Verona, tessere musive, frammenti di embrici alcuni dei quali con bollo *Servilia* (cfr. CIL, V, 8110, 290-292), un frammento di lapide iscritta che non venne ricopiata, frammenti di «tegole rotonde» (forse mattoni per *suspensurae*), un grande coltello in ferro a lama arcuata e corna di cervo.

Il Giarolo ritenne di poter individuare nel complesso una villa di età imperiale con ambienti più propriamente residenziali (*pars urbana*) ed ambienti produttivi (*pars rustica*). La villa sarebbe stata abbandonata a seguito di un grande incendio del quale effettivamente rimaneva traccia in uno strato annerito sopra i pavimenti.

Infine, nei terreni circostanti furono rinvenute per lungo tempo numerose fondamenta di edifici e pavimenti a mosaico, tanto che, ancora secondo il Giarolo, i materiali sarebbero stati reimpiegati nella costruzione delle case della zona (cfr. scheda precedente). Si ricordano anche alcune tombe delle quali almeno una sembra però fosse riconducibile al periodo tardoantico se non longobardo.

ASA 1905, 1907, 1909; GIAROLO 1906, pp. 14-15; GIAROLO 1910, pp. 13-16; DE BON 1941b, p. 96; MARCHINI 1979, p. 42 nota 32; BUCHI 1987a, p. 147; BUCHI 1987b, p. 117.

- Istituto Regionale Ville Venete (IRVV). (prot. 4604 del 23.11.2016).
In cui si riporta l'elenco delle Ville in territorio comunale e alcune indicazioni per la normativa di PAT.
Pertanto, in ottemperanza al programma dei lavori previsto dall'Accordo di Pianificazione ed agli artt. 5 e 14 della L.R. 11/2004, si può ritenere conclusa la fase di concertazione relativa al Documento Preliminare ed alla fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

8.2 Partecipazione con i cittadini

Prima della pubblicazione, il Documento Preliminare, è stato presentato ai cittadini in tre incontri pubblici svolti rispettivamente:

- il 16.12.2014 presso la Sala Parrocchiale di Monticello di Fara;
- Il 17.12.2014 presso la Sala delle Opere Parrocchiali di Meledo;
- Il 18.12.2014 presso la Sala Civica Comunale a Sarego.

Nella pagina precedente è riportato il pieghevole presentato ai cittadini in occasione delle serate di presentazione

In tutti gli incontri il Documento Preliminare è stato presentato con immagini e descrizioni verbali a cui sono seguite le discussioni con i presenti che non hanno evidenziato questioni di rilievo.

Successivamente è stato promosso uno specifico incontro a cui sono stati invitati gli operatori economici del territorio in cui sono state discusse le iniziative relative al PAT al fine di:

- garantire e incentivare le attività economiche già presenti a Sarego;
- favorire lo sviluppo incentivando la compresenza e l'integrazione tra i diversi settori produttivi;
- sviluppare la competitività del territorio favorendo lo sviluppo di sinergie tra le attività economiche e le altre componenti del territorio ed in particolare dell'amministrazione comunale;
- favorire la rigenerazione delle aree dismesse o sottoutilizzate.

Durante l'incontro sono stati condivisi gli obiettivi proposti e sono state presentate alcune informazioni di aggiornamento e locali richieste da inserire nei PI.

Prima della adozione, il PAT è stato presentato nella forma di Bozza in due occasioni:

- il 27.09.2016 presso la Sala polifunzionale opere parrocchiali di Meledo;
- il 08.10.2016 presso la Villa Fiorita a Monticello di Fara.

In entrambe le occasioni il PAT è stato accompagnato da una mostra dei principali elaborati di analisi e di progetto del PAT. Inoltre, il video della presentazione è pubblicato per intero sul sito del comune (<http://www.sarego.gov.it/hh/index.php>).



DAL PRELIMINARE AL PIANO

INCONTRO DI PRESENTAZIONE DEGLI STUDI E DELLA BOZZA DEL PAT

Meledo - Villa Favorita
sabato 8 ottobre 2016
ore 20,30

Sindaco
Roberto Castiglioni

Assessore all'urbanistica
Ivano Tregnaghi

Tecnico
Johnatan Balbo

Progettisti
Luca Zanella
Daniele Paccone

DAL PRELIMINARE AL PIANO

**Report delle analisi e
bozza della proposta di
PAT**

Sindaco
Roberto Castiglioni

Assessore urbanistica
Ivano Tregnaghi

Gruppo di lavoro del PAT

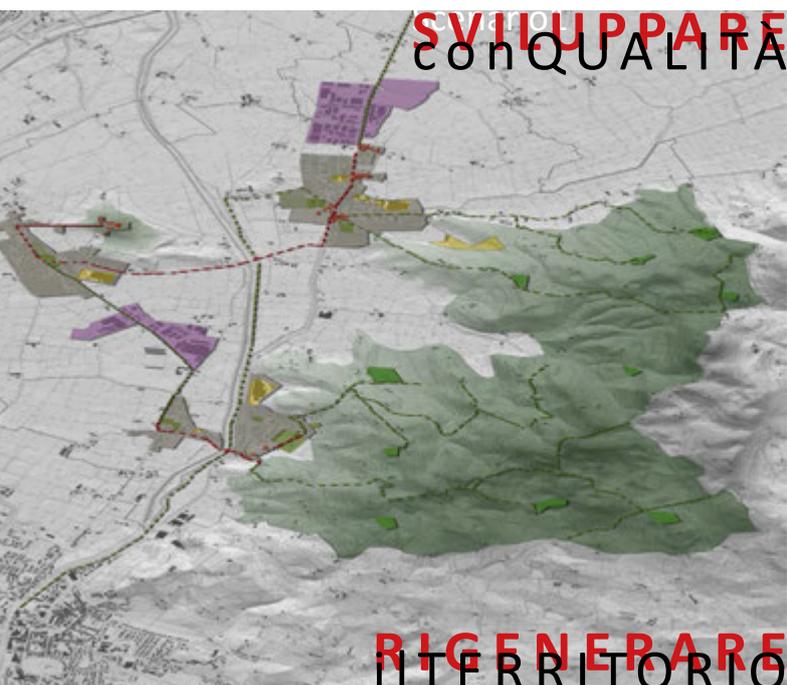
Ufficio Tecnico
Jonathan Balbo
Carlo Cardo Brun
Paola Zuffellato

Progettazione urbanistica e ambientale
Luca Zanella
Daniele Paccone
con
Laura Billia
Davide Rossi
Cinzia Sant
Alessandro Zanella

Aspetti geologici
Filippo Baratto

Aspetti agronomici
Roberto Corazzin

POSTER PLAN
//manifesto de/PAT



Sviluppare
con QUALITÀ

RIGENERARE
IL TERRITORIO

Durante le due serate sono stati condivisi sia i principi generali che le specifiche azioni rappresentate in uno specifico elaborato di PAT ed è emersa, oltre alla sostanziale condivisione delle proposte, anche la richiesta di riduzione delle previsioni di espansione previste per la zona di Meledo. Tale richiesta è stata considerata e quindi le previsioni del PAT aggiornate.

10. STRATEGIE

Le previsioni di trasformabilità del PAT sono state immaginate anche in funzione degli esiti delle trasformazioni stesse. Gli schemi di questa tavola riportano la simulazione degli esiti delle azioni più strategiche già individuate nella tavola della trasformabilità del PAT.

Le simulazioni vanno considerate come appartenenti alla fase strategica del piano e pertanto, gli schemi progettuali sottoriportati non possono essere considerate soluzioni definitive ma esclusivamente suggestioni finalizzate alle fasi successive di pianificazione (Piano degli Interventi).

Nello specifico dovrà essere il Piano degli Interventi (PI) potrà utilizzare tali schemi sia per avviare le discussioni con i soggetti interessati e la cittadinanza sia per la definizione delle proposte di piano. Risulta utile proporre le successive simulazioni degli esiti del PAT al fine di avviare la discussione negli incontri pubblici e nella partecipazione, fin da questa fase strategica.

Simulazioni

scala 1:10.000

AMPLIAMENTO DELLA ZONA PRODUTTIVA A MIELEDO



Il disegno dell'ampliamento della zona produttiva di Meledo ha come principale obiettivo strategico quello di "costruire il bordo/campagna" dell'attuale piastra artigianale, secondo un principio geometrico che utilizza i segni esistenti sul territorio (filari, corsi d'acqua). Contemporaneamente il disegno della nuova area prevede il riarrangiamento della viabilità esistente per un'inevitabile continuità delle strade della zona produttiva.



RIQUALIFICAZIONE AD EST DI MIELEDO



Il disegno della trasformazione collega il recupero residenziale dell'area Ex-Conceria con la previsione di un by-pass viabilistico tra la via IV Novembre e la SP 500, alternativa all'incrocio esistente. Un'ulteriore ipotesi prevede anche il collegamento del nuovo by-pass con la via Vanzetta. Il disegno della lottizzazione, infine, dovrà contribuire alla costruzione di uno spazio a parco direttamente collegato ai tessuti residenziali esistenti.



IL QUADRANTE SUD-EST DI MONTICELLO DI FARA



Le difficoltà di attuazione della lottizzazione prevista dal PUA e la necessità di ripensare al riuso della Sassetex, portano ad un disegno complessivo che prevede un reticolo idraulico (originato dai fossi esistenti) utilizzabile sia per lo smaltimento delle acque che per l'articolazione in lotti attuativi collegati alle proprietà. L'intero intervento sarà contenuto entro la nuova strada che consentirà di bypassare il centro della frazione.



SAREGO E LE COLLINE



La previsione strategica di riuso in termini collettivi degli ambiti collinari, incrocia a Sarego la possibilità di connessione con gli spazi urbani principali. Il disegno del PAT prevede allora la riqualificazione in questo senso delle strade che potrebbero assumere un carattere urbano/ambientale e per favorire il collegamento tra le due parti del paese e fra questa e gli itinerari ciclabili delle colline e del Guò.

