comune*di*sarego_provincia*di*vicenza

Piano*di*Assetto*del*Territorio

SAREGO

DOCUMENTO PRELIMINARE

gennaio_2015

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 parternariato, 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.

Il Documento Preliminare sviluppa il generale disegno di un piano che mette al centro la riqualificazione articolandola secondo due scenari strategici. Scenari che il PAT dovrà sviluppare e tradurre in specifiche azioni di pianificazione al fine di garantire uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.
Gli scenari proposti fanno riferimento a:

- "Riqualificazione come sviluppo" in cui si prevede di ridurre al minimo il consumo di territorio favorendo la riqualificazione della città esistente come

modalità di crescita in grado di garantire uno sviluppo finalmente sostenibile;

- "Il progetto di una città verde" che mette al centro gli aspetti ambientali e il ruolo degli spazi aperti nella proposta complessiva di piano.

Tali scenari sono anche riportati in uno specifico elaborato (il PosterPlan) che rappresenta una sorta di manifesto delle intenzioni del PAT per il territorio di Sarego.

Il Documento Preliminare è finalizzato, oltre all'avvio della procedura di redazione del PAT, anche all'apertura della discussione partecipata sul piano da svolgere sia nelle sedi istituzionali che negli incontri con i cittadini.

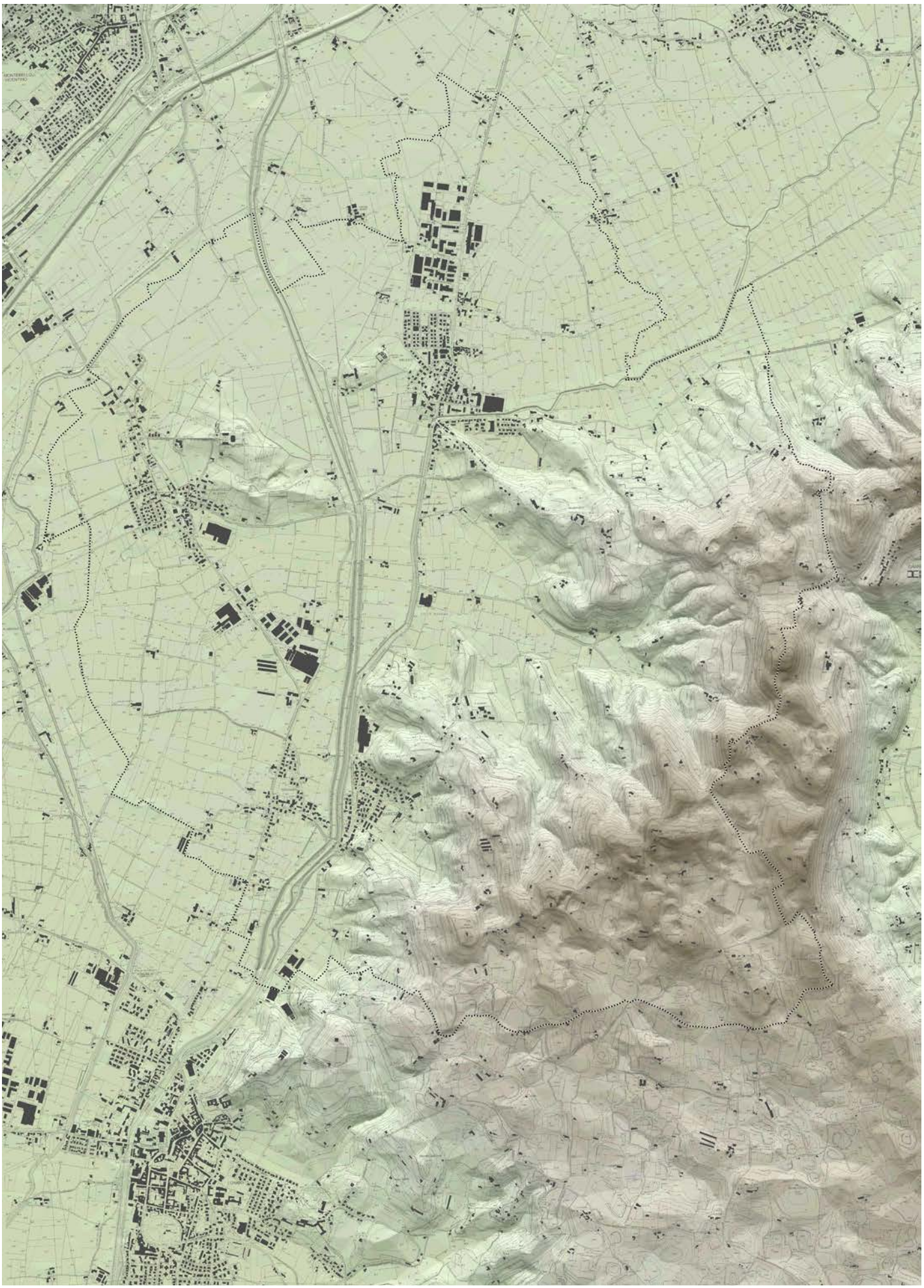
Fin da questa fase, e con l'obiettivo di avviare la già citata partecipazione di tutti i soggetti interessati alla costruzione del piano, gli scenari proposti sono stati tradotti in obiettivi e azioni strategiche articolati nei quattro sistemi di funzionamento del territorio:

- il sistema insediativo;
- il sistema ambientale e dei servizi;
- il sistema produttivo;
- il sistema della mobilità.

Questo Documento Preliminare sarà allegato allo specifico Accordo di Pianificazione che l'amministrazione comunale sottoscriverà con la Provincia di Vicenza. A tal fine il Documento si articola in più parti/capitoli con i seguenti contenuti:

1. *Contesti. Il territorio e la società di Sarego.*
2. *Area vasta. La pianificazione sovracomunale.*
3. *Scenari. Le principali strategie generali.*
4. *Sistemi. Le proposte per il Pat.*
5. *Procedure. Il percorso del Pat*

La prima fase, oltre al Documento Preliminare, comprende anche la Relazione Ambientale Preliminare (RAP) in cui, oltre ad analizzare preliminarmente le componenti ambientali si evidenzieranno la maggiori criticità del territorio e gli approfondimenti necessari alle valutazioni delle fasi successive.



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

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 della chiesa 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 Cotonificio 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 Saratex (Monticello).
Una localizzazione produttiva distribuita nei vari centri del territorio e che ha dato origine alla zonizzazione produttiva del Prg. In realtà a Sarego come in altre realtà venete, il modello diffuso non si è mai adattato alla pianificazione del territorio per "zone omogenee" così come previsto dalla disciplina urbanistica precedente alla riforma regionale. 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 zooning 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 decennio1971-1981 (+32,3%).

censimento	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
popolazione	3.741	3.093	3.344	4.425	4.999	5.563	6.641
variazione %		-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).

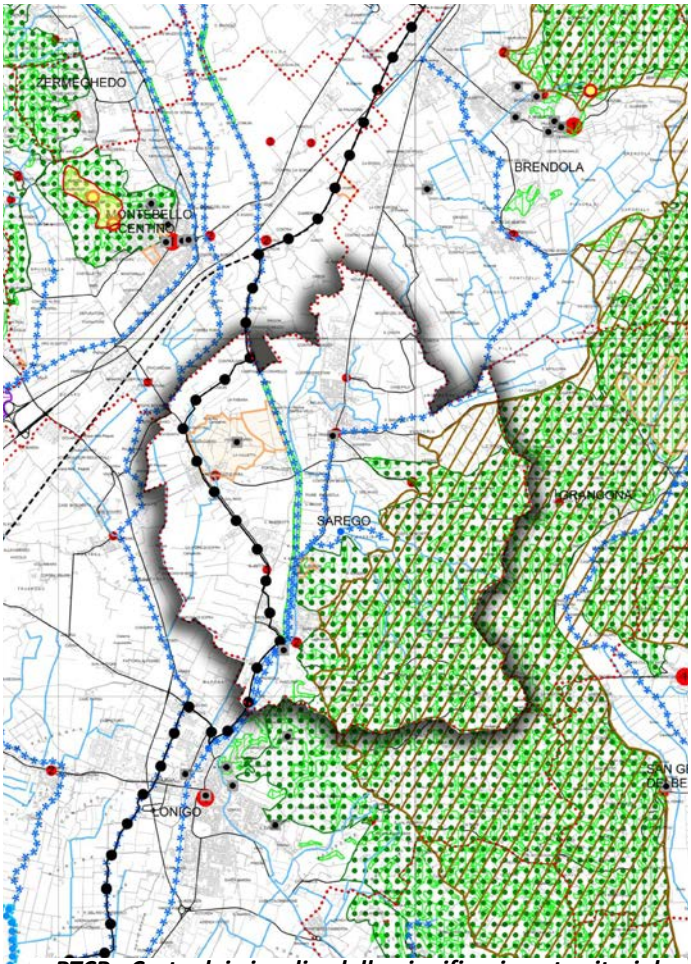
PTRC. Variante adottata aprile 2013
Scheda Ambito di Paesaggio 17- Gruppo Collinare dei Berici

2. Area vasta. La pianificazione sovracomunale.

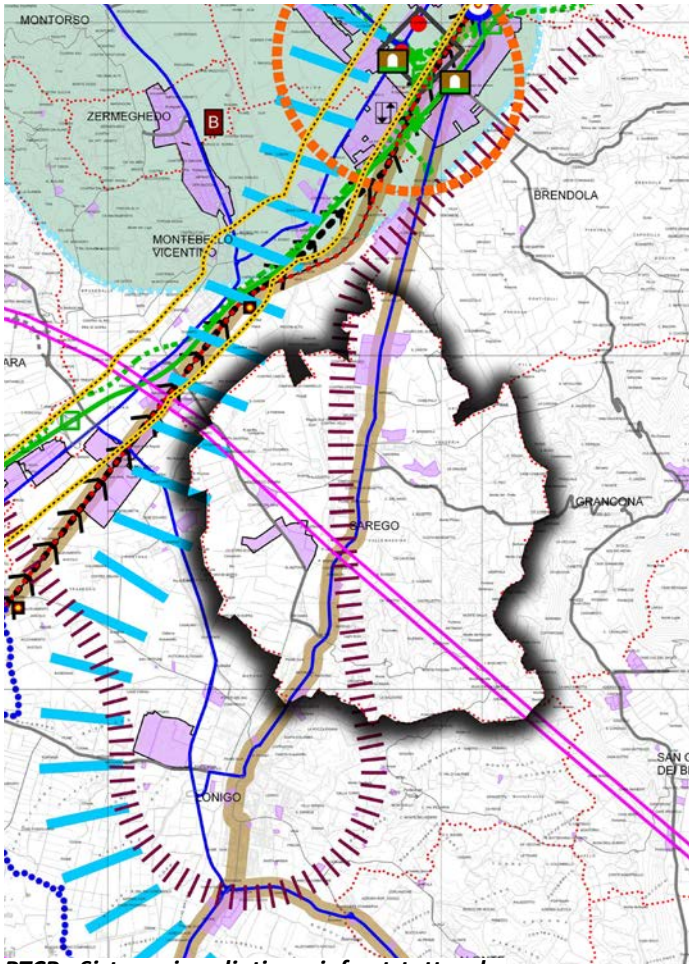
Dal punto di vista della programmazione urbanistica territoriale di area vasta, il territorio di Sarego è interessato dai piani territoriali regionale e provinciale, (PTRC e PTCP) e da uno specifico piano paesaggistico: il Piano di Area dei Monti Berici (PA. MO.B.).

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 rilevi 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 riqualicazione 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.

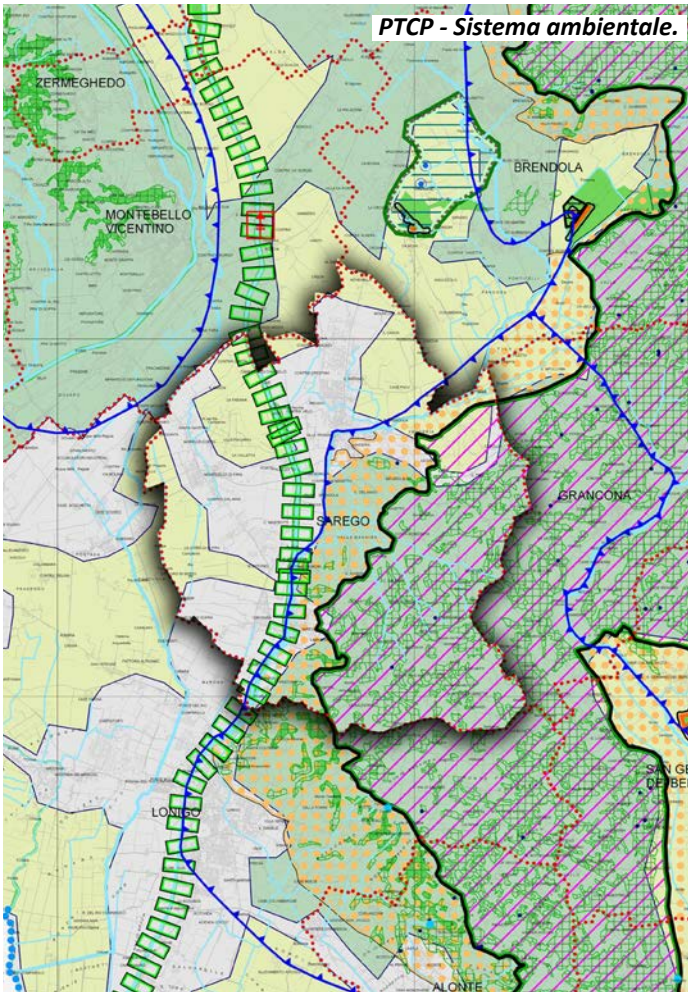


PTCP - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

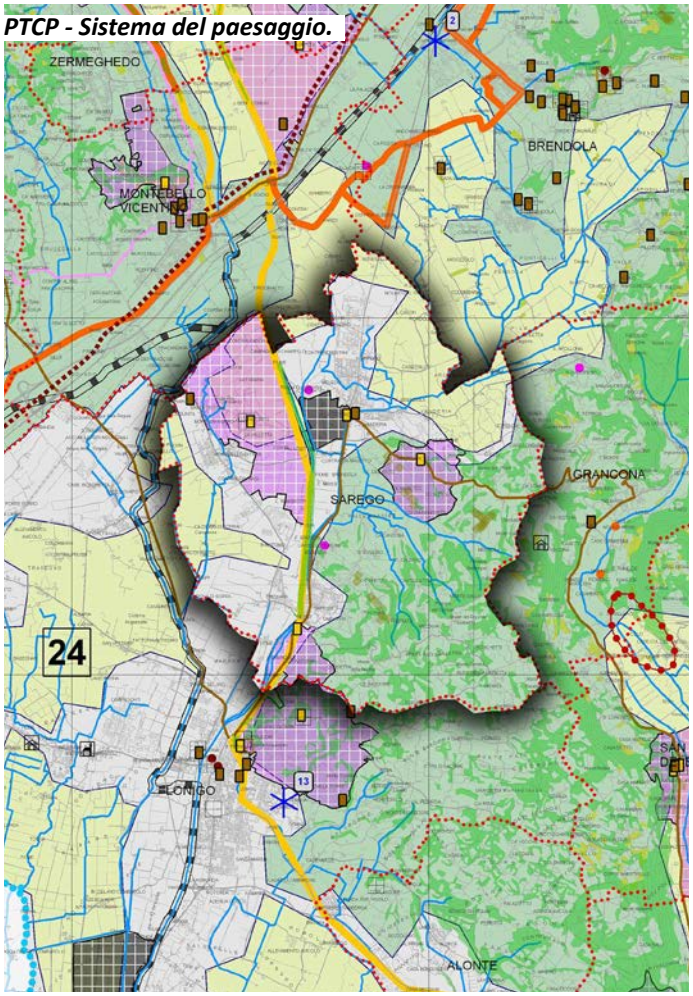


PTCP - Sistema insediativo e infrastrtutturale

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:

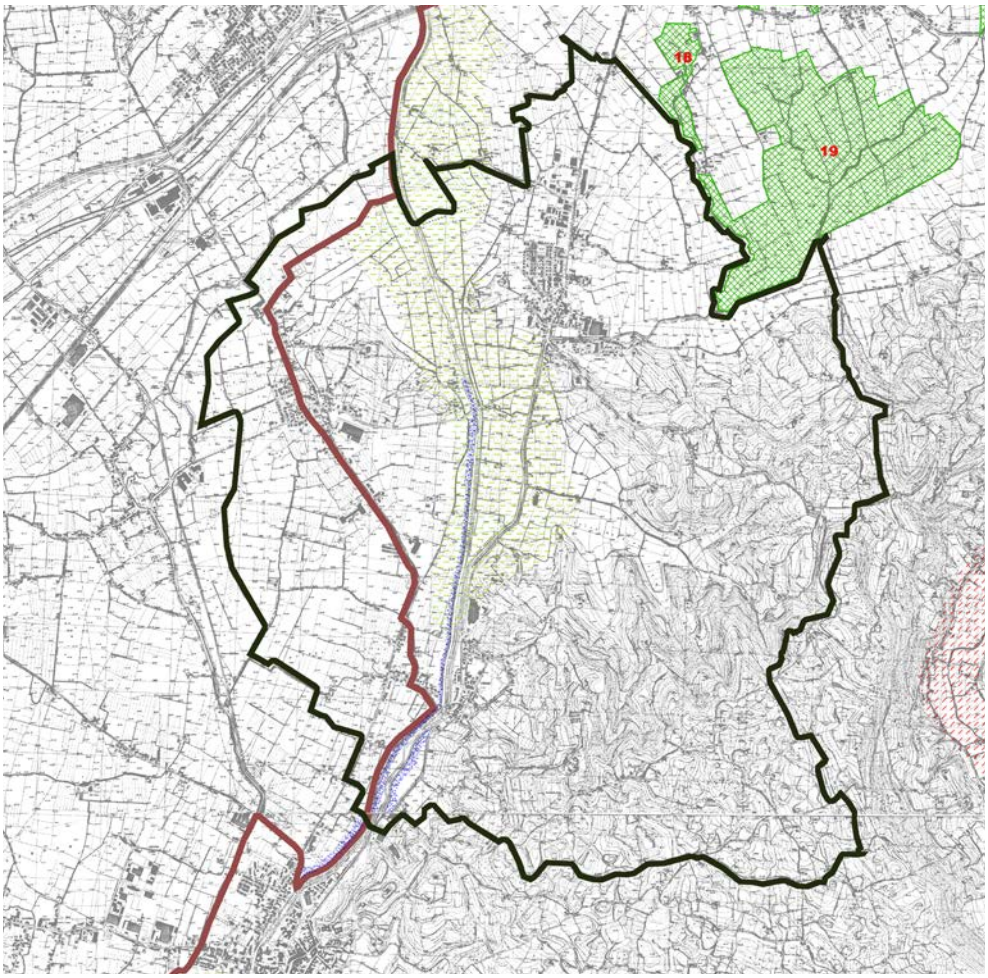
Tav. 1 - Sistema floro-faunistico. Da questo punto di vista il piano individua due ambiti faunistici nella zona di pianura e in corrispondenza dei corsi d'acqua:

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

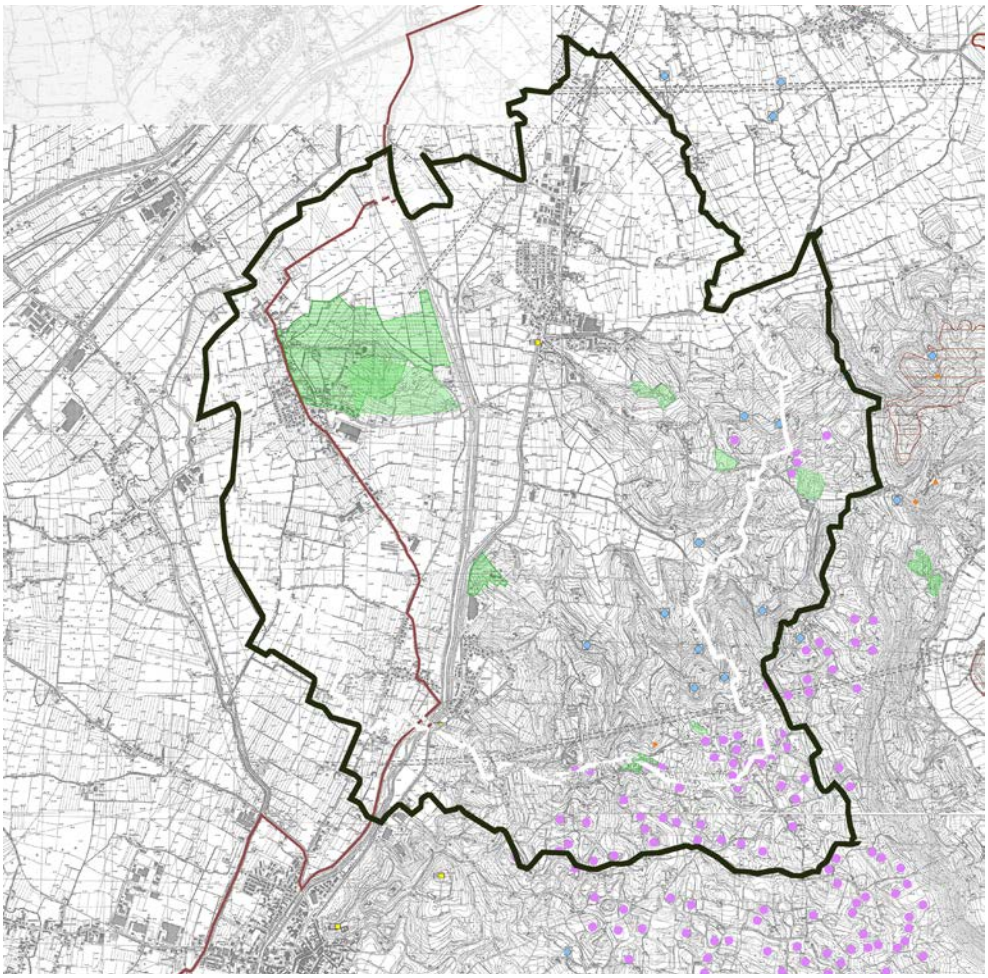
Tav. 2 - Sistema delle fragilità La carta delle fragilità evidenzia oltre al vincolo paesaggistico della villa La Favorita anche alcuni ambiti di miniera-cave a cielo aperto. Nella parte collinare a sud-est del territorio comunale sono individuati una serie di sorgenti e di doline a ciotola.

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.

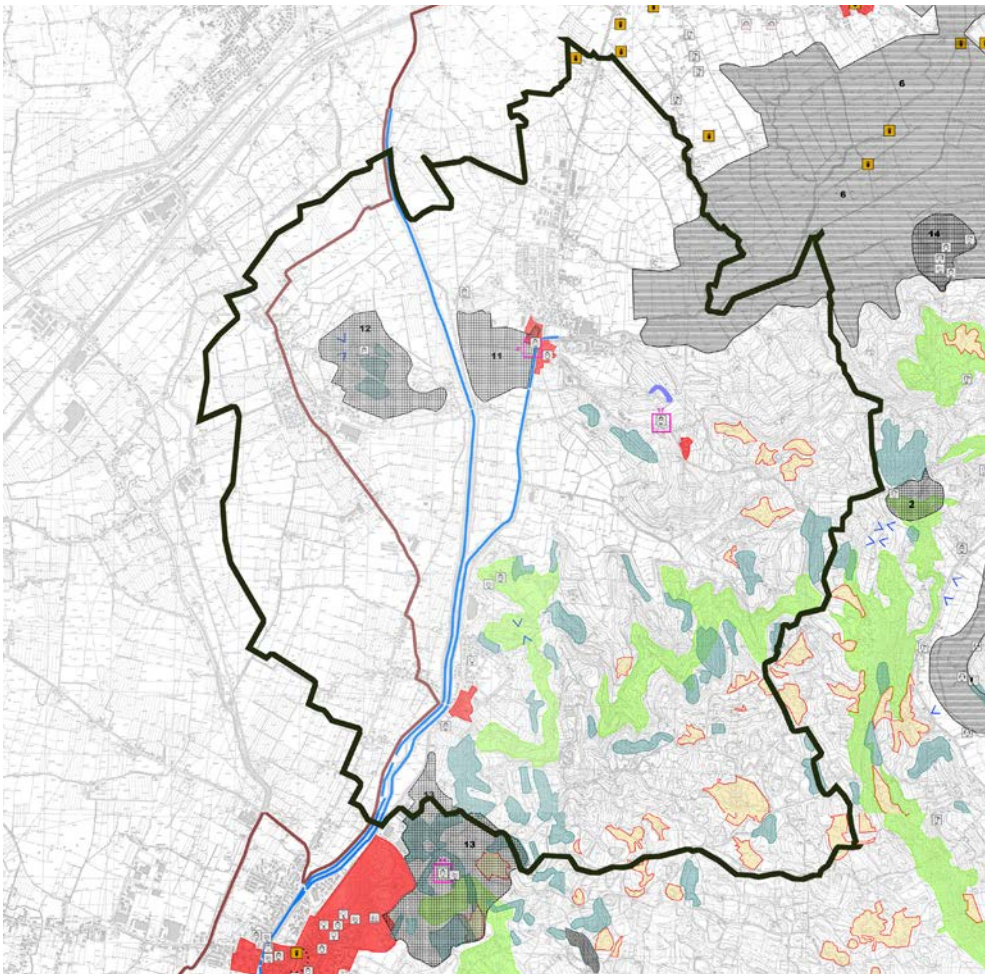
Tav. 4 - Sistema relazionale, della cultura e dell'ospitalità Questo elaborato



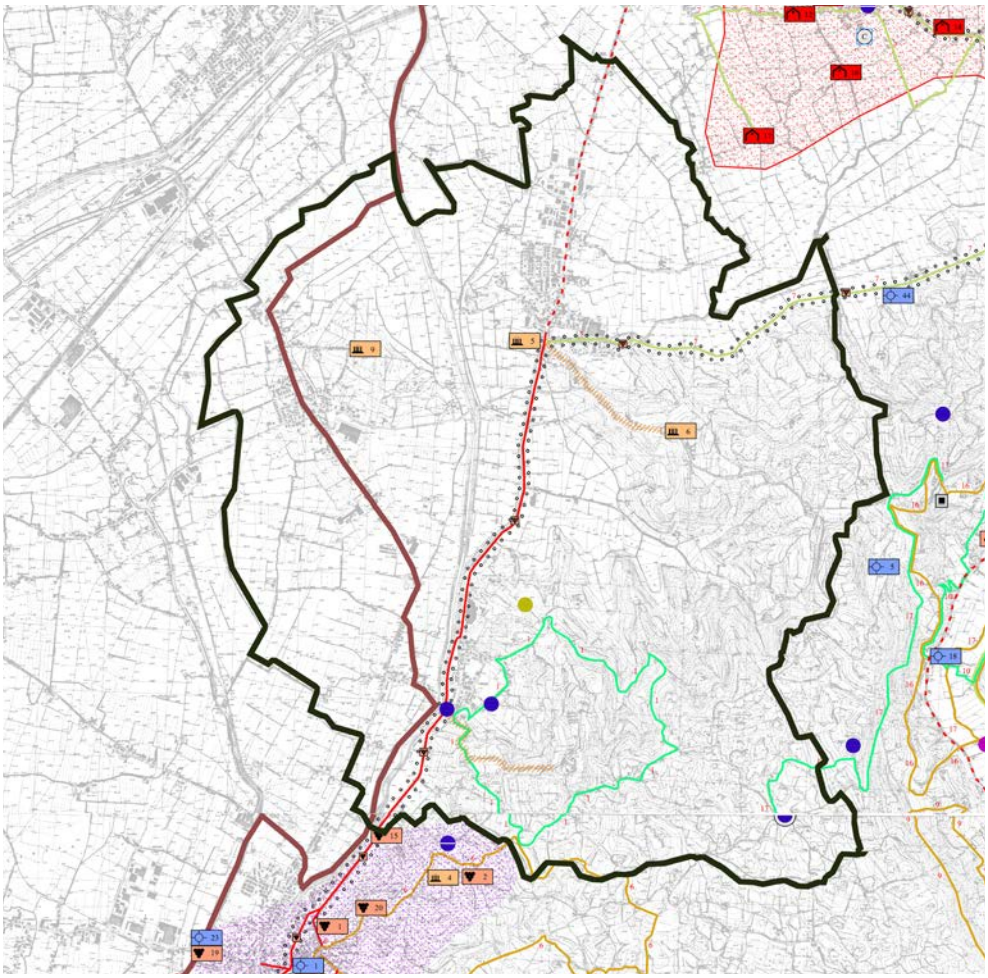
PAMOB.
Piano d'Area dei MOnti Berici
Tav. 1 - Sistema floro-faunistico
originale scala 1:20.000



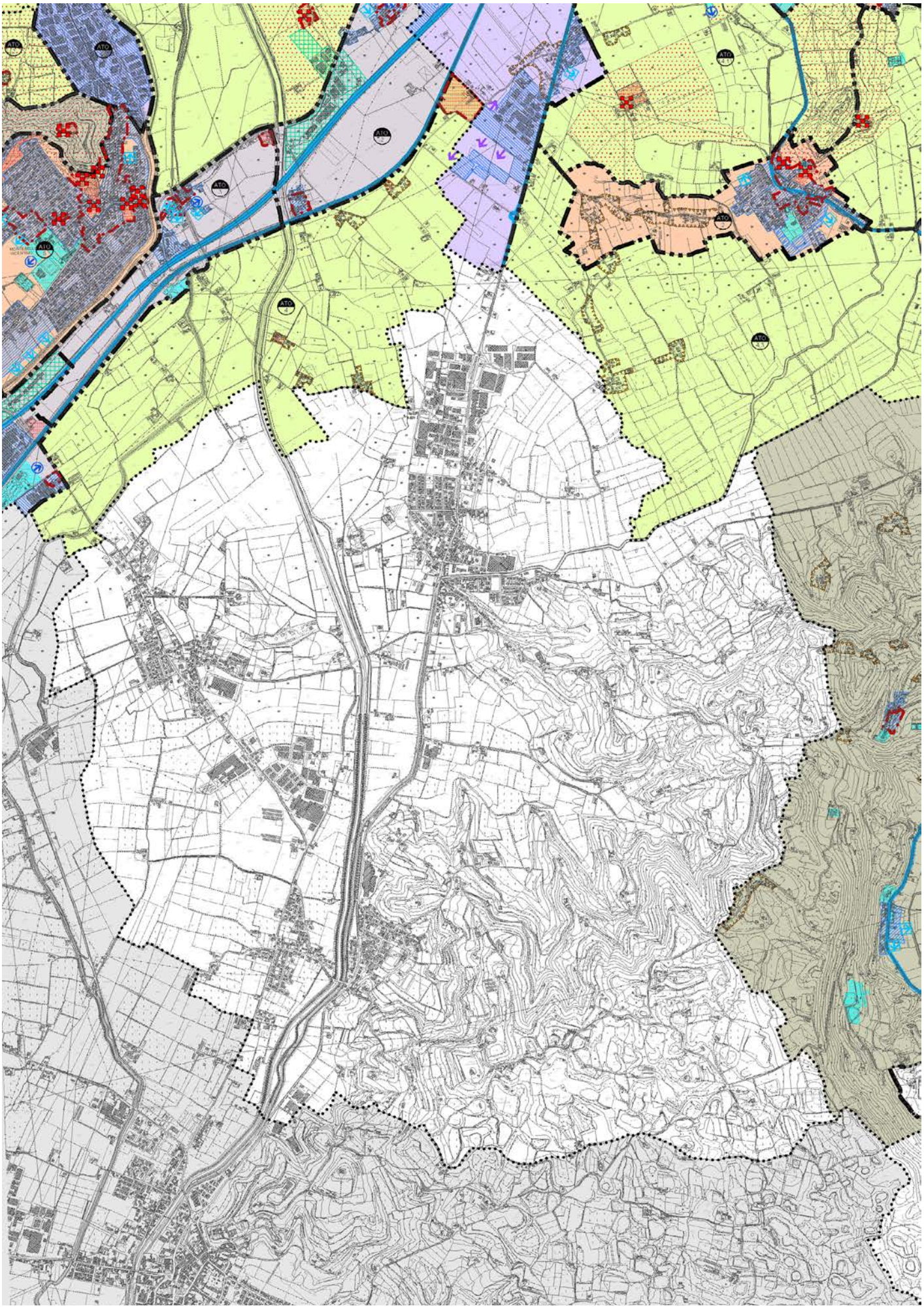
PAMOB.
Piano d'Area dei MOnti Berici
Tav. 2 - Sistema delle fragilità
originale scala 1:10.000



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 in corso di redazione;
- 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.

La parte sud-ovest dell'ambito non risulta ancora definitivamente pianificata a questo livello, essendo il PAT di Lonigo in corso di redazione (avanzata) per tale ambito si rinvia a fasi successive di costruzione di questo PAT.

PSAARETGO
Piano di Assetto del Territorio

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

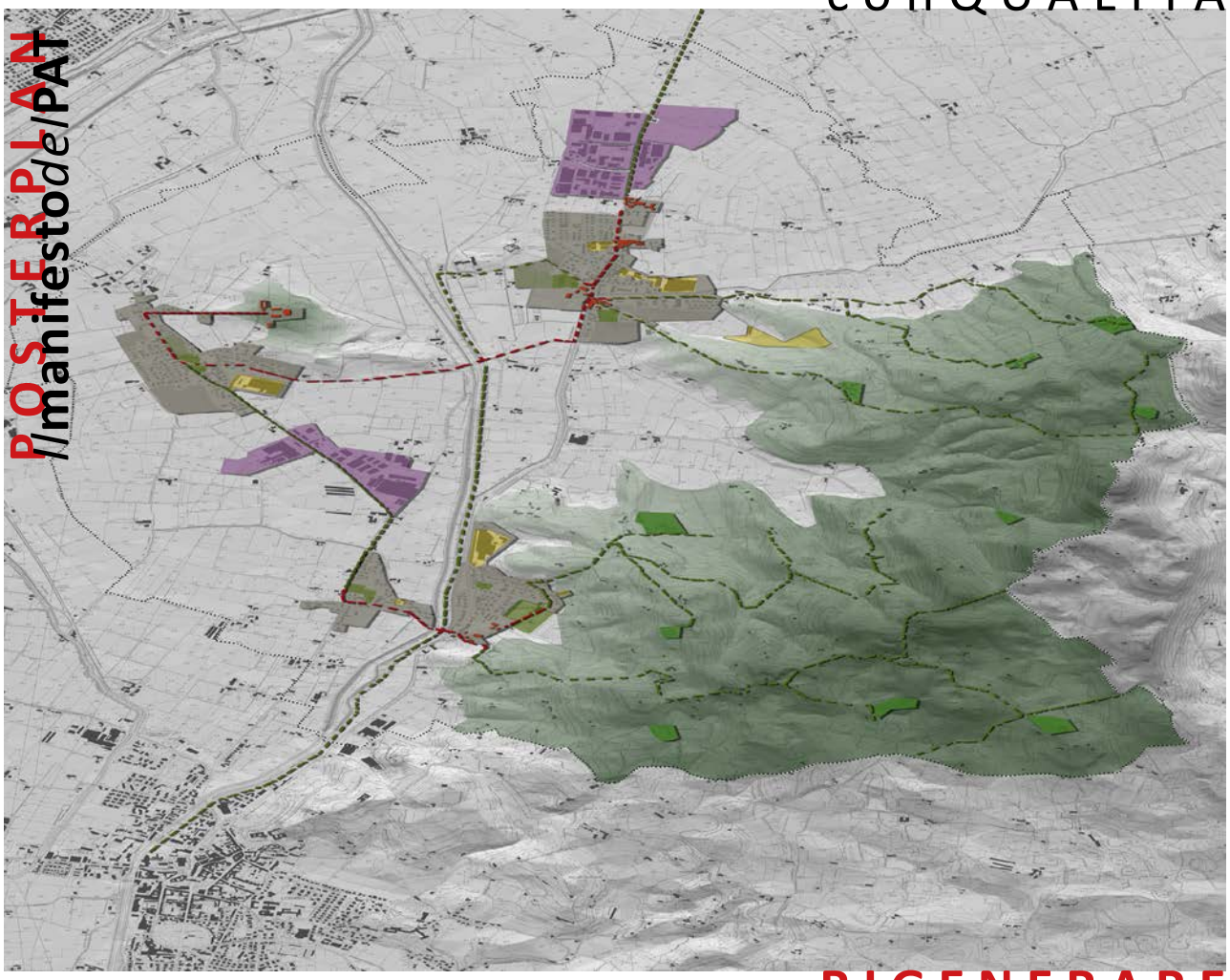
Monticello di Fara - Sotto chiesa
martedì 16 dicembre 2014 - ore 20,30

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

SVILUPPARE con QUALITÀ



RIGENERARE il TERRITORIO

3. PosterPlan. Gli scenari del piano

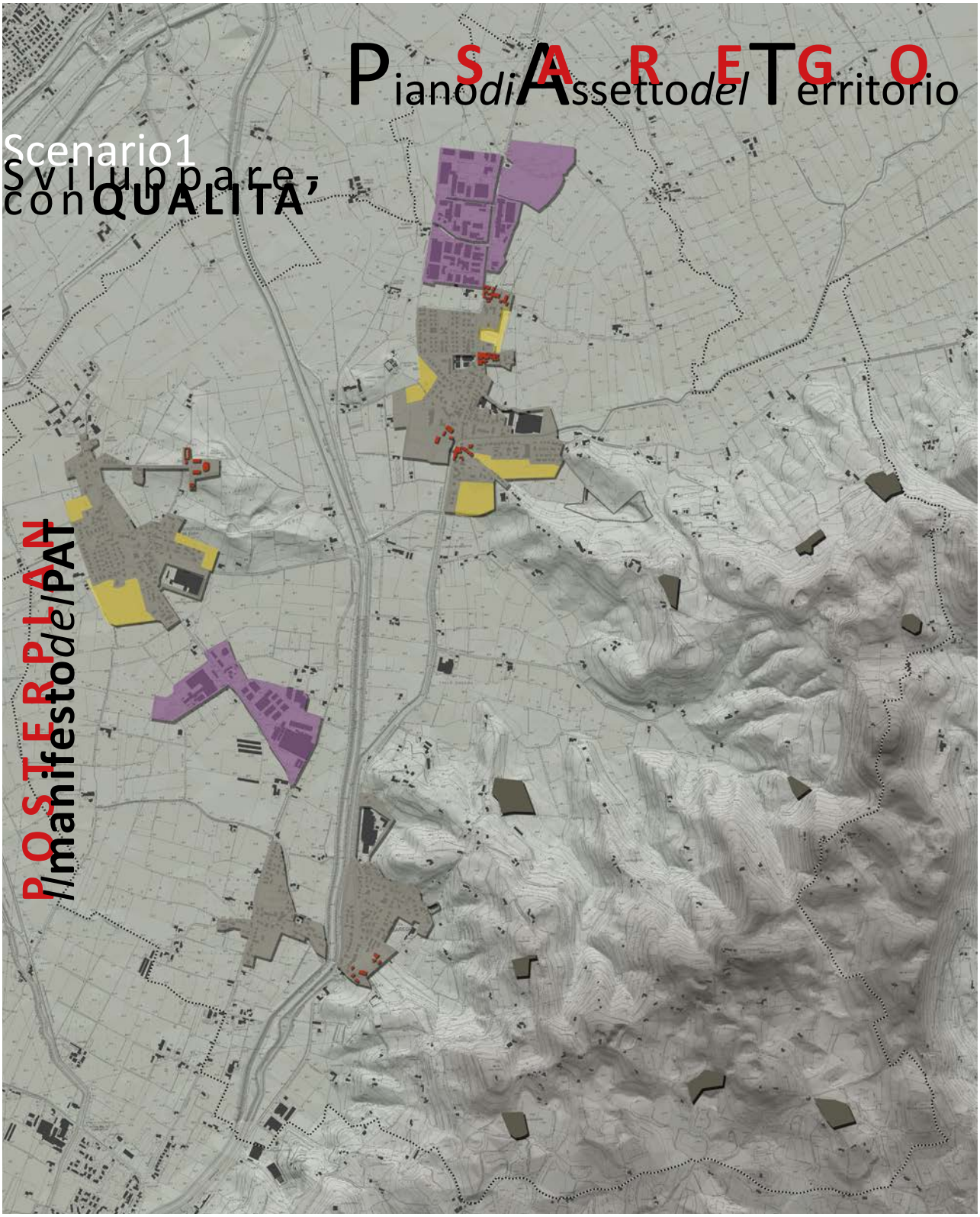
La, pur sintetica, lettura del territorio di Sarego, delle sue trasformazioni e della pianificazione sovracomunale in atto, restituisce la sensazione che l'espansione del tessuto urbano avvenuta nei passati decenni non rappresenti più lo sfondo entro cui collocare le scelte del nuovo piano. Sembra, invece, 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 Documento Preliminare 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, anche considerandolo come un'unica "citta verde", in cui le parti edificate, rurali e gli spazi aperti coesistono e contribuiscono, a partire dagli aspetti ambientali, ad elevare la qualità complessiva del territorio.

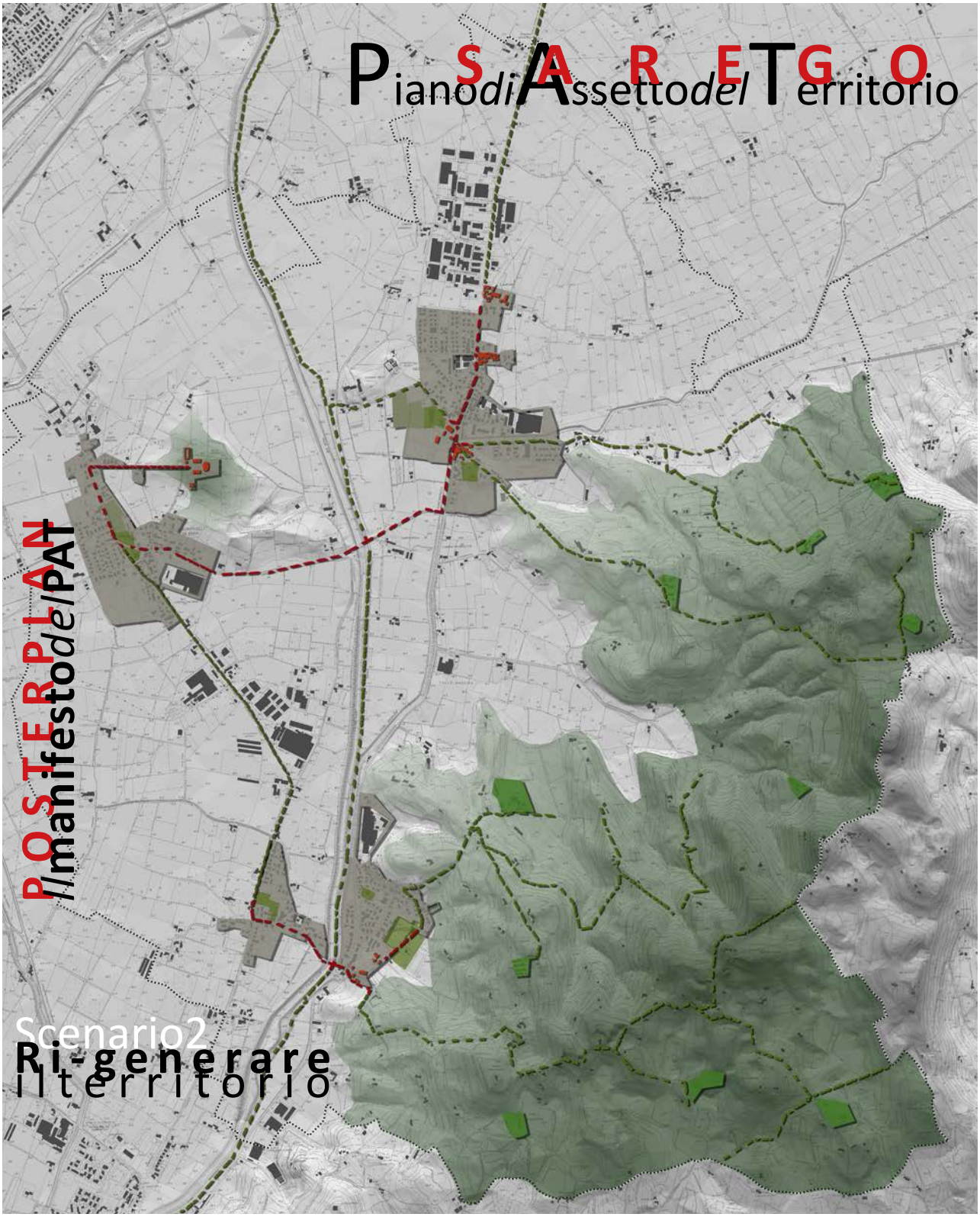
In questa fase preliminare si propone di accompagnare tale riflessione complessiva con uno specifico elaborato del PAT. Un elaborato che può essere considerato un manifesto (PosterPlan) del nuovo Piano di Sarego.

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 nuovo 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 individuerà e definirà 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


Piano di Assetto del Territorio
SAREGO
Scenario 1
Sviluppare, con QUALITA'
POSTERPLAN
Il manifesto del PAT

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.
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 (ancorchè 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 riaqualificazione della città in grado di aumentare i valori dei suoli cricostanti.
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 allora non è esclusivamente 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. In questo senso il Documento Preliminare avvia questa operazione proponendo nel suo Manifesto (PosterPlan) non solo una prima schematizzazione di aree interessate dalla


SAREGO
Piano di Assetto del Territorio
POSTERPLAN
Il manifesto del PAT
Scenario 2
Ri-generare il territorio

riqualificazione, ma anche l'avvio della discussione sulla trasformazione di tali aree. Parallelamente lo scenario del PAT relativo alla riqualificazione dei contesti urbani dovrà considerare anche le aree di espansione già individuate dal Prg vigente. Rispetto a queste dovranno essere 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'interessa da parte di tutti i soggetti ineteressati.

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 proporrà uno scenario che da un lato incrementi 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 favorisca 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. Una rete che può essere costruita come il disegno di una "città verde" complementare alla "città costruita".
Una "città verde" che può, a sua volta, essere collegata ai sistemi ambientali di più ampia portata la cui presenza è stata spesso considerata marginale, o poco significativa rispetto alle parti urbane. A Sarego ciò si potrà tradurre nel reciproco "avvicinamento" delle parti urbane al sistema collinare e al sistema ambientale-fluviale del torrente Guà.
Il corso d'acqua i percorsi ciclabili e le aree ricreative, possono allora diventare utili componenti per la costruzione di un unico sistema collettivo che comprenda la "città verde" 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 del disegno della “città verde” 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 della città verde può essere 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 potrà prevedere, 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 diventando il presupposto per una sua ulteriore valorizzazione.

4. Sistemi. Le proposte per il Pat.

A partire dagli scenari prefigurati il PAT dovrà prevedere specifiche azioni strategiche e, successivamente, tradurle in temi cartografici e normativi finalizzati alla pianificazione operativa.
Fin da questa fase preliminare si propone di definire i principali elementi strutturali su cui fondare il nuovo piano ordinandoli e descrivendoli 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 "mixitè" 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 del 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 Brendole.

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 soluzioni 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 siginficativi del sistema ambientale.

La tabella della pagina seguente riporta, con riferimento agli scenari di riferimento, gli obiettivi e le azioni previsti per il PAT fin da questa fase preliminare. Durante il percorso di partecipazione previsto per la costruzione del PAT, si specificheranno tali azioni e si tradurranno nello strumento urbanistico valutandone anche le alternative possibili.

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

5. Procedure. Il percorso del PAT

L'ultima parte di questo Documento Preliminare descrive il percorso che il PAT dovrà svolgere per la sua approvazione e attuazione.
La procedura di approvazione del PAT è prevista dalla legge regionale 11/2004. In particolare la legge regionale consente di scegliere tra due percorsi: una procedura cosiddetta "normale" (simile a quella del PRG) oppure una procedura che prevede la "copianificazione" del piano con l'ente sovracomuale preposto all'approvazione. A tal fine va precisato che, successivamente alle deleghe previste dalla legge regionale e alla definitiva approvazione del PTCP, dal maggio 2012 tale competenza risulta della Provincia di Vicenza.
L'Amministrazione comunale di Sarego prevede di predisporre e approvare il PAT con la procedura di "copianificazione" così come disciplinata dall'art. 15 della legge regionale 11/2004. Una procedura che prevede la redazione dello strumento urbanistico a stretto contatto con l'ente sovraordinato alla sua approvazione la quale avviene dopo un percorso che può essere così sintetizzato:

- predisposizione/pubblicazione di questo Documento Preliminare finalizzandolo alla sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione con la Provincia di Vicenza;
- redazione del PAT vero e proprio anche con la partecipazione attiva dei cittadini;
- adozione del PAT in Consiglio Comunale, successivamente alla sottoscrizione dello stesso da parte della Provincia;
- pubblicazione per 60 gg e raccolta delle osservazioni dei cittadini;
- invio delle osservazioni alla Provincia per la convocazione della Conferenza di servizi approvativa;
- approvazione del PAT da parte della Conferenza di servizi sentiti gli enti interessati.

Il PAT risulta anche soggetto alla procedura VAS da predisporsi in conformità alla DGR 791/2009. Tale procedura sarà preceduta da una iniziale valutazione ambientale di quanto previsto in questo Documento Preliminare i cui contenuti saranno verificati rispetto alla vera e propria procedura di VAS a cui sottoporre il PAT.
A tal fine dovrà essere prodotto un Rapporto Ambientale Preliminare che contenga:

- una prima descrizione del contesto ambientale con evidenza delle principali criticità;
- i contenuti principali del Documento Preliminare;
- le informazioni e dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente;
- l'elenco delle autorità competenti in materia ambientale.

Il Rapporto Ambientale Preliminare dovrà essere esaminato dalla Commissione regionale VAS.
Con l'avvio del procedimento di redazione del PAT, si avvia anche il percorso partecipativo finalizzato alla costruzione del piano.
A tal fine si prevedono specifici incontri di presentazione del Documento Preliminare con le associazioni di categoria, culturali, sociali e ambientali. Parallelamente si procederà alla consultazione dei cittadini attraverso eventi di presentazione del Documento Preliminare e di raccolta delle proposte e dei suggerimenti per le fasi successive.
La proposta di Variante sarà poi presentata agli stessi soggetti coinvolti nella prima fase per la verifica di quanto in essa contenuto.