

PAT 2012 COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

RELAZIONE TECNICA E DI PROGETTO



data

Comm.
MONT0815

Adozione

Approvazione

Progettisti

urbanista Raffaele Gerometta
urbanista Daniele Rallo
architetto Sergio Vendrame

Contributi specialistici

agronomo Marco Pianca
geologo Enrico Nucci
geologo Lorena Benedetti
Arcadia SIT

Collaboratori

urbanista Valeria Polizzi
urbanista Lisa De Gasper
urbanista Fabio Roman
ingegnere Lino Pollastri
ingegnere Elettra Lowenthal
ingegnere Chiara Luciani
dott. sc. amb. Lucia Foltran

Il Sindaco

Milena Cecchetto

Il Segretario

Dr Costanzo Bonsanto

Il Dirigente Servizio Urbanistica

Arch. Francesco Manelli

Il Caposervizio Servizio Urbanistica

Geom. Luigi Schiavo

1	INTRODUZIONE	3
2	IL PAT NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE	4
3	IL PERCORSO DEL PAT	5
4	L'ANALISI PER SISTEMI TERRITORIALI	10
	Sistema storico-ambientale.....	11
	Sistema della residenza e dei servizi	11
	Sistema produttivo.....	12
	Sistema infrastrutturale	12
5	IL PAT DI MONTECCHIO MAGGIORE:.....	13
	APPUNTI SUL TERRITORIO.....	13
	COERENZA ESTERNA DEL PIANO – PAT E PIANIFICAZIONE SUPERIORE	14
6	IL PROGETTO DI PIANO	25
	La forma del Piano, alcuni requisiti essenziali	25
	<i>L'analisi per Sistemi Territoriali</i>	26
	Una lettura per temi.....	26
	La valutazione delle dinamiche in atto	27
	Tav.1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	29
	Tav.2 Carta delle invarianti	30
	Tav.3 Carta delle fragilità	31
	Tav. 4.1 Carta della trasformabilità	32
	SAU – Superficie Agricola Utilizzabile.....	35
7	IL DISEGNO DEL PIANO	39
	Gli strumenti innovativi del Piano	39
	Il paesaggio.....	43
	Rigenerazione urbana dei centri storici.....	44
	Esercitazioni progettuali – progetti urbanistici	49

1 INTRODUZIONE

Il Piano di Assetto del Territorio è lo strumento attraverso il quale viene definito l'impianto generale delle scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, a livello di inquadramento spaziale e temporale; esso rappresenta l'espressione delle esigenze e delle priorità espresse dalla comunità locale, verificate e/o da verificare sia in funzione degli indirizzi programmatici, dei vincoli e dei progetti esistenti o in corso di elaborazione da parte degli enti sovraordinati, sia in funzione delle condizioni di compatibilità con la tutela delle risorse paesaggistico-ambientali. In questa relazione vengono quindi raccolte le informazioni e le argomentazioni che hanno partecipato alla redazione delle analisi per la stesura del primo PAT del Comune di Montecchio Maggiore.

In particolare la Relazione Tecnica ha come obiettivo quello di rendere sinteticamente conto del processo di analisi e di ricognizione degli elementi necessari alla comprensione del contesto territoriale e delle dinamiche in esso in atto, ed illustrare un primo schema strategico del PAT per il territorio di Montecchio Maggiore.

È consolidato da tempo che il ruolo della relazione di un Piano è quello di spiegarlo. Non si tratta però soltanto di evidenziare i suoi contenuti costitutivi, ma anche di dar conto e ragione delle scelte che sono state operate. Se nel primo tempo di applicazione della legge del 1942 l'interlocutore cui ci si rivolgeva era chi doveva giudicarne la legittimità e le scelte per portarlo all'approvazione, oggi l'interlocutore è soprattutto il cittadino che è legittimato ad esprimere il proprio con-

tributo critico al processo formativo del Piano, o comunque al suo affinamento.

Pertanto, ogni qualvolta si deve costruire la Relazione ad un Piano, occorre chiedersi quale è il linguaggio che occorre adottare per renderlo comprensibile nelle sue scelte e nei suoi contenuti. Il criterio che si è seguito in questa Relazione è stato quello di rendere chiari i punti di partenza, a costo di una semplificazione che, per gli addetti ai lavori, può anche essere considerata banalizzante i diversi problemi affrontati.

2 IL PAT NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

La nuova legge regionale (n.11/04) rinnova completamente il quadro di riferimento della strumentazione urbanistica introducendo un duplice livello di programmazione per i comuni in ottemperanza al concetto di sussidiarietà.

Il nuovo piano regolatore comunale è sdoppiato tra il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi.

Il primo detta le scelte strategiche e viene approvato dall'ente territoriale superiore (la Regione e la Provincia) e deve essere coerente con le scelte sovracomunali.

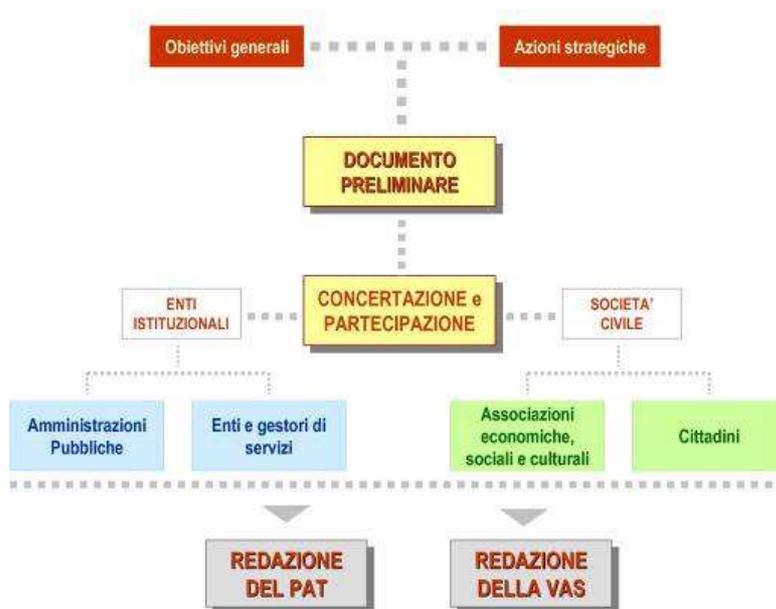
Il secondo entra nel dettaglio delle scelte progettuali del territorio minuto e viene approvato direttamente dal Comune in completa autonomia.

Il PAT rappresenta un "piano strategico" in cui vengono individuate le macro-scelte in riferimento ai temi della progettazione: il sistema ambientale, il sistema della residenza e dei servizi ai cittadini, il sistema delle infrastrutture e della produzione. I temi vengono sviluppati da una parte in coerenza con le direttive dei piani gerarchicamente sovra-ordinati e dall'altra det-

tando prescrizioni e direttive rivolte al successivo livello programmatico del Piano operativo.

Il PAT è costruito su una base cartografica in scala al 1:10.000 con una legenda ad ideogrammi e pittogrammi. Il PI invece è un piano di dettaglio costruito su una base in scala al 1:2000. Nel PAT si leggono le grandi scelte e le macro aree, nel PI si vanno ad individuare le aree specificatamente legate alla scala di dettaglio. Con questa diversa ottica devono quindi essere letti e interpretati gli elaborati di piano.

La nuova legge urbanistica regionale - L.R. n. 11/2004 - fissa gli obiettivi (art. n. 2) che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Essi devono mirare al raggiungimento delle seguenti finalità:



- la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- la tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti;
- la salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- la difesa dai rischi idrogeologici;
- il coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea.

3 IL PERCORSO DEL PAT

Il PAT è formato da una serie di elaborati raggruppati in tre filoni principali:

1. il Quadro Conoscitivo;
2. le cartografie e le norme di progetto;
3. la Valutazione ambientale strategica - VAS.

Accanto a questi la legge prevede che sia attivato il processo partecipativo e della concertazione. Ciò avviene attraverso una serie di riunioni e di assemblee con la cittadinanza di cui si deve tener rendiconto verbalizzante.

La stesura del Piano è preceduta dalla approvazione del Documento Preliminare da parte della Giunta. Il Documento fissa gli obiettivi e le linee guida che il progettista dovrà seguire nella fase progettuale. Le stesse sono messe a disposizione della cittadinanza e dei portatori di interessi per la co-partecipazione al processo decisionale.

Altri obiettivi che il Piano in generale come strumento di pianificazione comunale deve perseguire sono diventati in oggi di comune accettazione. Si tratta di:

1. Salvaguardia del territorio, dell'ambiente e dei beni culturali storico - artistici. Più recentemente si è diffusa l'idea della salvaguardia del patrimonio agricolo ed ambientale, cui consegue l'obiettivo di ridurre drasticamente il consumo del suolo .
2. Il tema della salvaguardia delle risorse ambientali è diventato assai più complesso, innestandosi su di esso il tema del potenziamento delle stesse, dando luogo a nuove "figure" di Piano: corridoio ecologico, permeabilità del suolo, valorizzazione delle acque ecc., tutte facenti capo alla triade "acqua, aria suolo".

3. Anche il tema della salvaguardia dei beni culturali si è dilatato ed al tempo stesso è stato approfondito: il Centro Storico non è più soltanto il nucleo antico della città di cui è necessario tutelare i manufatti "monumentali", ma è un "unicum", un bene culturale in sé con tutte le sue componenti, monumentali e non, in quanto è la sua struttura unitaria che occorre tutelare. È bene culturale non solo il Centro Storico, ma anche il territorio storico, l'architettura moderna, l'architettura industriale ecc.

4. Il Recupero del patrimonio residenziale, di qualunque epoca, è a sua volta un obiettivo largamente diffuso, e consegue a quello relativo al blocco di consumo di suolo.

5. Il suolo agricolo non è più riguardato come un bene "esterno" alla città, ma è concepito come un bene ad essa sempre più integrato e solidale.

6. Il tema delle viabilità non riguarda più e soltanto la necessità di disegnare un sistema infrastrutturale efficace, ma è inteso a privilegiare due figure spesso trascurate: il pedone ed il ciclista.

La condivisione di questo insieme di obiettivi pone una serie di problemi che conducono ad una concezione del Piano che può essere considerata "capovolta" rispetto a mezzo secolo fa.

L'accento è, infatti, posto sulla ricomposizione interna della città esistente e non più sulla sua estensione fisica. Mentre nel passato le tecniche del Piano erano volte al progetto dell'espansione e quindi alla valutazione delle condizioni della rendita che veniva creata attraverso il Piano, oggi la rendita è un valore consolidato il cui ruolo è, nella sua attivazione, quello di

creare risorse per “migliorare” la qualità urbana attraverso un rapporto pubblico - privato che il Piano si assume il compito di definire.

Si rende, infatti, necessario mettere a punto i modi attraverso i quali – con il Piano – possono essere perseguiti obiettivi - base, veri e propri “fondamenti” della disciplina urbanistica:

- privilegiare lo spazio pubblico sia dal punto di vista quantitativo sia qualitativo;
- privilegiare i servizi d'uso collettivo: aree per lo sport, per i parchi e giardini, per le scuole d'ogni ordine e tipo, per i parcheggi pubblici, ecc..

In sostanza, la “città privata” della residenza, del commercio e della produzione deve essere considerata come supporto della “città pubblica”.

La concertazione e partecipazione

I principi della partecipazione e concertazione, affermati con le leggi nn. 142 e 241 del 1990, quali principi generali del diritto amministrativo, sono ora codificati formalmente anche nell'ambito della nuova legislazione urbanistica veneta. La novità introdotta dall'art. n. 5 della Legge Urbanistica Regionale è di grande rilievo: rende infatti obbligatorio il momento del confronto e della concertazione da parte di Comuni, Province e Regione, con i soggetti pubblici e privati sulle scelte strategiche dell'assetto del territorio le quali, per essere effettive, devono essere verificate a monte della formazione del piano, nella fase iniziale di elaborazione dello stesso.

Il presupposto della partecipazione è la ricerca di livelli di democrazia rispetto ai diversi tipi di portatori di interesse.

Si parte dalla convinzione che il progetto sostenibile deve coinvolgere, oltre i tecnici (professionisti: urbanisti, architetti, ingegneri, geometri), anche e soprattutto i portatori di interesse, per assicurarsi che il progetto di piano rappresenti i desideri dei cittadini residenti. Agli incontri partecipano sia la rappresentanza istituzionale della comunità locale, sia i rappresentanti del mondo politico ed economico (amministratori pubblici, investitori, imprenditori), sia i rappresentanti delle associazioni informali (associazioni di volontariato) che i singoli cittadini.

La partecipazione è al centro dello sviluppo.

Ecco che quindi nel Piano essa assume una rilevante importanza, ponendosi come principi ed obiettivi fondamentali:

- il coinvolgimento della comunità locale nella costruzione di una visione condivisa dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- l'utilizzo della conoscenza specifica locale degli abitanti singoli ed organizzati in società, circoli, associazioni, che costituiscono una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse sfaccettature del territorio, le diverse esigenze, le reciproche aspettative;
- l'attivazione e la messa in gioco delle competenze progettuali presenti fra gli abitanti, soprattutto nella delineazione del quadro conoscitivo: infatti, chi conosce le problematiche di un luogo se non chi ci vive da

tempo, si sposta all'interno di esso, ne usufruisce dei servizi;

- lo sviluppo del dibattito pubblico e la promozione di un rapporto più equilibrato tra società, tecnologia e ambiente;
- lo sviluppo locale sostenibile nel rispetto dei bisogni e delle aspirazioni dei cittadini, nella convinzione che non bisogna imporre la sostenibilità bensì progettare la sostenibilità, ossia calibrare il progetto sostenibile rispetto al modo di vita dei cittadini.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La Valutazione Ambientale Strategica costituisce un nuovo strumento di "protezione ambientale" di derivazione comunitaria. Essa rappresenta l'estensione ai piani generali e di settore della valutazione di impatto ambientale (VIA) già vigente per i progetti di opere di una certa rilevanza. La finalità di questo strumento di valutazione, così come espresso dall'art. n. 4 della legge urbanistica regionale, è quella di "evidenziare la congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli stessi, alle possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione individuando, altresì, le alternative assunte nella elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e/o compensazione da inserire nel piano".

La valutazione prevede la redazione di un "rapporto ambientale" in cui devono essere perciò individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere su tutte le componenti ambientali rappresentate dalle matrici del Quadro Conoscitivo, nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma.

Altro aspetto importante della VAS, che deriva dall'osservanza del principio di precauzione, è il fatto che essa deve essere effettuata nella fase preparatoria del processo decisionale, cioè prima che il piano sia adottato: è un processo che viene attivato simultaneamente al PAT e che lo accompagna in tutto il suo iter di formazione.



Lo schema sovrastante mette a confronto i due processi di PAT e VAS, evidenziando il ruolo centrale assunto dagli istituti della partecipazione e concertazione

Il Documento Preliminare come "documento strategico"

Il DP, oltre ad un carattere tecnico, assume anche la valenza di un "documento strategico" in cui l'amministrazione pubblica che governa un certo territorio esplicita e mette in evidenza la sua "idea di città". Questa idea di città viene sottoposta alla cittadinanza e ai portatori di interesse per essere condivisa ed eventualmente modificata lungo il percorso di costruzione del piano.

L'idea di città deve essere però messa in relazione e in coerenza con le azioni strategiche derivanti dalla programmazione e dalla pianificazione superiore, nazionale, regionale e provinciale ma anche degli altri enti che partecipano al controllo urbanistico del territorio (i consorzi di bonifica, le sovrintendenze, le società di gestione dei servizi, dei trasporti, ecc.).

In modo particolare il DP deve essere condiviso e costruito assieme alla Regione e alla Provincia per verificarne gli obiettivi programmatici approvati e in itinere in quanto il processo di costruzione del PAT è sottoposto alla best practice della co-pianificazione come suggerito dalla legge urbanistica. E' questa la valutazione ex-ante.

Il DP rappresenta il documento di avvio delle consultazioni per la fase della concertazione e della partecipazione in cui l'amministrazione comunale fissa obiettivi, direttive e azioni da perseguire nello svolgimento del lavoro.

Il DP, in quanto documento politico-programmatico, è approvato dalla Giunta Comunale e condiviso dalle Amministrazioni Provinciale e Regionale. La prima

fase si conclude con la sottoscrizione da parte degli assessori delegati dell'Accordo di Pianificazione.

Gli obiettivi devono da una parte derivare dalla programmazione superiore ma dall'altra devono evidenziare le volontà amministrative del governo locale.

Obiettivi, direttive e azioni vengono esplicitate, nella prassi tecnica consolidata, per Sistemi territoriali suddivisi tra: Sistema Storico-ambientale, Sistema della Residenza, Sistema della Produzione, Sistema Infrastrutturale. La declinazione degli stessi in sotto sistemi o con l'individuazione di altri sistemi settoriali è la specificità che può/deve essere espressa dalle singole realtà territoriali.

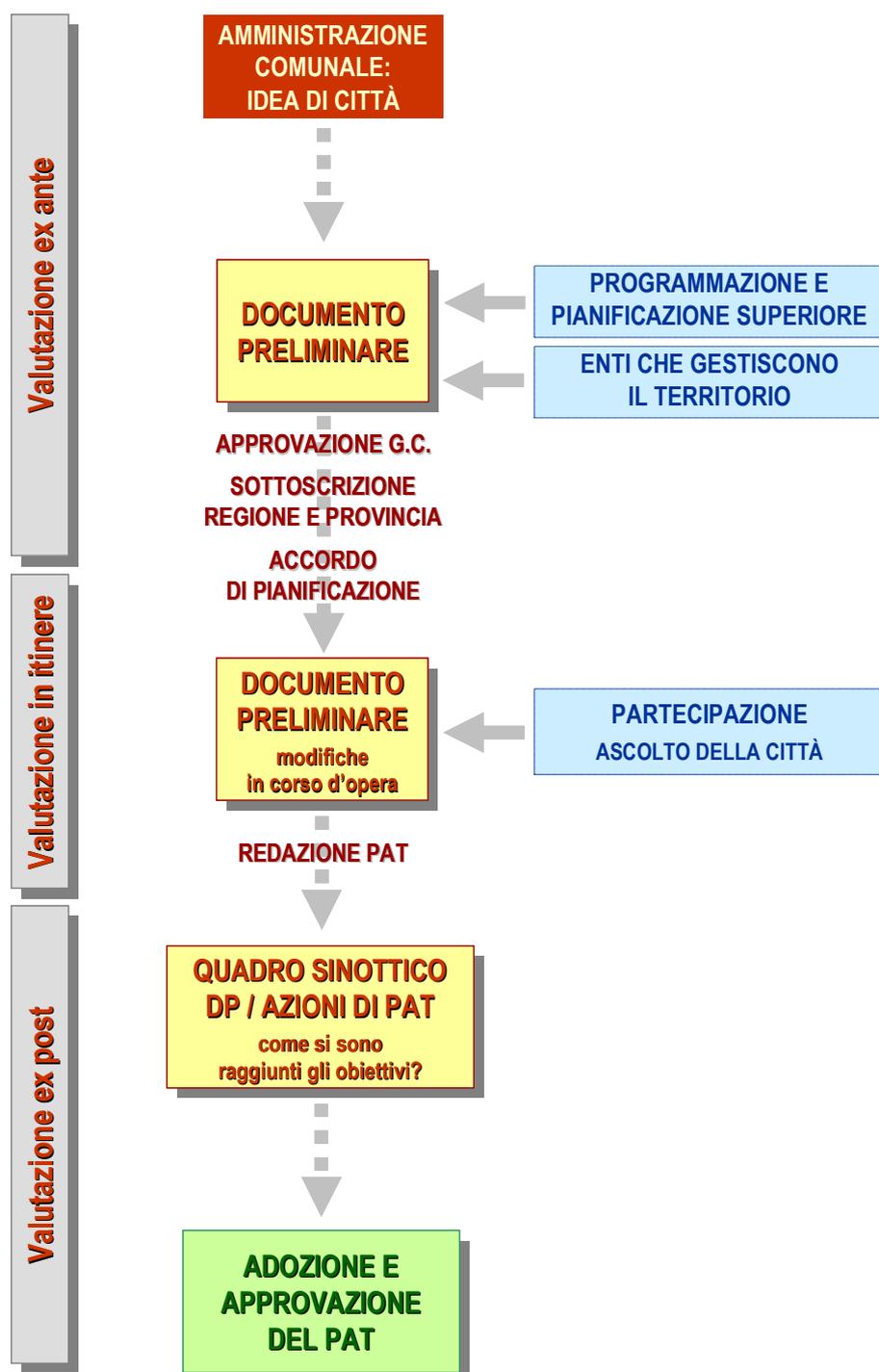
Il DP è il documento base a cui si devono attenere i tecnici incaricati per il prosieguo del lavoro e per la trasformazione delle azioni in scelte progettuali cartografate e normate, individuando aree di salvaguardia e aree di trasformazione, tracciati da sistemare e tracciati da inserire ex-novo, direttive e prescrizioni, principi e regole insediative.

Il DP sottoposto alla valutazione in-itinere potrà essere modificato in corso d'opera a seguito della fase di "ascolto della città" con il processo di partecipazione. Alla fine della redazione del Piano vi sarà la valutazione ex-post del DP verificando in un quadro sinottico dove e come sono stati raggiunti gli obiettivi, con quali azioni e progetti, ovvero perché gli stessi non sono stati inseriti giustificandone l'assenza.

Solamente a valutazione avvenuta il PAT verrà sottoposto alla sua adozione in consiglio comunale, alla autorità delegate per la compatibilità idraulica, per la valutazione ambientale strategica, per la valutazione ambientale dei siti natura 2000, per la valutazione

geologica e agronomica, per la valutazione urbanistica e successivamente approvato in conferenza di copianificazione.

Lo schema a seguire, illustra il processo di valutazione del Documento preliminare.



4 L'ANALISI PER SISTEMI TERRITORIALI

Il Documento Preliminare, approvato dalla giunta comunale di Montecchio Maggiore fissa per le tematiche principali gli obiettivi e le criticità da porre sotto attenzione. Gli obiettivi sono fissati per i Sistemi in cui viene solitamente letto e progettato un territorio.

L'analisi per sistemi fornisce la principale chiave di lettura della forma del territorio e delle dinamiche che lo caratterizzano, quindi strumento fondamentale per l'approccio al PAT.

Nella logica in cui lo sviluppo sostenibile caratterizza il governo del territorio anche l'approccio alla conoscenza del territorio deve adeguarsi; questo comporta di conseguenza che tutto il complesso delle analisi delle realtà territoriali e locali deve assumere connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi di trasformazione (e ridefinizione) del territorio, arricchendo il significato che assumono gli strumenti di pianificazione e modificando le modalità di rappresentazione dello stesso.

L'analisi o la lettura del territorio allora assume valore di studio approfondito di questo, e viene realizzata attraverso una lettura necessariamente sistemica dei suoi caratteri, il che costituisce in prospettiva un passaggio funzionale alla definizione e messa a punto di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà.

L'approccio da percorrere deve quindi essere necessariamente interdisciplinare, ovvero costruito e definito sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, al fine di arrivare a coglierne le interazioni intersistemi-

che ed ancora i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno essere definiti obiettivi e contenuti del Piano.

Una lettura del territorio per sistemi permette di effettuare un'analisi del territorio sia con riferimento alle sue componenti rilevate e rilevabili sia con riferimento alla loro interrelazione e ancora agli effetti indiretti che ne scaturiscono.

Questa suddivisione permette una lettura della forma e delle funzioni del territorio, e costituisce allo stesso tempo uno strumento per comprendere il ruolo che ciascuna parte o ambito della città (del territorio) ha o dovrà avere e quindi fissare specifici obiettivi ed azioni. Essi inoltre costituiscono veicolo di connessione o di tramite per una lettura a scala territoriale (sovra comunale) del territorio, necessaria per comprendere il ruolo del comune con le realtà con le quali la città tesse relazioni economiche e sociali, spartisce le principali reti infrastrutturali e con le questioni di preminente interesse paesaggistico ed ambientale.

Una lettura sistemica del territorio costituisce la (de)strutturazione del territorio in termini di relazionismo, di network esistenti e possibili, di criticità esistenti o probabili, e infine in termini di spazialità. La definizione di sistema infatti permette di poter leggere il territorio a più scale di lettura, facendo "esplodere" tematismi e risorse/criticità individuate.

Con essa sono stati individuati i quattro sistemi principali che permettono di identificare la città ed il territorio di Montecchio Maggiore.

Essi sono:

1. il SISTEMA AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE, che comprende il territorio agricolo con la presenza degli elementi di pregio storico-testimoniale e gli elementi di pregio ambientale;
2. il SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI, che comprende gli insediamenti di tipo abitativo ed i servizi pubblici e privati ad essi connessi;
3. il SISTEMA PRODUTTIVO E DEL COMMERCIO, che comprende le tematiche legate all'artigianato, al commercio e ai servizi per le imprese e le attività economiche;
4. il SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA', che comprende la viabilità secondo una funzione gerarchica.

Sistema storico-ambientale

Per tale sistema sono fissati i seguenti obiettivi o temi da sondare:

- a) Limitare il consumo di nuovo suolo agroforestale per nuove edificazioni;
- b) Incentivare pratiche mirate alla sostenibilità ambientale;
- c) Definire e disciplinare la tutela e la salvaguardia delle invarianti (biotopi, reti ecologiche, sistema della collina...);
- d) Definire e disciplinare la valorizzazione e la tutela del patrimonio collinare e del patrimonio agricolo integro e delle risorse storico-culturali;
- e) Individuare le aree soggette all'attività di escavazione e dei siti di recupero di rifiuti inerti e loro recupero;
- f) Individuare le aree e gli elementi di vulnerabilità del territorio comunale;
- g) Individuare e tutelare i percorsi e gli itinerari di interesse storico-ambientale;
- h) Definire la rete dei corridoi ecologici comunali;
- i) Individuare e tutelare le sistemazioni agrarie tradizionali, sia fisiche (tipologie edilizie rurali tipiche) sia paesaggistico-ambientali (sistemazioni culturali ed elementi dell'architettura del paesaggio rurale).

Sistema della residenza e dei servizi

- a) Limitare il consumo di nuovo suolo agroforestale per nuove edificazioni;

- b) Verifica dell'assetto insediativo esistente e definizione di azioni di riqualificazione dei contesti degradati o strategicamente rilevanti;
- c) Riordino dell'assetto urbanistico ed edilizio;
- d) Definire processi e azioni per il miglioramento della qualità degli standard urbani e loro messa in rete;
- e) Definire la disciplina per la salvaguardia dei centri storici e delle invariante storico-monumentali;
- f) Incentivare pratiche mirate al risparmio energetico nel settore edilizio;
- g) Valorizzare e potenziare le attività e le risorse turistiche e ricreative.

Sistema produttivo

- a) Individuare e valorizzare le vocazioni produttive del territorio;
- b) Limitare il consumo di nuovo suolo agroforestale per nuove attività produttive;
- c) Definire misure di mitigazione o riduzione della conflittualità tra viabilità e sistema insediativo e produttivo;
- d) Attivare processi di recupero di edifici e complessi dell'archeologia industriale e loro riutilizzo per usi culturali e didattici ed espositivi (es. Mulino Segheria a Valdimolino), e promozione di interventi di ristrutturazione e ampliamento di opifici esistenti;
- e) Localizzare gli ambiti per le media strutture di vendita;

- f) Individuare e rilocalizzare le attività produttive situate in zona impropria;
- g) Migliorare la funzionalità e la qualità urbanistica degli ambiti produttivi, commerciali e direzionali.

Sistema infrastrutturale

- a) individuare dei poli funzionali;
- b) riassetare il sistema della mobilità locale e sovracomunale e del tema dell'accessibilità;
- c) definire il processo di riqualificazione della strada SP246;
- d) definire il processo di rifunzionalizzazione della strada mercato ex SS11;
- e) potenziare e mettere in rete della mobilità sostenibile o lenta.

5. IL PAT DI MONTECCHIO MAGGIORE:

APPUNTI SUL TERRITORIO

Il Comune di Montecchio Maggiore è situato nella Provincia di Vicenza, ad ovest di Vicenza, nella valle dell'Agno, che proprio nel comune "castellano" cambia il suo nome in Guà.

La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante, anche se a nord-est si sviluppa una zona collinare, troneggiata dai due castelli della Bellaguardia e della Villa, detti anche "Castelli di Romeo e Giulietta"..

Il territorio comunale, di estensione pari a 30,67 kmq, confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arzignano, Brendola, Castelgomberto, Montebello Vicentino, Montorso Vicentino, Sovizzo, Trissino, Zermeghedo.

I paesaggi che lo caratterizzano sono collinare e della pianura.

Sotto il profilo della consistenza demografica, dagli anni '70 del secolo scorso ad oggi la popolazione registra una crescita continua, rallentata soltanto nel periodo a cavallo del 1980, passando da 17.890 residenti al 1971 a 21.061 residenti al 2001° 23.842 residenti al 2010.

Inquadramento territoriale di vasta scala

Il comune si è storicamente sviluppato lungo la direttrice Verona-Vicenza, e disposto alle pendici del sistema collinare nel suo capoluogo, e nel paesaggio collinare con alcune frazioni minori.

L'analisi della cartografia storica del Von Zach (1798-1805) testimonia come i primi insediamenti si siano sviluppati in corrispondenza degli attuali nuclei urbani, inseriti all'interno di una maglia naturale che definisce la cornice del territorio, laddove il sistema della collina costituisce l'elemento fisico più evidente e forte, insritto in un territorio prevalentemente agricolo di pianura attraversato da una reticolo idrografico minore.

Il disegno infrastrutturale dell'area ha consolidato la trasversalità orizzontale del territorio, inserendo un infrastrutturazione che ne esalta la direzionalità e la distribuzione, con connessioni minori che si sviluppano trasversalmente a questa direzione, all'interno quindi di una laterizzazione del territorio dal punto di vista delle reti e dei percorsi e delle stratificazioni antropiche.

Tali elementi hanno conformato una struttura insediativa multipolare costruita e definita attorno ai nuclei esistenti con un sistema rurale caratterizzato da estensione di varie dimensioni e con prevalente direzione nord-sud.

Le caratteristiche della rete idrografica superficiale sono strettamente correlate alla configurazione strutturale del suolo e sottosuolo.

COERENZA ESTERNA DEL PIANO – PAT E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

Piano Territoriale Regionale di Coordinamento della Regione Veneto

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17/02/09 è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 (art. 25 e 4).

Il nuovo Piano, che sostituisce integralmente quello del 1992, fornisce gli obiettivi e le linee principali di organizzazione e di assetto del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione. E' dunque un piano di idee e scelte, piuttosto che di regole; un piano di strategie e progetti, piuttosto che di prescrizioni, di orientamento per la pianificazione provinciale e di quella comunale. La finalità del PTRC è di "proteggere e disciplinare il territorio per migliorare la qualità della vita in un'ottica di sviluppo sostenibile e in coerenza con i processi di integrazione e sviluppo dello spazio europeo, attuando la Convenzione europea del Paesaggio, contrastando i cambiamenti climatici e accrescendo la competitività".

Di seguito si riportano sinteticamente i contenuti del Piano di interesse per lo studio dell'ambito territoriale interessato dal PAT.

Sistema del territorio rurale Art. 7, 10, 11, Tav. 1

Per quanto riguarda l'uso del suolo, il Piano mira a gestire il processo di urbanizzazione attraverso misure specifiche per proteggere gli spazi aperti e la matrice agricola del territorio, promuovendo azioni volte alla salvaguardia dei varchi liberi. In particolare

nell'ambito comunale indagato sono riconosciute due tipologie di aree rurali:

- aree di agricoltura mista a naturalità diffusa art. 11 delle NTA
- aree ad elevata utilizzazione agricola - art. 10 della NTA (limitatamente alla porzione meridionale del territorio comunale).

Per ciascuna di dette aree il Piano (agli art. 10 e 11) detta specifici indirizzi da recepire nella pianificazione territoriale ed urbanistica (per la lettura completa degli indirizzi si rimanda agli art. citati).

Sistema delle aree di tutela e vincolo Art. 19, 20 e 23 delle NTA del PTRC

Il PTRC detta indicazioni relativamente all'individuazione, da parte di Province e Comuni all'interno dei propri strumenti urbanistici, degli ambiti di fragilità ambientale quali aree di frana, aree esondabili e soggette a ristagno idrico, etc. All'interno di tali aree le Province ed i Comuni determinano le prescrizioni relative alle forme di utilizzazione del suolo ammissibili. Di interesse sono anche le indicazioni che il Piano fornisce relativamente alla sicurezza idraulica (art. 20 NTA).

Relativamente al rischio sismico le Norme del Piano stabiliscono che i Comuni nei propri strumenti urbanistici comprendano una valutazione di compatibilità sismica redatta secondo le specifiche direttive regionali (art. 23 NTA).

Biodiversità – sistema della rete ecologica Art. 24 e 25 delle NTA del PTRC, Tav. 2

Il PTRC individua (Tav. 2 – Biodiversità) la Rete Ecologica costituita da aree nucleo (siti Natura 2000 e

Aree Naturali Protette individuate ai sensi della Legge 394/91), corridoi ecologici (definiti ambiti di sufficiente estensione e naturalità essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione) e le cavità naturali di particolare valenza ecologica. Nell'ambito territoriale interessato dal PAT sono presenti corridoi ecologici.

Compensazione ambientale Art. 34 delle NTA del PTRC

Di particolare interesse per il presente studio di VAS risultano le indicazioni del Piano in merito alla compensazione ambientale che di seguito si riportano integralmente:

ARTICOLO 34 - Compensazione ambientale

1. In sede di pianificazione territoriale ed urbanistica, le previsioni di significative trasformazioni del suolo indicano forme di compensazione ambientale in relazione ad interventi che prevedono una riduzione delle superfici ad area verde o alla presenza di aree degradate da riqualificare.

2. Gli interventi di compensazione ambientale possono essere di:

a) rinaturalizzazione ex novo (afforestazione, riforestazione, costituzione di praterie, aree umide, corridoi ecologici, fasce riparie, strutture agroforestali lineari, boschetti rurali, colture arboree da frutto etc);

b) miglioramento di una configurazione ambientale incompleta e/o degradata (pulizia o depurazione di un corso o di uno specchio d'acqua, completamento o disboscamento di un'area boscata, la realizzazione di fasce ecotonali, l'ispessimento e/o l'infittimento di siepi e filari già esistenti,

la realizzazione di passaggi ecologici; il ridisegno di un canale o roggia o scolina agricola, sistemi di gestione agricola a maggior valore ecologico etc);

c) interventi di fruizione ambientale ed ecologica compatibili con il valore di naturalità dei luoghi (ad esempio percorsi pedonali, ciclabili e ippovie attraverso la realizzazione di corridoi verdi, aree di sosta attrezzate per i pedoni; aree di fruizione naturalistica o educazione ambientale, percorsi botanici e faunistici etc).

3. Le fasce di rispetto stradale sono aree prioritariamente destinate a verde pubblico o privato o a standard per la mitigazione degli impatti da rumore e da PM10.

Mobilità Art. 36, 38, 41 e 42 delle NTA del PTRC, Tav. 4

Relativamente alla mobilità il Piano identifica le principali linee d'azione per il conseguimento di una maggiore efficienza del sistema viario (art. 36 NTA):

a) il potenziamento dell'interscambio ferro - gomma fra servizi pubblici, attraverso una razionalizzazione ed integrazione dei servizi su gomma ed attraverso la concentrazione dei punti di sosta delle autocorse anche in prossimità delle stazioni o fermate ferroviarie;

b) un'offerta di trasporto basata sull'utilizzo dei mezzi pubblici attraverso il potenziamento dell'offerta di trasporto su rotaia e la creazione di un efficace sistema di scambio intermodale con i mezzi su gomma, siano essi di servizio pubblico (autolinee urbane ed extraurbane) che privati (autoveicoli, motocicli, biciclette, ecc.).

c) sistema di parcheggi scambiatori

d) il Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale quale strumento di decongestione dei traffici che investono l'area veneta caratterizzata da un modello insediativo (produttivo e residenziale) diffuso.

e) la possibilità di accesso alle reti viarie principali attraverso svincoli, da attivarsi anche mediante controstrade da ricondurre agli svincoli regolamentati, con esclusione degli accessi privati.

Relativamente allo sviluppo delle piste ciclabili (mobilità lenta) il Piano incentiva inoltre la realizzazione di un'adeguata estensione di piste ciclabili in ambito urbano (art. 42 NTA), in particolare "I percorsi ciclabili extraurbani devono garantire una vasta rete ciclabile regionale che colleghi centri urbani contermini e attraversi aree di particolare pregio storico, paesaggistico o ambientale. Lo sviluppo della mobilità ciclabile nei centri urbani si deve conseguire anche incentivando lo scambio treno/bicicletta e prevedendo la realizzazione di parcheggi scambiatori ed adeguate aree di sosta." "I percorsi ciclabili devono considerarsi elementi di primaria valorizzazione delle aree nucleo, compatibilmente con le loro finalità istitutive, nonché delle aree adiacenti alla litoranea veneta."

Sistema produttivo Art. 43, 44 e 45 delle NTA del PTRC e Tav. 5 a

Il PTRC individua (art. 43 delle NTA e Tav. 5a) i sistemi produttivi di rango regionale, che rivestono un ruolo strategico per l'economia del Veneto e per i quali le Province ed i Comuni interessati devono impegnarsi allo scopo di accrescere le potenzialità economiche degli stessi anche attraverso la razionalizzazione dei processi produttivi, l'integrazione funzionale delle attività e la riqualificazione ambientale. All'interno della cartografia di Piano (Tav. 05.a – Sviluppo economico – produttivo) il territorio comunale di interesse è fatto rientrare all'interno di una piattaforma

produttiva complessa regionale (11 - CIS di Montebello – Vicenza). Inoltre il territorio risulta interessato da una strada mercato (corrispondente al tracciato della SR 11).

Commercio nei centri storici e urbani Art. 47 delle NTA del PTRC

Il PTRC indica la necessità, nel definire i criteri per la localizzazione delle aree commerciali, di garantire la sostenibilità socio-economica nonché la valorizzazione urbana e sociale dei centri storici maggiori e minori anche attraverso l'individuazione di risorse da destinare allo sviluppo del tessuto commerciale degli stessi.

Il PTRC individua anche l'importanza di interventi per la rivitalizzazione e riqualificazione commerciale dei centri storici in particolare considerando, nella pianificazione anche di livello comunale, la possibilità di individuare aree o edifici che consentano l'insediamento di grandi strutture di vendita, in forma di centro commerciale e la previsione di idonei sistemi di viabilità, accesso e sosta eco-compatibili.

Sviluppo economico-turistico Art. 49 delle NTA.

Per i luoghi di particolare interesse culturale, religioso, le ville venete e i monumenti isolati, le Province e i Comuni devono prevedere adeguati interventi di riequilibrio del sistema urbano e territoriale per favorire la mobilità sostenibile e l'intermodalità finalizzati a sostenere gli aspetti infrastrutturali e viari, di sviluppo degli accessi, con particolare attenzione alle stazioni ferroviarie e aeroportuali, nonché al recupero e la riutilizzazione di strutture ricettive già esistenti, tenendo

conto della differenziazione delle presenze in termini di tempo e spazio.

Crescita sociale e culturale Art. 57, 58 e 60 delle NTA del PTRC Crescita sociale e culturale

Il PTRC riconosce il patrimonio storico e culturale quale elemento conformante il territorio ed il paesaggio e quale componente identitaria delle comunità che vi insistono promuovendone la conoscenza, la catalogazione, la tutela e la valorizzazione in tutte le sue forme. L'art. 58 individua i criteri ai quali i PTCP, i PAT e PATI devono conformarsi in merito alla tutela paesaggistica e alla tutela e valorizzazione dei beni culturali e religiosi. In particolare si sottolinea l'importanza del criterio relativo alla valorizzazione dell'area circostante gli edifici, i monumenti e i siti di interesse storico culturale tramite l'interdizione di interventi di edificazione nell'area contigua che possano modificarne in modo incongruo la storia. Anche di interesse risulta l'art. 60 relativo alla tutela dei sistemi culturali territoriali.

Città Art. 66, 67 e 68 delle NTA del PTRC

Di particolare interesse risultano le indicazioni normative (art. 67) relative alla necessità di riorganizzare l'accessibilità alla città ed alle sue parti diversificando i modi di trasporto, privilegiando il trasporto pubblico e prevedendo ampie zone pedonali ed un'estesa rete di piste ciclabili. Inoltre le NTA evidenziano (sempre art. 67) la necessità di tutelare i centri storici da processi di abbandono da parte di residenti e funzioni pubbliche e private provvedendo alla loro tutela, restauro e rivitalizzazione;

Anche di interesse risultano le indicazioni riportate all'art. 68 e relative al riordino del sistema insediativo e ai criteri di progettazione:

a) le aree e gli impianti artigianali, industriali e in generale produttivi, entro una visione territoriale ampia che consenta la riduzione del numero delle aree, il controllo dei flussi di trasporto generati, la razionalizzazione delle reti infrastrutturali di servizio, la riduzione sostanziale dell'inquinamento (aria, acqua, suolo) e della domanda energetica, l'integrazione dei servizi alle imprese, la riqualificazione complessiva paesaggistica e ambientale;

b) le aree e gli impianti commerciali, con la revisione del rapporto con la viabilità (strade-mercato), la riorganizzazione complessiva delle sedi viarie e degli spazi privati a ridosso delle stesse, l'arricchimento e diversificazione delle funzioni ospitate, la dotazione di aree verdi, la ricostruzione di un paesaggio complessivo orientato alla qualità architettonica, urbanistica e paesaggistica di ciascuna area;

c) le aree residenziali, con la riorganizzazione di quelle esistenti e l'adozione di innovativi criteri di progettazione per le nuove, con obiettivi di qualità nell'inserimento territoriale e del paesaggio costruito e principi insediativi che prevedano complessi residenziali organici e di adeguata dimensione, la dotazione di spazi pubblici di complessità e qualità elevate, la scelta di tipologie edilizie in linea con la evoluzione della domanda sociale, la definizione di alti livelli prestazionali relativamente a risparmio energetico, durabilità e tutela ambientale;

d) la concentrazioni di servizi territoriali pubblici e privati che devono prevalentemente insistere su aree connesse con i nodi organizzati della rete ferroviaria e

stradale valutando, nella scelta di localizzazione e aggregazione dei nuovi insediamenti, la gerarchia delle reti, i nodi e il rango dei servizi.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Vicenza

Il progetto di Piano è stato predisposto ponendo molta attenzione alla sua coerenza esterna, ovvero alla sua coerenza rispetto alle previsioni e regole di scala sovracomunale, laddove lo strumento provinciale (PTCP) costituisce uno dei riferimenti principali, sia normativo che progettuale.

Il PTCP di Vicenza è stato approvato con DGRV n.708 del 02.05.2012.

Il PTCP è costituito da 5 tavv (1.Carta dei vincoli, 2, Carta della Fragilità, 3. Sistema Ambientale, 4. Sistema insediativo-Infrastrutturale, 5. Sistema del Paesaggio) dalle NT con 6 Allegati, oltre che dalla Relazione generale e dal Rapporto Ambientale VAS.

L'elaborato rappresenta le indicazioni e le politiche (e relative azioni) che lo strumento di pianificazione provinciale definisce per l'area sovra locale di Montecchio Maggiore.

Sono state considerate quindi i quattro elaborati più significativi al riguardo, da cui poter trarre spunti e osservazioni utili per la pianificazione locale.

Gli elaborati considerati sono stati:

- Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale;
- Carta delle fragilità;
- Carta del sistema ambientale;
- Sistema insediativo-infrastrutturale.

La predisposizione di tale lettura o approccio ha messo in evidenza alcune caratteristiche del territorio comunale, sinteticamente riassunte ed elencate qui di seguito, suddivise per elaborato.

Vincoli e pianificazione superiore

- Il Piano individua nell'ambito collinare a nord del capoluogo e in gran parte della parte a nord del territorio comunale la presenza sia del vincolo paesaggistico relativo alle zone boscate sia la presenza del vincolo idrogeologico forestale;
- L'ambito collinare dei castelli presenta altresì il Vincolo paesaggistico e ancora il vincolo archeologico;
- Il Fiume Guà e il Torrente Poscola sono tutelati dal vincolo paesaggistico relativo ai corsi d'acqua, ex vincolo Galasso;
- L'ambito sud-est del territorio comunale è compreso all'interno del perimetro del Piano di Area dei Monti Berici.

Rispetto al TITOLO VI - Vincoli territoriali -art.34, si tratta della ricognizione di tutti i vincoli che hanno già una valenza prescrittiva e devono essere ulteriormente rivisitati in sede di PAT da tutto il Gruppo di Lavoro (ognuno per sua competenza). Il Comune deve tenerne conto già in sede di rilascio dei provvedimenti concessori edilizi. Vi sono vincoli che riguardano il geologo, l'agronomo, l'idraulico oltre i progettisti PAT.

Rispetto al TITOLO IX - Beni culturali - artt.40-60, il PTCP tratta:

- a) beni archeologici,
- b) centri storici.
- c) archeologia industriale,

- d) ville venete,
- e) edifici di pregio architettonico
- f) centri di spiritualità
- g) città murate
- h) luoghi grande guerra
- i) musei
- l) stazioni ferroviarie storiche
- m) areali con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico
- n) strade storiche
- o) grandi alberi
- p) altri beni
- q) ambiti di interesse naturalistico
- r) atlante patrimonio culturale Sulla base dell'Atlante PTRC Ambiti di Paesaggio (cfr.allegato D delle NT del PTCP).

Le individuazioni sono in Tav 5 del Piano Provinciale.

Carta delle fragilità

- Il territorio comunale è caratterizzato nella sua parte sud da acquifero inquinato;
- L'ambito sud del capoluogo di comune è tagliato dal limite superiore della fascia delle risorgive;
- Una linea dell'elettrodotto, potenzialità 220 kw, attraversa in direzione sudovest-nord-est il territorio comunale;
- Si riscontra nel territorio comunale la presenza di pozzi di prelievo per usi idropotabili;
- Si riscontra nel territorio comunale la presenza di stazioni radiobase;
- Si riscontra a nord del capoluogo di comune la presenza di aree di esondazione o a ristagno idrico.

Rispetto al Titolo II - Fragilità (artt.9-15) dell'apparato normativo del PTCP, In sede di PRC - (PAT e PI)

- a) devono essere valutate le perimetrazioni PAI alla scala di maggior dettaglio per inserirle, opportunamente argomentate, in Tav.2 del PAT.
- b) devono essere riverificate le norme del PAI e inserite nelle NT PAT.
- c) deve essere recepita la classificazione di pericolosità fluviale e le aree soggette ad allagamento
- d) deve essere valutato il rischio sismico.
- e) devono essere individuate le discariche
- f) devono essere individuate le attività di cava e inserite le norme per il recupero ambientale
- g) devono essere individuate le aree carsiche e normate.

Carta del sistema ambientale

- La presenza di un nodo nell'area collinare dei castelli, quindi a forte valenza paesaggistica sovra locale;
- Il Piano individua nell'area comunale ed aree limitrofe tali elementi componenti il sistema delle reti ecologiche:
- La presenza di corridoio ecologici secondari in direzione nord-sud, che mettono in collegamento l'ambito collinare veronese con l'area dei castelli, e quest'ultimo con l'ambito dei monti Berici.
- L'asse autostradale dell'A4 è definita come barriera infrastrutturale, e quindi come elemento di borderline nel territorio in relazione al sistema delle reti ecologiche.
- Il territorio comunale è lambito nel suo lato est da un corridoio ecologico principale.

Rispetto al Titolo III - Sistema Agricolo Forestale artt. 16-26, In sede di PRC - (PAT e PI):

- a) devono essere incentivati gli agriturismi,
- b) devono essere delimitati Prati, Pascoli e Foreste e normati,
- c) devono essere censiti gli allevamenti esistenti e opportunamente normati, in modo particolare le tecniche di raccolta delle deiezioni,
- d) devono essere censite le produzioni avicole,
- e) devono essere dettate norme per l'imboschimento,
- f) devono essere individuate le aree agricole di particolare pregio,
- g) devono essere classificate le Aree Rurali secondo le definizioni del PTRC e opportunamente normate..

Rispetto invece al TITOLO VII - Risorse Naturali, artt.35-37, il PTCP tratta:

- a) ambiti naturalistici di livello regionale,
- b) zone umide,
- c) corsi d'acqua principali,
- d) corsi d'acqua navigabili
- e) aree umide di origine antropica
- f) risorgive (in cui sono fissate prescrizioni)
- g) aree verdi periurbane

Sistema insediativo-infrastrutturale

- Il territorio comunale è interessato da infrastrutture definite di primo livello (autostrada A4 e Super-Strada Pedemontana Veneta), da infrastrutture definite di secondo livello (ex SP246) e da infrastrutture di terzo livello (strade provinciale e declassate).
- L'area produttiva situata ad ovest del futuro tracciato della Pedemontana è classificata dal Piano

Provinciale come area industriale non ampliabile, al pari delle aree produttive situate lungo la ex SR11, "strada mercato".

Rispetto al TITOLO X - infrastrutture e reti, il PTCP tratta:

- a) le linee di sviluppo degli insediamenti. - I PAT devono incentrare la pianificazione sul concetto di "limitazione del consumo di suolo", del recupero del volume esistente, della densificazione insediativa, della previsione di una maglia di percorsi ciclabili, della riqualificazione stradale e del traffic calming.
- b) impedire la saldatura dei sistemi urbani
- c) riordino edilizio,
- d) qualificazione spazi pubblici

Vengono fissati anche dei "criteri di progettazione".

Viene trattato il tema del Dimensionamento residenziale dando dei criteri per il calcolo del fabbisogno.

Il Titolo tratta inoltre

- a) il sistema della mobilità (tav. 5) (gerarchia) specificando inoltre direttive per la progettazione/ pianificazione di livello comunale.

Vengono date Direttive anche per la Pianificazione degli Insediamenti.

Il TITOLO XI - Insediamenti produttivi artt.66-79, individua due tipologie di aree:

- a) aree produttive ampliabili sino ad un max del 10% con i criteri di perequazione, di Accordi sovracomunali, ecc.
- b) aree produttive non ampliabili suddivise in aree consolidate e da riconvertire.

Vengono fissati i requisiti minimi per la "gestione sostenibile" dell'area.

Il capo II riguarda il settore della Grande Distribuzione Commerciale in fase di continua evoluzione normativa

I temi del Piano

La coerenza del Piano rispetto alla lettura sintetica sopra riportata è stata perseguita sia a livello cartografico (disegno del Piano) sia normativo (coerenza verticale normativa).

Questa coerenza emerge in modo evidente nei macro temi di carattere territoriale (carattere spaziale e di coerenza fisica) come le reti ecologiche e le infrastrutture nonché negli elementi di vincolo e di tutela di livello sovracomunale (ad esempio contesti figurativi di ville venete e altri edifici e complessi di pregio architettonico e storico-culturale).

Il disegno della **rete ecologica**, quindi, sintetizzato come recepimento sovracomunale all'interno della carta dei sistemi ecorelazionali e della Carta della Trasformabilità, oltre a recepire per buona parte l'impostazione derivante dal PTCP per quanto riguarda le aree di connessione, riporta anche tutte le formazioni arboree presenti. Queste rappresentano l'ossatura delle aree di connessione che, vista la loro consistenza, sono effettivamente garanzia di diffusione e permanenza di biodiversità e confermano quindi l'indicazione derivante dalla pianificazione intercomunale.

Completano le aree di connessione i corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua e dalle aree contermini di estensione variabile in ragione della naturalità presente.

Di grande importanza in questo territorio sono i varchi che sono barriere opposte alla progressione dell'edificazione soprattutto lungo le vie di comunicazione che in diverse parti del territorio stanno diventando luogo privilegiato per lo sviluppo abitativo lineare che può portare alla chiusura dei corridoi e quindi

all'isolamento di parti di rete. Tali elementi sono stati cartografati in ragione di osservazioni fatte sul territorio e riportando quindi ciò che già avviene quotidianamente oggi.

La Rete Ecologica di progetto vede pertanto la presenza dei seguenti elementi:

- Aree di connessione
- Buffer Zone
- Corridoi ecologici
- Varchi
- Stepping zone

Le aree di connessione si sono basate principalmente sulle superfici boscate esistenti integrate dai prati stabili presenti sia all'interno delle superfici boscate che ai margini. Sono state, inoltre, aggiunte delle aree agricole particolarmente integre. Nel complesso questi elementi presentano prevalentemente habitat non codificati dalle Direttive Europee e pertanto anche se dimostrano una buona naturalità difficilmente potranno in futuro ampliare le core areas. Tuttavia in alcune parti si sono individuate delle formazioni sia boschive che prative di pregio naturalistico. Proprio per evidenziare la funzione di connessione sono state individuate anche le bande boscate o siepi che collegano le parti più corpose e che si insinuano nelle aree agricole ad uso intensivo come i vigneti o che giungono sino agli abitati.

Le aree buffer sono state individuate come aree di ammortizzazione tra le aree prevalentemente antropizzate ed il contesto ambientale circostante. In tavola sono state riportate come una campitura al di sopra

delle aree di connessione in modo che comunque si capisca come funziona anche in questo contesto.

I "Corridoi ecologici principali" ovvero ambiti lineari privi di soluzioni di continuità, o per lo meno costituiti da un sistema lineare di singoli elementi naturali ravvicinati; essi svolgono il ruolo di base di connessione tra aree sorgente (aree nucleo) e di ammortizzazione, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato.

I varchi sono stati ripresi dalla tavola dei sistemi eco-relazionali in quanto riconfermati nella loro importante funzione di collegamento in situazioni di discontinuità naturalistica.

Come sarà esplicitato successivamente, la logica del Piano è stata quella di, partire dal disegno territoriale, di definire un progetto di rete ecologica e relativo apparato normativo capace di funzionare come supporto e maglia progettuale per l'esaltazione di un progetto locale di rete ecologica, favorendo la connessione funzionale e relazionale e la continuità ecologica e ambientale tra il sistema degli spazi aperti e della collina e il sistema urbano, esistente e in trasformazione.

Altro tema di livello territoriale è costituito dall'asset infrastrutturale comunale, di livello principale, esistente e di progetto, rappresentato specialmente dall'asse della futura Pedemontana Veneta e dal fascio infrastrutturale dato da ex SS11, autostrada A4 e ferrovia Venezia-Milano.

Queste di fatto costituiscono l'armatura portante del territorio comunale a scala vasta, con una logica e un disegno necessariamente da ricondurre a una scala sovracomunale.

In particolare, data la scala urbana e l'opportunità data dalle previsioni insistenti a vari livelli, proprio l'ex SS11 risulta essere rilevante all'interno delle strategie del PAT, e oggetto di una specifica cartografia di inquadramento e di impostazione metodologica all'interno delle cosiddette Tavole 5 di Piano.

Oggetto e strategia di Piano è avviare un processo di riqualificazione per la ex strada statale 11 che divide il capoluogo dal quartiere di Alte Ceccato.

All'interno del lavoro di ricerca "Progetto – Vicenza nel terzo millennio – La programmazione territoriale, l'ambiente, le infrastrutture e i servizi – Tavolo di concertazione per la riqualificazione del sistema produttivo dell'area Berica Meridionale" essa è stata definita "strada mercato Vicenza-Montecchio", ovvero come ambito caratterizzato dalla presenza di funzioni miste, manifatturiere e terziarie, e di attività commerciali a nastro lungo l'asse stesso, direttrice di sviluppo e attrattore lineare di molteplici attività e funzioni, ed ancora spazio in cui manufatti e funzioni si organizzano e si rapportano all'asse stradale, grazie a cui acquisiscono visibilità e significato. Essa costituisce di fatto una delle più vaste strade mercato del Veneto, un continuum di case, capannoni, piazzali, ipermercati, negozi e strutture commerciali che ignorano i confini comunali e cancellano la campagna e distruggono le varie forme del paesaggio. Tale area infatti è sempre stata investita da processi di trasformazione (terzizzazione) striscianti e mai accompagnati o definiti da un governo delle trasformazioni.

Su questa insiste un progetto di macroscale denominato Vi.Ver, costruito appunto sull'asse Verona-Vicenza, che dovrebbe fungere da quadro strategico

di riferimento, di continuità di intervento e di metodologia di intervento, e da cornice di livello regionale.

Il PAT introduce quindi un approccio al tema coerente e in continuità con questi quadri e questi indirizzi, avviando un processo per arrivare a definire una metodologia di costruzione di un processo di trasformazione di una infrastruttura, all'interno di un tessuto urbano saturo, considerata nel medio-lungo periodo; obiettivo di questo metodo di valutazione è la costruzione di una serie di riflessioni-linee guida capaci di fungere da quadro di riferimento.

Essendo tutta l'asta urbana dell'arteria individuata come area ove intervenire attraverso la definizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ed essendo questi prettamente costruiti per settori, il Piano può intervenire per gestire il processo in tutta la sua scala cronologica.

Considerata la complessità dell'intervento, si propone una metodologia di analisi e valutazione e accompagnamento del processo di trasformazione dell'area che permetta di rileggere l'importante ruolo che l'arteria riveste o può rivestire nel contesto urbano e territoriale limitrofo. Tale metodologia di lavoro può poi essere ripresa per casi analoghi.

Obiettivo del lavoro è la definizione di una vision strategica dell'asse, individuato e riconosciuto come asse principale di organizzazione di una parte di città, allo scopo di ricostruire una porzione di tessuto plurifunzionale, integrato, accessibile, caratterizzato. Ricerca quindi di un modello nuovo di pianificazione, non rigido, che trovi fondamento nella storia urbanistica dell'area e del territorio, e sulle sue trasformazioni in atto o previste, soprattutto attraverso la definizione di

strumenti a scala operativa legati alla specificità dei luoghi stessi; strumenti quindi come il Piano di Lottizzazione o il Piano Particolareggiato o il Piano di Recupero diventano attivabili, anche se rimane preferibile l'attivazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) capace di mettere in relazione ed integrazione il centro urbano con le sue periferie (e frangie), di mettere in relazione ed integrazione le aree di margine nel rapporto città-campagna, di localizzare le funzioni e centralità, di dare rappresentabilità ai luoghi.

Il ricorso ai Piani Urbanistici Attuativi costituisce una sorta di questione di credibilità, di commisurazione alle risorse disponibili, di democraticità nelle procedure e di capacità di dialogo, oltre alle più immediate possibilità di riduzione dei tempi e delle procedure. In tali scenari, la macchina amministrativa rappresenta il soggetto con funzione guida nel processo decisionale che accompagna la formazione del consenso sulle proposte, la cooperazione tra diversi soggetti pubblici e privati, l'interazione tra le politiche, fissando altresì le regole per indirizzare e valutare le proposte di intervento.

Questa analisi e rappresentazione per elementi tematici o morfo-funzionali permette di andare a destrutturare l'asse in relazione alle dinamiche e relazioni che crea.

In questa lettura gli elementi o i tematismi evidenziati e rappresentati fanno riferimento ai varchi non edificati presenti lungo l'asta, ai luoghi della trasformazione e riqualificazione intesi come nodi di una maglia di intervento, il tessuto edilizio esistente rappresentato per destinazione d'uso prevalente al fine di ricostruire i telai insediativi insistenti nell'ambito lineare, gli elementi di connessione ambientale e paesaggistica ri-

conosciuti (viali alberati, filari, siepi, parchi lineari, sistema degli spazi aperti...) e servizi e centralità (nodi funzionali, rappresentativi e relazionali).

L'unione di queste mappe tematiche fornisce una prima rappresentazione delle dinamiche relazionali e spaziali dell'asse, e si propone come primo momento di progetto per il miglioramento della permeabilità dell'asse stesso; obiettivo di quest'approccio, nel breve-medio periodo, è il miglioramento tra i due fronti insediati e la messa in sicurezza della mobilità lenta, sia longitudinalmente che trasversalmente all'asse viario stesso. In quest'ottica il progetto e obiettivo introdotto dal PAT è il ribaltamento della definizione dello spazio definito dalla sezione stradale e dai fronti che vi si affacciano "riconquistando" la definizione collettiva di spazio pubblico, entro cui si rovescia la gerarchia tra città veloce e città lenta.

Tale processo e obiettivo si inserisce all'interno di un progetto a scala territoriale denominato Viver, il quale prevede la rifunzionalizzazione della strada mercato compresa idealmente tra Verona e Vicenza, riportandola a un ruolo e una funzione urbana, slegandola dalla funzione di asse di scorrimento e riportandola alla funzione di luogo della scambio (di relazioni e nella sua definizione mercatale) a scala urbana, all'interno di un processo di rigenerazione omogeneo nei suoi criteri e strumenti di intervento lungo tutto il suo asse.

Altro tema di coerenza con il PTCP deriva dall'allineamento cartografico e normativo degli strumenti, sia con riferimento ai vincoli (come detto prima) sia con riferimento agli strumenti innovativi della pianificazione, sia con riferimento ai temi di disegno e ge-

stione del Piano, dall'edificazione diffusa al residuo di Piano, dalle linee preferenziali di sviluppo ai luoghi della produzione (definizione di aree produttive confermate ampliabili o meno dal PTCP).

6 IL PROGETTO DI PIANO

La forma del Piano, alcuni requisiti essenziali

Il PAT come strumento di pianificazione urbanistica comunale si colloca in una stagione di sperimentazione della nuova legge urbanistica regionale e la scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di misurarsi pienamente con le innovazioni introdotte, ricercando una forma del piano rispondente ad alcuni requisiti di natura generale:

LA CHIAREZZA. Se il Piano di Assetto del Territorio deve essere uno strumento per amministrare, come tale deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili.

L'impegno dell'Amministrazione è dunque quello di costruire un PAT il più possibile chiaro ed accessibile a tutti.

L'INTERAZIONE CON GLI ALTRI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO. Il PAT racchiude in sé un quadro di governo del territorio di lungo periodo, che verrà attuato progressivamente con la redazione del Piano degli Interventi (PI) e degli altri piani urbanistici attuativi. Dovrà perciò esser in grado di assumere anche i piani di settore eventualmente già elaborati/approvati.

LA COERENZA CON LE SCELTE SOVRACOMUNALI. Ci sono problemi che, per loro natura e carattere di area vasta, un comune non può risolvere da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato saranno i confini amministrativi entro i quali il PAT eserciterà la sua disciplina urbanistica, dall'altro non saranno i confini entro i quali verranno concepite le scel-

te di governo del territorio. I temi riguardanti il sistema fluviale del Piave, la viabilità, le piste ciclopedonali, le aree produttive, il sistema rurale e ecologico-ambientale, sono alcuni degli argomenti su cui le analisi si soffermeranno oltre il limite comunale di Montecchio Maggiore.

L'analisi per Sistemi Territoriali

Nella logica in cui lo sviluppo sostenibile caratterizza il governo del territorio anche l'approccio alla conoscenza del territorio deve adeguarsi; questo comporta di conseguenza che tutto il complesso delle analisi delle realtà territoriali e locali deve assumere connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi di trasformazione (e ridefinizione) del territorio, andando ad arricchire il significato che assumono gli strumenti di pianificazione e andando ancora a modificare le modalità di rappresentazione dello stesso.

L'approccio da percorrere deve quindi essere necessariamente interdisciplinare, ovvero costruito e definito sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, al fine di arrivare a coglierne le interazioni intersistemiche ed ancora i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno essere definiti obiettivi e contenuti del Piano.

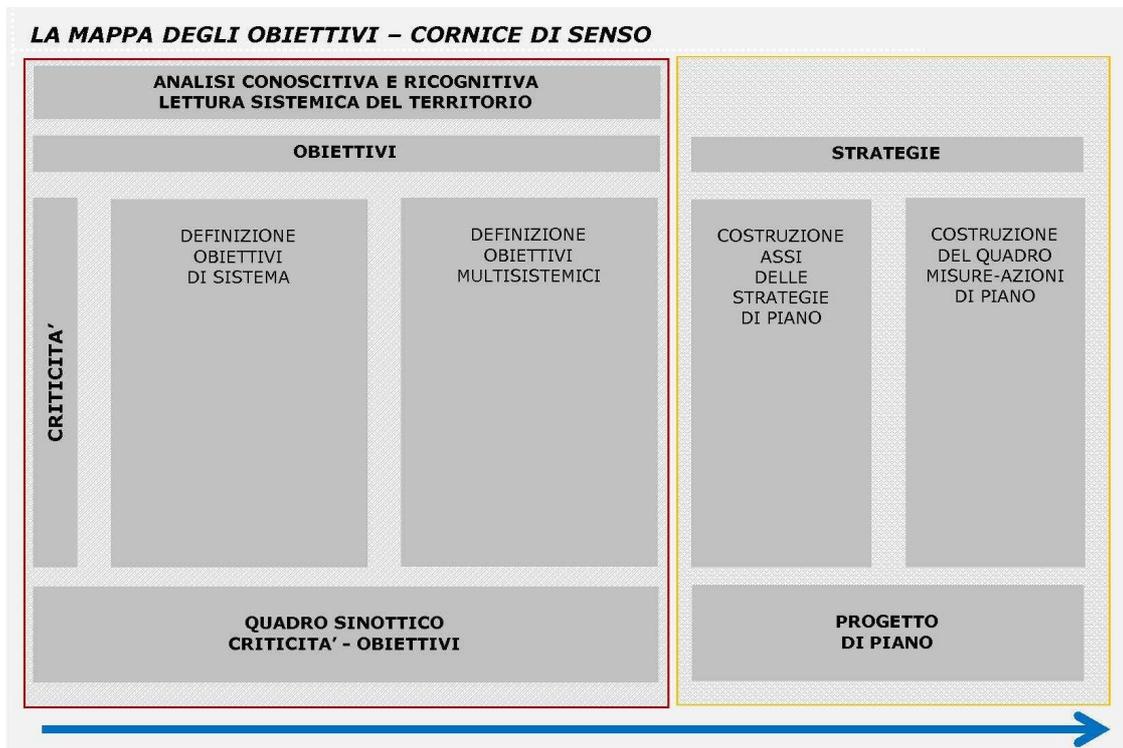
Per ogni sistema, oltre ad una breve descrizione del contesto e all'individuazione dei principali punti di forza e debolezza presenti, vengono evidenziati gli obiettivi principali e le linee di azione strategiche relative ad ogni obiettivo. Va ricordato che ogni azione può avere risultati su diversi obiettivi. La corrispondenza

obiettivo – azione che qui viene riportata è quella che risulta essere prevalente, pur con la consapevolezza che non esiste una netta e rigida separazione tra obiettivo specifico ed azione strategica perché tutte tra loro in qualche modo correlate.

Una lettura per temi

L'organizzazione del Piano per sistemi non fornisce soltanto una lettura della forma e della funzione del territorio, quanto una rappresentazione della forma compiuta della città alla quale si aspira arrivare con la proposta di PAT. I sistemi in essa rappresentati dovranno essere articolati in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), dando luogo a parti dotate di chiara riconoscibilità, in riferimento a:

- principio insediativo;
- forma degli spazi aperti;



- caratteristiche fisico-morfologiche e problematiche legate ad esse;
- grado di integrazione della funzione principale con altri usi.

Sulla base della puntuale definizione dei sistemi si può determinare la vocazione che ciascuna parte di territorio ha o dovrà avere. E' infatti compito del Piano, con specifici indirizzi normativi, stabilire gli usi caratterizzanti e previsti, gli usi ammessi e le eventuali destinazioni dannose, perciò da limitare ed ostacolare.

La valutazione delle dinamiche in atto

L'analisi per sistemi territoriali che segue, è stata organizzata con una breve descrizione dello stato attuale del sistema stesso, restituita in termini di "punti di forza e punti di debolezza". Questo metodo descrittivo permette infatti di interpretare i tratti distintivi del territorio comunale quali vantaggi competitivi da massimizzare, ovvero criticità cui porre un rimedio.

Dopo questa prima fase descrittiva, sono stati individuati, sempre per ogni sistema, gli obiettivi e le principali azioni e strategie che si intendono mettere in atto per il raggiungimento dei primi. La pagina precedente riporta una esemplificazione dello schema di flusso per la definizione degli obiettivi e delle strategie di Piano

L'idea di città posta alla base del PAT di Montecchio Maggiore, prefigura su un orizzonte temporale di lungo periodo le grandi linee evolutive auspicabili per il futuro.

Il progetto di Piano, per poter essere maggiormente condivisibile e sostenibile dal punto di vista sociale, ha preso avvio direttamente dai "desiderata" emersi durante gli incontri della partecipazione.

Tra le tematiche che hanno trovato spazio all'interno della tavola n. 4.1 "Carta della Trasformabilità":

- il dare risposta alle esigenze abitative della popolazione, chiaramente nei limiti di coerenza urbanistica e territoriale;
- il cercare di risolvere alcune criticità legate alla viabilità di attraversamento degli ambiti urbani;
- favorire gli interventi volti alla costruzione e messa in rete dei servizi, anche attraverso il finanziamento dei soggetti privati – accordi di pianificazione ex. art. 6 L.R. 11/2004;
- il cercare di riqualificare alcuni contesti territoriali che oggi gravano in situazioni di degrado ambientale, paesaggistico e funzionale.

A seguire si riporta una descrizione degli elaborati cartografici di progetto prodotti, gli unici ad avere coerenza normativa.

Tav.1

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

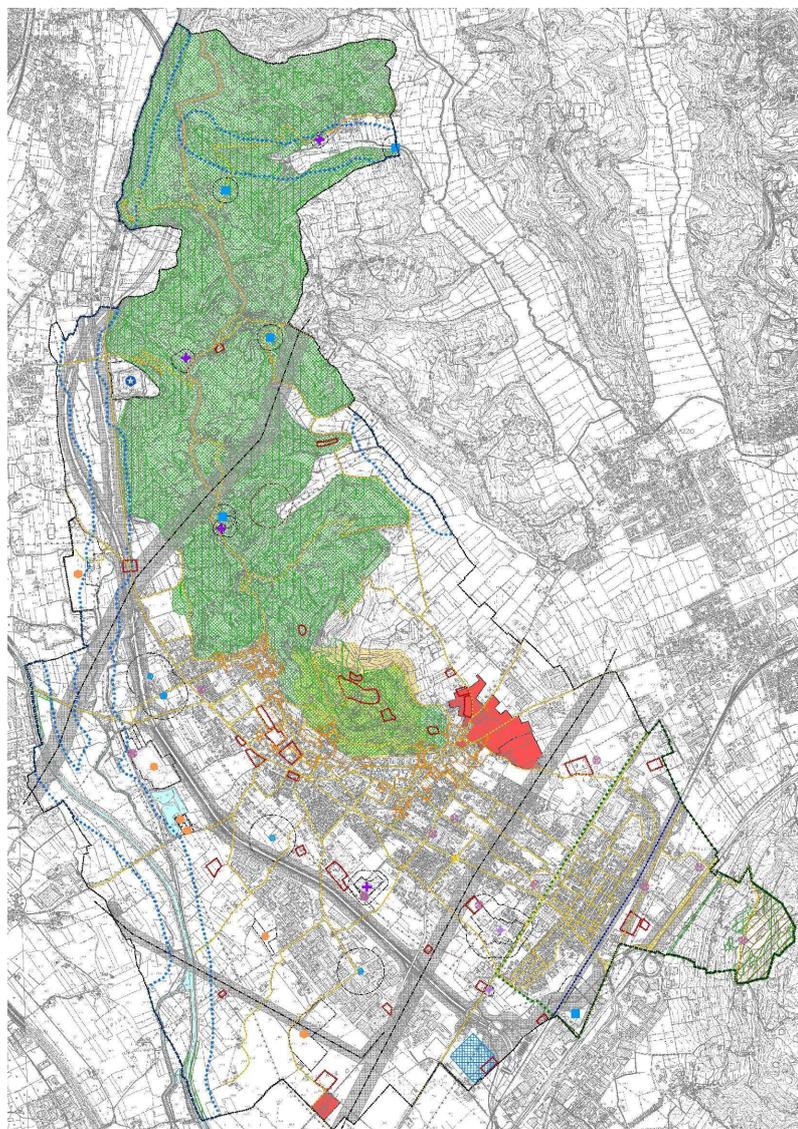
La tavola dei vincoli rappresenta il quadro dei “limiti” all’uso del territorio presenti a Montecchio Maggiore.

Queste limitazioni derivano fondamentalmente dalla strumentazione urbanistica sovraordinata, PTRC del Veneto e PTCP di Vicenza in primis, e a seguire i vincoli di natura architettonica, paesaggistica e monumentale (Decreto Legislativo n. 42/2004), quelli legati al rischio idraulico (Piano di Assetto Idrogeologico) e di natura tecnologica/infrastrutturale (fasce di rispetto stradale, ...).

Nel territorio comunale è individuato un ambito della Rete Natura 2000, sito RN2000 SIC e ZPS Colli Berici IT3220037.

Costituiscono dei vincoli di natura tecnologica i cimiteri e le relative fasce di rispetto; le antenne della telefonia mobile (che non generano fasce di rispetto fisse, ma definite dal costante monitoraggio eseguito dall’Arpav).

Gli elementi lineari legati alla viabilità e le rispettive fasce di rispetto, chiudono quasi del tutto il quadro vincolistico di Montecchio Maggiore.

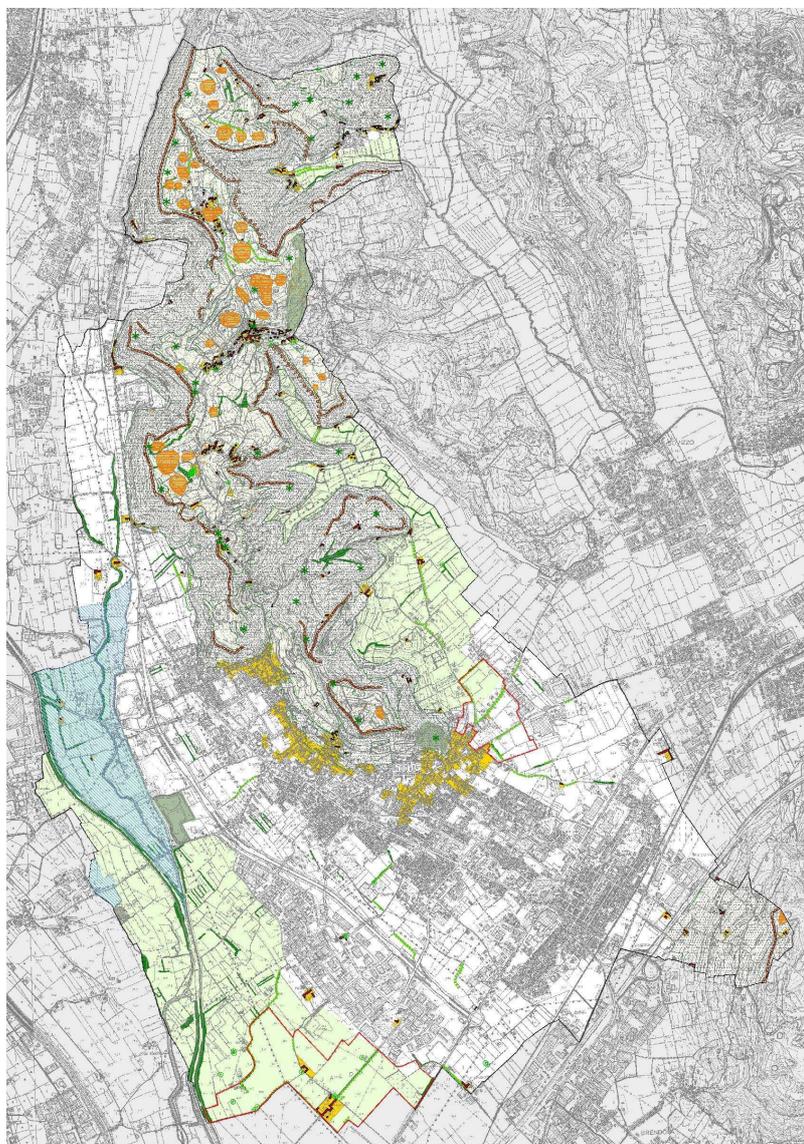


Tav.2 Carta delle invarianti

La tavola delle invarianti contiene gli elementi areali, lineari e puntuali che per le loro caratteristiche naturalistico-ambientali, storiche, paesaggistiche, geologiche, sono tali da renderli meritevoli di tutela ed impedirne ogni trasformazione ed alterazione.

Le classi o categorie o tipi di invarianti individuate e definite sono:

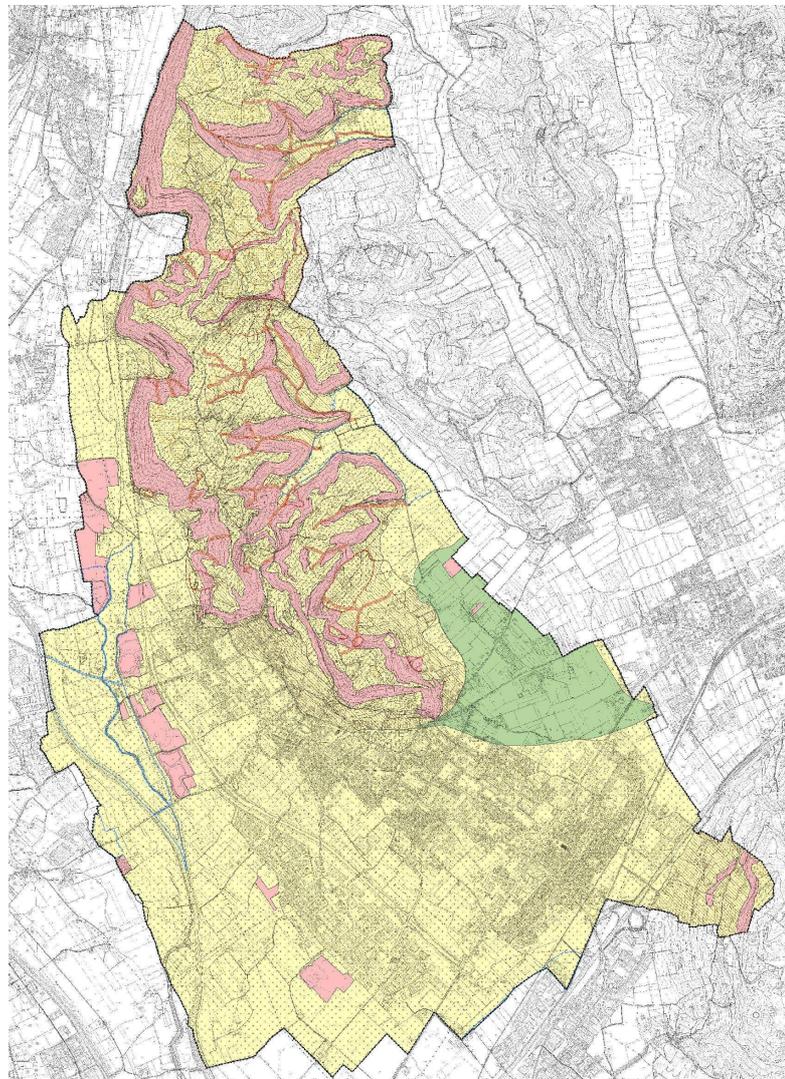
- invarianti di natura paesaggistica e ambientale;
- invarianti di natura storico-monumentale e/o architettonica;
- invarianti di natura idrogeologica;
- invarianti di natura agricolo-produttiva – zona agricola integra.



Tav.3 Carta delle fragilità

La tavola delle fragilità è un elaborato cartografico soprattutto di tipo geologico. Al suo interno infatti è rappresentata la classificazione delle penalità ai fini edificatori, ovvero gli ambiti in base alle cui caratteristiche geologiche è possibile edificare o meno. I cromatismi indicano:

- “verde” – aree idonee, ovvero ambiti nei quali non vi è nessun particolare limite all’edificazione;
- “giallo” – aree idonee a condizione, ovvero ambiti all’interno dei quali non è preclusa l’edificazione ma la stessa deve essere fatta mettendo in atto alcuni accorgimenti e misure tecniche;
- “rosso” – aree non idonee, ovvero gli ambiti nei quali non è ammessa la nuova edificazione. Di fatto questi sono identificati nelle aree a rischio idraulico individuate dal PAI.



Tav. 4.1

Carta della trasformabilità

Rappresenta l'elaborato cartografico più importante del PAT. In esso sono individuati tutti gli interventi progettuali previsti per lo sviluppo di Montecchio Maggiore.

Un'importante novità introdotta dalla Legge urbanistica regionale, è la suddivisione del territorio comunale in ATO – Ambiti Territoriali Omogenei. L'obiettivo è quello di superare il solo approccio dello zoning urbanistico, cercando di arrivare alla logica funzionale: il comune di Montecchio Maggiore può essere visto come un insieme di "organismi" funzionali a se stessi e allo stesso tempo alla dimensione comunale.

Gli ATO individuati per Montecchio Maggiore sono:

ATO 01 sistema urbano centrale

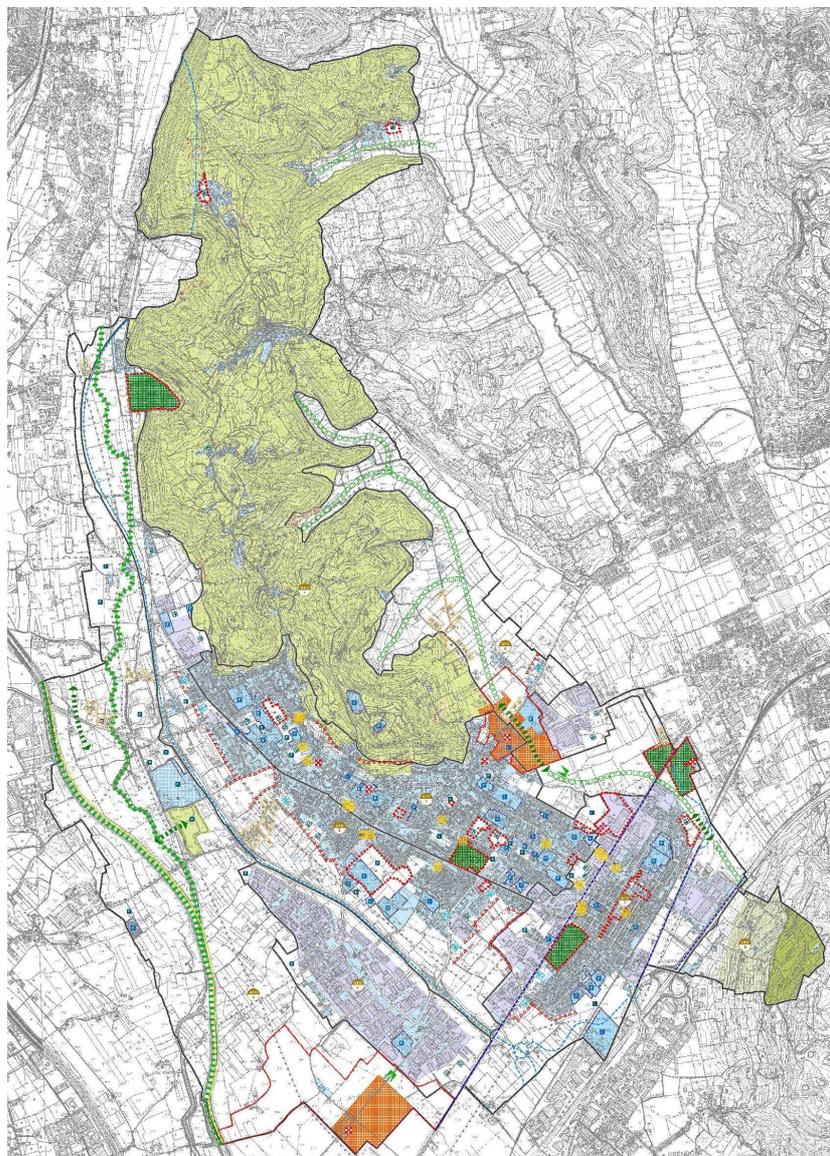
L'A.T.O. n. 1 ha una superficie pari a 1.965.338 mq e comprende il tessuto centrale e storico del capoluogo comunale.

ATO 02 bordo urbano ovest

L'A.T.O. n. 2 ha una superficie pari a 4.027.365 mq e comprende l'ambito di margine o bordo ovest del capoluogo e localizzabile nei suoi margini ovest e sud-ovest; l'ambito è fascia di intermezzo tra il tessuto storico centrale del capoluogo e la viabilità prevista dalla SPV.

ATO 03 alte ceccato e strada mercato

L'A.T.O. n. 3 ha una superficie pari a 3.498.990 mq e comprende il sistema insediativo di Alte CEccato e ancora l'asse della cosiddetta strada mercato riferita alla ex SS11.



ATO 04 ambito della produzione

L'A.T.O. n. 4 ha una superficie pari a 1.570.715 mq e comprende il sistema produttivo principale del territorio comunale

ATO 05 ambito rurale est

L'A.T.O. n. 5 ha una superficie pari a 2.421.147 mq e comprende l'ambito rurale situato nel margine est del territorio comunale.

ATO 06 ambito agricolo ovest

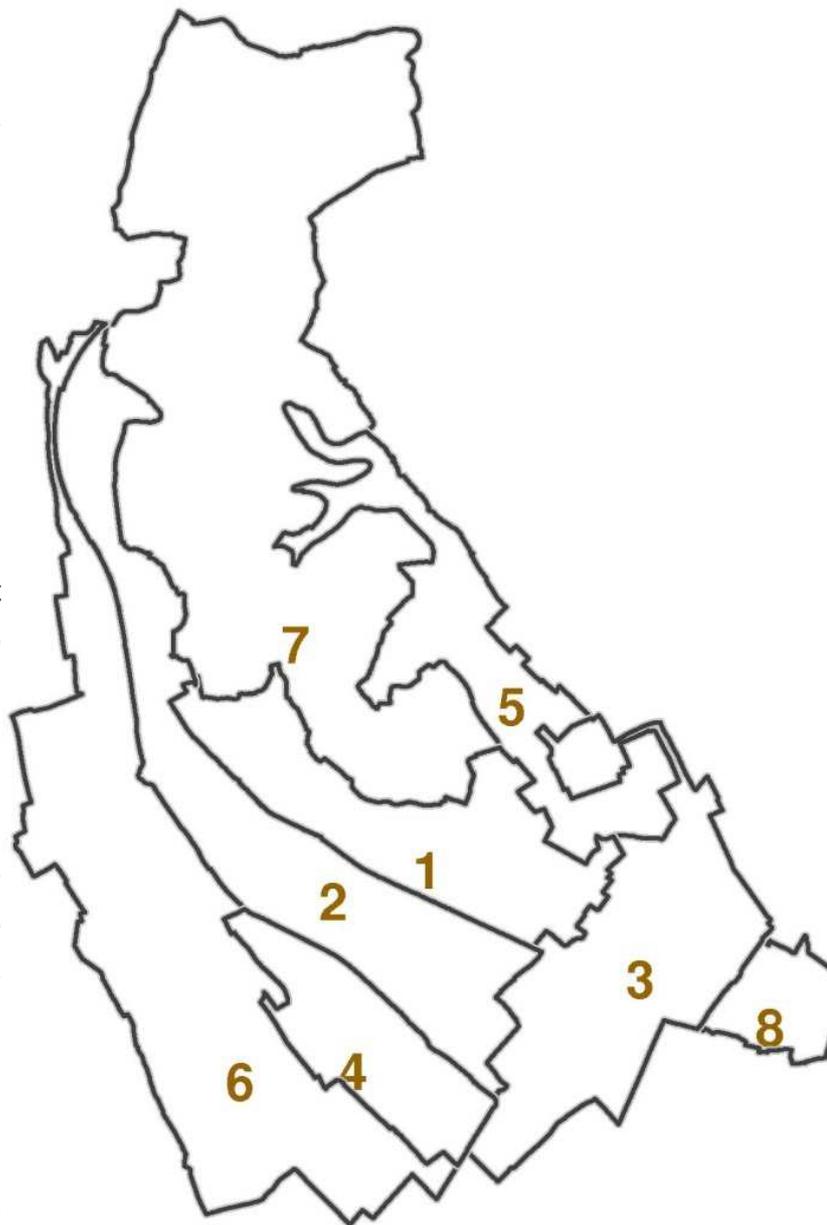
L'A.T.O. n. 6 ha una superficie pari a 5.837.714 mq e comprende l'ambito agricolo situato nel margine ovest del territorio comunale, che distende con direzione nord-sud.

ATO 07 colline di Montecchio maggiore

L'A.T.O. n. 7 ha una superficie pari a 9.972.340 mq e comprende il sistema collinare situato a nord del centro storico del capoluogo e comprendente altresì le frazioni e località situate a nord del territorio comunale.

ATO 08 colli berici

L'A.T.O. n. 8 ha una superficie pari a 717.961 mq e comprende il'ambito di pertinenza dei Colli Berici, si presenta come ambito prettamente di natura ambientale e si colloca nel margine sud-est del territorio comunale.



Gli elementi progettuali contenuti nell'elaborato fanno riferimento:

Aree di urbanizzazione consolidata.

Rappresentano le aree già zonizzate nella pianificazione urbanistica vigente e nel governo del territorio definito dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Montecchio Maggiore; tra queste vi è stata stralciata solo un'area legata a un atto d'obbligo mai effettivamente realizzato.

Aree di urbanizzazione diffusa.

Rappresentano degli ambiti localizzati fondamentalmente in zona agricola, che sono riconoscibili e perimetrabili come piccoli nuclei insediativi. L'individuazione permette infatti, non trattandosi di ambiti individuati dalla pianificazione vigente, di consentire alcuni interventi e piccoli ampliamenti per ottemperare ad esempio alle esigenze di tipo igienico sanitario o altri interventi volti ad aumentarne la funzionalità architettonica e l'applicazione di tecniche volte al risparmio energetico.

Ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

L'azione strategica della loro individuazione deriva dal fatto che rappresentano ambiti che necessitano di una riqualificazione paesaggistica e funzionale.

Linee preferenziali sviluppo insediativo

Le linee individuate sono linee di espansione residenziale: esse rappresentano la volontà dell'amministrazione comunale di dare risposta ad alcune esigenze localizzate e di piccole dimensioni, oppure ricuciture di piccoli ambiti agricoli che ormai

hanno perso i caratteri di ruralità e presentano un adeguato grado di infrastrutturazione;

Limiti fisici alla nuova edificazione

Rappresentano un confine oltre il quale non è ammessa l'espansione. Questo per proteggere un particolare contesto ambientale oppure per non consentire l'espansione verso degli ambiti che presentano delle criticità.

Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

L'elaborato del PAT individua gli ambiti a servizi previsti dal PRG vigente. Dalle analisi del dimensionamento, gli ambiti risultano tutti pressoché soddisfatti dal punto di vista degli standard, perciò il PI avrà il compito di attuare quelle zone non ancora realizzate.

Infrastrutture viarie di maggior rilevanza

Identificano gli assi stradali presenti nel territorio comunale.

Percorsi ciclabili di progetto ed esistenti.

Il PAT prevede la realizzazione di una rete della mobilità ciclopedonale, urbana e non, continua e in sicurezza.

Centro storico

Identifica le zone A del PRG vigente, come nuclei insediativi storici di pregio architettonico.

Rete ecologica

Rappresenta la rete ecologica comunale definita precisando le indicazioni fornite dal PTCP di Vicenza. A livello di PAT sono state precisate le previsioni definite dal PTCP: gli elementi lineari sono stati ridefiniti come areali.

Tra gli elementi individuati:

- area nucleo e core area;
- corridoio ecologico di primo grado;
- corridoio ecologico di secondo grado;
- fascia tampone o buffer zone;
- varchi.

SAU – Superficie Agricola Utilizzabile

Definizioni

Per SAU si intende la superficie agricola utilizzata comprendente le seguenti utilizzazioni dei terreni, derivate dal 5° censimento generale dell'agricoltura: cereali per la produzione di granella, legumi secchi, patata, barbabietola da zucchero, piante industriali, colture ortive, fiori e piante ornamentali, piantine, foraggiere avvicendate, sementi, terreni a riposo, coltivazioni legnose, altre coltivazioni agrarie, orti familiari, prati permanenti, pascoli.

Per STC si intende la superficie territoriale comunale escluse le aree dei corpi d'acqua.

Per SAU massima trasformabile si intende il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola

Calcolo SAU per Montecchio Maggiore

L'elaborato rappresenta graficamente la stima della superficie agricola utilizzata (SAU). Tale ambito viene stimato andando a calcolare la superficie di SAU dalla base della carta dell'uso del suolo precedentemente costruita. Nello specifico, la SAU viene definita comprendendo tali classi di uso del suolo:

- Arboricoltura da legno;
- Colture orticole in serra;
- Colture orticole in pieno campo;
- Fascia tampone;
- Filare;
- Frutteti;

- Gruppo arboreo;
- Oliveti;
- Pioppeti in coltura;
- Prati stabili;
- Seminativo;
- Tare e incolti;
- Vigneti.

- Seminativo;
- Tare e incolti;
- Territori agricoli con vegetazione naturale;
- Viabilità/ferrovie;
- Vigneti;
- Zone boscate.

Di queste classi si osserva la netta prevalenza delle aree a seminativo (pari al 32,57 % circa della superficie comunale).

Si registra ancora una buona presenza di territori con destinazione colture di pregio, come vigneti, oliveti e frutteti.

In tale superficie le classi che maggiormente vanno a definire il territorio comunale sono le zone boscate, le aree urbane residenziali e le aree urbane produttive.

Le superfici d'acqua sono pari a 291.000 metri quadrati

Gli elementi individuati sono sinteticamente:

La superficie territoriale comunale (STC), invece, è rappresentata dalle seguenti classi:

- Aree urbane residenziali;
- Arboricoltura da legno;
- Aree estrattive;
- Aree sportive ricreative;
- Aree urbane produttive;
- Aree verdi urbane;
- Colture orticole in pieno campo;
- Colture orticole in serra;
- Corsi d'acqua canali e idrovie;
- Discariche;
- Extragricolo;
- Fascia tampone;
- Filare;
- Frutteti;
- Gruppo arboreo,
- Oliveti;
- Pioppeti in coltura;
- Prati stabili;

DESTINAZIONI D'USO	S.A.U.	S.T.C.	SUPERFICI D'ACQUA	PERCENTUALE DELLA DESTINAZIONE D'USO SUL TERRITORIO COMUNALE
	(mq)	(mq)	(mq)	%
Aree urbane residenziali		4 479 611.16		14.59
Arboricoltura da legno	44 710.34	44 710.34		0.15
Aree estrattive		256 377.11		0.83
Aree sportive ricreative		211 343.76		0.69
Aree urbane produttive		2 422 551.30		7.89
Aree verdi urbane (pubblico/private)		256 368.65		0.83
Colture orticole in pieno campo	28 891.09	28 891.09		0.09
Colture orticole in serra	4 939.98	4 939.98		0.02
Corsi d'acqua canali idrovie		291 802.26	291 802.26	0.95
Discariche		143 901.02		0.47
Extragricolo		255 907.00		0.83
Fascia Tampone	2 700.29	2 700.29		0.01
Filare	130 367.75	130 367.75		0.42
Frutteti	280 362.80	280 362.80		0.91
Gruppo arboreo	21 412.82	21 412.82		0.07
Oliveti	268 641.97	268 641.97		0.87
Pioppeti in coltura	5 606.54	5 606.54		0.02
Prati stabili	1 262 582.29	1 262 582.29		4.11
Seminativo	10 002 072.13	10 002 072.13		32.57
Tare e incolti	427 743.70	427 743.70		1.39
Territori agricoli con vegetazione naturale		351 195.34		1.14
Viabilità/ferrovie		1 519 157.90		4.95
Vigneti	3 058 372.51	3 058 372.51		9.96
Zone boscate		4 984 347.15		16.23
		30 710 966.86	291 802.26	100.00
Superficie totale (stc - superfici d'acqua)			31 002 769.12	
sau settembre 2013	15 538 404.22			
RAPPORTO SAU/STC (comune della fascia collinare)				
50.12 > 45,4%				
Rapporto SAU/STC	50.12%			
D.G.R. N.3650 DEL 2008 - AREE BOScate				
4 629 700.00				
9.5% della superficie boscata	439 821.50			
SAU MASSIMA TRASFORMABILE				
	15 978 225.72	x 1.30% =		
	207 716.93	mq		
	20.77	ha SAU trasformabile		

La predisposizione di tale elaborato ha messo in evidenza alcune caratteristiche del territorio comunale, sinteticamente riassunte ed elencate qui di seguito:

- Il Rapporto SAU /STC è pari a 50,12%, superiore al valore di 45,4% indicato per gli ambiti di tipo collinare, fra cui rientra il territorio comunale di Montecchio Maggiore;
- Alla SAU trasformabile va aggiunta una superficie incrementale definita dal 9,5% delle aree boscate così come definite dall'allegato specifico;
- La SAU massima trasformabile è pari a 20,77 ha.

Vision

Il Documento Preliminare, in conformità con le indicazioni e le linee guida fornite dagli strumenti urbanistici sovraordinati pone come obiettivo il contenimento di nuovo suolo agroforestale per nuove espansioni, e delinearne invece una politica mirata al recupero di aree cosiddette di "vuoto urbano" o di utilizzo di aree di completamento dei margini e delle frangie urbane.

Il Piano in elaborazione recepisce tale politica di azione, e mira al riconoscimento e alla tutela del patrimonio agroforestale comunale, che presenta caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche rilevanti.

L'utilizzo di nuovo suolo agroforestale verrà effettuato solo nell'impossibilità di soddisfare i bisogni comunali attraverso le misure precedentemente definite, e in quel caso verranno comunque apportate tutte le azioni e le opere di mitigazione dell'impatto o degli effetti diretti e indiretti che l'insediamento comporterà.

7 IL DISEGNO DEL PIANO

Gli strumenti innovativi del Piano

L'esperienza acquisita nell'applicazione della nuova legge urbanistica regionale evidenzia delle potenzialità dei/nei nuovi strumenti introdotti; le aspettative riposte su di essi sono notevoli come confermato dal PTCP della Provincia di Vicenza, con particolare riferimento alla riorganizzazione delle aree ed attività produttive: la riqualificazione ambientale con riconoscimento dei relativi crediti edilizi sembra essere la soluzione generalizzata per tutti i problemi.

La riconversione di alcuni ambiti e l'incidenza dello strumento del credito edilizio e della perequazione urbanistica e ancora della compensazione è direttamente proporzionale al perseguimento della riqualificazione ambientale del territorio che il progetto e la VAS prefigureranno quale scenario sostenibile.

La perequazione come strumento innovativo di gestione del processo di Piano

La perequazione si pone l'obiettivo di perseguire l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Appare quindi utile/indispensabile la cooperazione pubblico-privata finalizzata a:

- la cessione di suoli al Comune
- la realizzazione di opere di interesse collettivo da parte del Privato.

L'Amministrazione Comunale attribuendo ai proprietari quote di rendita/valore in grado di premiare la proprietà attiva la cooperazione finalizzata alla cessione

delle aree anche contestualmente alla realizzazione di specifici interventi capaci di generare benefici per la comunità.

Le finalità della perequazione sono le seguenti:

- introdurre in urbanistica le ragioni della politica redistributiva applicata in altri campi della vita sociale (politica salariale, fiscale e tributaria) realizzando quindi condizioni di indifferenza tra i proprietari nei confronti della rendita fondiaria;
- acquisire un demanio di aree pubbliche superando l'oneroso istituto dell'esproprio;
- raggiungere un maggiore controllo della forma urbana dal momento che tutte le trasformazioni pubbliche e private sono gestite sotto un'unica regia e garantire che le urbanizzazioni primarie e secondarie siano realizzate a carico del privato;
- diversa regolazione delle dinamiche del mercato edilizio;
- l'amministrazione comunale fissa i modi e i gradi delle trasformazioni (aspetti qualitativi) ma i tempi e le quantità sono regolate dal mercato immobiliare (aspetti quantitativi).

Il primo passaggio riguarda l'individuazione degli ambiti su cui applicare la perequazione.

Nel P.A.T. non è necessario procedere alla individuazione puntuale ed esaustiva delle aree, compito del Piano Operativo, tuttavia è forse opportuno effettuare una disamina delle diverse situazioni allo scopo di verificare la coerenza e l'efficacia delle regole perequative rispetto al territorio Comunale e agli obiettivi attesi dall'AC.

I suoli potenzialmente interessati dalla perequazione nel Comune appartengono prioritariamente ad ambiti destinati alla trasformazione urbanistica o comunque alla riprogettazione finalizzata alla qualità urbana ed ambientale che comportano la variazione di alcuni dei parametri riguardanti:

- destinazioni d'uso
- densità territoriali e fondiarie
- attrezzature e infrastrutture
- ...

in grado di elevare la qualità ed il valore delle aree.

Queste aree di urbanizzazione consolidata hanno maggiore difficoltà ad avvantaggiarsi dall'applicazione della perequazione in quanto potrebbero richiedere un importante aumento della potenzialità edificatoria, e quindi del carico urbanistico

Le aree per le quali il Piano potrebbe prevedere l'impiego del meccanismo perequativo, coerentemente con le "azioni strategiche" individuate potrebbero essere le seguenti:

- ambiti di riqualificazione e ristrutturazione urbana;
- cortine edilizie lungo la viabilità principale;
- nuclei di edificazione diffusa;
- ambiti per il trasferimento delle attività in zona impropria;
- ambiti per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- aree destinate a servizi non ancora attuate;
- ...

Gli ambiti di riqualificazione e ristrutturazione urbana possono essere riferiti a due tipologie:

- aree a destinazione residenziale caratterizzate da funzioni non residenziali dove il piano vigente prevede già (vedi aree di degrado, schede normative, piani attuativi, ...) i principali parametri urbanistici/edilizi;
- aree occupate da attività produttive localizzate in zona impropria già riconosciute dal PRG vigente e come tali destinate alla trasformazione o alla delocalizzazione.

Il Comune potrebbe finalizzare la perequazione prioritariamente all'acquisizione di suoli e infrastrutture da utilizzare per:

- realizzazione/potenziamento di servizi di interesse pubblico, attrezzature collettive, viabilità...
- tutela delle aree meritevoli di conservazione ambientale e paesaggistica;
- risoluzione conflitti tra destinazioni d'uso non compatibili in cui la perequazione lascia spazio al credito edilizio (attività improprie, esempi di abusivismo edilizio...);
- acquisizione di aree finalizzate alla gestione/soluzione del rischio idraulico (vedi allagamenti e dintorni);
- acquisizione aree destinate ai crediti edilizi
- ...

Per la perequazione fermo restando il principio di equità per cui tutti i proprietari devono avere stessi diritti e stessi doveri, si può ipotizzare un valore parametrico ricavato dalla differenza tra il valore del terreno ex ante, cioè il valore agricolo, ed il valore ex-post, cioè dopo la valorizzazione conseguente all'approvazione del PI. Il Surplus così valutato (valo-

re ex-post meno valore ex-ante) deve essere corrisposto in quota parte, dal 30% al 50%, al Comune in opere equivalenti. Ciò a scempe degli oneri.

La edificabilità privata deve essere concentrata nel 30-50% dell'area complessiva e la rimanente ceduta al Comune. Le aree che il Comune acquisisce in questo modo possono essere utilizzate: a) per la realizzazione degli standard, b) per l'edificazione dell'edilizia residenziale pubblica, solitamente la convenzionata, c) per ri-immetterla nel libero mercato con un indice di edificazione per poter introitare Entrate che a loro volta devono servire per la realizzazione di opere pubbliche, d) per metterla a disposizione dei privati come "area di atterraggio" di crediti edilizi.

Il credito edilizio

Il credito edilizio è da applicare nei casi di recupero urbanistico-ambientale, cioè nei casi in cui è prevista la demolizione di un edificio non compatibile. In questo caso il parametro da applicare deve essere rapportato al valore venale dell'edificio che viene demolito e rapportato al valore (al mc. o al mq.) del terreno/volume edificabile.

Per stabilire il valore dell'edificio da demolire si dovrà far riferimento ai valori in uso partendo dal valore catastale applicato per il pagamento dell'Imposta Comunale ICI, alla statistica dell'Osservatorio del Ministero delle Finanze, Agenzia del territorio ma anche ai valori medi di zona secondo le regole dell'estimo. L'ufficio comunale dovrà essere attrezzato per tal e valutazioni o dovrà dare istituire una apposita commissione o dovrà dotarsi di consulenze ad hoc.

La compensazione è invece riservata alle pratiche di esproprio ed ai valori corrispondenti. In assenza di

una legislazione chiara ed univoca (il Testo Unico per gli espropri ha subito l'ennesima reprimenda da parte della magistratura europea e, di conseguenza, nazionale) si dovrà applicare il valore di mercato. Tale valore deve essere rapportato al volume edificabile equivalente. In ogni caso il PI deve individuare le aree di atterraggio del credito edilizio e della compensazione sia tra quelle eventualmente presenti già a disposizione del soggetto privato, sia tra quelle cedute dalla perequazione, sia quelle già di proprietà pubblica.

Altri incentivi offerti dal Documento

Le linee di cooperazione pubblico-privato nello sviluppo urbano e territoriale di una città offrono lo spunto per cambiare anche la logica della promozione degli investimenti. Incentivi monetari o sgravi fiscali non sono tra gli strumenti di cui dispone o può disporre l'Amministrazione Comunale, del resto non è a questi che si può affidare lo sviluppo del mercato urbano, ma bensì ad una nuova mentalità nel modo di affrontare gli investimenti.

Come in molti altri paesi, per l'Amministrazione pubblica e per gli investitori privati, la prospettiva è sempre più quella di natura "imprenditoriale", in cui pubblico e privato convergono sull'obiettivo da perseguire (un investimento da realizzare), e non solo quella di natura vincolistica, in cui l'investitore condiziona progetti e realizzazioni a rigidi vincoli formali, che talora vanno a incidere sulla qualità dei prodotti.

In una prospettiva non puramente vincolistica, ma volta a promuovere e sostenere le trasformazioni, occorre impostare azioni di pianificazione che creino le condizioni perché l'imprenditore si manifesti. Gli incentivi alla ripresa o al consolidamento degli investi-

menti urbani e territoriali possono dunque essere ricondotti alla creazione di corsie privilegiate nell'iter procedurale di approvazione e avvio degli investimenti (al fine di ridurre il peso dell'incertezza temporale), all'allentamento dei vincoli rigidi per consentire soluzioni e proposte funzionali (anche non legate necessariamente a singoli investimenti), alla previsione di forme di integrazione della redditività degli investimenti.

Perché questi incentivi promuovano un approccio imprenditoriale allo sviluppo urbano, occorre peraltro che i progetti e le realizzazioni siano valutabili in termini di qualità e di completezza (progetto di suolo).

Note di progetto

La parte metodologica introdotta e definita dalla nuova pianificazione è di grande rilievo poiché può conferire allo strumento generale una struttura equilibrata, sostenibile ed efficace in termini attuativi.

Appare piuttosto evidente che l'uso appropriato e competente di strumenti quali la perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione urbanistica, impostato già durante la formazione del PAT, porta alla sua costruzione efficace. Tale efficacia appare piuttosto rilevante anche per quanto riguarda la sostenibilità finanziaria e/o operativa surrogatoria o alternativa a carico del privato attuatore; questi, infatti, nell'ambito della promozione dei propri interventi di riqualificazione e trasformazione della città, può essere incentivato ad eseguire opere pubbliche o di rilevanza pubblica, in particolare di quelle già in programmazione da parte dell'Ente, oltre alle normali opere di urbanizzazione poste a suo carico nell'attuazione degli ambiti.

Gli strumenti sopra elencati, da impiegare comunque con riferimento ai fondamentali principi di equità e sostenibilità, forniscono all'Ente la possibilità di promuovere la riqualificazione e trasformazione della città senza dover sopportare esborsi per espropriare le aree per i servizi ed anche per realizzare una parte significativa delle opere pubbliche necessarie.

L'impiego di dispositivi perequativi e compensativi è uno degli sviluppi principali di sostenibilità applicati dal PAT. Come già rilevato l'uso di questi strumenti può trovare una sua naturale collocazione all'interno degli accordi di pianificazione previsti dalla stessa LR 11/04; questi accordi di pianificazione potrebbero essere impostati durante la stessa fase di formazione del PAT e concretizzarsi all'interno del Piano degli Interventi.

La manovra perequativa sui suoli: un processo partecipativo di taglio concorrenziale

Lo sviluppo di una manovra perequativa capace di governare con il piano il nodo della proprietà dei suoli, perseguendo un buon livello di consenso diffuso se non di condivisione, costituisce un momento essenziale per rendere efficace l'intero processo della pianificazione comunale; essa conferma un'impostazione di carattere partecipativo e negoziale al modo di fare pianificazione.

La proposta di metodologia di lavoro qui riportata propone una perequazione urbanistica basata essenzialmente sulla pratica del trasferimento di diritti edificatori; non si tratta solo di "rendere più libero" il disegno del Piano ma bensì di assicurarsi un ampio consenso nei rapporti con il sistema della proprietà fondiaria, garantendo al piano stesso una ben diversa

efficacia, ed evitando ogni controproducente azione basata sull'esproprio. Il carattere di concorrenzialità si esprimerà attraverso criteri parametrici applicati ai suoli, andando ad esempio a sollecitare la cessione gratuita dei suoli o di loro quote a corrispettivo di diritti edificatori opportunamente trasferiti e garantiti dal Piano altrove, su terze proprietà, nel disegno urbano che si viene formando. Con la manovra sui suoli, in sostanza, si procede all'attivazione di un effettivo concorso partecipativo alla formazione/attuazione del progetto di Piano da parte del sistema della proprietà fondiaria.

Gli accordi strategici a sostegno della pianificazione urbana

Analogamente ai processi sopra esposti all'interno del Piano potrà essere assai utile, al fine della sua efficacia e al fine del radicamento dello strumento urbanistico, andare ad acquisire in modo organico al Piano una serie di accordi strategici trasparenti inquadrati nel sistema pubblico ma anche aperti (se necessario, se opportuno) all'iniziativa privata ed alle dinamiche di mercato. Nel sistema pubblico potrebbe essere di sicuro interesse operare per accordi sul versante dell'intercomunalità, specialmente per processi e dinamiche di scala vasta; sul versante delle iniziative di mercato gli accordi potrebbero invece coinvolgere anche il mondo imprenditoriale privato e riguardare specifici temi dello sviluppo urbano o la riqualificazione/rifunzionalizzazione di specifici ambiti. A tal proposito non va escluso il ricorso a pratiche di finanza di progetto capace di ritrovare nel PAT i riferimenti programmatici essenziali e necessari.

Infine si potranno perseguire rapporti con l'associazionismo o con le agenzie di servizio attra-

verso la predisposizione di una serie leggera di protocolli di intesa capaci di assicurare alle azioni momenti appropriati di indirizzo e convergenza.

Il paesaggio

Pur essendo all'ordine del giorno almeno dal 1985 il tema del paesaggio non ha ancora trovato uno svolgimento adeguato alla sua importanza. I piani paesaggistici o a valenza paesaggistica, che avrebbero dovuto sostituire il regime di salvaguardia che continua a governare le autorizzazioni ambientali, o non sono stati approvati o non sono in grado di assolvere il compito loro affidato.

Il fatto più significativo da registrare in questo panorama è senz'altro costituito dalla Convenzione europea del Paesaggio. La Convenzione europea del paesaggio è uno strumento giuridico internazionale che obbliga ogni Stato firmatario a formulare delle politiche paesaggistiche adeguate al tipo di territorio ed ai bisogni espressi dalle popolazioni, nonché a mettere in comune, a scala di Consiglio d'Europa, le scelte delle politiche seguite e delle esperienze realizzate. Essa non enuncia il contenuto delle politiche da adottare o le ricette tecniche da prescrivere, bensì la metodologia applicabile al fine di perseguire due delle finalità principali della Convenzione stessa:

- contribuire al benessere individuale e sociale;
- pervenire ad uno sviluppo sostenibile fondato su un equilibrio armonioso tra i bisogni sociali, l'economia e

Il PAT è inteso a costituire lo strumento per realizzare anche in via sperimentale i contenuti della Conven-

zione europea del paesaggio attraverso l'Accordo di Copianificazione.

Tale "ruolo" e "competenza implica il perseguimento, attraverso i due strumenti di pianificazione, di obiettivi a scala comunale e a scala sovra comunale legati alla sostenibilità del territorio nonché alla valorizzazione e tutela del cosiddetto sistema delle invarianti paesaggistiche.

A tal proposito il contesto ambientale e paesaggistico del territorio comunale di Montecchio Maggiore evidenzia alcuni primi temi di invariante e di tutela, identificabili in:

- valorizzare e tutelare l'integrità e la connotazione agricola, rurale ed ecologica degli spazi aperti all'esterno dei nuclei urbani;
- valorizzare e tutelare il reticolo idrografico principale e minore come elemento di connessione nord-sud all'interno del territorio;
- valorizzare, tutelare e ripristinare gli elementi dell'architettura del paesaggio (sistemi rurali, ecotoni, filari e siepi...);
- valorizzare e tutelare con visuali, quinte panoramiche e sistemi e circuiti storico-culturali e storico-architettonici locali.

Rigenerazione urbana dei centri storici

Le città oggi non sono più in fase di espansione, ma sono caratterizzate da una necessaria riqualificazione e riorganizzazione funzionale degli spazi pubblici e privati, al fine di dare loro qualità e unitarietà, in rapporto ai temi della rigenerazione urbana e della riconfigurazione spaziale e funzionale dei loro territori.

In sintesi oggi le città devono guardare al proprio sviluppo attraverso obiettivi di miglioramento delle condizioni strutturali e funzionali dei loro sistemi urbani, in particolar modo ricercando un'identità locale che rappresenti il punto di forza per lo sviluppo di una capacità attrattiva (residenziale, produttiva, turistica) che consenta loro di essere vive e vitali, e di mantenere questa vitalità nel tempo.

A tale scopo è necessario oggi intervenire sulle singole parti di città attraverso ridisegni strategici che siano in grado di ridare centralità e compiutezza alle specificità e particolarità che ogni città sa esprimere nei suoi territori, siano quelli dei centri cittadini, siano quelli delle aree esterne, produttive, industriali, agricole, verdi.

In questo scenario i concetti di base e le azioni strategiche che possono andare ad accompagnare il tema della rigenerazione dei centri storici fanno riferimento a:

- "incrocio" e (inter)relazione tra azioni puntuali per i centri storici e le strategie extraurbastiche (politiche territoriali);
- "incrocio" e (inter)relazione tra azioni puntuali per i centri storici e le azioni e i progetti di natura privata.

Anche il comune di Montecchio Maggiore si inserisce in questa logica di intervento, alle diverse scale urbane e territoriali. In particolare, il centro storico del capoluogo, ma non solo, anche il nucleo storico delle frazioni e delle località esterne, rappresenta un patrimonio da riqualificare e rigenerare, dato che attorno ad esso ruota l'intera città e il sistema di servizi pubblici e commerciali che attribuiscono al centro e alla

città stessa qualità e valore e altresì identità locale e paesaggistica, ambito dell'urbanità locale.

Ma un tema sul quale va posta l'attenzione è che Montecchio non è la città di un unico centro, ma anche una città decentrata, dove altri luoghi periferici rispetto al centro cittadino assumono rilevanza e identità, territoriale, sociale, ambientale.

Ecco dunque che analizzare e individuare le linee strategiche per la riqualificazione del centro cittadino porta anche ad interrogarsi sulle centralità del centro stesso, che sono oltre a quelle del centro storico vero e proprio, quello del centro storico centrale e degli ambiti rurali rilevabili e rilevati.

Considerazioni generali e strategia di intervento

Il processo di trasformazione del centro cittadino dei nuclei abitati deve essere ricondotto ad una visione strategica del futuro della città che sappia coniugare istanze politiche, economiche, sociali, culturali e ambientali e produrre "buone pratiche" di riqualificazione e sviluppo.

L'obiettivo primario e strategico, in base alla vocazione storica e territoriale, è creare una "città delle relazioni sociali e del commercio" (secondo quanto peraltro indicato e promosso dalla ben nota Dichiarazione di Lille), attraverso la realizzazione di un sistema di accessi e di un'armatura urbana (infrastrutturale e dei servizi) in grado di potenziare gli scambi, siano essi di natura materiale o immateriale.

Valorizzare il capoluogo e in generale i nuclei storici come città delle relazioni sociali e del commercio significa infatti mettere al centro della strategia generale di intervento il concetto di "scambio", ovvero fare del centro il "luogo dello scambio", materiale e imma-

teriale. Significa trasformare e trasportare in un approccio "da terzo millennio" il concetto di "mercato", sia nel senso fisico (mercato delle merci, dei prodotti tipici e specifici, delle peculiarità locali e delle potenzialità locali) che in senso figurato (mercato delle relazioni, della cultura, dell'ambiente, del turismo).

Obiettivo del presente documento è definire le strategie utili alla costruzione del progetto urbanistico e individuare le strategie di intervento finalizzate alla rigenerazione del centro cittadino. Si tratta in sostanza di un documento di indirizzo generale e di indicazioni strategiche specifiche destinate ad orientare il disegno urbanistico e il PAT in relazione alla necessaria riqualificazione urbana e infrastrutturale del centro storico e alla sua rivitalizzazione economica e sociale.

In questo senso il documento:

- promuove indirizzi strategici al fine di modificare e invertire il percorso di decrescita economica, sociale e insediativa,
- indica il rapporto sinergico da creare tra centro storico e dotazioni urbane dei servizi e degli spazi per l'accesso e la mobilità, nonché per la ricreazione e la cultura;
- indica le connessioni con gli ambiti da riqualificare, in particolare le aree produttive dismesse;
- individua nel recupero del patrimonio edilizio residenziale una delle strategie e delle azioni principali da perseguire, al fine di andare a rigenerare e riqualificare l'assetto insediativo esistente e di andarlo a legittimare come "centro" insediativo e relazionale;

- evidenzia le capacità attuali del centro cittadino di svolgere le funzioni di aggregazione sociale per la popolazione comunale e non;
- individua gli elementi che possono rappresentare i punti di forza per la riqualificazione e rivitalizzazione del centro cittadino:
 - mantenimento e incentivazione alla riqualificazione del sistema della residenza;
 - incentivazione e miglioramento del sistema del commercio;
 - valorizzazione delle produzioni artigianali di eccellenza;
 - nuove opportunità legate allo sviluppo del territorio nelle sue specificità e vocazioni;
 - valorizzazione dell'ambiente in senso lato: naturale, insediativo, infrastrutturale, sociale;
- analizza i punti di debolezza esistenti, proponendo soluzioni e sistemi di modifica di tali condizioni, affinché esse diventino punti di forza nel nuovo scenario riqualificato;
- indica le azioni prioritarie per la trasformazione e riqualificazione dello spazio pubblico come elemento ordinatore delle trasformazioni urbane e allo stesso tempo invariante urbana.

In sostanza, il documento propone le modalità di intervento, di promozione e le strategie di marketing territoriale e urbano finalizzate alla riqualificazione e rivitalizzazione del centro cittadino. I due termini qui usati, riqualificazione e rivitalizzazione, sono da considerarsi specifici e complementari per una politica di intervento che non può riguardare solo gli aspetti strutturali e funzionali della città e del suo centro, ma

anche quegli elementi che diventano fattori di vera e propria rivitalizzazione economica e sociale, in particolare quegli elementi che saranno in grado di promuovere una crescita economica solida e uno sviluppo sociale duraturo del territorio del comune di Montecchio Maggiore.

La questione della riqualificazione urbana e del miglioramento qualitativo delle nostre città e dei loro centri storici è al centro delle politiche di intervento dell'Unione Europea fin dai primi dei PPU, cioè i Progetti Pilota Urbani (1993) e successivamente (1994-1999) con i programmi Urban I e poi (2002-2006) Urban II. A livello nazionale sono stati molti i programmi che negli anni hanno promosso la rivitalizzazione dei centri delle città, si pensi ai contratti di quartiere o ai programmi Urban Italia.

Questi indirizzi oggi sono ancora più evidenti di fronte agli indirizzi delle politiche della Commissione Europea per il periodo di programmazione 2007-2013, dove gli obiettivi di intervento sono principalmente la competitività del territorio e la coesione sociale in un'ottica di cooperazione. Ma per competere, un territorio, una città, deve essere attrattivo, ovvero deve offrire qualità dei luoghi, delle infrastrutture, del sistema produttivo, dei servizi, delle relazioni sociali. A maggior ragione nei centri storici delle città, dove la qualità si costruisce attraverso interventi integrati che coniughino il miglioramento delle dotazioni di beni e servizi con la riqualificazione di quel sistema connettivo rappresentato dalle reti e dalle infrastrutture pubbliche.

Un punto di partenza importante, strategico per il futuro delle nostre città a partire dai loro centri storici, è quello di guardarle con una rinnovata spinta propositiva e propulsiva, che le consideri sistemi complessi che necessitano non solo di governo, ma anche di necessari e inderogabili “upgrade” del loro funzionamento.

L’upgrade di una città, e in particolare del suo centro storico, può avvenire oggi inserendo alcune nuove e strategiche regole per la definizione della rivitalizzazione urbana, tre keywords ben conosciute nel mondo anglosassone, e note come le “3A”:

- accessibilità;
- attrattività;
- attività.

L’attrattività e l’accessibilità al centro storico e la verifica della sua frequentazione in occasione di eventi e nella quotidianità delle attività è oggi al centro delle politiche della Pubblica Amministrazione, come anche il sistema di monitoraggio che si può realizzare per approntare miglioramenti logistici e soluzioni di mobilità sostenibile.

Le amministrazioni comunali, quali “sistemi operativi delle città”, sono gli organizzatori e i facilitatori del funzionamento e dell’integrazione dell’uso delle risorse della città. E i centri storici sono le risorse primarie in grado di essere fattori di attrazione, ma al contempo devono essere accessibili e devono contenere al loro interno attività sviluppate e occasioni di attività da sviluppare.

Come si può intuire, non si tratta di orientare la politica di intervento dell’Amministrazione solo alla tra-

sformazione fisica della città, ma si tratta di lavorare su piani integrati, rapportandosi sempre più con le esigenze della popolazione e dei soggetti economici, progettando e programmando gli interventi attraverso le nuove forme di coinvolgimento basate sulla progettazione partecipata, sulla condivisione, sulla costruzione “dal basso” di nuove e condivise forme di governo dei processi di intervento.

Dalla dichiarazione di Lille al ruolo dell’Urban Retail

Nella riqualificazione e rivitalizzazione dei centri storici una strategia di intervento che persegue l’obiettivo promosso dalle “3A” è la promozione di una nuova politica del commercio, in coerenza con le più avanzate e recenti proposte legate allo sviluppo **dell’urban retail**.

Il ruolo del commercio e del retail, in un panorama di evoluzione che ha visto “da un lato la frammentazione e l’impoverimento dell’offerta dei centri storici e dall’altro la nascita di poli commerciali standardizzati e alternativi che distraggono attenzione e flussi”, evidenzia la necessità di avviare progetti specifici per i centri storici, in cui le dinamiche competitive si basino su una solida e fitta rete di relazioni tra amministrazione pubblica, commercianti e produttori specializzati con prodotti di eccellenza in grado di legare i propri prodotti all’ambito territoriale di riferimento, e clienti, al fine di progettare servizi e strumenti innovativi per valorizzare l’identità locale e animare il cuore sociale, commerciale, relazionale delle città.

Sulla base di quanto contenuto nella Dichiarazione, negli ultimi anni si sono fatte strada molte proposte e azioni di intervento integrato per la riqualificazione urbana e la rivitalizzazione dei centri storici delle no-

stre città, in particolare quelle definite “urban retail” e che in Italia hanno trovato particolare applicazione nell’individuazione e promozione dei cosiddetti “centri commerciali naturali”.

Ma ciò che per l’Italia è una (relativa) novità, all’estero da molti anni è una pratica molto ben conosciuta e sperimentata. Si chiama “**town centre management**”, ovvero la gestione del centro città intesa come strategia di qualificazione e come strumento efficace di sviluppo dello spazio urbano. E’ applicata con successo da diversi anni sia in Canada che negli Stati Uniti e recentemente il concetto è stato sviluppato anche in Belgio, Inghilterra e Svezia. In particolare i casi inglesi sono ben noti in bibliografia (ad esempio il City Centre Management a Bradford, il Bullring di Birmingham, la City Centre Management Company a Coventry, Town Centre Management a Newbury Town Centre Management Partnership di Newry, il City Centre Management di Oxford). Ma anche in Italia vi sono interessanti esperienze al proposito, da quelle pionieristiche di Perugia e Trento, a quelle recenti di Ascoli Piceno, Bologna, Brescia, Chiusi, Colle di Val d’Elsa, Como, Cuneo, Empoli, Fermo, Foltri, Lucca, Modena, Novi Ligure, Pesaro, Rapallo, Reggio Emilia, Rovereto, Salerno, Spoleto, Taranto, Teramo, Thiene – per citare solo i casi più interessanti e veri e propri esempi di “buone pratiche”. Alcune di queste realtà hanno anche promosso e avviato sistemi di gestione integrata e autonoma dei centri storici, proprio sulla base delle esperienze dei town centre management.

Il town centre management è dunque uno strumento che può attivare programmi di rivitalizzazione dei centri città che comprendano l’economia, l’ambiente, lo

stile di vita e il comportamento e sviluppare nuove metodologie di lavoro. Per le sue specificità, è su di esso che dovrebbero convergere tutte le iniziative programmatiche, anche di carattere più precipuamente urbanistico-progettuale (come avviene ad esempio per i Business Improvement Districts nordamericani e britannici). L’agenzia è il luogo dove si discute, si condivide ed eventualmente si sostengono le azioni necessarie a riqualificare e rivitalizzare i centri storici, attraverso una continua cooperazione tra settori pubblico e privato, entrambi stakeholder corresponsabili del futuro della propria città.

Esercitazioni progettuali – progetti urbanistici

Altro obiettivo (e metodologia perseguita) del Piano è la definizione di un progetto urbanistico per il territorio comunale di Montecchio Maggiore.

Il progetto urbanistico è stato definito e costruito sia in relazione al tema della città pubblica e della città privata sia in relazione alle possibili aree di trasformazione individuate dal Piano.

Temi come la città pubblica o la città privata (ovvero la città della residenza e delle attività economiche e produttive e terziarie) rappresentano due concetti e due disegni della città polisemici e ben più ampi di quelli prettamente tecnici e disciplinari degli standard di aree per servizi pubblici, dei medesimi servizi, di infrastrutture ed urbanizzazioni pubbliche.

Il Piano insegue una stretta relazione e un'adeguata integrazione fra le due "città", da pianificare e disegnare e conseguire mediante appropriate politiche, misure, azioni.

In questo scenario di Piano si riconosce o si deve riconoscere anche come i profili della domanda contemporanea (per la città pubblica, prevalentemente) sono mutati rispetto al passato, passando da una domanda prevalentemente quantitativa ad una domanda prevalentemente qualitativa.

Questo si traduce in una domanda di un contesto dove crescere e vivere, di una domanda di più ampi e accoglienti spazi pubblici, di un contesto complessivo collettivo fruibile, continuo, percepito e percepibile.

L'opportunità del disegno di Piano perseguito muove dal riconoscimento della complessità di tale rappresentazione e quindi dalla necessità/opportunità di metterlo in relazione alle scelte strategiche del PAT.

Per questo motivo il Piano definisce un'approccio progettuale costruito su di una strategia diffusa (ovvero estesa e definita sull'intero territorio comunale) che punta a migliorare la vivibilità e la qualità urbana totale della città e del paesaggio su cui insiste.

Questo approccio viene "disegnato" e definito prendendo come base il telaio del territorio ("quello che c'è") e definendo un micro disegno a scala locale.

In questa cornice di senso del disegno di Piano il progetto (prevalentemente di suolo) urbanistico ipotizzato si presenta come telaio progettuale del territorio, laddove i temi e gli obiettivi più evidenti sono sintetizzabili in:

- messa in rete del sistema delle aree verdi;
- messa in rete del sistema dei servizi;
- costruzione di un progetto di suolo capace di integrarsi con il sistema della mobilità lenta;
- tematizzazione degli ambiti e dei paesaggi del territorio comunale;
- valorizzazione della relazione tra spazi dell'urbanità e l'ambito collinare;
- valorizzazione diffusa degli spazi di back front urbano (corti, cortili, percorsi di retro....).

Gli ambiti di margine o bordo urbano, i percorsi della mobilità lenta, i percorsi del reticolo idrografico e il ridisegno di ambiti interclusi all'oggi poco definiti risultano essere i luoghi privilegiati del ridisegno.

Carta della frammentazione, dello sprawl urbano e della connettività – serie di parchi

Tipi di parchi

Partendo dalle caratteristiche naturali e urbanistiche del territorio comunale di Montecchio Maggiore, si vuole portare avanti un ragionamento relativo al parco urbano, sia nella sua definizione di parco urbano lineare che nella definizione di parco-margine, intesi sia come elemento o figura di connessione fisica, ecologica e sociale che come elemento o figura di mediazione tra la città e i suoi limiti (fisici, naturali, amministrativi, percettivi) e/o tra ambiti spaziali differenti per ruolo, funzione, caratteristiche fisiche, stigma.

Nel tessuto urbano e nella percezione/definizione degli utenti o possibili utenti cittadini il parco urbano ha assunto nuovi valori progettuali e di immagine. La necessità di produrre continuamente il cosiddetto “senso di luogo” e la “identità locale” nei processi urbani di trasformazioni ed evoluzione, spinge il progettista a reinventare o ridefinire in modo continuativo nel tempo ruoli e contenuti del parco, facendo leva specialmente sulla sua vocazione ad essere duttile, multifunzionale, dispositivo relazionale tra elementi fisici ed elementi artificiali, di processi, di parti di città e parti di non città.

Il parco urbano come figura e come idea o vision costituisce di fatto il rango più elevato nella contemporanea creazione di luoghi, o place making.

I parchi come elemento urbano si caratterizzano per la loro grande capacità di rispondere ed adattarsi al contesto (specifico) in cui vengono calati e definiti, riuscendo ad adattarsi sia dal punto di vista morfo-

logico che funzionale che figurativo, andando spesso a gestire aree e spazi aperti ad elevata complessità.

In un contesto territoriale come quello di Montecchio Maggiore è possibile arrivare quindi a parlare di specie di parchi, a seconda del loro ruolo sul territorio, spaziando dal parco urbano lineare di connessione al parco margine, ragionando prettamente su due livelli di lettura: un primo livello indaga e osserva il parco come immagine/figura paesaggistica e si riferisce alle caratteristiche che lo vanno a identificare come figura di natura urbana e quindi alle sue diverse e possibili funzioni urbane di spazio pubblico; il secondo livello è riferito invece al ruolo che il parco stesso interpreta rispetto alla fase del processo di trasformazione urbana che lo vede nascere, in cui serve per andare ad evidenziare il rapporto tra città e parco all'interno delle varie tipologie insediative urbane.

Tra le specie di parchi urbani si possono identificare per esempio:

- il parco giardino, normalmente non di dimensioni rilevanti, in cui gli aspetti tecnici e funzionali vengono trattati e gestiti in modo tale da favorire l'amplificazione dei valori percettivi ed estetici e fruitivi dell'area, riprendendo il ruolo già dei giardini, dove è accentuata al massimo il valore della presenza di componenti vegetali;
- il parco piazza, di derivazione storica, e letteraria, spesso di forma regolare dove si vengono a coniugare le funzioni tipiche del parco con quelle tipiche della piazza, in cui la natura si fonde con una base di impianto prettamente architettonica;
- il parco letterario (o anche parco scultura), che costituisce a livello territoriale una vera e propria

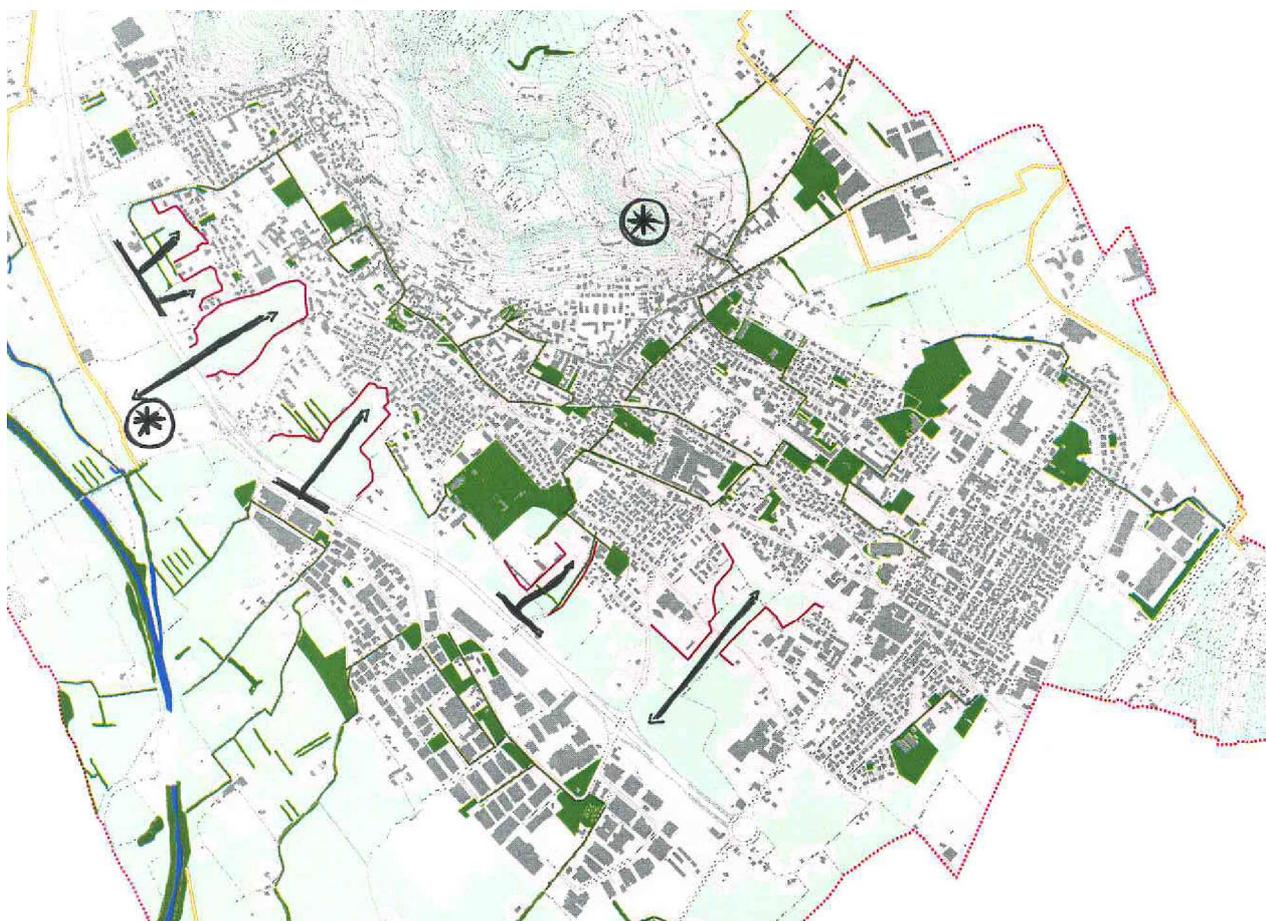
- opera, riprendendo spunto dalla cosiddetta land artist;
- il parco contenitore, che come un grande catalogo di luoghi e spazi differenti, si colloca nel paesaggio urbano per contenere al suo interno una serie di altri parchi, giardini, o altre forme di spazi aperti;
 - il parco bosco, a grande copertura boschiva, il quale va a ricoprire e assolvere ruoli e obiettivi di tutela o creazione della risorsa bosco nel tessuto urbano, connotandosi quindi come spazio a forte valore e componente ecologica e ambientale;
 - il parco campagna, di espressione tipicamente contemporanea, caratterizzato da inserti di moderna natura coltivata a scopo agricolo e/o importanti citazioni di paesaggi rurali storici all'interno di un programma spaziale variegato; esso non viene concepito come riproduzione di una realtà agraria, ma si compone bensì di ambiti messi a disposizione dell'abitare urbano per favorire attività di coltivazione della natura, di tipo orticolo-produttivo o ornamentale;
 - il parco centrale, di derivazione ottocentesca, che ricopre un ampio vuoto urbano spesso di forma regolare contornato dal pieno costruito;
 - il parco parcheggio, anch'esso di derivazione progettuale contemporanea, che ha ridefinito uno spazio aperto mono-funzionale e prettamente strumentale alla sosta degli autoveicoli ad ambito ibrido, flessibile e multifunzionale all'interno di uno spazio che va ad incorporare i connotati del giardino e del parco in un vuoto che per lunghi tratti ricopre meramente il ruolo di infrastruttura di servizio;
 - l'infraparco, che nasce nei cosiddetti interstizi del tessuto urbano, che presenta tra le sue varianti l'interessante immagine di nuovo spessore urbano (piastra parco o parco ponte) dove lo spazio plasmato come area a parco continua ad assolvere anche il ruolo di infrastruttura e di collegamento (o tramite) tra pezzi di città (o livelli di città);
 - il parco connettivo, dove il parco ricopre il ruolo di tessuto di ricostruzione di rapporti spaziali, formali e funzionali tra diverse parti del costruito, fisico e sociale, le quali presentano una configurazione frammentata e sfrangiata o tra pezzi di città e pezzi di non città; esso quindi ricopre il ruolo di elemento di permeabilità e connessione attraverso la varietà dei suoi collegamenti spaziali;
 - il parco margine, inteso come soluzione progettuale e di immagine per le situazioni che si creano al contatto tra la città e i suoi bordi, la città e i suoi limiti fisici e naturali e amministrativi, ma allo stesso anche tra parti di paesaggio urbano ed elementi infrastrutturali; di fatto esso costituisce una figura di mediazione figurativa tra diverse aree omogenee, tra ambiti spaziali differenti per ruolo, funzione, e caratteristiche fisiche. La sua morfologia prevalente, ma non assoluta, è quella della fascia.

Tali casi o modelli possibili di parco urbano possono essere tra di loro vantaggiosamente incrociati in modo integrativo, e ognuna è stata "descritta" considerando aspetti parimenti connotativi del parco, ovvero quelli evocativi e semantici legati alla sua figura e immagine, anche di derivazione letteraria e artistica, e quelli funzionali e spaziali, letti e considerati con riferimento ai caratteri del contesto in cui è inserito.

La loro integrazione è quindi una possibilità importante, specialmente perché fornisce al progettista spunti per una riflessione più ampia, sia tecnica che culturale, sulle varie sfumature funzionali e figurative connesse alla progettazione dell'elemento "natura" all'interno del tessuto urbano, e inoltre perché mette in evidenza ancora una volta l'importanza di un approccio di tipo sistematico rispetto alla progettazione del parco urbano stesso.

Inoltre considerando che la maggior parte dello spazio, in Italia come in Europa, è regolamentato da documenti di tipo urbanistico, si può portare avanti il tema riferito alla cosiddetta "pianificazione ecologica",

che muove dal presupposto che le possibilità di messa in opera di nuovi strumenti e nuovi piani sembrano sempre più complesse e frammentate, e che quindi, al contrario, appare come opportuno e necessario e favorevole andare a realizzare per ogni area urbana una pianificazione ambientale, integrata a quella tradizionale, suscettibile di guidare e gestire ogni modificazione del piano, e che possa altresì fungere da banca dati dinamica per tutti gli studi di impatto ambientale e di incidenza ambientale che implica la formazione e la modificazione dello strumento comunale.



Parco urbano lineare

Il parco urbano lineare si compone di una serie di aree e spazi interconnessi fisicamente e non solo tra di loro, al fine di creare un reticolo di spazi e aree distribuito lungo tutto il tessuto urbano, con funzione di connessione e connettività ecologica e funzionale, oltre favorendo inoltre la qualità urbana locale.

Tale elemento progettuale si propone come vero e proprio elemento capace di produrre una nuova concezione metrica dello spazio pubblico o semipubblico, anche dal punto di vista percettivo (o soprattutto dal punto di vista percettivo), e divenendo così allo stesso tempo elemento capace di andare a regolare o definire processi di crescita o trasformazione di parti urbane e funzionando così da strumento di mediazione per i cosiddetti salti di scala complessi.

Le indicazioni guida del Documento preliminare forniscono indirizzi e spunti su cui appoggiarsi in merito alla progettazione delle reti ecologiche comunali.

Esse individuano dei corridoi ecologici preferenziali, che costituiscono di fatto uno scheletro sul territorio, e due biotopi che devono essere coinvolti nel progetto di reti.

I corridoi così individuati sono identificabili come due assi che percorrono da nord a sud il territorio comunale correndo lungo i margini ovest ed est del territorio stesso e che si compongono ancora di due percorsi trasversali situati entrambi a nord del sistema collinare dei castelli.

Tali indicazioni (e tali percorsi di massima) sono stati quindi messi in relazione sia con la struttura del tessuto urbano e urbanizzato (e relativi effetti di sprawl

urbano) sia con il network di aree verdi e a gioco esistenti o previste nel territorio comunale, le quali sono già state sottoposte ad operazioni di networking sia con l'architettura del paesaggio rurale e agroforestale esistente (e costituente eccezionalità nel territorio) sia con la presenza di fenomeni di penetrazione (cunei verde, assi verdi, connettività ecologica) all'interno del tessuto urbano.

Le vie alberate a proposito costituiscono i fondamentali elementi connettori del sistema del verde: questo per funzionare necessita di alcuni cosiddetti "polmoni" dotati di consistente massa boschiva e di dimensioni tali da poter ospitare al proprio interno biotopi di diversa natura.

Questa composizione permette di andare a definire per il territorio comunale, e specialmente per l'area del capoluogo di comune, una vision possibile inerente alla definizione e costruzione di una sorta di parco lineare, ovvero un sistema di aree collegate che formano un'unica area verde distribuita lungo tutto il tessuto cittadino, capace di fungere anche da tramite per la messa in sistema di area specializzate, di servizi, di comunicazione, di continuità del tessuto stesso, fisico e sociale.

Questo elemento progettuale può così essere il mezzo per superare le criticità che il territorio presenta, sia di natura fisica (borderline fisiche derivate dalla presenza nell'area di grandi arterie a scala territoriale, presenti o future) sia di natura sociale o culturale (borderline o linea di frontiera rappresentata dalla ex SR 11 che divide il capoluogo di comune da Alte Ceccato.

Tale operazioni di ricucitura urbana e/o sociale può essere effettuata sia attraverso la connessione delle due aree di margine ma anche attraverso la valorizzazione della percezione visiva e fruitiva dello spazio pubblico. A questo fine i possono andare a valorizzare e difendere quei casi di permeabilità del territorio rappresentati da cunei verde o da fasce in urbanizzate che facilitano processi di connessione nel territorio e che permettono di mettere in relazione la parte centrale dell'abitato con la fascia di ambito rurale e agroforestale che circonda il capoluogo di Comune e più in generale tutto il territorio collinare comunale.

Il progetto di networking fisico può essere realizzato sia attraverso la definizione omogenea di misure di valorizzazione e tutela degli spazi verdi e sportivi esistenti sia attraverso la progettazione di ulteriori aree, anche nelle aree di margine urbano, e di progetti di verde lineare (fasce lungo la viabilità, filari, viali...). Considerati come un insieme, come un unico elemento progettuale e fisico, i parchi possono formare la linea di confine invisibile o area di confine invisibile tra parti diverse di città e dare ad ogni quartiere un carattere, una individualità, una propria identità strettamente connessa e collegata alle altre.

L'idea di fondo di tale processo parte dal presupposto che non sempre è necessaria una scala vasta per poter fare paesaggio, e altresì non è necessario la dimensione di area vasta per poter perseguire processi di trasformazione sostanziale del territorio; la somma di piccoli e numerosi interventi di connettività ecologica costituisce di fatto quello che è spesso definito come "piano di protezione e riqualificazione del territorio"

Parco margine

Il parco margine come tema o elemento progettuale trova le sue radici storiche nella formula declinata a scala territoriale per la creazione della cosiddetta "cintura verde", già studiata nell'ottocento, come strumento di controllo delle espansioni della città proto-industriale.



Il tema del parco come elemento di costruzione o ricomposizione di margini di costruito, con tutta la complessità di significati e di interpretazioni offerte dagli studi contemporanei sul tema, costituisce un "topos" ricorrente per il pianificatore, ed ambito privilegiato di speculazione e di ricerca figurativa per il progettista.

Il concetto di parco margine quindi introduce il prodotto di un fare progettuale applicato ad una scala topografica, che assume il tema della riconfigurazione dei bordi e delle aree di contatto tra differenti ambiti o sistemi di spazi contigui come linea guida per dare soluzione locale a questioni di carattere fisico-spaziale, ecologico-ambientale, funzionale, formale, percettivo. Infatti le caratteristiche fisiche e morfologiche dell'area di intervento da sole non costituiscono condizione di esistenza del parco margine, ma sono piuttosto gli obiettivi progettuali esplicitati dal progettista, gli esiti spaziali e gli input percettivi stimolati, i processi relazionali attivati a determinare le caratteristiche di questa specie.

Un parco margine non deve necessariamente fungere da elemento di caratterizzazione del bordo fisico individuato, ma si propone piuttosto come nuovo sistema di relazioni (spaziali, visive, fisiche, funzionali) con le varie parti del tessuto urbano e urbanizzato e tra i vari elementi del sistema infrastrutturale, lavorando come un vero e proprio parco connettivo.

Dal punto di vista dell'architettura del paesaggio, il progetto del "margine" inteso come spessore spaziale e come entità mobile e dinamica, tende ad assumere sempre, alla scala territoriale e alla scala urbana, un valore speciale in quanto costituisce di fatto occasione per lavorare contemporaneamente sia sul riequili-

brio di fattori fisici, urbani e/o ecologici-ambientali e sia sulla configurazione o riconfigurazione di una serie di gradienti percettivi, capaci di attivare o riattivare relazioni di interscambio nel tempo e nello spazio tra luoghi e tra sistemi di luoghi.

Il parco margine quindi come elemento progettuale e progettato con la natura, che dà forma ad un ambito di transizione, trasformandolo da un luogo qualunque in un luogo unico e inconfondibile. Nel parco margine la messa in scena delle diverse forme dell'alterità non provoca malinteso ma bensì favorisce reciprocità e scambi virtuosi.

Il territorio agroforestale situato a sud del capoluogo, oltre il tracciato della futura SuperStrada Pedemontana Veneta, e anche a cavallo di essa, sino a forme di penetrazione pure nel tessuto urbano esistente, costituisce elemento peculiare e di valore per il territorio comunale di Montecchio.



Esso si contraddistingue sia dalla presenza di elementi di architettura del paesaggio rilevanti, rappresentati da filari, ecotoni e da una tessitura delle aree agricole molto regolare e uniforme, e sia dalla presenza di colture cosiddette di pregio, come vigneti, oliveti, e frutteti.

A tale ricchezza si unisce ancora una presenza di fenomeni di sprawl urbano ancora contenuti, e nel lato ovest del territorio comunale anche una presenza longitudinale di corsi d'acqua rilevanti costituiti dal fiume Guà e dal torrente Poscola.

La predisposizione e la progettazione di un parco margine lungo il limite dell'urbanizzato sud del capoluogo, può costituire elemento di permeabilità e allo stesso tempo di contenimento dell'urbanizzato, al fine di poter perseguire politiche di riqualificazione del tessuto esistente e di sviluppo eventuale esclusivamente nei vuoti urbani esistenti o ricavabili.

Vision

Il territorio comunale di Montecchio Maggiore presenta una serie di forme del paesaggio rilevanti, che caratterizzano il territorio stesso con la loro forma e la loro percezione.

Obiettivo del piano è la loro identificazione e legittimazione a livello territoriale, sia in termini di rappresentazione e rappresentabilità sul territorio stesso sia in termini di caratteristiche morfologiche e paesaggistiche e naturalistiche delle aree stesse, e la ricerca quindi di forme di tutela e valorizzazione di tali sistemi, anche attraverso la loro messa in relazione.

La ricerca di definizione quindi di una serie di parchi, differenti per tutele e per definizioni, permette una salvaguardia del territorio in modo trasversale, rela-

zionandola con gli assi strutturali e strategici del piano stesso, e costruendo una sorta di maglia a livello territoriale che agisca da supporto ai vari sistemi locali, come il turismo, la residenza, l'ambito agrario e il sistema storico-culturale e architettonico.

Il piano individua tre-quattro tipologie di parchi da cui partire per la costruzione di tale scenario, e li relaziona in una vision unitaria che mette in risalto la volontà di tutela e valorizzazione di tutti gli ambiti naturalistici e paesaggistici integri.

Gli spazi verdi e la vegetazione nel tessuto urbano

Soprattutto a partire dagli anni Ottanta si è sviluppato in Italia un interesse sempre più crescente per i temi dell'ecologia urbana, nella sua definizione di insieme di pratiche multidisciplinari indirizzate al miglioramento della qualità ambientale e della vivibilità nelle città. Tematiche come quella relativa alla minimizzazione dei consumi di energia e acqua potabile o come la riqualificazione del verde pubblico e privato stanno sempre più entrando a far parte di quel bagaglio tecnico di studi e di pratiche innovative che le Amministrazioni locali ormai vanno sperimentando nell'ambito delle politiche di rigenerazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio.

Fra questi grande rilievo assume appunto il tema del verde e della naturalità delle città, che nella storia delle città ha avuto andamenti di interesse ciclici.

La scarsa attenzione all'ambiente naturale nelle città ha costituito la prima causa del suo sistematico degrado, e tale situazione va ricercata sia nella scarsa conoscenza di tale patrimonio sia nell'ignoranza dei metodi di analisi e di intervento.

Gli spazi verdi e la vegetazione nel tessuto urbano

Le aree urbane sono soggette a forme di degrado ambientale che si manifestano nella estrema banalizzazione degli ecosistemi e con una forte riduzione della biodiversità e del loro equilibrio; altresì l'urbanizzazione è anche causa della perdita di conoscenza dell'esistenza dei processi naturali da parte degli abitanti stessi, specialmente considerando le fasce più giovani.

Nell'ottica e nello scenario di un piano urbanistico comunale fondato sulla sostenibilità ambientale e sulla connettività ecologica e paesaggistica, particolare attenzione deve essere posta al riassetto degli spazi verdi ed alla gestione della componente vegetazionale di quartiere.

Inevitabilmente nel definire indirizzi sperimentali ed operativi nella progettazione del verde urbano si fa riferimento spesso ad esperienze di paesi stranieri (in special modo nord Europa e nord America) dove tradizionalmente gli spazi aperti hanno un ruolo significativo ed integrato nella pianificazione urbanistica. In tali contesti, per riflesso della crescente sensibilità per i problemi ambientali, dagli anni Sessanta circa gli stessi principi e fondamenti che stavano alla base della diffusione dei grandi parchi urbani nella città dell'Europa e del nord America vengono riesaminati con un approccio di tipo sperimentale, dando origine a una nuova disciplina che prende il nome di Urban forestry, ovvero di selvicoltura urbana.

Essa ha affrontato in tal modo lo studio delle funzioni igienico-sanitarie della vegetazione, come il miglioramento del clima, la purificazione dell'aria, il sequestro del biossido di carbonio...., che vanno ad ampliare il

ruolo della vegetazione urbana rispetto a quello tradizionale dell'architettura del paesaggio.

A tale componente si è andati a fornire, attraverso l'affinamento delle tecniche colturali e ancora attraverso la selezione e il miglioramento genetico, nuove possibilità per garantire un migliore sviluppo e minori costi di gestione nella manutenzione della vegetazione urbana.

Proprio la necessità di fornire dati e informazioni attendibili sulle reali funzioni della vegetazione nella città è stata una delle motivazioni principali nella nascita della selvicoltura urbana come disciplina scientifica.

Dalla constatazione che l'ambiente urbano risulta mediamente più caldo rispetto all'ambiente rurale circostante e presenta estremi termici estivi spesso più elevati (fenomeno noto con la terminologia urban heat Island, diversi esperti e autori suggeriscono che la trasformazione dove possibile delle superfici artificiali urbane in superfici verdi, o quanto meno anche solo l'ombreggiamento di tali superfici con la vegetazione, possono ridurre considerevolmente gli estremi termici estivi.

Similmente le brezze, derivanti dalla differenza di temperatura tra i centri urbani e la campagna, possono essere utilizzate per convogliare aria più fresca e meno inquinata, mediante la pianificazione di cunei o cinture di bosco nella periferia o nei margini della città. Risulta evidente l'effetto della vegetazione, soprattutto attraverso l'effetto frangivento, con l'ombreggiamento e con l'influenza sull'umidità relativa, possa essere adeguatamente utilizzato in fase progettuale per modificare a favore degli utenti i valori di queste variabili.

L'influenza delle alberature stradali e degli alberi dei giardini residenziali sui consumi energetici, per condizionamento e riscaldamento negli edifici, costituisce un altro campo di ricerca notevole. La vegetazione e in particolare alcune specie a foglia caduca si prestano bene a fungere da veri e propri regolatori climatici grazie alle loro fasi vegetative sincronizzate con i diversi fabbisogni in energia radiante degli edifici. Infatti la scelta delle specie e del corretto posizionamento delle alberature attorno agli edifici in funzione delle ombre proiettate nei diversi periodi dell'anno stanno alla base di un efficace controllo climatico. Nella scelta delle specie è fondamentale conoscere i periodi quindi di inizio e fine della fase vegetativa della pianta nella zona climatica considerata, per poter utilizzare quelle specie che meglio sono sincronizzate con il fabbisogno energetico della zona. Si dovrà inoltre considerare la trasparenza relativa della pianta senza foglie, per poter meglio sfruttare la radiazione solare nei mesi invernali.

Il ruolo della vegetazione urbana nel rimuovere o ridurre l'inquinamento atmosferico è un'altra funzione che ha avviato molti percorsi di ricerca sul tema. I due filoni che si possono individuare a proposito fanno riferimento al ruolo del verde urbano nella immobilizzazione del biossido di carbonio e dei conseguenti contributi all'attenuazione dell'effetto serra, e poi alla capacità della vegetazione di filtrare gas e particelle inquinanti spesso emesse localmente, e quindi agire per ridurre l'inquinamento atmosferico locale quanto meno nelle aree verdi urbane.

Appare di rilevante importanza poi anche il ruolo della vegetazione urbana nel ridurre la concentrazione degli inquinanti atmosferici.

Appare non trascurabile pure la funzione del verde urbano sul ciclo delle acque. Spesso le città o i contesti urbani sono caratterizzati da grandi estensioni di superfici impermeabili, che possono arrivare anche a coprire il 90% del territorio stesso (basti pensare ai centri storici o alle grandi strutture di vendita). Queste aree raccolgono quantità di acqua assai elevate, che vengono poi convogliate direttamente e rapidamente nei sistemi di drenaggio del sottosuolo, e quindi successivamente nei fiumi e nei canali.

Questa situazione risulta essere non ottimale sia per possibilità di allagamenti in caso di eventi meteorici che superino la capacità dei sistemi di drenaggio stessi, sia perché l'acqua può raccogliere grandi quantità di sostanze inquinanti che saranno riversate nei corsi d'acqua, senza interventi di depurazione delle acque stesse.

Le aree verdi possono quindi avere un ruolo importante per risolvere tali questioni problematiche, sia in modo indiretto attraverso la riduzione dell'estensione delle superfici impermeabili, sia in modo diretto fungendo da aree di raccolta dell'acqua piovana, in modo tale da garantire un più lento smaltimento e filtraggio delle acque stesse.

Per contraltare, accanto ai numerosi aspetti positivi, la vegetazione in un ambiente molto artificiale dove l'utilizzazione della risorsa spazio prevede forte competizione e a volte pure conflitti, può presentarsi come un fattore di disturbo; basta pensare alle radici che sollevano i marciapiedi e danneggiano le infra-

strutture sotterranee o alle foglie che intasano grondaie e tubazioni o ai pollini che provocano allergie.

A tale proposito la selvicoltura urbana si propone come strumento e momento di valutazione di tali aspetti e di ricercare con gli strumenti più consoni di tracciare un bilancio costi-benefici sufficientemente realistico, capace di fornire preziosi elementi di valutazione nella pianificazione di nuovi spazi e nella progettazione di nuove sistemazioni.

Analisi del verde urbano

Alla base di ogni operazione sul territorio deve esserci un adeguata conoscenza delle sue componenti, dei suoi caratteri e delle loro interconnessioni. Questa situazione si ottiene attraverso un accurato processo di analisi paesaggistica ed urbanistica eseguita attraverso l'indagine accurata, la raccolta di tutte le informazioni, la loro catalogazione e il loro confronto finalizzato all'obiettivo che si deve o si vuole raggiungere.

Come suggerisce Kevin Lynch, per poter giungere alla definizione di intervento e di regole morfologiche, che non possono essere generiche, ma devono rispondere ai caratteri specifici e precipi dei luoghi, occorre innanzitutto conoscere e descrivere i "valori" e i "difetti" dell'ambito territoriale o locale considerato. Tale fase di lavoro deve essere considerata come parte fondamentale delle regole della forma, in quanto queste devono essere estratte dai caratteri del contesto ed adattate ad esso, e devono quindi arrivare a fornire indicazioni specifiche per luoghi specifici.

Verranno così realizzate una serie di carte tematiche riportanti mappature di uno o più caratteri del paesaggio raggruppabili in un tema specifico ed omogeneo.

Le carte tematiche elaborate fanno riferimento a:

- Carta del grado di copertura vegetazionale;
- Carta della presenza di verde pubblico e privato;
- Carta degli spazi verdi pubblici;
- Carta dei Viali, delle strade alberate e degli elementi di architettura del paesaggio;
- Carta del mosaico PRG;
- Carta delle aree a maggiore concentrazione dei servizi civici e delle attività commerciali;
- Carta delle gerarchie del sistema viario interno dal punto di vista fruitivo e della percezione visiva;
- Carta delle criticità tra spazi verdi pubblici e viabilità.

Carta del grado di copertura vegetazionale

In questa carta tematica vengono rappresentate le varie pertinenze in tre livelli di copertura vegetazionale, ovvero alta, media e bassa copertura vegetazionale.

Vengono considerate e classificate solo le aree edificate, e viene realizzato tramite processo di foto interpretazione da Ortofoto 2006. Gli edifici o isolati considerati e identificati come un "isola" sono stati rappresentati come un unico elemento urbano in quanto si è rilevata una consolidata omogeneità dei caratteri tipologici e urbanistici.

Questo tipo di elaborato permette di andare a valutare lo stato di fatto del tessuto urbano in riferimento alla percentuale di copertura vegetazionale, in modo tale da andare ad inserire questo strato verde all'interno della maglia di connettività ecologica che si vuole realizzare, valorizzando eventuali aree ad elevata copertura, e ponendole in relazione al contesto attraverso elementi di connessione lineari.

L'analisi evidenzia come si rilevi una preponderanza delle aree a media copertura vegetazionale, più o meno omogeneamente distribuite sul territorio, il che costituisce la maglia di nodi o aree di riferimento per il progetto di networking assieme agli elementi vegetazionali lineari esistenti.

Il grado di copertura vegetazionale consente di impostare su una base ottimale quel progetto di "pianificazione ecologica" che sta alla base del progetto di networking ecologico.

Elementi di progetto

Dall'analisi effettuata emergono tali indicazioni:

- La realtà di una unità urbana contraddistinta da margini di forte evidenza e visibilità (la ferrovia, le arterie stradali di scala territoriale, le arterie stradali di penetrazione urbana...);
- La presenza di alcuni percorsi principali, che costituiscono l'ossatura primaria locale, con presenza di attività economiche e commerciali, ma anche con una immagine frammentata e discontinua anche sotto il punto di vista percettivo e fruitivo;
- La compresenza di ambiti insediativi estremamente eterogenei per morfologia, per tipologie edilizia, e per tessuto sociale;
- La riconoscibilità di alcuni elementi significativi urbani e loro posizione nel tessuto urbano (polarità non centrali);

Da essere emergono altresì dei meta obiettivi da perseguire, identificabili in:

- La salvaguardia e la valorizzazione non solo dei beni storico architettonici e monumentali individuati dalle indagini preliminari ma anche dei beni

naturalistici ed ambientali e dei segni e delle tracce della conformazione territoriale del territorio;

- La gerarchizzazione e la riqualificazione della trama dei percorsi, delle linee di movimento abituale o potenziale interne all'unità urbana;
- la formazione di un organico sistema del verde, attraverso il recupero delle aree dimenticate o delle aree su cui insistono attività obsolete, ed ancora attraverso la predisposizione di interventi mirati di rinnovo del patrimonio arboreo secondo più attenti criteri ecologici ed estetici, assicurandone un'adeguata manutenzione ed integrando in un disegno unitario privo di soluzioni di continuità tutti gli spazi di verde pubblico e privato presenti nel tessuto comunale;
- l'introduzione negli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione urbana ed edilizia di una visione integrata del ciclo dell'acqua, finalizzata al risparmio delle risorse idriche, alla ricarica delle falde, alla fitodepurazione e al riciclo delle acque piovane e di scarico;
- la riqualificazione dei margini e delle porte di accesso all'unità urbana, migliorandone l'immagine, alberature, incentivazione all'avvio di programmi o progetti di recupero o rinnovo edilizio, ed accrescendone l'accessibilità e rendendoli ancora permeabili alle comunicazioni con le aree urbane limitrofe;
- la valorizzazione visiva e funzionale dei principali riferimenti presenti nel territorio, attraverso la loro integrazione con i nodi caratterizzanti la rete dei percorsi, la formazione o il ridisegno dei luoghi pubblici o semipubblici, anche attraverso lo studio

di scenari o scorci che ne consentano una percezione intensificata.

Piano di Accompagnamento Sociale per Alte Ceccato

Introduzione

Il quartiere di Alte Ceccato si trova a sud-est del comune di Montecchio Maggiore ed è chiuso a sud dall'autostrada A4 Trieste-Milano e la linea ferroviaria mentre a nord dalla ex SR 11.

Il suo sviluppo è stato in parte determinato dalla presenza dell'industria di compressori d'aria Ceccato che, tra gli anni '40 e '50, ha dato origine al quartiere operaio e che nel tempo ha modificato la morfologia non solo fisica ma anche ambientale e sociale dell'area. Tra gli anni '50 e '60, nel quartiere di Alte si insediarono una ventina di nuove industrie la cui esistenza era in gran parte legata alla "Ceccato". Insieme alle attività produttive, in quegli anni furono costruiti gli spazi dedicati alla residenza e ai servizi ed il quartiere divenne un vero e proprio centro insediativo. Attualmente l'area è caratterizzata da una forte presenza di immigrati, prevalentemente di origine Bangladesi, Indiana e Ganese. Infatti su un totale di circa 6.447 abitanti, circa il 28% della popolazione residente ad Alte è straniera¹ cioè circa 2.000 abitanti.

L'origine del quartiere legata alla presenza dell'industria Ceccato e delle attività produttive ad essa connesse, ha determinato la presenza di aree da riconvertire, delle aree cioè dismesse o in via di dismissione i cui spazi possono essere riutilizzati e messi a disposizione della collettività non solo locale.

¹ Fonte dati: Progetto Montecchio Si_Cura. Popolazione residente ad Alte tot. 6.447: stranieri 1.799, italiani 4.648.

Si tratta delle aree individuate strategiche per il quartiere stesso, la cui riqualificazione potrebbe fungere da “legante” tra il quartiere e le altre parti di città, da “elemento attrattore”, richiamando persone da fuori, e da “rigeneratore” non solo in senso fisico, ma anche in senso sociale e ambientale del quartiere.

Il contesto del quartiere di Alte Ceccato presenta delle potenzialità e delle criticità che sono quindi tanto di tipo urbano e territoriale quanto di tipo sociale e culturale.

Un'azione specifica per la realtà di questo quartiere potrà essere tanto più strategica quanto più si avrà la capacità di mettere in relazione politiche di tipo urbano con politiche di tipo sociale volte all'integrazione del quartiere con il resto del territorio e ad uno sviluppo ordinato del territorio stesso.

Nonostante le politiche di tipo sociale promosse dall'Amministrazione Comunale, per sua conformazione fisica, per la sua origine di quartiere operaio, per la sua morfologia e per uno sviluppo socio-economico del tutto particolare, il quartiere di Alte Ceccato risulta essere attualmente ‘ai margini’ del comune. La presenza della consistente percentuale di immigrati pone il quartiere ancora più in una condizione di isolamento con il territorio comunale nel suo complesso.

Una questione centrale appare quindi quella della emarginazione, sia nella sua dimensione fisica che in quella sociale.

Metodologia di lavoro

Si ritiene di utilizzare il Metodo della gestione del Ciclo di Progetto - e della sua componente Quadro Logico - come strumento efficace per evidenziare i di-

versi livelli di criticità presenti nel quartiere, le relazioni tra di essi e le possibili azioni da mettere in atto per migliorare la qualità della vita nel quartiere e nel territorio comunale. Il Metodo della gestione del Ciclo dei progetti è la condizione base per l'accesso ai finanziamenti dell'UE.

Lo strumento del **Quadro Logico** (o Logical Framework) permette di poter individuare obiettivi, azioni e risultati attesi partendo dall'analisi dei problemi, sia specifici che generali, consentendo ai vari attori di un contesto di partecipare alla definizione di un itinerario trasparente, oltre che logico, utilizzando concetti e linguaggi comuni.

Il processo di elaborazione e applicazione del QL si basa su alcuni concetti chiave:

1. **Analisi dei problemi:** si parte dall'analisi del contesto con un primo stadio di costituzione dall'identificazione dei problemi per passare allo stadio successivo che li causa. Il processo è facilitato dall'utilizzazione di una rappresentazione grafica sotto forma di diagramma o "albero" dei problemi in cui vengono esplicitate le relazioni causa-effetto. Questo binomio è chiaramente una semplificazione delle relazioni reali tra causa ed effetto ma permette in ogni caso di dare una gerarchia al contesto rilevato.
2. **Analisi degli obiettivi.** L'identificazione degli obiettivi è in qualche modo la traduzione in positivo dei problemi rilevati. In questo senso, una volta individuato il problema generale, si potrà identificare anche l'obiettivo/scopo principale del progetto.
3. **Analisi delle strategie.** Si tratta cioè dell'identificazione dei mezzi/strumenti per perse-

guire gli obiettivi attraverso la definizione delle attività da realizzare e dei risultati attesi.

4. Attività-tempi-ruoli: dalla selezione delle attività all'attribuzione di responsabilità e al calendario di esecuzione.

Il QL si presenta sotto forma della seguente matrice:

	<i>Logica di intervento</i>	<i>Indicatori oggettivamente verificabili</i>	<i>Pre-requisiti</i>
<i>Obiettivi generali</i>			
<i>Obiettivi specifici</i>			
<i>Risultati</i>			
<i>Attività</i>			

Tale metodo sarà integrato con altre metodologie e approcci al fine di integrare il più possibile i diversi aspetti della progettazione urbanistica e dell'individuazione di un processo di miglioramento sociale tra le quali, ad esempio: analisi storico-morfologica, sopralluoghi e misurazioni sul campo, interviste spot, tavoli individuali e incontri di gruppi portatori di interessi sociali diversi.

E' inoltre da evidenziare che il quartiere di Alte Ceccato è già oggetto del progetto "Montecchi Si Cura" attraverso il quale è stato attivato un sistema di coinvolgimento della popolazione residente che ha restituito la percezione degli abitanti rispetto al quartiere, individuando un primo livello di potenzialità e criticità dell'area. Tale lavoro di indagine partecipata sarà quindi la base per eventuali ulteriori approfondimenti delle tematiche rilevanti del quartiere.

Temì centrali per la rigenerazione del quartiere

Il sistema degli spazi pubblici è fondamentale nell'organizzazione di una città. Esso tiene insieme i quartieri e gli isolati, anche profondamente diversi tra loro, per origine, morfologia, forma, densità, usi e stratificazione sociale. Gli spazi pubblici sono fondamentali anche per la vita sociale di una città: sono i luoghi accessibili a tutti, dove le differenze, culturali, sociali, economiche, politiche si incontrano ed entrano in contatto, sono spazi di condivisione. In essi vengono riversati le differenze, le contraddizioni e le diverse appartenenze, ma le regole della vita pubblica e la proprietà pubblica e quindi di tutti, consentono di non permettere la sopraffazione di uno rispetto all'altro.

Partire dalla riqualificazione degli spazi pubblici e da un ripensamento della sfera pubblica, spesso ridotta nella società contemporanea occidentale ma talvolta più viva e attiva nelle culture degli immigrati, può aiutare alla creazione di una dimensione collettiva più serena e vivibile. Lo spazio pubblico può diventare l'occasione per gettare un ponte tra persone, spazi e interessi diversi, è un invito al dialogo, alla compresenza e al rispetto dell'altro.

Un secondo tema portante è quello relativo alla presenza delle aree produttive dismesse o da dismettere. In tal senso è necessario porre un'attenta analisi sulle possibili trasformazioni e future funzioni dei contenitori vuoti, con una eventuale partecipazione nella scelta della comunità locale stessa, in modo da porre le basi per una riqualificazione che trascenda il lato prettamente fisico al fine di abbracciare anche quello economico e sociale. Tali aree potranno infatti generare sia attività economiche che spazi sociali di aggregazione (spazi verdi, piazze, percorsi alternativi, ...) e di

servizio (centri sociali, ambulatori, luoghi per eventi,...).

Un terzo tema è quello relativo al sistema delle connessioni e degli accessi:

- le connessioni tra il quartiere e le altre parti di città, in modo da integrare la zona con il restante comune;
- le connessioni interne al quartiere stesso in modo da migliorare i problemi legati alla percezione della sicurezza (arredo urbano, percorsi calibrati, percorsi "luminosi") e al miglioramento dell'ambiente e della qualità urbana stessa.

Da una prima analisi del territorio e delle sue potenzialità criticità è emerso quanto segue (gli elementi di seguito riportati hanno carattere esemplificativo e potranno essere rivisti e modificati in funzione degli ulteriori approfondimenti che si andranno a fare e della eventuale ridefinizione di problemi e obiettivi):

Problema generale: disagio della popolazione dovuto a carenze urbanistiche e difficoltà di gestione del quartiere

Problemi specifici:

- Concentrazione e isolamento della popolazione immigrata
- Spopolamento della popolazione locale
- Sovraffollamento degli alloggi
- Sensazione di insicurezza
- Scarsa fruizione degli spazi pubblici da parte della popolazione locale
- scarsa di educazione ambientale
- scarsa educazione civica
- Ghettizzazione

- Chiusura della popolazione straniera
- Chiusura della popolazione locale
- Scarsa qualità urbana
- Scarso funzionamento del sistema di raccolta dei rifiuti
-

Obiettivo generale: migliorare la vivibilità del quartiere e le dinamiche di integrazione sia interne che del quartiere e con il comune

Obiettivi specifici:

- rendere gli spazi pubblici fruibili da tutti i residenti
- aumentare gli spazi pubblici, i percorsi ciclopedonali, gli spazi di aggregazione
- individuare delle funzioni "attrattive" da inserire nel quartiere
- migliorare la qualità urbana del quartiere
- sensibilizzazione ambientale
- sensibilizzazione civica
- aumentare le occasioni e gli spazi di integrazione

Elementi condizionanti "esterni" al quartiere:

- la presenza della strada commerciale
- realizzazione della futura stazione ferroviaria
- realizzazione della pedemontana
- presenza dell'area collinare
- trasformazioni già programmate
- politiche sociali già attivate
- aree di riconversione

Le azioni possibili:

- individuare dei punti di accesso e di relazione tra Alte Ceccato ed il territorio comunale a nord della strada commerciale e l'area residenziale dietro l'area dell'industria Ceccato
- mettere a rete, anche attraverso percorsi ciclo-pedonali, le parti del quartiere adesso utilizzate come "punti di aggregazione"
- individuare una rete di percorsi "verdi" che metta in relazione il quartiere con il resto del territorio
- individuare delle funzioni da insediare (ad esempio nelle aree di riconversione) che possano portare nel quartiere anche popolazione non residente
- promuovere un sistema di gestione da parte dei residenti delle aree verdi, e più in generale del bene pubblico;
- promuovere eventi di tipo interculturale nei punti "strategici" quartierali o interquartierali
- valorizzazione del viale della stazione
- promuovere azioni di sensibilizzazione ambientale e civica (o implementazione dei programmi già esistenti)

Ipotesi di lavoro

Fase I: analisi

1. Aspetti sociali ed economici che hanno determinato i cambiamenti più recenti
2. Analisi dei percorsi e della mobilità del quartiere
3. Individuazione delle porte, dei confini, delle barriere, delle centralità, dei punti di riferimento, delle centralità ecc. del quartiere
4. Mappatura degli spazi pubblici e dei rilevanti spazi 'comuni' usati dalla collettività nel quartiere
 - a. Censimento e caratteristiche degli spazi
 - b. Usi, accessibilità, e gerarchie degli spazi
 - c. Caratteristiche immateriali degli spazi

Fase II: individuazione delle criticità, potenzialità e obiettivi

1. Fattori di degrado e qualità maggiormente percepiti
2. Criticità e potenzialità intrinseche degli spazi pubblici e dei più rilevanti spazi comuni
3. Criticità e potenzialità strettamente legate alla vita sociale nel quartiere
4. Obiettivi da raggiungere

Fase III: progettuale

1. Ripensare il sistema degli spazi pubblici e i momenti di vita collettiva
2. Individuazione di una serie di attività strategiche possibili

3. Ideazione del processo per la scelta delle attività da realizzare

Vision

Il documento in corso ha come obiettivo finale l'elaborazione, sulla base delle indagini e incontri con la rappresentanza politica ed eventualmente cittadina di Alte Ceccato, di un progetto per il ripensamento della dimensione spaziale collettiva attraverso un processo che combina la riqualificazione fisica del sistema degli spazi pubblici e la rivitalizzazione della sfera pubblica.

Il progetto elaborato avrà le caratteristiche di un processo, ovvero prevederà una serie di azioni in cui la cittadinanza sarà invitata a farne parte ed a deciderne gli esiti in modo condiviso.

Processo di riqualificazione della strada ex SR11 strada mercato

Tale valutazione è riferita al **processo di riqualificazione** previsto per la **ex strada regionale 11** che divide il capoluogo dal quartiere di **Alte Ceccato**.

All'interno del lavoro di ricerca **“Progetto – Vicenza nel terzo millennio – La programmazione territoriale, l'ambiente, le infrastrutture e i servizi – Tavolo di concertazione per la riqualificazione del sistema produttivo dell'area Berica Meridionale”** essa è stata definita **“strada mercato Vicenza-Montecchio”**, ovvero come ambito caratterizzato dalla presenza di funzioni miste, manifatturiere e terziarie, e di attività commerciali a nastro lungo l'asse stesso, direttrice di sviluppo e attrattore lineare di molteplici attività e funzioni, ed ancora spazio in cui manufatti e funzioni si organizzano e si rapportano all'asse stradale, grazie a cui acquisiscono visibilità e significato.

Essa costituisce di fatto una delle più vaste strade mercato del Veneto, un continuum di case, capannoni, piazzali, ipermercati, negozi e strutture commerciali che ignorano i confini comunali e cancellano la campagna e distruggono le varie forme del paesaggio.

Tale area infatti è sempre stata investita da processi di trasformazione (terziarizzazione) striscianti e mai accompagnati o definiti da un governo delle trasformazioni.

La strada mercato costituisce un modello di sezione di un'infrastruttura stradale, con caratteristiche tipologiche e di uso ben specifiche. Le regole insediative

della strada mercato sono poche e chiare: essenzialmente quelle che consentono la disposizione di una sequenza abbastanza continua di oggetti diversi per natura e dimensione, allineati lungo i bordi di un asse viario a carattere territoriale, che per contro deve rappresentare un potente attrattore per attività commerciali.

Nel modello di strada mercato la strada passa dalla condizione di infrastruttura alla condizione di struttura, capace di governare, ai suoi lati, una continua alternanza di scale di intervento, quella territoriale dei grandi contenitori commerciali e per il tempo libero, quella locale degli edifici ibridi o residenziali.

Nei cosiddetti paesaggi contemporanei la strada mercato rappresenta non più solo la linea di confine tra diversi insediamenti, ma piuttosto diventa lo spazio di relazione, territorio pubblico, asse di scorrimento e di attraversamento di una net-city senza soluzione di continuità.

La qualità della strada allora è affidata a pochi o sporadici fattori, che spesso cambiano da giorno a notte. In questo contesto il simbolo domina lo spazio più della forma, l'architettura non riesce sempre a stabilire relazioni spaziali e quindi l'edificio diventa esso stesso insegna: la facciata è una superficie da dipingere, disegnare, decorare per intercettare lo sguardo; l'architettura si ricopre di simboli e si piega al messaggio che deve comunicare, quasi a dire che se si togliessero le insegne non ci sarebbe più quasi luogo. Ciò che avviene infatti è la creazione di un ambiente che appare come la traduzione fisica della nuova condizione di commercio in automobile, un ambiente che trova la sua prima forma compiuta, che diventa, in altre parole, paesaggio stesso, con l'avvento di

quello definito da Lynch come "uno dei rari contributi americani alla forma della città: la strip".

La percezione cinematografica costituisce il principale modo di lettura dei fronti stradali, dove la costante è un invariante sequenza di oggetti: strada-insegna-parcheggio-edificio dove ogni individuo rincorre la propria visibilità attraverso la manipolazione in modi differenti degli stessi elementi. In questo contesto, i paesaggi che si susseguono sono una lista disordinata e piena: strade di accesso, parcheggi sul fronte strada, parcheggi sul retro, magma di insegne e cartelloni, accessi, spazi verdi, spazi degradati, spazi incolti....l'immagine si compone quindi di scritte, luci, materiali, manifesti....da guardare o meglio da vedere in movimento e progettati per essere visti da occhi non attenti; un'immagine scandita dal tempo, dalla velocità degli utenti in movimento, un paesaggio su misura per l'automobilista più che per il pedone, che si ritrova con spazi sempre più esigui e ritagliati.

Questa valutazione vuole andare a definire una metodologia di costruzione di un processo di trasformazione di una infrastruttura, all'interno di un tessuto urbano saturo, considerata nel **medio-lungo periodo**; obiettivo di questo metodo di valutazione è la costruzione di una serie di riflessioni-linee guida capaci di fungere da quadro di riferimento.

Essendo tutta l'asta urbana dell'arteria individuata come area ove intervenire attraverso la definizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ed essendo questi prettamente costruiti per settori, il Piano può intervenire per gestire il processo in tutta la sua scala cronologica.

Considerata la complessità dell'intervento, si propone una **metodologia di analisi e valutazione e accompagnamento del processo di trasformazione dell'area che permetta di rileggere l'importante ruolo che l'arteria riveste o può rivestire nel contesto urbano e territoriale limitrofo**. Tale metodologia di lavoro può poi essere ripresa per casi analoghi. Obiettivo del lavoro è la definizione di una vision strategica dell'asse, individuato e riconosciuto come asse principale di organizzazione di una parte di città, allo scopo di ricostruire una porzione di tessuto plurifunzionale, integrato, accessibile, caratterizzato. Ricerca quindi di un modello nuovo di pianificazione, non rigido, che trovi fondamento nella storia urbanistica dell'area e del territorio, e sulle sue trasformazioni in atto o previste, soprattutto attraverso la definizione di strumenti a scala operativa legati alla specificità dei luoghi stessi; strumenti quindi come il Piano di Lottizzazione o il Piano Particolareggiato o il Piano di Recupero diventano attivabili, anche se rimane preferibile l'attivazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) capace di mettere in relazione ed integrazione il centro urbano con le sue periferie (e frangie), di mettere in relazione ed integrazione le aree di margine nel rapporto città-campagna, di localizzare le funzioni e centralità, di dare rappresentabilità ai luoghi.

Il ricorso ai Piani Urbanistici Attuativi costituisce una sorta di questione di credibilità, di commisurazione alle risorse disponibili, di democraticità nelle procedure e di capacità di dialogo, oltre alle più immediate possibilità di riduzione dei tempi e delle procedure. In tali scenari, la macchina amministrativa rappresenta il soggetto con funzione guida nel processo decisionale che accompagna la formazione del consenso sulle

proposte, la cooperazione tra diversi soggetti pubblici e privati, l'interazione tra le politiche, fissando altresì le regole per indirizzare e valutare le proposte di intervento.

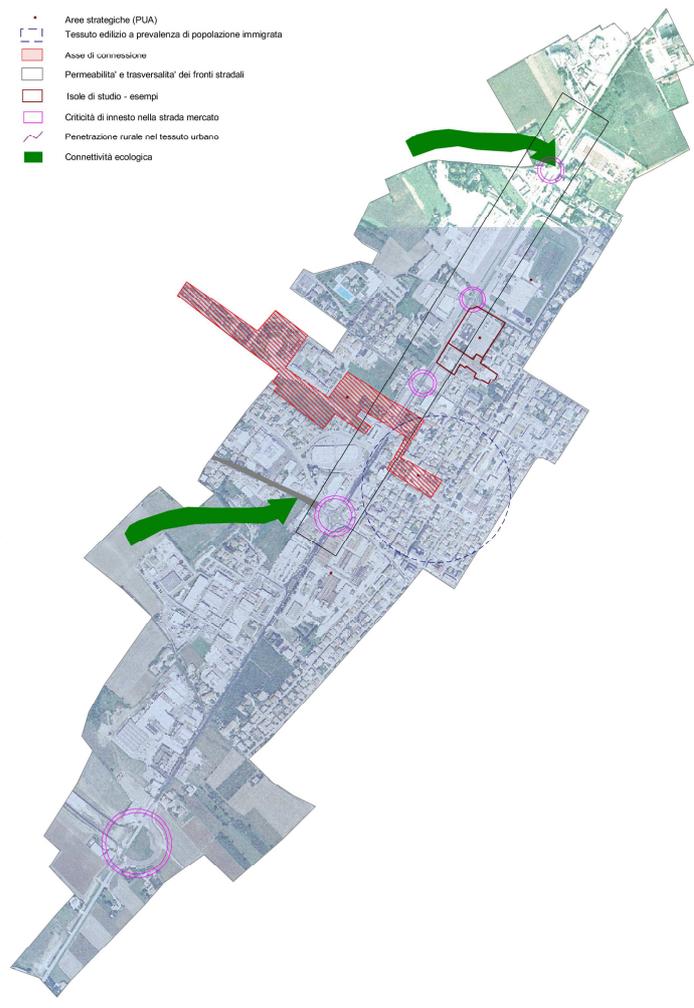
L'immagine a pagina successiva evidenzia la lettura effettuata sugli aspetti morfologici e relazionali dell'asse della strada mercato.

Questa analisi e rappresentazione per elementi tematici o morfo-funzionali permette di andare a destrutturare l'asse in relazione alle dinamiche e relazioni che crea.

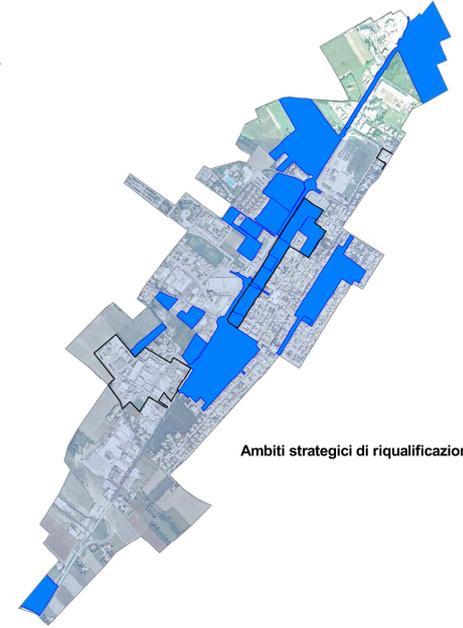
In questa lettura gli elementi o i tematismi evidenziati e rappresentati fanno riferimento ai varchi non edificati presenti lungo l'asta, ai luoghi della trasformazione e riqualificazione intesi come nodi di una maglia di intervento, il tessuto edilizio esistente rappresentato per destinazione d'uso prevalente al fine di ricostruire i telai insediativi insistenti nell'ambito lineare, gli elementi di connessione ambientale e paesaggistica riconosciuti (viali alberati, filari, siepi, parchi lineari, sistema degli spazi aperti...) e servizi e centralità (nodi funzionali, rappresentativi e relazionali).

L'unione di queste mappe tematiche fornisce una prima rappresentazione delle dinamiche relazionali e spaziali dell'asse, e si propone come primo momento di progetto per il miglioramento della permeabilità dell'asse stesso; obiettivo di quest'approccio, nel breve-medio periodo, è il miglioramento tra i due fronti insediati e la messa in sicurezza della mobilità lenta, sia longitudinalmente che trasversalmente all'asse viario stesso. In quest'ottica il progetto e obiettivo introdotto dal PAT è il ribaltamento della definizione dello spazio definito dalla sezione stradale e dai fronti che visi affacciano

- Area strategica (PLA)
- ▭ Tessuto edilizio a prevalenza di popolazione immigrata
- ▭ Asse di connessione
- ▭ Permeabilità e trasversalità dei fronti stradali
- ▭ Isole di studio - esempi
- ▭ Criticità di innesto nella strada mercato
- ▭ Penetrazione rurale nel tessuto urbano
- ▭ Connettività ecologica

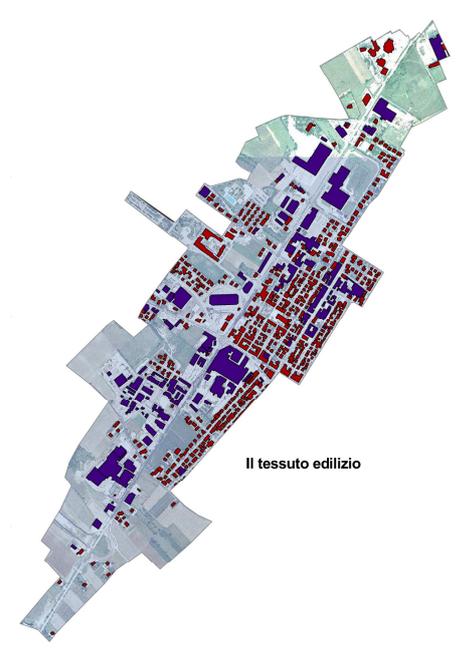


- ▭ Zonologanti
- ▭ Servizi erogati a Piano Urbanistico Attuale



Ambiti strategici di riqualificazione

- ▭ Edifici a destinazione residenziale
- ▭ Edifici a destinazione produttiva



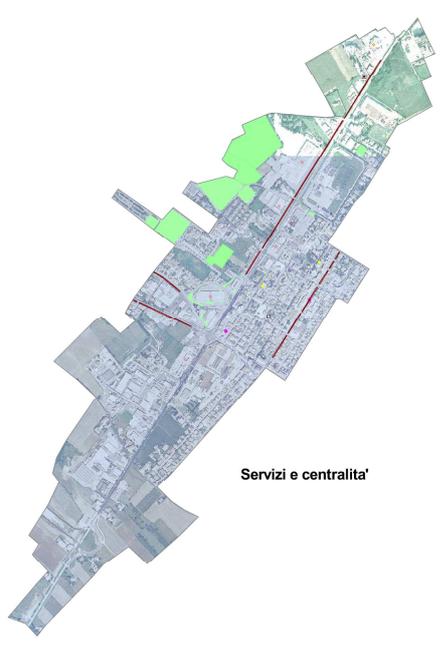
Il tessuto edilizio

- ▭ Filati verdi
- ▭ Tessitura agricola



Elementi di connessione ambientale e paesaggistica

- ▭ Piani storici
- ▭ Aree attraccate ai vertici pubblici
- ▭ Edifici a interesse pubblico
- ▭ Edifici adibiti a mercato
- ▭ Edifici adibiti ad attrezzature sportive
- ▭ Edifici adibiti al commercio diretto
- ▭ Edifici adibiti allo spettacolo
- ▭ Edifici adibiti al culto
- ▭ Edifici di cura



Servizi e centralità

che vi si affacciano, “riconquistando” la definizione collettiva di spazio pubblico, entro cui si rovescia la gerarchia tra città veloce e città lenta.

Tale processo e obiettivo si inserisce all'interno di un progetto a scala territoriale denominato Viver, il quale prevede la rifunzionalizzazione della strada mercato compresa idealmente tra Verona e Vicenza, riportandola a un ruolo e una funzione urbana, slegandola dalla funzione di asse di scorrimento e riportandola alla funzione di luogo della scambio (di relazioni e nella sua definizione mercatale) a scala urbana, all'interno di un processo di rigenerazione omogeneo nei suoi criteri e strumenti di intervento lungo tutto il suo asse.