



# COMUNE DI VICENZA

## Provincia di Vicenza



# Piano degli interventi - PI

## Elaborato 1

### RELAZIONE PROGRAMMATICA

**elaborato maggio 2022**

*aggiornato con determina dirigenziale n. 1355 del 14/06/2022*

**Il Sindaco**  
Francesco Rucco

**Il Segretario Generale**  
Stefania Di Cindio

**Il Direttore Generale**  
Luca Milani

**Il Direttore del Servizio Urbanistica**  
Riccardo D'Amato

**Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013**

**Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza - DCC n. 16 del 04/03/2021**





COMUNE DI VICENZA  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**  
**RELAZIONE PROGRAMMATICA**





## SEQUENZA CRONOLOGICA DELLE MODIFICHE INTRODOTTE

Di seguito si riporta la cronologia delle varianti che hanno introdotto modifiche ai contenuti del presente documento.

1. Esame e controdeduzioni alle osservazioni pervenute e approvazione parziale della "Variante parziale al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 04.03.2021.



## PIANO DEGLI INTERVENTI Relazione Programmatica

PREMESSA .....	1
TITOLO 1 - LA STRUTTURA DEL PIANO .....	4
1.1. Disciplina regolativa .....	9
1.2. Disciplina operativa .....	9
1.3. Disciplina programmatica .....	10
TITOLO 2 - I TEMI PROGETTUALI .....	11
2.1. IL SISTEMA AMBIENTALE .....	12
2.1.1. La rete ecologica comunale.....	12
2.1.2. Il sistema agricolo .....	16
2.1.3. La sicurezza idraulica .....	18
2.2 L'ASSETTO INSEDIATIVO E FUNZIONALE .....	19
2.2.1. L'offerta dei servizi .....	23
2.2.2. Lo sviluppo dell'attività culturale e di spettacolo .....	25
2.2.3. La tutela del Centro Storico e il rilancio del suo ruolo .....	25
2.2.4. Le azioni di riqualificazione urbana .....	27
2.2.5. Il fabbisogno abitativo e la risposta alle esigenze familiari .....	37
2.2.6. Il tessuto urbano consolidato .....	38
2.2.7. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo.....	39
2.2.8. L'edificazione diffusa .....	40
2.2.9. La riqualificazione e salvaguardia delle Frazioni .....	41
2.2.10. La Zona Industriale .....	42
2.3. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE .....	45
2.3.1. Reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio.....	47
TITOLO 3 - L'APPLICAZIONE DEI NUOVI ISTITUTI GIURIDICI PREVISTI DALLA L.R. 11/2004 .....	50
TITOLO 4 - PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE .....	54
TITOLO 5 - QUADRO ECONOMICO .....	55
TITOLO 6 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	56
TITOLO 7 - DIMENSIONAMENTO PER LE AREE A SERVIZI - LA CITTÀ PUBBLICA.....	60
TITOLO 8 - VERIFICA DELLA SAU POTENZIALMENTE IMPEGNATA DAL PI .....	62



TITOLO 9 -	COMPATIBILITÀ IDRAULICA.....	63
TITOLO 10 -	VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE.....	64
TITOLO 11 -	AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO.....	65

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2018/2020







## PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti del Piano degli Interventi (PI) del Comune di Vicenza, delineando i principi e le linee guida sulla quali si è fondata la stesura del piano.

La nuova Legge urbanistica regionale (L.R. 11/2004) suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali e al secondo la funzione operativa.

Il Comune di Vicenza si è dotato di PAT redatto in copianificazione con la Regione ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 11/2004, secondo i seguenti momenti: adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 84 in data 11.12.2009, approvazione con Conferenza dei Servizi in data 26.08.2010, ratifica della Giunta Regionale con D.G.R. n. 2558 del 02.11.2010. Il PAT è divenuto efficace in data 15.12.2010 essendo decorsi i 15 giorni dalla pubblicazione nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010 dell'atto di ratifica della Giunta Regionale.

La nuova normativa urbanistica dispone che, dopo l'approvazione del primo PAT, il vigente PRG acquisti il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT. Con il Piano degli Interventi il Comune di Vicenza completa la transizione e riorganizzazione dei propri strumenti urbanistici verso il nuovo dettato della Legge Regionale.

Con il PI il Comune di Vicenza sviluppa e precisa le scelte strutturali e le azioni strategiche già individuate nel PAT (piano redatto sulla base di previsioni decennali, ma con validità a tempo indeterminato), indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

La normativa del PAT e quella del PI costituiscono pertanto, insieme, la normativa del PRC.

La disciplina del Piano degli Interventi è necessariamente innovativa rispetto alla previgente strumentazione urbanistica comunale. Ciò in quanto deve riferirsi alla programmazione delle previsioni e delle risorse in rapporto al bilancio pluriennale e al programma triennale delle opere pubbliche, e consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano.

Il presente Piano degli Interventi è redatto, in conformità alla legge, in adeguamento ai piani sovraordinati e in attuazione delle norme generali del PAT, dei deliberati del Consiglio Comunale, delle direttive della Giunta Comunale, dei risultati delle fasi partecipative, delle effettive potenzialità di trasformazione nei cinque anni di validità, in modo coordinato con i piani e la programmazione settoriale del Comune.

La nuova Legge regionale urbanistica indica nel PAT e nel PI gli strumenti di pianificazione comunale per costruire un quadro organico, entro cui i diversi attori possano inserire le proprie decisioni, in un'ottica di sviluppo legata alla valorizzazione delle specificità locali, per selezionare le priorità e costruire le concrete condizioni attuative, quanto a tecniche, tempi, risorse e soggetti.

Il PI è quindi un progetto territoriale e urbano, più concreto di quanto non potesse essere il PRG e, anche in ragione della sua validità temporale e della semplificazione



procedurale che ne regola l'approvazione, intrinsecamente più adattabile alle esigenze delle evoluzioni sociali ed economiche.

Il PI si relaziona sia al bilancio pluriennale comunale che con il programma triennale delle opere pubbliche e viene attuato attraverso interventi diretti o mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Nel PI trovano applicazione per l'intero territorio comunale i principi di perequazione e compensazione urbanistica, nonché la procedura dello Sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni e della L.R. 11/2004 e s.m.i., in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT.

Il procedimento di formazione del primo PI (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07.02.2013) ha avuto avvio con la presentazione al Consiglio Comunale, nella seduta del 25.07.2011, del Documento del Sindaco con cui, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., sono state evidenziate, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Inoltre, con riferimento alla definizione strategica del PAT, alle invarianti e alla strumentazione sovracomunale, il PI contiene criteri di flessibilità che rendono il piano più facilmente adeguabile a nuove esigenze o problematiche che possono sopraggiungere.

Con il presente Piano degli Interventi non viene dato sviluppo totale alle previsioni del PAT in quanto, come previsto all'art. 2 delle Norme Tecniche del PAT stesso, può essere aggiornato con atti progressivi al fine di averlo sempre adeguato alle esigenze del territorio e nel rispetto degli obiettivi strategici del PAT.

Come previsto dalla normativa regionale il PI in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite dallo specifico atto d'indirizzo;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi o di comparti urbanistici;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;



- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il PI, ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 11/2004 e smi, deve comprendere i seguenti elaborati:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle precedenti lettere a), b), e c).

L'Amministrazione Comunale come previsto agli artt. 5 e 18 della L.R. 11/2004 ha assicurato il confronto con la cittadinanza, con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio, nonché con i gestori di servizi pubblici, ha definito gli obiettivi e le strategie individuate dal PAT e dal Documento del Sindaco e ha proceduto all'elaborazione del Piano degli Interventi.

Nell'ambito delle attività partecipative la Giunta Comunale, con deliberazione n. 365 del 14 dicembre 2011, ha approvato lo schema di Accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004, le linee guida e i criteri per la valutazione economica degli accordi pubblico-privati disciplinati dalla citata normativa, fornendo così ai cittadini utili strumenti per la presentazione delle proposte di rilevante interesse pubblico.

Di tale iniziativa è stata data ampia comunicazione pubblica, anche mediante inserimento nel sito internet del Comune, e attivando il *front office* presso il Forum Center.



## 1. LA STRUTTURA DEL PIANO

La formazione del primo PI del Comune di Vicenza ha costituito un passo importante nella vicenda urbanistica comunale, in primo luogo perché si tratta della prima applicazione della Legge Regionale urbanistica 11/2004 - prima organica applicazione tra i capoluoghi del Veneto -, in secondo luogo perché lo strumento urbanistico generale di Vicenza da più di trent'anni non conosceva una revisione generale e strutturale.

Per arrivare al risultato odierno i passaggi sono stati sia di carattere propriamente urbanistico, attraverso la formazione di una "variante tecnica", adottata prima dell'entrata in vigore del PAT, e di carattere tecnico, mediante la ristesa informatica del piano con la tecnologia della georeferenziazione dei dati utilizzando la nuova rappresentazione del territorio basata su volo aerofotogrammetrico del 2009 aggiornato con rilievi speditivi.

Contestualmente alla formazione della "variante tecnica", tra il 2009 e il 2011, si è proceduto anche al perfezionamento di varianti avviate prima dell'adozione del PAT e ad alcune variazioni puntuali finalizzate ad obiettivi circoscritti.

A tal proposito va evidenziato che, come stabilito dalla Legge regionale urbanistica, il PI, componente operativa del Piano Regolatore Comunale, ha vigenza quinquennale e la sua natura implica, di fatto, un continuo adattamento alle esigenze attuative connesse alla realizzazione del programma delle opere pubbliche e, entro le maglie strutturali del PAT, all'evoluzione delle previsioni insediative.

Il nuovo assetto stabilito dalla Legge urbanistica regionale cambia radicalmente la funzione del piano e impegna tutti i soggetti più direttamente coinvolti e interessati alla sua formazione a fare i conti con le più significative innovazioni che lo caratterizzano. In primo luogo è la dimensione temporale che deve essere colta per non travisare la nuova funzione del piano. La sua durata quinquennale se da un lato dovrebbe "sdrammatizzare" le scelte di trasformabilità di interesse degli operatori privati, dall'altro lato implicherebbe un collegamento alla programmazione delle opere pubbliche che però lega le prospettive di effettiva attuazione alla capacità finanziaria del Comune. È evidente che, nella contingenza, proprio in ragione delle ridotte possibilità di investimento comunale, si può determinare il rischio di una discrasia tra previsioni ed effettiva attuazione della programmazione.

In secondo luogo, rispetto alle precedenti "stagioni urbanistiche", il piano si è aperto alla collaborazione dei privati. Si tratta di una collaborazione già avviata in sede di formazione del PAT, mediante l'indicazione di taluni accordi preliminari, che ora prosegue e si amplia nella formazione del PI.

Sotto il profilo del rapporto tra privati e Comune, la Legge regionale urbanistica offre strumenti nuovi prima non sperimentati. Si tratta della compensazione urbanistica, della perequazione urbanistica e del credito edilizio.

In realtà, forme embrionali di tali istituti furono sperimentate anche prima della Legge regionale. Si trattava però di casi sporadici, privi di supporto legislativo e quindi a rischio di censura, e non coordinati in un quadro organico di pianificazione.

Il Piano degli Interventi assume la forma dell'accordo con i privati, la compensazione



urbanistica, la perequazione urbanistica e il credito edilizio quali strumenti ordinari di governo del territorio e li coordina nel sistema di pianificazione comunale per perseguire obiettivi di riequilibrio insediativo, di miglioramento ambientale e di economicità degli interventi pubblici.

Per quanto attiene la pianificazione territoriale sovraordinata, il PI risulta già sostanzialmente adeguato al PTRC tuttora in vigore e al PTCP recentemente approvato. Per quanto concerne il nuovo PTRC adottato, la necessità di adeguamento è rinviata al momento dell'approvazione ed entrata in vigore dello strumento.

Per quanto riguarda la struttura normativa, si è ritenuto opportuno, in considerazione delle già rilevanti innovazioni imposte dalla Legge urbanistica regionale, preservare taluni contenuti normativi del previgente PRG.

I contenuti generali più innovativi sono senz'altro quelli relativi ai nuovi istituti del credito edilizio, della perequazione e della compensazione urbanistica.

Le generali relative disposizioni vengono quindi inserite nella prima parte delle NTO del PI al fine di delineare la cornice entro cui le norme di dettaglio, relative all'attuazione delle previsioni nelle diverse zone e ambiti, devono essere applicate.

Il PI è formato dai seguenti elaborati:

1. Elaborato 1: Relazione Programmatica;
2. Elaborato 2: Vincoli e tutele;
3. Elaborato 3: Zonizzazione, scala 1:5000;
4. Elaborato 4: Rete Ecologica;
5. Elaborato 5: Fascicolo Schede Urbanistiche;
6. Elaborato 6: Norme Tecniche Operative (NTO);
7. Elaborato 7: Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
8. Elaborato 8: Registro dei crediti edilizi;
9. Elaborato 9: L.R. 50/2012
10. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

Costituiscono, inoltre, elaborati del PI la cartografia e le normative del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS).

Come già accennato, la struttura del previgente PRG è stata semplificata, adeguata e adattata ai nuovi obiettivi definiti dal PAT, in coerenza con il Documento del Sindaco, e nel rispetto delle normative vigenti.

Di seguito si elencano e si descrivono sinteticamente le principali modifiche introdotte:

1. trasposizione della cartografia di zonizzazione sulla nuova base cartografica (CTRN) e costruzione del relativo database geografico in ottemperanza alle specifiche tecniche della Regione Veneto.

Il primo passo che si è compiuto nella redazione del PI è stata una sorta di variante tecnica finalizzata alla necessità di adeguare la zonizzazione di piano alla nuova base cartografica di cui il Comune di Vicenza si è recentemente dotato e alle specifiche tecniche regionali in merito alle zonizzazioni da adottare con il PI.



Gli atti di indirizzo regionali prevedono che l'elaborato della zonizzazione sia redatto con la zonizzazione al netto di viabilità e idrografia, individuando appunto le cosiddette Unità Minime di Suddivisione (UMS).

Ottenuta la nuova base di partenza si è operato con la nuova zonizzazione individuando pertanto le seguenti zone:

- Zone A: centro storico e zone assimilabili allo stesso;
- Zone B: zone residenziali di completamento all'interno delle quali le previsioni di PI possono essere attuate attraverso intervento edilizio diretto;
- Zone C: zone residenziali di espansione, per le quali le previsioni di PI possono essere attuate attraverso la redazione di uno o più PUA;
- Zone D: zone nella quali insediare attività economico-produttive. In queste zone il PI può essere attuato attraverso intervento edilizio diretto se trattasi di zone di completamento, attraverso PUA nel caso si tratti di zone di espansione;
- Zone E: zone agricole, la cui suddivisione e nomenclatura è stata adeguata alle previsioni di PAT;
- Zone F: zone a servizi, suddivise nelle quattro macrocategorie del D.M. 1444/1968, ossia istruzione, interesse collettivo, verde e sport, parcheggi;

2. adeguamento alle disposizioni normative sovraordinate in materia di vincoli, fasce di rispetto e normative di PAT con natura conformativa;
3. riconoscimento delle nuove previsioni recentemente approvate, sistemazione di alcune imprecisioni dello strumento urbanistico previgente e recepimento "diretto" di alcune disposizioni di PAT che non avvalorano le previsioni dello strumento urbanistico generale previgente;
4. identificazione delle caratteristiche morfologiche dei tessuti edilizi: riconoscimento delle aree che hanno esaurito la vocazione di "espansione" o che sono state oggetto di riqualificazione urbanistica e che pertanto possono essere individuate come aree edificate e di completamento.

Si è proceduto infatti con una ricognizione delle aree che lo strumento urbanistico generale previgente classifica di espansione o di riqualificazione urbanistica, al fine di valutare lo stato di attuazione degli strumenti attuativi che le hanno generate.

Tale operazione ha interessato le zone: R/PEC, R/E, RA/E, R/RT, RA/RT, le Aree Speciali, i PP, i Piani Frazioni, A/PEC, A/E, I/PEC, I/E, CA/PEC, CA/E, AICA/E, ARCA/E, i PIRUEA.

Nel fare questa revisione del piano si è proceduto recuperando tutti i piani attuativi che hanno normato la trasformazione delle aree suddette al fine di valutarne lo stato di attuazione e le tempistiche previste dalle convenzioni urbanistiche.

Sono state individuate quattro diverse situazioni e conseguenti metodologie di trasposizione cartografica delle previsioni dei PUA:

- a. il PUA è risultato essere stato completamente attuato ed aver esaurito i termini di validità della convenzione. In questo caso è stata riportata la reale e attuale delimitazione in zone territoriali urbanistiche, individuando le aree fondiarie, l'indice sulla base dei parametri del piano attuativo generatore, le aree a servizi le diverse tipologie, la viabilità di distribuzione interna;





- b. il PUA è risultato in fase di attuazione, più o meno avanzata, ma non ha ancora esaurito i termini di validità convenzionali o se scaduto non risulta ancora completato. In questo caso si è proceduto al riconoscimento delle aree pubbliche distinguendole nelle diverse funzioni, mentre le parti fondiarie private sono state indicate come ambito di intervento del PUA originario;
  - c. il PUA è convenzionato ma non ancora attuato. In questo caso è stato indicato come ambito di intervento del PUA originario senza indicare la suddivisione tra aree pubbliche e private, ma rinviando direttamente al PUA originario per quanto riguarda la disciplina urbanistica;
  - d. il PUA è approvato ma non ancora convenzionato. In questo caso l'ambito interessato è stato assimilato a quello dei PUA non ancora approvati.
- 5.** analisi dei tessuti insediativi ad alta densità abitativa che costituiscono la parte preponderante dell'urbanizzazione consolidata.  
Sono state analizzate le aree ad elevata potenzialità edificatoria, ossia le zone residenziali di completamento con indice 1 mq/mq, le cosiddette R/C 1.  
Dette zone sono state prese in esame con l'obiettivo di sopperire alla carenza normativa relativa alla definizione dell'altezza massima e per cercare di recuperare in zone densamente abitate spazi a standard primari a servizio della residenza, quali parcheggi ed aree verdi.  
Il primo passo è stato quello di determinare, con l'ausilio delle informazioni contenute nel GEODB, l'altezza di ciascun edificio e la relativa superficie coperta. Si è quindi passati a determinare per ogni zona l'altezza media e il rapporto di copertura, al fine di avere la base da cui procedere alla definizione dei parametri massimi per ciascun isolato.  
Sono stati, quindi, definiti tre parametri di altezza massima: 12 ml, 15 ml e 18 ml, assimilando gli isolati con altezza media superiore agli isolati con altezza di 18 ml. Il rapporto di copertura massima invece è stato fissato nel 35% della superficie del lotto.  
L'analisi dei tessuti ad elevata potenzialità edificatoria è stata completata con la ricognizione degli edifici e dei contesti di valore testimoniale al fine di prevederne una maggiore tutela.  
Quest'ultima ricognizione non si è limitata alle zone R/C 1, ma è stata estesa a tutte le zone residenziali assoggettate ad intervento edilizio diretto;
- 6.** analisi dei nuclei edificati di valore storico ambientale o che costituiscono invariante di natura storico-monumentale e loro adeguamento cartografico alle disposizioni normative di PAT.  
In tale fattispecie rientrano i tessuti e borghi storici, i centri storici minori e i complessi e immobili di interesse culturale.  
Per i tessuti e i borghi storici si è partiti dalla delimitazione definita nel PRG/PI vigente e dalle indicazioni normative contenute nei relativi piani norma presenti nel fascicolo "Piani Norma e Schede" del PRG/PI.  
Si è fatta una ricognizione di ciascun ambito andando a ridefinirne i perimetri, laddove necessario includendo parti di territorio meritevoli di maggior tutela escluse recependo così le indicazioni del PAT, come nel caso per esempio del Villaggio del Sole.  
Sono state poi analizzate le indicazioni puntuali sugli edifici presenti nelle schede dei Piani Norma: ciò prima di tutto per definire una normativa puntuale per quegli



edifici che ne erano privi, poi per semplificare quanto più possibile la lettura delle singole schede.

Le tipologie d'intervento sono state semplificate a tre: restauro e risanamento (RS), ristrutturazione edilizia senza demolizione (RE) e ristrutturazione edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 (RD). A queste tipologie si aggiungono delle indicazioni puntuali presenti solo in alcune schede, quali la ricomposizione dei volumi di copertura e le demolizioni con ricostruzione secondo determinati parametri (indicazioni introdotte con il Piano Frazioni).

In linea con le indicazioni date dal PAT, sono stati individuati i centri storici minori di Maddalene vecchie e di S. Pietro Intrigogna. Per questi è stata inoltre compilata la scheda che precisa le categorie d'intervento per ciascun edificio e le modalità d'intervento all'interno dell'ambito individuato nella tavola della zonizzazione.

Infine, per quanto riguarda i complessi e gli immobili di interesse culturale sono state eliminate le schede e sono stati riportati i gradi d'intervento direttamente nella tavola della zonizzazione. Tre sono le categorie d'intervento previste dal PI per gli edifici:

- edifici di valore monumentale: gli interventi saranno concordati con la competente Soprintendenza;
- edifici di valore architettonico: saranno assoggettati ad interventi di restauro e risanamento di tipo 1 e 2 (rs1 e rs2);
- edifici di valore ambientale: saranno assoggettati ad interventi di ristrutturazione (r) e la ristrutturazione con tutela dei prospetti (r\*);

**7.** analisi dello stato dei servizi all'interno dei quartieri e perimetrazione di tutte le aree a servizi esistenti e di progetto.

Relativamente alle aree a servizi si è proceduto ad una ricognizione complessiva della dotazione di aree a standard al fine di avere una definizione reale della consistenza di tali zone.

L'analisi ha interessato tutte le zone per interventi di interesse generale, esistenti e di progetto, sia a servizio della residenza (ex SP) che di livello urbano e sovracomunale (ex F).

E' stato pertanto analizzato lo stato di attuazione e aggiornata la distinzione tra aree esistenti e di progetto. Queste aree sono state poi ricodificate riconducendo le tipologie delle aree a servizi alle quattro macrocategorie indicate nel Decreto Ministeriale n. 1444/68;

**8.** riorganizzazione dei nodi e della viabilità di quartiere in funzione alle diverse strategie infrastrutturali individuate dai piani specifici;

**9.** revisione dell'elaborato Piani Norma e delle schede.

Come già descritto al punto 6 è stata operata la revisione del fascicolo "Piani Norma e schede".

Nell'ottica di semplificazione sono state aggiornate le schede puntuali di variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) e dei Piani Norma.

Sono state eliminate le schede per le zone RSA4, le ex RSA6, le R/C\*, gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo e le schede puntuali delle attività produttive nel territorio rurale.

Stessa operazione è stata attuata per le schede per le aree SP, per le zone R/E e per l'Area Speciale 7, in quanto hanno esaurito le previsioni in esse contenute.





Le schede dei Piani Frazioni sono state completamente riviste e riorganizzate limitando il ricorso alla scheda solo in quei casi in cui è necessario coordinare gli interventi previsti in diversi comparti dello stesso PUA o l'innesto delle previsioni di PUA nel contesto urbano consolidato adiacente.

Fatta questa necessaria premessa si riporta di seguito la nuova struttura del Piano degli Interventi.

Per quanto riguarda l'apparato normativo, la struttura del nuovo PI è articolata secondo tre livelli corrispondenti a diversi periodi temporali così definiti: "Regolativo", "Operativo", "Programmatico". A tali singole fasi corrispondono altrettante elaborazioni grafiche e normative.

### **1.1. Disciplina regolativa**

Le previsioni regolative sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente e in modo dettagliato l'attività edilizia della città esistente e del territorio aperto, in quanto inerenti all'esercizio da parte del Comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale.

Dette previsioni sono attuate con titolo abilitativo diretto ed hanno validità a tempo indeterminato.

Il PIANO REGOLATIVO detta disposizioni per diversi sistemi:

- il centro storico del capoluogo e i nuclei storici,
- il tessuto edilizio di completamento sviluppatosi attorno ad essi (tessuto consolidato),
- gli interventi per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare avente carattere sociale e ricadenti in zone territoriali omogenee B e E,
- gli edifici e i contesti di valore testimoniale (ex RSA4),
- gli interventi in zona agricola,
- il sistema della città pubblica e dei servizi,
- il sistema dei parchi.

### **1.2. Disciplina operativa**

Su tale piano è stato calato un secondo livello di pianificazione, il PIANO OPERATIVO. Le previsioni operative individuano le aree e gli immobili nei quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente che, sulla base di previsioni quinquennali, risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Il Piano Operativo, sul quale sono state calate le scelte dell'Amministrazione, contiene ad esempio gli ambiti oggetto di accordo pubblico-privato da stipularsi ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale ed i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità, per le quali è possibile porre un vincolo preordinato all'esproprio.

Le previsioni operative sono attuate previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato e decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI cui accedono, il prescritto strumento



urbanistico attuativo non è approvato e per l'attuazione degli interventi previsti non è stata sottoscritta la relativa convenzione.

Nel caso degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le previsioni urbanistiche contenute nel PI.

La norma si correda di una serie di schede che pianificano ciascun ambito di intervento, definendo quantità, destinazioni d'uso e altri parametri urbanistici e specificando le prescrizioni per la successiva progettazione degli stessi, sia essa un Piano Urbanistico Attuativo, che un intervento diretto convenzionato.

### 1.3. Disciplina programmatica

Vi è infine un terzo livello di piano, il cosiddetto PIANO PROGRAMMATICO.

Le previsioni programmatiche contengono la traduzione degli obiettivi strutturali del PAT che, per la necessità di consentire organicità e coordinamento alle previsioni territoriali, si proiettano oltre il limite quinquennale delle previsioni operative, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle strategie di trasformazione del territorio comunale che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni nel PI.

Le previsioni programmatiche danno indirizzi per le opere pubbliche da realizzarsi in quanto ritenute, a seguito di momenti concertativi, indispensabili per il territorio: nuove strade, piuttosto che percorsi ciclo-pedonali, parcheggi, aree verdi/piazze, impianti sportivi, attrezzature pubbliche, infrastrutture primarie ciclabili, che non possono entrare nel PI operativo in quanto non potrebbe esserne garantita nel quinquennio la progettazione e realizzazione:

- sono gli ambiti di "Coordinamento Urbanistico" riferiti ad alcuni luoghi complessi ("Spina Ovest", zona commerciale/annonaria lungo Viale Verona):  
in questi ambiti il PI definisce precise strategie di riqualificazione dei tessuti esistenti che, trasformandosi, dovranno incrementare la quota di dotazioni pubbliche e realizzare nuove funzioni qualificanti al fine di migliorare la qualità insediativa dei luoghi; occorrerà puntare al rafforzamento del sistema delle aree pubbliche e del verde, attraverso interventi finalizzati al miglioramento dei livelli di fruibilità: nuovi percorsi ciclo-pedonali, dotazione di aree verdi, una progettazione architettonica in sintonia con il contesto ambientale, rispettosa delle regole del "ben costruire";
- sono le previsioni di "opere pubbliche" che hanno già iniziato il loro iter amministrativo ma che potranno essere inserite nel PI solo quando gli enti competenti per la loro realizzazione potranno garantirne l'effettiva realizzazione;
- sono gli ambiti di "progetto urbano" riguardanti riconversioni di specifici ambiti finalizzati a promuovere e valorizzare gli aspetti percettivi della scena urbana, il miglioramento complessivo del sistema viario ed il riordino degli spazi di relazione e di uso pubblico quali piazze, giardini, aree a verde, ecc.



## 2. I TEMI PROGETTUALI

Il PI si è occupato in primo luogo di assicurare una disciplina coerente dell'esistente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali nell'attività di manutenzione o ampliamento del patrimonio edilizio.

La disciplina dell'esistente è impostata con la precisa finalità di perseguire un miglioramento generale degli insediamenti attraverso un processo di qualificazione dell'edificato e riordino degli spazi. Per questo è declinata secondo le peculiarità degli ATO identificati dal PAT e in funzione dei tessuti insediativi rinvenuti a seguito di una puntuale analisi ed aggiornamento degli ambiti urbani esistenti che costituiscono l'urbanizzazione consolidata.

Sono state portate a termine le seguenti principali azioni:

- suddivisione del territorio comunale nelle zone territoriali omogenee secondo quanto stabilito dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3178 del 08.10.2004, avente per oggetto gli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11;
- identificazione dei tessuti edilizi: per ognuno di essi sono state identificate le caratteristiche morfologiche e da esse si è costruito l'apparato normativo del PI;
- identificazione del residuo edificabile del precedente PRG da confermare e realizzare tramite intervento diretto, pertanto non soggetto a PUA;
- analisi dello stato dei servizi all'interno dei quartieri e valutazione della necessità di reperimento di nuove aree secondo un approccio non solo quantitativo ma di tipo qualitativo;
- riorganizzazione dei nodi e della viabilità anche alla luce delle infrastrutture viarie previste dal PUM;
- aggiornamento dei vincoli derivanti da fonti normative statali e regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore o da piani settoriali prevalenti sul PI per effetto di norme specifiche;
- il presente PI è stato anche occasione per rivedere le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi o per uniformarli alle normative vigenti;
- si è proceduto inoltre all'adeguamento della normativa sulle dotazioni minime di spazi pubblici da garantire negli ambiti soggetti a PUA.

In linea con gli obiettivi generali del PAT, il PI sviluppa i grandi temi individuati nel Documento del Sindaco.



## 2.1 IL SISTEMA AMBIENTALE

### 2.1.1. La rete ecologica comunale

Il PI di Vicenza persegue l'obiettivo prioritario della Regione Veneto della tutela del territorio agricolo, del paesaggio e dell'ambiente, per il raggiungimento del quale ha definito strumenti di pianificazione del territorio orientati al suo minor consumo, alla conservazione della sua integrità e, ove possibile, al suo ripristino.

La costruzione di un sistema ambientale sostenibile coincide con la qualificazione del territorio non urbanizzato e di conseguenza diventa fondamentale:

- lavorare sulla ricomposizione e la riqualificazione dei paesaggi tipici;
- favorire interventi ambientali per la sicurezza idraulica, per rallentare i deflussi superficiali e per costituire micro bacini per la laminazione delle acque, dando atto che i bacini di carattere strutturale dovranno essere realizzati a monte della Città;
- favorire la conservazione e il ripristino della continuità ambientale, in quanto permette di riconsiderare in modo unitario e intersettoriale i rapporti tra il territorio urbanizzato e il territorio non urbanizzato, attraverso il sistema delle reti ecologiche.

Nelle scelte strategiche del Comune di Vicenza emerge chiaramente l'importanza e il ruolo:

- del sistema ambientale costituito dal verde dei parchi e dei boschi;
- degli elementi di interesse naturalistico che attraversano la città;
- del sistema degli argini e delle penetrazioni fluviali (Bacchiglione, Retrone, Astichello, Dioma).

L'organizzazione del territorio di Vicenza viene strutturata a partire dalla presenza delle due maggiori aste fluviali, che costituiscono la trama delle reti ecologiche principali e di un Sito di Interesse Comunitario, tenendo conto degli indirizzi a livello sovracomunale sulla valorizzazione dei sistemi ambientali e sull'interconnessione delle reti ecologiche e funzionali.

La rete ecologica, i parchi e la riserva naturale di Casale, completati da altri "nodi" naturali, interconnessi da corridoi saranno in grado di consentire gli spostamenti tra i diversi ambiti.

Il PI persegue gli obiettivi fondamentali delineati dal PAT legati al sistema ambientale e alle componenti della "Risorsa territorio" e quindi:

- la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali;
- la salvaguardia dell'integrità del paesaggio naturale;
- la previsione di connessioni per la creazione di un sistema di contiguità tra le aree, che utilizza da un lato le aste fluviali e dall'altro il sistema delle aree verdi, con la duplice funzione da un lato di caratterizzare il paesaggio e dall'altro anche di mitigare il sistema infrastrutturale esistente e di nuova realizzazione.

Il PI ha come obiettivo conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi, habitat e specie nonché caratteristiche ambientali promuovendo la formazione, l'attivazione e una gestione efficace di una rete ecologica interconnessa a scala territoriale sovracomunale, con un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio.



Il PI considera la rete ecologica come fase operativa delle indicazioni contenute nel PAT cui ci si deve riferire sotto il profilo previsionale per l'attuazione mediante specifici progetti e azioni di promozione individua e disciplina la rete ecologica, rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano ed in particolare incentiva i seguenti interventi:

- la tutela della natura, basata sul concetto di biodiversità, che punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi, all'interno di una rete continua, diffusa e globale, non limitata esclusivamente a "isole verdi";
- l'ampliamento e valorizzazione delle aree protette o di pregio naturalistico ambientale esistenti, al fine di migliorare la rete ecologica nell'ambito dei grandi spazi verdi di rilievo metropolitano provinciale (Parco della Pace).

Il PI prevede la costituzione di una "rete periurbana" di aree rilevanti sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico o naturalistico composta dai:

- corridoi dei principali corsi d'acqua, completati da un tessuto di aree di collegamento; all'interno del territorio metropolitano assume un ruolo primario, dal punto di vista ecologico, il reticolo fluviale;
- i rilievi collinari, di grande valenza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, sono riconosciuti come aree di particolare pregio ambientale e paesistico;
- spazi agricoli strategici dal punto di vista della connessione ecologica tra aree protette, di pregio o comunque di valenza ambientale.

Il PI individua gli elementi da sottoporre a tutela della rete delle connessioni di natura ecologica, paesaggistica, storica e dei percorsi di fruizione e prevede delle specifiche disposizioni normative.

I progetti di intervento dovranno essere orientati:

- alla creazione di nuovi ecosistemi con finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti;
- alla gestione ed alla conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori, favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile o con finalità "a perdere" in favore del mantenimento di particolari specie animali (anche di interesse venatorio) nell'ambito degli istituti venatori istituiti ai sensi della L.R. 1/2007;
- alla riqualificazione di aree degradate quali cave, discariche, aree industriali dismesse, ecc., con finalità di valorizzare i siti naturalistici esistenti, creando un sistema unitario con la rete ecologica, così come individuata nel progetto di PI, recuperando e valorizzando i beni d'interesse storico-architettonico ed ambientale, i percorsi ciclo-pedonali esistenti ed in progetto, nell'ambito di una valorizzazione turistica complessiva dell'area;
- alla contestualità degli interventi di minimizzazione e compensazione ambientale con gli interventi di trasformazione per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

Di seguito si riporta una sintesi dei principali interventi strategici finalizzati al miglioramento del sistema ambientale, interventi che trovano ideale completamento nel quadro della programmazione delle opere pubbliche che il PI coordina e integra in un disegno complessivo, creando le condizioni per la loro definizione progettuale e realizzativa e per l'integrazione con le progettualità già avviate, parzialmente o totalmente finanziate con contributi esterni, e inserite nei programmi triennali che opereranno nel periodo di validità del PI:



- *“grandi parchi”*, e quindi il Parco della Pace, il Parco Astichello, il Parco della Colonia Bedin Aldighieri in corso di realizzazione, e il Parco delle Montagnole, che verranno completati e/o realizzati anche mediante la conclusione di accordi o mediante l'applicazione di forme perequative e compensative;
- *“paesaggio urbano”*, quali il recupero delle Piarde, la sistemazione dell'area di San Biagio, la realizzazione di nuovi percorsi verdi urbani, il miglioramento ambientale della Zona Industriale e dell'area della Fiera;
- *“aree di elevata valenza naturalistica”*, quali l'ampliamento Oasi di Casale mediante acquisizione di aree limitrofe, eventualmente anche con perequazione, gli interventi di riqualificazione dell'area circostante Monte Berico, comprendente la Riviera Berica e la Valletta del Silenzio, la realizzazione di circuiti ciclo-pedonali a valenza ambientale nell'area di Maddalene-Monte Crocetta, l'attuazione dei progetti riguardanti i corridoi ecologici, l'individuazione di un vincolo a bosco per le aree periurbane del bosco del Quarelo-Carpaneda-Maddalene.

Di grande rilevanza per le finalità sopra indicati è l'obiettivo di un “anello verde” periurbano che, da est a ovest, intercettando gli assi ambientali radiali e svolgendo una funzione di supporto e regolazione dei processi di riqualificazione e sviluppo insediativo e infrastrutturale, colleghi il capoluogo alle porzioni di campagna che ancora presentano elementi di qualità ambientale che richiedono regole e progetti a sostegno della loro tutela. Si tratta di un sistema di connessioni che si integra con quello della ciclabilità previsto nel PUM che anch'esso si svilupperà mediante radiali convergenti al centro da un anello perimetrale alla Città.

La complessa e varia morfologia del territorio comunale di Vicenza, nonché la ricca e articolata valenza culturale che contraddistinguono il suo tessuto urbano e il suo contesto paesaggistico, richiedono ulteriori attenzioni imponendo una visione più ampia e attenta a considerare e ponderare la tutela del paesaggio.

In questo sistema ambientale la porzione non destinata all'insediamento militare statunitense nel compendio del Dal Molin – dichiarato quale area non più di attuale interesse militare e aeroportuale nel Protocollo d'intesa sottoscritto con la Presidenza del Consiglio, i Ministeri interessati e con ANAS -, assume un ruolo importante per tutta l'area metropolitana vicentina, rappresentando un potenziale tassello della rete ecologica a scala vasta, localizzata tra il Bacchiglione e il Parco fluviale dell'Astichello, lungo la corona agricola che circonda la Città.

Un grande spazio, di 63 ettari, al momento periferico, anche se dista solo 2,5 km dal centro di Vicenza, che deve essere connesso fisicamente alla città storica e ai comuni limitrofi attraverso piste ciclabili e percorsi preferenziali.

Questo importante intervento sarà occasione per dare a Vicenza un luogo di eccellenza nel campo della riqualificazione urbana e far riappropriare i vicentini di questo importante polmone verde.

Tra gli obiettivi che si intende perseguire con questo importante progetto vi è quello di realizzare un parco a basso costo realizzativo e manutentivo, valorizzando le caratteristiche del luogo.

Si intende creare un circuito, in parte coincidente con il sistema dei corridoi ecologici e dei percorsi ciclabili, che parte dal Duomo e tocca i principali palazzi storici fino ad arrivare al nuovo parco, ritornando poi dal lato del fiume Bacchiglione; un percorso di 7 km, una nuova passeggiata urbana e alternativa agli itinerari consolidati.





Anche il verde urbano, costituito dal verde dei quartieri, dai parchi, dal sistema degli argini e dalle penetrazioni fluviali, è un valore intrinseco che integra le bellezze artistiche e architettoniche della città in un *unicum*, che costituisce la peculiarità qualitativa dei diversi elementi naturali nel territorio urbanizzato. Obiettivo strategico è la ricomposizione del paesaggio della Città di Vicenza: rendere effettivamente fruibili le aree verdi, realizzare viali e percorsi alberati, riqualificare i parchi e i giardini per renderli più accessibili e più sicuri, promuovere una mobilità sostenibile, indirizzando e coordinando le azioni di riqualificazione e di mitigazione ambientale, di concerto con privati e organizzazioni operanti sul territorio (ConSORZI di bonifica, Associazioni ambientaliste, organizzazioni professionali, ecc.).

La ricostruzione del paesaggio urbano sarà perseguita attraverso collegamenti eco sistemici che recuperano le antiche piarde, broli a ridosso delle mura urbane, valorizzano il tratto del Bacchiglione in prossimità della Cittadella Universitaria e del nuovo Tribunale nell'area ex Cotorossi, all'incrocio con il fiume Retrone, dando continuità al suggestivo percorso del fiume che fronteggia La Rotonda sulla Riviera Berica.

Il punto strategico di potenziamento dell'ecosistema urbano è rappresentato dal naturale proseguimento a nord dello storico Parco Querini; il percorso del fiume Astichello si sviluppa in spazi aperti a limitata edificazione e offre la possibilità di creare un parco fluviale con ampie fasce golenali, la cui morfologia lascia spazio a innumerevoli vocazioni di impiego.

Le aree verdi esistenti e nuove saranno collegate fra loro al fine di integrare la pianificazione del verde pubblico e allo scopo di realizzare un sistema funzionale e integrato di percorsi ciclopedonali mettendo in stretta correlazione quelli già esistenti e quelli di progetto, verificando la coerenza con il sistema generale di mobilità nel comune e con i Comuni limitrofi.

Importante è anche il programma di azioni avviate con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa tra Comune di Vicenza, AIM Servizi a Rete S.r.l. e la Società Terna SpA – Rete Elettrica Nazionale, finalizzato alla razionalizzazione delle reti elettriche nel territorio vicentino. L'Intesa prevede collegamenti in cavo interrato e modalità realizzative per un maggior contenimento del campo magnetico, nonché la possibilità di adottare misure di mitigazione in prossimità di plessi scolastici o altri siti sensibili.

Terna e AIM hanno assunto l'impegno, nella localizzazione degli interventi di sviluppo e razionalizzazione della rete degli impianti, di mettere in atto ogni misura per ridurre e/o minimizzare l'impatto delle opere sul territorio.

Infine tutte le aree di trasformazione proposte dal Piano degli Interventi sono esterne alla rete ecologica Natura 2000, ad eccezione di un'area ad edificazione diffusa che ricade parzialmente all'interno del sito "Ex cave di Casale – Vicenza", ma nella quale non è prevista la realizzazione di interventi di tipo infrastrutturale. In ogni caso la successiva fase progettuale dovrà essere accompagnata da una relazione per la Valutazione di Incidenza Ambientale che prenda in considerazione le caratteristiche degli interventi da realizzare.

Le aree di intervento saranno collegate alle reti infrastrutturali (rete idrica, metano, linee elettriche, ecc) secondo le normali consuetudini. Gli interventi di allacciamento, in ogni caso, non coinvolgeranno gli ambiti dei siti della rete Natura 2000.

Come già evidenziato, gli interventi sono realizzati prevalentemente in aree già urbanizzate o in adiacenza ad esse per cui, nella maggior parte dei casi, non si



prevede la necessità di realizzare nuove infrastrutture di collegamento. Qualche intervento, invece, richiede la realizzazione di viabilità secondaria di raccordo alla esistente.

Gli interventi infrastrutturali proposti o recepiti dal Piano degli Interventi sono a carattere decongestionante e quindi indispensabili per il Comune di Vicenza al fine di ridurre alcune situazioni critiche legate al traffico presente sulla viabilità esistente e alle conseguenti emissioni di polveri e rumore.

### 2.1.2. Il sistema agricolo

Il territorio agricolo e la sua tutela costituiscono, in sintonia e coerenza con gli indirizzi regionali e provinciali, elemento di valore e di eccellenza per il PI.

Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti norme in materia di tutela del paesaggio e della rete ecologica, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004.

Il PI favorisce la manutenzione e la riqualificazione degli ambiti di particolare pregio e rappresentativi dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico, riconoscibili per le loro peculiarità promuovendo le attività finalizzate alla fruizione turistica, ricreativa, didattica e scientifico-culturale, rispetto alle quali è consentita la creazione di percorsi ciclabili e collegamenti, in particolare lungo i corsi d'acqua e tra zone verdi di sosta, individuando anche siti ove sia possibile la realizzazione di minime attrezzature ricettive.

La salvaguardia e valorizzazione del territorio rurale trovano quindi nell'ambito del PI regole che, nel rispetto della normativa regionale, disciplinano la conservazione e il miglioramento dei caratteri della locale cultura rurale, la classificazione del territorio agricolo attraverso l'individuazione di aree tipiche, le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali delle costruzioni in zona agricola, la promozione, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali al fondo e di quelli abbandonati, anche con destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione.

Particolarmente significativa, nel quadro di una strategia di promozione del turismo locale, la promozione delle attività integrative del reddito agricolo, la riqualificazione dei sentieri esistenti coordinati con la valorizzazione del paesaggio agrario, anche definendo modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività incompatibili o incongrue con i caratteri e i valori delle zone rurali.

Il PI suddivide il territorio agricolo nei seguenti ambiti omogenei:

- Periurbano intercluso;
- Periurbano aperto;
- Rurale ambientale;
- Rurale collinare;
- Rurale agricolo.

Gli ambiti classificati come "Periurbano intercluso" sono aree in cui la funzione di transizione tra il tessuto consolidato e le aree agricole si concretizza integrando e





completamento i fabbisogni ricreativi. In queste aree il PI prevede la possibilità di promuovere e incentivare le attività per il ristoro, la ricreazione e lo sport.

Per le aree definite "Periurbano aperto" per collocazione e assetto funzionale e insediativo caratterizzato da una significativa presenza residenziale priva di connessioni con le attività agricole, che richiedono la definizione di specifiche misure per migliorare la qualità abitativa e infrastrutturale, il PI promuove e incentiva le attività ricettiva e il ristoro.

Gli ambiti "Rurale ambientale", "Rurale collinare" e "Rurale agricolo" sono considerate di speciale tutela paesaggistica. Ad esse si applicano prioritariamente tutte le provvidenze previste da disposizioni comunitarie e regionali indicate nella D.G.R. n. 230/1986 e smi.

Nella progettazione e realizzazione di ogni opera di trasformazione non agraria o forestale il PI prevede opere di ricomposizione paesaggistica ed ambientale comprendente anche il programma di scaglionamento nel tempo degli interventi previsti. Nel caso in cui tale programma preveda interventi anche successivi al completamento dell'opera per cui viene richiesto il permesso di costruire o la dichiarazione di inizio attività, questo verrà rilasciato soltanto previa stipula di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 63 della L.R. 61/1985 e smi o atto unilaterale d'obbligo regolatore della realizzazione e del collaudo di tali interventi e della prestazione di congrua garanzia per la loro puntuale realizzazione.

E' previsto inoltre che il Sindaco possa ingiungere ai proprietari la rimozione di elementi o sistemazioni improprie non più in uso, che abbiano particolare impatto visivo, ed è altresì possibile prescrivere ai proprietari gli opportuni interventi per occultare, con barriere vegetali e/o altre opere, particolari elementi di disturbo dell'assetto paesaggistico.

In particolare negli interventi pubblici e privati si dovranno osservare i seguenti criteri:

- A. debbono essere tutelate le sistemazioni idraulico-agrarie di collina e incentivate le fasce boscate o prative specie lungo i corsi d'acqua al fine di contenere l'apporto di prodotti chimici residui della produzione agricola;
- B. si dovranno promuovere sperimentazioni che riguarderanno: la razionalizzazione del diserbo chimico o il ricorso a forme alternative di controllo delle malerbe; l'adozione di rotazioni e più in generale di tecniche produttive a basso impatto ambientale; le tecniche di lotta integrata in viticoltura;
- C. sarà favorita la tutela e/o il ripristino delle piantate di viti con palificazione in legno; devono essere individuati e salvaguardati, altresì, i grandi alberi isolati;
- D. con riferimento ad un congruo intorno, dovrà essere tutelato il paesaggio agrario e rurale in cui sono inseriti gli edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.

Gli interventi su complessi e borghi rurali, complessi di archeologia agro-industriale, eventuali mulini, portali, ecc., dovranno concorrere a conservare e valorizzare il quadro paesaggistico.

In tutte le sottozone, qualora venga accertata la non funzionalità degli annessi rurali per l'attività agricola, è ammesso il riutilizzo degli annessi dismessi alle condizioni previste dalla normativa del PI.



### 2.1.3. La sicurezza idraulica

La sicurezza, la tutela e il miglioramento dell'assetto geomorfologico, ambientale e paesaggistico sono strettamente connesse. Il territorio di Vicenza presenta un'idrografia superficiale complessa e articolata e il PI, pur nei limiti delle finalità dello strumento urbanistico, fissa criteri e modalità per non aggravare il già delicato regime esistente.

I recenti eventi calamitosi - legati al maltempo, al dissesto idrogeologico e alla carenza di manutenzione idraulica - impongono di ragionare concretamente e con rapidità sugli interventi necessari per la messa in sicurezza del territorio e della popolazione.

I fenomeni derivanti dai mutamenti del clima impegnano ad affrontare anche con il governo del territorio e con la strumentazione urbanistica eventi meteorologici imprevedibili ed estremi.

È necessario che lo sviluppo territoriale avvenga tenendo conto delle mappe del rischio. Occorre restituire, per quanto possibile, lo spazio necessario per i corsi d'acqua, individuare le aree per permettere un'erosione diffusa ma controllata e favorire l'attuazione di corrette pratiche di manutenzione del territorio, mediante interventi mirati e localizzati, rispettosi degli aspetti ambientali, adeguare le reti di raccolta.

La realizzazione di casse di espansione e di bacini di laminazione, il *by pass* idraulico del Retrone, l'adeguamento delle sezioni idrauliche, le sistemazioni arginali, la necessaria manutenzione dei manufatti sono, pertanto, gli interventi prioritari da attuare sul territorio in sinergia con gli altri Enti preposti.

Gli interventi dovranno mirare a:

- aumentare la capacità dei corsi d'acqua rispetto alle sollecitazioni dovute all'immissione di rilevanti portate;
- arrestare il processo di riduzione degli invasi;
- salvaguardare la permeabilità del territorio;
- rimuovere, anche con l'ausilio degli strumenti di perequazione e di credito edilizio, le situazioni che comportano un aumento del rischio idraulico.

A seguito delle note criticità idrauliche evento ottobre-novembre 2010 sono stati attivati importanti interventi di difesa idraulica.

Sono state programmate opere di laminazione a monte di Viale Diaz che si inseriscono in un più ampio quadro progettuale di sistemazione idraulica del bacino del Bacchiglione; in particolare il Genio Civile ha realizzato una serie di interventi che contribuiranno alla salvaguardia del centro cittadino. In particolare:

- intervento di rialzo arginale delle rive del Bacchiglione dal ponte di Viale Diaz fino alla passerella delle piscine comunali, fino alla quota idrometrica raggiunta nell'evento alluvionale del 2010;
- intervento di arginatura a monte di viale Diaz avente lo scopo di evitare l'aggiramento del ponte e lo scavalco della sede stradale (nell'evento alluvionale del 2010 infatti le acque del Bacchiglione sono uscite a monte di viale Diaz invadendo il centro cittadino);
- altri interventi di salvaguardia relativi a rialzi arginali delle sponde depresse del Bacchiglione, dell'Astichello e del Retrone.



Il PI prescrive, in funzione delle nuove previsioni di urbanizzazione, idonee superfici da destinare all'invaso di capacità equivalenti a quelle eliminate con gli interventi di trasformazione territoriale.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate in modo da contribuire alla riduzione del rischio idraulico.

Gli studi redatti a corredo del PI, infatti, hanno individuato il rischio idraulico legato ad eventi meteorologici di tipo medio-alto in alcune limitate aree per loro particolare morfologia, per la scarsa capacità di drenaggio o per la mancanza di sistema di canalizzazione superficiale adeguato. In particolar modo sono individuate aree a rischio idraulico sia dal PAI, che dai Consorzi di Bonifica, nonché dal Genio Civile, e in particolare:

- ad est di Longara lungo la sponda destra del fiume Bacchiglione;
- tra la sponda destra del fiume Retrone e la dorsale dei Monti Berici;
- lungo il corso della Roggia Dioma.

Le problematiche riscontrate sono e seguenti:

- sofferenza idraulica dovuta ad insufficienza strutturale della rete;
- sofferenza idraulica dovuta a non idonee situazioni di deflusso del recettore;
- sofferenza idraulica dovuta a insufficienza strutturale della rete: rischio di esondazione.

In fase di redazione del PI sono state svolte indagini suppletive che hanno permesso di individuare a scala di maggior dettaglio le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche delle aree di trasformazione e sono state introdotte in alcuni casi prescrizioni da ottemperare ai fini della protezione idraulica.

Vengono riprese e riconfermate le linee guida del Piano delle Acque, già proposte nelle Norme Tecniche di Attuazione del PAT.

## **2.2. L'ASSETTO INSEDIATIVO E FUNZIONALE**

Il PI per quanto riguarda l'assetto insediativo e funzionale si è riferito agli obiettivi definiti dal PAT.

L'armatura portante del PAT è costituita da una serie di progetti, differenziati per dimensione e funzione, distribuiti su tutto il territorio comunale, sviluppati su precise linee strategiche che definiscono la struttura urbana:

- i servizi,
- le politiche della casa,
- la riqualificazione della Zona Industriale e della Fiera,
- la razionalizzazione delle zone produttive in genere,
- il rilancio di Vicenza come capoluogo nel quadrante territoriale del Nordest, città dei saperi innovativi e della cultura, meta di turismo internazionale.

Alcuni progetti, di rilevanza intercomunale o regionale, hanno l'obiettivo strategico di rafforzare il ruolo di Vicenza quale città capoluogo con funzioni di natura metropolitana, altri danno risposta alle esigenze locali e con il PI si procede nell'obiettivo di rilancio di Vicenza quale città di cultura e dell'architettura mediante il rafforzamento dell'offerta di servizi culturali, la valorizzazione del Centro Storico, il miglioramento della ricettività e della qualità della vita.



Fondamentale è la riqualificazione dell'assetto urbano mediante alcune azioni strategiche del PAT che il PI individua nel tessuto consolidato, i cosiddetti ambiti di "Coordinamento Urbanistico", che rivestono particolare significato funzionale per essere propulsive della riqualificazione urbana.

È il caso della cosiddetta "Spina Ovest" che a partire dalla Stazione FS si sviluppa verso la zona nord ovest della città, comprendendo numerose aree produttive dismesse, un tempo periferia industriale prossima alla città, oggi fascia degradata fuori le mura, che sarà riqualificata ottenendo l'allargamento del centro e costituendo un progetto strategico che il PI sviluppa, anche con la collaborazione di operatori privati, in stretta correlazione con i processi di riqualificazione delle aree limitrofe.

È lungo questo grande asse che il PI individua una parte importante dello sviluppo di Vicenza. Ed è in questa parte di città che, più che altrove, emerge in modo evidente il metodo alla base della redazione del PAT: la scelta di un'urbanistica negoziata nella quale la *governance* è affidata al Comune che pianifica in modo coerente e dialoga con i privati e gli altri importanti Enti pubblici interessati. Obiettivo è il disegno di un *masterplan* che ridisegna questo importante pezzo di città dove verranno localizzate e sono tuttora presenti funzioni eccellenti, senza dissipare territorio, ma valorizzando e convertendo l'esistente.

Numerose sono le proprietà interessate lungo la "Spina Ovest", che l'Amministrazione vuole attraversata da una nuova mobilità ciclopedonale, e molteplici sono le occasioni per il privato e per la città: con tutti i privati e gli Enti che hanno aree all'interno di questo asse sono stati definiti accordi che daranno l'avvio a situazioni ferme dai tempi della previsione del PRG di attuare queste aree mediante piani particolareggiati.

L'attuazione delle previsioni di sviluppo degli ambiti ex PP5, ex PP7, ex PP6 e, a seguire, con le altre aree già produttive da decenni inutilizzate (Area ex Zambon, ex PP9), diventa quindi un motore di ristrutturazione del sistema urbano e può avere l'ambizione di ricucire e riequilibrare parti urbane e funzioni di eccellenza e si possono generare modi nuovi, contemporanei, di vivere la Città.

Si tratta di avviare un processo che si deve sviluppare attraverso eterogeneità di forme, di segni, di funzioni, di usi. Un processo che potrà trovare forma e sostanza sia alla scala urbana che a quella edilizia, sia dentro le architetture che all'esterno.

L'attuale sistema urbano, che il nuovo insediamento dovrà coinvolgere nel processo di riqualificazione, si presenta nella porzione sud dell'ambito eterogeneo, degradato socialmente e urbanisticamente.

Ciò potrà avvenire riducendo la separatezza tra le parti, favorendo la presenza di attività economiche qualificate, offrendo servizi di pubblico interesse ad un ampio ventaglio di utilizzatori, rendendo intrinsecamente sicura la frequentazione dell'area (eliminazione di aree marginali, cura dell'illuminazione pubblica, ampia visibilità nelle aree d'uso pubblico, diffusione di esercizi pubblici aperti nell'arco dell'intera giornata ecc).

Per questa zona a lungo utilizzata per attività economiche e produttive, ora dismesse, dovrà pertanto essere assicurata una attenta valutazione degli aspetti ambientali.

La situazione del verde appare di significativo interesse nella zona dei vicini istituti scolastici e nel giardino dell'ex istituto psichiatrico.

Nell'area oggetto dell'intervento di riqualificazione la presenza arborea ed arbustiva è meno significativa ma dovrà essere comunque oggetto di attenta valutazione.

L'eterogeneità formale e planivolumetrica dell'edilizia che delimita l'area richiede una particolare attenzione per ricercare una soluzione, sia essa di contrapposizione o di



integrazione e assimilazione, che comunque sfrutti al massimo la possibilità di sviluppo verticale delle costruzioni. Tale orientamento, già presente nella strumentazione urbanistica, può determinare una maggiore disponibilità di suolo pubblico, un contenimento dell'impermeabilizzazione e una migliore efficienza energetica.

Questo è un quadrante di rilevante importanza strategica per la localizzazione, la vicinanza a servizi e funzioni rilevanti del tessuto cittadino, quali il Teatro comunale, la Questura, la zona delle Banche, interessante anche dal punto di vista storico per la presenza delle Mura, del complesso monumentale della Chiesa dei SS.Felice e Fortunato e del centro cittadino a poche centinaia di metri.

La vicinanza ai sistemi di trasporto pubblico favoriscono la mobilità e la multi modalità. La Stazione ferroviaria in primis, la Stazione del sistema di trasporto extraurbano, uno dei capolinea SVT per gli autobus del trasporto locale urbano, fanno sì che l'accessibilità sia ottima e interessi tutti i tipi di trasporto.

Il sistema dei parcheggi, presenti e previsti, consentiranno di arrivare anche con il mezzo privato.

La rilevante importanza strategica per quest'area è inoltre evidenziata anche dalla previsione del nuovo Municipio (centro civico, culturale e front office) nell'area ex Domenichelli e aree limitrofe, dalla progettazione concertata con la Provincia di Vicenza per la valorizzazione di alcuni immobili provinciali (Protocollo d'intesa sottoscritto dai due Enti), dal recepimento nel PI dell'Accordo ex IVEM, che consentirà di acquisire aree e opere viabilistiche (rotatoria e un tratto di strada), opere che consentiranno un significativo miglioramento del sistema viario di accesso alla città da ovest e che dovranno coordinarsi con le opere viabilistiche previste dall'intervento relativo alla AV/AC, il cui progetto preliminare è in corso di approvazione da parte del Ministero competente.

Lo sviluppo urbanistico delle proprietà pubbliche presenti nelle aree sopradescritte, sarà inoltre perseguito con la completa attuazione dell'Accordo di programma sottoscritto ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35/2001 tra Regione del Veneto-Comune di Vicenza-Ulss n. 6, quale ulteriore tassello di un quadro più ampio con un preciso obiettivo: il ridisegno della città.

Ancora, per quanto riguarda gli Accordi con i privati, saranno le ex "aree d'oro" alle spalle del Nuovo Teatro Civico ad offrire occasioni per lo sviluppo di servizi e residenzialità in modo da garantire un contesto consono a detta funzione, come integrati anche dalle opere previste e finanziate dal c.d. "Bando periferie" in corso di attuazione.

Tra gli altri Accordi inseriti nella "Spina Ovest" è stato di rilevante interesse quello con la ex Banca Popolare di Vicenza, da tempo interessata a trasformare il vecchio *parking* Europa in edificio ad uso privato. L'Accordo siglato consente all'Istituto bancario di utilizzare come parcheggio privato l'immobile suddetto a fronte dell'abbattimento della casa di via Bonollo e di un contributo economico per la riqualificazione di via Monte Cengio con un sistema integrato per la mobilità ciclo-pedonale, carraia e per la sosta a rotazione.

Procedendo ancora verso nord, l'area ex Zambon, oggetto di intesa preliminare e Accordo definitivo sottoscritto in data 09.03.2016, con l'importante progetto di bonifica già avviato, prevede la destinazione a parco di gran parte della superficie bonificata e a infrastrutture viarie a fronte di un intervento residenziale.

Chiudono questo complesso ambito di "Coordinamento Urbanistico" le nuove previsioni per le aree dell'ex Consorzio Agrario e limitrofe finalizzate alla riconversione del



compendio immobiliare esistente per integrarlo nel tessuto urbano con destinazioni residenziali e compatibili, alla realizzazione di aree verdi attrezzate, a un più razionale e funzionale sistema viario.

Altro ambito di "Coordinamento Urbanistico" che il PI individua è quello che interessa una vasta area in zona Ponte Alto.

Si tratta di un'area in adiacenza al quartiere fieristico e direttamente collegata al Casello autostradale di Vicenza Ovest, dove insistono proprietà comunali, della Società Autostrade BS-VR-VI-PD SpA e di privati terzi. L'area è, peraltro, interessata dalle previsioni del PRUSST del Comune di Vicenza.

Nell'ambito sono presenti consistenti interventi di natura infrastrutturale: la rotonda sulla ex SS n. 11, i raccordi con il Viale degli Scaligeri, la presenza del tracciato della Ferrovia Milano-Venezia .

È pertanto interessata da un sistema infrastrutturale complesso che richiede un forte intervento di riordino e riqualificazione ed è destinata a svolgere un ruolo importante di servizio al traffico a al vicino Polo fieristico.

Il PAT di Vicenza assegna, infatti, a quest'area funzioni pubbliche infrastrutturali rilevanti: il sistema di trasporto su sede riservata, parcheggi scambiatori, la Stazione SMFR. Nell'ambito insistono inoltre varie attività produttive e alcune di esse richiedono una riconversione.

Obiettivo del PI è quello di rifunzionalizzare l'area, che al momento presenta forti elementi di degrado, e pervenire inoltre a un recupero d'immagine in virtù del fatto che essa con altre aree limitrofe costituisce il portale ovest alla città.

Con il progetto di "Coordinamento Urbanistico" si propone l'avvio di un processo di cambiamento che assicuri pluralità di funzioni (terziario, attrezzature ed aree pubbliche, funzioni di terminal) attraverso la proposizione di tipologie insediative innovative e capaci di incidere sugli obiettivi di riqualificazione urbanistica ed ambientale.

Il PI stabilisce le modalità di attuazione dei sopracitati ambiti di "Coordinamento Urbanistico" e degli altri eventualmente individuati con provvedimento della Giunta comunale.

In particolare essi definiscono i caratteri strutturali e funzionali dell'area urbana interessata e possono essere redatti per iniziativa pubblica o, con i requisiti di titolarità di cui alla pianificazione urbanistica attuativa, per iniziativa privata.

Il Comune può sempre attivare forme concorsuali per acquisire progetti di coordinamento urbanistico finalizzati alla migliore integrazione di progetti di opere pubbliche e di interventi privati.

I progetti possono essere assoggettati a processi partecipativi rivolti alla popolazione interessata e più direttamente coinvolta dalle trasformazioni previste e assumono la forma e i contenuti dello Schema direttore o *masterplan* per fornire indirizzi operativi e programmatici per l'attuazione e integrare le direttive del PI per la redazione dei progetti di opere pubbliche, di PUA e di IED.

I progetti di coordinamento compatibili con il PAT e conformi al PI sono approvati dall'organo competente all'adozione dei PUA, i progetti di coordinamento non conformi al PI sono approvati dall'organo competente all'approvazione del PI.

Nel caso di progetti di coordinamento non compatibili con il PAT, ritenuti di rilevante interesse pubblico, si procede all'approvazione, in relazione allo stato giuridico dei proponenti, con le procedure di cui agli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004.

In caso di proposta di coordinamento urbanistico presentata da privati i rapporti con i proponenti sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione che, in bozza, deve essere allegata alla proposta di coordinamento urbanistico.





### 2.2.1. L'offerta dei servizi

Il PI ha verificato, dopo la ricognizione di tutti i servizi presenti e previsti dalla pianificazione attuativa e in una dimensione programmatica quinquennale, quali funzioni sono da riconfermare, trasferire, riconvertire, potenziare o prevedere ex-novo. Il fabbisogno di servizi è definito in relazione alle dinamiche insediative, anche incentivando la perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connesse con l'attuazione degli interventi privati.

Sul fronte dei servizi socio-sanitari il PI, mantiene le previsioni degli Accordi con gli Enti competenti, persegue il miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari di assistenza primaria di competenza dell'Azienda ULSS e con gli interventi socio-sanitari residenziali, semiresidenziali e territoriali forniti dall'IPAB.

Con l'Accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35/2001 tra la Regione del Veneto, il Comune di Vicenza e l'ULSS n. 6 sottoscritto nella Conferenza di Servizi del 4 aprile 2012, e già vigente a seguito di pubblicazione sul B.U.R. n. 43 del 05.06.2012 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 92 del 18 maggio 2012, e recepito nel PI, sarà possibile procedere all'attuazione organica e coordinata di un importante programma di politica sanitaria.

Gli ambiti oggetto di Accordo sono quattro:

1. *Area a Laghetto lungo la Marosticana*, destinata alla realizzazione di un Polo della Prevenzione in grado di accogliere in un unico ambito funzioni, strutture e attrezzature per la gestione della sicurezza e della prevenzione (protezione civile, SUEM, Croce Rossa, sala operativa per la Prefettura, strutture comunali per la gestione delle emergenze, ecc.) da realizzare anche mediante forme di perequazione e individuando eventuali destinazioni che possano risultare compatibili, complementari e di supporto allo svolgimento delle attività di prevenzione. La rimanente quota di proprietà ULSS non interessata dai programmi pubblici sarà oggetto di valorizzazione. Il PI classifica detta area zona D9 e consente l'insediamento di destinazioni commerciali, annonarie, direzionali e artigianato di servizio.
2. *Area a San Felice*, destinata alla realizzazione di strutture di interesse pubblico finalizzate alla riqualificazione, razionalizzazione e potenziamento dei servizi sociosanitari dell'ULSS e del Comune.  
Il compendio della proprietà a sud, non interessato dalle attività socio-sanitarie, sarà destinato ad interventi di valorizzazione del patrimonio pubblico, per ricavare risorse da utilizzare da parte dell'ULSS e in parte (5000 mq) ceduto al Comune di Vicenza.
3. *Immobili ex INAM*, saranno ammessi interventi di ristrutturazione per consentire l'insediamento al piano terra di attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e artigianato di servizio, di attività direzionali e residenze al piano primo, e residenze ai piani superiori.
4. *Ospedale San Bortolo – Ex Seminario Vescovile*, qui si persegue l'obiettivo di migliorare il servizio sanitario offerto alla popolazione e di riqualificare gli immobili esistenti, confermando la volontà di mantenere e implementare il servizio dell'ospedale cittadino, nella sede attuale.



Il PI consentirà inoltre il potenziamento delle aree di sosta, le nuove previsioni sono pensate per coprire la domanda di alcune delle attuali strutture, presenti all'interno e all'esterno dell'area ospedaliera e per soddisfare la futura domanda legata all'espansione del complesso ospedaliero.

Sarà inoltre consentita la possibilità di realizzare un sistema viario molto più funzionale all'assetto futuro della zona prevedendo anche opere di riqualificazione e riordino idraulico del Fiume Astichello.

Il PI recepisce poi, in coerenza con il PAT alcuni interventi già oggetto di Accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35 del 2001 tra la Regione del Veneto, il Comune di Vicenza e l'IPAB, sottoscritto in data 09.03.2015 relativo all'Intervento per la Programmazione dei Centri di Servizio residenziali per anziani non autosufficienti e per la qualificazione dei servizi semi-residenziali per anziani non autosufficienti.

L'Accordo di programma comporta la riclassificazione del PI, per la località Laghetto di una Zona Fb destinata a residenze assistenziali ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario; in Centro Storico, il recupero di Palazzo Serbelloni con la possibilità di insediare diverse destinazioni d'uso utili alla rivalorizzazione del bene. Il PI riclassifica, inoltre, l'ex Colonia Bedin Aldighieri, prevista dall'Accordo in uso al Comune, destinandola a verde naturale e attrezzato. L'acquisizione dell'area al demanio comunale consentirà di donare alla cittadinanza un parco importante sia per la posizione in collina e contemporaneamente nel centro della Città, sia per le dimensioni di 150.000 mq, che per la ricchezza arborea.

Il Piano degli Interventi punta, inoltre, all'incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e allo sviluppo di progetti di "housing sociale", anche in collaborazione con operatori privati, sia in aree periferiche che in aree centrali e con una distribuzione e una dimensione degli insediamenti che eviti il formarsi di marginalizzazioni sociali.

Si è scelto, quale indirizzo, di distribuire gli alloggi in maniera diffusa nel territorio, con l'utilizzo di una tipologia edilizia integrata con quella locale privilegiando la realizzazione di residenze a bassa densità, costituite da piccole unità, con taglio degli alloggi misto, onde evitare la concentrazione di alloggi per la stessa tipologia di nuclei familiari.

Gli strumenti attraverso i quali si realizzeranno gli interventi sono i seguenti:

- interventi diretti sul patrimonio residenziale comunale;
- interventi diretti da parte di ATER;
- interventi attuati da operatori privati (imprese e cooperative);
- interventi attuati da soggetti privati.

Sicuramente sarà importante il contributo da parte dei soggetti privati.

Alcuni Accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 garantiscono quote di edilizia sociale: è il caso dell'Accordo denominato "Una Piazza per Saviabona" che prevede alloggi per l'edilizia residenziale sociale convenzionata (*social housing*) pari a mq. 3.900, o l'Accordo denominato "Riva Astichello" che prevede mq. 390 di edilizia residenziale convenzionata.

Nell'ambito delle zone di nuova espansione il PI prevede la possibilità di reperire aree da destinare all'edilizia residenziale sociale in linea con la normativa regionale vigente.

Quote di residenzialità sociale potranno essere reperite, a seconda del fabbisogno, negli ambiti residenziali di perequazione urbanistica.





### 2.2.2. Lo sviluppo dell'attività culturale e di spettacolo

Lo sviluppo dell'attività culturale e di spettacolo è legato alla rifunzionalizzazione dei "contenitori culturali" del Centro Storico tra cui la Basilica Palladiana.

Il restauro della Basilica Palladiana è stato già portato a termine e il PI opererà nel lancio di questo importante contenitore culturale favorendo lo sviluppo di una rete, un sistema di contenitori culturali (musei, spazi espositivi, centri culturali, spazi polivalenti, e così via) e in particolare:

- il progetto per il rilancio della Basilica Palladiana come contenitore di attività culturali e creative di profilo internazionale, sulla base del quale costruire un distretto culturale evoluto che interessi l'intero sistema culturale vicentino e, in prospettiva, altri centri della provincia attualmente interessati da dinamiche di trasformazione socio-produttiva e culturale. La Basilica può inoltre divenire un elemento di primo piano nell'ambito del più vasto processo di formazione di un sistema regionale di contenitori culturali di eccellenza;
- il sistema museale vero e proprio, articolato in nucleo istituzionale stabile (Pinacoteca di Palazzo Chiericati, Museo Archeologico, Museo storico e - in prospettiva - Museo d'arte contemporanea), attorno al quale orbitano le strutture minori per iniziative espositive temporanee. Il PI mira alla valorizzazione delle potenzialità offerte da una dislocazione spaziale dei luoghi museali/espositivi vicentini estremamente felice, che li vede disposti e aggregati intorno al polo di Piazza Matteotti, sul quale insistono la Pinacoteca, il Teatro Olimpico e il Museo naturalistico/archeologico (che verrà attivato utilizzando parte dei locali dei GIP dell'ex Tribunale). Il Museo di Palazzo Chiericati il cui ampliamento lo renderà adeguato ad un potenziamento dell'offerta espositiva ma anche ad assumere un ruolo di primo piano nella rete dei grandi musei nazionali;
- il Palazzo del Territorio la cui funzione si orienterà quale supporto al sistema di offerta culturale e come luogo di promozione per il settore turistico connesso alle attività culturali;
- per quanto concerne la Biblioteca Bertoliana si conferma la sua espansione utilizzando l'area della ex Scuola Giuriolo. La Bertoliana potrà così disporre degli spazi necessari per divenire un luogo di offerta culturale in grado di offrire innovazione e miglioramento di fruizione sia agli studiosi, ai ricercatori, agli studenti universitari e ai giovani.

La rifunzionalizzazione poi di alcune aree strategiche ad attività sociali, formative e culturali costituirà il "motore" della riqualificazione urbana e del miglioramento dell'offerta dei servizi.

### 2.2.3. La tutela del Centro Storico e il rilancio del suo ruolo

Con il PI, in attesa di una revisione generale del Piano del Centro Storico, vengono sciolti alcuni nodi e problemi. In primis quello delle specifiche destinazioni per gli spazi riservati alle opere o impianti di interesse pubblico e per quelli indicati come attrezzature a disposizione.

È stata formulata una normativa più in linea con le esigenze attuali che faciliterà il rilancio del Centro Storico nel perseguimento dell'obiettivo di fare di Vicenza una Città di cultura e contemporaneamente dell'architettura mondiale, valorizzandone le vocazioni economiche di eccellenza.



Interventi diversi dalle previsioni dell'ex PPCS saranno consentiti se attuati attraverso Piani Particolareggiati o Piani di Recupero di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 e smi e purché compatibili con il dimensionamento generale dell'ATO 1 di PAT.

Il PI prevede inoltre che in sede di attuazione delle schede urbanistiche (ex PPCS) le destinazioni specifiche relative agli spazi riservati alle opere o impianti di interesse pubblico saranno fra loro intercambiabili.

Analogamente non comporteranno variante al PI i cambi d'uso per gli immobili, individuati nelle schede urbanistiche con apposita grafia e riservati ad opere ed impianti specifici di interesse pubblico, qualora la destinazione degli stessi sarà residenziale, previa autorizzazione da parte del Direttore del Settore Edilizia Privata o da altro Direttore che ne abbia titolo e sempre ché compatibili con il dimensionamento generale.

Il PI individua come prioritarie le valorizzazioni di alcune proprietà comunali, quali il Complesso di San Rocco, le destinazioni ammesse verranno adeguate a quelle effettivamente presenti (funzioni pubbliche, scolastiche, educative, associazionistiche, di volontariato, culturali e servizi sociali) e verrà consentita, in aggiunta alle suddette, la possibilità di insediare destinazioni commerciali, direzionali e residenziali al fine di conseguire un migliore utilizzo e una maggiore fruibilità del bene e di raggiungere gli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire; quella di San Biagio e del Palazzo ex ACI, ambito nel quale saranno previste destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, servizi culturali (con l'obiettivo di riportare attività e aumentare l'attrattività del Centro Storico). Saranno inoltre valutati eventuali quote di *social housing*, nell'intento di riportare residenza, con particolare attenzione alle giovani coppie e famiglie. La sistemazione dell'area dell'ex Macello da utilizzare per attività di promozione e di implementazione dell'offerta ricettiva, turistica e commerciale per la riqualificazione del polo di Piazza Matteotti in collaborazione anche con eventuali enti e operatori privati del settore.

L'area dell'ex distributore Viale Margherita, per la quale il PI prevede la riqualificazione urbanistica e la previsione di una struttura polifunzionale con attività ristorative, direzionali, anche al servizio dell'adiacente zona universitaria, un parcheggio interrato e l'integrazione di percorsi ciclopedonali per il collegamento del polo scolastico della Piarda e le Sedi Universitarie.

Il PI consentirà nuovi assetti per le aree lungo Viale Rodolfi, per soddisfare la futura domanda legata all'espansione del complesso ospedaliero, che potranno comprendere anche la variazione della viabilità comunale al fine di rendere la stessa sicura, funzionale e adeguata alle esigenze di sviluppo della struttura sanitaria e per integrare la mobilità pedonale, ciclabile e il Trasporto Pubblico Locale, prevedendo anche opere di riqualificazione e riordino idraulico del Fiume Astichello.

Il PI poi in ottemperanza del PAT indica la fascia di tutela di 50 metri delle Mura storiche e delle relative pertinenze.

Entro tale fascia, al fine di tutelare e valorizzare il sistema delle Mura storiche e il loro contesto nonché i Portici e Basilica di Monte Berico e Arco delle Scalette, salvo specificatamente disposto dal PPCS, il PI definisce gli interventi ammessi per le diverse tipologie di strutture presenti:

- a. per gli elementi, parti o resti delle fortificazioni, nel rispetto della consistenza materiale e strutturale storica dei manufatti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e consolidamento statico-strutturale.



Per le parti inglobate nel tessuto edilizio, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo che comporti il riordino figurativo dei prospetti e dei fronti fortificati interessati dalle trasformazioni civili;

- b. per gli edifici e manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione, purché comporti la riqualificazione dei fronti situati in prossimità delle mura e in relazione visiva con le stesse. È sempre ammessa la demolizione degli elementi incongrui con gli obiettivi di tutela e valorizzazione;
- c. per gli spazi scoperti e aree a verde non è ammessa alcuna edificazione che non sia espressamente prevista dal piano e successive varianti. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e sistemazione degli spazi purché salvaguardino i caratteri formali e la percezione del sistema fortificatorio. Sono inoltre ammessi interventi volti al solo mantenimento, al recupero e ripristino degli spazi secondo il profilo altimetrico storicamente documentato o in analogia a preesistenze conservate, oltre alle opere mirate al rinvenimento e recupero, valorizzazione e pubblica fruizione di eventuali resti e manufatti della cinta muraria. Per i manufatti esistenti in tali spazi, incongrui con l'obiettivo di tutela delle Mura storiche e il loro contesto, è sempre ammessa la demolizione.

All'interno della fascia individuata dal PI, mediante PUA, sono ammesse operazioni di riqualificazione urbanistica volte all'eliminazione degli elementi incongrui, alla reintegrazione figurativa dell'insieme del quadro ambientale delle mura, nonché alla conservazione, valorizzazione e pubblica fruizione delle aree o manufatti di particolare rilevanza storico- testimoniale.

Sono inoltre sempre ammessi gli interventi pubblici volti al raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione delle Mura storiche e il loro contesto nonché i Portici e Basilica di Monte Berico e Arco delle Scalette, nonché altri interventi pubblici o di interesse pubblico purché non invasivi.

Gli interventi di demolizione dei fabbricati incongrui con il ripristino ambientale delle aree, nonché la cessione di aree scoperte o edifici, sono soggetti all'applicazione del credito edilizio e della perequazione urbanistica secondo quanto disposto dalle NTO del PI.

#### **2.2.4. Le azioni di riqualificazione urbana**

Le azioni di riqualificazione urbana di cui all'art. 25 delle NTA del PAT trovano nel PI principalmente una risposta con gli "Ambiti di Accordo ex art. 6 L.R. 11/04" e gli "Ambiti di Progetto Urbano".

Il Piano degli Interventi conferma, infatti, gli ambiti degli Accordi con soggetti privati ex art. 6 della L.R. 11/2004, diretti a recepire nella disciplina della pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, detto interesse è già stato riconosciuto dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 3 luglio 2012.

Detti Accordi, già oggetto di sottoscrizione tra le parti, vengono recepiti mediante singole schede contenute nel repertorio normativo allegato alle NTO.

Al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso agli Accordi ex art. 6 L.R. 11/2004, così riconosciuto dall'Amministrazione, la superficie utile o la volumetria complessivamente attribuiti e indicati in ogni scheda devono intendersi come valori massimi e le aree a servizi, nonché i benefici pubblici previsti negli Accordi, valori minimi inderogabili.



Per quanto non espressamente indicato nelle schede norma varranno le disposizioni delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Il PI ha stabilito che entro 90 giorni dalla data di efficacia del Piano degli Interventi, le schede norma dovranno essere oggetto di convenzione attuativa.

In mancanza, l'Accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 e le previsioni urbanistiche operative di trasformazione dell'immobile oggetto dell'Accordo medesimo così come approvate dal Consiglio Comunale con scheda norma, decadranno, e all'ambito saranno applicabili le norme e le previsioni urbanistiche del PI.

Gli Accordi recepiti nel PI sono i seguenti:

1. *Tonello Luciano*: si tratta di una proposta per un'area in località Cà Balbi, attualmente con destinazione agricola, indicata dal PAT AA3 e destinata a parcheggio e servizi a supporto della fermata SFMR. La proposta prevede il mantenimento dell'attuale cubatura (circa 6.000 mc), che verrà riconvertita nella seguente maniera: mq. 4.000 nella zona AA3 con destinazione commerciale/direzionale a supporto della fermata SFMR; mq. 2.000 nella zona LPC a destinazione residenziale in aggiunta all'indice territoriale di zona per una cubatura totale di mc. 4.145.

Il beneficio per il Comune è garantito con la cessione gratuita della proprietà rimanente pari a circa mq. 20.574

2. *Stella Andrea – Ponton Caterina*: è prevista la cessione al Comune di un'area di mq. 7.838 ricadente nel Parco Astichello a fronte dell'edificabilità di una porzione del lotto ubicato a Laghetto, in area destinata dal PAT a edificazione diffusa, sul terreno in proprietà per una SU max di mq 700.

3. *Serenissima Partecipazioni*: sono previsti il recupero e la riqualificazione dell'area dismessa in proprietà di mq. 20.379, attualmente classificata parte zona per viabilità esistente, parte zona di rispetto stradale S e parte zona Sp6/S - parcheggi pubblici, per raggiungere i seguenti obiettivi:

- eliminare e recuperare un'ampia area abbandonata;
- realizzare un'ampia area a parcheggio, sia a servizio dei nuovi fabbricati, sia a servizio della viabilità principale;
- proporre una testata di pregio;
- realizzare un complesso d'accoglienza, ricettivo e a servizio delle attività fieristiche e produttive;
- realizzare un collegamento pedonale tra la parte est e la parte ovest dell'area produttiva, scavalcando Viale degli Scaligeri una volta ottenute, in sede di progettazione esecutiva l'autorizzazione dall'ANAS.

Il beneficio per l'Amministrazione è costituito da un contributo economico da destinare a opere infrastrutturali.

4. *Una piazza per Saviabona*: la proposta, riguardante un ambito di circa mq 125.000, è finalizzata alla riclassificazione di un'area con destinazione da PI vigente "zona per impianti tecnologici - F4" e "zona a verde sportivo - Sp5", di mq. 46.470, in area residenziale-commerciale-direzionale con indice di edificabilità pari a 0,60 mq/mq. applicato alle zone F4/F e Sp5-F, per un totale complessivo di Su di mq. 27.882 (70% residenziale-sociale e 30% commerciale-direzionale).

A fronte di tali indici è prevista la cessione dell'area a Parco di mq. 76.545 mq., oltre la realizzazione di opere pubbliche costituite da viabilità, piazza, percorsi e spazi pedonali, parcheggi pubblici di cui a standard 23.964 mq, corrispondenti a circa 40 mq/abitante (standard primari e secondari) oltre quanto dovuto per le attività commerciali-direzionali. È prevista inoltre la realizzazione di *social*



*housing* pari al 20% della SU totale per un totale di mq 3.903 mq. e la cessione di un'area di mq. 2.643 alla Parrocchia S.M. Ausiliatrice.

5. *Noaro Costruzioni*: è prevista la riqualificazione edilizia e urbanistica di un'area di mq. 12.500 circa ricadente attualmente in zona I/bis e in area AA4 del PAT mediante un intervento di demolizione degli immobili esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione compatibile con il PAT (ristorazione, sale riunioni e servizi *business*, sportelli bancari, infopoint, servizi commerciali, edicola, noleggio autovetture, *carsharing*, deposito bagagli, *rest rooms*, servizi sanitari, servizi internet, ecc.).  
Il beneficio pubblico proposto sta nella realizzazione della rotatoria, spartitraffico e illuminazione pubblica dalla rotatoria esistente di via Fermi a quella di Ponte Alto.
6. *Ex IVEM S.r.l. – Beltrame Alberto*: è prevista la realizzazione su un'area territoriale di mq. 8.010 (su cui insisteva una volumetria di mc. 38.000 circa) di un intervento edilizio con una volumetria complessiva di 30.000 mc circa.  
L'interesse pubblico si sostanzia nella realizzazione di una rotatoria con diametro 30 mt e una viabilità a doppio senso per una lunghezza di mt. 85 circa.
7. *Trevisan Massimo*: è prevista la riclassificazione di un'area di circa mq. 2.300, attualmente classificata parte SP4 e parte RC/05/12, in via Bedeschi su cui costruire una bifamiliare o doppia unifamiliare (mq. 780 di Su) a fronte della realizzazione di una rotatoria e della cessione al Comune della porzione del terreno sul quale è prevista la pista ciclo-pedonale che collegherà via Bedeschi a via Cansiglio.
8. *Immobiliare Maddalena*: la proposta prevede la realizzazione nell'area ex Domenichelli, di una volumetria di mc. 19.250, di cui mq. 2.000 commerciali (è prevista una struttura con mq. 1000 di vendita alimentare oltre a esercizi di vicinato) e la restante superficie con destinazione residenziale, a fronte della cessione di un'area di mq. 2.500 per la realizzazione del nuovo centro civico, l'attuazione di un tratto di strada (prolungamento via Firenze) e la sistemazione a spazio pubblico tra i due edifici.  
Il beneficio è costituito dalla cessione di un'area di mq. 2.500 per la realizzazione del nuovo centro civico, realizzazione del prolungamento di via Firenze e della rotatoria fuori ambito.
9. *Riva Astichello*: la proposta prevede la realizzazione tramite intervento edilizio diretto di un intervento edilizio con destinazione residenziale, di mq. 3.600 (3.210 di Su libera + 390 edilizia convenzionata), a fronte della cessione di aree destinate a parco e a opere di urbanizzazione per un totale di mq. 20.665, della sistemazione di un'area di mq. 13.355 di proprietà comunale inserita nel Parco Astichello.
10. *Giandomenico Curti*: la proposta è volta alla valorizzazione architettonica e ambientale dei complessi edilizi di Villa Gazzotti-Marcello-Curti e Villa Ghislanzoni a Bertesina a fronte della cessione di aree, per una superficie complessiva di mq. 12.980 circa, destinate a spazi pubblici, piazza e area a parcheggio.
11. *Banca Popolare di Vicenza – Immobiliare Stampa*: la Banca si impegna a cedere gratuitamente l'area precedentemente descritta, posta all'angolo tra Via Bonollo e V.le Mazzini di circa mq. 576, previa demolizione dei manufatti su essa insistenti e la sua sistemazione a prato, a corrispondere un contributo di € 100.000,00 per la sistemazione di un tratto stradale di Via M.te Cengio, a fronte della trasformazione della destinazione d'uso del Parking Europa, ora gravato da





vincoli ad uso pubblico, in direzionale ad uso privato con possibilità di mantenere anche la destinazione di parcheggio, ma per il solo uso privato.

12. *Tipografia S. Giuseppe – G. Rumor S.S.*: la proposta riguarda un'area di mq. 6.150 classificata dal PRG vigente zona I bis/C. L'intera proprietà ha una superficie di mq. 11.540, la rimanente area di mq. 5.390 risulta già edificata per una superficie coperta di mq. 2.360. Con la proposta di accordo si chiede:
- la realizzazione di un edificio a destinazione prevalentemente direzionale, su di un piano rialzato per permettere la dotazione necessaria di aree a parcheggio;
  - la riorganizzazione dell'accessibilità all'area coordinata con quella della proprietà limitrofa (Serenissima Partecipazioni SpA).

Il beneficio per l'Amministrazione è costituito da un contributo economico da destinare a opere infrastrutturali.

13. *Aton*: la proposta prevede la cessione dell'area in proprietà (Campo federale) e la disponibilità ad acquisire l'area della Parrocchia di San Paolo a fronte di una potenzialità edificatoria nell'ambito del PP6.

La normativa del PI prevede inoltre che eventuali altri Accordi, successivi alla redazione del presente PI, potranno essere accolti dal Consiglio Comunale con le procedure previste ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 per gli interventi di rilevante interesse pubblico.

Gli accordi Area ex Zambon ed ex Enel sono infatti stati recepiti con successive varianti e nello specifico l'accordo per l'area ex Zambon è stato recepito nel PI con la Variante approvata con Del. C.C. n. 61 del 16.12.2014, mentre l'accordo per l'area ex Enel è stato recepito con Del. C.C. n. 2 del 30.1.2018.

Un contributo alla Città pubblica viene dato inoltre dagli "Ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato". Si tratta infatti di interventi attuati da soggetti privati che consentiranno all'Amministrazione di acquisire opere e aree. Prevedono trasformazioni più contenute rispetto ai precedenti interventi. Gli "Ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato" si attuano secondo gli indici e i parametri fissati dal PI e secondo alcune previsioni puntuali:

#### *Ambito n. [1] - Bertesina*

L'ambito si attua previa approvazione del progetto di opera pubblica relativo al tratto di percorso ciclopedonale tra strada della Paglia e strada di Bertesinella e il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e a cedere gratuitamente il percorso ciclopedonale a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi edilizi.

#### *Ambito n. [2] – via San Vito a Saviabona*

L'ambito si attua secondo quanto previsto nell'atto già registrato e trascritto.

#### *Ambito n. [3] – Stradone dei Nicolosi*

L'ambito si attua secondo quanto previsto nell'atto già registrato e trascritto.

#### *Ambito n. [4] - Saviabona*

L'ambito si attua previa cessione gratuita del tratto di stradella degli Zocca come individuato nella tavola della zonizzazione.



*Ambito n. [5] – via Prati*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare gratuitamente le attrezzature di interesse collettivo a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi edilizi. In tale ambito è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI e la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo da concordarsi in sede di convenzione.

*Ambito n. [06] - Ospedaletto*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le aree per attrezzature di interesse collettivo e a realizzare la viabilità di connessione, a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi edilizi. In tale ambito ricorrendo allo strumento del comparto ai sensi dell'art. 21 L.R. 11/2004 nel caso di coinvolgimento di più proprietà è prevista la realizzazione di più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI, nonché la realizzazione di un collegamento viario come previsto dalla tavola della zonizzazione da concordarsi in sede di convenzione.

*Ambito n. [7] - Ospedaletto*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione della viabilità di collegamento all'area sportiva di proprietà comunale nonché delle aree a servizi di cui alla tavola della zonizzazione da concordarsi in sede di convenzione.

Alla convenzione deve essere allegato uno schema grafico per l'attuazione, che individui la Superficie fondiaria di ciascun edificio e la relativa Superficie utile.

*Ambito n. [8] – via Cansiglio – via Bedeschi*

L'ambito individuato nella planimetria deve essere attuato mediante IED convenzionato.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le suddette aree per parcheggi ad uso pubblico come previsto dalla tavola della zonizzazione.

In tale ambito è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI. L'accesso all'area residenziale dovrà essere previsto dal parcheggio di uso pubblico secondo un disegno da concordare con gli Uffici competenti.

*Ambito n. [9] – via Brotton*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le aree per parcheggi ad uso pubblico come previsto dalla tavola della zonizzazione. In tale ambito è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI.



*Ambito n. [10] – via Biron di Sopra*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le aree per parcheggi ad uso pubblico e a verde attrezzato come previsto dalla tavola della zonizzazione.

In tale ambito è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI con possibilità del mantenimento di superfici a destinazione commerciale fino ad un massimo del 40% della Su esistente.

*Ambito n. [11] – via del Commercio*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a trasferire l'attività di discoteca dall'attuale sede di via Biron di Sopra. La convenzione deve essere stipulata entro 180 giorni dall'entrata in vigore del PI (23.03.2013), e detterà i termini per il trasferimento dell'attività di discoteca.

In tale ambito è prevista la realizzazione di uno o più edifici non residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI.

*Ambito n. [12] - Campedello*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le suddette aree per parcheggi ad uso pubblico ed attrezzature di interesse collettivo come previsto dalla tavola della zonizzazione. In tale ambito è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI.

*Ambito n. [13] - Gogna*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le aree per parcheggi ad uso pubblico come previsto dalla tavola della zonizzazione. L'ambito si attua mediante unico intervento, ricorrendo allo strumento del comparto ex art. 21 L.R. 11/04 nel caso di coinvolgimento di più proprietà. È prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI come indicato dalla tavola della zonizzazione.

*Ambito n. [14] – strada della Paglia*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a versare il contributo in quota parte dei lavori eseguiti per la sistemazione di Strada della Paglia, di cui al progetto definitivo approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 344 del 12/10/2005, alla restituzione della quota di indennità di esproprio già incassata dalle parti per la realizzazione dei relativi lavori, ai sensi della DGR 3089/2008, nonché a realizzare e cedere gratuitamente le aree per parcheggi ad uso pubblico come previsto dalle tavole di zonizzazione.

*Ambito n. [15] – Polegge*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere





gratuitamente al Comune le aree per spazi pubblici, rimane invece a carico del privato la realizzazione della viabilità interna per l'accesso al parcheggio e al lotto. Il progetto dello IED dovrà essere concordato con l'Amministrazione al fine di coordinare la progettazione degli spazi pubblici.

In detti ambiti sono ammessi, anche in mancanza della convenzione suddetta, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 sugli edifici esistenti.

Altra modalità prevista dal PI finalizzata alla realizzazione di importanti azioni di riqualificazione urbana è quella degli "Ambiti di Progetto Urbano".

Il PI ne individua tredici:

*PU1 - Area in Viale Margherita (ex distributore ESSO)*

L'ambito è assoggettato a PUA e a perequazione per la realizzazione da parte dei proprietari di parcheggi interrati nel numero minimo di 250 posti auto ad uso pubblico con tariffa convenzionata o, in alternativa, alla cessione gratuita al Comune del 40% dell'area di proprietà privata. Sarà consentita la realizzazione di mq. 2.000 di superficie utile con le seguenti destinazioni: commerciale di vicinato, pubblici esercizi, attività culturali e associative.

Nell'ambito è inoltre ammesso l'incremento volumetrico del 20%, rispetto all'indice territoriale, a condizione che venga realizzata una passerella ciclopedonale sul Retrone.

*PU2 - Area in Viale Margherita (ex FRO)*

L'ambito potrà essere attuato in due comparti funzionali secondo le indicazioni riportate nella tavola della zonizzazione.

Ciascun progetto di comparto dovrà essere predisposto sulla base di uno Schema direttore esteso all'intero ambito, redatto dagli Uffici comunali o dai proprietari interessati e approvato dalla Giunta comunale, con il quale si definiscono le caratteristiche funzionali e tecniche delle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione. Ciascun comparto sarà oggetto di attuazione mediante IED convenzionato, secondo quanto previsto dallo Schema direttore.

*PU3 - Area in Via Riello (Montagnole)*

L'ambito potrà essere attuato in tre comparti funzionali. Ciascun progetto di comparto dovrà essere predisposto sulla base di uno Schema direttore esteso all'intero ambito, redatto dagli Uffici comunali o dai proprietari interessati e approvato dalla Giunta comunale, con il quale si definiscono le caratteristiche funzionali e tecniche delle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione. Ciascun comparto sarà oggetto di attuazione mediante progetto d'opera pubblica o IED convenzionato, secondo quanto previsto dallo Schema direttore.

Le destinazioni ammesse nell'ambito sono:

parco urbano e aree per il gioco e lo sport, aree e strutture per la mobilità.

Gli edifici esistenti privati sono destinati ad attività commerciali, complementari e di servizio alle destinazioni sopra indicate, e in particolare a esercizi pubblici per la ristorazione. Le volumetrie degli edifici esistenti al 24.10.2012 data di adozione del PI potranno essere incrementate del 30% a condizione che le aree pertinenziali non siano recintate e vengano realizzati al piano terreno servizi igienici d'uso pubblico direttamente accessibili dalle aree pubbliche o d'uso pubblico. In alternativa al mantenimento delle costruzioni esistenti, si potrà procedere alla demolizione previo



riconoscimento di corrispondente credito edilizio da trasferire su altra area anche di proprietà comunale da cedere al proprietario interessato.

La Giunta comunale potrà procedere all'attuazione delle previsioni per l'ambito in oggetto anche mediante PUA, anche limitatamente a parte dei comparti funzionali, e potrà, anche per stralci funzionali, procedere all'acquisizione delle aree mediante riconoscimento di credito edilizio e/o cessione compensativa di aree di proprietà comunale.

#### *PU4 - Area ex IVEM*

Ambito soggetto alle disposizioni in materia di perequazione urbanistica stabilite dal PI. L'ambito sarà assoggettato a PUA e a perequazione per la realizzazione da parte dei proprietari di opere viarie come indicate nella tavola di zonizzazione e degli standard minimi di legge.

Le destinazioni ammesse nell'ambito sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale di vicinato, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30% residenziale.

#### *PU5 - Area ex PP5 – FTV*

L'ambito è assoggettato a PUA e a perequazione per la realizzazione, da parte dei proprietari, di opere viarie come indicate nella tavola di zonizzazione e degli standard minimi di legge. L'ambito potrà essere attuato in comparti funzionali.

Le destinazioni ammesse nell'ambito sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%.

Relativamente alle proprietà della Provincia di Vicenza, in attuazione del Protocollo d'Intesa tra Comune e Provincia di cui alla delibera di GM n. 346 del 05.09.2012, alla volumetria derivante dall'applicazione dell'indice previsto dal PI vanno aggiunte le volumetrie già previste per l'immobile Ex Siamic, dell'ex rimessa di Via Napoli e della volumetria derivante dall'area di Via Riello.

In dette aree saranno ammesse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico ricettiva e altre destinazioni compatibili con la seguente distribuzione: 70% residenziale abitativa, 30% non residenziali. L'altezza massima degli edifici sarà di 8 piani.

#### *PU6 - Area ex PP6*

Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA secondo l'indice previsto nelle NTO del PI. L'ambito potrà essere attuato in comparti funzionali.

#### *PU7 - Area ex PP7*

Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA. Il PUA dovrà prevedere la realizzazione unitaria delle opere viarie e a verde indicate nella tavola di zonizzazione del PI.

#### *PU8 - Area ex PP8 – Zambon*

Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA. Il PUA dovrà prevedere la realizzazione unitaria delle opere viarie e a verde indicate nella tavola di zonizzazione del PI.

Le destinazioni ammesse sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale di vicinato, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%.

#### *PU9 - Area in Viale Trento*



Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA e alla perequazione come da PI.

Il PUA dovrà prevedere la realizzazione unitaria delle opere viarie e a verde indicate nella tavola di zonizzazione del PI.

Le destinazioni ammesse sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale di vicinato, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%.

Almeno il 20% della capacità insediativa residenziale dovrà essere destinata a ERP e, prioritariamente, a *social housing*.

#### *PU10 - Area in Viale San Lazzaro*

Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA e alle norme sulla perequazione. Valgono le destinazioni d'uso per le zone residenziali B20.

#### *PU11 – Via dei Laghi*

Valgono le disposizioni contenute nella scheda di cui al Fascicolo Schede Urbanistiche per l'area C34.

La progettazione del PUA e la progettazione dell'intervento nelle aree IPAB avverrà considerando con particolare cura la prossimità dei nuovi insediamenti a quelli esistenti al fine di determinare un adeguato coordinamento delle tipologie. Le caratteristiche delle urbanizzazioni dovranno essere tali da integrarsi con quelle esistenti anche prevedendo una parziale variazione di queste ultime. Dovranno essere adottati criteri di contenimento del consumo energetico e per una elevata permeabilità delle urbanizzazioni.

Il sistema del verde pubblico e stradale dovrà essere oggetto di apposito progetto che consideri gli effetti determinati dalle alberature anche sotto il profilo dell'integrazione dei caratteri naturalistici dell'ambito.

#### *PU12 - Area a San Biagio*

L'ambito comprende beni di proprietà statale e comunale che necessitano di un radicale intervento volto al recupero urbano.

Gli interventi saranno assoggettati alla definizione di uno Schema direttore esteso all'intero ambito da definire di concerto tra il Comune e le competenti Amministrazioni statali.

Le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito e che saranno meglio definite mediante lo Schema direttore, sono: residenza, direzionale, commercio, artigianato di servizio, servizi pubblici e di pubblica utilità, attività istituzionali.

Le modalità di attuazione degli interventi, le forme di finanziamento e il riordino patrimoniale conseguente all'intervento saranno definite mediante Accordo di programma tra gli Enti interessati.

#### *PU13 - ex Foro Boario*

Il PU 13 è costituito da due comparti, "sud" e "nord". Avvenuta la cessione a titolo non oneroso al Comune del comparto "sud", le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito PU13 sono assoggettate alle disposizioni di zona D19. Ad avvenuta cessione del comparto "sud" i limiti dimensionali e le destinazioni d'uso ammesse per il comparto "nord" sono:

- uffici della pubblica amministrazione, uffici postali, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici, uffici delle rappresentanze di categoria dei lavoratori e degli imprenditori, fino a 2.000 mq di Su;
- attività di logistica (*custom service*, previsione della domanda, gestione della comunicazione, gestione scorte, *material handling*, processazione dell'ordine,



- gestione di ritorno, trasporti, approvvigionamenti, imballaggio, magazzinaggio, stoccaggio, ecc.) fino al 100% della Su edificabile del lotto;
- attività di ricerca e anali in genere;
  - attività commerciali fino a 2.900 mq di Su, di cui 2.500 mq per esercizi di vicinato (con un massimo di 1000 mq di vendita) e commercio all'ingrosso e 400 mq per pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc.);
  - "mercato degli agricoltori" (cosidetto *farmer's market*) fino a 1.450 mq di Su massima se ubicate in strutture coperte permanenti;
  - attività artigianali a supporto dell'attività agricola (officina meccanica, ecc.) fino a 600 mq di Su;
  - abitazioni per il titolare dell'attività o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.

I parcheggi privati riferiti alle attività insediabili dovranno rispettare le quantità minime previste dallo strumento urbanistico vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire.

La superficie a parcheggio riferita alle attività commerciali dovrà essere reperita nella quantità stabilita dalle disposizioni vigenti in materia.

Saranno consentiti accessi carrai su Via Zamenhof; è fatta salva la facoltà del Comune di chiedere la riorganizzazione degli accessi in relazione alla definizione delle previsioni viabilistiche di maggiore rilevanza.

Le destinazioni d'uso e i limiti per il comparto "sud" sono:

- uffici della pubblica amministrazione, uffici postali, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici, uffici delle rappresentanze di categoria dei lavoratori e degli imprenditori;
- attività di ricerca e analisi in genere;
- attività commerciali (esercizi di vicinato, all'ingrosso, pubblici esercizi);
- attività artigianali.

Questi ambiti, ricadenti all'interno del perimetro di "Coordinamento Urbanistico", concernono previsioni insediative e infrastrutturali che, per la loro rilevanza ai fini dell'innovazione e della riqualificazione della Città, richiedono la preliminare definizione di uno schema direttore esteso al perimetro del "Coordinamento Urbanistico".

Prima dell'adozione dei PUA e dell'autorizzazione degli IED convenzionati per l'attuazione delle previsioni degli ambiti classificati progetto Urbano, la Giunta comunale approva uno Schema direttore, esteso all'intero perimetro di "Coordinamento Urbanistico", con i seguenti contenuti progettuali:

- individuazione degli impianti e delle opere infrastrutturali che, anche per stralci, dovranno essere realizzate mediante i PUA e gli IED convenzionati compresi nel perimetro di "Coordinamento Urbanistico";
- indicazione delle opere e degli impianti di competenza del Comune cui si prevede la realizzazione entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente PI;
- individuazione dei criteri e le modalità per garantire il corretto dimensionamento degli impianti e la funzionalità degli stralci esecutivi.

Il PI prevede poi gli "Ambiti residenziali di perequazione" con l'obiettivo di riqualificare zone del territorio consolidato, laddove si è in presenza di destinazioni urbanistiche o di strutture edilizie non più adeguate al tessuto circostante, come nel caso di aree sede di impianti produttivi dismessi.

Nel primo caso rientrano le seguenti aree:

- Area dell'Opera Pia Fiorasi in zona Granatieri di Sardegna
- Area della Parrocchia San Carlo



- Aree produttive dismesse in zona Cattane
- Area ex Lanerossi in zona Ferrovieri
- Area Piva gomme in viale San Lazzaro
- Area ex produttiva lungo V.le della Pace (ex Zenith)
- Area ex Domenichelli in Via Torino.

I processi di trasformazione che hanno interessato la città, hanno lasciato spesso vuoti urbani in alcune parti centrali o semi-centrali sedi di attività produttive.

Molte di queste aree del capoluogo vicentino sono state oggetto di istanza da parte dei privati che hanno proposto all'amministrazione la trasformazione dei beni immobili con funzioni diverse (principalmente residenziali).

Obiettivo del PI quello di è riqualificare dette aree che offrono l'opportunità di risparmiare aree non urbanizzate attraverso il riutilizzo di un'area dismessa, creare spazi sociali che restituiscano valore aggiunto all'area, riordino del tessuto urbano e miglioramento delle infrastrutture.

La rigenerazione urbana delle aree dismesse presenta due importanti benefici: innesca a cascata processi di rivitalizzazione e riqualificazione del contesto urbano limitrofo, le vecchie fabbriche lasciano al contempo il posto ai nuovi tessuti della città, alle nuove economie e attività urbane, potenzialmente in grado di qualificare la città contemporanea.

### **2.2.5. Il fabbisogno abitativo e la risposta alle esigenze familiari**

Un ruolo chiave all'interno dello scenario funzionale del PI è affidato al soddisfacimento del fabbisogno abitativo degli abitanti di Vicenza.

Nel corso del tempo sia il fabbisogno di servizi che di abitazioni hanno subito un'evoluzione importante in conseguenza del cambiamento delle abitudini e stili di vita, del mutamento delle tipologie del lavoro con minor contenuto materiale e manuale, del vivere il proprio tempo libero, delle condizioni economiche, delle molteplici tipologie familiari, ecc.

C'è un bisogno sociale forte al quale con il PI l'Amministrazione vuole dare una risposta e che riguarda la richiesta di riunire gruppi familiari, con figli che chiedono di venire ad abitare vicino ai genitori e viceversa. È un modello sociale positivo, in cui riacquista valore la solidarietà familiare.

Sempre maggiore è l'esigenza di molti cittadini di ricongiungere i nuclei familiari realizzando contenuti interventi edilizi residenziali in aree agricole, oggi non più utilizzate a tale scopo.

È obiettivo del PI dare una risposta positiva alle famiglie nelle necessità di cura dei propri anziani o di gestione di figli minori.

L'autonomia del Comune nel rispondere a dette istanze non è assoluta: sussistono vincoli di fonte legislativa, derivanti dalla pianificazione sovraordinata, quale ad esempio il PAI, da condizionamenti della pianificazione territoriale della Regione e, in particolare, della Provincia il cui piano limita l'edificazione all'interno dei contesti figurativi alle sole aree già classificate edificabili prima dell'adozione del PTCP.

Da ciò consegue che una parte delle istanze dei cittadini non potranno avere risposta positiva. Si tratta, in particolare, di quelle soggette a vincolo di inedificabilità di varia natura, a limitazioni e condizionamenti tali da rendere impraticabile il loro accoglimento.



Sono state censite e analizzate tutte le richieste presentate, circa un migliaio. Di queste, alcune hanno ottenuto già risposta con i Piani Frazione o la variante RSA4; altre riguardano aree oggetto di accordi attraverso le quali saranno soddisfatte anche le esigenze del privato. Delle domande, gran parte sono risultate compatibili con i criteri delineati dal Consiglio Comunale con delibera n.16 del 23/03/2010 e validati anche dalla Regione Veneto con delibera n.2558 del 2/11/2010 di ratifica del PAT, le rimanenti sono state infine classificate incompatibili perché ricadono in zone di inedificabilità assoluta per vincoli come quelli delle zone di esondazione (opportunamente aggiornate alla luce dell'alluvione del novembre 2010), o in contrasto con la normativa regionale o provinciale, o hanno subito un cambio di proprietà e chiedono espansioni troppo grandi o si riferiscono a lotti isolati senza preesistenze.

Le istanze che hanno superato la selezione, secondo i sopracitati criteri, verificata l'effettiva e attuale sussistenza dell'esigenza familiare e la compatibilità con la pianificazione sovraordinata e con i principi generali su cui detta pianificazione si basa, sono state inserite nel PI.

Negli elaborati del PI è indicato con un'apposita la localizzazione degli edifici per "Esigenze abitative di tipo familiare".

Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla preventiva sottoscrizione, registrazione e trascrizione di convenzione o di atto d'obbligo unilaterale con scrittura privata autenticata e trascritto come atto notarile con i seguenti contenuti:

- a. i titolari non dovranno disporre nel territorio comunale di altri beni immobili, anche da riqualificare, atti a soddisfare le esigenze abitative;
- b. considerata la rilevanza pubblica e generale del consumo di SAU, gli interventi dovranno essere vincolati in caso di eventuale locazione o cessione a terzi, per un periodo di 10 anni, a canoni o prezzi di cessione in analogia a quanto previsto per l'edilizia convenzionata, salvo per comprovate cause (cambi di residenza in altro Comune, decesso, ecc) accertate dal Comune;
- c. la realizzazione degli interventi dovrà avvenire entro i termini di validità del PI che li ha individuati.

Ciascun intervento deve rispettare alcuni parametri massimi quali la volumetria, massimo 600 mc, il numero massimo di alloggi realizzabili, pari a tre, l'altezza massima e di due piani.

### **2.2.6. Il tessuto urbano consolidato**

La città consolidata racchiude al suo interno la parte del territorio comunale e il contesto territoriale detti di "completamento", con destinazioni residenziale, produttiva, commerciale e direzionale, ed è dotata delle principali opere di urbanizzazione e dei servizi alla residenza.

Questa porzione di città, costituita principalmente dalle zone di completamento, si sviluppa radialmente lungo le direttrici che dal nucleo storico conducono verso le zone rurali. Proprio per le caratteristiche sopra descritte, vicinanza al centro e prossimità alle principali vie di comunicazione, queste sono state le prime aree interessate da una crescita urbana al di fuori del nucleo antico.





Negli ultimi anni sempre più spesso gli interventi edilizi diretti hanno portato, soprattutto nei casi di ristrutturazione edilizia alla realizzazione di edifici composti da quattro o più piani, incoerenti rispetto al tessuto edilizio "originario".

Le incongruenze sono ancora più evidenti quando i nuovi volumi sono realizzati in un contesto ambientale ed architettonico di pregio, in adiacenza o in sostituzione di manufatti di valenza storico – architettonica o testimoniale che meritano adeguata tutela.

La necessità di dotare la Città di Vicenza di un nuovo strumento urbanistico è stata evidenziata anche dalle "alterazioni" urbane avvenute negli ultimi anni.

Obiiettivo del PI per tali aree che sono ancora chiamate di "completamento", è quello di assicurare una disciplina coerente dell'esistente, per non generare vuoti normativi nell'attività di manutenzione, ampliamento e sostituzione del patrimonio edilizio.

Gestire la qualità urbana significa non solo mantenere, ma anche perseguire un miglioramento generale degli insediamenti attraverso un processo di qualificazione dell'edificato e riordino degli spazi aperti pertinenziali, dei servizi e delle opere di urbanizzazione nel caso d'interventi più radicali.

Occorre ricordare che all'interno della città consolidata sussistono tutt'oggi dei grandi "vuoti urbani" generati dalle cosiddette aree dismesse, il PI affronta il processo di rifunzionalizzazione e trasformazione di tali aree, in particolar modo nella parte ovest della città, puntando alla qualità insediativa, al recupero degli standard eventualmente carenti nelle zone limitrofe, cercando di recuperare il degrado che spesso si è generato anche nel loro intorno.

### **2.2.7. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo**

Il PI individua le linee preferenziali di sviluppo, aree che costituiscono le più opportune direzioni di espansione degli insediamenti della città consolidata, che l'Amministrazione intende attivare nel rispetto degli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO, e per queste aree:

- definisce i perimetri;
- individua le aree per le quali l'edificazione è subordinata a strumento urbanistico attuativo in relazione alle modalità di trasformazione urbanistica del territorio;
- definisce gli indici stereometrici e, in generale, i parametri insediativi in riferimento ai criteri di sostenibilità del PAT e della VAS;
- favorisce la formazione di luoghi urbani ad uso collettivo;
- coordina gli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica;
- definisce e prescrive le condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
- definisce le modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
- individua indicatori idonei a garantire la sostenibilità degli interventi ammessi, anche in relazione alle reti di urbanizzazione e dei sottoservizi esistenti e di possibile implementazione;



- detta specifiche disposizioni volte a ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto;
- attua concretamente nei singoli interventi edilizi le prescrizioni in materia di mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, ferme le disposizioni sulla sicurezza idraulica dettate dalle presenti norme.

In tutti i casi, gli interventi di espansione urbana dovranno:

- configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.

Le linee preferenziali di PAT previste in attuazione con il PI sono le seguenti:

- le LPC relative ai PUA C1 e C2 ad Anconetta, C4 di Borgo Casale, C7 a Bertesinella, C9 di Bertesina, C16 di Casale, C21 di Debba, C24 a Polegge, C28 e C29 a Santa Croce Bigolina, C30 e C31 Settecà, si riconfermano quelli in itinere ;
- la LPA di Laghetto (C34) che svolgerà una funzione di raccordo tra la città e il quartiere di Laghetto e consentirà di attuare le previsioni del PAT relative alla rete ecologica connettendo l'ambito Dal Molin al parco Astichello; si riqualificheranno, inoltre, aree e servizi pubblici ad uso del quartiere e la mobilità interna e di raccordo.

Restano confermate le aree con PUA già approvati.

Negli ambiti LPS indicate non attuabili e pertanto rinviate alle fasi successive, in funzione anche dell'attivazione dei nuovi istituti giuridici (perequazione, credito edilizio, compensazione) nel rispetto del dimensionamento del PAT, sarà possibile realizzare esclusivamente gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione senza demolizione e gli interventi di nuova edificazione previsti in applicazione dell'articolo riguardante la realizzazione di edifici per il soddisfacimento delle esigenze familiari.

### **2.2.8. L'edificazione diffusa**

In attuazione della normativa del PAT sono individuati gli ambiti di "edificazione diffusa", che il PI denomina "Nuclei Rurali", aree, che pur non presentando caratteristiche tali da poter essere considerate città consolidate, sono caratterizzate da una presenza edificata di un certo rilievo.

In queste aree, disciplinate dalle NTO, non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo degli stessi.

Le destinazioni d'uso che il PI ammette sono tutte le funzioni consentite per la zona agricola e inoltre le funzioni:

- artigianato di servizio, esercizi di vicinato, etc., a servizio dell'abitato;
- funzioni agricole, ricerca, accoglienza, valorizzazione dei prodotti tipici;
- ristorazione e strutture per il turismo rurale.





In tali aree non sono consentiti allevamenti di tipo intensivo.

Saranno consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti a fini residenziali, la nuova edificazione esclusivamente residenziale con una volumetria massima di 600 mc, per i fabbricati esistenti sono consentite destinazioni d'uso diverse, purché compatibili con la residenza.

Saranno ammessi gli interventi di nuova edificazione previsti in applicazione dell'articolo riguardante la realizzazione di edifici per il soddisfacimento delle esigenze familiari.

Gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, anche se ricompresi nel perimetro dell'ambito, restano assoggettati alla disciplina della vigente legislazione regionale in materia di zone agricole.

La nuova edificazione può essere attivata esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente con le caratteristiche prescrittive del Prontuario.

### **2.2.9. La riqualificazione e salvaguardia delle Frazioni**

Il PI attua le previsioni previste dal PAT per le Frazioni.

Per i nuclei storici delle frazioni il PI garantisce la conservazione dell'assetto insediativo e morfologico e l'uso di finiture e materiali aventi carattere storico e identitario.

Gli interventi saranno volti alla conservazione degli immobili di pregio, alla ricomposizione di eventuali aggiunte e trasformazioni incongrue.

Per le porzioni alle quali non è stato riconosciuto un valore storico gli interventi saranno mirati al mantenimento o recupero di un assetto planivolumetrico compatibile con il tessuto storico della Frazione, alla sistemazione degli spazi pubblici e delle aree scoperte secondo modalità adeguate al contesto, facendo ricorso a materiali e finiture armonizzati con i caratteri del luogo, recuperando e valorizzando eventuali tracce e testimonianze dell'assetto storico.

Per gli immobili di riconosciuto valore storico-architettonico con il PI vengono definiti i gradi di tutela e un contesto figurativo adeguato alla rilevanza del bene e del paesaggio e al rapporto con il tessuto della Frazione.

Il PI attuerà in via prioritaria interventi integrati, anche mediante forme di collaborazione con i privati, per il rinnovo e l'adeguamento infrastrutturale e dei servizi relativi alla Frazione Maddalene Vecchie e San Pietro Intrigogna.

Per l'ambito di Maddalene Vecchie la relativa scheda individua le aree e gli edifici realizzabili mediante IED convenzionato e PUA sulla base dei seguenti parametri e prescrizioni edilizie e ambientale:

1. ciascuna unità abitativa dovrà essere realizzata applicando le direttive del Prontuario e dovrà integrarsi nel tessuto urbano esistente con particolare cura per gli allineamenti e le vedute da aree pubbliche o di uso pubblico degli immobili assoggettati a tutela;



2. gli accessi alle nuove costruzioni dovranno essere realizzati in conformità ai vigenti regolamenti comunali e dovranno prevedere un arretramento dei cancelli idoneo per evitare la sosta in strada dei veicoli;
3. i progetti di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno essere dotati di rilievo dendrologico e di uno specifico progetto del verde redatto da libero professionista abilitato (agronomo forestale o equipollente);
4. l'altezza massima delle nuove costruzioni è di ml. 6,50 e comunque non superiore agli eventuali edifici assoggettati a tutela presenti nelle aree limitrofe;
5. la SU massima di ciascun edificio è stabilita in mq 300 al netto di eventuali interrati la cui superficie utile non potrà eccedere il 50% di quella fuori terra;
6. l'area di pertinenza di ciascuna nuova costruzione non potrà eccedere i mq 800;
7. la superficie coperta di ciascuna nuova costruzione non potrà eccedere il 40% dell'area fondiaria di pertinenza;
8. ad esclusione dello sporto della copertura che non potrà comunque eccedere la dimensione degli sporti già presenti nel contesto, non sono ammessi poggiosi o altri elementi architettonici in aggetto;
9. sono ammesse le logge chiuse su almeno tre lati;
10. nuove recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente mediante rete priva di cordolo e corredata da siepe della medesima altezza e in applicazione del Prontuario.

La realizzazione di edifici a schiera, fermi i parametri sopra indicati che si intendono proporzionalmente adattati al numero delle unità abitative, è ammessa per un numero massimo di tre unità abitative.

Nella scheda sono indicate le opere pubbliche e di pubblico interesse. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove costruzioni è assoggettato alla stipula di convenzione o alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo e di apposita garanzia fidejussoria per la partecipazione perequata alla realizzazione delle opere pubbliche e di pubblico interesse indicate nella scheda.

Per San Pietro Intrigogna gli interventi ammessi e finalizzati alla conservazione e al recupero del patrimonio edilizio presente nella frazione sono indicati nella scheda urbanistica allegata al PI.

### **2.2.10. La Zona Industriale**

Il PI ha previsto una revisione delle normative previgenti sulla Zona Industriale di Vicenza Ovest, attivando un processo di riqualificazione del tessuto insediativo produttivo, anche mediante forme di incentivazione, compensazione e credito edilizio per valorizzare detto ambito.

Il tessuto produttivo esistente della Zona Industriale di Vicenza Ovest dovrà essere sottoposto a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto, con lo scopo di rifunzionizzarle mediante una nuova urbanizzazione e la innovazione morfologica e tipologica degli insediamenti.

Detto tessuto è individuato nei seguenti otto ambiti:

1. Aree situate tra la Ferrovia, Viale Sant'Agostino, Viale dell'Industria e Viale degli Scaligeri (D11).



Il PI le destina a nuovi insediamenti di tipo terziario e commerciale integrati con una forte dotazione di aree ed attrezzature pubbliche con l'obiettivo di strutturare un aggregato insediativo rinnovato per dotazioni di servizi e di funzioni economiche.

Tra gli obiettivi di riqualificazione il PI prevede la realizzazione di un ambito a verde che costituisca un corridoio ambientale lungo il corso della Dioma, prevedendo la formazione di percorsi ciclo-pedonali, la creazione di servizi pubblici a servizio delle attività economiche e delle adiacenti zone residenziali, nonché la riorganizzazione del sistema infrastrutturale.

In questo ambito le destinazioni direzionali sono consentite fino al 100% della superficie utile edificabile e quelle commerciali fino al 40%.

Sono consentite nei limiti previsti dalle NTO anche le seguenti destinazioni: artigianato di servizio, ricettività turistica e residenza.

L'altezza massima consentita è di ml 25 o ml 40 in attuazione di PUA con previsione piani volumetrica.

2. Aree situate tra Viale dell'Industria, Viale Sant'Agostino, Viale del Lavoro e Viale degli Scaligeri (D12).

Il PI le destina a funzioni produttive e di artigianato di servizio, integrate con attività di tipo terziario e commerciale, allo scopo di costituire una zona di transizione tra gli ambiti a preminente vocazione artigianale/industriale e gli ambiti con destinazione terziaria.

Tra gli obiettivi di riqualificazione è prioritaria la riorganizzazione del sistema di mobilità, determinando le condizioni per il potenziamento del TPL, la creazione di percorsi pedonali e ciclabili, la realizzazione di parcheggi, nonché la riqualificazione del corso d'acqua per la creazione di un corridoio ecologico e ambientale.

In questo ambito le destinazioni industriali e artigianali sono consentite fino al 100% della superficie utile edificabile.

Sono consentite nei limiti previsti dalle NTO anche le seguenti destinazioni: direzionali, logistica, commerciali, artigianato di servizio.

L'altezza massima consentita è di ml 20.

3. Aree situate tra Viale del Lavoro, Via dell'Economia, l'Autostrada e Viale degli Scaligeri (D13).

Qui vengono confermate le attuali funzioni produttive, industriali e artigianali e sono ammesse attività di tipo terziario e commerciale accompagnate dalla realizzazione di servizi pubblici o privati ad uso pubblico, al fine di migliorare la qualità insediativa e le condizioni di vivibilità degli utenti.

La riqualificazione della Dioma, la realizzazione di parcheggi, percorsi pedonali/ciclabili e di aree a verde pubblico, che consentono una maggiore integrazione con l'adiacente zona residenziale, sono gli obiettivi che il PI si pone per l'ambito.

In quest'area le destinazioni industriali e artigianali sono consentite fino al 100% della superficie utile edificabile.

Sono consentite nei limiti previsti dalle NTO anche le seguenti destinazioni: direzionali, logistica, commerciali, artigianato di servizio.

L'altezza massima consentita è di ml 20.

4. Aree situate tra Viale della Scienza, Viale degli Scaligeri e l'Autostrada (D14).

Saranno destinate in via preminente per insediamenti industriali e limitate quote di terziario e servizi pubblici.

In queste aree le destinazioni industriali e artigianali sono infatti consentite fino al 100% della superficie utile edificabile.



- Sono consentite nei limiti previsti dalle NTO anche le seguenti destinazioni: logistica, direzionali, commerciali, artigianato di servizio.  
L'altezza massima consentita è di ml 20.
5. Aree situate tra la Ferrovia, Via dell'Oreficeria e Viale della Scienza (D15).  
Sono caratterizzate da insediamenti commerciali e direzionali (Parco Commerciale) per le quali si conferma la vocazione terziaria e si prevedono interventi di integrazione al sistema infrastrutturale e urbano.  
In queste aree le destinazioni direzionali sono consentite fino al 100% della superficie utile edificabile e quelle commerciali fino al 40%.  
Sono consentite nei limiti previsti dalle NTO anche le seguenti destinazioni: logistica e artigianato di servizio.  
L'altezza massima consentita è di ml 25.
6. Aree situate tra la linea ferroviaria, Viale degli Scaligeri, Viale della Scienza e Via dell'Oreficeria (D16).  
Sono caratterizzate dalla presenza della Fiera di Vicenza, sono confermate per rafforzare detta funzione e costituire il Quartiere Fieristico con funzioni espositive, congressuali e di accoglienza degli espositori e dei visitatori, nonché funzioni commerciali, direzionali e culturali.  
Obiettivi del PI sono il miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, l'innovazione dei servizi e la qualità ambientale delle urbanizzazioni e dell'apparato verde.  
In queste aree le destinazioni commerciali e direzionali sono consentite fino al 100% della superficie utile edificabile, la logistica fino al 20%.  
L'altezza massima consentita è di ml 25 o ml 40 in attuazione di PUA con previsione piani volumetrica.
7. Aree situate tra Viale del Lavoro, Viale Sant'Agostino, l'Autostrada e Via dell'Economia (D17).  
Sono caratterizzate dalla presenza di attività eterogenee che, per la loro collocazione, il PI destina a nuovi insediamenti economici, compatibili con la residenza, che integrino la dotazione di attrezzature pubbliche. Sono altresì ammesse attività terziarie e commerciali a scala locale e di quartiere.  
In queste aree le destinazioni direzionali sono consentite fino al 60% della superficie utile edificabile.  
Sono consentite nei limiti previsti dalle NTO anche le seguenti destinazioni: commercio, artigianato di servizio, logistica, residenza, ricettività turistica.  
L'altezza massima consentita è di ml 15.
8. Aree situate tra la Strada Padana Vs. Verona, Via dei Capuleti, Via dei Montecchi, la Ferrovia e Via degli Ontani (D18).  
Sono destinate ad ospitare attività commerciali, direzionali e terziarie connesse alle funzioni di servizio al sistema infrastrutturale dell'Alta Velocità.  
In queste aree le destinazioni commerciali e direzionali sono consentite fino al 100% della superficie utile edificabile, la logistica fino al 20%.  
Sono consentite nei limiti previsti dalle NTO anche le seguenti destinazioni: artigianato di servizio e ricettività turistica.  
L'altezza massima consentita è di ml 25.

L'attuazione di detti otto ambiti è assoggettata a perequazione per la realizzazione di opere di ammodernamento, rifunzionalizzazione e riqualificazione dei servizi, delle infrastrutture e delle reti pubbliche e per il recupero ambientale della Dioma e del



Retrone, con particolare riguardo per le funzioni di mobilità, di compensazione e mitigazione idraulica e per l'innovazione tecnologica.

Ogni ambito individuato nel PI per quota parte corrispondente alla capacità edificatoria, correlata alle caratteristiche del PUA proposto, dovrà partecipare alla complessiva attuazione degli interventi sopra indicati.

In particolare la partecipazione attiene alle opere di seguito specificate che dovranno essere oggetto della predisposizione, di uno Schema direttore, contenente anche schemi funzionali e valutazione di massima dei costi, esteso a tutto l'ambito e alle principali infrastrutture limitrofe e afferenti

Tra gli interventi si riquilibrano che dovranno essere realizzati, pro quota anche per stralci, da parte dei soggetti che interverranno in ciascun ambito, di seguito si indicano quelli prioritari che dovranno essere considerati per la redazione dello Schema direttore:

- ristrutturazione delle infrastrutture viarie mediante la formazione di controstrade e di rotoarie per separare i flussi locali e di attraversamento;
- realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali, separati, e di ampie aree a parcheggio con immissione dalle controstrade;
- formazione di fasce verdi alberate e arbustive lungo gli assi viari e lungo i percorsi pedonali e ciclabili;
- riquilibrano della Roggia Dioma mediante la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e la formazione di aree verdi;
- realizzazione di nuove opere viarie per ridurre le confluenze sulle intersezioni maggiormente caricate e per separare i flussi diretti alla specifica zona da quelli di attraversamento;
- predisposizione di un nuovo sistema di segnaletica per facilitare l'individuazione dei percorsi e per ridurre il disordine informativo;
- rinnovo, adeguamento e modernizzazione delle reti fognarie, acquedottistiche, energetiche, telefoniche e dati, illuminazione pubblica.

Le nuove opere da realizzare prioritariamente, compatibilmente con la sostenibilità economica che verrà valutata mediante l'applicazione dei criteri e delle metodologie di cui alla delibera di Giunta comunale n. 365 del 14.11.2011, saranno indicate nello Schema direttore da approvare da parte della Giunta comunale e inserite in un programma operativo da concordare con i soggetti gestori delle reti al fine di garantire l'economicità e la funzionalità delle stesse.

Nell'ambito tra la Strada Padana verso Verona, Via dei Capuleti, Via dei Montecchi, la Ferrovia e Via degli Ontani (D18) le trasformazioni urbanistiche possono avvenire esclusivamente previo accordo ai sensi degli art. 6 o 7 della L.R. 11/2004, con forme perequative per la cessione del 40% delle aree.

Per ciascun ambito il PI definisce le destinazioni d'uso ammesse e gli indici di edificabilità, nonché specifiche disposizioni relativamente alle distanze dai confini di proprietà, dell'ambito, tra edifici.

### **2.3. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

Vicenza ha un ruolo nodale fondamentale nel sistema delle grandi direttrici che sono in fase di progettazione o di realizzazione a livello regionale.

Due sono i grandi progetti che interessano il Capoluogo berico:



- la Tangenziale Nord-Est che consentirà di completare la connessione tra le grandi infrastrutture sovracomunali e di portare fuori dalla Città' il traffico di attraversamento;
- il Sistema delle Tangenziali Venete (SITAVE) che hanno la finalità di realizzare un sistema a supporto del fascio autostradale a servizio delle relazioni di media distanza.

Con le nuove previsioni infrastrutturali del PI verranno quindi adeguati gli accessi alla Città e gli assetti della mobilità interna attraverso i seguenti interventi:

- parte della Tangenziale Nord-Est che consentirà sia di ridurre il traffico veicolare che attraversa il centro abitato di Vicenza che di realizzare adeguati collegamenti tra i principali nodi viari del territorio, in particolare tra i caselli autostradali e le direttrici dei principali collegamenti extracomunali. Nel dettaglio:
  - il collegamento dal Casello di Vicenza Est e quello di Vicenza Nord mediante il nuovo sovrappasso ferroviario ed il prolungamento di Via Aldo Moro;
  - il collegamento del sistema tangenziale con il nuovo insediamento americano nell'area "Dal Din".
- la nuova S.P. 46 che da viale del Sole, connesso al nodo di Vicenza Ovest (S.R. 11, Casello autostradale di Vicenza Ovest, Ponte Alto), punta verso nord sulla direttrice della Strada del Pasubio, a creare una importante connessione con i quadranti di Malo, Schio e Thiene ed a mettere in relazione il territorio di Vicenza con la Superstrada Pedemontana Veneta.

Il PI, al fine di migliorare la sicurezza stradale e favorire la fluidità del traffico e la mobilità sostenibile favorisce disposizioni che mirino al miglioramento della capacità di intersezioni ed aste viarie, anche mediante inserimento di corsie preferenziali per il trasporto pubblico locale e piste ciclabili protette.

In coerenza con il PUM il PI indica un insieme coerente di interventi infrastrutturali in grado di orientare lo sviluppo della mobilità nel medio-lungo periodo con l'obiettivo di ridurre il traffico per una migliore qualità della vita in città.

Nella definizione progettuale dei Piani Urbanistici Attuativi di maggiore consistenza con il PI si punterà a garantire la piena coerenza di questi ultimi con gli indirizzi strategici e l'assetto funzionale previsto dagli strumenti di pianificazione della mobilità e del traffico, cioè del PUM e del PGTU.

Operativamente questa indicazione si traduce in una serie di prescrizioni riferite ai tre settori principali del Trasporto Pubblico Locale (TPL), della ciclabilità e della viabilità, e precisamente:

1. coerenza con il sistema del trasporto pubblico;
2. integrazione con il sistema della ciclabilità;
3. verifica dell'impatto sulla rete viaria.

Nel PUM le principali leve d'azione per il nuovo sistema della mobilità urbana si basano sulla ciclabilità, sulla pedonalità, su un sistema articolato della sosta e soprattutto sul trasporto pubblico locale.

La sostenibilità ambientale su cui punta il PUM di Vicenza si declina in azioni concrete come la creazione di un sistema di trasporto pubblico basato su mezzi ecologici e di un sistema di sosta che differenzi l'offerta per la lunga durata (parcheggi scambiatori) e quella breve (parcheggi centrali) con tariffe che progressivamente si riducono allontanandosi dal centro.





Il PUM prevede un mix articolato di interventi necessari su viabilità, circolazione, sosta, trasporto pubblico locale e ciclabilità per favorire l'evoluzione della città verso la mobilità sostenibile, in cui l'uso privato dell'auto risulti sempre meno preferibile.

Oltre allo sviluppo di un'estesa rete di percorsi ciclabili abbinata a zone a traffico moderato per attuare davvero l'idea di una "città amica della bicicletta", il PUM punta in particolare alla creazione di tre linee ad alta mobilità, le cosiddette LAM (Linee Alta Mobilità), cioè linee ad alta frequenza dei bus che viaggeranno su estese tratte di corsie preferenziali e con priorità ai semafori. Ai capolinea delle LAM ci saranno i parcheggi scambiatori che andranno così ad aumentare l'offerta complessiva della città.

Le NTO del PI, pertanto, in linea con le strategie del PUM, prevedono disposizioni per favorire dette LAM, considerate di prioritaria rilevanza per la modernizzazione e l'efficientamento del sistema di Trasporto Pubblico Locale e per il contributo che la loro riqualificazione può dare alla fluidità del traffico, alla qualità ambientale e alla sicurezza, e in particolare:

- lungo dette infrastrutture non devono aumentare le interferenze costituite dalla presenza di passi carrai e aree di sosta prive di idoneo sistema di gestione delle immissioni e in occasione di interventi di trasformazione e riqualificazione si deve procedere all'eliminazione dei fattori di interferenza;
- le aree scoperte ricadenti in una fascia di 5 ml dal limite della strada pubblica vanno mantenute libere da nuove costruzioni e, fatta salva l'applicazione delle altre disposizioni in materia di viabilità, ogni intervento che determini una modifica dell'attuale movimentazione ed immissione dei veicoli sull'asse stradale dovrà essere coordinato mediante la definizione di un apposito Schema direttore per orientare gli interventi privati in sinergia con gli obiettivi di riqualificazione degli assi stradali;
- in carenza di detto Schema direttore da elaborare a cura dei competenti Settori comunali, gli interventi di cui sopra sono assoggettati all'acquisizione del preventivo positivo parere vincolante del Settore Mobilità e Trasporti;
- lo Schema direttore di cui sopra, soggetto ad approvazione della Giunta comunale, potrà essere definito anche mediante PUA e dovrà comunque affrontare prioritariamente le seguenti tematiche:
  - a. la risistemazione funzionale degli spazi in carreggiata stradale,
  - b. la riorganizzazione delle immissioni dalle aree private,
  - c. la definizione degli altri spazi pubblici esistenti lungo la strada,
  - d. la realizzazione di nuova pavimentazione tesa al miglioramento delle fruizioni veicolari, ciclabili e pedonali,
  - e. il rinnovo e il coordinamento degli elementi di arredo urbano,
  - f. l'ammodernamento delle reti tecnologiche impiantistiche,
  - g. il rinnovo degli elementi per la raccolta dei rifiuti anche mediante l'allestimento di soluzioni innovative, migliorando gli aspetti igienici e di impatto ambientale del punto di raccolta;
- l'ambito dell'eventuale PUA dovrà comprendere l'area dell'infrastruttura e le altre aree ricadenti entro le fasce laterali di 5 ml di profondità e potrà includere tutte le zone adiacenti a tale infrastruttura anche prevedendo limiti e sagome di edificazione per le nuove costruzioni e per la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti.



Analogamente a quanto visto per le linee di forza del TPL, il nuovo sviluppo urbanistico dovrà garantire un'accessibilità diretta, confortevole e sicura al sistema della ciclabilità urbana.

### 2.3.1. Reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio

Con il PI sono state esaminate puntualmente tutte le previsioni urbanistiche relative all'infrastrutturazione della Città pubblica (ZTO F) aventi natura espropriativa (o di carattere sostanzialmente espropriativo) che risultano non ancora attuate, al fine di verificare se per tali aree fosse ancora concreto e attuale l'interesse pubblico e verificare la concreta possibilità che le stesse previsioni possano trovare compimento nel quinquennio a venire, valutando contestualmente la possibilità di alternative al fine di evitare o minimizzare l'interessamento di proprietà private.

A seguito di apposita istruttoria tecnica, delle n.84 aree a servizi e tronchi stradali analizzati, si ritiene che di questi siano sostanzialmente 4, già con previsioni urbanistiche aventi natura di vincolo preordinato all'esproprio, che debbano essere necessariamente confermate e i cui vincoli, pertanto, debbano essere reiterati per un ulteriore quinquennio essendo concreto e attuale l'interesse pubblico a una loro attuazione, non essendo rinvenibili alternative in grado di eliminare il coinvolgimento di proprietà private.

In particolare si tratta:

1. della previsione infrastrutturale viaria relativa al prolungamento di Via Aldo Moro verso nord fino all'intersezione con l'esistente Strada Postumia e conseguente interconnessione con l'esistente Raccordo Valdastico dell'Autostrada A31 – Vicenza Nord, e verso sud fino a raccordarsi con viale della Serenissima;
2. della previsione di realizzazione della bretella collegamento tra la variante alla SP 46 (loc. Moracchino) e alla Caserma del Din fuori dal Comune;
3. della previsione di area a servizi per la viabilità in località Anconetta nei pressi del passaggio a livello ferroviario a raso esistente (Linea Vicenza - Schio - Treviso);
4. della previsione dell'area a servizi per la viabilità - parcheggio, nell'incrocio tra Via Zanecchin e Via Stadio.

La superficie complessiva delle quattro aree sopra descritte è stimata in mq. 195.560 circa.

Per quanto riguarda le previsioni di cui ai punti 1 e 2, trattasi di stralci attuativi del sistema delle tangenziali previste per la Città di Vicenza, da tempo inserite nella programmazione pianificatoria del Comune di Vicenza (oltre che nel PRC e nel PUM) e già oggetto di specifico Protocollo di Intesa sottoscritto il 28.08.2013 tra Comune e Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, ANAS, Regione Veneto, Provincia di Vicenza e Società Autostrade BS-PD, che sta trovando attuazione a ovest con l'avvio dei lavori del cantiere della cosiddetta variante alla SP 46 Strada del Pasubio e, a est, con la progettazione del prolungamento di Via Aldo Moro sino al Raccordo Valdastico (Stralcio n. 2), anche in considerazione che, con delibera CIPE n. 54 del 01.12.2016 (Fondo Sviluppo e Coesione 2014/2020) è stato disposto un finanziamento di 5 milioni di euro per la progettazione del "Completamento della Tangenziale di Vicenza".

Si evidenzia che per tali opere infrastrutturali ANAS SpA è stata individuata quale unico Ente attuatore per progettazione e realizzazione e, in particolare per quanto riguarda il prolungamento di Via Aldo Moro verso nord, la stessa risulta essere già oggetto di un





prima quota di finanziamento da parte della Società Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova SpA per oltre 15 milioni di euro oltre che, relativamente allo svincolo a sud tra Viale Serenissima e Via Aldo Moro, essere oggetto di progettazione preliminare a cura di RFI SpA (progetto trasmesso agli Enti il 13.10.2017) nell'ambito del progetto di attraversamento AV/AC della Città di Vicenza, attualmente all'esame del Consiglio Superiore dei LLPP.

Relativamente al punto 3, riguardante l'area sita in località Anconetta nei pressi del passaggio a livello ferroviario a raso esistente (Linea Vicenza - Schio - Treviso), all'incrocio tra Viale dell'Anconetta e Via Cul de Ola, trattasi di un'area indispensabile, e l'unica ancora parzialmente libera, per superare l'ormai non più sostenibile ostacolo rappresentato dal passaggio a livello ferroviario a raso esistente, che costituisce una vera e propria cesura nell'ambito sia del quartiere che della parte est della Città.

A tal fine, il 28.07.2017, è stato sottoscritto un Protocollo d'intesa tra il Comune di Vicenza e RFI SpA per l'attuazione del programma di eliminazione del passaggio a livello in oggetto, e il progetto di fattibilità tecnico economica, ex D.Lgs 50/2016, è in corso di redazione da parte di RFI, quale Ente competente alla progettazione e attuazione dell'opera stessa. Risulta evidente l'interesse concreto e attuale da parte del Comune di Vicenza affinché tale nodo sia risolto con l'eliminazione del passaggio a livello a raso.

Per quanto riguarda, infine, il punto 4 relativo alla previsione di area a servizi per la viabilità - parcheggio, sita all'incrocio tra Via Zanecchin e Via Stadio, si evidenzia che il Comune di Vicenza ha inserito nella propria programmazione economica ex art. 21 del D.Lgs 50/2016 per l'anno 2018 la realizzazione nella contigua area di proprietà comunale di un parcheggio multipiano a servizio del vicino Palazzo di Giustizia e che le aree in questione risultano necessarie per garantire un adeguato accesso da e per la viabilità esistente all'infrastruttura a parcheggio in corso di progettazione da parte del Comune. L'incarico professionale per il progetto di fattibilità tecnico economica ex D.Lgs 50/2016 è stato affidato a ottobre 2017.

Come comunicato dal Settore Patrimonio ed Espropri del Comune di Vicenza con nota del 23.02.2018, considerato che l'indennità dovuta in caso di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio o sostanzialmente espropriativi è disciplinato dagli artt. 9 e 39 del DPR 327/2001 e, in particolare, tale indennità deve essere commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto a seguito di ricevimento di documentata domanda di pagamento da parte degli interessati, e tenuto conto che tali aree, come risulta da una analisi dei Piani regolatori storici a partire dagli anni 50 (Piano Marconi) ad oggi non sono mai state aree edificabili, si ritiene di stimare in via preventiva, l'eventuale valore di ristoro del danno per la reiterazione dei vincoli parametrando lo stesso all'aliquota del 10% del valore agricolo medio seminativo per l'anno 2018, regione agraria di Vicenza, pari a € 8,45/mq. Pertanto, il valore viene così determinato:

$8,45 \cdot 10\% \cdot 195.560 = 165.248,20$  con un valore annuo stimato in € 33.049,64 (valore arrotondato a € 35.000).

Si precisa che trattasi di stima sommaria e parametrica subordinata a richiesta di parte, previa dimostrazione dell'effettivo danno subito.



### 3. L'APPLICAZIONE DEI NUOVI ISTITUTI GIURIDICI PREVISTI DALLA L.R. 11/2004

Il PI affronta il tema dei nuovi istituti giuridici, perequazione, credito e compensazione, introdotti dalla Legge urbanistica regionale ma non ancora regolamentati con apposita direttiva.

La perequazione urbanistica è stata già applicata nell'ambito della conclusione degli accordi ai sensi dell'art. 6 delle NTA per l'attuazione di proposte di progetti di rilevante interesse pubblico.

Ai proprietari sarà consentito di impiegare capacità edificatoria su una parte del suolo, mentre la rimanente dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale.

Anche gli altri interventi di nuova urbanizzazione e quelli di riqualificazione urbana da sottoporre a PUA, a comparto urbanistico, ad atto di pianificazione negoziata o alla disciplina puntuale, saranno assoggettati a perequazione urbanistica.

La perequazione urbanistica persegue di fatto l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione urbana, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali-ambientali e dalle quote di volumetria o superficie per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 39 della L.R. 11/2004.

Ai sensi delle NTO del PI sono assoggettati a perequazione urbanistica gli interventi di nuova urbanizzazione e quelli di riqualificazione urbana da sottoporre a PUA, a comparto urbanistico, ad atto di pianificazione negoziata o alla disciplina puntuale di cui al comma 3 dell'art. 17 della L.R. 11/2004.

Pertanto saranno assoggettati a perequazione urbanistica:

- gli interventi di riqualificazione urbana che, nelle aree di Centro Storico e del tessuto consolidato del Capoluogo, prevedono la realizzazione di interventi:
  - di ristrutturazione urbanistica, anche senza variazione delle destinazioni d'uso in atto o previste, con volumetria superiore a mc. 10.000 o relativi ad ambiti territoriali di superficie superiore a mq. 10.000;
  - relativi ad immobili con superficie utile complessiva di oltre 2.000 mq e variazione delle destinazioni d'uso attuali superiore al 40%;
- gli interventi di cui alle azioni AD indicate nell'articolo 25 delle NTA del PAT da attuare mediante accordo di cui all'articolo 6 della L.R. 11/2004;
- altri casi in attuazione delle disposizioni del PAT.

La determinazione quantitativa e qualitativa della perequazione è definita in applicazione dei criteri e delle modalità di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 365 del 14.12.2011, e in analogia ad essi ove le fattispecie non siano esattamente riconducibili ai medesimi. A meno di diversa espressa indicazione del PI, la perequazione, compatibilmente con la determinazione di valori e quantità perequative funzionalmente adeguate, sarà finalizzata alla formazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica e sociale da cedere gratuitamente al Comune e/o da assoggettare a convenzione.

Il PI prevede che per l'attuazione di interventi di interesse pubblico da assoggettare a perequazione, potranno essere attivate forme di evidenza pubblica al fine di selezionare le proposte che meglio rispondono agli obiettivi di sviluppo sostenibile contenuti nel PAT e nelle linee programmatiche del PI.



Nel caso di realizzazione di opere con funzione perequativa il valore delle stesse viene stabilito con riferimento a computo metrico estimativo elaborato sulla base del corrente prezziario approvato dalla Regione del Veneto. Qualora le voci non siano comprese nell'elenco regionale si farà riferimento a prezzi correnti di mercato.

La realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti assoggettati a perequazione è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto, della quota perequativa.

La cessione gratuita della quota perequativa e comunque l'adempimento di tutti gli obblighi che, in base alla perequazione urbanistica, gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da garanzia fidejussoria.

La compensazione consentirà, invece, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, mediante accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 e smi, in applicazione dell'art. 37 – Compensazione urbanistica – della L.R. 11/2004 e con le procedure previste dagli articoli 7, 20 e 21 della medesima Legge Regionale, di recuperare adeguata capacità edificatoria, sostitutiva delle indennità di esproprio e di vincolo a uso pubblico, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione o vincolo permanente di uso pubblico, registrato e trascritto, dell'area oggetto di vincolo.

L'applicazione del credito edilizio riconoscerà, infine, una capacità edificatoria a seguito della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione di elementi di degrado, della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Le NTO del PI prevedono che il Comune, su istanza del proprietario o avente titolo corredata da perizia asseverata di tecnico abilitato che attesti la conformità al progetto dell'intervento realizzato, attribuisca credito edilizio a singole particelle di terreno catastalmente identificate nel caso in cui si verifichi una delle seguenti tre condizioni:

1. demolizione di opere incongrue ed eliminazione di elementi di degrado;
2. miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
3. riordino della zona agricola.

Con apposito provvedimento del competente organo comunale, è consentita la possibilità di attribuire credito edilizio per:

- compensazione sostitutiva in tutto o in parte dell'indennità di esproprio per la realizzazione di opere e lavori pubblici o di pubblico interesse previa cessione all'Amministrazione dei beni interessati dall'esproprio;
- trasferimento di capacità edificatorie da aree di proprietà comunale o di società di totale proprietà comunale anche variandone la destinazione urbanistica;
- compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio per la cessione al Comune di aree per la formazione di parchi o per la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e idraulica.

I criteri stabiliti dal PI in merito al credito edilizio sono i seguenti:

- il credito edilizio si misura in metri quadrati di Superficie lorda di pavimento e ne è ammesso l'utilizzo esclusivamente per interventi in aree ricadenti all'interno della medesima ATO e con la medesima classificazione di ZTO dell'immobile generatore del credito;
- non generano e non possono essere interessati da utilizzazione di credito edilizio i mappali su cui insistano, anche parzialmente, costruzioni ed opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione



territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi;

- con apposita annotazione sul Registro, l'utilizzazione del credito edilizio dei mappali interessati è sospesa a far data dalla rilevazione della violazione o della difformità di cui al precedente comma e il credito edilizio è cancellato a seguito di definitivo accertamento della violazione o della difformità;
- i mappali di cui sopra non potranno generare o utilizzare credito edilizio fino a diversa ed espressa previsione del PI;
- l'utilizzo di credito edilizio, per la formazione di PUA o per l'ottenimento di titolo abilitativo per intervento edilizio diretto anche convenzionato, è assoggettato al rispetto delle disposizioni delle presenti norme, alle prescrizioni e vincoli della pianificazione sovraordinata e alle limitazioni di legge;
- in attuazione all'art. 17, comma 5 della L.R. 11/2004, è istituito il Registro dei crediti edilizi che avrà formato digitale e la cui visura potrà avvenire liberamente attraverso la consultazione del sito internet del Comune.

Nel Registro verranno annotati i seguenti elementi:

- ☞ dati identificativi e fiscali del titolare del credito edilizio;
- ☞ dati identificativi catastali della particella in cui si genera e quella in cui si utilizza il credito edilizio;
- ☞ indicazione dell'ATO e della zona territoriale omogenea in cui ricade la particella catastale in cui si genera e quella in cui si utilizza il credito edilizio;
- ☞ quantità e destinazione urbanistica del credito edilizio riconosciuto dal Comune alla particella catastale ed estremi del provvedimento del competente Dirigente comunale di accertamento del credito edilizio generato in applicazione delle disposizioni del vigente PI;
- ☞ variazione per ciascuna particella catastale della quantità e destinazione urbanistica del credito edilizio a seguito di generazione, utilizzo, acquisto, cessione, cancellazione o altra modalità e forma atta a variare la consistenza del credito edilizio ed estremi del relativo atto o provvedimento;
- ☞ estremi degli atti e provvedimenti di generazione, utilizzo, acquisto, cessione, cancellazione o di variazione del credito edilizio;
- ☞ annotazione di sospensione nei casi previsti dal PI;
- il credito edilizio, con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004, nel rispetto e con le limitazioni delle presenti norme, è liberamente commerciabile. Il credito edilizio è trasferito dalle particelle catastali indicate nel registro ad altra particella mediante trasferimento del credito edilizio definito dalle parti interessate e avviene con atto notarile;
- il Comune, su richiesta e a spese delle parti interessate, effettua le attività tecniche di natura urbanistica ed estimativa necessarie affinché l'annotazione del credito edilizio avvenga in conformità ai provvedimenti che ne attestano la generazione non sia in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (PRC), con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata e con la Legge;
- ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale alla quale i Crediti Edilizi sono attribuiti, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà del credito edilizio ad esso afferente;
- in sede di formazione del PI o successivamente, con apposita variante, il Consiglio Comunale sulla base dello stato di attuazione del PRC, anche con riferimento a determinati ambiti del territorio comunale, può stabilire limiti quantitativi e qualitativi nonché condizioni per l'utilizzazione del credito edilizio;



- entro 60 giorni dall'entrata in vigore del PI, la Giunta comunale regola l'attuazione esecutiva delle disposizioni connesse alla gestione del credito edilizio e alla tenuta del Registro e individua le strutture e gli Uffici competenti e le essenziali modalità gestionali.



#### **4. PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

In adeguamento alla L.R. 11/2004 è stato predisposto il “Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale”.

Il “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” ha lo scopo di disciplinare le azioni progettuali e costruttive necessarie per dare le migliori possibili caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive alle trasformazioni urbanistiche e edilizie e di ridurne, per quanto possibile, il loro impatto su tutte le componenti del territorio, consentendo altresì il più corretto possibile inserimento ambientale.

Si applica sia ai nuovi interventi sia agli interventi sullo stato esistente in coerenza e a supporto di quanto previsto nelle Norme Tecniche Operative.

Persegue, inoltre, l’obiettivo di guidare e coordinare la costruzione della Rete Ecologica comunale e del sistema del verde in generale, non solo negli ambiti di invariante paesaggistico - ambientale, ma nell’intero territorio comunale.



## 5. QUADRO ECONOMICO

L'art. 34 della L.R. 11/2004 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da Accordi tra soggetti pubblici e privati o da meccanismi perequativi.

La realizzazione di infrastrutture a carattere sovracomunale è a carico degli Enti competenti in materia.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione.

Per maggiori dettagli si rinvia all'Allegato 1 – Programma triennale delle opere pubbliche 2018/2020.

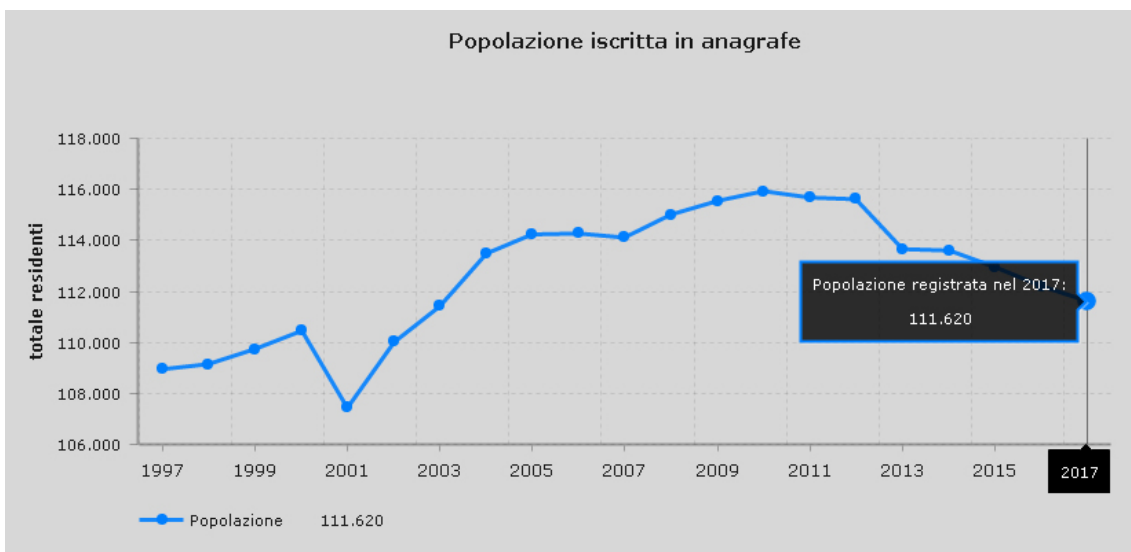
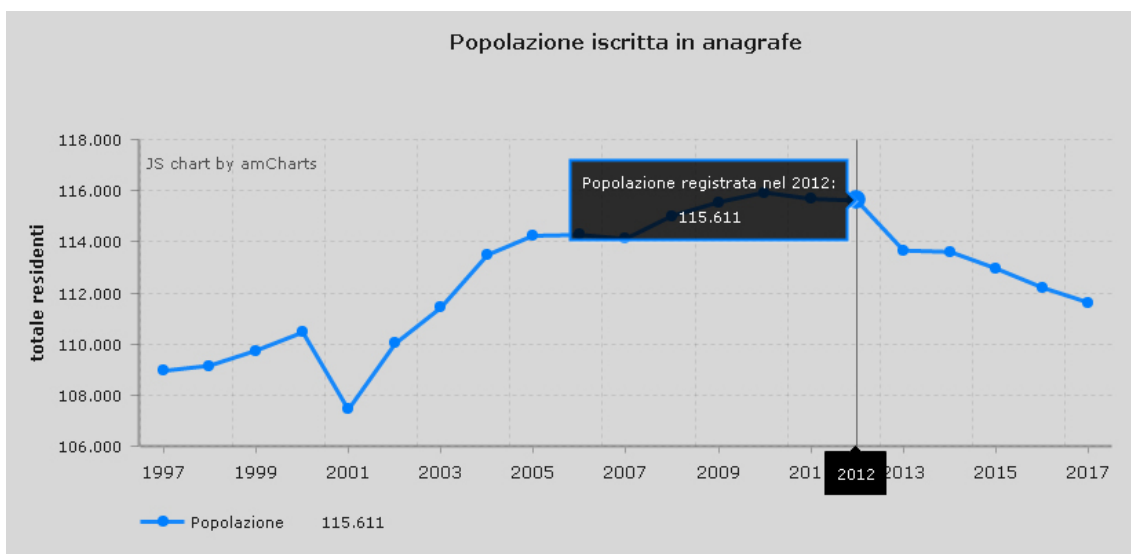




## 6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il radicale cambiamento socio-economico che ha interessato il Paese, con riflessi negativi sul mondo del lavoro - in primis - ma anche nel settore demografico, ci porta oggi a rivedere le reali esigenze di sviluppo della città di Vicenza.

A distanza di circa dieci anni dalla elaborazione del Piano di Assetto del Territorio che, in andamento con la crescita della popolazione dall'inizio del millennio prevedeva un incremento dello sviluppo insediativo di circa 15.000 abitanti, e da cinque anni dal primo Piano degli Interventi, che attivava nuove aree edificabili, per un incremento della residenzialità pari a circa 4.300 abitanti teorici, si riscontra oggi un trend demografico in netto calo.

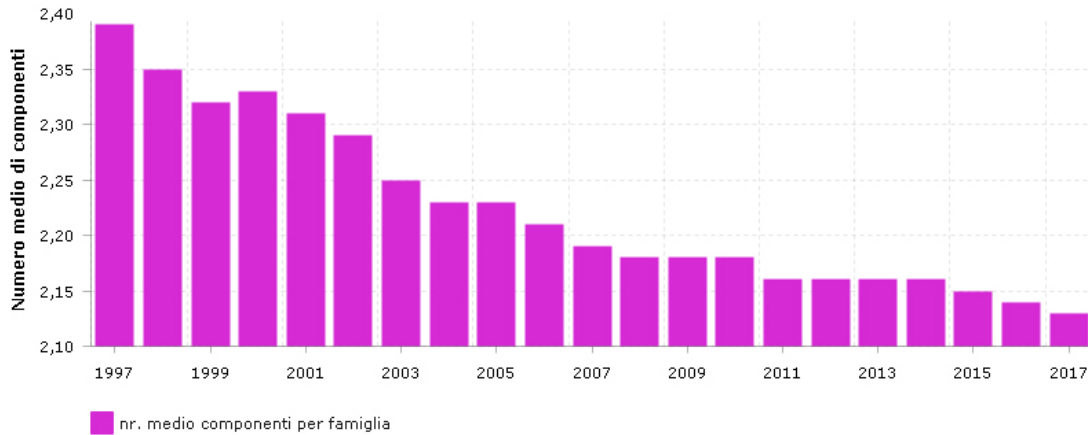


In tale contesto è evidente che le politiche urbanistiche devono necessariamente essere riviste, prefigurando un diverso modello urbano e comportando una revisione delle prospettive di sviluppo, anche perché è in continua diminuzione il numero medio

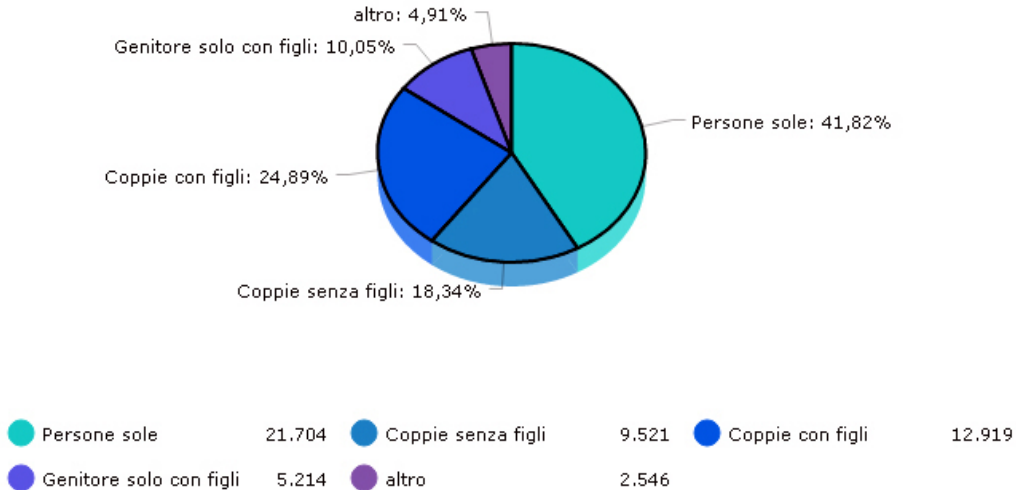


di componenti per famiglia e, conseguentemente, in costante crescita il numero di famiglie mono componente (persone anziane e single).

Numero medio di componenti per famiglia



La tipologia delle famiglie nel 2017



Immagini tratte dal sito del Comune di Vicenza (<https://www.comune.vicenza.it/uffici/staff/statistica/categoria.php/43034>)

Il dimensionamento del P.I. viene effettuato nell'arco quinquennale in quanto come previsto all'articolo 18 comma 7 della L.R.11/2004 "Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34."

Gli incrementi volumetrici aggiuntivi di tipo residenziale, derivanti da effettive nuove previsioni del PAT attuate con il primo PI, sono essenzialmente determinati:



- dalle aree di trasformabilità relative agli accordi pubblico-privato e ex art. 6 della LR 11/2004;
- dai contesti di trasformazione per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare;
- dall'ampliamento di zone di completamento già previste dal PRG/PI vigente in risposta alle domande per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare;
- dalle nuove zone di espansione residenziale da attuarsi tramite PUA;
- dagli ambiti di trasformazione da attuarsi con IED convenzionato.

Con la presente Variante si intendono riconfermare, relativamente alle manovre aggiuntive di PAT:

- gli accordi pubblico-privato, ex art. 6 della LRV 11/2004 e le previsioni di nuova edificabilità da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato, perché destinati a incrementare le infrastrutturazioni o i servizi;
- gli ambiti per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare che hanno trovato una concreta attuazione (rilascio del titolo abilitativo o comunque che sono in istruttoria entro i termini fissati);
- le aree di espansione residenziale assoggettate a PUA che risultano in corso di istruttoria.

N_ATO	VOLUME (mc)			
	Previsto dal PAT	Previsto dal PI	Incremento del 10% (art. 1818 NTA del PAT)	Dimensionament o residuo
<b>01</b>	90.000	0	0	90.000
<b>02</b>	1.005.181	147.021	0	858.160
<b>03</b>	37.196	6.027	0	31.169
<b>04</b>	38.768	1.200	0	37.568
<b>05</b>	182.312	8.900	0	173.412
<b>06</b>	100.665	4.800	0	95.865
<b>07</b>	290.165	45.357	0	244.808
<b>08</b>	392.383	10.795	0	381.588
<b>TOT Volume residenziale previsto da PI (mc)</b>		<b>224.100</b>		

Complessivamente, rispetto al primo Piano degli Interventi, l'edificabilità aggiuntiva di PAT si riduce di circa 420.000 mc e, conseguentemente, il numero degli abitanti teorici di circa 2.800 unità.



N_ATO	ABITANTI TEORICI			
	Previsto dal PAT	Previsto dal PI	Incremento del 10% (art. 1818 NTA del PAT)	Residui PAT
01	600	0	0	600
02	6.701	980	0	5.721
03	248	40	0	208
04	258	8	0	250
05	1.215	59	0	1.156
06	671	32	0	639
07	1.934	302	0	1.632
08	2.616	72	0	2.544
<b>TOT abitanti teorici previsti dal PI</b>		<b>1.494</b>		

Relativamente alle previsioni di incremento della superficie utile di tipo commerciale e direzionale previsti dalla variante, non vi sono particolari variazioni rispetto ai quantitativi dimensionali del primo PI, poiché vengono riconfermate le aree sottoposte a:

- accordi ex art. 6 LR 11/2004;
- Intervento Edilizio Diretto Convenzionato;
- riqualificazione dei poli economico produttivo di Vicenza Ovest ed Est.

N_ATO	Commerciale/Direzionale (Su)			Dimensionamento residuo
	PRC	PI		
	Quantità complessiva	Accordi ex art. 6 – IED convenzionati	LPS e Aree di riqualificazione	
01	2.000	0	0	2.000
02	196.249	11.303	0	184.946
03	81.354	0	0	81.354
04	453.729	15.865	270.794	167.070
05	0	0	0	0
06	506.722	0	23.775	482.947
07	1.872	1.250	0	622
08	13.972	0	0	13.972
<b>Vicenza</b>	<b>1.255.898</b>	<b>28.418</b>	<b>294.568</b>	<b>932.911</b>



## 7. DIMENSIONAMENTO PER LE AREE A SERVIZI – LA CITTÀ PUBBLICA

La verifica del dimensionamento delle aree per servizi alla residenza si basa sulla capacità insediativa teorica prevista dal Piano.

Il dimensionamento del primo PI ha confermato fundamentalmente l'insediamento definito dal PAT "città consolidata", convalidando le aree per servizi previste dal PRG previgente, quantitativi sovradimensionati rispetto alle esigenze dovute agli incrementi volumetrici per le nuove aree di trasformabilità, esponendo l'Amministrazione al duplice rischio di una irrecuperabile decadenza dei vincoli e/o al pagamento di rilevanti corrispettivi di indennità di esproprio.

È in questo quadro che la presente variante propone importanti azioni di riconversione, con il duplice obiettivo di rendere la rete dei servizi più rispondente rispetto alla domanda sociale e nello stesso tempo più efficace dal punto di vista della sua economia gestionale.

In sostanza, dopo un'attenta analisi delle aree a servizi è emersa la necessità di rivedere l'impianto infrastrutturale previsto in progetto, prevedendo di confermare solo due aree, non ancora attuate, perché per esse è ancora concreto e attuale l'interesse pubblico.

Si tratta dell'area in prossimità del passaggio a livello di Anconetta, che dovrà essere interessata dal sistema infrastrutturale per il sovrappasso, al fine di eliminare definitivamente l'annosa problematica legata all'interruzione del traffico sulla direttrice da e per Treviso, e l'area di Via Zanecchin che dovrà ampliare l'offerta di parcheggi in zona Borgo Berga/Stadio.

Con la presente variante si avrà quindi un decremento complessivo delle aree a servizi e che comunque corrisponde a una sostanziale riduzione del carico residenziale dovuto essenzialmente allo stralcio di aree di espansione di derivazione del PRG.

Nel quadro complessivo la situazione è riassumibile nelle tabelle seguenti:

N_ATO	STANDARD						
	Previsti dal PAT primari e secondari (mq/ab)	Abitanti teorici PI	Standard richiesti aggiuntivi (mq)	PI (mq)	Abitanti residenti al 31.12.2017	Standard richiesti TOTALI (mq)	Standard residui aggiuntivi (mq)
01	30	0	0	833.748	13.861	451.860	381.888
02	30	980	29.400	2.345.304	61.542	1.872.960	472.344
03	30	40	1.200	226.522	3.487	105.810	217.610
04	30	8	240	398.195	5.787	173.850	224.345
05	30	59	1.770	436.400	8.130	245.670	190.730
06	30	32	960	736.761	3.228	97.800	638.961
07	30	302	9.060	204.206	6.251	196.590	7.616
08	30	72	2.160	1.049.348	9.674	292.380	756.968



ATO	TIPO STANDARD	STANDARD ESISTENTE		STANDARD PROGETTO	ABITANTI	STANDARD COMPLESSIVO per ABITANTE
		COMUNALE	SOVRA-COMUNALE			
1	Fa	87.446	38.798			
	Fb	164.958	225.937			
	Fc	286.313				
	Fd	57.318				
	<b>tot</b>	<b>596.035</b>	<b>264.735</b>		<b>13.861</b>	<b>62,10</b>
2	Fa	151.914	224.985	22.216		
	Fb	373.855	221.411	24.120		
	Fc	677.224	54.953	24.120		
	Fd	229.224	33.431	31.784		
	<b>tot</b>	<b>1.432.246</b>	<b>534.779</b>	<b>268.326</b>	<b>61.542</b>	<b>36,32</b>
3	Fa	12.694				
	Fb	49922	34.428	16.463		
	Fc	81.510		1.295		
	Fd	22.642		1.636		
	<b>tot</b>	<b>166.767</b>	<b>34.428</b>	<b>19.391</b>	<b>3.487</b>	<b>63,25</b>
4	Fa	23.147				
	Fb	38.347		36.803		
	Fc	191.923		21.322		
	Fd	58.391		24.745		
	<b>tot</b>	<b>311.808</b>		<b>82.870</b>	<b>5.787</b>	<b>68,20</b>
5	Fa	42.455				
	Fb	80.703	7.583	6.296		
	Fc	114.865	156.145			
	Fd	27.620				
	<b>tot</b>	<b>265.643</b>	<b>163.728</b>	<b>6.296</b>	<b>8.130</b>	<b>53,58</b>
6	Fa	2.022				
	Fb	62.687	92.807	113.429		
	Fc	37.555	347.265			
	Fd	76.941		2.166		
	<b>tot</b>	<b>179.206</b>	<b>440.072</b>	<b>115.595</b>	<b>3.228</b>	<b>227,44</b>
7	Fa	25.708				
	Fb	65.601				
	Fc	92.192				
	Fd	17.505		1.793		
	<b>tot</b>	<b>201.006</b>		<b>1.793</b>	<b>6.251</b>	<b>32,44</b>
8	Fa	36.647				
	Fb	57.979	17.030	90.075		
	Fc	143.240	641.032	14.084		
	Fd	21.905		13.427		
	<b>tot</b>	<b>259.772</b>	<b>658.062</b>	<b>117.586</b>	<b>9.674</b>	<b>107,03</b>
TOTALE	Fa	382.033	263.783	22.216		
	Fb	894.081	599.197	287.159		
	Fc	1.624.822	1.199.394	226.907		
	Fd	511.546	33.431	75.548		
	<b>tot</b>	<b>3.412.482</b>	<b>2.095.804</b>	<b>611.830</b>	<b>111.960</b>	<b>54,66</b>



## 8. VERIFICA DELLA SAU POTENZIALMENTE IMPEGNATA DAL PI

Il PAT ha definito il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 2 della LR n. 11/2004 e del relativo atto di indirizzo, in 297.000 mq. La verifica della compatibilità all'interno del PI della superficie utile agricola trasformabile è fatta secondo i principi dettati dall'atto di indirizzo stesso.

La seguente tabella sintetizza la SAU trasformata con le previsioni del presente PI.

<b>SAU potenzialmente trasformata (mq)</b>			
<b>Aree sottoposte ad accordo ex art. 6 LR 11/04</b>	<b>Aree per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare</b>	<b>Aree di espansione residenziale in LPS</b>	<b>TOTALE</b>
26.617	14.000	5.998	<b>46.615</b>





## 9. COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Nel PI sono state recepite le norme di tutela idraulica già previste dal PAT. Le norme sono state integrate con l'ulteriore verifica di compatibilità riferite alle previsioni contenute nel PI ai sensi della normativa vigente di cui all'elaborato "Valutazione di Compatibilità Idraulica" redatto ai sensi della Legge 3 agosto 1998, n. 267 a supporto del PI e alle relative integrazioni.

Scopo dello studio è quello di far sì che le valutazioni urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere la nuova edificazione, considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti o potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo possono venire a determinare.

Nello studio sono state analizzate le problematiche di carattere idraulico, individuate le zone di tutela e fasce di rispetto a fini idraulici ed idrogeologici nonché dettate le specifiche discipline per non aggravare l'esistente livello di rischio idraulico, fino ad indicare tipologia e consistenza delle misure compensative da adottare nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

La "Valutazione di Compatibilità Idraulica" redatta e le relative integrazioni presentano i seguenti contenuti fondamentali:

- la descrizione della variante oggetto di studio (individuazione e descrizione degli interventi urbanistici);
- la descrizione delle caratteristiche dei luoghi (caratteristiche idrografiche ed ideologiche, caratteristiche delle reti fognarie, descrizione della rete idraulica ricettrice, ove necessario caratteristiche geomorfologiche, geotecniche e geologiche);
- l'analisi delle trasformazioni delle superfici delle aree interessate in termini di impermeabilizzazione;
- la valutazione della criticità idraulica del territorio;
- la valutazione del rischio e della pericolosità idraulica;
- la proposta ed indicazione di misure compensative e/o di mitigazione del rischio.

Per gli ambiti soggetti a trasformazione sono state analizzate le criticità specifiche, i principali parametri di dimensionamento, nonché è stato indicato il pre-dimensionamento dei volumi di laminazione che dovranno essere predisposti per la mitigazione dell'impatto idraulico delle nuove urbanizzazioni.



## 10. VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

La Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) e le specifiche “dichiarazioni di non necessità”, accompagnano il progetto del PI.

Sono state redatte in applicazione del D.P.R. 357/97 e smi che recepisce la Direttiva Europea n. 92/43/CE e secondo quanto previsto dalla D.G.R. 3173 del 10 ottobre 2006 e dalla D.G.R. 1400 del 29 agosto 2017 che contengono le linee di indirizzo per la stesura della relazione di incidenza e costituiscono il riferimento metodologico ed operativo.

La finalità della VInCA è quella di valutare lo strumento urbanistico in oggetto in rapporto alla possibilità dello stesso di incidere direttamente o indirettamente sulla conservazione degli habitat, e quindi sulle specie di importanza comunitaria, che costituiscono la Rete Ecologica Europea (Rete Natura 2000), ovvero SIC (Siti di Interesse Comunitario) e ZPS (Zone di Protezione Speciale).

Pertanto, per valutare la presenza di possibili effetti negativi e la loro significatività sui siti della Rete Natura 2000, sono stati valutati gli interventi ai sensi delle normative sopracitate le quali hanno evidenziato che non sono previsti impatti significativi su habitat o specie di interesse comunitario, tali da interferire o pregiudicare gli obiettivi di conservazione.

Sulla base degli accertamenti svolti è emerso che il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza non comporta alcuna alterazione significativa agli elementi naturalistici e non può interferire con gli habitat e/o le specie di interesse comunitario presenti all'interno dei siti Natura 2000 considerati (SIC/ZPS IT3220005 “Ex cave di Casale – Vicenza”, SIC IT3220040 “Bosco di Dueville e risorgive limitrofe” e SIC IT3220037 “Colli Berici”).

Per un numero limitato di interventi è previsto che la successiva fase progettuale sia accompagnata da una relazione per la Valutazione di incidenza Ambientale che prenda in considerazione le effettive caratteristiche delle opere da realizzare.



## 11. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

Con la predisposizione del PI, in ottemperanza agli articoli di Legge, è stato aggiornato il Quadro Conoscitivo in relazione alle trasformazioni ivi contenute.



## ALLEGATO 1 – Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2018/2020