



COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Piano degli interventi - PI

Elaborato 1

RELAZIONE PROGRAMMATICA

elaborato luglio 2025

aggiornato con determina dirigenziale n. 1932 del 08/08/2025

Il Sindaco

Giacomo Possamai

Il Segretario Generale

Stefania Di Cindio

L'Assessore

Cristina Balbi

Il Direttore Settore 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



PIANO DEGLI INTERVENTI

<i>Coordinamento della progettazione</i>	Riccardo D'Amato
<i>Gruppo di progettazione</i>	Damiano Savio (capogruppo) Tiziana Mistrorigo (coordinamento contributi) Marco Balestro Fiorenzo Dal Maso Massimo Masiero Grazia Rostello Lisa Scuccato Lorena Urban
<i>Segreteria di Piano</i>	Nicoletta Pretto Doriana Sgarabotto Luca Vettore Carla Zimello
<i>Contributi specialistici</i>	Smart Land srl Studio Progea, Progettazione e gestione ambientale
<i>Valutazioni</i>	
<i>Compatibilità idraulica</i>	Studio Mastella Cristiano
<i>Compatibilità sismica</i>	Studio Petta Monica
<i>Ambientali (VAS, VInCA)</i>	Studio Maltauro Domenico



PIANO DEGLI INTERVENTI Relazione Programmatica

PREMESSA	1
TITOLO 1 - LA STRUTTURA DEL PIANO	5
TITOLO 2 - I TEMI PROGETTUALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	9
2.1 IL SISTEMA AMBIENTALE	10
2.1.1 La rete ecologica comunale.....	10
2.1.2 Il sistema agricolo	14
2.1.3 La sicurezza idraulica	16
2.2 L'ASSETTO INSEDIATIVO E FUNZIONALE	17
2.2.1 L'offerta dei servizi	20
2.2.2 Lo sviluppo dell'attività culturale e di spettacolo	22
2.2.3 La tutela del Centro Storico e il rilancio del suo ruolo	23
2.2.4 Le azioni di riqualificazione urbana	24
2.2.5 Il fabbisogno abitativo e la risposta alle esigenze familiari	32
2.2.6 Il tessuto urbano consolidato	33
2.2.7 Le linee preferenziali di sviluppo insediativo.....	33
2.2.8 L'edificazione diffusa	35
2.2.9 La riqualificazione e salvaguardia delle Frazioni	35
2.2.10 La Zona Industriale	37
2.3 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	40
TITOLO 3 - I TEMI PROGETTUALI DELLA VARIANTE PARZIALE 2024 43	
3.1 LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA	44
3.2 L'AMPLIAMENTO/MIGLIORAMENTO DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI	45
3.3 LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	46
3.4 L'INCENTIVAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI URBANI	47
3.5 L'INCENTIVAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI URBANI	48
TITOLO 4 - L'APPLICAZIONE DEI NUOVI ISTITUTI GIURIDICI PREVISTI DALLA L.R. 11/2004	50
TITOLO 5 - QUADRO ECONOMICO	54
TITOLO 6 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	55
TITOLO 7 - DIMENSIONAMENTO PER LE AREE A SERVIZI - LA CITTÀ PUBBLICA	58



TITOLO 8 -	REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO	60
TITOLO 9 -	COMPATIBILITÀ IDRAULICA	61
TITOLO 10 -	COMPATIBILITÀ SISMICA	62
TITOLO 11 -	VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE	63
TITOLO 12 -	AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO	64

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 –	Programma Triennale delle Opere Pubbliche	65
---------------------	--	-----------



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 sui quali si è fondata la stesura del piano.

La Legge urbanistica regionale n. 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.

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

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.

Successivamente, il Comune si è dotato del primo Piano degli Interventi, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 23-24.10.2012, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07.02.2013 e divenuto efficace dal 23.3.2013.

Il Piano è stato quindi oggetto di una serie di varianti puntuali tra cui la Variante parziale per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza, entrata in vigore il 02.04.2021.

Il nuovo Piano degli Interventi del Comune di Vicenza si forma in un periodo storico caratterizzato da una significativa evoluzione disciplinare dell'urbanistica che rivolge sempre maggior attenzione ai temi ambientali della lotta al cambiamento climatico e al consumo di suolo. Ciò rende necessario un ripensamento dei tradizionali paradigmi dello sviluppo urbano e la sperimentazione di nuove soluzioni e strumenti per la più efficace gestione della risorsa territoriale. Gli effetti della pandemia e, più di recente, la crisi energetica, complicano ulteriormente lo scenario stravolgendo le relazioni sociali ed economiche e moltiplicando le criticità e le fragilità del territorio.

In questo contesto la Regione Veneto negli ultimi anni ha inciso profondamente nei principi e nelle regole della pianificazione, generando di fatto, con le leggi "14" (la Legge 14/2017 sul consumo di suolo e la Legge 14/2019 Veneto 2050), una sorta di seconda riforma urbanistica regionale dopo quella del 2004.

Il Comune di Vicenza, che ha rinnovato la propria strumentazione urbanistica secondo le disposizioni della Legge regionale 11/2004 a cavallo della prima decade degli anni 2000, ha dovuto confrontarsi con la decadenza delle proprie previsioni "operative" proprio nella fase di attuazione delle disposizioni regionali in materia di contenimento del consumo di suolo.



Questo ha comportato che il Comune si sia trovato nelle condizioni di avere la necessità/opportunità di definire un percorso di pianificazione che, partendo dalla decadenza delle previsioni inattuato del previgente Piano degli interventi, ha azzerato le previsioni di espansione inattuato e definito nuovi criteri per lo sviluppo sostenibile della città per il prossimo quinquennio.

A partire dal documento del Sindaco, presentato al Consiglio comunale nell'ottobre del 2020, passando poi alla raccolta delle manifestazioni di interesse e all'approvazione di un Report con i primi indirizzi operativi, per poi giungere, dopo la tornata elettorale della scorsa primavera, al nuovo documento programmatico di ottobre 2023, si è definitivamente avviato il percorso di rinnovamento della pianificazione comunale.

Quest'ultimo documento ricerca e persegue un'impostazione di Piano sempre più attenta alla qualità degli spazi della vita quotidiana dei suoi cittadini, che favorisca la coesione sociale e la partecipazione attiva per un rafforzamento delle centralità di quartiere, senza peraltro dimenticare le opportunità di sviluppo strategico delle aree dismesse, degradate, abbandonate e sottoutilizzate secondo principi di contrasto dei fenomeni derivanti dal cambiamento climatico.

In sintesi, tra i temi di questo documento emergono:

- l'integrazione delle dotazioni di servizi pubblici locali, al fine di garantire un'offerta di qualità, funzionalità ed efficienza della "città pubblica".
- il recupero degli insediamenti esistenti al fine di riqualificare il paesaggio e di limitare il consumo di suolo.
- la flessibilità delle trasformazioni edilizie dell'esistente per favorire processi di riqualificazione urbana socialmente e ambientalmente sostenibili e, partendo dalla scala complessiva di quartiere.
- La valorizzazione del verde urbano e lo sviluppo di azioni e investimenti infrastrutturali per la mobilità sostenibile
- il potenziamento dei servizi eco-sistemici della città in relazione alla loro funzione di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.

Il modello di piano delineato dal documento programmatico intende valorizzare i contributi collaborativi e le proposte avanzate dai cittadini, dai portatori di interesse, dagli operatori pubblici e privati interessati e dai proprietari degli immobili, secondo un modello di urbanistica concertata che coniughi gli obiettivi di interesse pubblico con l'iniziativa economico imprenditoriale dando priorità alle proposte di riqualificazione edilizia e urbanistica di aree ed edifici degradati o sottoutilizzati nella città consolidata e in particolare nei quartieri, per migliorare la qualità e la sicurezza dello spazio urbano, ampliare la dotazione di aree pubbliche e introdurre nuovi servizi di prossimità.

L'amministrazione intende in questo modo dare riscontro a cittadini e operatori che, per mezzo delle manifestazioni di interesse, hanno formulato proposte di trasformazione, accoglibili e coerenti con gli obiettivi dell'amministrazione, e possono trovare risposta alle loro aspettative.

L'Amministrazione intende inoltre portare in attuazione una serie di adeguamenti normativi introdotti nella proposta di nuovo Piano degli Interventi che, anche sulla base delle segnalazioni fornite dal servizio Edilizia Privata SUAP, risultano finalizzate a:

- aggiornare la disciplina di piano alle disposizioni normative regionali e alla pianificazione di livello superiore;



- introdurre misure orientate alla sostenibilità ambientale, funzionalità ecologica e sicurezza idraulica delle trasformazioni;
- risolvere le criticità operative e le difficoltà interpretative rilevate dagli uffici in fase di applicazione della normativa di piano.

Restano trasversali ai temi sopra delineati le materie generali derivanti da adempimenti normativi o tracciate dal documento programmatico, tra le quali, l'adeguamento dello strumento urbanistico alla pianificazione superiore (in particolare del PTRC approvato nel 2020), l'aggiornamento della disciplina per la corretta determinazione e registrazione dei crediti edilizi, l'adeguamento progressivo delle norme alle disposizioni del Regolamento Edilizio Tipo, l'integrazione nel piano dei contenuti del PUMS e il coordinamento con la variante al Piano degli Interventi per la Città Storica.

Secondo le priorità del documento programmatico del Sindaco del 2023 e nel rispetto degli indirizzi di pianificazione della Regione Veneto sul contenimento del consumo di suolo, la presente variante non affronta proposte collaborative che contemplino interventi di nuova urbanizzazione.

Solo in una fase successiva il Comune, conformemente alle strategie del Masterplan e degli esiti di un processo partecipativo rispetto alle esigenze della collettività – entrambi in corso di definizione – e qualora risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività, valuterà eventuali nuove azioni di trasformazione del territorio e l'eventuale programmazione di interventi di espansione del tessuto consolidato.

Il Piano degli Interventi interviene quindi in questa fase per dare una risposta immediata alle aspettative delle famiglie, alle imprese impegnate nel recupero del patrimonio edilizio esistente oltreché favorire l'accesso ai bonus edilizi che costituiscono strumento fondamentale per il rilancio dell'economia e la transizione ecologica.

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).

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

1. suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite dallo specifico atto d'indirizzo;
2. individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi o di comparti urbanistici;
3. definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA;
4. individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
5. definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
6. definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
7. individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
8. definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;



9. 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;
10. dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
11. 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:

- una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- le norme tecniche operative;
- il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- il registro dei crediti edilizi;
- 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).



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 è trattato della prima applicazione della Legge Regionale urbanistica 11/2004, in secondo luogo perché lo strumento urbanistico generale di Vicenza da più di trent'anni non conosceva una revisione generale e strutturale.

Il presente strumento urbanistico assume la forma di variante in quanto non si pone l'obiettivo di sostituire integralmente il vigente Piano degli Interventi ma di integrarne e modificarne i contenuti senza alterarne la struttura generale. Questo, oltre che per questioni di economicità ed efficienza dell'azione amministrativa, anche per dare modo agli operatori e ai cittadini in generale, di operare in continuità con uno strumento che solo pochi anni fa è stato del tutto rinnovato rispetto al precedente PRG e rispetto al quale hanno già dovuto affrontare una fase di adattamento.

Pure essendo concepito come variante, il presente strumento urbanistico introduce delle importanti innovazioni nella struttura del Piano degli Interventi: da un lato, l'avvio del processo di rigenerazione urbana con l'obiettivo di superare la stagione dell'espansione incontrollata, dall'altro lato, l'inizio di una stagione che guarda all'attrattività della città, al bisogno di garantire qualità dell'abitare, dei servizi, degli spostamenti casa-lavoro, in una parola del vivere.

Il PI di Vicenza raccoglie altresì la sfida del cambiamento nell'ambito degli obiettivi di sviluppo sostenibile fissati dalla Comunità europea e in parte introdotti nell'ordinamento nazionale e regionale.

In particolare, intende favorire la rigenerazione di suoli antropizzati completando le parti di città dove la trasformazione non è compiuta; rafforzare funzioni già insediate e favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente; assicurare la salute e il benessere dei cittadini minimizzando i rischi per le persone e le cose, sostenendo la transizione energetica; salvaguardare la biodiversità e i principali servizi eco sistemici; potenziare l'infrastruttura verde urbana e mitigare l'effetto isola di calore in ambito urbano.

Il Piano per integrare di contenuti tecnico operativi le specifiche azioni strategiche, viene corredato da due componenti specialistiche che, pur non essendo elaborati del piano, assumono funzioni di riferimento tecnico per le rispettive tematiche.

La prima, di carattere prevalentemente ambientale, è costituita dal Prontuario del Verde. La seconda, di carattere economico, è lo studio per la disciplina dei crediti edilizi, per l'aggiornamento delle linee guida per gli accordi pubblico privato e la determinazione del contributo straordinario.

Rispetto al contesto in cui si inseriva il primo Piano degli interventi, la pianificazione sovra comunale sopravvenuta si caratterizza principalmente per l'approvazione, nel 2020, del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento adottato nel 2009. Pur avendo perso alcuni dei temi di valenza paesaggistica introdotti in adozione, esso ha conservato molti contenuti orientati alla tutela del paesaggio e dei beni architettonici. Di particolare interesse per il territorio comunale risultano la disciplina per la tutela delle Architetture del Novecento e le aree di salvaguardia delle Ville del Palladio. In riferimento a tali disposizioni, ritenute di prioritaria importanza rispetto agli obiettivi di



piano, la presente variante provvede alla ricognizione di tali componenti nonché alla loro specifica disciplina.

Per quanto riguarda la struttura normativa si è ritenuto opportuno procedere ad una parziale revisione inserendo, oltre alle necessarie modifiche per rispondere alle nuove previsioni e ai contenuti sopra richiamati, anche delle variazioni per soddisfare le necessità di semplificazione e chiarimento manifestate dagli operatori.

I contenuti generali più innovativi sono senz'altro quelli relativi ai crediti edilizi e ai crediti edilizi da rinaturalizzazione, nonché la parte dedicata all'introduzione di nuovi parametri per la promozione della resilienza urbana e del contrasto al cambiamento climatico.

La struttura del Piano degli Interventi rimane comunque articolata secondo i tre livelli corrispondenti ai diversi periodi temporali così definiti: "Regolativo", "Operativo", "Programmatico".

A tali singole fasi corrispondono altrettante elaborazioni grafiche e normative.

La 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,
- gli edifici e i contesti di valore testimoniale,
- gli interventi in zona agricola,
- il sistema della città pubblica e dei servizi,
- il sistema dei parchi.

La 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 trasformazione dell'esistente mediante IED convenzionato o espansione 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 anche i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità, per i quali è possibile porre un vincolo preordinato all'esproprio.

Il Piano riconosce altresì le previsioni operative ancora vigenti, poiché reiterate, dei piani di lottizzazione/espansione e degli accordi pubblico-privato stipulati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004.

Nel caso degli ambiti oggetto di accordo, 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.



Con specifica variante sarà sempre possibile introdurre nuovi Accordi art. 6. Le previsioni operative da attuarsi mediante uno strumento urbanistico attuativo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI cui accedono, il prescritto PUA non è approvato e, conseguentemente, l'attuazione degli interventi previsti non è stata sottoscritta la relativa convenzione.

La 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 e del PUMS 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 indispensabili per il territorio.

Il Piano degli Interventi, nelle more della definizione dei nuovi indirizzi del Masterplan conferma:

- gli ambiti di "Coordinamento Urbanistico" riferiti ad alcuni luoghi complessi ("Spina Ovest", zona commerciale/annonaria lungo Viale Verona);
- 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;
- 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.

Il PI è quindi formato dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1: Relazione Programmatica e Appendice;
- Elaborato 2: Vincoli e tutele, scala 1:5000;
- Elaborato 3: Zonizzazione, scala 1:5000;
- Elaborato 4: Rete Ecologica, scala 1:10000;
- Elaborato 5: Fascicolo Schede Urbanistiche;
- Elaborato 6: Norme Tecniche Operative (NTO);
- Elaborato 7: Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Elaborato 8: Registro dei crediti edilizi;
- Elaborato 9: L.R. 50/2012
- Elaborato 10.1: Disciplina urbanistica ed edilizia
(oggetto di provvedimento di variante a parte)
- Elaborato 10.2: Disposizioni per la qualità urbana e ambientale
(oggetto di provvedimento di variante a parte)
- Elaborato 11: Aree soggette a contributo straordinario art.16 D.P.R. 380/01
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

Sino alla definizione della variante parziale al PI per "La Città Storica" costituiscono, inoltre, elaborati del PI la cartografia e le normative del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS).



Di seguito si elencano e si descrivono sinteticamente le principali modifiche introdotte, rinviando ogni approfondimento alla relazione illustrativa a supporto del Piano:

1. aggiornamento della base cartografica di riferimento per gli Elaborati di Piano a seguito degli interventi di nuova urbanizzazione intervenuti in questi ultimi anni;
2. adeguamento alle disposizioni normative sovraordinate in materia di tutela degli elementi rappresentativi del paesaggio e dell'identità regionale;
3. riconoscimento delle nuove previsioni recentemente approvate/realizzate e sistemazione di alcune imprecisioni dello strumento urbanistico previgente;
4. individuazione delle proposte di rigenerazione dei tessuti edilizi esistenti mediante azioni di demolizione integrale e riqualificazione urbana del contesto, con integrazione di aree a parcheggio e/o verde per il potenziamento delle dotazioni di servizi ai quartieri;
5. analisi dei nuclei edificati già riconosciuti di valore storico ambientale dal PRG e rimodulazione dei gradi di tutela in riferimento alle specifiche caratteristiche e valori degli edifici, nel rispetto delle disposizioni normative di PAT;
6. revisione dell'Elaborato Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale per recepire i nuovi orientamenti in materia ambientale e di progettazione dello spazio pubblico, nonché per il rafforzamento delle disposizioni a tutela del paesaggio;
7. implementazione dei contenuti di Piano mediante l'inserimento di Elaborato grafico con l'individuazione delle aree di variante soggette a contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.



2. I TEMI PROGETTUALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

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 sono di competenza regionale/distrettuale ed eventuali nuovi bacini 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 dell'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 il Parco della Pace 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 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 piazze, broli a ridosso delle mura urbane, valorizzano il tratto del Bacchiglione in prossimità della Cittadella Universitaria e del nuovo Tribunale, 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:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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 sono stati attivati importanti interventi di difesa idraulica.

Sono state eseguite opere di ingegneria idraulica 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 laminazione e 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 PGRA, 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 i privati e gli Enti che hanno aree all’interno di questo asse sono state avviate intese che dovranno rigenerare quei contesti ex produttivi che da decenni risultano inutilizzati; l’attuazione delle previsioni di sviluppo degli ambiti ex piani particolareggiati 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 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 S.S. 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 modalit . La Stazione ferroviaria in primis, la Stazione del sistema di trasporto extraurbano, uno dei capolinea SVT per gli autobus del trasporto locale urbano, fanno s  che l'accessibilit  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   inoltre evidenziata anche dalla previsione del nuovo polo della sicurezza con lo spostamento e ampliamento della sede della Polizia locale 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).

Lo sviluppo urbanistico delle propriet  pubbliche presenti nelle aree sopradescritte, sar  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 pi  ampio con un preciso obiettivo: il ridisegno della citt .

Procedendo 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 gi  avviato, prevede la destinazione a parco di gran parte della superficie bonificata e a parcheggio 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 pi  razionale e funzionale sistema viario.

Altro ambito di "Coordinamento Urbanistico" che il PI individua   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 propriet  comunali, della Societ  Autostrade BS-VR-VI-PD SpA e di privati terzi.

Nell'ambito sono presenti consistenti interventi di natura infrastrutturale, per lo pi  derivanti dall'attraversamento della linea alta velocit  Milano-Venezia: la fermata "Fiera" del TAV, i raccordi con il Viale degli Scaligeri, il nuovo sistema di rotatorie sulla ex SS n. 11.

  pertanto interessata da un sistema infrastrutturale complesso che richiede un forte intervento di riordino e riqualificazione ed   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 quali il nuovo sistema di trasporto pubblico locale e i nuovi parcheggi scambiatori, oltre alla citata fermata AV/AC. Nell'ambito insistono inoltre varie attivit  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:

- *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.
- *Area a San Felice*, destinata alla realizzazione di strutture di interesse pubblico finalizzate alla riqualificazione, razionalizzazione e potenziamento dei servizi socio-sanitari 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.
- *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.
- *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'eventuale acquisizione dell'area al demanio comunale consentirebbe 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.

Ne è un esempio 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 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 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

L'Amministrazione Comunale con la Variante Parziale relativa al Centro Storico ha inteso avviare un processo di rinnovamento, rispetto ai presupposti delineati dal Masterplan 2013, definendo nuovi obiettivi strategici finalizzati alla valorizzazione della centralità del tessuto storico.

Il Piano degli Interventi per la Città Storica non può essere statico e così esaustivo di tutte le tematiche presenti, tematiche che nel tempo non solo si evolvono, ma vengono anche progressivamente inquadrare e messe nelle condizioni di meglio esprimersi e trovare adeguate prospettive attraverso le articolate attività che compongono la gestione stessa del piano.

In questo contesto il Piano degli Interventi per la Città Storica si configura come un documento tecnico snello, di pronto intervento, fortemente associato al bilancio comunale e al piano delle opere pubbliche nel quale sono inseriti diversi interventi che riguardano il patrimonio immobiliare e culturale in centro storico.

I temi e gli obiettivi definiti dal Documento del Sindaco della Variante al P.I. relativa al Centro Storico hanno trovato nella proposta progettuale uno sviluppo per livelli, così da determinare un processo per step funzionali in grado di rispondere alle esigenze immediate e, al contempo, delineare future operatività e strategie, ciascuno dei quali dovrà garantire le basi per le successive implementazioni:

- *livello regolativo* corrispondente alla disciplina normativa del costruito e dello spazio urbano, secondo una prospettiva di lunga durata, ma sempre perfezionabile e capace di rispondere alle sopravvenute esigenze.

Il livello regolativo punta all'innovazione della vigente disciplina degli interventi del PI (PPCS o cd. Piano Coppa), attraverso una nuova disciplina innovativa e flessibile, che supera l'impostazione progettuale data dall'attribuzione di una classificazione funzionale agli immobili dalla quale discendono poi le tipologie di intervento edilizio.



La nuova disciplina si basa sulla classificazione delle “unità edilizie” per livelli di valore storico-culturale che permetterà di sostenere la massima operatività e di favorire la possibilità di adeguamento a nuove destinazioni d’uso o il recupero e il reintegro di funzioni indebolite, nel rispetto della conservazione e tutela dei valori storico-culturali.

- *livello operativo* nel quale dovranno confluire e coordinarsi le iniziative pubbliche e private di interventi di trasformazione (già in essere e di futuro avvio) con il requisito della fattibilità tecnica ed economica nel quinquennio di validità del Piano.

In via generale, il Piano potrà recepire di volta in volta, nel rispetto degli obiettivi contenuti nel presente documento, le proposte di progetti e iniziative presentate da soggetti pubblici o privati che contengano interventi di rilevante interesse pubblico, quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

- *livello programmatico* contenente l'indicazione degli obiettivi strategici posti dal P.A.T., dalle Linee programmatiche dell'Amministrazione, dagli atti di pianificazione superiore e dalle disposizioni di tutela, non ancora inseribili nelle previsioni quinquennali operative e da rendere attuabili mediante successive implementazioni del Piano degli Interventi.

Dal punto di vista operativo è stata posta attenzione nell'agevolare gli interventi di recupero/ristrutturazione del patrimonio esistente, così come favorire la riconversione e rigenerazione dei complessi dismessi o non più compatibili verso utilizzi funzionali alla crescita del valore intrinseco della città storica (residenza ma anche spazi pubblici o di fruizione pubblica), o ancora incentivare la trasformazione di quegli spazi urbani con usi compatibili rispetto all'elemento storico con cui dialogano, ponendo anche attenzione alla cura dei dettagli: le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, ecc. Tale obiettivo si è raggiunto attraverso un'attenta normativa, puntuale e di sistema, con regole per la morfologia e il paesaggio urbano, disposizioni per la progettazione integrata degli spazi aperti, degli edifici e dei manufatti storici, nonché per la programmazione coordinata degli interventi afferenti alla “città pubblica” e alla scena urbana, nel Centro storico e negli adiacenti tessuti e borghi storici.

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, recepiti mediante singole schede contenute nel repertorio normativo allegato alle NTO, hanno parzialmente già trovato attuazione; in particolare sono stati eseguiti gli interventi di infrastrutturazione (viabilità, rotatorie, parcheggi, verde), mentre per quanto attiene l'edificazione, taluni di essi hanno visto la costruzione di diverse previsioni poiché eseguite mediante norme derogatorie quali il cosiddetto “Piano Casa”.



Gli Accordi recepiti nel PI e attuati sono i seguenti:

- *Stella Andrea – Ponton Caterina*: 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.
- *Noaro Costruzioni*: riqualificazione edilizia e urbanistica di un'area di mq. 12.500 circa ricadente attualmente in zona D3 e in area AA4 del PAT mediante un intervento di demolizione degli immobili esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale. Il beneficio pubblico realizzato consiste nella rotatoria, lo spartitraffico e l'illuminazione pubblica dalla rotatoria esistente di via Fermi a quella di Ponte Alto.
- *Ex IVEM S.r.l. – Beltrame Alberto*: 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 destinazione commerciale. L'interesse pubblico si sostanzia nella realizzazione della rotatoria su Corso S.S. Felice e Fortunato e una viabilità a doppio senso per una lunghezza di mt. 85 circa.
- *Trevisan Massimo*: la riclassificazione di un'area di circa mq. 2.300, attualmente classificata parte a servizi a parcheggio e parte B4, in via Bedeschi su cui è stata costruita una bifamiliare (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.
- *Immobiliare Maddalena*: la realizzazione nell'area ex Domenichelli, di una volumetria di mc. 19.250, di cui mq. 2.000 commerciali (unica volumetria realizzata); la restante superficie doveva avere destinazione residenziale. L'interesse pubblico si sostanzia nella cessione di un'area di mq. 2.500 per la realizzazione del nuovo centro civico, la realizzazione del prolungamento di via Firenze e della rotatoria fuori ambito.
- *Banca Popolare di Vicenza – Immobiliare Stampa*: a fronte della trasformazione della destinazione d'uso del Parking Europa, gravato da vincoli ad uso pubblico, in direzionale ad uso privato con possibilità di mantenere anche la destinazione di parcheggio, la Banca ha provveduto a demolire l'edificio posto all'angolo tra Via Bonollo e V.le Mazzini e a cedere gratuitamente l'area di circa mq. 576, previa sistemazione a prato, nonché a corrispondere un contributo di €100.000,00 per la sistemazione di un tratto stradale di Via M.te Cengio.

Gli Accordi recepiti nel PI e ancora in corso di attuazione sono:

- *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.
- *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.

- *Area ex Zambon*: la proposta prevede la bonifica di un'area di oltre 32.000 mq (ancora in corso) e la realizzazione di una volumetria a destinazione residenziale di 30.000 mc. L'interesse pubblico si sostanzia nella realizzazione di un parco cittadino di circa 16.000 mq, di due aree a parcheggio pubblico per complessivi 5.000 mq circa e una viabilità di attraversamento.
- *Area ex Enel*: a fronte della trasformazione di un'area di circa 21.000 mq a servizi, mediante l'inserimento di una attività commerciale di circa 2.500 mq e delle volumetrie a destinazione residenziale e direzionale, pari a circa 2.750 mq, la proprietà ha riqualficato la viabilità nel tratto tra Viale della Pace e Via Bortolan, inserendo una rotatoria e i golfi per le fermate del TPL e previsto la cessione di un'area per la realizzazione di un edificio da destinare ad archivio comunale robotizzato.

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.

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", alcuni dei quali già attuati, si realizzano 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 è stato attuato secondo quanto previsto nell'atto registrato e trascritto.

Ambito n. [3] – Stradone dei Nicolosi

L'ambito è stato attuato secondo quanto previsto nell'atto registrato e trascritto.

Ambito n. [4] - Saviabona

L'ambito è stato attuato secondo quanto previsto nell'atto registrato e trascritto.

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 scomputo 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 scomputo 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

L'ambito è stato attuato secondo quanto previsto nell'atto registrato e trascritto.

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

L'ambito è stato attuato secondo quanto previsto nell'atto registrato e trascritto.

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 attuato con Accordo ex art. 6 L.R. 11/04.

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

Ambito non più cogente poiché è decaduta la previsione edificatoria per l'area ex C34.

PU12 - Area a San Biagio

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

Tuttavia l'ambito è oggetto di stralcio dalle previsioni pianificatorie con la variante per la Città storica in corso di definizione.

PU13 - ex Foro Boario

Nell'ambito PU13 è avvenuta la cessione a titolo non oneroso al Comune del comparto "Sud", pertanto sulla restante proprietà APA (comparto "Nord") i limiti dimensionali e le destinazioni d'uso ammesse 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 analisi 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" (cosiddetto *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.

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:

- Aree dismesse in zona Cattane
- Area ex Lanerossi, in zona Ferrovieri
- Area ex Zenith, interno Viale della Pace

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 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 stato 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 ha voluto 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.

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 PGRA, 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 mediante il recupero di edifici in zona rurale; altre riguardano aree oggetto di accordi attraverso le quali saranno soddisfatte anche le esigenze del privato.

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

Il rilascio del titolo abilitativo è 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:

- i titolari non dovranno disporre nel territorio comunale di altri beni immobili, anche da riqualificare, atti a soddisfare le esigenze abitative;
- 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;

- 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, pari a 600 mc, il numero massimo di alloggi realizzabili e l'altezza massima, al fine di meglio inserirsi nei contesti periferici in cui essi sono localizzati.

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.

Obiettivo 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 di 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 alla luce delle modifiche introdotte in fase di conferma delle previsioni urbanistiche in decadenza del PI, conseguenti



all'applicazione dei principi della disciplina regionale in materia di contenimento del consumo di suolo. Tali aree 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 il PI:

- 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 con il PI sono le seguenti:

- le LPC relative ai PUA C4 a Borgo Casale, C7 a Bertesinella, C9 a Bertesina, C24 a Polegge, C28 a Santa Croce Bigolina, C30 a Settecà; si riconfermano poi quelli in itinere;
- la LPB di Tormeno (C29) che svolgerà una funzione di ricucitura dei margini dell'edificato.

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 e del contenimento del consumo di suolo, sarà possibile realizzare esclusivamente gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione senza demolizione.

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:

- 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;
- 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;
- 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);
- 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;
- 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;
- l'area di pertinenza di ciascuna nuova costruzione non potrà eccedere i mq 800;
- la superficie coperta di ciascuna nuova costruzione non potrà eccedere il 40% dell'area fondiaria di pertinenza;
- ad esclusione dello sporto della copertura che non potrà comunque eccedere la dimensione degli sporti già presenti nel contesto, non sono ammessi poggioni o altri elementi architettonici in aggetto;
- sono ammesse le logge chiuse su almeno tre lati;
- 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:

- *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.

- *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.

- *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.

- *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.

- *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.

- *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.

- *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.

- *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 riquilificazione 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 rotatorie 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;
- riqualificazione 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. 5 del 18.01.2023, 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), collega 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 contiene 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:

- coerenza con il sistema del trasporto pubblico;
- integrazione con il sistema della ciclabilità;
- 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:
 - 1) la risistemazione funzionale degli spazi in carreggiata stradale,
 - 2) la riorganizzazione delle immissioni dalle aree private,
 - 3) la definizione degli altri spazi pubblici esistenti lungo la strada,
 - 4) la realizzazione di nuova pavimentazione tesa al miglioramento delle fruizioni veicolari, ciclabili e pedonali,
 - 5) il rinnovo e il coordinamento degli elementi di arredo urbano,
 - 6) l'ammodernamento delle reti tecnologiche impiantistiche,
 - 7) 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.



3. I TEMI PROGETTUALI DELLA VARIANTE PARZIALE 2024

Fondamentale, come sopra ricordato, risulta il quadro evolutivo della disciplina regionale in materia di governo del territorio che, dopo la legge di riforma urbanistica del 2004, ha avuto negli ultimi anni una notevole accelerazione con la Legge 14/2017 sul consumo di suolo e la rigenerazione urbana nonché la Legge 14/2019 sulle politiche per la riqualificazione urbana e la naturalizzazione del territorio.

Il superamento della disciplina derogatoria di carattere straordinario delle leggi “piano casa” che ha caratterizzato l’ultimo decennio, si lega a un chiaro orientamento del legislatore regionale a privilegiare la riorganizzazione della città consolidata e a sperimentare modelli innovativi per perseguire più elevati livelli di sostenibilità delle trasformazioni, qualità del paesaggio urbano, resilienza e adattamento al cambiamento climatico.

Tuttavia, nel quadro complessivo di revisione della pianificazione comunale gli obiettivi programmatici di variante si possono così riassumere:

1. la rifunzionalizzazione della città consolidata;
2. l’ampliamento/miglioramento della dotazione dei servizi pubblici;
3. la tutela e valorizzazione del territorio rurale;
4. l’incentivazione della sostenibilità ambientale degli edifici e degli spazi urbani;
5. l’adeguamento alla pianificazione sovraordinata.

Premesso che l’Amministrazione comunale ha avviato da tempo la revisione della strumentazione urbanistica comunale afferente il centro storico, poiché ancora disciplinata dal Piano Particolareggiato, cosiddetto Piano Coppa, di fine anni ’70 dello scorso secolo, 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 stata impostata con la precisa finalità di perseguire un miglioramento generale degli insediamenti attraverso un processo di qualificazione dell’edificato, anche favorendo una mixité di funzioni, poiché la convivenza di varie tipologie di attività/destinazioni rendono i luoghi più vivi e maggiormente sicuri.



3.1 LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

La città consolidata racchiude al suo interno la parte del territorio comunale e il contesto territoriale detti di “completamento”, con destinazioni prevalentemente residenziali, ma anche commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e direzionali, 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 cinque 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 evidenziata anche dalle “alterazioni” urbane avvenute negli ultimi anni.

Obiettivo della variante 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 di interventi più radicali.

La variante, nell'ambito del più ampio processo di definizione degli obiettivi di pianificazione intrapreso con il percorso partecipativo e il Masterplan, concentra le sue azioni principali per favorire l'attivazione delle dinamiche di rigenerazione urbana rispetto alle potenzialità inesprese dei contenitori dismessi e delle aree degradate nonché per migliorare la qualità urbana dei quartieri in termini di connessione dei servizi e valorizzazione degli spazi pubblici.

Un tessuto urbano funzionale e resiliente deve fare della mixità delle destinazioni d'uso un punto di forza per rendere più flessibile e efficiente l'uso degli spazi urbani e rendere più diffusa l'offerta di servizi. In questo senso la variante ridefinisce la disciplina delle trasformazioni e delle destinazioni d'uso.

Con il primo PI sono state considerate fondamentali, al fine della riqualificazione dell'assetto urbano, le azioni di cui all'art. 25 delle NTA del PAT che hanno trovato risposta nell'individuazione di ambiti di “Accordo ex art. 6 L.R. 11/04”, di ambiti di “Progetto Urbano” e, più estensivamente, nei cosiddetti ambiti di “Coordinamento Urbanistico”.



La variante, pur confermando in questa fase dette azioni, promuove nuove azioni capaci di innescare interventi ripetibili e a basso livello di complessità, gestibili in tempi brevi, in altre parole andando ad individuare nuovi ambiti assoggettati a “permesso di costruire convenzionato”.

Si tratta, infatti, di interventi diretti - attuati da soggetti privati - che prevedono trasformazioni più contenute rispetto ai precedenti interventi e consentiranno all'Amministrazione di acquisire opere e aree.

Gli ambiti assoggettati a “permesso di costruire convenzionato” si attuano secondo gli indici e i parametri fissati dal PI e secondo alcune previsioni puntuali.

La variante conferma 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.

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.

3.2 L'AMPLIAMENTO/MIGLIORAMENTO DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI

La città di Vicenza nel suo complesso è sufficientemente dotata di quelle funzioni pubbliche o di interesse pubblico che urbanisticamente vengono definite come “standard” di Piano.

Tuttavia nel territorio comunale non vi è una presenza omogenea e ben distribuita delle aree a verde e a parcheggio, poiché solo dopo l'entrata in vigore del DM 1444/1968 si è iniziato a dotare le nuove aree edificate di minimi quantitativi di superfici a standard.

La variante, nel perseguire l'obiettivo prioritario di riqualificare la città consolidata, inizia ad affrontare il tema della dotazione di servizi a livello di quartiere dove i servizi e gli spazi pubblici, nella loro adeguatezza e funzionalità, che concorrono al miglioramento della qualità della vita quotidiana come indicato dal documento programmatico preliminare del 2023.

Mediante l'attuazione di interventi di rigenerazione dei tessuti edilizi obsoleti grazie al contributo da parte dei soggetti privati, la variante intende sopperire l'esigenza di fabbisogno di servizi nei quartieri che hanno idonei servizi, ma sono in carenza di aree per la sosta dei veicoli e possono in parte, se dotati di adeguati marciapiedi e piste ciclabili, magari alberati e con piccole aree attrezzate, sopperire alla mancanza di stalli, poiché si rendono sicuri e protetti gli spostamenti brevi verso negozi di quartiere, servizi sanitari di base, scuole dell'obbligo, ecc.

Gli interventi di rigenerazione previsti dalla variante all'interno della città consolidata sono ora assoggettati a IED convenzionato proprio al fine di contribuire all'ampliamento dei servizi.



Sul fronte dei servizi socio-sanitari la variante non incide sulle 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.

3.3 LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

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 territorio rurale, grazie allo stato colturale ancora riconoscibile, alla presenza di corsi o specchi d'acqua, alla diffusa vegetazione, risulta un luogo di particolare pregio dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico. In virtù di tali caratteristiche la tutela e la valorizzazione del territorio rurale non può prescindere dall'incentivazione e il sostegno delle attività agricole.

Sul tema della tutela della qualità del territorio rurale, l'Amministrazione comunale conferma la sua grande attenzione ai temi della rigenerazione e della riqualificazione ambientale.

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.

L'azione di variante per la valorizzazione del territorio rurale è volta alla riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso che spesso versa in gravi condizioni di degrado. Oltre a dare corso alle richieste di adeguamento puntuale della disciplina di intervento dei singoli edifici, la Variante rielabora la normativa adeguandola alle mutate normative edilizie sempre più esigenti in termini di sicurezza antisismica, prestazioni energetiche e di sostenibilità degli edifici.

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.



3.4 L'INCENTIVAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI URBANI

Vicenza, con questa variante, interpreta il legame tra sviluppo urbano e ambiente non solo attraverso strategie volte alla conservazione, alla tutela e alla cura delle fragilità dei propri assetti eco-sistemici ma anche attraverso un approccio “resiliente” di prevenzione, mitigazione e adattamento ai cambiamenti, in primo luogo a quelli climatici.

Il contrasto al consumo di nuovo suolo, l'esigenza di riqualificare il patrimonio edilizio, per lo più di scarsa qualità, la maggior consapevolezza del ruolo che la città può svolgere quale attrattore di flussi economici, ma anche quali strumenti per il riequilibrio ambientale e la mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici, sono temi che richiedono un profondo ripensamento delle azioni pianificatorie al fine di rispondere alla sempre crescente domanda di qualificazione dello spazio urbano.

Fondamentale è incentivare la rigenerazione e il rinnovamento urbano.

A fronte di una sempre minore disponibilità di risorse pubbliche a disposizione, diventa necessario poter disporre di strumenti capaci di valutare/orientare la sostenibilità dei programmi di rigenerazione urbana attraverso un insieme di indicatori riferibili a tutti quegli aspetti che possono concorrere a definire la qualità urbana nel modo più ampio possibile.

I protocolli o certificazioni di sostenibilità definiscono le strategie di riduzione dell'impatto ambientale nel progetto e nella costruzione dell'edificio o di un gruppo di edifici, permettono la comparabilità tra edifici e possono essere utilizzati come linea guida per la determinazione degli obiettivi di sostenibilità.

A livello nazionale e internazionale tutti questi strumenti sono caratterizzati da una struttura multicriteria con categorie suddivise in criteri e indicatori, la cui somma pesata fornisce il punteggio finale. Alcuni protocolli si sono spinti anche a valutare la sostenibilità in ambito urbano come l'ITACA a “Scala Urbana”.

Con i Decreti CAM sono stati introdotti criteri progettuali che hanno la finalità di garantire un livello minimo di qualità ambientale e urbana degli interventi edilizi pubblici o a uso pubblico (obbligatori in base a quanto previsto dall'art 34 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50).

Applicandoli, i Comuni contribuiscono al conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano d'azione per la sostenibilità ambientale PAN GPP.

I CAM si applicano ai progetti che includono modificazioni dello stato dei luoghi, con lo scopo di:

- ridurre la pressione ambientale degli interventi sul paesaggio, sulla morfologia, sugli ecosistemi e sul microclima urbano;
- contribuire alla resilienza dei sistemi urbani rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici;
- garantire livelli adeguati di qualità ambientale urbana (dotazioni di servizi, reti tecnologiche, mobilità sostenibile, ecc.).



Per raggiungere questo obiettivo la variante implementa l'applicazione dei protocolli green mediante l'aggiornamento della disciplina di Piano in particolare intervenendo sui contenuti del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, incentivando gli interventi di bioedilizia e di rigenerazione urbana a elevato standard di sostenibilità ambientale.

Ogni intervento di trasformazione del territorio, sia che si tratti di nuove costruzioni che di riqualificazioni del patrimonio edilizio esistente, deve essere caratterizzato da un approccio "resiliente" orientato all'adattamento ai cambiamenti climatici e all'incremento dei benefici per la comunità.

In linea con i protocolli di sostenibilità viene esteso l'obbligo di redazione del bilancio delle emissioni e del sequestro di CO₂ e introdotto l'indice di Riduzione dell'Impatto Climatico (RIC). Infine, con il Prontuario del Verde, il piano fornisce indirizzi di progettazione e buone pratiche per elevare gli standard di qualità delle sistemazioni a verde dei progetti di edifici e infrastrutture.

3.5 L'ADEGUAMENTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020, in coerenza con il programma regionale di sviluppo, delinea gli obiettivi strategici e operativi per l'assetto del territorio regionale. L'art. 81 delle Norme Tecniche del PTRC disciplina le modalità per adeguare gli strumenti urbanistici di Province e Comuni alle disposizioni dettate dal nuovo piano regionale. La Giunta regionale ha deliberato le Linee-guida di chiarimento di alcuni articoli della norma di piano, in particolare gli articoli 79 e 81 (DGR n. 1619 del 19 novembre 2021).

Rispetto alla vigente pianificazione strategica (PAT) e operativa (PI) del territorio vicentino, il Comune di Vicenza deve procedere all'adeguamento al PTRC per alcuni dei *Sistemi di valore da salvaguardare* ritenuti più rilevanti in riferimento al sistema territoriale della città e all'importanza delle categorie di beni da tutelare.

Per tali motivi, l'adeguamento riguarderà:

- le Ville del Palladio,
- le Architetture del Novecento,

sia con la loro individuazione nel PI (Elaborato 2 – Vincoli e tutele, Elaborato 3 – Zonizzazione) sia nella creazione di una disciplina normativa di valorizzazione e salvaguardia di questi sistemi.

Tra i temi del sistema di valore da tutelare, riportati nel *Documento per la valorizzazione del paesaggio Veneto*, vi sono anche le Architetture del Novecento.

Obiettivo è identificare un patrimonio diffuso di tanti autori dell'architettura contemporanea, non limitandosi alla semplice salvaguardia dei singoli elementi di pregio architettonico e urbanistico, ma anche riconoscere il ruolo rivestito da tali architetture nel conferire qualità e identità al territorio veneto contemporaneo, interpreti formali dei grandi cambiamenti del XX secolo e dell'evoluzione sociale e culturale avvenuta fino a oggi.

Secondo l'articolo 79 delle norme del PTRC, i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, possono modificare, a seguito di adeguata



motivazione, l'elenco e la nomenclatura dei manufatti nonché identificare l'impianto urbanistico dei sistemi di edifici e gli elementi tipologici, costruttivi, architettonici e decorativi, caratterizzanti il pregio architettonico e urbanistico e rappresentativi del valore paesaggio delle Architetture del Novecento, dettando una specifica disciplina per la loro salvaguardia, valorizzazione, recupero e riqualificazione.



4. L'APPLICAZIONE DEI NUOVI ISTITUTI GIURIDICI PREVISTI DALLA LR 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, in occasione del primo PI, 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 è stato infatti consentito di impiegare capacità edificatoria su una parte del suolo, mentre la rimanente è stata 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, sono stati 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.

La determinazione quantitativa e qualitativa della perequazione è stata inizialmente definita in applicazione dei criteri e delle modalità di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 365 del 14.12.2011, e in analogia ad essi ove le fattispecie non siano esattamente riconducibili ai medesimi.

Ora, con il presente Piano, vengono ridefinite le nuove Linee Guida per la valutazione economica del beneficio pubblico al fine di selezionare le proposte che meglio rispondono agli obiettivi di sviluppo sostenibile contenuti nel PAT e nelle linee programmatiche del PI.

A meno di diversa espressa indicazione del PI, la perequazione, compatibilmente con la determinazione di valori e quantità perequative funzionalmente adeguate, sarà comunque finalizzata anche alla formazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica e sociale da cedere gratuitamente al Comune e/o da assoggettare a convenzione.

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 s.m.i., 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.

Per quanto attiene, invece, l'applicazione del credito edilizio, con il presente PI vengono introdotte nuove e diverse disposizioni anche alla luce delle innovazioni normative introdotte dall'ordinamento regionale (Legge regionale n. 14/2019 e deliberazione di Giunta regionale n. 263/2020).



L'applicazione del credito edilizio (CE) viene infatti esteso oltre alle fattispecie già previste con il primo PI, ossia una capacità edificatoria a seguito della demolizione di opere incongrue, all'eliminazione di elementi di degrado, alla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, alla compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio, anche per interventi edilizi da rinaturalizzazione (CER).

I CER rappresentano una misura incentivante, riconosciuta dal Comune, della demolizione di opere incongrue per il ripristino del suolo permeabile. Il riconoscimento dei crediti da rinaturalizzazione ha come fine ultimo il ripristino di un ambito caratterizzato dalla presenza di un manufatto incongruo che ha reso impermeabile un suolo verso una condizione di suolo naturale o seminaturale.

Le regole per la quantificazione dei CER variano in relazione alla tipologia dei manufatti oggetto di demolizione, quindi risulta fondamentale la prima fase che consiste nella corretta classificazione dell'opera.

I manufatti incongrui sono edifici e altre strutture (tralicci, silos, ecc.) o opere di trasformazione urbana (pavimentazioni, parcheggi, ecc.) che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale o urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.

Rientrano tra detti manufatti anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica o nelle fasce di rispetto stradale indistintamente dalla loro consistenza e stato di conservazione.

Il riconoscimento dei CER è condizionato ai seguenti fattori: la demolizione integrale dei manufatti che deve precedere la delocalizzazione delle capacità edificatorie, il ripristino del suolo naturale o seminaturale, l'assoggettamento del suolo ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale

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.

Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione CER iscritti nel RECRED possono essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT:

- nelle aree riservate dal PI al loro utilizzo;
- nelle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;
- per consentire altresì di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6, comma 6 della L.R. 14/2019 e sino ad un massimo del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019.

L'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato.

Il RECRED si compone in due sezioni: la prima sezione riguarda i crediti edilizi CE mentre la seconda sezione riguarda i crediti edilizi da rinaturalizzazione CER.



La Sezione dei Crediti Edilizi (CE) viene così strutturata:

Tabella 1 _ Dati relativi al credito di provenienza

1. Numero scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE;
2. Titolare del credito: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del credito;
3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il credito:
 - localizzazione
 - Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del credito
 - Descrizione sintetica
 - Tipo di intervento: demolizione opere incongrue, compensazione urbanistica, ecc...
 - Atto amministrativo di riferimento: Convenzione, Accordo di programma, Accordo ex art. 6 LR 11/2004, PI, ecc...
4. Descrizione del CE:
 - Data di iscrizione: data di iscrizione del CE nel RECRED
 - Areale di riferimento
 - Modalità attuativa assunta in fase di iscrizione (Pdc/PUA)
 - Quantità: quantità del CE espressa in volume o superficie
 - Destinazione d'uso: indicare la destinazione d'uso
 - Vincoli di trasferimento: specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area
5. Altro / eventuali note;
6. Termini di validità temporale del credito.

Tabella 2 _Dati relativi all'utilizzo del credito

1. Titolare / acquirente del credito: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del credito
2. Riferimento atto di acquisto/istituzione del credito: devono essere indicato gli estremi atto amministrativo e/o titolo edilizio di riferimento, il nominativo notaio rogante, numero atto repertorio, data di registrazione atto, numero di registrazione dell'atto
3. Utilizzatore del credito: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del credito
4. Descrizione dei crediti utilizzati:
 - quantità dei crediti
 - utilizzo totale o parziale del credito
 - areale di riferimento
 - la modalità attuativa in fase di atterraggio
 - estremi del titolo edilizio
 - identificazione catastale del bene immobile
5. Altro

La Tabella dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) viene invece così strutturata:



Tabella 1 _ Dati relativi al credito di provenienza

1. Numero scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CER;
2. Titolare del credito: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del credito;
3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il credito:
 - Localizzazione
 - Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del credito
 - Descrizione sintetica
 - Atto amministrativo di riferimento: Convenzione, Accordo di programma, Accordo ex art. 6 LR 11/2004, PI, ecc...
 - Accertamento della demolizione
 - Tipo di intervento
4. Descrizione del CER:
 - Data di iscrizione: data di iscrizione del CER nel RECREC
 - Areale di riferimento
 - Modalità attuativa assunta in fase di iscrizione (PdC/PUA)
 - Quantità: quantità del CER espressa in volume o superficie
 - Destinazione d'uso
5. Altro / eventuali note;
6. Termini di validità temporale del credito.

Tabella 2 _ Dati relativi all'utilizzo del credito

1. Titolare / acquirente del credito: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del credito
2. Riferimento atto di acquisto/istituzione del credito: devono essere indicato gli estremi atto amministrativo e/o titolo edilizio di riferimento, il nominativo notaio rogante, numero atto repertorio, data di registrazione atto, numero di registrazione dell'atto
3. Utilizzatore del credito: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del credito
4. Descrizione dei crediti utilizzati:
 - quantità dei crediti
 - utilizzo totale o parziale del credito
 - estremi del titolo edilizio
 - areale di riferimento
 - la modalità attuativa in fase di atterraggio
 - demolizione effettuata: devono essere riportati gli estremi del documento che accerta l'avvenuta demolizione e del relativo atto di vincolo di non edificabilità
 - quantità a saldo del CER
 - identificazione catastale del bene immobile
5. Altro



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 meccanismi perequativi e da interventi di trasformazione di iniziativa privata mediante IED convenzionato.

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.

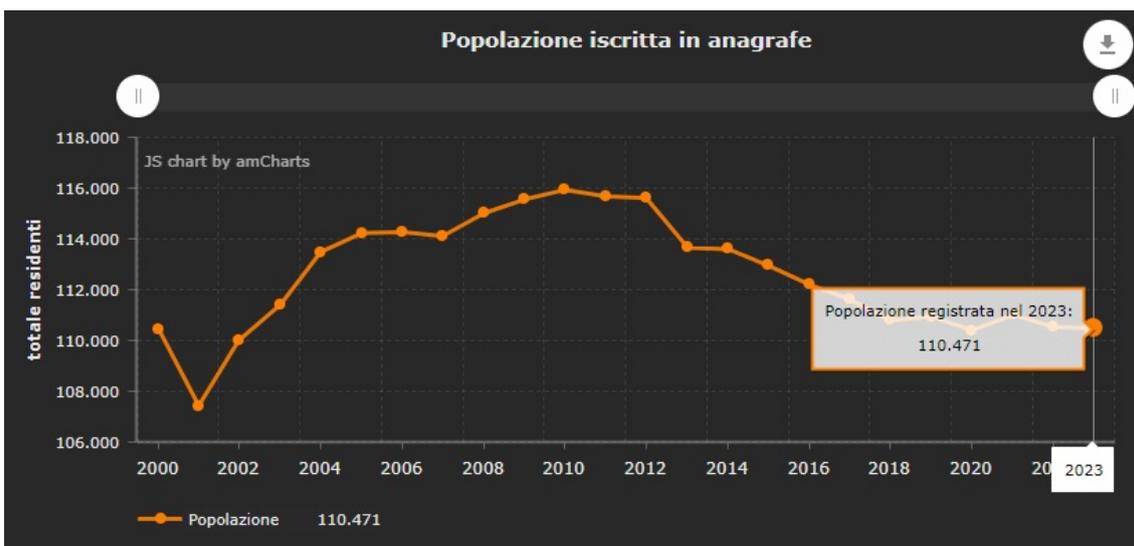
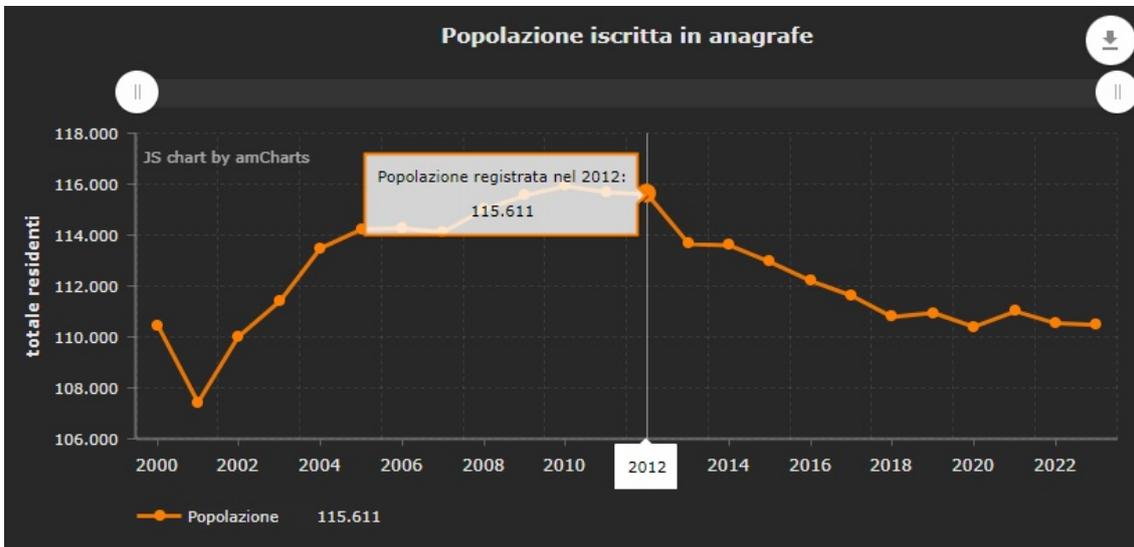
Per maggiori dettagli si rinvia all'Allegato 1 – Programma triennale delle opere pubbliche.



6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

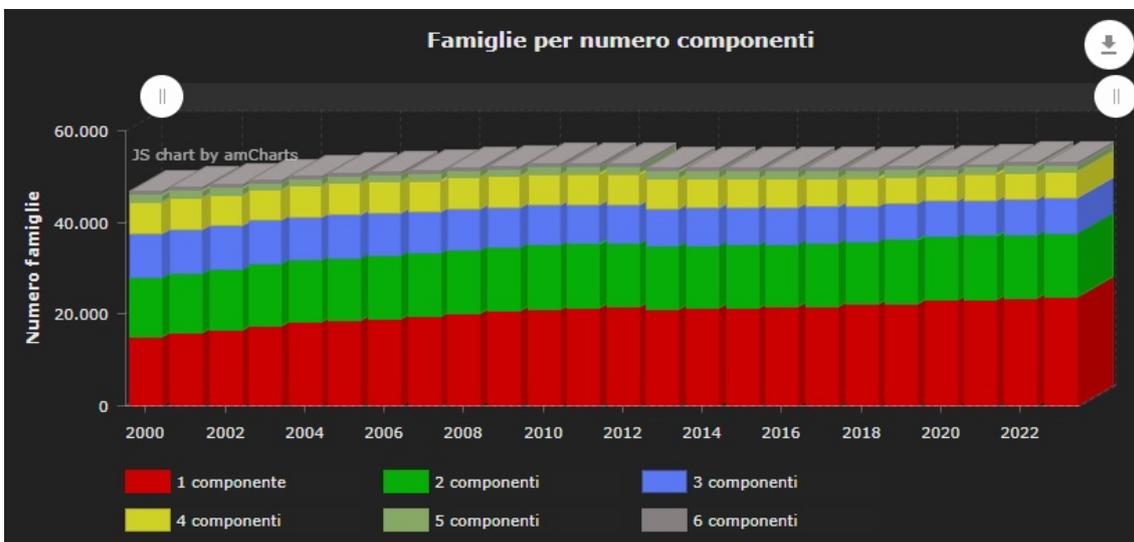
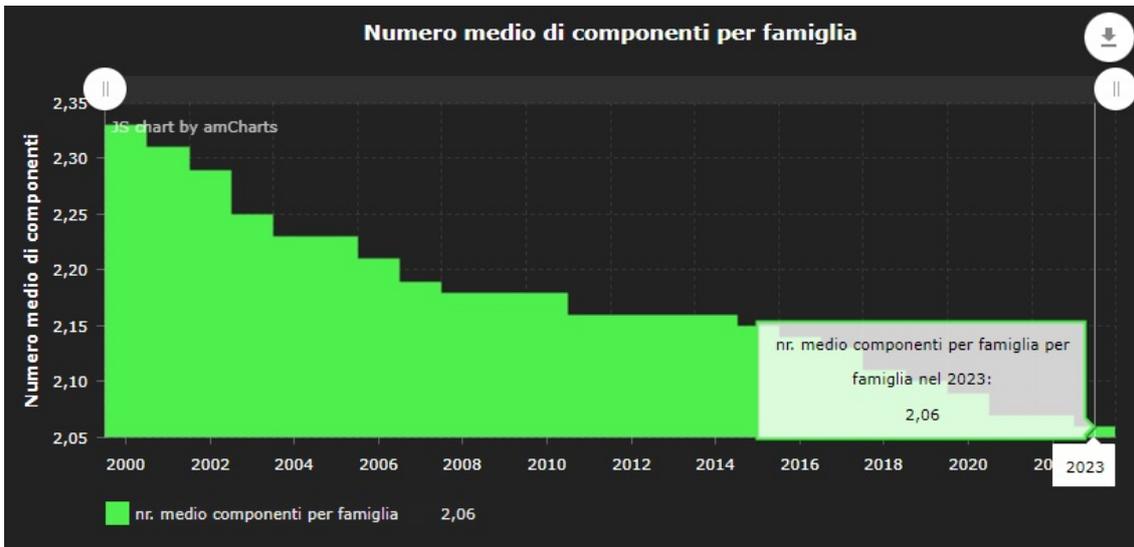
Il radicale cambiamento socio-economico che ha interessato il Paese, con riflessi negativi sul mondo del lavoro - *in primis* - ma anche nel settore demografico, ci porta oggi a rivedere le reali esigenze di sviluppo della città di Vicenza.

A distanza di quindici 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 dodici anni dal primo Piano degli Interventi, che attivava nuove aree edificabili, per un incremento della residenzialità pari a circa 3.900 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).



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

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 dal presente Piano, sono essenzialmente determinati:

- dai contesti di trasformazione per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo sociale e familiare;
- dall'ampliamento di zone di completamento già previste dal PI vigente in risposta alle manifestazioni di interesse per esigenze familiari;
- dagli ambiti di rigenerazione/trasformazione da attuarsi con IED convenzionati.

Con il presente Piano si intendono riconfermare, relativamente alle manovre aggiuntive di PAT:

- gli ambiti dei progetti urbani;
- gli ambiti residenziali di perequazione urbanistica;
- le previsioni di nuova edificabilità da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato, perché destinati a incrementare le infrastrutture o i servizi;
- gli ambiti per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare che hanno trovato una concreta attuazione (rilascio del titolo abilitativo);
- le aree di espansione residenziale assoggettate a PUA già confermate con la variante per il rinnovo delle previsioni in decadenza, oltre ai PUA già approvati.

La presente variante prevede una riduzione dell'edificabilità aggiuntiva di PAT di circa 2.200 mc, derivante essenzialmente da interventi di rigenerazione del tessuto edificato, mentre complessivamente il Piano degli Interventi, comprese le manovre del primo PI e non ancora attuate, prevede ancora una volumetria totale di circa 636.832 mc.

Relativamente alle previsioni di nuove superfici di tipo commerciale e direzionale il presente Piano introduce esclusivamente nuove superfici da attuarsi con interventi edilizi convenzionati, mentre conferma le quantità già delineate con il primo PI, poiché vengono riconosciuti gli interventi già eseguiti e riconfermate le aree sottoposte a:

- accordi ex art. 6 LR 11/2004;
- interventi edilizi diretti convenzionati;
- riqualificazione urbanistica (zona economico produttiva di Vicenza Ovest).

La superficie complessiva messa in gioco è pari a circa 344.500 mq, di cui oltre 283.000 mq sono computabili alle previsioni per la sola zona industriale di Vicenza Ovest, ambito per la quale la presente Variante non prevede particolari novità.

Il contesto della Zona produttiva necessita infatti di uno specifico e puntuale provvedimento che non può prescindere da una stretta collaborazione con le diverse categorie economiche operanti nel territorio.

Rispetto al dimensionamento del PAT permane un residuo volumetrico residenziale di oltre 1.470.000 mc e di quasi 900.000 mq di superfici direzionali/commerciali.



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.

Successivamente, con l'avvenuta decadenza del primo Piano, sono state avviate 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 poche aree, non ancora attuate, perché per esse è ancora concreto e attuale l'interesse pubblico.

Con la presente variante si avrà invece un incremento complessivo delle aree a servizi, in particolare di nuove aree destinate alla sosta dei veicoli al fine di dare una risposta alle esigenze che sono emerse all'interno dei quartieri della cintura al centro storico. Tale manovra non ha particolari problemi di decadenza e potenziale rinnovo delle previsioni in caso di non attuazione nel quinquennio, con il rischio di dover prevedere eventuali indennizzi, poiché sono state previste all'interno di ambiti edificatori privati, da attuarsi mediante IED convenzionato.

Nel quadro complessivo la situazione è riassumibile nelle tabelle seguenti:

ATO	ABITANTI residenti al 10.06.2024	STANDARD ESISTENTE	STANDARD PROGETTO (mq)	STANDARD COMPLESSIVO PER ABITANTE (mq/ab)
01	13.791	860.770		62,42
02	61.102	2.224.993	180.435	39,37
03	3.455	230.188	19.830	72,36
04	5.598	311.893	96.626	72,98
05	7.964	490.091	15.623	63,50
06	3.333	345.732	126.100	141,56
07	6.090	258.636	4.872	43,27
08	9.444	290.791	98.594	41,23
TOTALE	110.777	7.672.132	542.079	50,15

La tabella che segue non comprende le aree destinate a strutture militari della NATO e americane, i boschi urbani di Carpaneda e Sant'Agostino e il Parco della Pace.



ATO	TIPO STANDARD	STANDARD ESISTENTE		STANDARD DI PROGETTO
		COMUNALE	SOVRA - COMUNALE	
1	Fa	87.446	38.798	
	Fb	164.958	225.937	
	Fc	286.313		
	Fd	57.318		
	tot	596.035	264.735	
2	Fa	168.272	197.506	8.960
	Fb	457.340	329.503	32.109
	Fc	777.961	54.953	118.409
	Fd	215.701	23.757	20.957
	tot	1.619.274	605.719	180.435
3	Fa	12.997		
	Fb	71.559	32.559	16.461
	Fc	86.996		1.295
	Fd	26.077		2.074
	tot	197.629	32.559	19.830
4	Fa	27.147		
	Fb	52.965		23.893
	Fc	171.077		47.991
	Fd	48.704	12.000	24.742
	tot	299.893	12.000	96.626
5	Fa	34.054		
	Fb	103.940	7.154	9.125
	Fc	320.521		2.142
	Fd	24.422		4.356
	tot	482.937	7.154	15.623
6	Fa	1.773		
	Fb	78.456	120.231	122.760
	Fc	42.521		
	Fd	73.451	29.300	3.340
	tot	196.202	149.530	126.100
7	Fa	32.775		
	Fb	92.063		
	Fc	115.958		1.132
	Fd	17.839		3.739
	tot	258.636	0	4.872
8	Fa	38.046		
	Fb	72.774	27.211	75.548
	Fc	138.260		8.924
	Fd	14.501		14.122
	tot	263.580	27.211	98.594
TOTALE	Fa	402.510	236.304	8.960
	Fb	1.094.055	742.593	279.896
	Fc	1.939.608	54.953	179.894
	Fd	478.013	65.057	73.329
	tot	3.914.185	1.098.907	542.079



8. REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO

Il PAT ha recepito il limite quantitativo massimo di consumo di suolo trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola - nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 2, comma 1, let. C) della LR n. 14/2017 - e assegnata con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto n. 191 del 20 novembre 2019, pari a 48,45 ha.

In sede di PI il dimensionamento del PAT e la quantità di consumo di suolo sono monitorati nell'apposito "registro fondiario e della produzione edilizia volumetrica", contenuto nell'Elaborato 1 – Appendice.

In esso trovano specificazione la superficie utilizzata e sottratta al limite quantitativo di consumo di suolo, ovvero il bilancio tra le superfici interessate da nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo o di copertura artificiale e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

Non costituiscono consumo di suolo, e pertanto non rientrano nel parametro dimensionale sopraesposto, gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale negli ambiti di urbanizzazione consolidata - ai sensi dell'art. 12, comma 1, LR 14/2017 - come individuati nel PAT all'Elaborato 5 – Ambiti di urbanizzazione consolidata.



9. COMPATIBILITÀ IDRAULICA

La Regione Veneto ha introdotto, attraverso una serie di delibere oggi riassunte dalla vigente D.G.R.V. n. 2948 del 06.10.2009, la necessità di supportare le scelte per ogni nuovo strumento urbanistico comunale (PAT, PATI o PI) con una specifica "Valutazione di Compatibilità Idraulica" (VCI) e subordinando l'adozione di tali strumenti al parere del Genio Civile Regionale competente per il territorio.

Lo studio di compatibilità idraulica valuta per le nuove previsioni urbanistiche le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti e le possibili alterazioni del regime idraulico. La valutazione assume come riferimento tutta l'area interessata dallo strumento urbanistico.

Ovviamente il grado di approfondimento e dettaglio della valutazione è rapportato all'entità ed alla tipologia delle nuove previsioni urbanistiche.

Gli interventi dovranno inoltre risultare compatibili con quanto previsto dal nuovo Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Alpi Orientali. Scopo principale del Piano è di garantire che gli interventi e le trasformazioni urbanistiche siano compatibili con le esistenti condizioni di pericolosità idraulica e non aggravino la situazione esistente. Il comma 3, art.7 delle NTA prescrive infatti:

3. *Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia devono essere tali da:*
 - a. *migliorare o mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;*
 - b. *non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata, nonché a valle o a monte della stessa;*
 - c. *non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, laddove possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;*
 - d. *non pregiudicare la realizzazione o il completamento degli interventi di cui all'Allegato III del Piano.*

Con lo studio di compatibilità vengono fornite indicazioni che la normativa urbanistica ed edilizia dovrà assumere, volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti nei nuovi strumenti urbanistici o delle loro varianti.

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 idrologiche, 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.



10. COMPATIBILITÀ SISMICA

La Regione Veneto con deliberazione n. 244 del 09.03.2021 ha disposto l'aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto. La nuova zonizzazione del territorio sismico sostituisce quella previgente e per effetto della riclassificazione il Comune di Vicenza è stato classificato in Zona 2.

Conseguentemente alla nuova classe di pericolosità sismica e all'approvazione definitiva dello studio di microzonazione sismica di 2°/3° livello da parte della Regione, il Comune è tenuto alla verifica di compatibilità delle puntuali trasformazioni urbanistiche che vengono definite dallo strumento operativo, al fine di definire gli interventi ammissibili.

Lo studio di "compatibilità sismica" redatto conformemente alle linee guida regionali, presenta i seguenti contenuti fondamentali:

- relazione tecnica contenente una breve descrizione della variante oggetto di studio (individuazione e descrizione degli interventi urbanistici) e i dati riguardanti le indagini effettuate;
- cartografia in scala adeguata e su base C.T.R. con l'ubicazione delle indagini e l'individuazione delle microzone omogenee e relative condizioni predisponenti l'amplificazione.

Per limitate e predefinite tipologie di variante al PI è possibile produrre un documento di "asseverazione", redatto da tecnico abilitato, della non necessità della valutazione di compatibilità sismica, come previsto dalle D.G.R.V. n. 1572/2013 e n. 899/2019.



11. VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

La Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) accompagna 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.



12. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

Con la predisposizione del PI, in ottemperanza alle disposizioni di Legge Regionale n. 11 del 2004 e s.m.i., è stato aggiornato il Quadro Conoscitivo in relazione alle trasformazioni ivi contenute e viene trasmesso alla Giunta regionale del Veneto ai fini del monitoraggio e dello svolgimento delle attività dell'osservatorio sul consumo di suolo.



ALLEGATO 1 – Programma Triennale delle Opere Pubbliche