

PIANO DEGLI INTERVENTI 2026



DOCUMENTO DEL SINDACO

*art. 18 comma 1 della
Legge regionale 11/2004*

Comune di Vicenza - Settore Urbanistica

Luglio 2026



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

Indice

Premessa e quadro normativo di riferimento

La coesione e la continuità dell'azione amministrativa

Gli obiettivi del Documento programmatico

1. La rigenerazione della città consolidata: gestione delle decadenze e nuovi indirizzi programmatici

- 1.1 Il quadro della pianificazione post-decadenza
- 1.2 Visione strategica: l'intersezione dei quattro paesaggi contemporanei
- 1.3 Ambiti prioritari di intervento: i Metaprogetti
- 1.4 Metodologia operativa e interesse pubblico

2. La riqualificazione e ammodernamento del distretto produttivo di Vicenza Ovest

- 2.1 Il fallimento della pianificazione basata sul modello "top-down" e la realtà del distretto
- 2.2 Criticità strutturali e la sfida della qualità
- 2.3 Verso un nuovo modello di "Smart Land"

3. L'atterraggio dei Crediti Edilizi come motore della rigenerazione urbana

- 3.1 Oltre il Registro: dalla generazione all'utilizzo
- 3.2 Strategie operative per l'atterraggio dei crediti
- 3.3 Aggiornamento delle Linee Guida e dei coefficienti

4. Valorizzazione del territorio agricolo e del paesaggio "Città-Campagna"

- 4.1 La visione agro-ambientale del territorio rurale
- 4.2 Riattivazione dei grandi complessi agricolo-produttivi dismessi
- 4.3 Il riordino della disciplina degli annessi rustici

5. La gestione degli impatti urbanistici e sociali dell'Alta Velocità (TAV)

- 5.1 Rigenerazione e ricucitura dei tessuti edilizi incisi
- 5.2 Politiche abitative preventive per la tratta Est e coesione sociale

6. L'aggiornamento e la gestione dello strumento urbanistico



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

Premessa e quadro normativo di riferimento

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ("Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio") articola lo strumento urbanistico comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Vicenza è stato approvato in Conferenza dei Servizi con la Regione Veneto il 26.08.2010 e ratificato con DGR n. 2558 del 02.11.2010 (efficace dal 15.12.2010). In coerenza con gli obiettivi strutturali del PAT, il Piano degli Interventi (PI) vigente disciplina le modalità operative di trasformazione del suolo.

Ai sensi dell'art. 18, comma 1, della medesima L.R. 11/2004, l'avvio di una variante al Piano degli Interventi è necessariamente preceduto da un documento programmatico del Sindaco. Tale atto ha la funzione fondamentale di tracciare le priorità, gli obiettivi attesi e i criteri metodologici della pianificazione, costituendo la base per il successivo processo di consultazione, partecipazione e concertazione con la cittadinanza, i portatori di interesse e le parti sociali.

Con il presente documento si dà avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione rivolto alla formazione di nuovi strumenti urbanistici o revisione del vigente Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della LR 11/2004.

La coesione e la continuità dell'azione amministrativa

Il presente Documento del Sindaco 2026 non costituisce un'azione isolata, ma si pone in perfetta continuità e coerenza con un percorso organico già avviato da questa Amministrazione, volto a ridisegnare la Vicenza del futuro attraverso scelte politiche orientate al bene pubblico. L'azione pianificatoria si è mossa, e continua a muoversi, lungo quattro assi strategici consolidati:

- **Priorità ai servizi e alla qualità della vita della cittadinanza:** La persona e i suoi bisogni quotidiani sono al centro delle scelte urbanistiche. Questo percorso ha trovato espressione nel Documento del Sindaco sul Sistema dei Servizi del 2023, a cui è seguita l'approvazione della Variante Servizi - Fase 1. Con il successivo completamento della Fase 2 della medesima variante, l'Amministrazione garantisce il potenziamento strutturale delle dotazioni pubbliche dei quartieri, dei parchi e delle reti di mobilità dolce, innalzando gli standard di vivibilità dell'intero territorio comunale.
- **Azzeramento del consumo di suolo e primato assoluto della rigenerazione**



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

urbana: L'Amministrazione ribadisce lo stop a nuove espansioni che comportino il sacrificio di suolo agricolo, concentrando ogni energia sul riuso del patrimonio edilizio esistente e degradato. Tale indirizzo è già operativo grazie alla c. d. "Variante Rigenerazioni" ed è stato progressivamente declinato attraverso atti complessi: dal Documento del Sindaco sulla Rigenerazione della Città Storica (2025), mirato alla tutela attiva del sito UNESCO, fino alle varianti puntuali per il recupero di grandi contenitori dismessi, quali il compendio dell'ex Macello Comunale e dell'ex Tribunale.

- Il metodo: partecipazione attiva, ascolto e confronto sociale: L'urbanistica non è intesa come un processo astratto e calato dall'alto, ma come un percorso di costruzione collettiva. Il metodo adottato si fonda sul coinvolgimento diretto dei cittadini e dei portatori di interesse. Ne è l'emblema il percorso di democrazia partecipativa "Vincenzascolta", che attraverso incontri nei quartieri, tavoli di confronto con le parti sociali ed economiche e strumenti di rilevazione digitale, ha permesso di mappare le reali esigenze della comunità. Gli esiti di questo percorso costituiscono presupposto delle scelte contenute in questo documento.
- L'approccio sistemico: il "Masterplan Vicenza 2030": Per evitare la frammentazione degli interventi, l'Amministrazione si è dotata di una visione d'insieme affidata al Masterplan Vicenza 2030. Questo strumento delinea una strategia complessiva e integrata per lo sviluppo e la transizione ecologica della città, organizzata attorno all'intersezione di quattro grandi leve (i paesaggi dell'Abitare, del Sapere e del Saper Fare, dell'Acqua e Città-Campagna). Il Masterplan costituisce la cornice strategica entro cui far atterrare i nuovi processi operativi del Piano degli Interventi.

Gli obiettivi del Documento programmatico

Il presente Documento definisce i criteri programmatici per affrontare i temi urbanistici urgenti e indifferibili per la città, a partire dalla ripianificazione delle aree interessate dalla scadenza quinquennale dei vincoli e delle previsioni di trasformazione (intervenuta il 2 aprile), l'ammodernamento strutturale della Zona Industriale Ovest, l'efficacia operativa del registro dei crediti edilizi, la valorizzazione del territorio rurale e la gestione delle profonde ferite e delle emergenze sociali derivanti dai cantieri delle grandi infrastrutture (TAV). Il tutto coordinato e governato secondo i medesimi principi di sostenibilità, equità sociale e qualità urbana.

Le tematiche che questa Amministrazione intende affrontare e sviluppare – nel rispetto del sistema di vincoli e tutele di cui alle disposizioni di legge e delle pianificazione di livello superiore – si possono così articolare:



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

1. La rigenerazione della città consolidata: gestione delle decadenze e nuovi indirizzi programmatici
2. La riqualificazione e ammodernamento del distretto produttivo di Vicenza Ovest
3. L'atterraggio dei Crediti Edilizi come motore della rigenerazione urbana
4. La valorizzazione del territorio agricolo e del paesaggio "Città-Campagna"
5. La gestione degli impatti urbanistici e sociali dell'Alta Velocità (TAV)
6. L'aggiornamento e la gestione dello strumento urbanistico

1. La rigenerazione della città consolidata: gestione delle decadenze e nuovi indirizzi programmatici

1.1 Il quadro della pianificazione post-decadenza

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, il decorso del quinquennio dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi ha determinato, in data 2 aprile, la decadenza delle previsioni di espansione e trasformazione soggette a PUA, delle aree per servizi, delle infrastrutture non realizzate e dei vincoli preordinati all'esproprio. L'Amministrazione comunale affronta tale fase transitoria con un approccio selettivo, volto a garantire la certezza del diritto e il proseguimento degli obiettivi strategici di mandato.

- Servizi e Infrastrutture: Il rinnovo delle previsioni è già garantito dall'iter della "Variante Servizi - Fase 2" (prossima all'adozione), che assicura la continuità del potenziamento della dotazione pubblica cittadina.
- Previsioni di espansione: In linea con l'indirizzo politico di consumo di suolo zero, l'Amministrazione conferma la ferma volontà di non dare corso a nuove previsioni di espansione edilizia, privilegiando esclusivamente la rigenerazione urbana.
- Trasformazioni della città consolidata: Il presente documento programmatico focalizza l'azione di pianificazione esclusivamente sulle aree di trasformazione soggette a strumento attuativo situate nel tessuto consolidato, con l'obiettivo di rifunzionalizzare ambiti degradati o sottoutilizzati.



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

1.2 Visione strategica: l'intersezione dei quattro paesaggi contemporanei

La strategia di pianificazione comunale, in coerenza con gli esiti del Masterplan Vicenza 2030, si fonda sull'approccio dei "quattro paesaggi". La città viene letta come un sistema integrato di funzioni e identità che si sovrappongono e si arricchiscono a vicenda, superando le rigide zonizzazioni del passato.

- Paesaggio dell'Abitare: Volto a migliorare la qualità degli spazi di vita, promuovendo l'inclusività e la rigenerazione del patrimonio esistente, con particolare attenzione all'offerta abitativa per studenti e fasce fragili.
- Paesaggio del Sapere e del Saper Fare: Mira a rafforzare l'identità di Vicenza come città della conoscenza e dell'innovazione produttiva, connettendo i luoghi della formazione con i comparti economici d'eccellenza.
- Paesaggio dell'Acqua: Punta alla valorizzazione dei corpi idrici non solo come elementi naturali, ma come infrastrutture verdi e blu essenziali per la resilienza climatica, il tempo libero e la mobilità dolce.
- Paesaggio Città-Campagna: Si pone l'obiettivo di superare la dicotomia tra centro urbano e ambito rurale, favorendo nuove relazioni di prossimità, sostenibilità agro-alimentare e salvaguardia del suolo agricolo come bene comune.

Ogni intervento di trasformazione ammesso dovrà dimostrare di contribuire attivamente a questa intersezione, garantendo che la rigenerazione urbana generi valore simultaneo sul fronte dell'abitare, della connessione ecologica e della riattivazione funzionale.

1.3 Ambiti prioritari di intervento: i Metaprogetti

Il processo di pianificazione sarà orientato dai criteri strategici definiti dal Masterplan Vicenza 2030, che identifica tre ambiti prioritari su cui concentrare l'azione di rigenerazione attraverso specifici "metaprogetti".

Area 1 – Ex Consorzio Agrario e PP9: Ambito cruciale per ricucire il tessuto urbano e trasformare una storica area di servizio in una nuova centralità urbana, capace di integrare funzioni miste e connettività sostenibile.

Area 2 – Mercato Ortofrutticolo e Ex Dogana: Nodo strategico in cui la trasformazione funzionale dialoga con il sistema infrastrutturale, potenziando il ruolo di Vicenza come hub di connessione e innovazione.

Area 3 – Ex Lanerossi e Parco Retrone: Ambito di rigenerazione ambientale che



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

vede nella relazione con l'acqua e il sistema rurale la sua cifra distintiva, ponendo le basi per una transizione ecologica ed estetica di un intero settore urbano.

1.4 Metodologia operativa e interesse pubblico

Per le aree di trasformazione non comprese direttamente nei tre Metaprogetti, la pianificazione avverrà secondo un approccio basato prioritariamente sugli Accordi di Pianificazione Pubblico-Privato. Tali accordi dovranno garantire:

Chiarezza dell'interesse pubblico: Ogni proposta dovrà esplicitare ricadute misurabili sul tessuto urbano, in termini di dotazione di servizi, qualità architettonica e potenziamento delle funzioni urbane.

Risposta all'emergenza abitativa: L'Amministrazione pone come obiettivo prioritario della pianificazione la risoluzione dell'emergenza abitativa. Negli accordi pubblico-privato, l'interesse pubblico dovrà declinarsi nella realizzazione di quote di edilizia residenziale pubblica (ERP) o edilizia convenzionata, garantendo un'offerta abitativa accessibile a diverse fasce di popolazione (giovani coppie, famiglie in difficoltà, studenti) e favorendo il mix sociale nei quartieri.

Promozione di modelli abitativi innovativi: Incentivazione di soluzioni di abitare collaborativo e cohousing, capaci di coniugare la dimensione dell'alloggio privato con ampi spazi e servizi gestiti in comune (quali cucine collettive, spazi per il coworking o aree verdi condivise). Tali modelli saranno promossi negli accordi pubblico-privato-comunità per favorire la solidarietà intergenerazionale, ridurre l'isolamento sociale delle fasce più fragili e dare risposte concrete alla "fascia grigia" esclusa sia dal mercato libero che dall'ERP.

Politiche attive per la depavimentazione e l'incremento del verde urbano: In continuità con le disposizioni sulla resilienza e la sostenibilità già inserite nel piano, l'Amministrazione riconosce il suolo come bene comune non rinnovabile e il verde urbano come vera e propria infrastruttura ambientale, climatica e sociale. La pianificazione delle trasformazioni incentiverà interventi diffusi di de-pavimentazione e de-impermeabilizzazione, finalizzati alla laminazione naturale delle acque meteoriche e al contrasto delle isole di calore.

Coerenza strategica: Le trasformazioni dovranno attuare gli obiettivi del Masterplan, evitando la frammentazione del suolo agricolo e promuovendo l'efficienza energetica e la resilienza climatica.

Per gli ambiti da rigenerare sarà in ogni caso definita, anche in assenza di



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

proposte di accordo, una disciplina operativa di piano riferita agli obiettivi strategici e agli indirizzi del presente documento.

2. La riqualificazione e ammodernamento del distretto produttivo di Vicenza Ovest

2.1 Il fallimento della pianificazione basata sul modello "top-down" e la realtà del distretto

Il Piano degli Interventi, nel tentativo di riordinare il distretto produttivo di Vicenza Ovest, ha puntato per oltre dieci anni su una pianificazione basata su strumenti di coordinamento (schemi direttori e PUA) finalizzati a una trasformazione complessiva e simultanea dell'area. Tale approccio, tuttavia, non ha prodotto esiti concreti.

La prassi ha dimostrato che le aziende, di fronte a esigenze puntuali di ampliamento o riorganizzazione funzionale, prediligono sistematicamente le procedure dello Sportello Unico (SUAP), che garantiscono tempi certi e semplificazioni procedurali, eludendo i più complessi iter di pianificazione attuativa. Si riconosce pertanto la sostanziale stabilità funzionale del distretto, che rende inefficace l'imposizione di strumenti attuativi generalizzati su aree già consolidate.

2.2 Criticità strutturali e la sfida della qualità

Nonostante il dinamismo delle singole realtà aziendali, il distretto nel suo complesso risente di una originaria e cronica carenza di visione sistemica, manifestando criticità diffuse:

Congestione e sosta: La grave carenza di spazi di sosta dedicati ai dipendenti e alla logistica dei mezzi pesanti genera costanti fenomeni di congestione che impattano negativamente sulla viabilità pubblica.

Carenza di servizi e welfare: Il comparto risulta quasi totalmente privo di infrastrutture collettive e servizi di prossimità (ristorazione, aree di coworking, centri di formazione, presidi sanitari o nidi aziendali), essenziali per un moderno polo produttivo.

Qualità degli spazi pubblici: Il deficit qualitativo ed estetico degli spazi stradali e delle aree comuni riduce l'attrattività del distretto nei confronti dei nuovi talenti e degli investimenti orientati a standard di sostenibilità ESG



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

(Environmental, Social, Governance).

2.3 Verso un nuovo modello di "Smart Land"

L'Amministrazione intende superare la logica dei PUA estesi per favorire una rigenerazione selettiva del patrimonio produttivo inutilizzato o sottoutilizzato, agendo anche attraverso una revisione mirata delle Norme Tecniche Operative del piano per introdurre strumenti di semplificazione e facilitazione operativa.

Flessibilità delle destinazioni d'uso (mix funzionale): Sarà introdotta la possibilità di inserire quote di superfici (fino a un limite predefinito) da destinare a servizi alle imprese e welfare aziendale senza necessità di varianti o cambi di destinazione d'uso strutturali, promuovendo l'ibridazione funzionale dei capannoni esistenti.

Incentivi per lo spazio pubblico, la sosta e la mitigazione: Il piano codificherà premialità per gli interventi che metteranno a disposizione aree per la sosta smart e drenante degli autoveicoli e dei mezzi pesanti, coperture verdi o interventi di forestazione aziendale volti a mitigare l'isola di calore, in linea con il Paesaggio del Saper Fare e dell'Acqua.

Semplificazione per il Retrofit: incentivazione dei progetti coordinati di efficientamento energetico, adeguamento sismico e riqualificazione delle facciate del patrimonio industriale esistente.

3. L'atterraggio dei Crediti Edilizi come motore della rigenerazione urbana

3.1 Oltre il Registro: dalla generazione all'utilizzo

L'Amministrazione riconosce che, a fronte di un sistema consolidato di generazione dei Crediti Edilizi (CE) e dei Crediti da Rinaturalizzazione (CER) e della regolare istituzione del relativo Registro (RECRED), la pianificazione non ha finora definito le azioni e le strategie necessarie a consentirne l'effettivo utilizzo ("atterraggio"). È intenzione del Comune colmare questo divario, trasformando il credito edilizio da mero elenco compensativo a leva economico-urbanistica dinamica per la rigenerazione.



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

3.2 Strategie operative per l'atterraggio dei crediti

L'Amministrazione individua tre possibili modalità per sbloccare e orientare la capacità edificatoria iscritta nel RECRED, mantenendo saldo il principio del consumo di suolo zero.

Atterraggio premiale nei PUA di Rigenerazione: Negli Ambiti di Trasformazione strategici e all'interno dei tre Metaprogetti del Masterplan, le convenzioni urbanistiche permetteranno l'utilizzo dei CE/CER per incrementare le volumetrie ammesse, subordinando tale facoltà al raggiungimento di standard di eccellenza energetico-ambientale o alla cessione di quote di alloggi per l'housing sociale.

Individuazione di "Zone di Atterraggio Diffuso": In sede di variante al PI, verranno puntualmente perimetrate aree all'interno della città consolidata idonee ad accogliere quote di credito tramite intervento edilizio diretto convenzionato. Tale meccanismo consentirà piccoli ampliamenti o ristrutturazioni urbanistiche diffuse, rendendo sostenibili i costi privati di rimozione di manufatti incongrui o bonifiche.

Compensazione per interventi di interesse pubblico: Il Comune favorirà accordi tripartiti in cui i detentori di crediti edilizi possano veder riconosciuto l'atterraggio degli stessi in aree idonee a patto di assumersi l'onere di realizzare interventi di sistemazione dello spazio pubblico, parchi di quartiere ("pocket park") o infrastrutture verdi e blu previste dalla pianificazione comunale.

3.3 Aggiornamento delle Linee Guida e dei coefficienti

Coerentemente con l'art. 12, comma 27 delle NTO del PI, si procederà all'aggiornamento della disciplina operativa e delle relative Linee Guida (Delibera di Giunta n. 5/2023) introducendo coefficienti di atterraggio dinamici. Tali parametri premieranno i privati che scelgono di far atterrare i crediti in ambiti considerati prioritari dall'Amministrazione o in interventi che rispondono direttamente all'emergenza abitativa, calibrando il valore economico del credito in base alla pubblica utilità della sua localizzazione. L'utilizzo dei CER rimarrà tassativamente vietato in zona agricola.



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

4. Valorizzazione del territorio agricolo e del paesaggio "Città-Campagna"

4.1 La visione agro-ambientale del territorio rurale

In linea con il Paesaggio Città-Campagna definito dal Masterplan Vicenza 2030, l'area rurale non viene più considerata come un mero spazio di salvaguardia passiva e vincolistica, bensì come una componente viva dell'infrastruttura ecologica e produttiva comunale. L'obiettivo è ricucire i margini urbani, potenziando la resilienza idraulica, la biodiversità e lo sviluppo di economie di prossimità rurale.

4.2 Riattivazione dei grandi complessi agricolo-produttivi dismessi

Per i grandi compendi immobiliari rurali e le corti storiche non più utilizzate dall'attività agricola tradizionale, la pianificazione promuoverà soluzioni innovative di riuso, superando la logica della trasformazione monofunzionale residenziale.

Funzioni Agro-Urbane: Sarà favorito l'insediamento di attività che colleghino la campagna alla città, quali mercati coperti per la vendita diretta, laboratori di trasformazione agroalimentare, strutture turistico-ricettive collegate ai percorsi ciclopedonali e spazi per la didattica ambientale.

Integrazione paesaggistica ed ecologica: L'approvazione dei progetti di riuso sarà vincolata alla contestuale realizzazione di opere di valorizzazione ambientale sul fondo, come la messa a dimora di fasce boscate, il ripristino dei filari storici e l'adozione di sistemi di drenaggio sostenibile.

4.3 Il riordino della disciplina degli annessi rustici

In parallelo alle strategie di lungo periodo, il documento recepisce la necessità di una profonda manutenzione normativa della disciplina del recupero degli annessi rustici non più funzionali al fondo (ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004 e dell'art. 32 delle NTO).

L'esperienza applicativa degli ultimi anni ha evidenziato che l'attuale procedura — pur subordinata alla verifica di requisiti soggettivi e oggettivi e alla stipula di una convenzione — presenta un carattere di "automatismo procedurale" che non consente all'Amministrazione un controllo preventivo e puntuale sugli



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

impatti territoriali né, tanto meno, di attivare azioni virtuose per la riqualificazione funzionale e paesaggistica del territorio rurale. La frammentazione degli interventi e la fragilità infrastrutturale della zona agricola (carenza di dotazioni territoriali, reti sottoservizi e viabilità adeguata) rischiano di compromettere l'integrità del paesaggio rurale e di generare un carico insediativo non sostenibile.

L'Amministrazione Comunale intende superare l'attuale regime regolativo, passando a una disciplina prima basata sulla pianificazione puntuale. Gli obiettivi prioritari sono:

Monitoraggio e Controllo Preventivo: Subordinare il cambio di destinazione d'uso all'adozione di varianti puntuali per ogni singolo intervento, consentendo al Consiglio comunale di valutare a monte la sostenibilità di ogni proposta.

Tutela del Paesaggio: Garantire che il riutilizzo degli annessi avvenga nel pieno rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici rurali, evitando trasformazioni che ne snaturino la valenza testimoniale.

Verifica delle Dotazioni Territoriali: Subordinare la trasformazione all'effettiva capacità infrastrutturale del contesto, prevedendo prescrizioni specifiche e limitazioni puntuali per mitigare gli effetti del nuovo carico insediativo.

Trasparenza e Certezza del Diritto: Definire criteri univoci per l'accertamento dell'effettiva perdita di funzionalità agricola degli annessi, evitando elusioni della norma regionale.

L'Amministrazione procederà alla pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato a raccogliere le manifestazioni di interesse e le proposte di riutilizzo degli annessi rustici da parte dei proprietari interessati.

5. La gestione degli impatti urbanistici e sociali dell'Alta Velocità (TAV)

5.1 Rigenerazione e ricucitura dei tessuti edilizi incisi

La realizzazione della tratta ferroviaria della TAV nel nodo di Vicenza rappresenta un intervento infrastrutturale di enorme impatto che modifica stabilmente interi settori urbani. L'Amministrazione individua come priorità urbanistica la pianificazione della ricucitura dei tessuti edilizi pesantemente colpiti dalle demolizioni e dalle modifiche stradali, con particolare riferimento ai quadranti Ovest (viale S. Lazzaro, viale Verona, quartiere Ferrovieri).



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

Le aree di risulta e le fasce di rispetto a ridosso dell'infrastruttura non saranno abbandonate come spazi marginali, ma verranno coordinate all'interno di un disegno unitario (Masterplan di quartiere) per la realizzazione di parchi lineari, corridoi di mobilità dolce, servizi urbani per la sosta, capaci di ricucire le relazioni di prossimità di vicinato e mitigare l'effetto barriera della nuova linea e implementare i servizi per la funzionalità dei quartieri interessati.

5.2 Politiche abitative preventive per la tratta Est e coesione sociale

Consapevole che la futura definizione della progettazione dell'armamento ferroviario verso Est - in funzione della soluzione tecnica che sarà adottata - potrebbe comportare possibili abbattimenti di edifici residenziali, l'Amministrazione intende agire d'anticipo per tutelare la coesione sociale dei quartieri coinvolti.

Il Piano degli Interventi programmerà specifiche azioni finalizzate a dare risposte tempestive alle famiglie espropriate, mediante:

- Soluzioni insediative nel quartiere: Si definiranno aree e indici urbanistici mirati, all'interno dello stesso contesto urbano o nelle immediate vicinanze, per consentire la realizzazione di nuove soluzioni alloggiative in edilizia convenzionata, permettendo ai nuclei familiari coinvolti di mantenere radici, relazioni sociali e servizi nel proprio quartiere d'origine.
- Tavoli di coordinamento e aree di ricollocazione: Il Comune porrà nei tavoli di confronto con RFI l'obbligo di definire piani programmatici di ricollocazione preventiva, individuando immobili dismessi o aree pubbliche (anche attraverso le leve dei crediti edilizi descritte nel punto 3) da convertire prioritariamente in alloggi sostitutivi per i cittadini espropriati, evitando fenomeni di espulsione urbana e disgregazione sociale.

6. L'aggiornamento e la gestione dello strumento urbanistico

Il documento si pone infine l'obiettivo di procedere a una necessaria manutenzione ordinaria del Piano degli Interventi finalizzata principalmente alla soluzione di incoerenze, a conferire maggiore precisione, linearità e certezza del diritto allo strumento urbanistico. Nello specifico, si intende intervenire per:

- Correggere errori materiali e refusi riscontrati nelle cartografie di zonizzazione o nelle norme tecniche operative (NTO).
- Allineare la pianificazione allo stato dei luoghi, nei casi in cui la rappresentazione cartografica non coincida con l'effettiva realtà edificata o



Documento del Sindaco

ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004

l'assetto infrastrutturale consolidato, laddove ciò non comporti modifiche sostanziali alle strategie del PAT.

- Risolvere micro problematiche di zonizzazione che limitano l'efficacia del Piano o generano incongruenze interpretative, senza tuttavia determinare un aumento della capacità edificatoria complessiva né alterare le dotazioni territoriali esistenti.
- Adottare i necessari adeguamenti alla normativa di piano in riferimento alla prassi operativa e all'evoluzione del quadro normativo regionale e nazionale.