



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

ai sensi dell'articolo 18
della Legge Regionale n. 11/2004

DOCUMENTO DEL SINDACO

a cura

Assessorato alla progettazione e innovazione del territorio

Dipartimento Territorio

Unità di progetto - Pianificazione strategica e territoriale



COMUNE DI VICENZA

DOCUMENTO DEL SINDACO
ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004

PREMESSA	2
TITOLO 1 - DAGLI OBIETTIVI GENERALI DEL PAT: L'INQUADRAMENTO REGIONALE E TERRITORIALE DEL PI	4
1.1. Il sistema ambientale.....	4
1.2. L'assetto insediativo e funzionale	5
1.3. Il sistema infrastrutturale.....	6
TITOLO 2 - IL SISTEMA AMBIENTALE	7
2.1. La rete ecologica comunale, obiettivo primario da perseguire con il PI.....	7
2.2. Il sistema agricolo	9
2.3. La sicurezza idraulica	10
TITOLO 3 - L'ASSETTO INSEDIATIVO E FUNZIONALE	12
3.1. L'offerta dei servizi	12
3.2. La tutela del Centro Storico e il rilancio del suo ruolo	16
3.3. Le azioni di riqualificazione urbana.....	17
3.4. Il fabbisogno abitativo e la risposta alle esigenze familiari	21
3.5. Il tessuto urbano consolidato	22
3.6. Lo sviluppo insediativo	23
3.7. L'edificazione diffusa	25
3.8. La riqualificazione e salvaguardia delle frazioni	25
3.9. La Zona Industriale	26
TITOLO 4 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	28
4.1. L'adeguamento delle infrastrutture	28
TITOLO 5 - L'APPLICAZIONE DEI NUOVI ISTITUTI GIURIDICI PREVISTI DALLA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE	30





PREMESSA

Il Piano degli Interventi prende avvio dall'elaborazione del presente documento - *il cosiddetto "Documento del Sindaco"* - che, come al 1° comma dell'art. 18 della LR 11/2004, manifesta "le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi" e che, presentato in Consiglio Comunale, avvierà prima dell'adozione le fasi di consultazioni, partecipazione e concertazione, del piano stesso.

E' utile ricordare come "la normativa del PAT e quella del PI costituiscono insieme la normativa del PRC. L'una, ha funzioni strutturali, con specifico riferimento ad un percorso politico-programmatico, in funzione delle strategie territoriali da seguire e riconducibili a obiettivi, finalità, invarianti, salvaguardie e tutele, l'altra, relativa al PI, sarà esplicitazione della prima e verrà ricondotta ad un percorso più strettamente giuridico-amministrativo, legata al valore conformativo dei suoli, individuando le destinazioni e i relativi parametri urbanistici, con funzioni operative e gestionali".

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa, in quanto impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie necessariamente disponibili, in rapporto principale al bilancio pluriennale e al programma triennale delle opere pubbliche, e consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano.

Il Piano degli Interventi seguendo le norme generali del PAT, le indicazioni della Giunta Comunale, i risultati delle fasi partecipative e le effettive potenzialità di trasformazione, tali da poter essere effettivamente realizzate nei suoi 5 anni di validità, verrà redatto in modo coordinato con le attività programmate dai diversi Assessorati e Settori Comunali.

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

Il PI è quindi un progetto territoriale e urbano, più concreto di quanto non potesse essere il PRG e, anche in ragione della sua validità temporale, intrinsecamente più adattabile alle esigenze delle evoluzioni sociali ed economiche.

Per favorire l'acquisizione di detti contributi sarà utilizzato il sito web del Forum Center dove, dopo l'illustrazione al Consiglio Comunale, sarà pubblicato il Documento del Sindaco e, come previsto dalla legge regionale, si procederà alla consultazione, alla partecipazione e alla concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

L'approccio del PI alla definizione del "progetto di città" sarà, inoltre, caratterizzato dalla centralità della città pubblica. Questo non vuol dire che il piano si baserà su capacità progettuali e risorse pubbliche, ma che verranno messe a disposizione le risorse e il patrimonio pubblico affinché quelle private possano convergere su obiettivi di interesse comune e vantaggiosi per la città.



Nel PI troverà applicazione la procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni e della L.R. 11/2004 e s.m.i., in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT.

Infine, con riferimento alla definizione strategica del PAT, alle invarianti e alla strumentazione sovracomunale in sede di PI si procederà con l'introduzione di criteri di flessibilità per rendere il piano adeguabile a nuove esigenze o problematiche che possono sopraggiungere.

Nel presente documento alcuni progetti strategici sono indicati in più di una sezione, in base all'approccio analitico delle stesse, prevedendo con la loro attuazione il conseguimento contemporaneo di più obiettivi.



TITOLO 1 – DAGLI OBIETTIVI GENERALI DEL PAT: L'INQUADRAMENTO REGIONALE E TERRITORIALE DEL PI

1.1. Il sistema ambientale

La Regione Veneto individua come obiettivo prioritario la tutela del territorio agricolo, del paesaggio e dell'ambiente per il raggiungimento del quale definisce strumenti di pianificazione del territorio orientati al suo minor consumo, alla conservazione della sua integrità e, ove possibile, al suo ripristino.

Gli obiettivi della Regione, danno assoluta priorità al miglioramento della qualità territoriale: acqua, suolo, aria, biodiversità intese come risorse di interesse collettivo, limitate ed esauribili, e, come tali, oggetto di scelte attente e partecipate, condivise tra tutti i portatori di interessi diffusi.

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

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

Dalle scelte strategiche del PAT 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 sarà 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.

Gli obiettivi fondamentali legati al sistema ambientale e alle componenti della "Risorsa territorio" sono 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.

Di conseguenza le principali azioni per uno sviluppo sostenibile e durevole del sistema urbano di Vicenza sono:

- la tutela dei S.I.C., degli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, dell'integrità della rete ecologica;
- la salvaguardia dei corsi d'acqua e della fitta trama di rogge e canali;



- la riduzione del rischio idraulico;
- gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale;
- la definizione di indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche;
- la promozione di una maggiore tutela della risorsa idrica.

1.2. L'assetto insediativo e funzionale

Il PAT ha definito gli obiettivi per il sistema insediativo e ha individuato direttive alle quali il PI dovrà riferirsi.

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 hanno una rilevanza intercomunale o regionale e con il PI si intende attuare l'obiettivo strategico del PAT di rafforzare il ruolo di Vicenza quale città capoluogo con funzioni di natura metropolitana.

Altri progetti danno risposta alle esigenze locali e con il PI si procederà 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 diviene riqualificare l'assetto urbano. Alcune azioni strategiche previste dal PAT, sono state individuate, per rilevanza e dislocazione nel tessuto consolidato, come particolarmente idonee per svolgere una funzione propulsiva alla riqualificazione urbana. E' questo 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 da sviluppare nel PI anche con la collaborazione di operatori privati in stretta correlazione con i processi di riqualificazione delle aree limitrofe.

Il limite alla trasformabilità del territorio agricolo rafforza la scelta di avviare l'importante processo di riqualificazione dei tessuti urbani e del patrimonio edilizio esistente. Il dimensionamento del piano viene infatti ripartito in modo equilibrato tra interventi sul territorio consolidato, sulle linee di sviluppo preferenziale, sugli ambiti diffusi, sul rafforzamento delle frazioni.

Il tema del rischio idraulico, memori dei recenti e drammatici eventi che hanno colpito Vicenza, obbliga a mettere al centro degli obiettivi del nuovo piano specifiche azioni e una strategia di diffusione degli interventi di mitigazione.

Il PI sarà l'occasione per introdurre e incentivare tecniche volte al risparmio energetico e al rispetto dell'ambiente. Pertanto i futuri insediamenti sia nuovi, sia da ristrutturare, seguiranno indirizzi precisi di configurazione urbanistica, di scelta dei materiali, di limitazione della domanda energetica negli interventi edilizi, di limitazione dello sfruttamento delle risorse ambientali coinvolte nel processo di realizzazione e gestione,



di mobilità sostenibile, di nuove politiche di gestione dei rifiuti e della risorsa acqua in modo che il principio di sostenibilità stia sempre alla base delle scelte progettuali.

1.3. Il sistema infrastrutturale

Per quanto riguarda il sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità d'interesse sovracomunale il PI si raccorderà con la pianificazione di settore di livello sovracomunale (Piano Regionale dei Trasporti, Piano Provinciale della Viabilità, Piani RFI e SFMR, ecc.) e definirà, in linea con le scelte strategiche del PAT, la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità, la dotazione di servizi alla viabilità sovracomunale e il sistema della viabilità e della mobilità ciclabile e pedonale di livello comunale anche alla luce del redigendo PUM.

Le nuove previsioni viarie hanno l'obiettivo di ridurre la congestione veicolare nei quartieri e nelle frazioni, di trasferire all'esterno degli insediamenti i flussi di attraversamento, regolare l'accesso veicolare alle aree urbane mediante la realizzazione di parcheggi scambiatori serviti da TPL, favorire la pedonalità e la ciclabilità.



TITOLO 2 - IL SISTEMA AMBIENTALE

2.1. La rete ecologica comunale, obiettivo primario da perseguire con il PI

Le reti ecologiche, rappresentano ambiti e strategie d'intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, costituiscono il riferimento strutturale sul quale operare le scelte di pianificazione attraverso un approccio alla tutela della natura, basato sul concetto di biodiversità, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi e per un uso sostenibile del territorio.

La rete ecologica continua, diffusa e globale, non limitata esclusivamente a "isole verdi" è strumento indispensabile per la pianificazione territoriale e per l'incremento della qualità del territorio, al fine di creare un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.

Il PI dovrà mirare alla gestione della rete ecologica locale attraverso indirizzi metodologici, da applicare ai diversi ecosistemi che compongono il mosaico ambientale, tenendo conto che non costituisce un sistema chiuso all'interno dei confini amministrativi. Sarà fondamentale inserire la rete ecologica locale nel contesto più ampio in cui si colloca, seppure in scala di minor dettaglio, a livello provinciale e regionale.

La funzionalità della rete ecologica è strettamente connessa alla tutela di alberate, siepi, boschi, prati stabili, unitamente ai corpi idrici e alle bordure ripariali. L'elemento della rete ecologica che più contraddistingue il territorio vicentino è senza dubbio l'acqua, una risorsa fondamentale da tutelare ma allo stesso tempo elemento di fragilità.

Da qui pertanto assume un significato di particolare rilievo nel PI la tutela degli ecosistemi fluviali nell'ottica di salvaguardia e potenziamento della loro naturalità come risorsa, ma anche attraverso una progettazione degli interventi pensata e mirata alla salvaguardia e alla sicurezza del territorio e delle persone.

In coerenza con l'armatura ambientale individuata nel PAT, che riconosce nel territorio comunale tre direttrici ecologiche prioritarie:

- la direttrice Bacchiglione-Astichello che si sviluppa da nord a sud attraversando la parte più densamente edificata della città;
- la direttrice est-ovest (Anello verde) a ridosso del centro urbano;
- la direttrice Berici-Bacchiglione-Tesina nella parte sud del territorio comunale,

il Comune di Vicenza si è già attivato promuovendo un progetto sperimentale di salvaguardia e valorizzazione dei corridoi ecologici denominato "Rete ecologica del Comune di Vicenza. Progetto assi fluviali Astichello e Bacchiglione. Primo stralcio per la realizzazione del corridoio ecologico Berici – Bacchiglione".

Il PI conterrà gli elementi necessari allo sviluppo della rete ecologica locale, garantendo il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti e prevedendo adeguate misure di riqualificazione ambientale, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.

Nelle zone non edificate del territorio di Vicenza sono state individuate aree significative per i valori storici, paesaggistici ed ambientali e porzioni di degrado esistente o possibile, da sottoporre alla redazione di "progetti di valorizzazione ambientale" che saranno promossi nel PI attraverso forme di collaborazione pubblico/privato.

Progetto di particolare interesse è il riassetto paesaggistico della Valletta del Silenzio, situata a sud di Vicenza, ambito di particolare pregio paesaggistico meritevole di



essere valorizzato in considerazione della specificità del contesto caratterizzato dalla presenza di importanti ville venete e da un sistema di aree verdi che creano una valenza storica, culturale, ambientale, naturale e paesaggistica di grande pregio, unicità e richiamo.

Si riporta di seguito una sintesi dei principali interventi strategici finalizzati al miglioramento del sistema ambientale (detti interventi troveranno 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 vanno ad integrarsi con le progettualità già avviate, parzialmente o totalmente finanziate con contributi esterni, inserite nei programmi triennali che opereranno nel periodo di validità del PI).

Si citano, pertanto, i seguenti principali progetti:

- *grandi parchi*, e quindi il Parco della Pace, il Parco Astichello e il Parco delle Montagnole che verranno realizzati mediante la conclusione degli accordi già previsti dal PAT con i proprietari, il Parco della Colonia Bedin Aldighieri che verrà acquisita con l'accordo di programma con IPAB in corso di perfezionamento ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35 del 2001;
- *interventi che interesseranno il paesaggio urbano*, quali il recupero delle Piarde, la sistemazione dell'area golenale di San Biagio, la realizzazione di nuovi percorsi verdi urbani, il piano di mitigazione che interesserà gli spazi a verde della Zona Industriale e dell'area della Fiera, la creazione di aree per orti urbani;
- *interventi per la salvaguardia delle aree di elevata valenza naturalistica*, quali l'attuazione del Progetto LIFE – Ampliamento Oasi di Casale mediante acquisizione di aree limitrofe, eventualmente anche con perequazione, gli interventi di riqualificazione dell'area circostante Monte Berico, comprendente la Riviera Berica e la Valletta del Silenzio, la realizzazione di circuiti ciclo-pedonali a valenza ambientale nell'area di Maddalene-Monte Crocetta, l'attuazione dei progetti riguardanti i corridoi ecologici, l'individuazione di un vincolo a bosco per le aree periurbane del bosco del Quarelo-Carpaneda-Maddalene.

Di grande rilevanza per gli obiettivi sopra indicati è la previsione 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 integrerà con quello della ciclabilità previsto nel PUM che anch'esso si svilupperà mediante radiali convergenti al centro da un anello perimetrale alla Città.

In questo sistema ambientale la porzione non destinata all'insediamento militare statunitense nel compendio del Dal Molin – dichiarato quale area non più di attuale interesse militare e aeroportuale nel protocollo d'intesa recentemente sottoscritto con la Presidenza del Consiglio, i ministeri interessati e con ANAS -, d'ora innanzi "ambito Dal Molin", 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 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.



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

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

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

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

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

2.2. 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. In particolare la chiave di lettura e il significato che le aree agricole assumono oggi con l'attuale quadro normativo regionale hanno consentito di individuare nel PAT non solo gli ambiti di territorio aperto, significativi dal punto di vista agricolo-produttivo, ma zone omogenee anche rispetto alle componenti ambientali, che ne individuano le fragilità, le invariabili e le ipotesi di trasformabilità.

La valorizzazione del territorio rurale troverà quindi regole definite nell'ambito del PI che, nel rispetto della normativa regionale, disciplinerà 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, sarà 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, inoltre, favorirà 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.

Sarà favorita la valorizzazione degli ambiti di pregio indicati nel PAT ed in particolare la zona delle Risare, il nodo ecologico della roggia Seriola, il Monte Crocetta, il Fiume Retrone – Gogna - Sant'Agostino, i colli Berici.

Il PI disciplinerà la ricomposizione della zona agricola conseguente all'inserimento di nuovi impianti e infrastrutture pubbliche e di pubblico interesse cercando di ridurre il disagio o l'eventuale danno arrecato alle aziende agricole vitali, mitigando gli impatti in particolar modo nel rispetto agli insediamenti esistenti.

2.3. 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 dovrà fissare i criteri e le modalità per non aggravare il delicato regime esistente.

I recenti eventi calamitosi legati al maltempo e al dissesto idrogeologico 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.

E' 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.

Verranno individuate, 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.

Il PI, in riferimento alle aree già individuate o che saranno individuate come aree esondabili o con periodico ristagno idrico, disciplinerà le trasformazioni e, sulla base di specifiche analisi geologiche e idrauliche, ridefinirà e preciserà i limiti di tali aree specificando e dettagliando i divieti e le prescrizioni, anche vietando, ove necessario, la realizzazione di interventi di trasformazione dei luoghi.

L'amministrazione comunale ritiene, inoltre, opportuno programmare e realizzare un sistema di informazione e allerta che consenta ai cittadini di prevenire e ridurre eventuali danni causati da eventi eccezionali.



TITOLO 3 - L'ASSETTO INSEDIATIVO E FUNZIONALE

Il Piano di Assetto del Territorio rappresenta lo strumento primario di pianificazione con il quale il Comune ha prefigurato, con un approccio strategico e strutturale, le esigenze della popolazione residente, definendo il carico insediativo aggiuntivo rispetto alle residue potenzialità del PRG vigente, per le diverse destinazioni d'uso e prevedendo anche la relativa dotazione di servizi. Considerate le residue potenzialità del PRG, pur limitatamente ridotte per le parti non confermate o non compatibili con il PAT, e considerato il condizionamento determinato dalla limitazione di consumo della SAU, è assicurata la possibilità di soddisfare le esigenze dell'attuale e della futura popolazione. Sulla scorta delle indicazioni date nel PAT, che ipotizza una crescita demografica realistica, il PI in coerenza con i principi di tutela del consumo del suolo agricolo, provvede a valorizzare in particolar modo la potenzialità insediativa presente nel tessuto consolidato, dando precedenza agli interventi in aree già urbanizzate o parzialmente urbanizzate, dotate dei principali servizi e che non comportano un consumo di SAU e al soddisfacimento delle esigenze familiari secondo i criteri individuati con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 23/03/2010 e validati anche dalla Regione Veneto con delibera n.2558 del 2/11/2010 di ratifica del PAT.

Va sottolineata la coerenza con quanto previsto nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), recentemente adottato che offre un quadro di riferimento per la pianificazione comunale e ne favorisce il coordinamento. Talune specifiche previsioni contenute nel PTCP adottato e di interesse per il Comune di Vicenza sono state oggetto di emendamenti in sede di adozione e di deliberazione sulle osservazioni. In particolare sono state riconsiderate le disposizioni relative al sistema economico e commerciale lungo l'asse SR 11, alle grandi strutture di vendita, ai contesti figurativi. L'accordo di programma in corso di perfezionamento con la Provincia, oltre a recuperare alcune piccole aree a verde o a servizi di quartiere in cambio di valorizzazione di parte dell'area provinciale, ora ad uso agricolo, in località Laghetto, permetterà di dare anticipata attuazione ad alcune delle previsioni del PAT che hanno particolare rilevanza strategica per il conseguimento dei seguenti obiettivi: la riqualificazione dell'area "FTV", la realizzazione del nuovo stadio come "Arena degli Eventi" e la realizzazione, nell'area dell'attuale Stadio Menti, del Polo "politecnico" della Meccatronica. Quest'ultimo obiettivo potrà proiettare Vicenza, già capitale regionale della meccatronica, quale polo di eccellenza nazionale.

Il primo Piano degli Interventi, così come i successivi, è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e a non compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi. A tal fine, fin dal primo PI, il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, predisponendo un Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

3.1. L'offerta dei servizi

I servizi pubblici locali rivestono un ruolo chiave per il PI, sia come stimolo alla ripresa economica e allo sviluppo materiale e culturale della popolazione, sia come sostituti di alternative private spesso meno accessibili.

È quindi fondamentale in questa fase porre le basi regolamentari per garantire l'offerta di servizi locali di qualità, funzionali, efficienti, ma anche accessibili sia da un punto di vista territoriale come localizzazione, sia da un punto di vista economico.



Compito del PI sarà quello di analizzare l'assetto dei servizi presenti sul territorio, valutando il grado di soddisfacimento dei fabbisogni in base alle diverse funzioni, alla loro accessibilità, individuando gli elementi di criticità (costi, difficoltà di accesso, qualità, scarsa disponibilità, etc.), in relazione alla tipologia di utenza, alla crescita demografica degli ultimi anni e di quella prevista, ai nuovi stili di vita, ai modi di fruire la parte "pubblica" della città.

Il PI considera quale obiettivo imprescindibile, dovere civico, strumento di sviluppo e competitività positiva, per Vicenza Citta' del Palladio, la qualità tecnica, operativa ed estetica del disegno degli spazi urbani e dei servizi, anche di uso pubblico.

Dovrà essere verificato, dopo la ricognizione di tutti i servizi presenti e previsti dal PRG vigente, quali funzioni sono da riconfermare, da trasferire, da riconvertire, da potenziare o da prevedere ex-novo.

Il PI, definirà i fabbisogni di servizi 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 perseguirà 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.

La proposta di accordo di programma, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35 del 2001, sottoscritto con l'ULSS, in corso di esame da parte della Regione, i cui contenuti sono compatibili e coerenti con le previsioni del PAT, permetterà anche la valorizzazione del patrimonio dell'ULSS (immobili siti in via IV novembre, e a S.Felice e Laghetto parzialmente) ricavando le risorse necessarie per attuare i seguenti obiettivi:

- la realizzazione del Polo della Prevenzione e della Protezione civile - un'area attrezzata per lo svolgimento delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione al verificarsi di condizioni di emergenza - in zona Laghetto;
- la realizzazione di strutture di interesse pubblico finalizzate alla riqualificazione, razionalizzazione e potenziamento dei servizi sociosanitari dell'ULSS e del Comune in zona S. Felice;
- il potenziamento e la riqualificazione dell'Ospedale San Bortolo mediante l'utilizzazione degli immobili del Seminario Nuovo e la complessiva riorganizzazione del complesso ospedaliero e del sistema di accessibilità e viabilità di quest'ambito urbano, potenziando e riorganizzando il sistema di sosta anche al servizio del Centro Storico.

La proposta di accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35 del 2001 sottoscritto con l'IPAB, anch'esso in corso di esame da parte della Regione, i cui contenuti sono compatibili e coerenti con il PAT, prevede la realizzazione di nuove strutture residenziali e semiresidenziali per anziani non autosufficienti. Si tratta di strutture che consentiranno a IPAB di riqualificare le attuali strutture obsolete e di fronteggiare, con politiche integrate, l'invecchiamento demografico e l'evoluzione dei bisogni della popolazione locale. Si conseguirà infatti un radicale miglioramento dell'offerta di servizi coordinata con gli 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, semi residenziali e territoriali forniti dall'IPAB.

In particolare l'accordo prevede:

- la realizzazione di tre nuove strutture assistenziali localizzate in località Maddalene, a Cà Balbi nella frazione di Bertesinella e in località Laghetto;



- l'attuazione di interventi finalizzati a modernizzare e adeguare le strutture di assistenza anche reperendo attraverso la valorizzazione dei beni stessi le risorse necessarie che riguardano le seguenti proprietà IPAB:
 - l'area Bedin Aldighieri;
 - il Complesso Monumentale "Ottavio Trento";
 - il Centro Girolamo Salvi;
 - Palazzo Serbelloni.

Il Piano degli Interventi punterà, 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 ERP in maniera diffusa nel territorio, con l'utilizzo di una tipologia edilizia integrata con quella locale. Si prevede anche 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 saranno i seguenti:

- interventi diretti sul patrimonio residenziale comunale;
- interventi diretti da parte di ATER;
- programmi integrati pubblico/privato;
- interventi attuati da operatori privati (imprese e cooperative).

Le Linee preferenziali di sviluppo insediativo (indicate nel PAT come LPA, LPB, LPC) costituiranno ambiti ottimali per tali realizzazioni, in quanto consentiranno di garantire l'offerta di edilizia residenziale pubblica laddove attualmente si riscontra una minore presenza di alloggi ERP. Il PI localizza aree per interventi ERP e housing sociale diffusi sul territorio (da reperire nella misura minima del 20%), nell'individuazione delle aree per gli interventi che verranno attuati dall' ATER.

L'offerta scolastica e universitaria sarà migliorata: la prima vedrà in Santa Maria Nova la costituzione di un polo scolastico integrato dal nido alla scuola secondaria di primo grado; la seconda, che si qualifica come funzione di eccellenza sovracomunale, prevede l'ulteriore potenziamento ed evoluzione dell'attuale sistema universitario e scolastico mediante la realizzazione del Polo "politecnico" della Meccatronica. Quest'azione, comporterà l'individuazione di aree urbane da destinare alla ricerca, alla formazione, alla sperimentazione e ad iniziative di spin-off. Per conseguire questo obiettivo il Comune metterà a disposizione l'area dell'attuale Stadio Menti che, grazie al partenariato pubblico-privato già previsto nel PAT con l'intesa preliminare per la realizzazione della Nuova Arena Eventi, che concretizzata attraverso apposito accordo di programma ex art. 32 della L.R. 35 del 2001, in un'ottica territoriale comprenderà l'area dell'Istituto Lampertico, del Park Bassano e delle aree già deputate a funzione universitaria, secondo il richiamato e costituendo accordo con la Provincia.

Lo sviluppo dell'attività culturale e di spettacolo è legato alla rifunzionalizzazione dei "contenitori culturali" del Centro Storico tra cui la Basilica Palladiana. I contenitori culturali (musei, spazi espositivi, centri culturali, spazi polivalenti, e così via) sono senz'altro una delle realtà su cui si concentrerà l'azione del PI. Si tratta di costituire un sistema integrato di strutture per la cultura, le arti, la musica, la ricerca culturale, il design e i nuovi linguaggi artistici e creativi. I poli del nuovo masterplan culturale previsto dal PI sono:



- il progetto per il rilancio della Basilica Palladiana come contenitore di attività culturali e creative di profilo internazionale, sulla base del quale costruire un distretto culturale evoluto che interessi l'intero sistema culturale vicentino e, in prospettiva, altri centri della provincia attualmente interessati da dinamiche di trasformazione socio-produttiva e culturale. La Basilica può inoltre divenire un elemento di primo piano nell'ambito del più vasto processo di formazione di un sistema regionale di contenitori culturali di eccellenza, con riferimento anche alla candidatura, da poco ufficialmente lanciata, di Venezia per il Triveneto a Capitale Europea della Cultura 2019;
- 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;
- la previsione di destinare a servizi culturali parte del complesso di San Biagio (vedi punto 3.3.) che, in accordo con il Ministero dei Beni artistici e culturali e l'Agenzia del Demanio, diverrà la sede dell'Archivio storico di Stato e potenzierà nella parte del chiostro prospiciente l'area attualmente di AIM la dotazione per attività culturali legate al mondo associazionistico di qualità;
- 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;
- una nuova struttura per dare risposta alle esigenze attualmente non soddisfatte sarà l'Arena degli Eventi che, oltre a sostituire l'attuale Stadio Menti per le attività sportive, sarà utilizzabile per iniziative culturali e di spettacoli ad elevata affluenza di spettatori;
- per quanto concerne la Biblioteca Bertoliana si conferma la sua espansione in Palazzo Cordellina e l'utilizzo dell'area della 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 realizzazione del Nuovo Centro Civico e Culturale, nell'attuazione dell'accordo di programma già avviato con l'ULSS.

In riferimento ai progetti, qui richiamati esclusivamente in relazione alla funzione legata ai servizi, si veda anche quanto descritto al successivo punto 3.2.

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



3.2. La tutela del Centro Storico e il rilancio del suo ruolo

Il Centro Storico di Vicenza è tuttora disciplinato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (Piano Coppa), strumento che inizia il suo iter formativo nel lontano 1963 e viene definitivamente approvato nel 1979.

L'ambito del piano è delimitato dalle vecchie mura scaligere.

Molti degli obiettivi originariamente fondamentali, si sono rivelati improponibili (schema della viabilità, livello demografico), altri sono stati abbandonati nei fatti (dislocazione dei parcheggi e di attrezzature di grande incidenza), altri ancora come le modalità d'intervento, si sono dimostrati parzialmente inefficaci.

Volendo tracciare un bilancio del PPCS, possiamo dire che per quanto riguarda l'obiettivo di salvaguardia del Centro Storico è stato complessivamente raggiunto. L'apparato normativo introdotto dal Piano Coppa si è dimostrato efficace nel proteggerlo dalle aggressioni in quanto per il recupero ed il risanamento del patrimonio edilizio esistente, stabilisce prescrizioni assai rigide sulle possibilità di trasformazione della destinazione d'uso, sul mantenimento della tipologia, facendo riferimento a vincoli di carattere ambientale ed architettonico.

I risultati sono stati meno positivi per quanto riguarda i processi di rinascita e riqualificazione sociale ed economica.

Il principale strumento di attuazione del piano, il comparto, se da un lato avrebbe dovuto garantire un organico e coordinato intervento di recupero di parti di città, dall'altro nella pratica si è dimostrato di difficile applicazione e ben presto si è rivelato una delle principali motivazioni della mancata trasformazione del tessuto edilizio.

Il Piano non è più uno strumento attuale e lo dimostra il continuo ricorso a varianti e a cambi di destinazione d'uso.

Anche la perimetrazione all'area più antica della città, concepita negli anni '60, non è più condivisibile. Partendo dalla logica che costituiscono parte integrante del nucleo storico anche le appendici, le aree di margine sviluppatasi successivamente diventando però di fatto parti integranti del nucleo stesso, di conseguenza il confine del Centro Storico va esteso.

La strategia del nuovo piano si dovrà fondare principalmente su due elementi: tutela del Centro Storico e rilancio del suo ruolo.

Il processo di revisione del piano del Centro Storico sarà lungo e impegnativo. Occorrerà avviare l'analisi del tessuto storico per monitorarne lo stato di conservazione, per leggerne ed interpretarne meglio gli assetti emersi nelle fasi più recenti, per poi regolamentarne i modi d'uso sia pubblici che privati, gli spazi pubblici, la rete dei collegamenti e dei servizi pubblici, la valorizzazione degli ambiti fluviali e così via.

Gli indirizzi proposti per il Centro Storico sono orientati alla definizione di una strumentazione urbanistica che proceda con normative di tutela meno rigide delle attuali, applicabili e di immediata efficacia in modo da procedere con interventi diretti, ma anche con azioni più generali attraverso l'utilizzo di veri e propri programmi di riqualificazione urbanistica. Questo processo di revisione, pertanto, non può che essere graduale.

Nell'immediato si cercherà di sciogliere alcuni nodi e problemi. Uno dei temi più urgenti è quello delle specifiche destinazioni per gli spazi riservati alle opere o impianti di interesse pubblico e per quelli indicati come attrezzature a disposizione.

Occorrerà definire una normativa più snella che consenta una più rapida attuazione degli interventi ma contestualmente un uso consono dell'immobile.

Una normativa più in linea con le esigenze attuali faciliterà il rilancio del Centro Storico nel perseguimento dell'obiettivo di fare di Vicenza una città di cultura e



contemporaneamente dell'architettura mondiale e valorizzandone le vocazioni economiche di eccellenza.

Quindi le azioni da intraprendere, e delle quali il Piano degli Interventi non può non tenere conto, dovranno essere mirate a rendere esplicita la vocazione di innovazione architettonica della città, dare un ruolo più importante alle istituzioni culturali vicentine (Basilica Palladiana, Musei, Biblioteca, CISA) per farle entrare in un circolo maggiormente coordinato.

Il lancio della Basilica Palladiana nel panorama dell'industria culturale nazionale e internazionale sarà strettamente correlato ad una trasformazione dell'intera insula che comprende le piazze e gli edifici che la costituiscono.

Diventa, pertanto, necessario ripensare al ruolo del Palazzo degli Uffici, che liberato dall'attuale funzione amministrativa potrà assumere, così come l'edificio che ancora ospita il Tribunale e i complessi di San Rocco e di San Biagio, una importante funzione di rivitalizzazione quale contenitore di nuove e più propulsive funzioni. Si tratta di edifici e complessi che, nel loro insieme e con il potenziamento e miglioramento dei servizi e del commercio di vicinato, mediante un equilibrato mix di destinazioni, potranno facilitare un processo di "riabilitazione" qualificata del Centro Storico.

Si elencano di seguito i principali interventi previsti nel Centro Storico:

- la valorizzazione del Complesso di San Rocco, di San Biagio e del Palazzo ex ACI, del Tribunale Vecchio, della parte di Palazzo Trissino non più interessata da funzioni istituzionali e di Palazzo Negrisolo, nei quali saranno previste destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, servizi culturali (con l'obiettivo di riportare attività e aumentare l'attrattività del Centro Storico) ed eventuali quote di social housing (nell'intento di riportare residenza, con particolare attenzione alle giovani coppie e famiglie);
- la riconversione di Palazzo degli Uffici, destinandolo a nuove funzioni commerciali di qualità e di supporto al complesso basilicale e al sistema delle Piazze che possano svolgere un'azione di rivitalizzazione e di promozione delle eccellenze imprenditoriali e artigianali vicentine;
- la valorizzazione di Palazzo del Territorio con la previsione di servizi di promozione turistico-culturale,
- la realizzazione negli immobili di Piazzale Giusti della Cittadella delle Associazioni,
- la sistemazione dell'area dell'Erethenio come area di servizio per il Centro e dell'area dell'ex Macello da utilizzare per attività di promozione e di implementazione dell'offerta ricettiva turistico-culturale e di riqualificazione del polo di Piazza Matteotti a vocazione turistico-culturale, in collaborazione anche con eventuali enti e operatori privati del settore. Non si procederà pertanto al perfezionamento dei project financing per gli immobili di Erethenio ed ex Macello.
- l'utilizzo dello spazio ora occupato dalla Scuola Giuriolo (destinata a spostarsi nel polo scolastico di Santa Maria Nova) per la nuova biblioteca, con funzioni adeguate ai nuovi bisogni dell'utenza e all'evoluzione dei contemporanei servizi bibliotecari.

3.3. Le azioni di riqualificazione urbana

Il PAT, è strutturato come uno strumento orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica, capace di integrare e coordinare le risorse pubbliche con quelle private, come indicato anche nell'art. 25 delle NTA del PAT.

Per tali finalità sono individuati tre gruppi di azioni:



- le azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS) che, riferite ai progetti di maggiore rilevanza pubblica o che, per complessità attuativa o funzionale, richiedono un supplemento di concertazione e definizione;
- le azioni con Assetto Delineato, per le quali i privati interessati hanno già presentato ipotesi di intesa preliminare e che saranno oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel PI;
- le azioni con Assetto Aperto, ossia quelle azioni per le quali i soggetti interessati, in fase di stesura del PAT, non hanno presentato ipotesi di intesa preliminare accoglibili e che saranno oggetto di verifica per accertarne la compatibilità e la sinergia per il perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse.

Nel caso delle IPS sono già in corso accordi con soggetti pubblici e privati per la definizione di importanti ambiti.

E' il caso dell'area di San Biagio e del Palazzo ex-Aci (sede di uffici comunali) per la quale è in corso un accordo con l'*Agenzia del Demanio* per il recupero del complesso conventuale per servizi e funzioni culturali e amministrative di supporto, l'integrazione di funzioni residenziali, direzionali, commerciali di vicinato e artigianato di servizio, il potenziamento della sosta a rotazione, la realizzazione di percorsi lungo il Bacchiglione e la formazione di parcheggi pertinenziali.

Anche per l'area di San Rocco i programmi comunali sono stati ben delineati e mirano alla possibilità di insediare, oltre alle funzioni attualmente presenti, le destinazioni tipiche del Centro Storico (vedi 3.2) per consentire il recupero e la valorizzazione del complesso.

Gli accordi con i privati consentiranno di attuare importanti programmi pubblici. E' il caso dell'accordo con la proprietà dell'area Ex Domenichelli, che consentirà di acquisire l'area per la realizzazione del Nuovo Centro Civico e Culturale e avviare quindi l'azione di riqualificazione di un intero ambito che attualmente presenta un'elevata criticità o, ancora, e' il caso dell'accordo per l'ambito Monte Asolone la cui attuazione, oltre a consentire la realizzazione di un altro importante stralcio del Parco Astichello, permetterà la realizzazione di un'utile opera con finalità sanitarie.

Questi obiettivi già localizzati dal PAT con le azioni suddette verranno perseguiti anche in altre zone del territorio consolidato laddove si è in presenza di destinazioni urbanistiche o di strutture edilizie non più adeguate al tessuto circostante.

Segue una sintesi delle principali azioni di riqualificazione urbana previste dal PAT che saranno attivate nel PI, considerate di interesse strategico:

- l'IPS2 che interessa l'area di San Biagio;
- l'IPS3 riguardante le mura urbane di viale Mazzini, San Rocco e Santa Maria Nova;
- l'IPS 5 relativa alle aree destinate all'attuazione dei programmi assistenziali dell'IPAB;
- l'IPS 11 che prevede la realizzazione del Polo della Prevenzione e della Protezione civile, mediante l'accordo di programma già avviato con l'ULSS e l'attuazione dei progetti della Provincia di Vicenza nell'area in proprietà da definire mediante accordo di programma;
- l'IPS7 che interessa l'area dell'Ospedale San Bortolo e del Seminario Nuovo, quest'ultimo già oggetto di accordo di programma con l'ULSS;
- l'IPS 4 riguardante l'ex Centrale del Latte, area che verrà riqualificata consentendo la possibilità di insediare destinazioni compatibili con la zona e servizi per il



quartiere, la riqualificazione potrà essere valutata anche con collaborazioni e apporti di proposte private;

- l'IPS 9 relativa al Quartiere dell'Università e al Polo "politecnico" della Meccatronica dove le funzioni universitarie potranno integrarsi con la programmazione scolastica della Provincia di Vicenza che riguarderà la riorganizzazione degli attuali Istituti Lampertico e Rossi nonché le funzioni previste nel Complesso dell'ex Caserma Borghesi;
- l'IPS 10 riguardante il Quartiere Fieristico;
- l'IPS 12 che interessa il Polo degli Impianti sportivi, dove la conclusione dell'accordo con la proprietà del Federale consentirà l'acquisizione al patrimonio comunale di un'importante area che si intende adibire a parcheggio ed altri servizi tesi a migliorare l'accessibilità della cittadella sportiva e a riqualificare un'area deputata al mercato rionale.

Per quanto riguarda le Azioni con assetto delineato si procederà con la definizione degli accordi riguardanti:

- l'area di Monte Asolone (AD3);
- l'area ex Domenichelli (AD9);
- le Montagnole e l'area contigua al Nuovo Teatro (AD6);
- l'area ex Zambon (AD4);
- gli immobili di proprietà della Banca Popolare di Vicenza (AD5) con possibilità di ampliamento per riqualificare anche altre aree limitrofe con l'obiettivo di dare una più adeguata cornice al Nuovo Teatro Comunale che, se dovesse permanere nell'attuale stato di estraneità fisica e funzionale, potrebbe perdere quella necessaria e irrinunciabile funzione di luogo di incontro e confronto sociale e culturale;
- il già citato Federale (AD7) mediante la realizzazione di nuovi posti auto e di un'area per il mercato rionale;
- l'area IVEM (AD8);
- la Piazza per Bertolina (AD2);
- per quanto riguarda la definizione dell'intesa per la realizzazione della Nuova Arena Eventi (AD1), stante la complessità della proposta che implica il coinvolgimento della Regione, si potrà procedere con un accordo di programma ai sensi dell'articolo 32 della L.R. 35 del 2001.

Relativamente, infine, alle azioni con assetto aperto nel PI troveranno definizione le azioni riguardanti:

- la realizzazione del Centro logistico di Vicenza Est previo accordo con APA (Associazione Provinciale Allevatori) (AA1);
- la riqualificazione dell'area di proprietà del Consorzio Agrario e delle aree limitrofe (AA2);
- il Portale VI Ovest (AA4);
- l'area dei Magazzini Generali/Mercato (AA6) dove saranno previsti interventi che potranno riqualificare il mercato ortofrutticolo, anche ripensandolo in una accezione più ampia di agroalimentare, e per il complessivo rilancio della zona potenziando e migliorando gli spazi e i servizi di quartiere che gravitano intorno alla Chiesa di San Giuseppe;
- la Piazza per Saviabona (AA7) che consentirà di ampliare ulteriormente l'area del parco Astichello e di creare una variante viaria per alleggerire l'attuale impatto sugli insediamenti residenziali e fornire il quartiere di spazi di aggregazione sociale e di aree per servizi commerciali di vicinato;
- le aree produttive Laghetto-Astichello (AA8), incongrue con l'assetto ambientale e in conflitto con il futuro parco Astichello;



- l'ambito Dioma-Zona Industriale Ovest che, nella più ampia azione di innovazione e riqualificazione della Zona Industriale, potrà costituire l'intervento di recupero ambientale e paesaggistico più significativo realizzabile nell'area.

Le azioni di riqualificazione potranno essere estese anche ad altre aree sede di impianti produttivi dismessi e a quelle per servizi, anche a gestione privata, con presenza di strutture o destinazioni non più adeguate al tessuto edilizio esistente limitrofo, qualora si presentasse la necessità o si valutassero positivamente proposte private. Le suddette azioni saranno oggetto di accordo ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

In merito al già citato accordo di programma con la Provincia si precisa che è finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia e al rafforzamento del ruolo e delle funzioni del Capoluogo, migliorandone l'accessibilità e modernizzando e rinnovando l'offerta di servizi, in particolare del Polo "politecnico" della Meccatronica e della riqualificazione della così detta "*Spina Ovest*" di cui fa parte l'area delle Ferrotramvie.

In particolare nell'area di via Riello si ipotizza lo spostamento della scuola Lattes, attualmente insediata in un contesto critico.

Spina Ovest indica, con un'espressione sintetica, una porzione consistente della superficie urbana di Vicenza che funge da cerniera tra il Centro Storico e la prima periferia. La *Spina Ovest* si sviluppa nella parte occidentale dell'area metropolitana urbana di Vicenza, viaggiando su un asse sud-nord che collega idealmente il punto nevralgico della stazione ferroviaria con la zona di viale Trento e della strada statale Pasubio. La trama geografica, urbanistica e antropologica interessata da questo progetto rivela una mappa di morfologie e sovrapposizioni disomogenee.

All'interno del perimetro della *Spina Ovest*, infatti, possiamo rilevare strutture di interesse storico archeologico come le mura scaligere di viale Mazzini e la Basilica preromanica di S.S. Felice e Fortunato, accanto ai siti postindustriali dell'ex Domenichelli, dell'ex Beltrame, dell'ex Valbruna e dell'ex Montecatini, alla torre urbana, a costruzioni di edilizia popolare; le villette liberty e neogotiche primonovecentesche vicino alle piastre di appartamenti borghesi.

Tale realtà urbanistica, proliferata in maniera del tutto spontanea e senza progettualità di riferimento, reclama oggi ciò che si potrebbe definire non tanto in termini di "pianificazione", quanto piuttosto nell'idea di una riorganizzazione della mappatura urbana, elaborata sulle linee più attuali della città contemporanea.

Dal punto di vista viario l'area è interessata da tre grandi direttrici: una connette la città lungo l'asse nord-sud (viale Mazzini), le altre due incorniciano la *Spina Ovest* lungo l'asse est-ovest: viale Trento sul margine settentrionale, e corso S. Felice e Fortunato su quello meridionale. Il sistema della *Spina Ovest* insiste su 3 aree principali: area via Milano-ex Domenichelli-Ftv, Teatro Nuovo- ex Valbruna.

Ognuna di queste aree, sebbene legate da alcune caratteristiche comuni (prima di tutte quella di essere eredità postindustriali) sviluppano tuttavia relazioni specifiche con il loro contesto. Il principio generale è quello di rispettare gli elementi di diversità, cercando allo stesso tempo di collocare le differenti aree all'interno di un progetto di riqualificazione urbana più complesso e omogeneo.

La funzione assegnata alla *Spina Ovest* costituisce un progetto strategico con l'obiettivo di riconnessione fisica e funzionale tra parti della città, di modernizzazione dei servizi pubblici e di pubblico interesse e di insediamento di servizi rari e innovativi.

Il processo di rinnovo urbano sottende anche un processo di complessiva riqualificazione nella produzione edilizia e infrastrutturale, sotto il profilo della qualità architettonica e tecnologica e per il sostegno all'innovazione produttiva legata in



particolare alla creatività al design, alla produzione di arte contemporanea, all'industria culturale creativa intesa nella sua più vasta e aggiornata accezione.

A partire dall'area delle Ferrotramvie, che si trova a ridosso di un sistema urbano eterogeneo, degradato socialmente e urbanisticamente, il processo di riqualificazione urbana mira a ridurre la separatezza tra le parti, favorendo la presenza di attività economiche qualificate e innovative, 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).

La concentrazione nell'ambito degli uffici comunali, ora dislocati nelle diverse sedi, porterà notevoli vantaggi per il Comune permettendo di acquisire maggiore efficienza a costi ridotti, per i cittadini e le imprese che saranno avvantaggiati nella fruizione dei servizi comunali, per il quartiere che verrà riqualificato, per la Città che si doterà di un polo amministrativo facilmente accessibile con i mezzi pubblici.

Lungo detta *Spina Ovest*, proseguendo in direzione nord, potranno trovare collocazione quote di residenza, di commercio di vicinato e di direzionale, ridando così carattere urbano ad aree che da decenni giacciono, prive di funzione, in abbandono e in separatezza dal Centro Storico e dal resto della Città.

3.4. Il fabbisogno abitativo e la risposta alle esigenze familiari

Un ruolo chiave all'interno dello scenario funzionale del PI è affidato al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della collettività nel contesto più ampio del quadro provinciale e regionale garantendo servizi di qualità mediante uno sviluppo urbano sostenibile.

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.

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

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

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

Si sottolinea, inoltre, che una delle finalità e degli obiettivi del PAT e quindi del PI riguarda la sicurezza, la tutela e il miglioramento dell'assetto geomorfologico, ambientale e paesaggistico del territorio vicentino. Pertanto, anche alla luce dei recenti avvenimenti, quali l'alluvione del 1 novembre 2010, che hanno evidenziato la fragilità di alcune aree della Città, si rende necessaria la definizione di limiti e condizionamenti all'edificazione in tali ambiti. Diverse richieste pervenute, infatti, anche nel caso in cui fosse comprovata l'esigenza familiare, trovandosi in zone recentemente alluvionate, potrebbero non ricevere il benessere degli organi preposti fino a quando permarranno



condizioni di rischio e non saranno stati attuati gli interventi di salvaguardia e di difesa idraulica necessari a mettere in sicurezza il territorio.

Le altre richieste, verificata l'effettiva e attuale sussistenza dell'esigenza familiare e la compatibilità con i criteri del PAT, con la pianificazione sovraordinata e con i principi generali su cui detta pianificazione si basa, saranno sicuramente considerate per l'inserimento nel PI.

Avranno un favorevole accoglimento le istanze che ricadono in zona già classificata "trasformabile" nel PRG, in aree già urbanizzate, e dove l'eventuale accoglimento non implica un consumo di SAU.

Tutte le altre, pur ricadenti nel consolidato ma non ancora urbanizzate, richiederanno una modalità attuativa più complessa per coordinarne l'inserimento nell'edificazione diffusa, nelle linee preferenziali di sviluppo insediativo, nel tessuto antico e nel tessuto storico.

Tali istanze saranno esaminate alla luce dei principi generali del PAT, con l'obiettivo di limitare al massimo il consumo del territorio agricolo, favorendo pertanto ove possibile il recupero e la riqualificazione, anche attraverso il cambio d'uso di volumi esistenti.

In sintesi verrà data una risposta alle domande accoglibili secondo i criteri individuati con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 23/03/2010 e validati anche dalla Regione Veneto con delibera n.2558 del 2/11/2010 di ratifica del PAT.

3.5. Il tessuto urbano consolidato

La città consolidata racchiude al suo interno la parte del territorio comunale ed 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.

L' "alterazione" urbana avvenuta negli ultimi anni sottolinea la necessità di dotare la città di Vicenza di un nuovo strumento urbanistico, idoneo al controllo ed al governo di una città ancora in espansione, capace di intervenire su un sistema urbano ormai consolidato dal punto di vista della crescita fisica, ma non ancora adeguatamente organizzato e valorizzato.

Obiettivo del PI per tali aree che impropriamente sono ancora chiamate di "completamento", sarà 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 pertinenti, dei servizi e delle opere di urbanizzazione nel caso d'interventi più radicali.



Non va dimenticato, inoltre, che all'interno della città consolidata troviamo oggi dei grandi "vuoti urbani" generati dalle cosiddette aree dismesse, il PI dovrà affrontare 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.

3.6. Lo sviluppo insediativo

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le più opportune direzioni di espansione degli insediamenti della "città consolidata", tenuto conto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, distinguendole in:

- Linee Preferenziali A (LPA) che prevedono il completamento e la ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata del Capoluogo, con interventi di dimensione insediativa adeguati alla perequazione degli obiettivi di pubblico interesse, integrando la realizzazione di servizi e luoghi centrali che, per dimensione territoriale e caratteristiche funzionali assumono rilevanza per l'intero quartiere di riferimento;
- Linee Preferenziali B (LPB) che prevedono il completamento e la ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non direttamente connesse alle aree centrali del Capoluogo e non adeguatamente strutturate, con interventi di contenuta dimensione insediativa, integrando in forma perequata gli insediamenti residenziali e la realizzazione di aree verdi e parcheggi che, per dimensione territoriale e caratteristiche funzionali, assumono rilevanza locale;
- Linee Preferenziali C (LPC) che riprendono previsioni del vigente PRG con interventi di contenuta dimensione insediativa, integrando la realizzazione di aree verdi e parcheggi che, per dimensione territoriale e caratteristiche funzionali, assumono rilevanza locale. In considerazione della contenuta dimensione e della loro localizzazione, assume particolare rilevanza l'obiettivo d'integrazione coordinata con il tessuto esistente e il completamento dei servizi esistenti;
- Linee Preferenziali D (LPD) relative ad insediamenti economico produttivi.

Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO, dovrà per queste aree:

- definire gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
- individuare le aree per le quali l'edificazione è subordinata a strumento urbanistico attuativo in relazione alle modalità di trasformazione urbanistica del territorio;
- definire gli indici stereometrici e, in generale, i parametri insediativi in riferimento ai criteri di sostenibilità del PAT e della VAS;
- favorire la formazione di luoghi urbani ad uso collettivo;
- coordinare gli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplinare gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica;
- definire e prescrivere le condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
- definire le modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di



- eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
- individuare indicatori idonei a garantire la sostenibilità degli interventi ammessi, anche in relazione alle reti di urbanizzazione e dei sottoservizi esistenti e di possibile implementazione;
- dettare specifiche disposizioni volte a ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto, prescrivendo e disciplinando l'adozione di adeguate misure (ad esempio fasce boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo;
- dettare ulteriori specifiche disposizioni volte a:
 - attuare 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;
 - promuovere e incentivare, in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi o di approvazione dei singoli progetti edilizi, la previsione e l'utilizzo di tecniche costruttive ecocompatibili e di risparmio energetico, di misure di mitigazione idraulica, di modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, di sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante.

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.

In dette aree saranno inoltre reperiti spazi idonei alla formazione di **orti urbani** da affidare in uso ai residenti.

Le linee preferenziali che verranno sviluppate con priorità saranno quelle riguardanti:

- i PUA già previsti dal PRG;
- la LPA di Laghetto che svolgerà una funzione di raccordo tra la città e il quartiere di Laghetto e consentirà di attuare le previsioni del PAT relative alla rete ecologica connettendo l'ambito Dal Molin al parco Astichello, si riqualificheranno, inoltre, aree e servizi pubblici ad uso del quartiere e la mobilità interna e di raccordo;
- San Pio X con cui si intende attuare un processo di integrazione e potenziamento dei servizi del quartiere con particolare riguardo ai servizi sportivi e di aggregazione che richiedono aree aperte di particolare dimensione, e la costituzione di un parco ecocivico a funzione didattica;
- Anconetta che permetterà di realizzare un sistema alternativo di collegamento ciclopedonale con la zona di Saviabona;
- la LPB ex PUA Lodi di recente conferma che permetterà la realizzazione di servizi e infrastrutture per il quartiere, la LPC di Bertessinella interessata dall'Accordo di programma con IPAB per la realizzazione di una struttura per anziani non autosufficienti di circa 100/110 posti.

Con il PI verranno, comunque, indicate le Linee Preferenziali da inserire in via prioritaria. Le altre saranno invece rinviate alle fasi successive, in funzione anche dell'attivazione dei nuovi istituti giuridici (perequazione, credito edilizio, compensazione) nel rispetto del dimensionamento del PAT.



3.7. L'edificazione diffusa

Rientrano nell'edificazione diffusa gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

Il PAT ha previsto un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, affidando al PI il compito di individuare i servizi e le opere di urbanizzazione necessarie alla riqualificazione di tali contesti costruiti, consentendo preferibilmente interventi sull'edificato esistente anche attraverso l'ampliamento, in subordine limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO. Sarà necessario pertanto precisare per ciascun ambito di edificazione diffusa sia le azioni di riqualificazione, sia gli eventuali interventi di completamento mediante nuovi lotti edificabili.

Il PI potrà ammettere, oltre agli interventi sull'edificato esistente, anche limitati e contenuti interventi puntuali di nuova edificazione finalizzati esclusivamente al soddisfacimento delle esigenze familiari (ampliamento per motivi igienico-sanitari, ampliamento per membri della famiglia). Il PI indicherà, in tal caso, una regolamentazione a garanzia della conservazione delle destinazioni d'uso originarie dell'intervento. Gli interventi in queste aree saranno sempre condizionati alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria.

3.8. La riqualificazione e salvaguardia delle frazioni

Il PI darà attuazione alle previsioni previste dal PAT per le Frazioni. È confermata la rilevanza delle frazioni e degli altri nuclei quali elementi costitutivi del sistema insediativo, dei servizi e di organizzazione sociale. Per ciascuna frazione e nucleo saranno sviluppate le previsioni già contenute nelle relative "Schede direttive delle frazioni", nelle quali il PAT ha individuato gli elementi essenziali e caratterizzanti degli insediamenti e delineato direttive per la loro riqualificazione per riportare i quartieri e le frazioni ad un significativo ruolo di comunità.

Per i nuclei storici delle frazioni il PI garantirà 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 saranno 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.

Laddove siano previsti nuovi insediamenti la nuova edificazione dovrà armonizzarsi con i caratteri del tessuto consolidato della frazione e, in particolare, con quello storico. Il PI definirà il cosiddetto "polo dei servizi" della frazione, se previsto dal PAT, prevedendo la riorganizzazione complessiva dei servizi e delle attrezzature di quartiere (scuole, strutture sportive, parrocchia, biblioteca, parchi, spazi per associazioni, parcheggi), il ridisegno degli spazi scoperti, nel rispetto dei caratteri identitari consolidati e delle presenze architettoniche significative della frazione, il riassetto della trama dei percorsi di collegamento tra le funzioni e di connessione con il tessuto



insediativo, in modo da agevolare la mobilità pedonale e ciclabile e regolamentare opportunamente il traffico veicolare.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla piazza della frazione al fine di conseguire una configurazione che ne evidenzi il ruolo di luogo identitario e di relazione sociale del luogo, mediante un assetto spaziale unitario e organico da ottenere anche mediante una particolare cura del riordino compositivo dei fronti, anche con il ricorso a forme di incentivazione dei proprietari assicurando in prossimità di tale spazio un'adeguata dotazione di parcheggi.

Per i tracciati storici esistenti saranno previsti: la sistemazione della pavimentazione, dei bordi, delle recinzioni e delle illuminazioni con caratteri e materiali adatti al contesto. Verrà agevolata la mobilità ciclo-pedonale nel rispetto della conformazione morfologica e paesaggistica del luogo e dell'eventuale presenza (o previsione) di elementi culturali, infrastrutturali e insediativi.

Nel caso di nuovi collegamenti stradali si dovrà tener conto dei caratteri morfologici e paesaggistici del luogo e dell'eventuale presenza di elementi culturali e insediativi e di assetti territoriali consolidati. La determinazione delle caratteristiche geometriche e costruttive e delle pertinenze della strada sarà compiuta nella fase operativa, in base alla destinazione funzionale del collegamento, con il ricorso ad accorgimenti e soluzioni progettuali che minimizzino l'impatto sul territorio e garantiscano un equilibrato inserimento nel contesto e con il ricorso alla messa a dimora di specie arboree che garantiscano in tutte le stagioni dell'anno adeguata schermatura nei confronti dell'elemento infrastrutturale o insediativo verso cui l'opera dovrà svolgere la propria funzione.

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 alle Frazioni di Casale, Pologge, Ospedaletto, Bertesina e Maddalene Vecchie.

3.9. La Zona Industriale

In coerenza con quanto previsto dall'approvato Piano di Assetto del Territorio, si propongono di seguito alcuni indirizzi progettuali per la Zona Industriale ovest e per le aree funzionalmente collegate.

Il territorio in oggetto, di grande interesse in termini di attività e potenzialità, si pone al centro di un ambito territoriale ("quadrante ovest") caratterizzato da molteplici funzioni e che risulta strategico per localizzazione e destinazioni.

Come segnalato anche dalle associazioni economiche di categoria e constatato giornalmente da chi "vive" sia la Zona Industriale di Vicenza Ovest che le aree limitrofe alla Strada Regionale n. 11, dal Casello autostradale fino all'attraversamento dell'ambito in direzione centro, una delle principali questioni che caratterizza questa zona è la disomogenea organizzazione viabilistica (generale insufficienza del sistema mobilità) che, specie nei momenti di forte attrattività (fiere e orari di punta) crea reali situazioni di pericolosa congestione veicolare, causata anche dall'assenza di un servizio di trasporto pubblico competitivo e alternativo all'uso dell'automobile.

Il sistema di rete viaria, il sistema di trasporto pubblico, il sistema dei percorsi ciclo-pedonali si pongono come priorità strategica di riqualificazione dell'intera zona, al fine di avviare una sequenza progressiva di trasformazioni, che, contestualmente agli interventi privati, nel breve, medio e lungo periodo possano garantire nel tempo un risultato efficace e efficiente di cambiamento.



Il PI si pone come obiettivo il potenziamento e lo sviluppo della Fiera, con riferimento alla qualificazione dell'attuale struttura, alla sua possibile estensione in aree adiacenti per rafforzare e migliorare i servizi di supporto, ad un miglioramento delle condizioni di funzionalità insediativa interna e di accessibilità e integrazione funzionale con l'intorno, in particolare per quanto concerne l'accessibilità, la sosta e la comunicazione.

Oltre alle indicazioni progettuali individuate nel P.A.T. e alla problematiche infrastrutturali sopra citate, l'area presenta importanti caratteristiche paesaggistiche, ambientali (Roggia Dioma, Fiume Retrone, vicinanza Monti Berici, etc.) e di destinazioni d'uso che debbono di fatto essere valorizzate per diventare "risorsa".

Alla luce dell'ultima approvazione regionale della Variante urbanistica relativa alla Zona Industriale di Vicenza si elencano di seguito alcune questioni relative all'area che nel PI dovranno trovare soluzione:

- verifica dei fabbisogni delle infrastrutture di interesse pubblico rispetto alla situazione esistente in relazione alle dinamiche economiche in corso;
- definizione delle opere infrastrutturali necessarie (mobilità, servizi e reti tecnologiche) e riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'intera Zona Industriale di Vicenza ovest;
- determinazione degli Standard aggiuntivi previsti dalla vigente normativa nel caso di interventi soggetti a PUA o ad Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato;
- definizione dei costi per la realizzazione degli interventi di adeguamento sopra individuati e della relativa quota trasferibile ai privati e individuazione ambiti/aree da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- stesura di un testo convenzionale per l'attuazione della vigente normativa (PUA e Intervento Edilizio Diretto convenzionato);
- presa in considerazione dell'attualità del diritto di "rivendica" e di altri aspetti patrimoniali anche in riferimento al reperimento di importanti risorse per l'Amministrazione Comunale;
- introduzione di eventuali modifiche all'attuale vigente normativa in merito alle destinazioni d'uso e alle relative percentuali di utilizzo della Superficie utile (Su) in relazione alle diverse modalità di intervento edilizio-urbanistico (analisi stato di fatto e valutazione delle potenzialità commerciali e direzionali della zona);
- coinvolgimento per il futuro sviluppo della zona di tutte le categorie economiche, sindacali e professionali interessate;
- valutazione scenari possibili relativamente ai futuri sviluppi infrastrutturali sovraordinati quali TAV, SITAVE, SFMR.

Va pertanto garantita la riqualificazione dell'area partendo dallo stato di fatto, dalle aspettative di chi utilizza la Zona Industriale di Vicenza ovest, senza tuttavia dimenticare il giusto equilibrio tra aspetti di sviluppo economico e ambientale, al fine di definire coerentemente una equilibrata pianificazione urbanistica.



TITOLO 4 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

4.1. L'adeguamento delle infrastrutture

Vicenza ha un ruolo cardine e nodale rispetto alle grandi direttrici che sono in fase di progettazione o di realizzazione a livello regionale. Inoltre, con la recente sottoscrizione del Protocollo d'Intesa per le compensazioni alla realizzazione della base militare statunitense al Dal Molin, la tangenziale nord est consente di completare la connessione tra le grandi infrastrutture sovracomunali e di portare fuori dalla Città il traffico di attraversamento.

Dal punto di vista della mobilità occorre risolvere il rapporto tra città diffusa e popolazione metropolitana e tra il capoluogo ed il contesto territoriale regionale, nazionale di riferimento mediante la definizione di una soluzione che comprenda l'attraversamento dell'Alta Velocità/Alta Capacità nel nodo vicentino e la correlazione con l'attivazione di un servizio SFMR che colleghi Vicenza al nodo più vicino dalla stessa qualora la fermata TAV non coincida con l'attuale stazione.

Dal punto di vista del traffico su gomma Vicenza è interessata dal Sistema delle Tangenziali Venete (SI.TA.VE) che hanno la finalità di realizzare un sistema a supporto del fascio autostradale a servizio delle relazioni di media distanza.

Verranno adeguati gli accessi alla città e gli assetti della mobilità interna attraverso i seguenti interventi:

- la 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, la tangenziale nord-est riguarderà:
 - la viabilità di collegamento tra il casello di Vicenza Ovest, il primo stralcio della variante alla SP 46, ed il nodo di Vicenza-nord
 - il collegamento dal casello di Vicenza Est e quello di Vicenza Nord mediante il nuovo sovrappasso ferroviario in località Cà Balbi ed il prolungamento di via Aldo Moro;
 - il collegamento del sistema tangenziale con il nuovo insediamento americano nell'area "Dal Molin".Il PI definirà, pertanto, il tracciato definitivo di questa importante infrastruttura.
- la nuova S.P. 46 che da viale del Sole, connesso al nodo di Vicenza Ovest (S.R. 11, casello autostradale di Vicenza Ovest, Ponte Alto), punta verso nord sulla direttrice della strada del Pasubio, a creare una importante connessione con i quadranti di Malo, Schio e Thiene ed a mettere in relazione il territorio di Vicenza con la Superstrada Pedemontana Veneta;
- la nuova bretella tra la S.P. 247 della Riviera Berica ed il nodo di Vicenza Est (S.R. 11, casello autostradale di Vicenza Est, complanare) a sgravare l'attraversamento urbano della Riviera Berica e a garantire nuova capacità alla parte terminale della Riviera Berica attraverso la sua connessione con Vicenza Est.

Il tema delle relazioni sovra comunali deve peraltro integrarsi con le esigenze della mobilità locale. Il PI dovrà garantire lo sviluppo di centralità urbane in luogo di periferie senza identità anche mediante la realizzazione di sistemi infrastrutturali mirati a decongestionare i centri dei quartieri, storicamente collocati lungo le direttrici di connessione tra il territorio e la città di Vicenza interessati da rilevanti componenti di traffico di attraversamento.



Tra le opere infrastrutturali mirate a decongestionare il traffico e a risolvere le esigenze della mobilità locale vanno citati il completamento di via Martiri delle Foibe (tra Via dello Stadio ed il nodo Ca' Balbi-SR 11-Serenissima) e la realizzazione di Strada Lodi (1° e 2° stralcio).

Per la realizzazione delle opere infrastrutturali, considerate prioritarie e necessarie per la mobilità locale, il PI prevederà la possibilità mediante accordi con i privati di acquisire le aree necessarie e attuare gli interventi.

Il PI, al fine di migliorare la sicurezza stradale, favorirà la fluidità del traffico e la mobilità sostenibile agevolando sistemi alternativi all'uso dell'auto privata, e definirà un'apposita normativa finalizzata a favorire il miglioramento della capacità di intersezioni ed aste viarie, anche mediante inserimento di corsie preferenziali per il trasporto pubblico locale e piste ciclabili protette.

Tale disciplina regolerà la costruzione e la ricostruzione di edifici nelle aree circostanti le intersezioni tra le principali infrastrutture e quelle che rivestono rilevanza per la funzionalità della mobilità; individuerà le aree che, in fregio alle strade e già utilizzate per servizi e attività al servizio della viabilità, comprese quelle destinate e utilizzate per impianti di distribuzione carburanti, saranno destinate alla sosta, al servizio del trasporto pubblico locale, alla formazione di percorsi pedonali e piste ciclabili e altri servizi pubblici e definirà apposita disciplina, anche in caso di dismissione degli impianti di distribuzione carburanti.

E' necessario che la nuova strutturazione degli accessi alla città miri ad alimentare i parcheggi scambiatori, da confermare e potenziare anche attraverso una loro migliore connessione con gli ambiti centrali e con i principali attrattori urbani.

A supporto di tali parcheggi, nell'ambito più centrale della città la sosta di breve o media durata troverà collocazione privilegiata all'interno di parcheggi anziché lungo strada, per ottimizzare il sistema di infomobilità sull'offerta di sosta disponibile e soprattutto per consentire la riqualificazione urbana e lo sviluppo della ciclo-pedonalità. Di particolare interesse per il Centro Storico saranno l'ampliamento del parcheggio "Carmini", nell'area di San Biagio attualmente occupata da AIM reti, ed il raddoppio del parcheggio "San Francesco", funzionale anche all'accessibilità ospedaliera.

La bicicletta rivestirà un ruolo importante e strutturale come volano verso la mobilità sostenibile, connesso secondo un disegno strategico e non residuale con il sistema della viabilità e con le politiche del trasporto pubblico, ruolo da consolidarsi mediante non soltanto il completamento della rete delle piste ciclabili, ma anche attraverso una serie d'interventi diffusi che rendano Vicenza una città "amica della bicicletta".

Relativamente al trasporto pubblico locale la previsione di un sistema di trasporto su sede riservata da Ponte Alto a Stanga/Arena degli Eventi rappresenta una naturale evoluzione dell'attuale linea di forza della rete bus strutturandola con veicoli a ridotto impatto ed elevata capacità e confort. Questa linea è mirata inoltre a razionalizzare le penetrazioni del trasporto extraurbano, tramite interscambio verso il centro città e con eliminazione delle sovrapposizioni di servizi tra urbano e extraurbano. Questo consentirà una più estesa riorganizzazione della rete del trasporto urbano, promuovendo i fattori di successo del TPL quali la frequenza, la regolarità e l'immagine.



TITOLO 5 – L'APPLICAZIONE DEI NUOVI ISTITUTI GIURIDICI PREVISTI DALLA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

Il PAT ha affrontato in linea generale 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 innova le modalità di acquisizione dei suoli destinati allo sviluppo delle attrezzature collettive e delle infrastrutture con un principio che resta costante in tutte le sue diverse applicazioni operative. Ai proprietari degli immobili destinati a trasformazione urbanistica che presentano analoghe caratteristiche viene attribuito un medesimo indice edificatorio. Ai proprietari sarà consentito impiegare capacità edificatoria su una parte del suolo mentre la rimanente dovrà essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale.

Di fatto la pratica della perequazione urbanistica non è una novità assoluta in quanto già ora si applica nelle aree sottoposte a piani urbanistici attuativi.

La novità sta nel fatto che questo strumento sarà applicato ad altri casi e consentirà all'Amministrazione Comunale di raggiungere determinati risultati, in primo luogo:

- acquisizione gratuita delle dotazioni territoriali;
- equità di trattamento dei proprietari.

Le norme tecniche del PAT, all'articolo 25, prevedono la possibilità che siano avviati accordi tra pubblico e privato per l'attuazione di proposte di progetti di rilevante interesse pubblico.

Si tratta di azioni, assoggettate al previo accordo di cui all'articolo 6 della LR 11/2004 e all'applicazione della perequazione urbanistica.

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 di cui al comma 3 dell'articolo 17 della LR 11/200, saranno assoggettati a perequazione urbanistica.

La compensazione consentirà, invece, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

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

Affinché tale strumento diventi operativo è necessario che:

- sia preparato il registro dei crediti edilizi, e chiarita la fase della gestione «amministrativa» del credito edilizio medesimo (individuando e definendo gli elementi che ne definiscono la «tracciabilità»);
- vengano messe a disposizione le aree sin da subito;
- siano disciplinate le aree che cedono credito: quelle di riqualificazione urbana, nonché i principali elementi detrattori di qualità ambientale o paesaggistica;
- siano assunti gli elementi normativi e regolamentari coerenti con il nuovo impianto disciplinare

Occorre peraltro segnalare, come già accennato, che la Regione Veneto non ha ancora provveduto ad approvare le Linee Guida di cui all'art. 46c della LR 11/2004.