

COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Piano degli interventi - PI

VARIANTE PARZIALE 2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

elaborato giugno 2024

Il Sindaco
Giacomo Possamai

Il Segretario Generale
Stefania Di Cindio

L'Assessore
Cristina Balbi

Il Direttore Settore Urbanistica
Riccardo D'Amato

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 23/07/2024

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

INTRODUZIONE

Il Comune di Vicenza ha dato corso, a partire dal 2020, a un percorso di pianificazione finalizzato alla revisione del Piano degli Interventi. Le fasi principali di questo percorso corrispondono:

- al Documento del Sindaco 2020 (Delibera C.C. n. 50 del 15/10/2020);
- all'approvazione della variante parziale al PI per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza (Delibera C.C. n. 16 del 04/03/2021);
- alla pubblicazione dell'avviso per la raccolta delle manifestazioni di interesse per la formazione del primo PI (Delibere di G.C. n. 135 del 28/07/2021, n. 193 del 20/10/2021);
- all'approvazione del Report della raccolta delle manifestazioni di interesse e primi indirizzi operativi per la formazione del nuovo PI (delibera di G.C. n. 88 del 27/04/2022).

Tale percorso di pianificazione ha condotto alla redazione di una proposta di nuovo Piano degli Interventi, presentata pubblicamente agli enti pubblici e alle associazioni economiche e sociali il 20/02/2023.

Con la tornata elettorale del maggio 2023 si sono rinnovati gli organi di governo del Comune. La nuova Amministrazione ha quindi definito le proprie priorità in merito alla pianificazione urbanistica della città con il Documento del Sindaco per la formazione della variante parziale al Piano degli Interventi relativa al sistema dei servizi (Delibera C.C. n. 59 del 23/10/2023).

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

In sintesi, tra i temi di questo documento emergono:

- l'integrazione delle dotazioni di servizi pubblici locali, al fine di garantire un'offerta di qualità, funzionalità ed efficienza della "città pubblica".
- Il recupero degli insediamenti esistenti al fine di riqualificare il paesaggio e di limitare il consumo di suolo.
- La flessibilità delle trasformazioni edilizie dell'esistente per favorire processi di riqualificazione urbana socialmente e ambientalmente sostenibili e, partendo dalla scala complessiva di quartiere.

- La valorizzazione del verde urbano e lo sviluppo di azioni e investimenti infrastrutturali per la mobilità sostenibile.
- Il potenziamento dei servizi eco-sistemici della città in relazione alla loro funzione di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.

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

Sulla base di questi presupposti, la proposta di nuovo piano degli interventi redatta nel 2022 è stata oggetto di verifica di coerenza rispetto agli obiettivi di pianificazione delineati dal Documento del Sindaco dell'Ottobre 2023 al fine di predisporre gli elaborati per una variante al Piano degli Interventi.

L'Amministrazione intende in questo modo dare riscontro a cittadini e operatori che, per mezzo delle manifestazioni di interesse, hanno formulato proposte di trasformazione, accoglibili e coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione.

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

- aggiornare la disciplina di piano alle disposizioni normative regionali e alla pianificazione di livello superiore;
- introdurre misure orientate alla sostenibilità ambientale, funzionalità ecologica e sicurezza idraulica delle trasformazioni;
- risolvere le criticità operative e le difficoltà interpretative rilevate dagli uffici in fase di applicazione della normativa di piano.

Vengono altresì introdotte alcune modifiche d'ufficio previste dalla proposta di piano per la correzione di alcuni errori materiali e l'allineamento della disciplina allo stato dei luoghi.

IL QUADRO DI RIFERIMENTO

La normativa urbanistica

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

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

La pianificazione di livello superiore

Rispetto al contesto in cui si inseriva il primo Piano degli interventi, la pianificazione sovra comunale sopravvenuta si caratterizza principalmente per l’approvazione, nel 2020, del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento adottato nel 2009.

Pur avendo perso alcuni dei temi di valenza paesaggistica introdotti in adozione, esso ha conservato molti contenuti orientati alla tutela del paesaggio e dei beni architettonici.

Di particolare interesse per il territorio comunale risultano la disciplina per la tutela delle Architetture del Novecento e le aree di salvaguardia delle Ville del Palladio. In riferimento a tali disposizioni, ritenute di prioritaria importanza rispetto agli obiettivi di piano, la presente variante provvede alla ricognizione di tali componenti nonché alla loro specifica disciplina.

La variante per la città storica

Il presente strumento urbanistico procede in parallelo con la variante al Piano degli Interventi per la città storica il cui procedimento di formazione, avviato nel 2017 con l’incarico di progettazione al gruppo coordinato dal prof. Tombolan, ha visto, in itinere, la definizione di nuovi obiettivi, prima con il Documento del Sindaco del dicembre 2020 e successivamente con la riadozione del novembre 2023.

Giunto di recente a completamento, il piano sviluppa il complesso tema del rilancio e della valorizzazione della città storica.

La presente variante, pertanto, non pianifica aree del centro storico e dei borghi storici limitrofi disciplinate dagli specifici elaborati e dallo specifico titolo delle norme tecniche operative dedicato alla città storica.

Il sistema della mobilità

I temi del coordinamento del sistema infrastrutturale urbano trovano organica analisi nel Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile adottato a Novembre 2022. La variante integra alcuni contenuti del PUMS, in particolare prevedendo aree di sosta al fine di favorire la sicurezza della circolazione nella città consolidata e l'accessibilità pedonale agli spazi urbani.

Il paesaggio palladiano

Qualsiasi trasformazione territoriale della città di Vicenza deve necessariamente confrontarsi con il tema della tutela del paesaggio storico, rurale e urbano, che si relaziona con il sito Patrimonio Mondiale UNESCO.

L'Amministrazione con lo Studio sugli attributi e valori scenico-percettivi del sito Patrimonio Mondiale UNESCO "Città di Vicenza e le Ville del Palladio nel Veneto", di cui alla Deliberazione di Giunta comunale n. 208 del 19/10/2022, si è dotata di un prezioso strumento di approfondimento per l'analisi delle relazioni scenico-visive esistenti tra i beni architettonici palladiani e il paesaggio storico-rurale circostante (*wider setting*) e per individuare le parti del territorio che potenzialmente possono essere interessate da impatti, come conseguenze di interventi di sviluppo urbano e infrastrutturale, definendone il grado di vulnerabilità rispetto alla potenziale incidenza visiva delle diverse tipologie di intervento.

La variante orienta le scelte urbanistiche alla riduzione dei potenziali impatti e alla adozione di misure di mitigazione negli ambiti caratterizzati da livelli di sensibilità visiva alta e medio-alta nonché a introdurre misure per il miglioramento della qualità delle trasformazioni nel paesaggio agrario.

LA STRUTTURA DEL PIANO

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

Pure essendo concepito come variante, il presente strumento urbanistico introduce delle importanti innovazioni nella struttura del Piano degli Interventi.

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

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

Vista la complessità del piano, che interviene sugli elaborati, sia sotto l'aspetto grafico che normativo, con una grande quantità di variazioni puntuali, al fine di non gravare sulla relazione illustrativa con una enorme mole di contenuti rappresentativi delle singole varianti ma ritenendo nel contempo opportuno garantire la massima leggibilità e trasparenza in merito a tutte le scelte di piano, si è provveduto a redigere un documento aggiuntivo rispetto agli elaborati di variante denominato "Fascicolo istruttorio" che raccoglie:

- una serie di schede che evidenziano graficamente le singole varianti introdotte alla zonizzazione;
- la documentazione completa inerente l'istruttoria degli ambiti di tutela delle ville del palladio e di individuazione degli edifici del '900 e liberty;
- una tabella che raccoglie puntualmente tutte le riclassificazioni degli edifici oggetto di tutela;
- gli elaborati comparativi delle modifiche alle Norme Tecniche Operative (NTO) e al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

I TEMI DELLA VARIANTE

Rispetto agli obiettivi programmatici del Documento del Sindaco 2020, in linea con le priorità individuate nell'avviso per la raccolta delle manifestazioni di interesse e nel successivo atto di indirizzo, e in coerenza con i temi del Documento preliminare di Ottobre 2023, la variante si concentra sullo sviluppo dei seguenti temi.

La rifunzionalizzazione della città consolidata

La variante concentra le sue azioni principali per favorire l'attivazione delle dinamiche di rigenerazione urbana rispetto alle potenzialità inesprese dei contenitori dismessi e delle aree degradate nonché per migliorare la qualità urbana dei quartieri in termini di connessione dei servizi e valorizzazione degli spazi pubblici.

Il piano introduce gli interventi ritenuti significativi - in esito al recepimento delle proposte collaborative per la formazione del piano presentate a seguito dell'avviso per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui in premessa - in quanto orientati ad azioni di rigenerazione e ricucitura dei luoghi degradati e frammentati. Le strategie per valorizzare le periferie urbane vengono subordinate al compimento del processo partecipativo già avviato.

Il recupero e il riuso degli immobili dismessi o sottoutilizzati nella città consolidata è l'obiettivo prioritario dell'Amministrazione e, l'attivazione delle risorse private e dell'iniziativa imprenditoriale, ne costituisce un fondamentale strumento di attuazione. Le proposte pertinenti a questa tematica riguardano in particolare le categorie R.01 sulla rigenerazione urbana e R.04 generiche dell'Avviso per la presentazione delle manifestazioni di interesse.

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

Manifestazioni di interesse per la rigenerazione urbana

Vengono considerati solo gli interventi finalizzati al riuso del patrimonio edilizio e alla riorganizzazione del tessuto insediativo di contesti caratterizzati da una sostanziale unitarietà e autonomia funzionale nonché afferenti a un'unica proprietà.

Per ciascuna istanza meritevole di accoglimento è stata predisposta una proposta di trasformazione con destinazioni e parametri di densità edilizia e altezza massima, compatibili con il contesto insediativo esistente nonché con la previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione aggiuntive per integrare la dotazione di servizi dell'ambito.

Gli interventi trovano disciplina puntuale nell'articolo 58 delle NTO e rappresentazione grafica nell'Elaborato 3 - Zonizzazione:

- intervento edilizio convenzionato IED n. 16 – viale della Pace;
- intervento edilizio convenzionato IED n. 17 – viale Crispi;
- intervento edilizio convenzionato IED n. 18 – via Legione Antonini;
- intervento edilizio convenzionato IED n. 19 – via Btg. Val Vestone;
- intervento edilizio convenzionato IED n. 20 – Strada del Pasubio.

E' stata inoltre introdotta una scheda puntuale per il riuso di un edificio produttivo dismesso in strada dei Pizzolati.

Richieste generiche di variante

Per l'istruttoria delle manifestazioni di interesse generiche relative alla città consolidata si è provveduto a una loro suddivisione in categorie in modo tale da poter unificare le richieste in riferimento a tipologie più circoscritte.

Per ciò che riguarda le proposte afferenti ipotesi di edificabilità o trasformabilità, sono state considerate esclusivamente quelle assimilabili alle proposte di rigenerazione di cui al paragrafo precedente e comunque ricadenti nel tessuto urbano consolidato del PAT e negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Alcune manifestazioni di interesse propongono modifiche in riduzione degli ambiti di PUA del PI vigente con conseguente riduzione di consumo di suolo. Tale riduzione comporta un aggiornamento del rapporto sul bilancio di consumo di suolo, Appendice all'Elaborato 1 del PI.

Le richieste di modifica della normativa di piano non hanno avuto riscontro puntuale. Esse hanno contribuito, assieme ai contributi forniti dal servizio Edilizia Privata SUAP nonché agli obiettivi strategici dei documenti programmatici di cui all'introduzione, a determinare il quadro informativo dell'Amministrazione sulla base del quale si è provveduto al sistematico aggiornamento delle NTO.

L'ampliamento/miglioramento della dotazione dei servizi pubblici

La variante, nel perseguire l'obiettivo prioritario di riqualificare la città consolidata, affronta anche il tema della dotazione di servizi a livello di quartiere e, in particolare, quelle proposte di modifica che per la loro adeguatezza e funzionalità, concorrono al miglioramento della qualità della vita quotidiana.

Alcune delle manifestazioni di interesse presentate, riguardano proposte di riclassificazione di ambiti per la realizzazione di zone a servizi di cui all'art 44 delle NTO. Esse sono state valutate in riferimento alla funzionalità delle proposte rispetto all'interesse collettivo per l'integrazione di nuovi servizi di pubblico interesse, alla disciplina del PAT e al sistema di tutele vigente.

La tutela e valorizzazione del territorio rurale

La principale azione della variante per la valorizzazione del territorio rurale è volta alla riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso che spesso versa in gravi condizioni di degrado. La variante, oltre a dare corso alle richieste di adeguamento puntuale della disciplina di intervento dei singoli edifici, rielabora la normativa adeguandola alle mutate normative edilizie sempre più esigenti in termini di sicurezza antisismica, prestazioni energetiche e di sostenibilità degli edifici. Contestualmente il piano integra le disposizioni tipologiche per gli interventi in zona agricola del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA), al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione.

Le proposte di variazione della classificazione degli edifici oggetto di tutela sono state prese in considerazione per la formazione della variante. Alla data di redazione della variante sono state presentate n. 49 richieste. Ciascuna di queste è stata valutata provvedendo, in ragione delle caratteristiche degli edifici e del contesto, alla eventuale riclassificazione.

A seguito della riorganizzazione della normativa dell'articolo 14, si è ridotto il numero di livelli di tutela da quattro (rs1, rs2, r*, r) a tre (rs1, rs2, r), provvedendo conseguentemente a riclassificare gli edifici r* riassegnandoli al livello di tutela superiore (rs2) o inferiore (r).

L'incentivazione della sostenibilità ambientale degli edifici e degli spazi urbani

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

Oltre a elevare le prestazioni energetiche degli edifici, occorre promuovere forme di progettazione che si estenda anche agli spazi aperti per migliorarne la funzionalità ecologica e di sicurezza idraulica. In questo senso la variante introduce nuovi indicatori per ridurre le emissioni di gas clima alteranti e ridurre l'impatto climatico degli interventi: il Bilancio CO₂ e l'indice di Riduzione dell'Impatto Climatico (RIC).

Infine, con la disciplina del Prontuario del Verde, il piano fornisce indirizzi di progettazione e buone pratiche per elevare gli standard di qualità delle sistemazioni a verde dei progetti di edifici e infrastrutture.

L'ADEGUAMENTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

Il Piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020, in coerenza con il programma regionale di sviluppo, delinea gli obiettivi strategici e operativi per l'assetto del territorio regionale.

Il Piano fa emergere la stretta relazione che caratterizza la diffusa presenza sul territorio regionale di talune tipologie di beni, non sempre sottoposti a tutela paesaggistica, alle potenzialità di crescita culturale e sociale, con la conseguente necessità di rafforzare l'attenzione che il sistema degli strumenti di pianificazione regionale e locale pone verso gli elementi storicamente rappresentativi del paesaggio e dell'identità regionale, definiti dal Piano come "*Sistemi di valore da salvaguardare*".

Il sistemi di valori preliminarmente individuati e riportati nel *Documento per la valorizzazione del paesaggio Veneto* sono così definiti:

- I siti patrimonio mondiale dell'Unesco
- Le Ville venete
- Le Ville del Palladio
- Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica
- Forti e manufatti difensivi
- Archeologia industriale
- Architetture del Novecento.

I temi del sistema di valore da tutelare sopra riportati, trovano specifico riferimento sotto il profilo di obiettivi di tutela e valorizzazione da perseguire con la pianificazione urbanistica comunale (PRC) nella Norme Tecniche del Piano regionale, agli articoli da 73 a 79 .

L'art. 81 delle Norme Tecniche del Piano disciplina le modalità per adeguare gli strumenti urbanistici di Province e Comuni alle disposizioni dettate dal nuovo piano regionale. La Giunta regionale ha deliberato le Linee-guida di chiarimento di alcuni articoli della norma di piano, in particolare gli articoli 79 e 81 (DGR n. 1619 del 19 novembre 2021).

Ciascun articolo normativo è distinto in prescrizioni, indirizzi o direttive. Mentre le prime sono disposizioni immediatamente applicabili, i secondi hanno funzione di suggerimento, le terze possono ulteriormente distinguersi in articoli a cui i piani comunali (PAT o PI) si devono conformare successivamente alla prioritaria azione di adeguamento del piano provinciale (PTCP), oppure i Comuni devono procedere con l'approvazione di varianti di adeguamento ai sensi dell'art. 12 comma 5 delle Norme.

Rispetto alla vigente pianificazione strategica (PAT) e operativa (PI) del territorio vicentino, il Comune di Vicenza intende procedere all'adeguamento al PTRC per alcuni dei *Sistemi di valore da salvaguardare* ritenuti più rilevanti in riferimento al sistema territoriale della città e all'importanza delle categorie di beni da tutelare. Per tali motivi, l'adeguamento riguarderà: a) le Ville del Palladio, b) le architetture del Novecento, sia con la loro individuazione nel PI (Elaborato 2 – Vincoli e tutele, Elaborato 3 – Zonizzazione) che nella creazione di una disciplina normativa di valorizzazione e salvaguardia di questi sistemi.

Le Ville del Palladio

Villa Almerigo Capra “La Rotonda”

Il perimetro di tutela e valorizzazione di Villa Almerigo Capra detta “La Rotonda” riprende perlopiù il limite del Progetto Norma della Valletta del Silenzio allegato al Piano di Area dei Monti Berici (PAMOB) -Monte Berico, dorsale dei Berici, Strada della Porciglia-, inserendo il quartiere di Campedello lungo la Riviera Berica ed espandendosi a Est della villa oltre il Bacchiglione verso Strada di Casale.

A Sud del quartiere di Campedello, si rileva che il perimetro di tutela esclude una piccola porzione di terreno destinata all'attività agricola e dei lotti in tutto o in parte già edificati, che il PI classifica come zona rurale, zona residenziale di completamento (indice fondiario 0,5 mq/mq), zona di tutela storico-culturale con edificio tutelato.

Seppur le prospettive di sviluppo edilizio nei lotti liberi della zona residenziale di completamento siano remote e che anche la zona rurale potrebbe essere oggetto di istanza di riclassificazione in quanto residuale e a completamento dell'edificato esistente, al fine di evitare che le attuali potenzialità e le future modifiche di zona che potrebbero arrecare pregiudizio alla generale tutela della Villa, si propone la seguente modifica al perimetro:

- prolungare il limite assestato su Strada della Porciglia fino alla Riviera Berica
- congiungere il nuovo limite di cui sopra al quartiere di Campedello lungo la Riviera Berica

inglobando così la porzione di territorio inizialmente esclusa, sottoponendola alla normativa generale di tutela.

Detta perimetrazione è inserita all'interno dell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele

Villa Trissino a Cricoli

Il perimetro di tutela e valorizzazione di Trissino a Cricoli, si estende a Nord fino alla zona edificata commerciale/produttiva di via Marosticana e Strada dei Molini, escludendo un'abitazione fronte Marosticana; a Est fino alla cortina edilizia che affaccia Strada di Saviabona; a Sud si appoggia al ciglio stradale del Viale Cricoli; a Ovest si appoggia al ciglio della Marosticana fino all'ingresso alle pertinenze della Villa per poi allargarsi a sinistra fino limite di proprietà dell'edificato fronte Strada Marosticana e poi Lago di Garda.

Il limite Ovest presenta un'assenza di tutela nella parte che fronteggia la pertinenza della Villa, una porzione già densamente edificata con tipologia edilizia eterogenea, che vede sia la presenza di alcuni edifici della prima edificazione esterna alla città rappresentata da fabbricati a uno o due piani, che costruzioni le cui altezze raggiungono anche i 18 metri o quella da 25 metri che si erge in corrispondenza della rotatoria di Viale Cricoli.

Diversamente, nella parte che fronteggia la pertinenza a destinazione agricola a Nord della Villa, il limite si stende oltre il muro di cinta di protezione dell'area, al di là di Strada Marosticana, per circa 100 metri, interessando ambiti già destinati dal PAT e dal PI a interventi sul costruito.

La zona che si estende al di là di Strada Marosticana ha di fatto perso i caratteri paesaggistici per ricondurla all'organizzazione agricola e storica che caratterizzava il sistema di impianto di Villa Trissino. La costruzione del quartiere di viale Dal Verme e di Laghetto hanno da tempo trasformato in modo irreversibile l'originario impianto agricolo. Strada Marosticana risulta infatti una barriera fisica e visiva del contesto della villa. L'area agricola a Nord-Est della villa è peraltro delimitata dal muro di cinta, mentre sul lato opposto della Marosticana vi sono già barriere vegetazionali (alberi o siepi) o fisiche a delimitazione delle proprietà che interrompono la continuità visiva dalla villa.

Al fine di controllare l'attività edilizia nella zona residenziale a Sud-Ovest, che fronteggia la Villa e le altre strutture – esclusa dall'attuale ambito di tutela – e di garantire un'adeguata salvaguardia e mitigazione visiva nella parte Nord – in considerazione della situazione di fatto dettata dalla cesura di Strada Marosticana e dalla presenza vegetazionale che funge già da barriera visiva nonché dell'assetto insediativo consolidatosi nel tempo dalle disposizioni di PRG/PRC – si ritiene idonea, per perseguire l'obiettivo di tutela, la creazione un'unica fascia cuscinetto lungo Marosticana per un offset di 30 metri dall'asse stradale verso il quartiere.

Inoltre, si introducono degli aggiustamenti di dettaglio, in appoggio alla base cartografica del PI, così da rendere coerente l'ambito allo stato di fatto.

Detta perimetrazione è inserita all'interno dell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele.

Villa Gazzotti

Il perimetro di tutela e valorizzazione di Villa Gazzotti a Bertesina, si estende a Ovest e a Sud fino alla viabilità locale principale della frazione di Bertesina, Strada dell'Ospedaletto e Strada di Bertesina, a Est e a Nord fino alla corrispondenza con gli elementi storici riconoscibili del frazionamento fondiario della campagna circostante.

Il contesto tutelato è per la maggior parte territorio rurale, con la presenza di edifici residenziali datati perlopiù tra gli anni '50 e '90, di due o tre piani, collocati lungo la viabilità locale principale. Recenti opere di valorizzazione del borgo hanno visto la sistemazione viaria con la creazione di slarghi e golfi pedonali in corrispondenza del sagrato della limitrofa chiesa e dell'ingresso alla Villa, nonché la creazione di una piazza, fronte l'edificio tutelato, che di fatto è una grande area a verde, con vialetti e uno spiazzo circolare verso il limite Sud. Per questo ambito di tutela non si opera alcuna modifica del perimetro.

Detta perimetrazione è inserita all'interno dell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele.

Le Architetture del Novecento

Il progetto regionale sulle Architetture del Novecento prende forma dal 2008, con l'avvio di un'indagine ricognitiva sui manufatti più significativi presenti nei comuni del Veneto, seguita da verifiche esplorative sul campo, da una campagna fotografica e da ricerche di

archivio, attraverso anche il contributo dato dagli Ordini degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle varie province.

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

Nel 2012, in esito ai lavori della ricerca avviata nel 2008, la Regione Veneto edita una pubblicazione intitolata "NOVECENTO ARCHITETTURE E CITTA' DEL VENETO", curata da Davide Longhi, in collaborazione con Riccardo Rampazzo, quale panorama conoscitivo del progetto regionale per il nuovo PTRC, che racconta i manufatti selezionati – breve storia, datazione, autore – in specifiche schede.

Le architetture così catalogate entrano nell'elenco del *Sistema di valore* denominato *Architetture del Novecento* del *Documento per la valorizzazione del paesaggio veneto* allegato all'approvato PTRC, quale esempio rappresentativo della produzione architettonica del secolo scorso.

Secondo l'articolo 79 delle norme del PTRC, i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, possono modificare, a seguito di adeguata motivazione, l'elenco e la nomenclatura dei manufatti nonché identificare l'impianto urbanistico dei sistemi di edifici e gli elementi tipologici, costruttivi, architettonici e decorativi, caratterizzanti il pregio architettonico e urbanistico e rappresentativi del valore paesaggio delle Architetture del Novecento, dettando una specifica disciplina per la loro salvaguardia, valorizzazione, recupero e riqualificazione.

Con riferimento all'elenco riportato nel *Documento per la valorizzazione del paesaggio veneto*, si è proceduto a un esame puntuale degli immobili censiti dal Piano regionale, utilizzando anche la precedente pubblicazione "itinerari di architettura vicentina contemporanea" edita dal vicentino Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, oltre alla verifica speditiva per alcune situazioni legate perlopiù ai sistemi di quartiere (Sant'Elena – *da intendersi Sant'Andrea*, Viale Bartolomeo D'Alviano) o per edifici segnati di valore dal PAT.

Dal lavoro di verifica emerge la necessità di apportare modifiche all'elenco, introducendo alcuni edifici singoli e, nel caso del quartiere di Sant'Elena - erroneamente denominato, da intendersi *Sant'Andrea* - introducendone di nuovi ed eliminando gli esempi non rappresentativi, o per mancanza dei caratteri tipologici e costruttivi identitari del Novecento o perché hanno subito trasformazioni o alterazioni recenti (ristrutturazioni con Piano Casa, manutenzioni super bonus, etc) che ne hanno compromesso il valore.

Tali immobili sono individuati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.

Gli edifici Liberty

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), sulla base di una ricognizione sullo status edilizio nelle zone residenziali di completamento di P.R.G. - cosiddette zone R/C - svolta nei primi

anni 2000, individua nell'*Elaborato 2 – Carta delle Invarianti* gli edifici riconducibili allo spirito "liberty" sorti soprattutto nella prima fascia di sviluppo periferico, destinati principalmente a residenza o attività private.

La disciplina dell'art. 9 delle NTA del PAT demanda al Piano degli Interventi (PI) l'aggiornamento della ricognizione delle invarianti di natura storico-monumentali e architettonici, tra le quali anche le testimonianze edilizie riconosciute come "Edificio Liberty".

Riferimento principale per la verifica e l'aggiornamento degli elementi indicati nel PAT come "*Edificio Liberty*" è la pubblicazione edita nel 1983 dall'Ente Provinciale per il Turismo, testi di F. Barbieri – M. Amaglio – R. Schiavo, intitolata "Il vicentino in LIBERTY". Tale carnet, oltre a ripercorrere le tappe del liberty a Vicenza e provincia, racconta gli edifici ancora riscontrabili in città, gli elementi che li caratterizzano e, in alcuni casi, il progettista dell'immobile.

Dal confronto tra gli *edifici Liberty* del PAT e quelli descritti nel capitolo curato dal prof. Franco Barbieri, emerge tuttavia l'assenza di alcuni esempi edilizi significativi, sia nel centro storico e addizioni novecentesche che nelle zone allora interessate dalla ricognizione degli anni 2000, così come risulta non fondata l'individuazione di alcuni di essi, basata su una qualità architettonica non riconducibile allo "*spirito liberty*".

Ne è seguita anche una verifica speditiva sul campo per valutare le risultanze del raffronto avvenuto e per vagliare le effettive individuazioni degli immobili testimoni dell'espressione Liberty del primo novecento, sia in stile *floreale* che "*pastiche*" eclettico retrò, da tutelare nel Piano degli Interventi, nonché valutare l'eventuale grado di tutela, "valore architettonico", da assegnare agli immobili non riconducibili al *liberty*.

Sulla scorta di quanto operato, la proposta di variante al Piano degli Interventi, in adeguamento al PAT, prevede:

- a) riconoscere gli effettivi edifici del primo novecento testimoni dello "*spirito Liberty*" e dell'eclettismo architettonico del tempo, parte confermando quelli indicati dal PAT e parte di nuova individuazione;
- b) classificare quelli non riconducibili al Liberty come "*Edificio di valore architettonico*", con valore rs1 oppure rs2, già tutelati dalla disciplina dell'art. 14, comma 10, delle NTO del vigente PI, ovvero, ove necessario, non assegnare loro nessun grado di tutela;
- c) introdurre una specifica disciplina di tutela a integrazione dell'art.14 delle vigenti Norme Tecniche Operative (NTO).

Gli *edifici liberty ed eclettismo primo novecento* e gli *edifici di valore architettonico* così determinati dopo le valutazioni eseguite, sono individuati nell'*Elaborato 3 - Zonizzazione* del Piano degli Interventi, con conseguente aggiornamento della Banca dati alfa-numerica e vettoriale del PRC, operato ai sensi degli artt. 11bis c.1, 17 c.5, 18 c. 5bis, della LR 11/2004.

Tali immobili sono individuati nell'*Elaborato 3 – Zonizzazione*.

ALTRE MODIFICHE

Adeguamento della disciplina dei crediti edilizi

La variante aggiorna, integra e coordina con la più recente disciplina regionale in materia, il sistema di gestione dei crediti edilizi. L'amministrazione si è dotata in tal senso di due strumenti operativi fondamentali per la concreta attivazione dei crediti edilizi:

- la ricerca sulle strategie di governo e gestione dei crediti edilizi con particolare riferimento alla DGRV 263 del 02/03/2020 e alla sua declinazione nella pianificazione urbanistica;
- le linee guida per la valutazione economica degli interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici e per la gestione dei crediti edilizi.

La prima, in riferimento alla quale è stato ottenuto anche un finanziamento regionale, sviluppa lo studio del mercato edilizio locale richiesto dalla DGRV 263 del 02/03/2020 per garantire l'equità e l'efficienza del sistema nonché la corretta attribuzione dei crediti edilizi, e sviluppa tutta la disciplina applicativa dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, che costituiscono categoria autonoma e con caratteri peculiari di credito edilizio introdotta dalla Legge Regionale 14/2029 cosiddetta "Veneto 2050".

Le seconde definiscono nel dettaglio lo strumento dei crediti edilizi, le modalità di impiego, i criteri di quantificazione, e le indicazioni operative per il loro trasferimento.

Sulla base di questi strumenti si è provveduto ad adeguare la vigente disciplina dei crediti edilizi nelle Norme Tecniche Operative.

Tali aggiornamenti definiscono il quadro operativo al quale seguiranno le politiche attive per la generazione dei crediti edilizi e i contesti territoriali di "atterraggio".

Modifiche d'ufficio

Con la variante al Piano degli interventi si procede ad apportare alcune modifiche d'ufficio agli elaborati di piano conseguenti all'aggiornamento del quadro informativo e conoscitivo, a recepimenti di disposizioni normative superiori e a contributi propositivi di altri servizi comunali.

In particolare per l'Elaborato 2 – Vincoli e Tutele:

- viene aggiornata la perimetrazione delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del comma 4 bis dell'art. 41 della LR 11/2004;
- viene aggiornato con l'inserimento di nuovi provvedimenti di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004;
- viene aggiornata l'idrografia minore sottoposta a servitù idraulica.

Per quanto attiene l'Elaborato 3 – Zonizzazione:

- viene aggiornata la perimetrazione delle fasce di rispetto cimiteriali introducendo la rappresentazione grafica del vincolo a 200 metri di cui al comma 4 bis dell'art. 41 della LR 11/2004;
- vengono riclassificate, in conseguenza della loro attuazione, le aree economico produttive di Vicenza Est (via Scolari e via Zamenhof), attualmente classificate come D21, a zone di completamento D3, D4 e D22;
- viene riconosciuto lo stato di attuazione degli interventi previsti negli ambiti assoggettati ad Accordo pubblico/privati ex art. 6 L.R. 11/2004 (accordi n. 2, 5, 7, 8, 9, 12) e conseguentemente riclassificate le aree edificate e quelle destinate a servizi pubblici, mentre viene espunta la previsione dell'accordo n. 14 (ex Federale) la cui convezione attuativa non è stata sottoscritta. Le relative schede puntuali vengono stralciate dall'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche;
- vengono individuate a servizi le aree pubbliche attuate della piazza di Bertolina, all'interno dell'Accordo pubblico/privato n. 11 ex art. 6 L.R. 11/2004, non ancora totalmente attuato e per il quale permane la previsione;
- viene riconosciuto lo stato di attuazione degli interventi diretti convenzionati (IED convenzionati n. 2, 3, 4, 11, 15) con conseguente eliminazione della previsione di ambito da assoggettare a convenzionamento;
- viene riconosciuto lo stato di attuazione degli interventi art. 61 NTO mediante la riclassificazione dell'ambito edificato in ZTO B14 e l'individuazione con apposita grafia (asterisco di colore blu) della vigenza di specifica convenzione attuativa;
- viene riclassificata la porzione di zona residenziale di perequazione C40 (Via Granatieri di Sardegna) in zona economico-produttiva D6 per la parte attuata a supermercato (intervento piano Casa) e in zone Fc e Fd per le parti a servizi a verde e a parcheggio;
- vengono riclassificate le aree a viabilità esistente (strada e rotatoria) che afferivano alla zona Fb nell'ambito dell'accordo art. 6 riguardante l'ex Enel;
- vengono ripermite alcune zone a servizi secondo la corretta destinazione e stato di attuazione (campo sportivo San Paolo di strada di Bertolina, le aree della Motorizzazione e di AIM Igiene ambientale a Vicenza Est, la sede della SNAM di via Btg. Val Leogra);
- vengono riclassificate con destinazione agricola le aree cosiddette "bianche" già oggetto di decadenza delle previsioni urbanistiche a seguito dell'approvazione parziale della variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza, fatta eccezione per gli ambiti "ex C1 e C2" per i quali sussiste ancora ricorso;
- viene introdotta la grafia di "zona bianca" per l'ambito "ex A5" di Monte Berico in esito alla sentenza del Consiglio di Stato del 4.08.2022;
- vengono eliminate le indicazioni grafiche delle aree oggetto di variante verde (LR 14/2015) per le quali sono passati più di 5 anni dalla loro individuazione;
- vengono riconosciute nella zonizzazione le piste ciclabili realizzate (strada di Carpaneda, di Ospedaletto, di Bertolina, delle Maddalene, Via Cà Impenta, Viale Ferrarin, Via Scuole dell'Anconetta accanto la ferrovia);
- vengono riclassificate alcune sottozone agricole, all'interno della stessa zona E, coerentemente con la classificazione di PAT.

Vengono inoltre rivisti l'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche in recepimento delle modifiche grafiche apportate alla zonizzazione, ossia stralciando le schede relative agli Accordi ex art. 6 LR 11/2004 attuati, nonché l'Elaborato 6 – NTO, oltre in riferimento ai contenuti già esplicitati, anche in relazione al documento predisposto dal Servizio Edilizia Privata SUAP nell'ambito del piano performance 2022.

Con la presente variante viene inoltre integrato il Piano degli Interventi con un nuovo elaborato grafico, l'Elaborato 11 – Aree soggette a contributo straordinario – art. 16 DPR 380/2001.

Tale nuovo documento individua gli interventi su aree o immobili in variante o in deroga agli strumenti urbanistici soggetti corresponsione degli oneri di urbanizzazione, commisurati al maggior valore generato, di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001, come previsto all'art. 10 comma 10 delle NTO.