



VICENZA
NUOVO PIANO
DEGLI INTERVENTI

***“REPORT DELLA RACCOLTA
DELLE MANIFESTAZIONI
DI INTERESSE E PRIMI
INDIRIZZI OPERATIVI
PER LA FORMAZIONE
DEL NUOVO PI”***





VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

1. premessa

In attuazione degli indirizzi programmatici del documento del Sindaco per la formazione del nuovo Piano degli interventi, illustrato al Consiglio comunale il 15.10.2020, la giunta comunale con deliberazione n. 135 del 28/07/2021 ha disposto di dare avvio alla fase di acquisizione delle manifestazioni di interesse per la formazione del nuovo PI.

In data 29 luglio 2021 è stato pubblicato apposito bando, indicando in 90 giorni dalla data di pubblicazione, il termine temporale per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Con deliberazione di giunta n. 193 del 20.10.2021 il termine di presentazione è stato prorogato al 31.12.2021.

con il presente documento viene effettuata una prima analisi e verifica degli esiti della raccolta di manifestazioni di interesse e vengono delineati gli indirizzi operativi per lo sviluppo delle successive fasi di formazione del piano.

**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica



COMUNE DI VICENZA



VICENZA

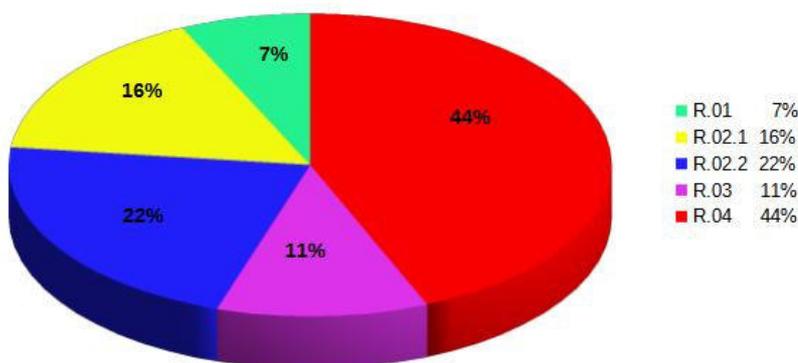
NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

2. le manifestazioni di interesse

Sono 229 le manifestazioni di interesse per la formazione del nuovo piano degli interventi presentate da parte di cittadini, imprese e operatori pubblici e privati a seguito dell'avviso pubblico di cui alla DGC 135 del 28/07/2021, entro il termine del 31 dicembre scorso, termine prima fissato per il 28 ottobre e poi prorogato con DGC 193 del 20/10/2021 vista la complessità ed il carattere fortemente innovativo del documento.

L'avviso pubblico suddivideva le manifestazioni di interesse in cinque categorie: per la rigenerazione urbana (R.01); per la ricucitura dei margini edificati tra città e zona agricola (R.02.1); per gli interventi minori destinati alle esigenze abitative familiari (R.02.2); per la variazione della classificazione degli edifici oggetto di tutela (R.03); per richieste varie non comprese nei casi precedenti (R.04). Alcune delle proposte presentate comprendono più tipologie di intervento.

Tipologia manifestazioni di interesse



**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica



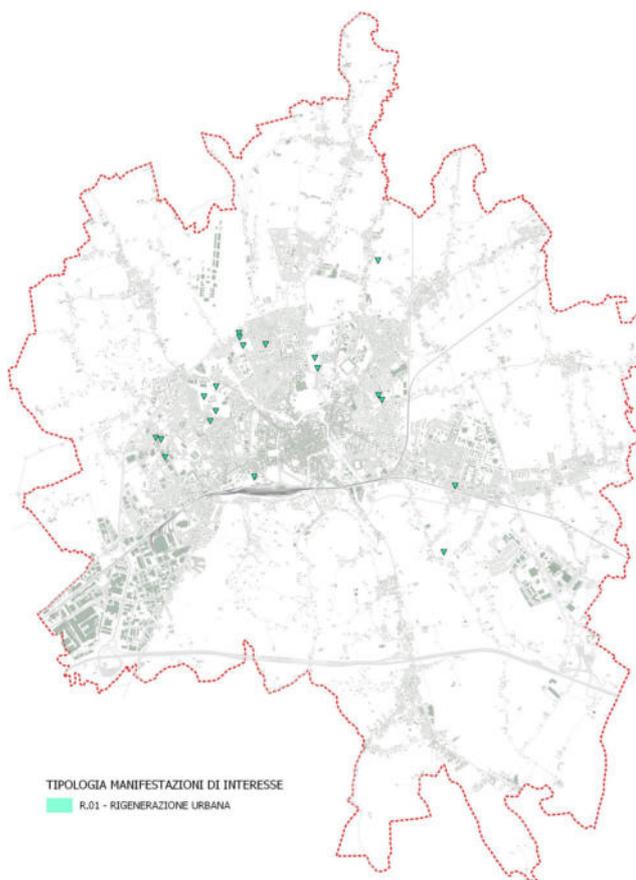


VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

R01

Le proposte di rigenerazione urbana presentate (R.01) sono complessivamente **16**. Esse si riferiscono ad ambiti interni alla città consolidata da riqualificare perché in stato di degrado, abbandonati o non attuati. Questi interventi non comportano consumo di suolo.



Risultano di particolare interesse le istanze che afferiscono le aree “ex commerciali” di Vicenza Ovest o di servizio, ubicate nei quartieri di Santa Bertilla, San Paolo e Sant’Andrea, per le quali il primo Piano degli Interventi aveva pianificato una loro riconversione a residenziale, ma che non hanno ottenuto una reale trasformazione per la rigidità e complessità dei procedimenti di rigenerazione.

**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica



COMUNE DI VICENZA

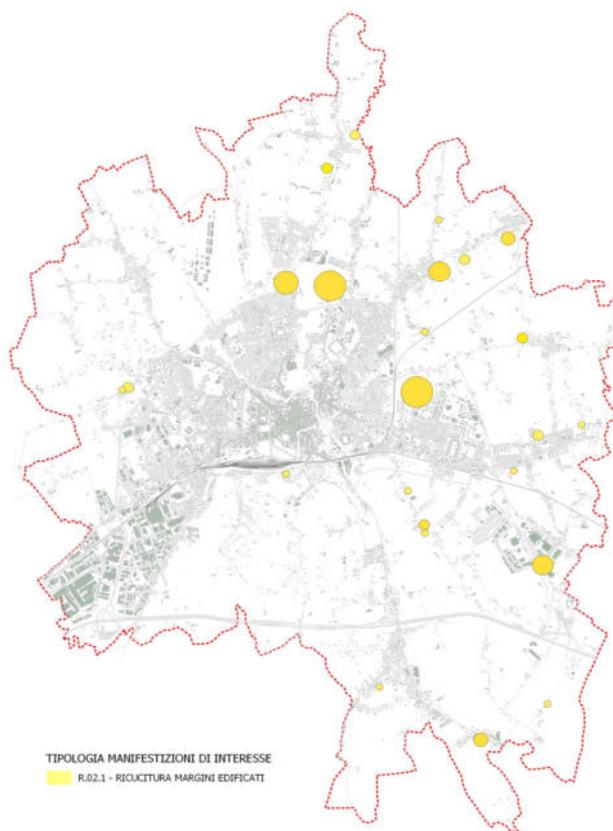


VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

R02.1

Le proposte di ricucitura dei margini edificati tra città e zona agricola (R.02.1) sono **37** e riguardano gli interventi di espansione edilizia ai margini della città. In questa categoria sono compresi gli interventi, anche rilevanti, di espansione edilizia con utilizzo di terreni agricoli. Questi interventi comportano consumo di suolo.



In questa fattispecie spiccano, inevitabilmente, le proposte di nuova urbanizzazione che erano già inserite nella strumentazione urbanistica comunale del primo PI e successivamente decadute con il termine di validità dello stesso.

Le difficoltà realizzative dovute alla crisi economico congiunturale del settore immobiliare, all'estensione dell'ambito di intervento e al numero di soggetti coinvolti ne hanno impedito una loro concreta attuazione.

**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica



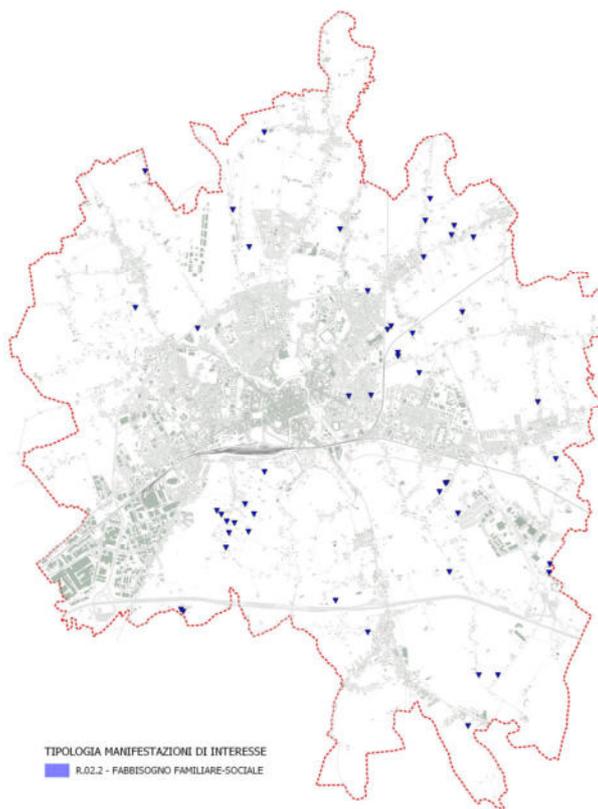


VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

R02.2

Le proposte di interventi minori per il fabbisogno familiare-sociale (R.02.2) sono invece 50. Si tratta di interventi edilizi unifamiliari (600 mc) – i cosiddetti BID – finalizzati ad esigenze di carattere familiare e correttamente localizzati. Questi interventi possono o meno comportare consumo di suolo in ragione della loro ubicazione.



Parte delle istanze appartenenti a questa tipologia sono riproposizioni di quelle già pervenute in sede di formazione del primo Piano degli Interventi, in quanto molti richiedenti non avevano compreso la temporalità delle previsioni pianificatorie.

**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica



COMUNE DI VICENZA



VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

R0.3

Le proposte di variazione alla classificazione degli edifici oggetto di tutela (R.03) sono **26** alle quali se ne sommano altre **20** giacenti in comune a seguito di precedenti richieste. Esse contengono le segnalazioni degli edifici e dei manufatti censiti dal Piano degli Interventi come elementi di valore architettonico ambientale (corrispondenti principalmente agli ambiti RSA4 del PRG) che incontrano difficoltà di recupero e ristrutturazione a causa della normativa del PI vigente. Con queste istanze viene data la possibilità di proporre una revisione puntuale della disciplina per consentirne il recupero/riuso. Questi interventi non comportano consumo di suolo.



In questa fattispecie sono rientrate un numero considerevole di istanze pregresse, poiché l'ultima variante urbanistica che ha interessato gli edifici con gradi tutela comunale risale all'anno 2004.

**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica



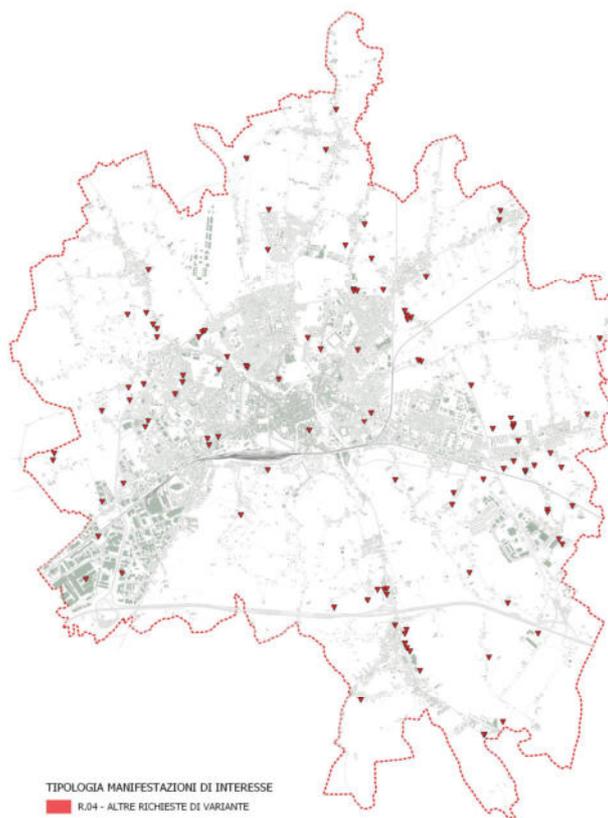


VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

R.04

Le proposte di variante non rientranti nelle categorie precedenti (R.04) sono complessivamente **108**, di cui **8** giacenti in comune a seguito di precedenti richieste. Riguardano richieste varie sia di carattere puntuale sia normativo generale presentate come contributi per la formazione del nuovo PI. Da valutare qualora in linea con gli indirizzi di pianificazione del documento del Sindaco di Ottobre 2020. Possono o meno comportare consumo di suolo.



Tra la vastità di questioni sollevate da queste istanze ve ne sono alcune che chiaramente si possono ricondurre alle precedenti fattispecie, ma che, per praticità di presentazione, gli istanti hanno preferito rinviare ogni valutazione a fasi successive con l'ausilio di professionisti da incaricare.

**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica





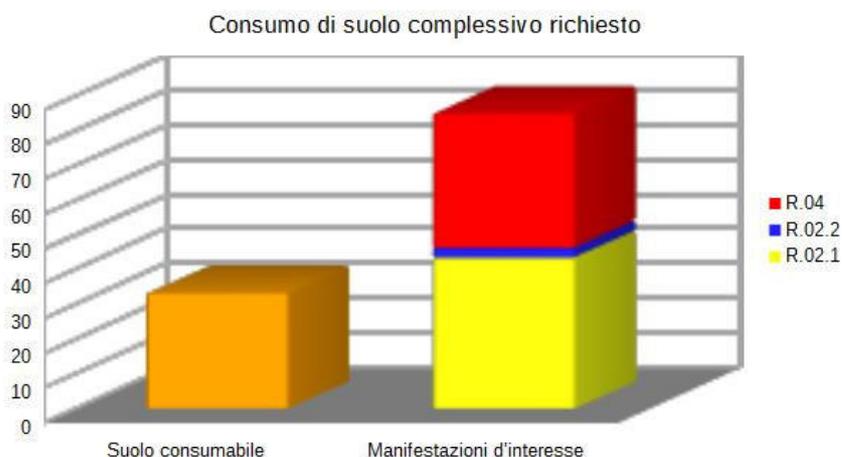
VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

3. il fabbisogno di consumo di suolo

Da una prima sommaria analisi delle manifestazioni di interesse presentate, il consumo di suolo complessivo richiesto ammonta a circa **85,16** ettari. Il dato è assolutamente provvisorio in quanto, in questa prima fase il calcolo è basato sull'estensione complessiva delle superfici catastali dichiarate, in particolar modo per le proposte di variante di tipo tradizionale (R.04) in quanto non considerano i diversi criteri e obiettivi di sostenibilità che sono alla base delle altre tipologie di istanze previste dall'Avviso.

Va considerato che secondo le disposizioni regionali, viste le previsioni di espansione confermate dal PI, il Comune di Vicenza ha la possibilità di consumare suolo, fino al 2050, per una superficie pari a circa **33,58** ettari.



E' fuori dubbio che l'elevata richiesta di consumo di suolo avanzata con le manifestazioni di interesse raccolte, il cui soddisfacimento è comunque chiaramente impedito dai limiti di legge, induce necessariamente ad un aggiornamento degli indirizzi programmatici fin qui delineati e impone la massima attenzione ai benefici collettivi e alla funzionalità urbana delle nuove previsioni di espansione.

In tal senso dovranno essere accuratamente vagliate le condizioni di sostenibilità delle proposte avanzate ed eventualmente valutati dei criteri che pongano come prioritario il ridimensionamento delle richieste.

**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica





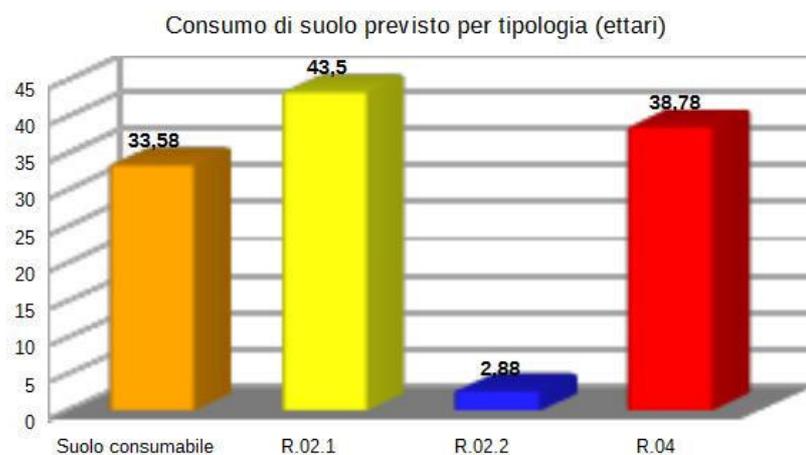
VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

Fondamentale, per dare riscontro alle esigenze di trasformazione limitando il consumo di suolo, sarà il ricorso allo strumento del Credito Edilizio, in riferimento al quale l'Amministrazione si è già impegnata nel Documento del Sindaco a favorirne l'utilizzo ed espanderne il campo di applicazione.

Si riporta di seguito la suddivisione del fabbisogno di consumo di suolo tra le varie categorie del bando (il dato, come già detto, è comunque approssimato trattandosi di proposte da definire nel dettaglio in una fase successiva):

(R.01):	0 ettari
(R.02.1):	43,50 ettari
(R.02.2):	2,88 ettari
(R.03):	0 ettari
(R.04):	38,78 ettari



La categoria di proposte che richiede la maggiore quantità di consumo di suolo è comprensibilmente la (R.02.1) che comprende gli interventi di nuova urbanizzazione per la ricucitura dei margini della città. Risulta però di particolare rilevanza anche la richiesta di consumo di suolo della categoria (R.04) dove sono confluite le varianti generiche spesso riferite a richieste puntuali non inserite nel quadro di indirizzi e criteri già definiti dall'Amministrazione.

Sostanzialmente irrilevante rispetto alle altre due categorie, il consumo di suolo derivante dalle richieste volte al soddisfacimento di esigenze abitative familiari (R.02.2). Nullo per definizione il consumo di suolo per gli interventi di rigenerazione urbana.

**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica





VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

4. obiettivi e criteri di sostenibilità

L'avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse è stato strutturato per orientare i proponenti a predisporre le proposte sulla base delle priorità rispetto ai requisiti di sostenibilità, descritti nella guida alla presentazione e definiti nelle schede dei fascicoli.

Alcuni dei criteri erano obbligatori e altri dovevano essere trattati, seppur in modo sintetico, nell'illustrare la proposta.

In riferimento al livello predisposto, alcune delle proposte inoltrate presentano una documentazione completa, altre o non trattano i temi della sostenibilità o li trattano in maniera non sufficiente a definirne il livello di performance.

Si provvederà comunque per tutte le richieste, in sede di formazione del piano, ad affrontare puntualmente gli aspetti relativi alla sostenibilità per elevare il livello qualitativo delle proposte, garantendo il conseguimento degli obiettivi in sede di formazione di definizione delle schede puntuali o di formazione di accordi pubblico privato.

Inoltre al fine di favorire l'applicazione di protocolli green e l'adozione di soluzioni ad elevato standard di qualità ambientale anche alla scala del singolo intervento edilizio, si ritiene opportuno inserire nella normativa del nuovo piano alcuni elementi che orientino la progettazione di tutti gli interventi in fase attuativa (PUA, IED convenzionato, IED).

L'approccio alle trasformazioni, così come indicato nel documento del Sindaco per il nuovo piano degli interventi, dovrà essere di tipo "resiliente" di prevenzione, mitigazione e adattamento ai cambiamenti, in primo luogo a quelli climatici, incentivando la sostenibilità ambientale degli edifici e degli spazi urbani e la promozione della qualità architettonica e la riduzione del consumo di suolo.





VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

5. La definizione delle priorità e l'articolazione del processo di pianificazione

E' necessario, a questo punto dare avvio alla fase di istruttoria delle manifestazioni di interesse e di formazione del nuovo strumento urbanistico.

Secondo le priorità del documento programmatico del Sindaco e nel rispetto degli indirizzi di pianificazione della Regione Veneto, la formazione del nuovo piano degli interventi deve partire dagli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e alla riorganizzazione della città consolidata. Solo in una fase successiva sarà possibile per il Comune individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione.

Sempre secondo il documento del Sindaco, che traccia in uno specifico capitolo l'articolazione del processo di pianificazione, il piano si svilupperà con una serie di varianti a carattere tematico per dare attuazione agli obiettivi programmatici.

Deve essere altresì considerato che l'attuale contesto economico, caratterizzato dalla progressiva ripresa dopo il periodo pandemico, impone di dare una pronta risposta alla cittadinanza e alle imprese impegnate nel recupero del patrimonio edilizio esistente nonché alle aspettative delle famiglie che intendono guardare al futuro con nuovi investimenti per migliorare le loro condizioni abitative.

Il Piano deve inoltre creare le condizioni per favorire l'accesso ai bonus edilizi che costituiscono strumento fondamentale per il rilancio dell'economia e la transizione ecologica.

Nel rispetto di questi indirizzi e al fine di organizzare efficacemente le attività amministrative e tecniche legate alla formazione del piano, è fondamentale definire le categorie prioritarie da prendere in considerazione e da pianificare con apposite varianti tematiche.

Si ritiene, in base a tali presupposti e fatta salva l'opportunità di procedere con varianti puntuali in ragione di specifiche esigenze di interesse pubblico che dovessero manifestarsi, di articolare il processo di pianificazione secondo la seguente sequenza di varianti tematiche:

**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica





VICENZA

NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

Fase 1 - *varianti afferenti alla riqualificazione edilizia e all'organizzazione della città consolidata*

Temi da affrontare:

- riclassificazione e aggiornamento della disciplina relativa agli edifici oggetto di tutela;
- riorganizzazione del tessuto insediativo della città consolidata, riqualificazione/riuso del patrimonio edilizio esistente, demolizione degli edifici e manufatti incongrui e rinaturalizzazione;
- soddisfacimento delle esigenze abitative di carattere familiare.

Fase 2 – *varianti afferenti agli accordi di rigenerazione urbana e di ricomposizione dei confini urbani con consumo di suolo*

Temi da affrontare:

- accordi pubblico-privato per la riorganizzazione della città consolidata.
- accordi pubblico-privato per la ricucitura dei confini urbani secondo gli indirizzi programmatici del documento del Sindaco.

Ognuna di queste fasi, in ragione dello specifico tema trattato, declinerà i temi del documento programmatico.

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

**Report della raccolta delle manifestazioni di interesse
e primi indirizzi operativi per la formazione del Nuovo PI**
a cura del Servizio Urbanistica



COMUNE DI VICENZA

