



■ 06/11/2023

Progettazione
TOMBOLAN & ASSOCIATI
NORD PROGETTI Srl

Processo partecipativo
arch. Massimo Vallotto

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
CITTÀ STORICA**

ELABORATO 1

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Capitoli oggetto di Variante

1. LA STRUTTURA DEL PIANO

[...]

Il PI è formato dai seguenti elaborati:

1. Elaborato 1: Relazione Programmatica;
2. Elaborato 2: Vincoli e tutele;
3. Elaborato 3: Zonizzazione, scala 1:5000;
4. Elaborato 4: Rete Ecologica;
5. Elaborato 5: Fascicolo Schede Urbanistiche;
6. Elaborato 6: Norme Tecniche Operative (NTO);
7. Elaborato 7: Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
8. Elaborato 8: Registro dei crediti edilizi;
9. Elaborato 9: L.R. 50/2012
10. [Elaborato 10.1. - Disciplina urbanistica ed edilizia in scala 1:2.000](#)
[Elaborato 10.2. - Disposizioni per la qualità urbana ed ambientale 1:2.000](#)
Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

~~Costituiscono, inoltre, elaborati del PI la cartografia e le normative del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS).~~

[...]

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

~~Con il PI, in attesa di una revisione generale del Piano del Centro Storico, vengono sciolti alcuni nodi e problemi. In primis quello delle specifiche destinazioni per gli spazi riservati alle opere o impianti di interesse pubblico e per quelli indicati come attrezzature a disposizione.~~

~~È stata formulata una normativa più in linea con le esigenze attuali che faciliterà il rilancio del Centro Storico nel perseguimento dell'obiettivo di fare di Vicenza una Città di cultura e contemporaneamente dell'architettura mondiale, valorizzandone le vocazioni economiche di eccellenza.~~

~~Interventi diversi dalle previsioni dell'ex PPCS saranno consentiti se attuati attraverso Piani Particolareggiati o Piani di Recupero di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e purché compatibili con il dimensionamento generale dell'ATO 1 di PAT.~~

~~Il PI prevede inoltre che in sede di attuazione delle schede urbanistiche (ex PPCS) le destinazioni specifiche relative agli spazi riservati alle opere o impianti di interesse pubblico saranno fra loro intercambiabili.~~

~~Analogamente non comporteranno variante al PI i cambi d'uso per gli immobili, individuati nelle schede urbanistiche con apposita grafia e riservati ad opere ed impianti specifici di interesse pubblico, qualora la destinazione degli stessi sarà residenziale, previa autorizzazione da parte del Direttore del Settore Edilizia Privata o da altro Direttore che ne abbia titolo e sempre ché compatibili con il dimensionamento generale.~~

~~Il PI individua come prioritarie le valorizzazioni di alcune proprietà comunali, quali il Complesso di San Rocco, le destinazioni ammesse verranno adeguate a quelle effettivamente presenti (funzioni pubbliche, scolastiche, educative, associazionistiche, di volontariato, culturali e servizi sociali) e verrà consentita, in aggiunta alle suddette, la possibilità di insediare destinazioni commerciali, direzionali e residenziali al fine di conseguire un migliore utilizzo e una maggiore fruibilità del bene e di raggiungere gli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire; quella di San Biagio e del Palazzo ex AGI, ambito nel quale saranno previste destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, servizi culturali (con l'obiettivo di riportare attività e aumentare l'attrattività del Centro Storico). Saranno inoltre valutati eventuali quote di *social housing*, nell'intento di riportare residenza, con particolare attenzione alle giovani coppie e famiglie. La sistemazione dell'area dell'ex Macello da utilizzare per attività di promozione e di implementazione dell'offerta ricettiva, turistica e commerciale per la riqualificazione del polo di Piazza Matteotti in collaborazione anche con eventuali enti e operatori privati del settore.~~

~~L'area dell'ex distributore Viale Margherita, per la quale il PI prevede la riqualificazione urbanistica e la previsione di una struttura polifunzionale con attività ristorative, direzionali, anche al servizio dell'adiacente zona universitaria, un parcheggio interrato e l'integrazione di percorsi ciclopedonali per il collegamento del polo scolastico della Piarda e le Sedi Universitarie.~~

~~Il PI consentirà nuovi assetti per le aree lungo Viale Rodolfi, per soddisfare la futura domanda legata all'espansione del complesso ospedaliero, che potranno comprendere anche la variazione della viabilità comunale al fine di rendere la stessa sicura, funzionale e adeguata alle esigenze di sviluppo della struttura sanitaria e per integrare la mobilità pedonale, ciclabile e il Trasporto Pubblico Locale, prevedendo anche opere di riqualificazione e riordino idraulico del Fiume Astichello.~~

~~Il PI poi in ottemperanza del PAT indica la fascia di tutela di 50 metri delle Mura storiche e delle relative pertinenze.~~

~~Entro tale fascia, al fine di tutelare e valorizzare il sistema delle Mura storiche e il loro contesto nonché i Portici e Basilica di Monte Berico e Arco delle Scalette, salvo specificatamente disposto dal PPCS, il PI definisce gli interventi ammessi per le diverse tipologie di strutture presenti:~~

- ~~a) per gli elementi, parti o resti delle fortificazioni, nel rispetto della consistenza materiale e strutturale storica dei manufatti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e consolidamento statico strutturale.
Per le parti inglobate nel tessuto edilizio, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo che comporti il riordino figurativo dei prospetti e dei fronti fortificati interessati dalle trasformazioni civili;~~
- ~~b) per gli edifici e manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione, purché comporti la riqualificazione dei fronti situati in prossimità delle mura e in relazione visiva con le stesse. È sempre ammessa la demolizione degli elementi incongrui con gli obiettivi di tutela e valorizzazione;~~
- ~~c) per gli spazi scoperti e aree a verde non è ammessa alcuna edificazione che non sia espressamente prevista dal piano e successive varianti. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e sistemazione degli spazi purché salvaguardino i caratteri formali e la percezione del sistema fortificatorio. Sono inoltre ammessi interventi volti al solo mantenimento, al recupero e ripristino degli spazi secondo il profilo altimetrico storicamente documentato e in analogia a preesistenze conservate, oltre alle opere mirate al rinvenimento e recupero, valorizzazione e pubblica fruizione di eventuali resti e manufatti della cinta muraria. Per i manufatti esistenti in tali spazi, incongrui con l'obiettivo di tutela delle Mura storiche e il loro contesto, è sempre ammessa la demolizione.~~

~~All'interno della fascia individuata dal PI, mediante PUA, sono ammesse operazioni di riqualificazione urbanistica volte all'eliminazione degli elementi incongrui, alla reintegrazione figurativa dell'insieme del quadro ambientale delle mura, nonché alla conservazione, valorizzazione e pubblica fruizione delle aree o manufatti di particolare rilevanza storico-testimoniale.~~

~~Sono inoltre sempre ammessi gli interventi pubblici volti al raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione delle Mura storiche e il loro contesto nonché i Portici e Basilica di Monte Berico e Arco delle Scalette, nonché altri interventi pubblici o di interesse pubblico purché non invasivi.~~

~~Gli interventi di demolizione dei fabbricati incongrui con il ripristino ambientale delle aree, nonché la cessione di aree scoperte o edifici, sono soggetti all'applicazione del credito edilizio e della perequazione urbanistica secondo quanto disposto dalle NTO del PI.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal punto di vista operativo è stata posta attenzione nell'agevolare gli interventi di recupero/ristrutturazione del patrimonio esistente, così come favorire la riconversione e rigenerazione dei complessi dismessi o non più compatibili verso utilizzi funzionali alla crescita del valore intrinseco della città storica (residenza ma anche spazi pubblici o di fruizione pubblica), o ancora incentivare la trasformazione di quegli spazi urbani con usi compatibili rispetto all'elemento storico con cui dialogano, ponendo anche attenzione alla cura dei dettagli: le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, ecc

Tale obiettivo si è raggiunto attraverso un'attenta normativa, puntuale e di sistema, con regole per la morfologia e il paesaggio urbano, disposizioni per la progettazione integrata degli spazi aperti, degli edifici e dei manufatti storici, nonché per la programmazione coordinata degli interventi afferenti alla "città pubblica" e alla scena urbana, nel Centro storico e negli adiacenti tessuti e borghi storici.