



# COMUNE DI VICENZA



**Variante parziale al Piano degli Interventi  
Riqualificazione compendio immobiliare “ex Macello comunale”**

## ELABORATI DI VARIANTE

**Il Sindaco**

Giacomo Possamai

**Il Segretario Generale**

Stefania Di Cindio

**L'Assessore allo sviluppo economico e al territorio**

Cristina Balbi

**Il Direttore Settore Urbanistica**

Riccardo D'Amato

**Coordinamento alla Progettazione**

Riccardo D'Amato

**Gruppo di Lavoro Settore Urbanistica**

Damiano Savio – Marco Balestro – Lisa Scuccato

## **INDICE**

### **Relazione illustrativa**

*Cenni storici*

*Condizioni attuali*

*Obiettivi dell'Amministrazione*

*Pianificazione vigente*

*Proposta di variante*

*Documentazione fotografica*

### **estratto Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche**

*ZTO A1 – CENTRO STORICO “ex Macello comunale” - VIGENTE*

*ZTO A1 – CENTRO STORICO “ex Macello comunale” - VARIANTE*

### **estratto Elaborato 10.1 – Città storica - Disciplina urbanistica ed edilizia**

*VIGENTE*

*VARIANTE*

## **Relazione illustrativa**

### ***Cenni storici***

L'ex Macello comunale sorge sull'area che veniva chiamata all'Isola, delimitata al tempo dalle mura medioevali che costeggiavano il fiume Bacchiglione fino al ponte delle Barche.

Con la demolizione delle mura medioevali nel cinquecento, la zona di Contrà delle Barche divenne fabbricabile e fu acquisita dai fratelli Piovene che vi costruirono il proprio palazzo, attribuito peraltro al Palladio. Dopo l'occupazione francese, l'immobile cadde in rovina e fu demolito nel 1817. La fabbrica fu acquistata da un privato che sulle fondamenta del medesimo costruì un immobile destinato a macello da affittare al Comune. Il bene fu acquistato dal Comune nel 1865 e nel 1869 incaricò l'ingegnere Dalla Vecchia di migliorarne la funzionalità e l'aspetto estetico, il quale progettò un nuovo edificio di ingresso, con facciata a sei arcate, e volumi minori prospicienti il fiume. Tra il 1870 e il 1880 venne modificata l'idrografia della città, spostando più a Sud la confluenza del Retrone nel Bacchiglione, creando tra loro un nuovo asse viario, l'attuale Viale Giuriolo. A seguito di ciò, nel 1890 l'architetto Morseletto progettò il nuovo ingresso a Sud-Est, ideando un edificio con facciata a bugnato liscio e rustico, scandita da sei semicolonne doriche che sorreggono un architrave ornato di bucrani e triglifi e un portone centrale in asse alla facciata, nonché altri corpi di fabbrica tra i quali l'edificio denominato "Tripperie" prospiciente il Retrone. Negli anni successivi, chiusa la strada che collegava Contrà delle Barche al Porto, furono costruiti un nuovo magazzino e una nuova palazzina uffici lungo il Retrone.

Il complesso immobiliare nella sua configurazione attuale è stato riconosciuto bene culturale con decreto ministeriale del 3 febbraio 2001: tutela diretta sulla palazzina del Morseletto, sulla facciata verso Piazza Matteotti del corpo edilizio a sei arcate a tutto sesto sormontate da bucrani in corrispondenza delle chiavi di volta, sulla facciata prospiciente il Retrone del corpo edilizio denominato "Tripperie". Tutela indiretta, con puntuali prescrizioni, sui restanti corpi di fabbrica.

Il complesso ricade completamente, in via precauzionale e cautelativa, nella fascia di rispetto paesaggistica dei corsi d'acqua, art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Qualsiasi intervento è subordinato all'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza di Verona.

### **Condizioni attuali**

Allo stato attuale il bene versa in gravi condizioni di degrado, con avvenuti crolli delle coperture a capriate di alcuni dei corpi di fabbrica, cedimenti di alcune strutture murarie, che hanno comportato negli ultimi anni interventi emergenziali comportanti anche l'installazione di opere provvisoriale per la messa in sicurezza.

Solo la palazzina del Morseletto e l'adiacente magazzino sono soggetti a una minima manutenzione in quanto locate a una società privata, mediante atto di concessione, a cui spettano le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il complesso ricade in zona di pericolosità idraulica media P2 definita dal Piano Gestione del rischio alluvioni 2021/2027 (PGRA).

### **Obiettivi dell'Amministrazione**

Il Documento del Sindaco per il Piano relativo alla Città Storica, illustrato al Consiglio comunale il 16 dicembre 2020, promuove il tema del *“welfare urbano e la città pubblica”* da attuarsi anche con il recupero dei contenitori edilizi dismessi a favore di nuovi servizi, nel rispetto dei caratteri storico-artistici qualora tutelati come bene culturale. Rispetto alla mobilità (sostenibile), il Documento delinea anche la necessità di ripensare ai parcheggi pubblici, eliminando quelli ubicati in particolari contesti di valore storico-monumentale come Piazza Matteotti o Contrà Canove vecchie.

Il Documento del Sindaco relativo al Sistema dei Servizi, illustrato al Consiglio comunale il 23 ottobre 2023, individua come una delle azioni prioritarie di Piano finalizzate all'incremento della dotazione generale di aree e servizi pubblici l'individuazione di studentati e aule studio.

Considerando quindi la prospettiva di coniugare l'opportunità di recupero edilizio dei contenitori dismessi con la necessità di incrementare i servizi nella città storica, legati in particolare alla residenzialità per studenti universitari, cosiddetti studentati, nonché la necessità di riqualificare uno degli spazi urbani significativi per la città come quello antistante il palladiano Palazzo Chiericati, si ritiene di procedere a una variante parziale alla sottozona A1-Centro Storico per l'immobile comunale *“Ex Macello comunale”* finalizzata al suo recupero funzionale, tale da rispondere agli obiettivi richiamati.

### ***Pianificazione vigente***

La vigente previsione urbanistica è demandata a una scheda grafica puntuale e relativa disciplina urbanistico-edilizia, in modificazione alle precedenti varianti urbanistiche di valorizzazione ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008.

La disciplina regolativa vigente, in sintesi, ammette, mediante opera pubblica o IED convenzionato, il recupero funzionale del complesso immobiliare da destinare ad attività di sosta pubblica/uso pubblico o privata pertinenziale e attività di servizio e complementari a supporto e integrazione dell'attività stessa. La norma detta anche specifiche disposizioni per la progettazione e indica le tipologie di intervento per i vari corpi di fabbrica, il tutto nel rispetto dei valori architettonici espressi dalla tutela culturale del bene.

### ***Proposta di variante***

Con l'obiettivo di liberare l'area antistante il palladiano Palazzo Chiericati destinata a parcheggio pubblico a rotazione, così da promuovere la riqualificazione dell'area di Piazza Matteotti, e incrementare la dotazione di servizi a favore della residenzialità studentesca, si procede alla variante urbanistica per il recupero e la rifunionalizzazione del compendio immobiliare "Ex Macello comunale" da destinare a residenza per studenti e funzioni di servizio collegate, a parcheggio pubblico a rotazione, integrate da attività commerciali nel solo corpo di fabbrica prospiciente il fiume Retrone, nonché la riqualificazione degli spazi esterni in funzione della creazione di una piazza su cui si affaccia il fabbricato del Morseletto e della demolizione di alcuni corpi di fabbrica minori.

A seguito di interlocuzioni con la Soprintendenza, è stato verificato che le trasformazioni contemplate dalla variante risultano compatibili con il regime di tutela culturale del complesso immobiliare.

La variante prevede quindi un adeguamento alla pianificazione vigente così sintetizzabile:

- aggiornamento dell'ambito di intervento;
- ridefinizione delle destinazioni ammesse;
- diversa indicazione e definizione delle tipologie di intervento sui vari corpi di fabbrica e relativa disciplina d'uso.

Il tutto è puntualmente descritto in una apposita nuova scheda urbanistica contenuta nell'Elaborato 5 del PI, in sostituzione della scheda vigente.

Viene altresì adeguato il relativo ambito di intervento individuato nell'Elaborato 10.1 – Città Storica – Disciplina urbanistica ed edilizia come “Variazione previsioni urbanistiche”.

Le disposizioni della scheda urbanistica di variante prevalgono sulle norme generali di PI relative al Titolo *Città Storica*.

**Documentazione fotografica**



*vista aerea tratta da Google maps*



*vista aerea tratta da Google maps*





*vista aerea effettuata mediante drone*



*vista aerea effettuata mediante drone - particolari*

estratto **Elaborato 5 – FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE**

*ZTO A1 – CENTRO STORICO “ex Macello Comunale” - VIGENTE*



LEGENDA

Ambito di intervento

Tipologie di intervento

- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RED ristrutturazione edilizia o totale demolizione
- RD ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/01
- intervento edilizio riferito al solo sottoportico e locale accessorio del piano terra

Destinazioni d'uso

- CD commerciale e/o direzionale a supporto e integrazione alla sosta
- PU parcheggio pubblico o uso pubblico, attività di servizio
- PR parcheggio privato

Regole edilizie

- spazio pedonale pubblico o di uso pubblico
- spazio scoperto pertinenziale
- fronte nuova accessibilità carraia
- fronte possibile nuova accessibilità pedonale
- accesso esistente con possibilità di mantenimento
- impianto sollevamento acque con possibilità di mantenimento o da dismettere e spostare



scala adattata



DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Modalità di intervento

Opera pubblica.

Intervento edilizio diretto (IED) convenzionato.

Destinazioni d'uso

PU: parcheggio pubblico o privato a uso pubblico, comprensivo delle attività di servizio.

PR: parcheggio privato.

CD: commerciale e/o direzionale a supporto e integrazione dell'attività di sosta.

Volumetria

La cubatura complessiva massima è data dalla volumetria esistente delimitata dalla sagoma originaria degli edifici, riportata indicativamente per singolo blocco edilizio, da verificarsi puntualmente con rilievo di dettaglio.

Altezza

Le altezze massime ammesse sono quelle esistenti.

Tipologie di intervento

*RE - Ristrutturazione edilizia senza demolizione*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione senza demolizione, nel rispetto del decreto di vincolo.

*RED - Ristrutturazione edilizia o totale demolizione*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che mantengono la medesima sagoma e sedime o, in alternativa, la totale demolizione senza ricostruzione, nel rispetto del decreto di vincolo.

*RD - Ristrutturazione edilizia*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001, nel rispetto del decreto di vincolo.

Disposizioni particolari

L'accessibilità pedonale da Contrà delle Barche dovrà prevedere idonea soluzione per il superamento delle barriere architettoniche. La soluzione progettuale dovrà tener conto della servitù di passaggio costituita con atto Rep. S. n.27188 - Racc. n.1020 del 26.09.2008.

Lo spazio pedonale pubblico o di uso pubblico indicato nella scheda grafica dovrà essere progettato secondo le indicazioni fornite dai competenti Servizi comunali.

L'eventuale dismissione e spostamento dell'impianto di sollevamento acque dovrà essere oggetto di specifica progettazione, in accordo con i competenti Servizi comunali e l'azienda di gestione del servizio.

estratto **Elaborato 5 – FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE**

*ZTO A1 – CENTRO STORICO “ex Macello comunale” - VARIANTE*



LEGENDA

Ambito di intervento

Tipologie di intervento

- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RS restauro conservativo
- RD ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/01
- D demolizione senza ricostruzione
- intervento edilizio riferito al solo sottoportico e locale accessorio del piano terra

Destinazioni d'uso

- ST residenze per studenti e funzioni connesse
- PU parcheggio pubblico a rotazione e servizi connesse
- C commerciale

Regole edilizie

- scoperto esistente
- ▲▲▲▲ fronte nuova accessibilità carraia
- ▽ accesso esistente
- \* impianto sollevamento acque con possibilità di mantenimento o da dismettere e spostare





## DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Modalità di intervento

Opera pubblica.

Intervento edilizio diretto (IED) convenzionato.

Destinazioni d'uso

ST: residenza per studenti, comprensiva delle funzioni di servizio.

PU: parcheggio pubblico a rotazione e attività connesse.

C: commerciale.

Volumetria

La cubatura complessiva massima è data dalla volumetria esistente delimitata dalla sagoma originaria degli edifici, riportata indicativamente per singolo blocco edilizio, da verificarsi puntualmente con rilievo di dettaglio.

Altezza

Le altezze massime ammesse sono quelle esistenti.

Tipologie di intervento

Nel rispetto del decreto di tutela, si interviene con le seguenti modalità:

RS - *Restauro conservativo*

Sono ammessi interventi di natura conservativa.

RE - *Ristrutturazione edilizia senza demolizione*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione senza demolizione.

RD - *Ristrutturazione edilizia*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001.

D - *Demolizione*

Sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.

Disposizioni particolari

Lo scoperto esistente e le aree liberate dalle preesistenze a seguito di demolizioni devono essere oggetto di un'accurata progettazione rispetto all'edificio ottocentesco. Tali spazi sono destinati a piazza pubblica o alla sosta e potranno essere attrezzati con vani tecnici di contenute dimensioni. La loro sistemazione non deve ridurre la superficie permeabile esistente di cui all'art. 17 delle NTO.

Le facciate degli edifici adiacenti alle preesistenze demolite devono essere restaurate garantendo l'unitarietà dell'immagine e la lettura omogenea della pagina architettonica.

In sede di progettazione dovranno essere adottate idonee misure finalizzate a non aumentare la condizione di rischio idraulico dell'area su cui insiste il complesso edilizio, con soluzioni tecniche che non ne pregiudichino il valore architettonico.

Qualsiasi soluzione di mascheratura o armonizzazione dell'impianto di sollevamento acque deve garantire la sua piena accessibilità per le necessarie manutenzioni da parte dell'azienda di gestione del servizio. L'eventuale dismissione e spostamento dovrà essere oggetto di specifica progettazione, in accordo con i competenti Settori comunali e l'azienda di gestione.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle condizioni di cui al parere dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza, Protocollo N° 0605856 del 28.11.2024.

Le norme relative alla CITTA' STORICA non trovano applicazione per quanto in contrasto con le disposizioni della presente scheda urbanistica.

estratto **Elaborato 10.1 – Città Storica – Disciplina urbanistica ed edilizia**

*VIGENTE (scala 1:2.000)*





Ambito di Variante (Città Storica)

Art. 62

**CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI**

Art. 71



CATEGORIA A.1



CATEGORIA A.2



CATEGORIA A.3



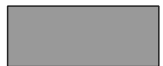
CATEGORIA A.4



CATEGORIA A.5



CATEGORIA B.1



CATEGORIA B.2



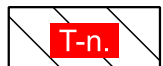
Monumenti Palladiani Sito UNESCO

Art. 63



Sistema delle mura storiche

Art. 68



Ambiti morfologici delle trasformazioni otto-novecentesche

Art. 69

- T1 - S.Bortolo Nord
- T2 - S.Bortolo Sud
- T3 - Vittorio Veneto
- T4 - Araceli - Borgo Scroffa e S.Lucia
- T5 - Piazza Scamozzi
- T6 - Porta Padova
- T7 - Borgo Berga
- T8 - Monte Berico
- T9 - Viale Milano
- T10 - Corso SS. Felice e Fortunato ovest
- T11 - Corso SS. Felice e Fortunato est
- T12 - Viale Mazzini-Viale Trento

**Ambiti di intervento unitario/coordinato (A)**

Art. 70

- A1 - Santa Corona
- A2 - Piazza dei Signori
- A3 - Corso Fogazzaro
- A4 - Giardini Salvi
- A5 - San Biagio
- A6 - Santa Maria Nova e Mure S. Rocco
- A7 - Piazza Matteotti
- A8 - Complesso San Tomaso
- A9 - Ospedale San Bortolo
- A10 - Campo Marzo
- A11 - Parco Querini
- A12 - Porta Padova

**Ambiti Funzionali (F)**

Art. 70

- F1 - Ambito ospedaliero e della sanità
  - F1.1 - Ospedale S. Bortolo
  - F1.2 - Poliambulatorio S.Lucia
  - F1.3 - Casa di Cura Eretenia
- F2 - Ambito dei servizi assistenziali e dell'accoglienza
  - F2.1 - IPAB
  - F2.2 - Istituto Suore delle Poverelle
  - F2.3 - Istituti religiosi di San Domenico
- F3 - Ambito religioso
  - F3.1 - Curia Vescovile
  - F3.2 - Chiesa di Santa Croce in San Giacomo Maggiore detta ai Carmini
- F4 - Ambito scolastico
  - F4.1 - Contrà dei Burci
  - F4.2 - Patronato Leone XXIII
  - F4.3 - Via IV Novembre e San Domenico
  - F4.4 - Scuole Contrà S.Marco Della Misericordia
  - F4.5 - Piazza Marconi
  - F4.6 - Porta S.Croce
  - F4.7 - S.Lorenzo
  - F4.8 - Santa Caterina
  - F4.9 - S.Maria Nova
  - F4.10 - Contrà Stalli
  - F4.11 - Stradella della Rocchetta
  - F4.12 - Porta Padova
  - F4.13 - Via Sauro
- F5 - Ambito universitario
  - F5.1 - Università

**PREVISIONI PUNTUALI PREVIGENTI CONFERMATE**

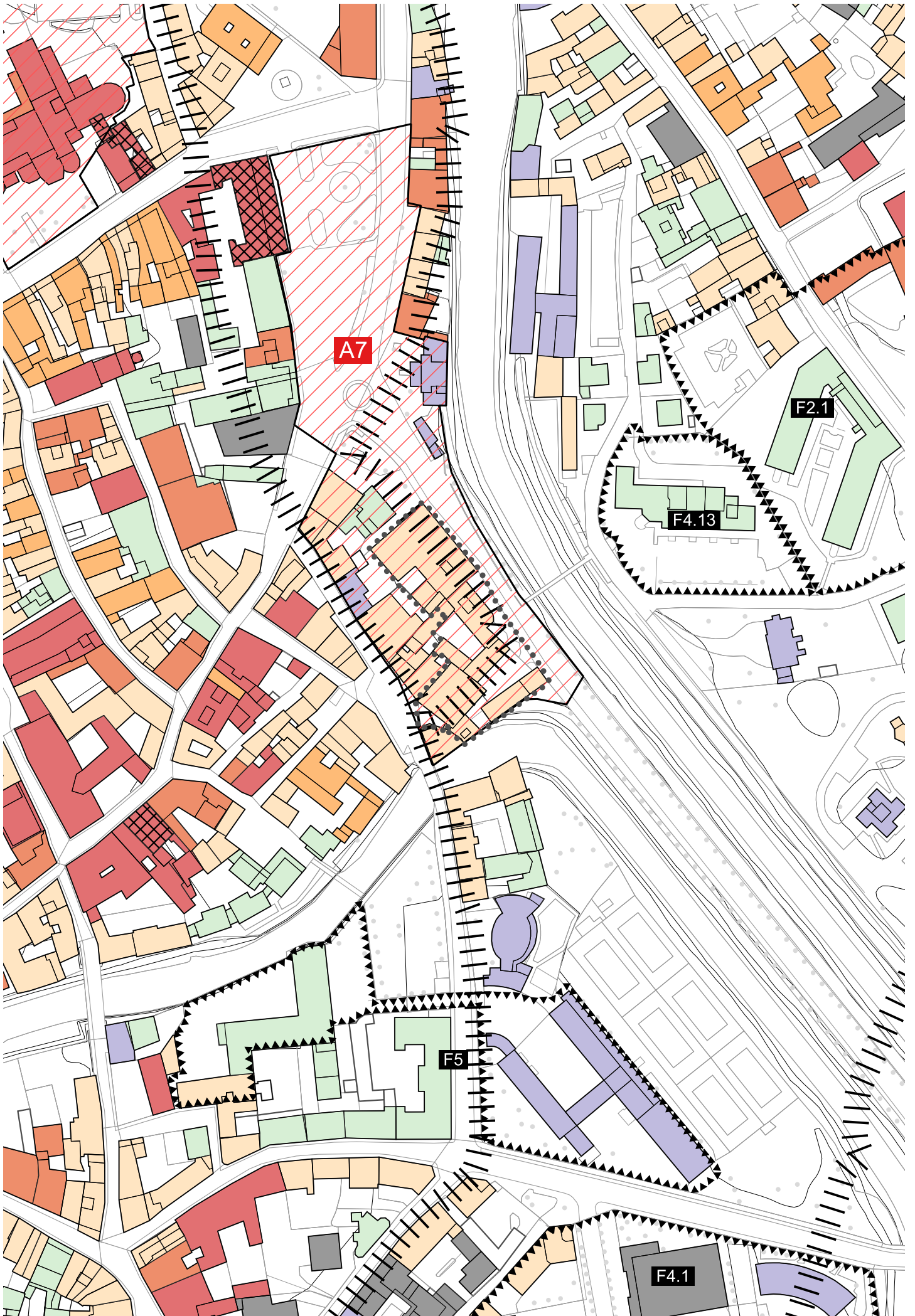
Art. 88



Variazione previsioni urbanistiche



Accordi di programma



estratto **Elaborato 10.1 – Città Storica – Disciplina urbanistica ed edilizia**

*VARIANTE (scala 1:2.000)*

