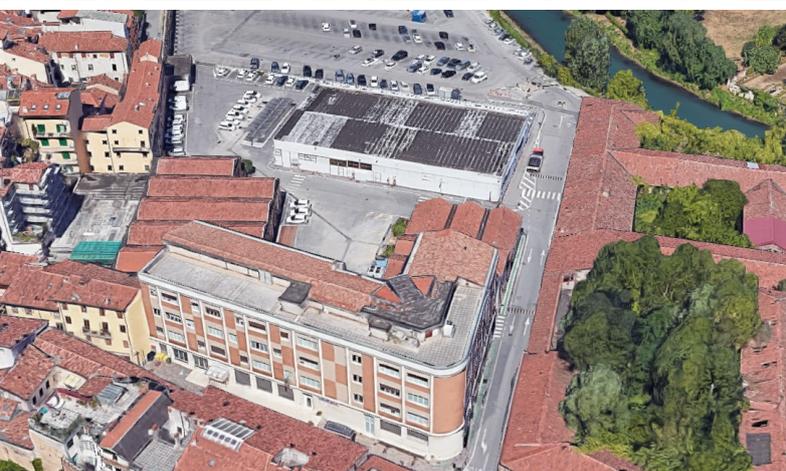




Comune di Vicenza

# DOCUMENTO DEL SINDACO

settembre 2025



## Variante parziale al Piano degli Interventi RIGENERAZIONE DELLA CITTÀ STORICA

a cura dell'Assessorato allo sviluppo economico e al territorio

Variante parziale al Piano degli Interventi  
Rigenerazione della città storica

**Documento del Sindaco**

*ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004*



**Premessa**

La legge urbanistica regionale n.11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato in Conferenza dei Servizi con la Regione Veneto il 26.08.2010. La ratifica da parte della Giunta Regionale avvenuta con delibera n. 2558 del 2.11.2010 è stata pubblicata nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010. Il PAT è entrato in vigore il giorno 15.12.2010.

Successivamente sono state approvate una serie di varianti parziali: la prima di modifica dell'appendice normativa, efficace dal 10.11.2012, la seconda per l'insediamento di un'attività produttiva mediante procedura semplificata SUAP, efficace dal 24.10.2018, la terza di adeguamento alle disposizioni della LR 14/2017 sul consumo del suolo, efficace dal 27.06.2020 e l'ultima di rettifica errore cartografico, efficace dal 15.02.2023.

Il Primo Piano degli Interventi è stato approvato con delibera consigliere n. 10 del 07.02.2013 e oggetto di rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza di cui alla delibera consigliere n. 16/2021. Successivamente sono state approvate una serie di varianti parziali, tra le quali riveste particolare importanza la variante parziale per la Città Storica approvata con delibera consigliere n. 44 del 20.06.2024. Uno degli obiettivi principali della variante consiste 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, o ancora incentivare la trasformazione di quegli spazi urbani con usi compatibili rispetto al contesto storico di riferimento.



In riferimento agli obiettivi sopra descritti, il piano contiene disposizioni programmatiche definite nei loro indirizzi dall'art 62 comma 5 lettera c. delle NTO del PI, che *indicano gli obiettivi strategici non ancora concretizzabili in previsioni operative quinquennali. Le previsioni programmatiche non hanno valore conformativo degli immobili, hanno validità a tempo indeterminato e possono essere attuate esclusivamente previo inserimento nelle previsioni operative mediante successive implementazioni nel PI su iniziativa diretta del Comune, anche in attuazione di norme o progetti speciali, o mediante accordi di cui agli artt. 6 o 7 della LR 11/2004.*

Il piano offre quindi un'ampia gamma di opzioni per l'attuazione delle disposizioni programmatiche con l'obiettivo di dare al Comune la possibilità di gestire con la massima flessibilità programmi di sviluppo e rigenerazione, attrarre investimenti, creare sinergie tra pubblico e privato, esplorare modelli di finanziamento innovativi.

Nel quadro programmatico generale degli ambiti di rigenerazione urbana, assumono particolare interesse i compendi patrimoniali di proprietà pubblica e quelli afferenti servizi e funzioni di pubblico interesse.

La consistenza di tale patrimonio è estremamente rilevante e comprende una significativa quantità di beni ora nella disponibilità del Comune, dello Stato, della Regione, della Provincia e di Enti, fondazioni, istituzioni pubbliche e società partecipate.

In questo contesto si colloca il "Piano Città degli immobili pubblici", in fase di sviluppo da parte dell'Agenzia del Demanio in collaborazione con il Comune, che si pone l'obiettivo di mettere a sistema il patrimonio pubblico statale, comunale e di altri enti pubblici analizzandone le potenzialità di recupero o trasformazione e definendone le priorità di utilizzo.



Nel Centro Storico assumono particolare rilevanza, tra i cespiti di proprietà pubblica, il complesso dell'ex tribunale e l'isolato di Santa Corona, le strutture edilizie dell'ex convento e delle ex carceri a San Biagio, il complesso ex fiera campionaria - ex scuola Giusti. Altra importante prospettiva di rigenerazione è determinata dalla riqualificazione del compendio immobiliare della sede di AGSM-AIM a San Biagio.

La rigenerazione di ambiti di proprietà pubblica, o di Enti/soggetti a rilevanza pubblica, oltre alla loro valorizzazione patrimoniale, riveste un interesse strategico per il Centro Storico in quanto idonea ad attrarre finanziamenti pubblici e innescare opportunità di partenariato pubblico/privato potenzialmente in grado di svolgere una funzione di "volano" per il resto della città.

Per tali ambiti la pianificazione comunale deve riservare pertanto la massima priorità.

### **La variante**

In questo contesto è necessario essere pronti ad affrontare i possibili scenari di rigenerazione del Centro Storico con strumenti adeguati a garantire contemporaneamente il massimo controllo pubblico delle trasformazioni, la trasparenza delle scelte e la tempestività delle procedure amministrative nonché a massimizzare il valore collettivo urbano degli interventi con una visione multidimensionale che consideri aspetti quali la qualità della vita, l'attrattività di residenti, imprese e turisti, la sostenibilità ambientale, la coesione sociale e le pari opportunità, la resilienza alle crisi economiche, ai cambiamenti demografici e agli eventi naturali.

Al fine di garantire il controllo pubblico degli interventi è opportuno che gli strumenti di pianificazione di dettaglio forniscano indicazioni precise in merito alle destinazioni d'uso compatibili, alla qualità architettonica e alla sostenibilità ambientale, ai benefici di carattere sociale, economico, culturale e ambientale.

Variante parziale al Piano degli Interventi  
Rigenerazione della città storica

**Documento del Sindaco**

*ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004*



Pertanto si intende procedere con la predisposizione di una o più varianti puntuali al Piano degli Interventi per la rigenerazione degli ambiti e dei beni di cui in premessa che definiscano nel dettaglio, oltre ai parametri urbanistici ed edilizi, i seguenti aspetti:

- obiettivi di rigenerazione (riuso, innovazione funzionale, miglioramento della qualità urbana e ambientale, tutela del tessuto urbano)
- benefici collettivi (spazi e servizi collettivi, housing sociale, spazi culturali, verde urbano)
- linee guida progettuali (inserimento architettonico degli interventi edilizi in ambito core zone del sito Patrimonio Mondiale UNESCO, qualità degli spazi pubblici, standard di efficienza energetica, sostenibilità e resilienza climatica).

Il presente Documento viene illustrato in Consiglio comunale ai sensi dell'art. 18, comma 1 della LR 11/2004, dando così avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione rivolta alla formazione della variante parziale.