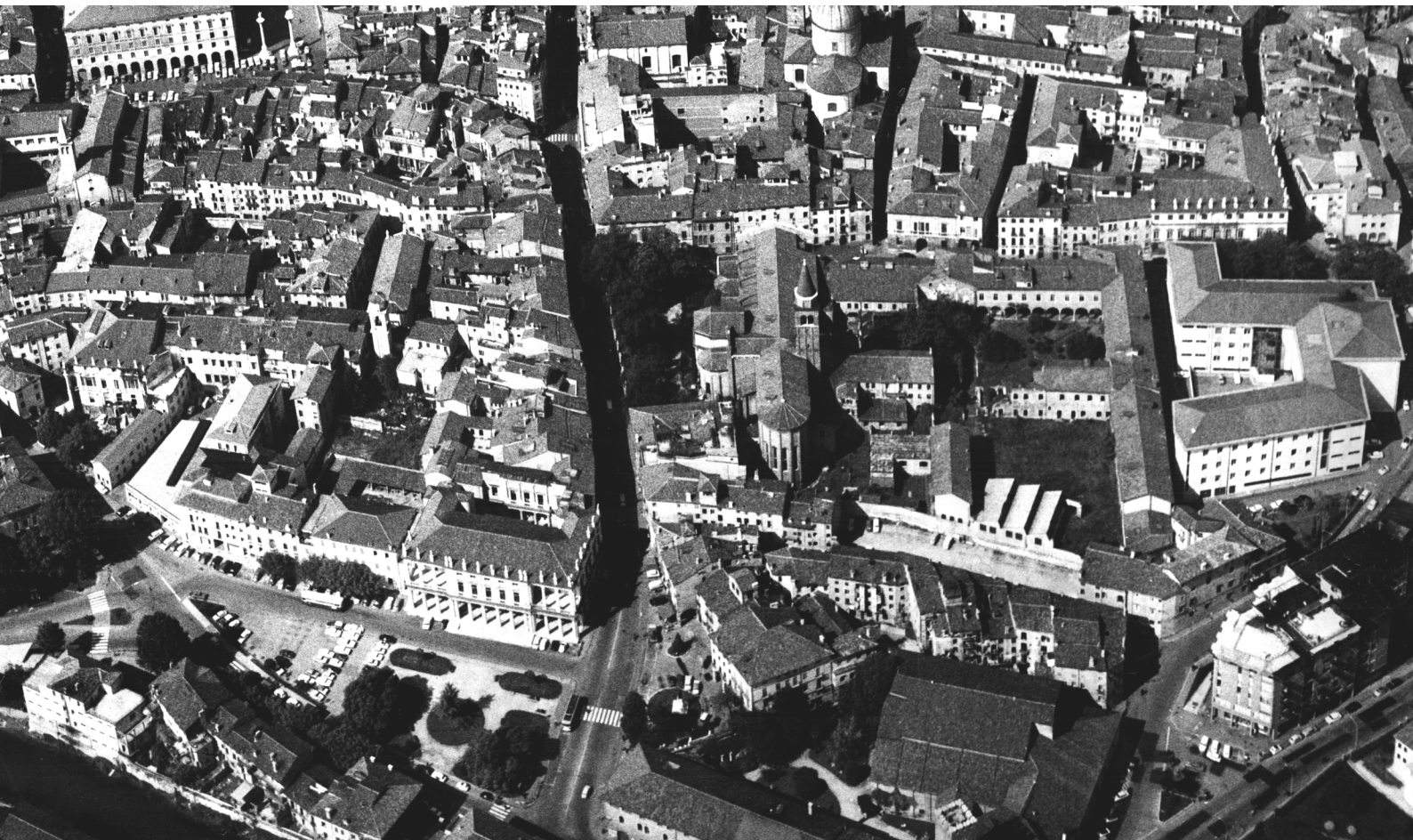




COMUNE DI VICENZA



ELABORATI DI VARIANTE

**Variante parziale al Piano degli Interventi
Ambito di intervento unitario/coordinato
“A1 SANTA CORONA”**

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

INDICE

Relazione illustrativa

Cenni storici

Il contesto urbanistico

Obiettivi dell'Amministrazione

Pianificazione vigente e tutele

Proposta di variante

Documentazione fotografica

Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche

ZTO A1 – Ambito di intervento unitario/coordinato “A1 SANTA CORONA”

Relazione illustrativa

Cenni storici

L'isolato di Santa Corona, che da Piano degli Interventi costituisce l'*Ambito di intervento unitario/coordinato "A1 SANTA CORONA"*, si trova nella parte Nord-Ovest del centro storico della città tra Contrà Santa Corona, Contrà delle Canove, Contrà delle Canove Vecchie e Corso Palladio. Ne fanno parte la Chiesa di Santa Corona, il complesso dell'ex convento domenicano e i relativi chiostri, ora sede del comunale Museo Naturalistico Archeologico, l'ex Palazzo di Giustizia realizzato negli anni '60, le cortine edilizie lungo Contrà Canove Vecchie e Corso Palladio, nonché il parcheggio Canove.

La Chiesa di Santa Corona è l'elemento fondante e il fulcro storico dell'intero isolato. La sua costruzione iniziò intorno al 1270 per volere del Comune e Vescovo di Vicenza, Beato Bartolomeo da Breganze. Lo scopo era conservare una delle spine della corona di Gesù (la Sacra Spina), donata al Vescovo dal re di Francia Luigi IX. La gestione fu affidata ai Frati Domenicani, che ne fecero un importante centro spirituale e culturale. Dal 1303, la chiesa fu anche sede del Tribunale dell'Inquisizione. L'edificio è un notevole esempio di stile gotico, con una facciata in laterizio "a capanna" e un interno austero a tre navate.

Adiacente alla chiesa, il complesso dell'ex convento dei Domenicani, che comprende i due chiostri, ora sede del Museo Naturalistico Archeologico. Il convento fu un importante centro religioso fino al 1810, anno in cui i decreti napoleonici soppressero gli ordini e causarono l'allontanamento dei frati. Dopo la soppressione, gli spazi dell'ex convento furono destinati a funzioni civili e scolastiche, ospitando prima un ginnasio e successivamente l'Istituto Tecnico Rossi, dotato di convitto e laboratori costruiti nell'ex orto del convento. L'aula magna, i chiostri e i laboratori furono bombardati nel 1944 con gravi danni al complesso immobiliare.

Sull'area dell'ex orto del convento, detta "Orti dei Domenicani", racchiusa tra l'ex convento e Contrà delle Canove, liberata dalle macerie dei laboratori della scuola, fu costruito nei primi anni '60 del secolo scorso l'ex Palazzo di Giustizia, in precedenza ospitato principalmente nel palazzo di Piazza delle Biade, anch'esso parzialmente distrutto dal bombardamento del 1944. L'immobile ha conservato la sua destinazione fino al

2015, data di entrata in funzione del nuovo Tribunale di Vicenza di Borgo Berga. La struttura risulta ora inutilizzata.

La scelta urbanistica, figlia dell'epoca della ricostruzione post-bellica, fu a suo tempo controversa, in quanto l'architettura moderna dell'edificio si confrontava in modo brusco con il contesto storico-artistico preesistente occupando un sito storicamente e culturalmente sensibile, ovvero gli Orti dei Domenicani, adiacenti alla storica Chiesa di Santa Corona. Molte le posizioni critiche a riguardo tra le quali quella dello storico Renato Cevese che considerava la costruzione dell'edificio un "sgarbo alla città" e un'operazione urbanistica infelice.

Il parcheggio che si trova sul retro del Museo Naturalistico Archeologico, nell'area di Contrà Canove Vecchie, in parte sul sedime delle case storiche un tempo esistenti lungo la strada e demolite nel 1937, è costituito da una struttura prefabbricata in metallo, allestita nei primi anni 2000, che consente la distribuzione della sosta su due livelli per una capienza di circa 200 posti. Recentemente oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria. Per la sua posizione strategica, a pochi passi da Corso Palladio, è particolarmente utilizzato per l'accesso al centro storico.

Tale ambito, "svuotato" dapprima dalla demolizione dell'antica cortina edilizia su Contrà Canove Vecchie nel 1937 e poi dall'abbattimento dei resti dei volumi dei fabbricati scolastici otto-novecenteschi, ha visto confrontarsi nel tempo numerose proposte progettuali, sempre abbandonate, fra le quali quella degli anni '70 per la costruzione di un teatro che sfruttava i dislivelli rispetto all'ex convento, o quella più recente degli anni 2000 sviluppata a seguito del concorso di progettazione per l'ampliamento del Museo e Piazza a Santa Corona, volto a dare nuovi spazi al museo, nuovi uffici al tribunale, una piazza e sottostante parcheggio interrato.

Il contesto urbanistico

Per l'ambito di Santa Corona, gli aspetti urbanistici rilevanti, rispetto ai quali un progetto di rigenerazione urbana deve garantire il necessario bilanciamento, sono:

- le presenze storiche e culturali di primario valore per la città rispetto alle quali è necessario adottare un approccio di massima tutela e di ricomposizione filologica nel rispetto della matrice originaria;
- il nodo dell'ex Palazzo di Giustizia nella doppia veste di elemento critico e di grande potenzialità per la città storica. La sua trasformazione costituisce l'occasione per sanare una rottura stilistica e una ferita urbanistica postbellica e cogliere l'occasione per dotare la città storica di nuove funzioni e spazi urbani;

- l'infrastruttura di sosta, che deve trovare il giusto bilanciamento tra decoro urbano e funzionalità.

Infatti, la riqualificazione dell'isolato di Santa Corona costituisce un esercizio di equilibrio tra la tutela del patrimonio monumentale, la riconsiderazione di un episodio edilizio del XX secolo e l'assicurazione dell'accessibilità mirando a un'armonizzazione funzionale e visiva nel cuore del centro storico.

L'ambito di Santa Corona costituisce un episodio della forma urbana della città storica nel quale gli interventi di restauro e di riqualificazione devono porsi come occasioni per il rilancio e l'ampliamento dell'offerta di spazi pubblici e di servizio, di un luogo fortemente danneggiato dai bombardamenti aerei della seconda guerra mondiale e profondamente modificato dallo squarcio del fronte edilizio un tempo esistente lungo la Contrà Canove Vecchie, nonché successivamente ulteriormente messo in crisi dall'abbandono dell'ex Palazzo di Giustizia.

Obiettivi dell'Amministrazione

Con il Documento del Sindaco sulla rigenerazione della città storica, presentato al Consiglio comunale il 18 settembre 2025, viene evidenziato l'interesse strategico rivestito dagli interventi di riuso e trasformazione urbana connessi agli ambiti di proprietà pubblica, o di Enti/soggetti a rilevanza pubblica. Essi, oltre agli aspetti di valorizzazione patrimoniale, rivestono un interesse strategico per il centro storico in quanto idonei 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.

In questo senso l'isolato di Santa Corona, nel quale sono inserite molte importanti proprietà pubbliche, costituisce un ambito prioritario per l'attivazione di un programma di trasformazione urbana e di progettazione di spazi e funzioni.

L'obiettivo della presente variante, condivisa anche con la Soprintendenza, è quello fornire indicazioni precise in merito all'assetto urbanistico dell'ambito sia in riferimento alle destinazioni d'uso che al disegno architettonico, con una soluzione coordinata e funzionale a conformare un assetto complessivo e unitario dell'intero isolato, orientata altresì alla qualità architettonica e alla sostenibilità sociale, economica, culturale e ambientale.

La variante, nell'ottica di incentivare l'attuazione del progetto di rigenerazione, si pone i seguenti obiettivi:

- riqualificare il complesso dell'ex Palazzo di Giustizia con un intervento di rigenerazione urbana che prevede la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera di alto livello in una posizione strategica dal punto di vista turistico di cui il centro storico di Vicenza è carente, con una soluzione progettuale coerente con il contesto in particolare per ciò che riguarda la relazione visiva e rapporti volumetrici con il prospettante Palazzo Leoni Montanari nonché congruente con l'orientamento dei volumi rispetto all'assetto planimetrico dei chiostrii;
- integrare contestualmente gli spazi pubblici nell'ottica di incentivare la funzione pedonale di Contrà Santa Corona con la creazione di una piazza pedonale e la valorizzazione delle attuali alberature;
- prevedere la ricostruzione filologica delle parti dei chiostrii/biblioteca distrutti dai bombardamenti della seconda guerra mondiale;
- riqualificare, nel rispetto delle prescrizioni del relativo vincolo beni culturali, l'ambito del parcheggio esistente mediante il completamento della cortina edilizia lungo Contrà Canove Vecchie e la sistemazione definitiva con una piazza pedonale dello spazio dell'attuale parcheggio che si svilupperà su livelli interrati;
- creare un asse pedonale di collegamento che all'interno dell'ambito metta in relazione Contrà Canove Vecchie, la nuova piazza soprastante il parcheggio e Contrà Santa Corona, con le funzioni su di essa prospettanti.

Pianificazione vigente e tutele

Nella pianificazione vigente (Elaborato 10.1 – Città Storica), l'isolato di Santa Corona è ricompreso all'interno degli Ambiti di intervento unitario/coordinato di cui all'art. 70 delle NTO del PI, denominato A1 – Santa Corona.

Gli edifici ricompresi all'interno di detto ambito sono inoltre classificati ai sensi dell'art. 71 delle NTO del Piano degli Interventi nelle seguenti categorie:

- complesso della Chiesa di Santa Corona - Categoria A.1 “Comprende emergenze architettoniche ed edifici di rilevante valore storico, architettonico e assimilabili”;
- complesso dei Chiostrii di Santa Corona - Categoria A.2 “Comprende edifici di valore storico, architettonico, ambientale e assimilabili”;

- complesso dell'ex Palazzo di Giustizia - Categoria A.4 "comprende edifici di interesse culturale, testimoniale di contesto ed assimilabili".

L'area occupata dall'attuale parcheggio non ha classificazione in forza della provvisorietà della struttura stessa.

Dal punto di vista della qualità urbana e ambientale (Elaborato 10.2 – Città Storica), l'ambito è interessato dalle seguenti disposizioni:

- percorsi e spazi di relazione, in particolare l'area dell'attuale Parcheggio Canove e il sedime degli edifici demoliti nel 1937 è individuata quale "Aree attualmente utilizzate per la sosta da riqualificare" (Art. 74 delle NTO) ;
- sistemi ambientali e rete ecologica, in particolare l'area del Chiostro Maggiore del Convento di Santa Corona è individuato quale "Aree verdi complementari da configurare pubbliche" (Art. 76 delle NTO);
- l'area relativa allo spazio verde a fianco della Chiesa di Santa Corona è individuata quale "Aree verdi complementari da configurare private";
- programma di riqualificazione percettiva della città storica, in particolare l'area dei Chiostri di Santa Corona, prospiciente il Palazzo Migliorini e l'area della Chiesa di Santa Corona sono interessate parzialmente dagli "Ambiti di controllo diretto dell'immediato contesto" (Art. 63 delle NTO);
- tutta l'area di Contrà Santa Corona e relativi fronti dei palazzi ed edifici prospicienti sono interessati dagli "Assi urbani ed Ambiti prioritari nel programma di riqualificazione percettiva".

Per quanto attiene alla situazione vincolistica, l'ambito ricade parzialmente, in via precauzionale e cautelativa, nella fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua (fiume Bacchiglione) ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004.

Sono altresì efficaci il decreto ministeriale del 13.10.2005 di dichiarazione dell'interesse storico artistico del complesso di Santa Corona, costituito dalla chiesa e giardino, dall'ex monastero e dai chiostri, nonché il decreto ministeriale del 31.03.2009 di tutela indiretta, riferito all'ambito più ampio comprensivo dell'area del parcheggio e dell'edificato lungo Contrà delle Canove Vecchie.

Proposta di variante

La variante, per dare attuazione agli obiettivi di pianificazione sopra delineati, individua un ambito di progettazione coordinata e tre stralci riferiti ad altrettanti comparti ove sviluppare specifiche strategie trasformative coordinate in un disegno unitario. Gli

stralci possono essere attuati autonomamente nel rispetto del disegno urbanistico coordinato.

Lo stralcio n. 1, relativo al complesso dell'ex convento e dei chiostri, prevede la ricostruzione filologica dell'originaria consistenza edilizia per le parti distrutte dai bombardamenti del 1944.

Lo stralcio n. 2, relativo all'ambito tra i chiostri e Contrà delle Canove Vecchie occupato in parte dal parcheggio prefabbricato, prevede la ricostruzione della cortina edilizia demolita nel 1937 lungo Contrà Canove Vecchie e la riqualificazione dell'area occupata dal parcheggio con la realizzazione di una piazza/giardino e la sottostante creazione di un parcheggio multipiano. Gli interventi devono rispettare - per assetto planivolumetrico quote e caratteristiche - le prescrizioni contenute nel decreto di tutela del 31.03.2009.

Lo stralcio n. 3, relativo al complesso dell'ex Palazzo di Giustizia, prevede la sostituzione edilizia della struttura esistente e la realizzazione di un edificio con destinazione ricettiva alberghiera. La scheda prevede un progetto planivolumetrico particolareggiato comprensivo della definizione dei rapporti spazio-dimensionali e architettonici delle varie costruzioni coinvolte, in particolare per ciò che attiene ai rapporti tra l'edificio con destinazione ricettiva e i complessi dei chiostri di Santa Corona e il Palazzo Leoni Montanari. Verso i chiostri viene mantenuta la distanza del fabbricato esistente, consentendo l'allineamento del nuovo fronte con detto fabbricato, mentre verso Palazzo Leoni Montanari, sul lato opposto di Contrà Santa Corona, è prevista una diversa configurazione planimetrica con parziale avanzamento del corpo di fabbrica rispetto all'esistente finalizzato a realizzare una piccola piazza. L'altezza dell'edificio di progetto risulta ridotta rispetto all'altezza massima esistente e le quote di gronda e di colmo di progetto si allineano con quelle di Palazzo Leoni Montanari che costituisce senza dubbio, con la sua facciata verso Contrà Santa Corona, l'emergenza storico-architettonica più rilevante dal punto di vista della valutazione delle relazioni visive.

Nell'ambito di progettazione coordinata, sono individuati i percorsi di collegamento pedonale coordinati e interconnessi da Contrà Santa Corona a Contrà delle Canove Vecchie attraverso la piazza prevista nello stralcio n. 2 per migliorare la fruibilità degli spazi urbani.

Gli stralci n. 1 e n. 2 sono da attuarsi come opera pubblica essendo gli ambiti di proprietà e con funzioni esclusivamente pubbliche.

Lo stralcio n. 3 è da attuarsi, nel caso di rispetto del progetto planivolumetrico particolareggiato definito dalla scheda, con intervento diretto convenzionato che preveda, a carico del soggetto proponente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste. Nel caso di variazione rispetto all'assetto planivolumetrico indicato nella scheda, mediante piano urbanistico attuativo.

Il tutto è puntualmente descritto in una apposita nuova scheda urbanistica denominata Ambito di intervento unitario/coordinato "A1 SANTA CORONA", da inserire nell'Elaborato 5 del Piano degli Interventi.

Le disposizioni puntuali urbanistico-edilizie per i singoli stralci prevalgono sulle norme generali di PI. Per tutto quanto non disciplinato dalle stesse, si applica quanto previsto dalle norme del Piano degli Interventi.

Documentazione fotografica



vista aerea tratta da Google maps



vista aerea tratta da Google maps



vista aerea tratta da Google maps



vista da Contrà Santa Corona



vista da Contrà Santa Corona



vista da Contrà Santa Corona



vista da Contrà Santa Corona



vista da Contrà delle Canove



vista da Contrà delle Canove



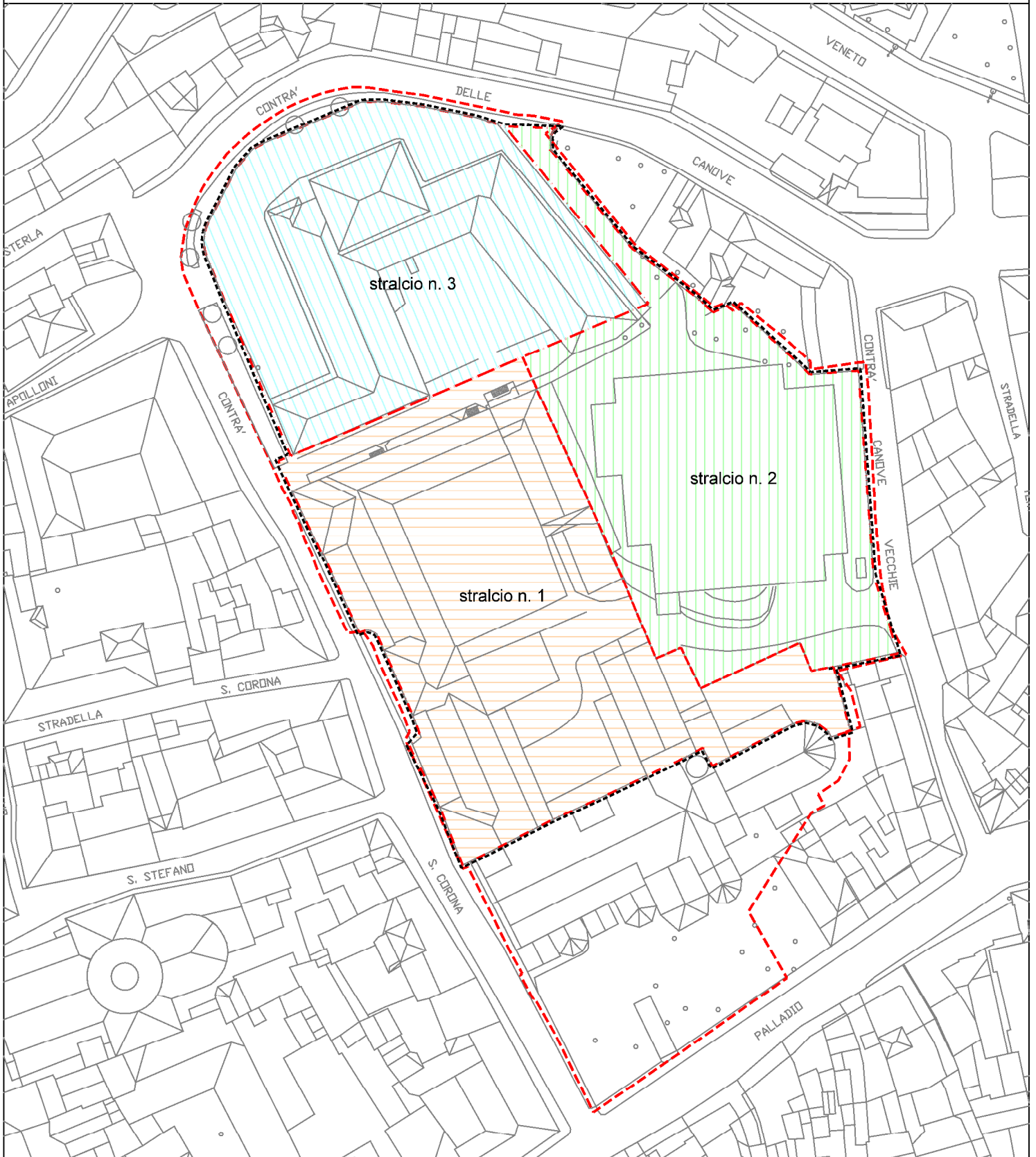
vista da Contrà Canove Vecchie



vista da Contrà Canove Vecchie

Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche

ZTO A1 – Ambito di intervento unitario/coordinato “A1 SANTA CORONA”



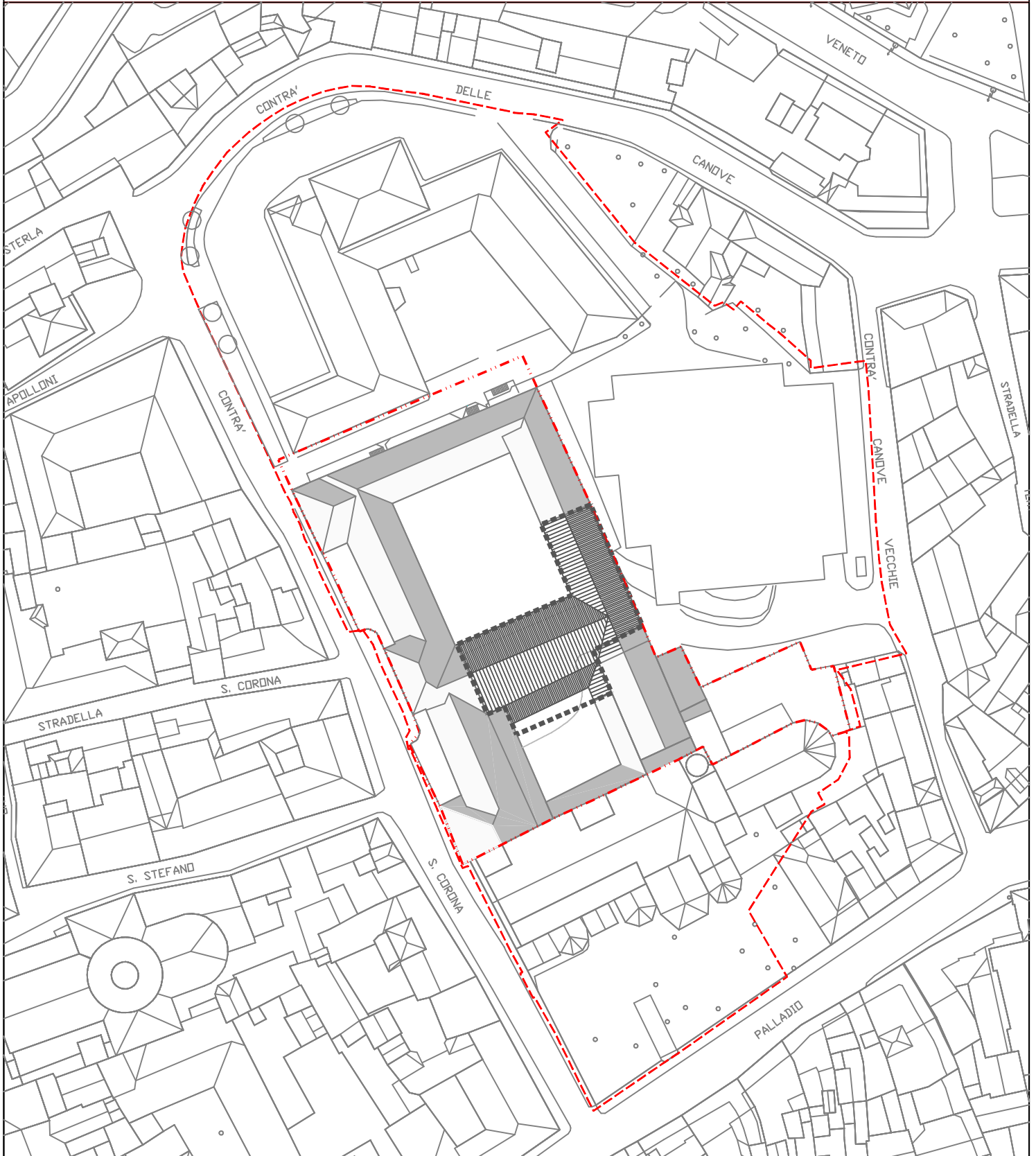
--- Ambito di intervento unitario/coordinato
A1 SANTA CORONA

--- ambito di progettazione coordinata

--- stralcio n. 1

--- stralcio n. 2

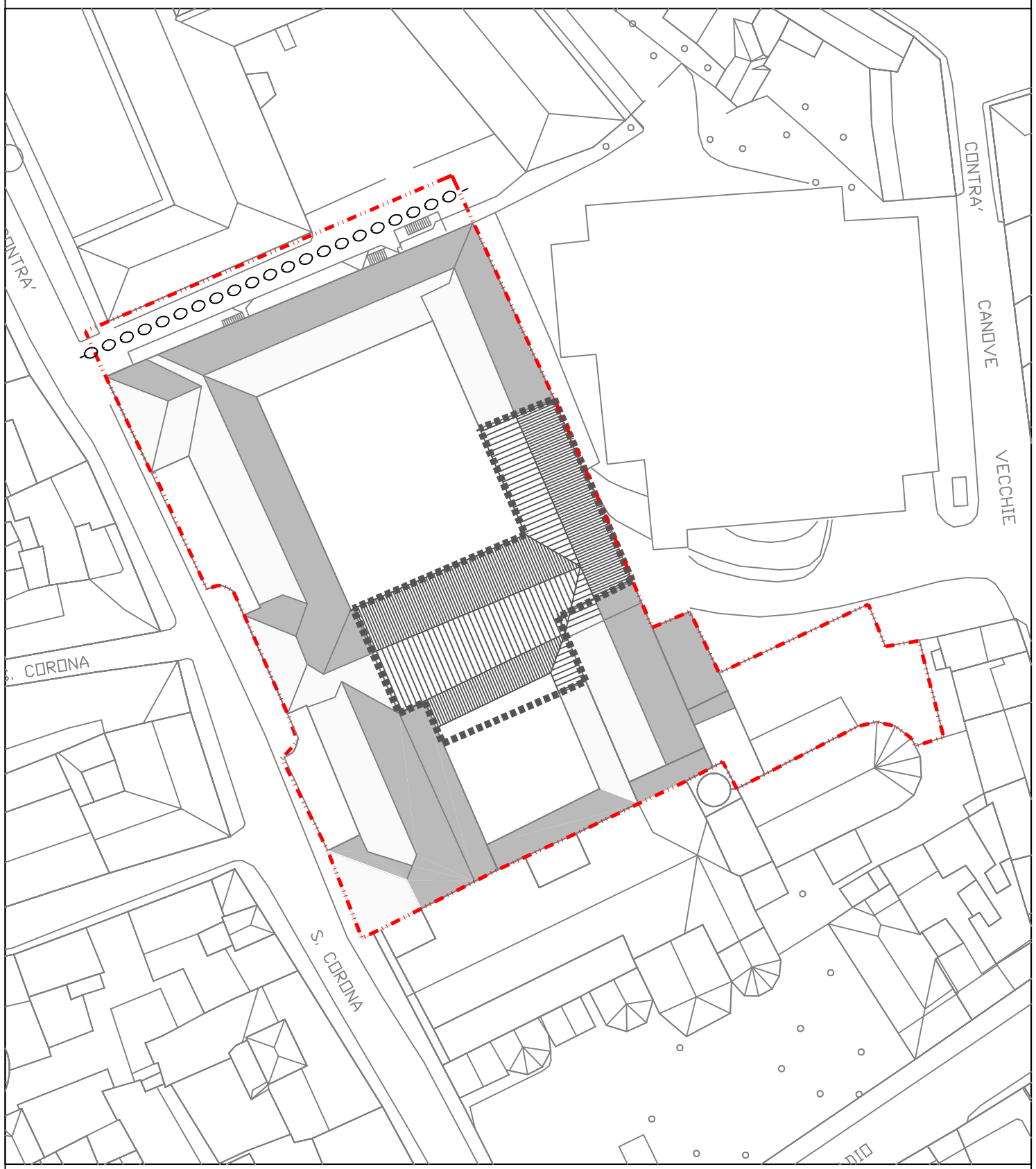
--- stralcio n. 3





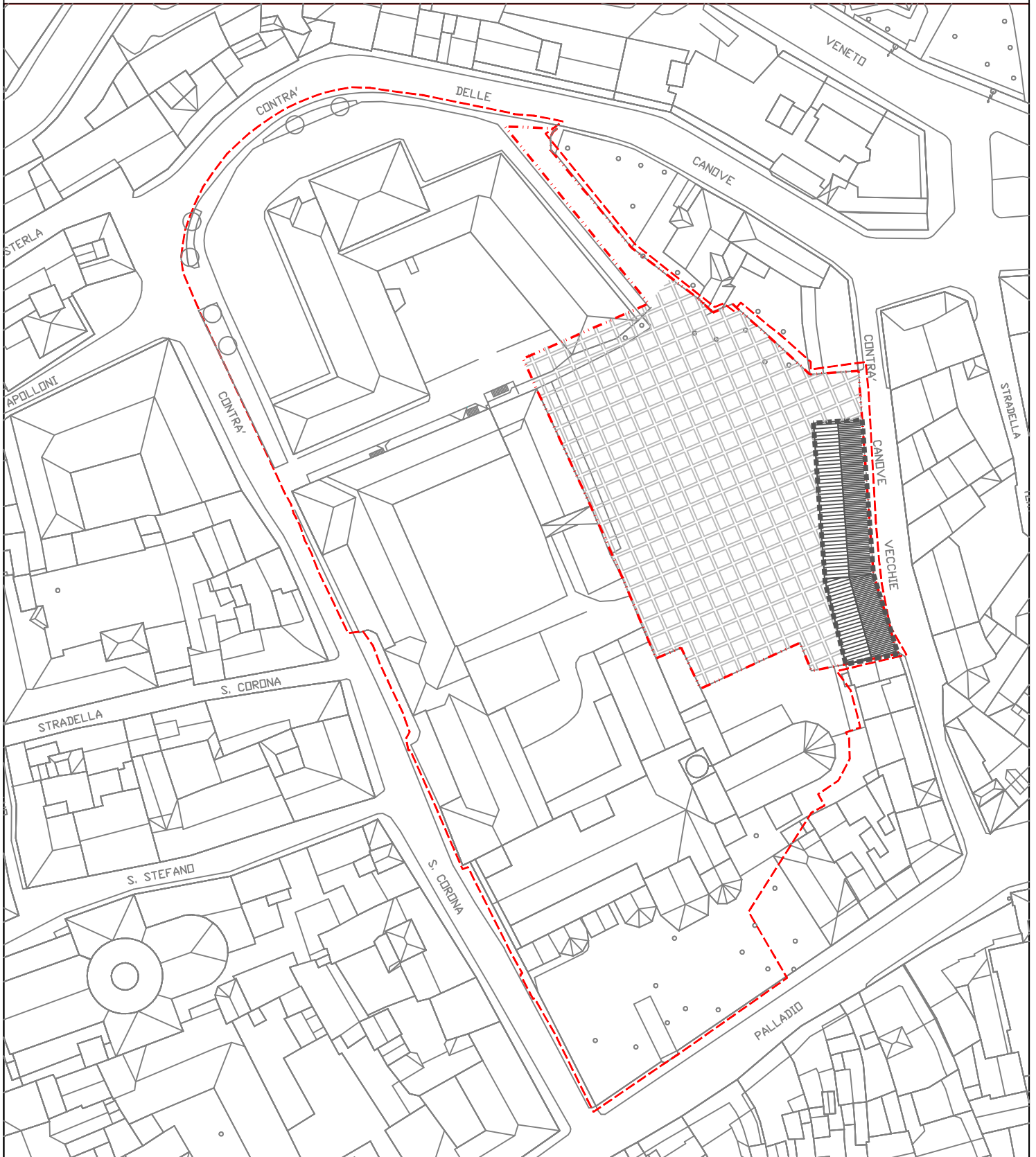
— — — — — Ambito di intervento unitario/coordinato
A1 SANTA CORONA

▭ stralcio n. 1

MODALITÀ DI INTERVENTO
opera pubblica



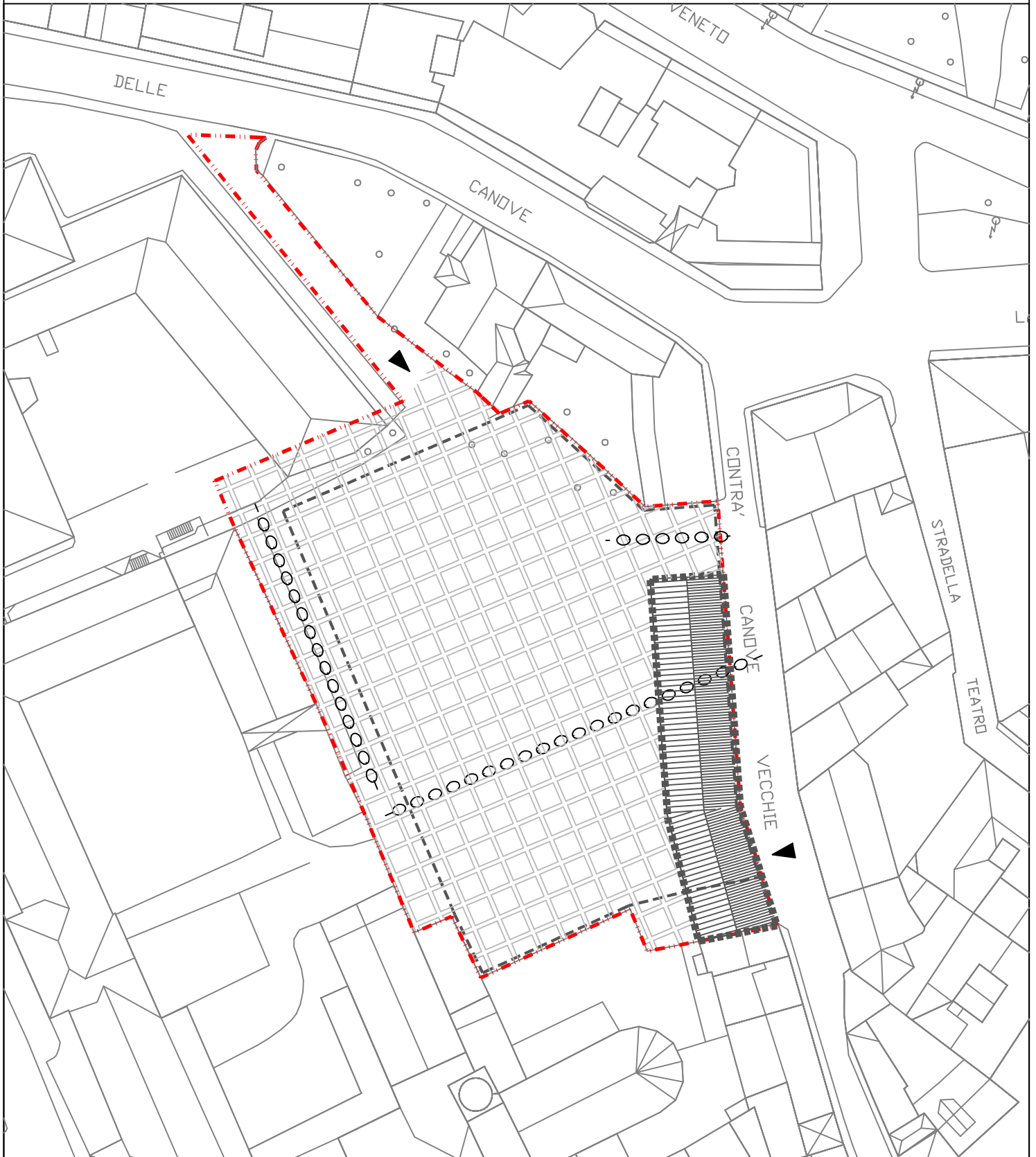
-  inviluppo massimo nuovo corpo di fabbrica per la ricostruzione filologica chiostri/biblioteca
-  - connessione pedonale lato Nord



— — — — — Ambito di intervento unitario/coordinato
A1 SANTA CORONA

▭ stralcio n. 2

MODALITÀ DI INTERVENTO
opera pubblica



involuppo massimo nuova costruzione
cortina edilizia



involuppo massimo nuova costruzione
parcheggio interrato



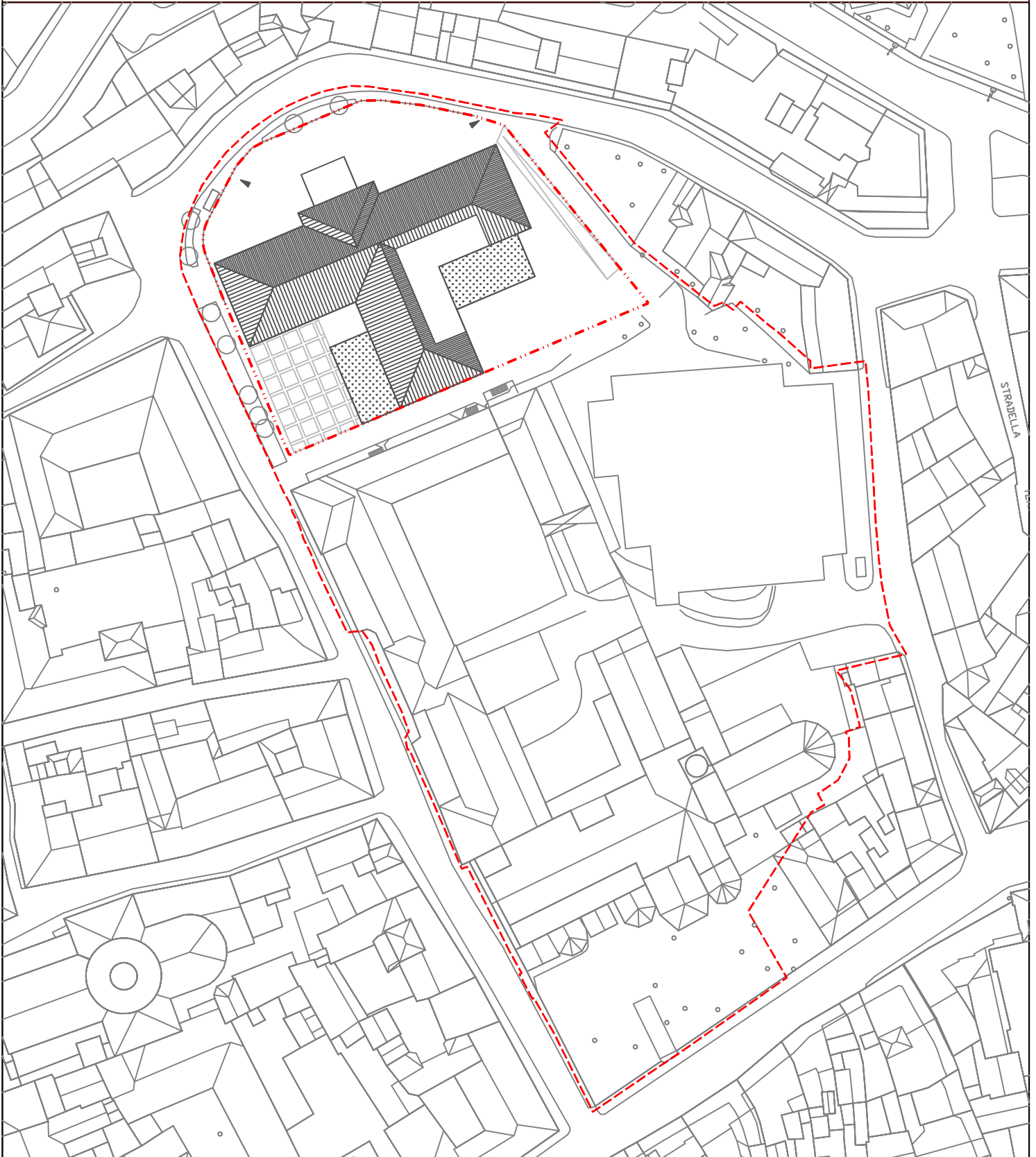
area sviluppo piazza / giardino



connessione pedonale



accessi carrai esistenti da riorganizzare
in relazione al progetto opere/edifici

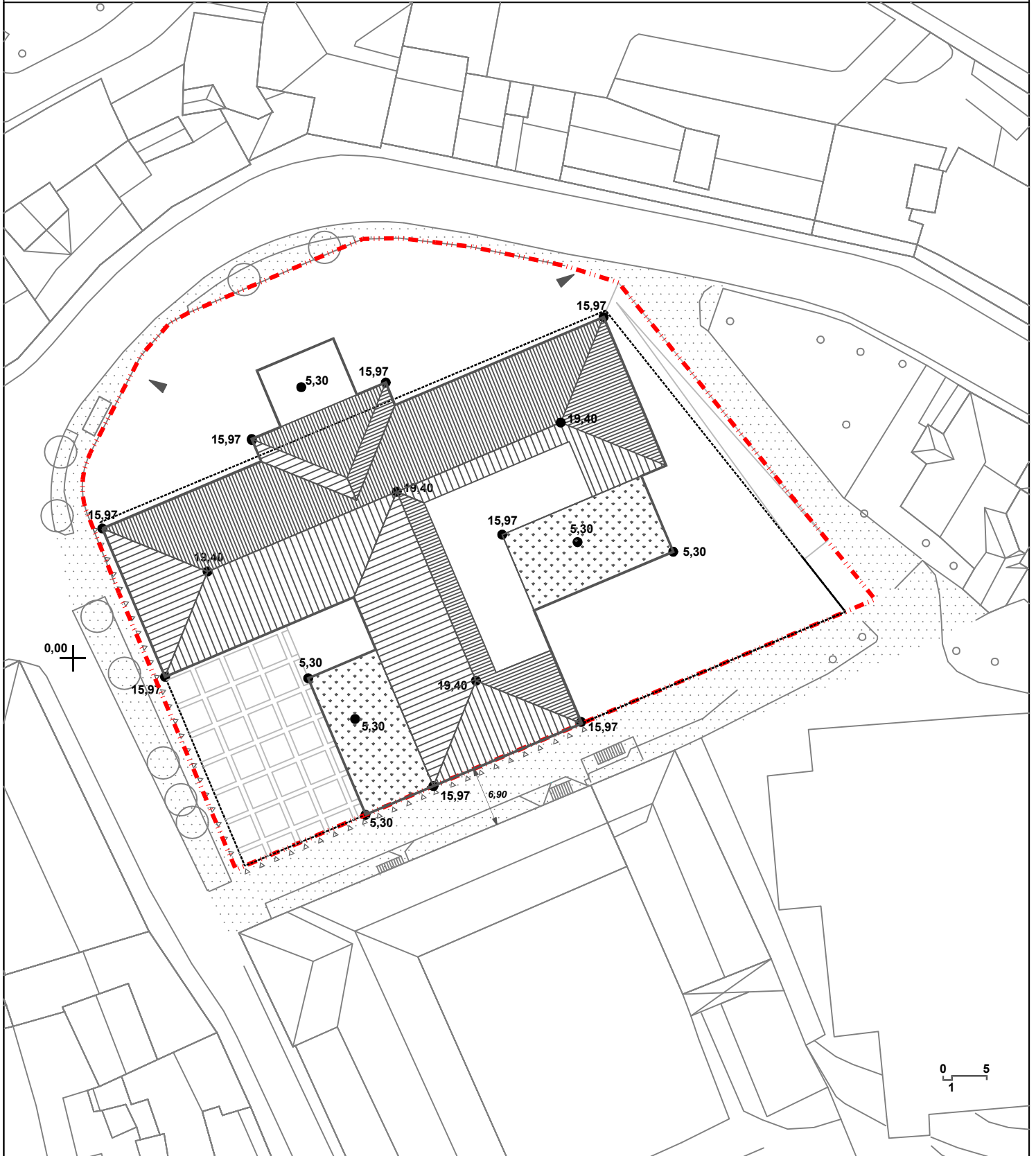


— — — — — Ambito di intervento unitario/coordinato
A1 SANTA CORONA

▭ stralcio n. 3






MODALITÀ DI INTERVENTO






intervento edilizio diretto convenzionato nel
rispetto del planivolumetrico
pua negli altri casi

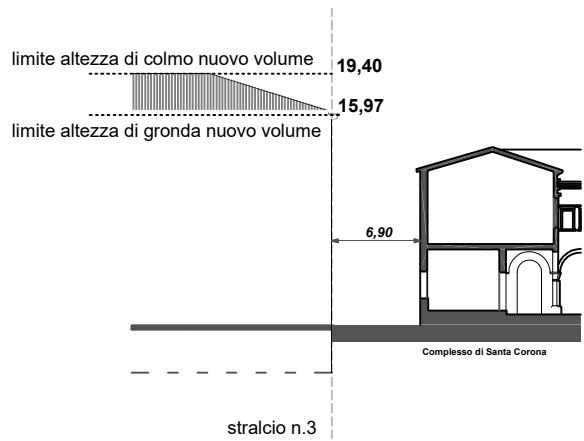
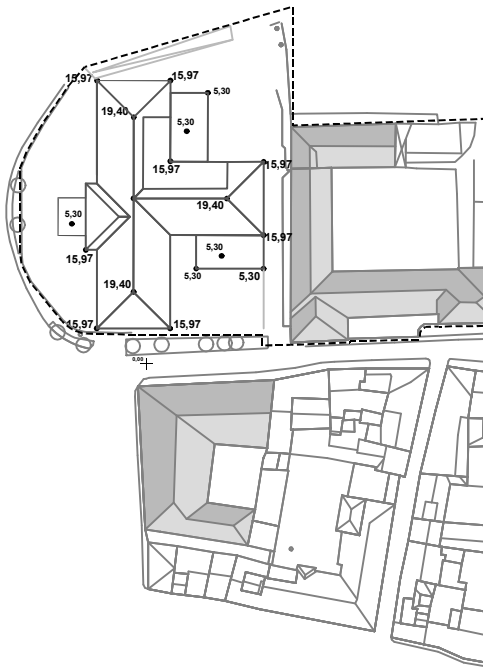
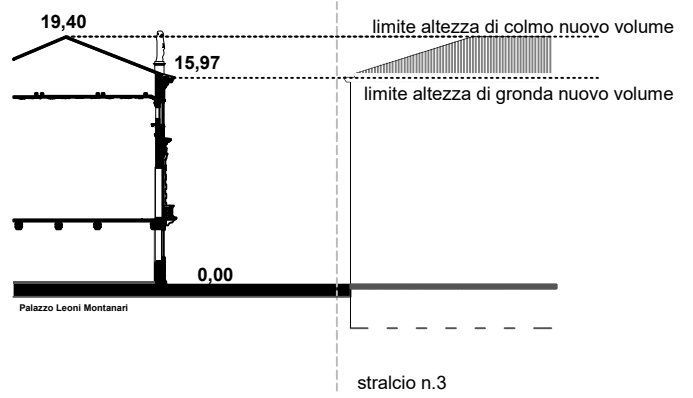
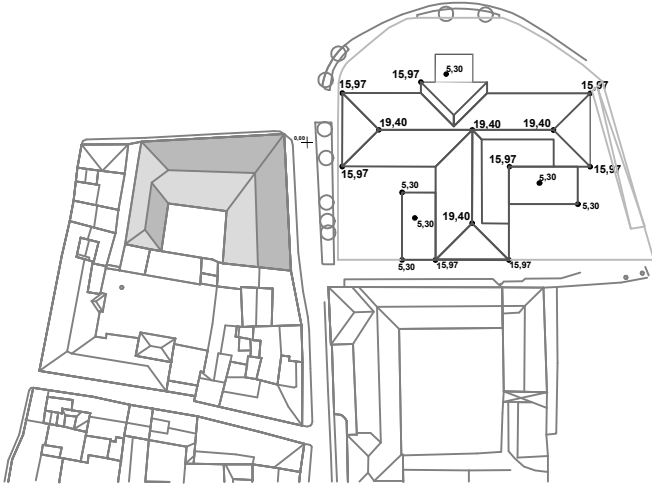


0,00 +

0 5
1

-  sagoma nuova costruzione
-  inviluppo massimo parcheggio interrato
-  area sviluppo piazza a uso pubblico
-  tetto piano con superficie trattata a verde
-  area pubblica da sistemare in funzione all'intervento

-  quota di riferimento
-  altezza di progetto
-  nuovi accessi carrai da definirsi con il progetto
-  posizione rampa accesso parcheggio interrato
-  allineamento con corpo di fabbrica ex tribunale



■■■■■ ambito di progettazione coordinata ai fini della verifica dei rapporti planivolumetrici

DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Le disposizioni per i singoli stralci di intervento prevalgono sulle norme generali del PI. Per tutto quanto non disciplinato dalle stesse, si applica quanto previsto dalle norme del Piano degli Interventi.

L'attuazione degli interventi dei singoli stralci dovrà osservare le prescrizioni riportate nel parere preventivo della competente Soprintendenza, Protocollo MIC_SABAP-VR_UO24|12/01/2026|0000675-P.

stralcio n. 1

Modalità di intervento

Opera pubblica

Destinazioni d'uso

Attività museali, espositive e culturali, attività amministrative collegate alla funzione collettiva.

Volumetria

La volumetria è quella data in relazione alla ricostruzione filologica dei chiostri/biblioteca rispetto alla struttura edilizia attuale.

Altezza

Dovrà essere in continuità con la linea di gronda e la linea di colmo dei corpi di fabbrica esistenti, di cui il nuovo volume completa la struttura edilizia attuale.

Disposizioni particolari

Il piano terra del nuovo corpo di fabbrica, coordinato con la parte esistente, dovrà essere in comunicazione con la piazza prevista nello stralcio n. 2.

Dovrà altresì essere progettata la connessione pedonale alla medesima piazza dal lato Nord del complesso comunale.

Il progetto dovrà essere sottoposto alla preventiva valutazione della competente Soprintendenza.

stralcio n. 2

Modalità di intervento

Opera pubblica

Destinazioni d'uso

Nuovi edifici su contrà Canove Vecchie: lettera A. e lettera B. dell'art. 64 delle NTO.

Ambito retrostante: piazza e giardino pubblico, parcheggio multipiano nel livello interrato.

Volumetria

Nuovi edifici su contrà Canove Vecchie: la volumetria è quella data in relazione al sedime indicato nella scheda e alle prescrizioni dettate dal decreto di tutela 31 marzo 2009. La nuova cortina edilizia potrà svilupparsi anche in più edifici e con altezze differenziate.

Parcheggio multipiano interrato: il manufatto non dovrà essere esteriormente percepibile, fatti salvi eventuali contenuti elementi tecnici che, in ogni caso, non dovranno emergere dalla quota definita in applicazione del successivo punto.

Altezza

Lo sviluppo in altezza dei nuovi edifici, così come la quota della nuova piazza/parcheggio interrato, devono rispettare le prescrizioni indicate all'art. 1 del decreto di tutela 31 marzo 2009.

Disposizioni particolari

Per i nuovi edifici su contrà Canove Vecchie, forme e linguaggio architettonico dovranno garantire appropriati livelli di qualità.

Dovranno essere create le connessioni pedonali, secondo i tracciati indicativi segnati nella scheda, così come essere riorganizzati gli accessi carrai esistenti in funzione della progettazione della piazza/parcheggio interrato e dei nuovi edifici.

I progetti delle opere edilizie devono essere sottoposti alla preventiva valutazione della competente Soprintendenza.

stralcio n. 3

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto convenzionato in attuazione dell'assetto planivolumetrico massimo della scheda. Piano urbanistico attuativo nel caso di variazione rispetto all'assetto planivolumetrico indicato nella scheda.

Destinazioni d'uso

Attività ricettiva alberghiera e servizi complementari.

Volumetria

Nel rispetto dell'assetto planivolumetrico indicato nella scheda, la volumetria realizzabile non può superare il volume dell'edificio esistente previsto in demolizione.

Altezza

Le altezze del volume di progetto sono indicate nella scheda.

Distanze

Sul lato verso il complesso di Santa Corona e sul lato verso Palazzo Leoni Montanari, è ammesso l'allineamento dei nuovi fronti rispetto alla posizione del corpo di fabbrica dell'ex Palazzo di Giustizia, come indicato nella scheda.

Disposizioni particolari

L'intervento edilizio dovrà essere realizzato garantendo l'unitarietà delle caratteristiche morfologiche del contesto, ossia del tessuto storico di riferimento e della strada con la quale si relaziona.

In attuazione dell'intervento, è ammessa la demolizione della parte dell'ex Palazzo di Giustizia ricadente nello stralcio n. 2.

Gli impianti tecnologici dovranno essere ricavati all'interno del nuovo edificio, senza impatti visivi e di emissioni verso gli spazi pubblici.

Sulla superficie delle falde di copertura non ricadente nelle aree definite come "Assi urbani e ambiti prioritari nel programma di riqualificazione percettiva", è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici con le modalità realizzative di cui all'art. 66 comma 9 delle NTO.

Sarà a cura e spese del soggetto attuatore della presente unità di progettazione la sistemazione dell'area pubblica indicata nella scheda, sulla quale sono consentiti apparati tecnologici di sicurezza nel rispetto della funzionalità della medesima area pubblica, procedendo in accordo con i settori comunali competenti. Le alberature esistenti fronte Palazzo Leoni Montanari dovranno essere preservate, mentre le alberature su contrà delle Canove potranno anche essere riposizionate e integrate in funzione dell'intervento.



Verona, data del protocollo

Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA

Al Comune di Vicenza – Settore Urbanistica
vicenza@cert.comune.vicenza.it

Risposta al foglio prot. n.	del	Pos. Mon.
Prot. in entrata n.	0037697-A del 26-11-2025	Pos. Vincolo
Classifica	34.43.01	

OGGETTO: VICENZA (VI). Ambito di intervento unitario/coordinato “A1 SANTA CORONA”. Proposta di variante parziale al Piano degli Interventi (PI) per la valorizzazione del compendio ex Palazzo di Giustizia. Parere.

A RISCONTRO dell'istanza inoltrata dall'Amministrazione Comunale di Vicenza, pervenuta il 25-11-2025 e acquisita al protocollo n. 0037597-A del 26-11-2025, volta ad ottenere il parere preventivo sulla proposta di variante al Piano degli Interventi;

VISTO il D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, con particolare riferimento agli articoli relativi alla tutela dei beni culturali e paesaggistici;

VISTO l'art.16, comma 3, della legge 1150 del 17 agosto 1942;

CONSIDERATO che l'immobile denominato “Complesso di Santa Corona” è sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m. e i. con D.D.R. 13-10-2005;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. a favore del “Complesso di Santa Corona”, con D.D.R. 31-03-2009, sono state prescritte misure adeguate di tutela indiretta a salvaguardia sia dei complessi denominati Palazzo Leoni Montanari e Casa Da Monte, sia del complesso di Santa Corona, consentendo, in particolare, un'appropriata ricomposizione delle porzioni di tessuto edilizio demolite nel corso del XIX secolo;

VISTA la nota n. 0039640-P del 03-12-2025 con la quale questo Ufficio ha precisato che la particella su cui insiste l'ex palazzo di Giustizia non è ricompresa nel perimetro di tutela indiretta di cui al DDR 31-03-2009;

CONSIDERATO che l'area di intervento A.1 "SANTA CORONA" ricade integralmente nel centro storico e comprende immobili gravati da tutele dirette (Complesso di Santa Corona) e indirette (contesto circostante, escluso l'ex palazzo di Giustizia per le motivazioni di cui alla nota sopra citata);

CONSIDERATO inoltre che l'isolato di Santa Corona ricade interamente all'interno del circuito murario del nucleo abitativo di epoca romana di Vicenza, a sua volta impostato sul precedente abitato protostorico, come testimoniato da vari sondaggi archeologici effettuati in passato in contrà Canove Vecchie/S. Corona (ad es. area parcheggio Fogazzaro, civico 24 di contrà Canove Vecchie, incrocio contrà Canove Vecchie-corso Palladio);

CONSIDERATO che la variante parziale al piano degli interventi si pone l'obiettivo di una rigenerazione urbana complessiva dell'isolato, mirando alla ricucitura del tessuto storico e alla riqualificazione di spazi compromessi da eventi bellici e successive realizzazioni.

CONSIDERATO che l'Amministrazione comunale ha articolato gli interventi in tre stralci di progettualità:

- **stralcio 1** - relativo al Complesso di Santa Corona (ex convento e chiostri) che prevede la ricostruzione filologica dell'originaria consistenza edilizia per le parti distrutte dai bombardamenti del 1944;



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza
Piazza San Fermo, 3/a - 37121 Verona - TEL. 045-80.50.111 - C.F. 80022500237 - IPA CER15H
PEO.: sabap-vr@cultura.gov.it - PEC.: sabap-vr@pec.cultura.gov.it - WEB.: www.sabap-vr.beniculturali.it

- **stralcio 2** - relativo all'ambito tra i chiostri e contrà delle Canove Vecchie occupato in parte dal parcheggio prefabbricato che prevede la ricostruzione del fronte edilizio su contrà Canove Vecchie e la realizzazione di una piazza/parcheggio interrato;
- **stralcio 3** - relativo all'ex palazzo di Giustizia che prevede la sostituzione edilizia della struttura esistente e la realizzazione di un edificio con destinazione ricettiva, con una riduzione volumetrica e l'allineamento altimetrico con palazzo Leoni Montanari;

CONSIDERATO che l'ambito di intervento A.1 "SANTA CORONA" ricade interamente nel Centro Storico, ed è finalizzato alla rigenerazione urbana dell'isolato, con l'obiettivo di sanare le criticità urbanistiche, stilistiche e volumetriche ereditate dalle trasformazioni post-belliche e di valorizzare il contesto monumentale;

PRECISATO che il summenzionato ambito di intervento ricade interamente anche nell'area definita ad alto rischio archeologico dal PAT del Comune di Vicenza e che, conseguentemente, qualsiasi progetto che vada ad incidere il sottosuolo deve necessariamente tenere conto del patrimonio archeologico ancora potenzialmente conservatosi, il quale costituisce un valore aggiunto al processo di rigenerazione urbana del contesto;

CONSIDERATO che l'area di intervento, pur ricadendo in un contesto monumentale di altissimo pregio (Complesso di Santa Corona), ha subito nel corso del tempo, e in particolare a seguito degli eventi bellici del 1944, profonde trasformazioni e lacerazioni del tessuto edilizio storico, le cui realizzazioni postume, come l'ex palazzo di Giustizia, si sono dimostrate incoerenti rispetto alla monumentalità circostante e agli allineamenti preesistenti;

CONSIDERATO che in relazione allo stralcio 1 l'intervento proposto di ricostruzione filologica dell'originaria consistenza edilizia per le parti distrutte dell'ex convento domenicano dovrà essere supportato da un approfondito studio di indagine storico-stratigrafico, di sviluppo delle fasi costruttive e delle tecniche e dei materiali, al fine di consentire alla Scrivente di valutare la compatibilità dell'intervento;

CONSIDERATO che in relazione allo stralcio 2 la ricostruzione della cortina edilizia lungo contrà Canove Vecchie e la qualificazione dell'area a piazza/giardino con la realizzazione di un parcheggio interrato è coerente – per quanto concerne gli aspetti monumentali – con l'obiettivo di ricucire il tessuto storico e valorizzare il decoro urbano, purché vengano rispettate scrupolosamente le prescrizioni della tutela indiretta di cui al DDR 31-03-2009;

CONSIDERATO che in relazione allo stralcio 3 (ex palazzo di Giustizia), la proposta di sostituzione edilizia con destinazione ricettiva, in luogo di un volume esistente in contrasto con la monumentalità circostante, è potenzialmente coerente, in quanto la previsione di riduzione volumetrica e l'imposizione di allineamenti altimetrici con Palazzo Leoni Montanari sono elementi ritenuti essenziali e favorevoli alla ricomposizione armonica e al miglioramento della percezione del contesto monumentale del fronte su contrà Santa Corona;

PRECISATO inoltre che nella progettazione dovrà essere considerato l'impatto delle opere con le possibili stratificazioni e strutture archeologiche conservate nel sottosuolo, con l'obiettivo di garantire la protezione e anche la valorizzazione del patrimonio archeologico in quanto fonte della memoria collettiva e testimonianza del primo tessuto insediativo del nucleo abitato di Vicenza, attuando quindi quanto previsto dalla normativa vigente in materia di archeologia preventiva (art. 28 c. 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e art. 41 c. 4 del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.) e dalle norme sul rischio archeologico previsto dai vigenti strumenti urbanistici di Vicenza;

ESAMINATA la documentazione trasmessa, gli elaborati di variante (relazione illustrativa e fascicolo schede urbanistiche);

VALUTATO che le previsioni prospettate nella proposta variante parziale al piano degli interventi, allo stato attuale delle conoscenze e in virtù delle disposizioni planivolumetriche di variante, risultano compatibili con le esigenze di tutela monumentale e paesaggistica del bene culturale e del pregevole contesto in cui esse si inseriscono;



PRECISATO, per quanto attiene la tutela archeologica, che lo svolgimento di attività archeologiche preventive costituisce *conditio sine qua non* per valutare – durante il PFTE – l’impatto delle opere sul patrimonio archeologico sepolto, riorientando eventualmente le scelte progettuali ed esecutive, anche nell’ottica di un ampliamento dell’offerta culturale di Vicenza;

VISTO l’art. 16 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 Legge Urbanistica e s.m. e i;

Tutto ciò richiamato e premesso per quanto di propria competenza, ai sensi dell’art. 16, comma 3 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150;

QUESTA SOPRINTENDENZA ESPRIME

parere preventivo favorevole alla proposta di variante parziale al piano degli interventi così come descritta nella documentazione e negli elaborati pervenuti, subordinandola alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. Per quanto riguarda gli interventi di cui allo **stralcio 1** (Complesso di Santa Corona):

- *la progettazione definitiva ed esecutiva dovrà essere preceduta e supportata da uno studio di analisi sulle fasi di sviluppo costruttivo originarie sulla base di adeguate indagini storico-stratigrafiche che ne accertino l'esatta consistenza, la sagoma e le caratteristiche distributive e materiche ante-bombardamento. Tale studio corredato degli esiti delle indagini e la proposta progettuale dovrà essere sottoposta a questo Ufficio per valutare l'effettiva congruità storico-filologica della proposta ricostruttiva.*
- *Qualsiasi intervento volto a manomettere e/o alterare il sottosuolo dovrà rispettare la normativa vigente in materia di archeologia preventiva (D. Lgs. 36/2023, art. 41 c. 4 e allegato I.8; D.P.C.M. del 14/02/2022; art. 28 c. 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.), anche attraverso forme di semplificazione, che garantiscano in ogni caso tempistiche e risorse economiche adeguate a sostenere i costi delle operazioni archeologiche propedeutiche all'avvio dei lavori.*

2. Per quanto riguarda gli interventi di cui allo **stralcio 2** (contrà Canove Vecchie – Cortina e Parcheggio):

- *Al fine di garantire la ricomposizione filologica del fronte strada, la ricostruzione della cortina edilizia lungo contrà Canove Vecchie dovrà aderire con rigore assoluto alle altezze massime, sagome e rapporti vuoto/pieno imposti dal provvedimento di tutela indiretta DDR 31-03-2009 ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i.;*
- *Qualsiasi intervento volto a manomettere e/o alterare il sottosuolo dovrà rispettare la normativa vigente in materia di archeologia preventiva (D. Lgs. 36/2023, art. 41 c. 4 e allegato I.8; D.P.C.M. del 14/02/2022; art. 28 c. 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.), anche attraverso forme di semplificazione, che garantiscano in ogni caso tempistiche e risorse economiche adeguate a sostenere i costi delle operazioni archeologiche propedeutiche all'avvio dei lavori. In particolare si segnala sin d'ora che dati l'elevato potenziale archeologico dell'area non si esclude la necessità di effettuare indagini archeologiche estensive da effettuarsi preliminarmente a qualsiasi opera edile.*

3. Per quanto riguarda gli interventi di cui allo **stralcio 3** (ex palazzo di Giustizia):

- *l'intervento di sostituzione edilizia dovrà rispettare tassativamente gli allineamenti altimetrici previsti dalla variante, in particolare non superando le quote di gronda e di colmo di Palazzo Leoni Montanari, in modo da ripristinare un corretto equilibrio volumetrico e visivo su Contrà Santa Corona.*
- *La progettazione definitiva ed esecutiva dovrà essere di elevata qualità architettonica e compositiva. Dovranno essere utilizzati materiali e cromie in armonia con il contesto monumentale del Centro Storico, evitando soluzioni contrastanti e privilegiando l'uso di finiture tradizionali e/o soluzioni contemporanee di pregio.*
- *Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico qualsiasi intervento volto a manomettere e/o alterare il sottosuolo dovrà rispettare le normative vigenti in materia di archeologia preventiva (D. Lgs.*



36/2023, art. 41 c. 4 e allegato I.8), anche attraverso forme di semplificazione, che garantiscano in ogni caso tempistiche e risorse economiche adeguate per sostenere i costi delle operazioni archeologiche necessarie ai lavori. In particolare si segnala sin d'ora che dati l'elevato potenziale archeologico dell'area non si esclude la necessità di effettuare indagini archeologiche estensive da effettuarsi preliminarmente a qualsiasi opera edile. Analogamente, le opere realizzate da privati che dovessero interessare il sottosuolo dovranno essere preliminarmente sottoposte alle valutazioni della Soprintendenza ai sensi dell'attuali NTO del PAT di Vicenza (art. 14, c. 7, lett. a) e lett. b)), al fine di evitare rinvenimenti in corso d'opera che potrebbero portare a sospensione dei lavori ai sensi dell'art. 28 c. 2 del D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e/o necessità di importanti modifiche del progetto. In particolare si segnala sin d'ora che dati l'elevato potenziale archeologico dell'area non si esclude la necessità di effettuare indagini archeologiche estensive da effettuarsi preliminarmente a qualsiasi opera edile.

Si precisa che il presente parere preventivo non sostituisce la necessaria autorizzazione di competenza ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. per gli interventi sugli immobili vincolati (complesso di Santa Corona – chiesa e chiostri) né il parere ai sensi dell'art. 45 del citato decreto legislativo per gli immobili ricadenti nella perimetrazione di tutela indiretta di cui al DDR 31-03-2009, che dovranno essere richiesti sulla scorta di progetti definitivi rispettivamente per ciascuno stralcio.

Inoltre se tali aree ricadono in ambito di tutela paesaggistica dovrà essere acquisito il relativo parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i.

Con l'occasione si invita codesta Amministrazione comunale ad aggiornare la mappa catastale-wegis con la bonifica dei seguenti identificativi fg.5 part.lle 67-484-366-367 che presentano campiture incoerenti.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Rosignoli
(firmato digitalmente)

Il Responsabile Area Funzionale Patrimonio Architettonico
Funzionario Architetto Felice Giuseppe Romano

Il Responsabile dell'Istruttoria Tutela Archeologia
Funzionario archeologo dott.ssa Giulia Pelucchini

Il Collaboratore all'Istruttoria
Ass. Tec. Annunziata Mariano

09/01/2026-20251126-0037697-Vicenza-Variante parziale al Piano degli interventi-Ambito di intervento unitario-coordinato-A1 Santa Corona-Parere preventivo.odt



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza
Piazza San Fermo, 3/a - 37121 Verona - TEL. 045-80.50.111 - C.F. 80022500237 - IPA CER15H
PEO.: sabap-vr@cultura.gov.it - PEC.: sabap-vr@pec.cultura.gov.it - WEB.: www.sabap-vr.beniculturali.it