PARERE MOTIVATO

N. 256 DEL 15 OTTOBRE 2026

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO/COORDINATO "A1 SANTA CORONA", AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 DEL COMUNE DI VICENZA (VI).
Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e del Regolamento regionale in materia di VAS n. 3/2025.

CODICE UFFICIO VA 2026_104

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

VISTI:

- la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "*Norme in materia ambientale*";
- la Legge Regionale n. 12 del 27 maggio 2024 recante la "*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)*";
- il Regolamento regionale n. 3 del 9 gennaio 2025, ad oggetto *"Regolamento attuativo in materia di VAS (articolo 7 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)";*
- il Regolamento regionale n. 4 del 9 gennaio 2025, ad oggetto *"Regolamento attuativo in materia di VINCA (articolo 17 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)"*;
- il decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 1 del 15 gennaio 2025, ad oggetto "*Attuazione dell'articolo 12, commi 2 e 3, del Regolamento n. 3 del 09.01.2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica-VAS adottato ai sensi dell'articolo 7 della Legge regionale 27/05/2024, n. 12. Approvazione della modulistica necessaria alla presentazione delle istanze da parte dell'Autorità procedente*".

VISTI in particolare:

- l'articolo 4, commi 3 e 4, lett. a), D.lgs. 152/2006 che individuano la finalità delle valutazioni ambientali di piani e programmi, prevedendo tra l'altro che tali valutazioni hanno la finalità di *"(…) contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e dell'approvazione di detti piani e programmi (…)*";
- l'art. 6 comma 3, D.lgs. 152/2006 il quale specifica che *"Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento"*;
- l'art. 6 comma 3-bis, D.lgs. 152/2006, ai sensi del quale *"L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente";*
- l'articolo 11, comma 3, D.lgs. 152/2006 che colloca l'espletamento della fase di valutazione ambientale, inclusa quella di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12, "*anteriormente all'approvazione del piano o del programma ovvero all'avvio della relativa procedura legislativa e comunque durante la fase di predisposizione dello stesso*", al fine di consentire che gli (eventuali) impatti significativi sull'ambiente siano presi in considerazione anteriormente all'approvazione di detti piani o programmi.

CONSIDERATO, pertanto, che la fase della valutazione ambientale costituisce parte integrante delle procedure di approvazione dei piani e programmi, relativa agli eventuali impatti significativi sull'ambiente e non a una verifica sulla regolarità o sulla legittimità delle procedure in cui si inserisce, e che il presente parere non ha portata autorizzatoria, né sostitutiva dei provvedimenti finali che sono adottati a compimento delle procedure medesime.

PREMESSO CHE:

- in data 13/05/2026, con pec acquisita al prot. reg. n. 268770, il Comune di Vicenza, in qualità di Autorità procedente ha trasmesso l'istanza di verifica di assoggettabilità – (rif. modello Allegato "C" al Decreto n. 1 del 15/01/2025) per l'avvio dell'iter di valutazione di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'articolo 8 del Regolamento regionale n. 3/2025, della Variante, corredata dalla seguente documentazione:
  - Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS;
  - Documentazione VINCA;
  - Provvedimento di adozione della proposta pianificatoria (DCC n. 40 del 28/04/2026)
  - Provvedimento/asseverazione di adozione del RPA
  - Elaborati di Variante

- In data 17/06/2026, con nota prot. n. 354924, è stata trasmessa a cura dell'UNITÀ ORGANIZZATIVA VAS, VINCA e NUVV, in qualità di Struttura a supporto della Commissione regionale per la VAS (di seguito Struttura a supporto), una richiesta di perfezionamento dell'istanza, riscontrata da parte del Comune di Vicenza (VI), con nota acquisita al prot. reg. n. 406270 del 07/07/2026, e corredata dalla seguente documentazione:
  - Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS revisionato

- In data 20/07/2026, con nota prot. n. 426320, il Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS è stato trasmesso, a cura della Struttura a supporto, ai seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) per l'espressione del parere di competenza:
  - ARPAV
  - Provincia di Vicenza
  - Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta
  - Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali
  - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza
  - Ulss n. 8 "Berica"
  - Consiglio di Bacino Bacchiglione ATO
  - Viacqua s.p.a.
  - U.O. Genio Civile di Vicenza
  - Direzione Difesa del Suolo e della Costa - Servizio Geologico e Attività Estrattive
  - Direzione Turismo

- In riscontro alla nota sopra riportata, sono pervenuti i seguenti pareri:
  - VIACQUA SPA, acquisito al prot. reg. n. 443445 del 29/07/2026
  - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, acquisito al prot. reg. n. 463935 del 11/08/2026
  - Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, acquisito al prot. reg. n. 469087 del 17/08/2026
  - Ulss n. 8 "Berica", acquisito al prot. reg. n. 469511 del 17/08/2026
  - Direzione Aria, Clima, Biodiversità e Parchi -U.O. Strategia Regionale della Biodiversità e dei Parchi, prot. reg. n. 483965 del 27/08/2026

- L'Autorità procedente, con nota acquisita al prot. reg. n. 415813 del 13/07/2026, firmata dal responsabile del procedimento, ha dichiarato che, entro il termine di pubblicazione della variante, non sono pervenute osservazioni.

VISTA ed ESAMINATA tutta la documentazione pervenuta e sopra elencata;

TENUTO CONTO che la presente verifica di assoggettabilità a VAS riguarda una variante puntuale al Piano degli Interventi (PI) relativa all'ambito di intervento unitario/coordinato "A1 SANTA CORONA", individuato nell'elaborato 10.1 ed elencato all'art. 70 delle relative NTO. L'ambito comprende rilevanti proprietà pubbliche e costituisce ambito prioritario per l'attivazione di un programma di trasformazione urbana e di progettazione di spazi e funzioni.
Il primo PI è stato approvato con deliberazione consiliare n. 10 del 07/02/2013. Le previsioni urbanistiche in decadenza sono state rinnovate con deliberazione consiliare n. 16 del 04/03/2021.
Sono seguite ulteriori varianti parziali, tra le quali assume particolare rilievo la Variante per la "Città Storica", approvata dal Consiglio comunale con provvedimento n. 44 del 20/06/2024.
Tale variante persegue, tra gli altri, i seguenti obiettivi principali:

- agevolare gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio esistente;
- favorire la riconversione e la rigenerazione dei complessi dismessi o non più compatibili, verso utilizzi funzionali alla crescita del valore intrinseco della città storica;
- incentivare la trasformazione degli spazi urbani con usi compatibili rispetto al contesto storico di riferimento.

In coerenza con i predetti obiettivi, il Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio comunale il 18 settembre 2025, riconosce come interesse strategico la valorizzazione patrimoniale degli ambiti di proprietà pubblica o di enti/soggetti a rilevanza pubblica. Tale valorizzazione è ritenuta idonea ad attrarre finanziamenti pubblici e ad attivare opportunità di partenariato pubblico/privato, potenzialmente in grado di svolgere una funzione di "volano" per il resto della città.
Al fine di rendere attuabile la trasformazione urbana dell'ambito, è stata adottata la Variante parziale al PI in esame, condivisa anche con la competente Soprintendenza, finalizzata a fornire indicazioni puntuali sul futuro assetto urbanistico dell'ambito, sia per le destinazioni d'uso sia per il disegno architettonico.
Gli obiettivi assunti a riferimento della variante sono i seguenti:

- riqualificare l'area dell'ex Palazzo di Giustizia mediante un intervento di sostituzione che prevede la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera di alto livello, in posizione strategica dal punto di vista turistico, di cui il centro storico di Vicenza è carente. La soluzione progettuale deve risultare coerente con il contesto, in particolare per la relazione visiva e i rapporti volumetrici con il prospiciente Palazzo Leoni Montanari, e congruente con l'orientamento dei volumi rispetto all'assetto planimetrico dei chiostri;
- integrare contestualmente gli spazi pubblici, in modo da rafforzare la funzione pedonale di Contrà Santa Corona con la creazione di una piazzetta e la valorizzazione delle attuali alberature;
- prevedere la ricostruzione filologica delle parti dei chiostri e della biblioteca distrutte dai bombardamenti della Seconda guerra mondiale;
- riqualificare l'ambito del parcheggio esistente, nel rispetto delle prescrizioni del relativo vincolo di tutela dei beni culturali, mediante il completamento della cortina edilizia lungo Contrà Canove Vecchie e la sistemazione definitiva dell'attuale area di sosta con piazza/giardino e sottostante parcheggio a più livelli interrati;
- creare un asse pedonale di collegamento che, all'interno dell'ambito, metta in relazione Contrà Canove Vecchie, le nuove piazze e Contrà Santa Corona, e di conseguenza le funzioni su di esse prospicienti.

La variante introduce nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche una nuova scheda puntuale, denominata "ZTO A1 – Ambito di intervento unitario/coordinato 'A1 SANTA CORONA'". La scheda individua un ambito di progettazione coordinata articolato in tre stralci, riferiti ad altrettanti comparti.

- **Stralcio n. 1.** Riguarda il complesso dell'ex convento e dei chiostri e prevede la ricostruzione filologica dell'originaria consistenza edilizia per le parti distrutte dai bombardamenti del 1944.
- **Stralcio n. 2.** Riguarda l'ambito compreso tra i chiostri e Contrà delle Canove Vecchie, occupato in parte dal parcheggio prefabbricato. Prevede la ricostruzione della cortina edilizia demolita nel 1937 e la riqualificazione dell'area di parcheggio con la realizzazione di una piazza/giardino e di un sottostante parcheggio multipiano. Gli interventi devono rispettare, per assetto planivolumetrico, quote e caratteristiche, le prescrizioni del decreto di tutela del 31.03.2009.
- **Stralcio n. 3.** Riguarda il complesso dell'ex Palazzo di Giustizia e prevede la sostituzione edilizia della struttura esistente con un edificio a destinazione ricettiva alberghiera. La scheda contiene un progetto planivolumetrico particolareggiato, comprensivo della definizione dei rapporti spazio-dimensionali e architettonici delle diverse costruzioni coinvolte, in particolare tra l'edificio ricettivo, i chiostri di Santa Corona e Palazzo Leoni Montanari. Gli aspetti rilevanti sono i seguenti:
    - verso i chiostri viene mantenuta la distanza del fabbricato esistente, consentendo l'allineamento del nuovo fronte con quest'ultimo;
    - 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 alla realizzazione di una piccola piazza;
    - l'altezza dell'edificio di progetto risulta ridotta rispetto all'altezza massima esistente, e le quote di gronda e di colmo si allineano a quelle di Palazzo Leoni Montanari, che costituisce, con la facciata verso Contrà Santa Corona, l'emergenza storico-architettonica più rilevante ai fini della valutazione delle relazioni visive.

Nell'ambito di progettazione coordinata sono, inoltre, individuati i percorsi pedonali di connessione tra Contrà Santa Corona e Contrà delle Canove Vecchie, attraverso la piazza/giardino dello stralcio n. 2 e la piazzetta ad uso pubblico dello stralcio n. 3, al fine di migliorare la fruibilità degli spazi urbani.

Gli stralci n. 1 e n. 2 sono da attuarsi come opera pubblica, trattandosi di ambiti di proprietà comunale con funzioni esclusivamente pubbliche. Lo stralcio n. 3 è da attuarsi nei modi seguenti:

- **in caso di rispetto del progetto planivolumetrico particolareggiato** definito dalla scheda, con intervento diretto convenzionato, che preveda a carico del soggetto proponente la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione;
- **in caso di variazione dell'assetto planivolumetrico** indicato nella scheda, mediante Piano Urbanistico Attuativo.

In sede di deliberazione di adozione della variante, il Comune ha dato atto dell'acquisizione dei seguenti pareri:

- presa d'atto, da parte dell'U.O. Genio Civile di Vicenza della Regione Veneto, dell'asseverazione idraulica, con suggerimento di accorgimenti di mitigazione idraulica (Prot. n. 0049555 del 30.01.2026, acquisita al Pgn. 16893 del 02.02.2026);
- parere favorevole di compatibilità sismica, trasmesso dalla Regione Veneto – U.O. Genio Civile di Vicenza (Prot. n. 0191732 del 27.03.2026, acquisito al Pgn. 54142/2026 del 30.03.2026). Il parere è espresso con riferimento alla nota Prot. n. 168596 del 17.03.2026 della Direzione Difesa del Suolo e della Costa, SOS Lavori e Servizi Tecnici, ed è redatto in considerazione degli Studi di Microzonazione sismica già predisposti e della Valutazione di compatibilità sismica;

Risulta altresì acquisito da parte del Comune, il parere preventivo n. 675 del 12/01/2026 della Soprintendenza Archeologia, Belli Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, 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.

La variante dettaglia, attraverso schede puntuali, l'ambito unitario A1 Santa Corona, già individuato dalla Variante al PI per la «Città Storica» (DCC 44/2024), a sua volta oggetto di parere di non assoggettamento n. 75 dell'11.04.2024. L'ambito è suddiviso in tre stralci attuabili autonomamente.

CONSIDERATO che il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS è organizzato secondo l'indice stabilito dall'Allegato "G" al DDR n. 1 del 15/01/2025, e adotta i criteri di valutazione di cui all'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006. Le componenti ambientali considerate sono sei: aria, acqua, suolo e sottosuolo, biodiversità, paesaggio, sistema insediativo. I dati sono stati desunti dal Quadro Conoscitivo Regionale, dal Rapporto Ambientale del PAT e da fonti ARPAV, Regione e Provincia. La valutazione è impostata «su due livelli»: uno generale, sugli effetti delle norme, e uno di dettaglio, sugli indirizzi localizzati degli ambiti strategici. Gli esiti delle valutazioni sono espressi per ciascuna matrice con una scala a tre gradi: nullo, non significativo, migliorativo.
La scala di giudizio non contempla esiti negativi. Trattandosi di una variante di natura strategica e non attuativa, non si distinguono fase di cantiere e fase di esercizio, e non sono stati valutati durata, reversibilità, cumulo e probabilità degli effetti. Il passaggio sui «due livelli» sembra ripreso dalla variante sulla Città Storica: indica che per gli ambiti strategici il piano "ha solo valore di indirizzo" e non definisce azioni specifiche, mentre le schede hanno valore conformativo. Il paragrafo 5.5 del Rapporto, intitolato all'Allegato I, tratta i criteri relativi alle caratteristiche del piano e omette quelli sulle caratteristiche degli impatti e delle aree interessate (probabilità, durata, reversibilità, cumulo, rischi per salute e ambiente, entità, valore e vulnerabilità dell'area, effetti su aree protette come il sito UNESCO).
La proposta di variazione della scheda urbanistica pone una particolare attenzione verso le specificità del sottosuolo e della gestione della falda. Per quanto riguarda lo stralcio 2, la previsione del parcheggio interrato è stata impostata con la massima flessibilità, così da permettere di calibrare con precisione il numero di piani e la profondità in funzione delle indagini di dettaglio. Questo approccio si inserisce in un quadro conoscitivo già molto ricco fornito dal PAT, dal PTA e dal PGRA (che mappano la profondità della falda, i livelli di vulnerabilità e la dinamica idrica), garantendo che la successiva fase di approfondimento idrogeologico possa definire soluzioni ingegneristiche e strutturali perfettamente su misura, a tutela di ogni potenziale criticità idraulica anche per lo stralcio 3.
Dall'istruttoria condotta sul Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) emerge un impianto conoscitivo e valutativo complessivamente strutturato e articolato su una solida base informativa. La documentazione presentata fonda l'analisi sulla continuità programmatica rispetto allo strumento urbanistico generale vigente, prefigurando la Variante come attuazione diretta dell'Ambito di intervento unitario/coordinato "A1 Santa Corona", già individuato dal Piano degli Interventi con la Variante per la Città Storica. L'intervento si limita all'aggiornamento delle schede puntuali d'ambito senza alterare l'articolato normativo generale, secondo una soluzione condivisa con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, che demanda le definizioni di maggior dettaglio architettonico ed esecutivo alle successive fasi progettuali.
L'ambito ricade interamente all'interno della matrice urbana consolidata del centro storico, in un contesto fortemente edificato e antropizzato, privo di elementi di pregio naturalistico-ambientale e posto a congrua distanza dai siti della Rete Natura 2000. Le azioni previste sono orientate alla rigenerazione urbana dell'isolato e alla ricomposizione della maglia storica mediante la demolizione di volumi incongrui, il ripristino di cortine edilizie storiche, la riqualificazione degli spazi pubblici e la ricostruzione filologica delle porzioni del complesso

conventuale danneggiate dagli eventi bellici, determinando altresì una contenuta riduzione dell'impermeabilizzazione complessiva. Non si prevede l'insediamento di attività impattanti sotto il profilo emissivo o del rischio ambientale, risultando le destinazioni d'uso ammesse pienamente coerenti con il contesto urbano centrale. Alla luce di tali premesse, sul piano strategico generale si prende atto che la variante non evidenzia, in linea di principio, criticità tali da prefigurare probabili impatti ambientali significativi e negativi.
Con particolare riferimento ad alcuni temi di particolare rilevanza, come per esempio la tutela di beni archeologici e culturali, oltre che la sicurezza idrogeologica, si prende atto dei seguenti "impegni" presi dall'Autorità procedente, in sede di integrazione del Rapporto preliminare:

"Per lo stralcio 1

- *sviluppare soluzioni progettuali sulla base di adeguate indagini storico-stratigrafiche che accertino l'esatta consistenza, sagoma e caratteristiche distributive e materiche della struttura ante-bombardamento;*

per lo stralcio 2

- *recepire gli indirizzi e prescrizioni di cui al Decreto di vincolo 31 marzo 2009;*
- *approfondire e verificare le condizioni di sicurezza e stabilità per gli scavi e opere in interrato, con particolare riferimento alla realizzazione del parcheggio interrato qui ammesso con riferimento alla quota di falda e dinamiche delle acque sotterranee, limitando eventualmente il livello dell'interrato alle condizioni di sicurezza del contesto;*
- *condurre le opere di scavo e manomissione del sottosuolo attraverso scavo assistito, concordando con la competente soprintendenza le azioni e modalità di gestione necessarie per garantire la tutela dei valori archeologici del contesto;*

per lo stralcio 3

- *rispettare i parametri urbanistici ed edilizi definiti dalla scheda puntuale, rispettando tassativamente gli allineamenti e il non superamento delle quote di gronda e di colmo di Palazzo Leoni Montanari - garantire elevata qualità architettonica e compositiva;*
- *utilizzare materiali e cromie in armonia con il contesto monumentale del Centro Storico, privilegiando l'uso di finiture tradizionali e/o soluzioni contemporanee di pregio;*
- *definire le soluzioni e accordi finalizzati al rispetto delle prescrizioni contenute nella variante in riferimento alla presenza delle alberature lungo il margine dello stralcio;*

per tutti gli stralci dovranno essere:

- *rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede puntuali della Variante - verificare e garantite le condizioni di sicurezza idraulica in riferimento alle potenziali condizioni di penalità del contesto;*
- *assicurate le corrette procedure di rispetto della sensibilità e criticità archeologica del contesto, attivando apposti procedimenti coinvolgendo la competente soprintendenza - acquisite le autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D.lgs. 42/2004;*
- *attivate le procedure relative a terre e rocce da scavo per gli interventi che prevedano interventi di manomissione del sottosuolo o scavi;*
- *i materiali provenienti da demolizioni dovranno opportunamente essere gestiti in applicazione della normativa di settore, con riferimento alla classificazione di rifiuto, previa verifica di presenza di materiale che possa risultare dannoso per l'ambiente o per la salute umana".*

Si ritiene necessario che tali "impegni" possano concretizzarsi in norme prescrittive all'interno delle schede, al fine di vincolare la progettualità e l'attuazione delle azioni strategiche di piano a soluzioni tecniche primariamente volte alla sicurezza e alla non interferenza delle matrici

ambientali. Per quanto riguarda il tema del traffico indotto, il Rapporto non affronta la questione attraverso un'analisi quantitativa, ma si limita a rimandare la gestione della mobilità complessiva agli strumenti di settore come il PUMS. La proposta di variante è vista nell'ottica della riqualificazione e della conferma delle scelte già operate in sede di variante parziale "Città storica", demandando l'approfondimento specifico alle successive fasi di progettazione edilizia e convenzionata (es. riorganizzazione degli accessi carrai nello Stralcio 2). Infine, l'area ricade nel circuito murario di epoca romana ed è classificata a rischio archeologico alto dal PAT, motivo per cui il percorso di tutela deve essere tempestivamente uniformato alle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza con parere preventivo, integrando indagini estensive prima di qualsiasi opera di scavo.
Particolare attenzione dovrà, inoltre, essere riservata al delicato contesto in cui l'intero intervento si colloca, trovandosi l'ambito interamente all'interno del centro storico di Vicenza e nel perimetro del sito UNESCO, riconosciuto per il suo inestimabile valore monumentale e architettonico. In virtù di tale straordinaria valenza paesaggistica e culturale, la progettazione dei tre stralci non potrà limitarsi a un mero adempimento tecnico o edilizio, ma dovrà esprimere una qualità architettonica e compositiva di altissimo livello, capace di dialogare in modo armonico con le preesistenze di eccezionale pregio circostanti, come il vicino Palazzo Leoni Montanari e il complesso monumentale di Santa Corona.
I tre stralci dovranno essere rigorosamente pensati e sviluppati come un sistema unitario e fortemente integrato, in cui le relazioni reciproche tra i nuovi volumi edificati, le cortine storiche ricucite e la nuova piazza pubblica siano governate da una visione d'insieme organica e coerente. In particolare, lo spazio della nuova piazza e del giardino non dovrà in alcun modo configurarsi come un mero spazio di risulta o una semplice copertura tecnica del parcheggio interrato sottostante, bensì come uno spazio pubblico di grande qualità urbana, pienamente vivibile, capace di valorizzare il decoro del luogo, di ricucire in modo filologico il tessuto storico compromesso e di riconnettere fluidamente i percorsi pedonali tra Contrà Santa Corona e Contrà delle Canove Vecchie. Per raggiungere questi obiettivi, le successive fasi di progettazione dovranno necessariamente dimostrare una cura meticolosa dei materiali, delle cromie, dei volumi e dei coni visivi, garantendo un intervento di eccellenza che valorizzi pienamente l'identità del sito UNESCO.
In sintesi, la proposta di pianificazione presenta indubbi elementi di pregio sotto il profilo della rigenerazione urbana, del recupero del patrimonio storico e del contenimento del consumo di suolo. Tuttavia, la conferma dell'esclusione da impatti ambientali significativi è subordinata al rigoroso rispetto del principio per cui qualsiasi difformità, scostamento o mancata conformità della Variante rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica, idrogeologica e archeologica sovraordinati comporterà l'obbligatorio assoggettamento del piano alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, quale sede formale e vincolante per l'esame delle alternative, la motivazione delle scelte e la definizione delle compensazioni ambientali.

TENUTO CONTO dei seguenti contributi pervenuti all'esito della fase di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, che si riportano in breve:

- **VIACQUA Spa** ha espresso parere favorevole e ha chiesto che il promotore produca specifiche richieste per eventuali potenziamenti o estensioni delle reti idriche e fognarie (acque nere), prescrivendo lo spostamento delle utenze idriche al confine pubblico-privato. Si evidenzia inoltre che il gestore non garantisce particolari pressioni o portate per fini antincendio o in casi di emergenza, demandando all'utente la realizzazione di vasche di accumulo o impianti di rilancio interni, e si vieta tassativamente l'immissione di acque meteoriche nella fognatura nera, imponendo recapiti alternativi dedicati.

- **la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio** ha formulato valutazioni e osservazioni orientate alla tutela del patrimonio culturale e archeologico, ritenendo fondamentale il rispetto delle prescrizioni di una precedente nota e l'attuazione di strategie di archeologia preventiva prima di qualsiasi opera edile che comporti manomissioni del sottosuolo, data la collocazione dell'area all'interno del circuito murario romano di Vicenza.

- **Il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta** ha evidenziato le seguenti osservazioni *"A seguito dell'esame della documentazione ambientale preliminare trasmessa, si evidenzia che gli stralci pianificatori indicati nelle specifiche schede non prevedono modifiche rilevanti sotto il profilo idraulico. Inoltre, i contenuti forniti non consentono di valutazione la sostenibilità idraulica dell'intervento. Allo stato attuale, pertanto, non sussistono gli elementi presupposto per la formulazione di un parere nel merito, né risulta possibile attestare la compatibilità ai sensi della DGR n. 2948/2009. Per le ragioni esposte, questo Consorzio subordinata il rilascio del proprio parere definitivo alla successiva trasmissione della Valutazione di Compatibilità Idraulica, ovvero alla presentazione di un'asseverazione tecnica che ne attesti formalmente la non necessità".*
  Rispetto a tale questione, evidenzia che preliminarmente all'adozione della variante è già stata acquisita dal Comune di Vicenza la presa d'atto, da parte dell'U.O. Genio Civile di Vicenza, dell'asseverazione idraulica.

- **L'Azienda Ulss n. 8 "Berica"** ha espresso parere favorevole sotto il profilo sanitario-ambientale, con alcune raccomandazioni. Data l'elevata vulnerabilità della falda e la presenza di volumi interrati (parcheggio multipiano), richiede di evitare sversamenti, ridurre al minimo le superfici impermeabilizzate (privilegiando pavimentazioni drenanti), preservare il verde esistente e predisporre soluzioni tecniche per prevenire l'accumulo di gas radon.

- **La Direzione Aria, Clima, Biodiversità e Parchi** ha formulato parere favorevole e prende atto senza rilievi particolari. La Direzione evidenzia che l'intervento si inserisce in un contesto densamente urbanizzato e che, dall'analisi della documentazione e delle specie potenzialmente presenti, non emergono elementi di criticità o implicazioni rilevanti per la tutela della biodiversità e della Rete Natura 2000.

DATO ATTO che:
- ai sensi dell'art. 10, comma 3 del D.Lgs. 152/2006, la VAS comprende le procedure di valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del DPR n. 357 del 1997;
- a tal fine, è stata fornita dal proponente la documentazione di valutazione preliminare – Screening Specifico (Livello I), secondo le modalità definite alla lettera B dell'Allegato Tecnico al Regolamento regionale n. 4/2025;
- con parere motivato positivo dell'Autorità regionale per la VINCA n. 388 del 06/10/2026, reso in esito all'esame della documentazione fornita dal proponente, è stato riconosciuto che l'istanza non determina un'incidenza significativa sui siti della rete Natura 2000, con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie.

PREMESSO e **CONSIDERATO** quanto sopra esposto**,** in esito all'esame dell'istanza in oggetto e dell'istruttoria condotta dalla Struttura a Supporto, avvenuta nel corso della seduta svoltasi in data 15/10/2026, come da nota di convocazione trasmessa dalla medesima Struttura con prot. n. 562870 del 14/10/2026.

RITENUTO che la proposta in esame non determini impatti negativi e significativi sull'ambiente, fermo restando il rispetto delle misure di mitigazione e prevenzione dichiarate nel Rapporto preliminare di assoggettabilità, nonché delle ulteriori raccomandazioni stabilite nel presente provvedimento.

ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGGETTARE ALLA PROCEDURA DI V.A.S.

la Variante parziale al Piano degli Interventi per l'ambito di intervento unitario/coordinato "A1 Santa Corona" nel Comune di Vicenza (VI), con le seguenti raccomandazioni:

1. Vengano messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS. In particolare, sia dato effettivo riscontro degli "impegni" assunti nel paragrafo 6 – Conclusioni, valutando l'opportunità che tali adempimenti vengano formalmente integrati come norme cogenti e prescrittive all'interno delle singole schede tecniche e delle Norme Tecniche di Attuazione del piano, costituendo vincolo d'obbligo per le successive fasi attuative.

2. Vengano recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate con particolare riferimento a:

    - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza: recepimento integrale delle prescrizioni, con particolare riferimento ad indagini preliminari estensive, scavo assistito e sequenza autorizzativa ai sensi degli artt. 21, 45 e 146 del D.Lgs. 42/2004.
    - Ulss n. 8 "Berica": tutela della salute e dell'ambiente, riduzione al minimo delle superfici impermeabilizzate (privilegiando pavimentazioni drenanti/permeabili), preservazione del verde esistente e adozione di soluzioni tecniche idonee ad evitare sversamenti e a prevenire l'accumulo di gas Radon nei locali interrati esistenti e di nuova realizzazione.

3. Lo sviluppo della futura attività deve essere orientato all'innovazione, all'economia circolare e alla digitalizzazione, così come previsto dal "Green Deal europeo", dal programma "Industria 4.0" e dal PNRR, anche nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi definiti dalle Strategie nazionale e regionale per lo Sviluppo Sostenibile. Pertanto, con la finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal "Green Deal Europeo", la trasformazione dovrà essere orientata in modo tale da garantire la massima efficienza energetica, prevedendo l'installazione, sui tetti degli edifici e nei parcheggi, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di raggiungere l'obiettivo dell'autoconsumo energetico.

4. Gli ambiti di variante aventi ad oggetto interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, nonché cambi di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, Titolo V, tabella 1, colonna A) / B) del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., in relazione alla prevista destinazione e qualora applicabili.

5. I materiali risultanti dalla demolizione di fabbricati e fondazioni / sottofondi di strade / piazzali devono essere gestiti come rifiuti. In merito alle modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione, con particolare riferimento alla cosiddetta "demolizione selettiva", si richiamano le norme tecniche ed ambientali approvate con DGR n. 1060 del 24 giugno 2014, così come modificata con DGR n. 439 del 10 aprile 2018.

6. Qualora dovessero essere individuati materiali non riconducibili alle normali matrici del sottosuolo, devono essere attivate tutte le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

7. Devono essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:
    - per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017);
    - si richiama il rispetto della normativa sui rifiuti da demolizione;
    - deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
    - dovrà essere garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.

8. In considerazione della tipologia del piano in esame e al fine della tutela della sicurezza e salute umana, si richiama altresì il rispetto di quanto previsto dal comma 4, art. 21 delle NT del PTRC.

9. In sede di progettazione degli interventi dovrà essere posta particolare attenzione al tema della gestione del traffico, raccomandando in particolare che:
    - il dimensionamento del nuovo parcheggio multipiano interrato sia definito sulla base di un opportuno studio del traffico;
    - l'approvazione del progetto del parcheggio interrato di cui allo Stralcio 2 sia vincolata alla definizione di un sistema di regolamentazione degli accessi carrai su Contrà delle Canove Vecchie, integrato con i sistemi di controllo ZTL del Comune di Vicenza.

10. Le acque emunte in fase di cantiere e i materiali di scavo siano caratterizzati e la loro gestione sia sviluppata in coerenza con gli esiti di tali verifiche e con la normativa di settore, concordando con ARPAV le modalità di scarico e di smaltimento.

Si richiama, in questa sede, la nota prot. n. 419103 del 14/07/2026 della Direzione regionale Pianificazione Territoriale, ad oggetto "Regolamento (UE) 2024/1991 sul ripristino della natura – articolo 8 "Ecosistemi urbani". Prime informazioni ai Comuni veneti individuati da ISPRA nell'ambito del percorso di formazione del Piano nazionale di ripristino della natura".

Si ricorda che, in attuazione di quanto previsto dall'Allegato tecnico, pt. 2, FASE 5, del Regolamento regionale n. 3/2025, l'Autorità procedente trasmette alla Struttura a supporto della Commissione regionale per la VAS, in formato elettronico, la *relazione di sintesi* che riepiloga sinteticamente le modalità con cui le raccomandazioni ambientali contenute nel parere di verifica sono state integrate in sede di approvazione. L'acquisizione di tali informazioni da parte della Commissione è essenziale al

fine di consentire le future valutazioni ambientali di piani o programmi inerenti al territorio del medesimo Comune.

Nelle future valutazioni ambientali, dovrà essere dato conto dell'*attività di monitoraggio ambientale* del PAT prevista dall'art. 18 del D.Lgs. 152/2006. Tale strumento risulta necessario per assicurare il controllo e l'efficacia di piani e programmi permettendo di osservare gli effetti reali, nonché identificare tempestivamente le conseguenze inattese e verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati. Le informazioni raccolte sono decisive per l'adozione di misure correttive, il supporto alle decisioni e la promozione della trasparenza e partecipazione pubblica.

Si rammenta, infine, che:

- la presente valutazione attiene agli eventuali impatti significativi che possono essere prodotti sull'ambiente e non verifica la legittimità, né la regolarità delle procedure in cui si inserisce;
- il presente parere non ha portata autorizzatoria, né sostitutiva dei provvedimenti finali che sono adottati a compimento delle procedure medesime.
- Al link https://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/vas sono pubblicati, unitamente al presente parere e al parere di VINCA:
  - la dichiarazione dell'Autorità procedente relativa alle osservazioni ambientali pervenute;
  - i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA), ove acquisiti.

Il Presidente
della Commissione Regionale VAS

F.to Avv. Cesare Lanna

Il Componente
della Commissione Regionale VAS

F.to Dott. Francesco Chiosi

Per il Vice-Presidente
della Commissione Regionale VAS
Arch. Matteo Lizier

Il Delegato
F.to Ing. Sarah Costantini

Per il Componente
della Commissione Regionale VAS
Arch. Salvina Sist

Il Delegato
F.to Ing. Giovanna Negri

Il presente parere è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 85/2005