

## EX CARCERI NUOVE

Comune di Vigevano



## INFORMATION MEMORANDUM



- **L'INIZIATIVA DI VALORIZZAZIONE** 3
- **INQUADRAMENTO** 4
- **DATI TECNICO - AMMINISTRATIVI** 5
- **CARATTERI DELL'EDIFICIO** 6
- **LA PROPRIETA' DEMANIALE** 8
- **I DATI DELLA VALORIZZAZIONE** 11
- **LA DISCIPLINA URBANISTICA** 12



L'Agenzia del Demanio, per il Ministero dell'Economia e delle Finanze, e il Comune di Vigevano hanno condiviso, attraverso la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa in data 17 Dicembre 2004, un programma di valorizzazione di immobili di proprietà statale.

Attraverso un percorso di concertazione delle nuove destinazioni urbanistiche, per il bene ex Carceri Nuove è stata variata la destinazione a servizi pubblici o di uso pubblico attribuita dal vecchio Piano Regolatore Generale.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio, inserisce l'ex carcere all'interno del "Tessuto della Città Storica", con destinazione residenziale e terziario in genere, mantenendo le attuali consistenze.



Condividendo pienamente l'obiettivo di "restituire" alla città il bene inserendolo nelle politiche di sviluppo locale, Comune ed Agenzia del Demanio hanno individuato la migliore valorizzazione e rifunzionalizzazione in coerenza con le linee strategiche del Piano, in armonia col tessuto urbano di appartenenza e nel rispetto della qualità architettonica dell'edificio di interesse storico-artistico e fortemente legato alla memoria storica della città stessa.

L' ACCESSIBILITA'



LEGENDA

- RETE FERROVIARIA  
Linea ferroviaria  
Stazione centrale
- VIABILITA' PRINCIPALE  
Extraurbana  
Urbana
- CENTRO STORICO  
Limiti del centro Storico
- COMPENDIO DEMANIALE  
Ex Carceri Nuove

LE DISTANZE DAI MAGGIORI CENTRI



- DA MILANO:  
✓Distanza: 50 km,  
✓Tempo: 00h58'
- DA TORINO:  
✓Distanza: 130 km,  
✓Tempo: 01h45'
- DA GENOVA:  
✓Distanza: 127 km,  
✓Tempo: 01h37'

I COLLEGAMENTI INTERPROVINCIALI



- DA PAVIA:  
✓Distanza: 37 km,  
✓Tempo: 00h45'
- Raggiungibile con SS35 – SS596 – SP206

EX CARCERI NUOVE

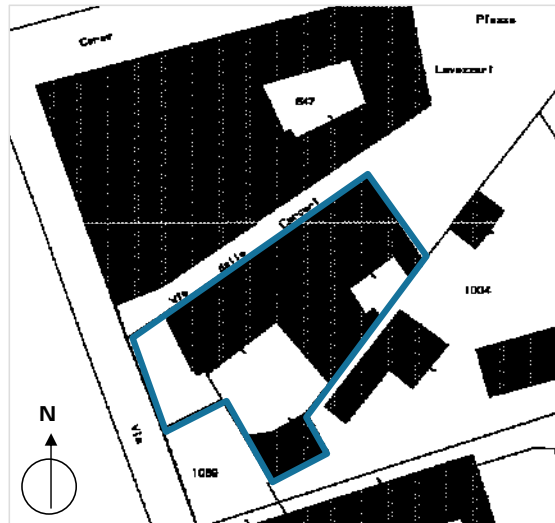


LE INFRASTRUTTURE COMUNALI



ACCESSIBILITA'

- ↔ RETE FERROVIARIA  
Linea Milano - Mortara
- ↔ VIABILITA' PRINCIPALE



**RIFERIMENTI CATASTALI**

Comune: **Vigevano**

Catasto: **NCEU**  
 Sezione: **Unica**  
 Foglio: **32**  
 Particelle **1028; 1032**

Catasto: **NCT**  
 Sezione: **Unica**  
 Foglio: **32**  
 Particelle **649**

**CONSISTENZE DI MASSIMA**

Superficie totale	1.055 mq
Superficie scoperta (cortile e area esterna)	325 mq
Superficie lorda sviluppata	1.960 mq
Volume	5.583 mc

**VINCOLI**

✓Dichiarazione d'interesse Storico Artistico ai sensi della L. 1089/'39 e ss.mm.ii. nel 18.09.1992.

✓Autorizzazione all'alienazione ai sensi dell' art. 57 D.Lgs 42/2004, prot. n° 0016491 del 20.11.2007 per le seguenti destinazioni d'uso compatibili: attività collettive socio-culturali, museali, terziario e in linea di massima anche residenziali purché non intensive.

## CONTESTO

Il complesso “*ex Carceri Nuove*” risulta ubicato in zona centrale del Comune di Vigevano, nelle immediate vicinanze del castello Sforzesco ed in area di notevole pregio architettonico.

## DESCRIZIONE

### ✓ ORIZZONTAMENTI

Il complesso è caratterizzato da un edificio principale a “T”, un edificio d’angolo di forma regolare e due corti aperte delimitate, in parte, da alte mura perimetrali. L’interno del corpo principale (a “T”) si articola su tre livelli caratterizzati da ambienti contigui voltati a botte, distribuiti da un corridoio laterale sia nel lungo corpo trasversale che nel corpo perpendicolare più esterno e da un corridoio centrale nel corpo del fronte d’ingresso.

### ✓ PROSPETTI

L’edificio principale, sviluppato per tre piani fuori terra, presenta un paramento murario omogeneo in mattoni a vista. L’ordine delle bucatre è caratterizzato da semplici aperture prive di decorazioni. Il manufatto minore ad un piano fuoriterra, non presenta particolari di pregio.

### ✓ COPERTURE

Le coperture dei manufatti sono caratterizzate da tetto a padiglione ricoperto con manto in coppi laterizi.

## LA FUNZIONE ORIGINARIA

L’aspetto di fortezza, la tipologia e la distribuzione, nonché la tecnica costruttiva sono tipici della funzione originaria di carcere.

## EPOCA DI REALIZZAZIONE

La realizzazione del complesso “*Carceri Nuove*” venne iniziata intorno al 1730 ed ultimata non prima del 1819, con lunghi intervalli di fermo tra gli anni del Governo Piemontese e quelli dell’Impero Napoleonico.

Vista Est



Vista Ovest

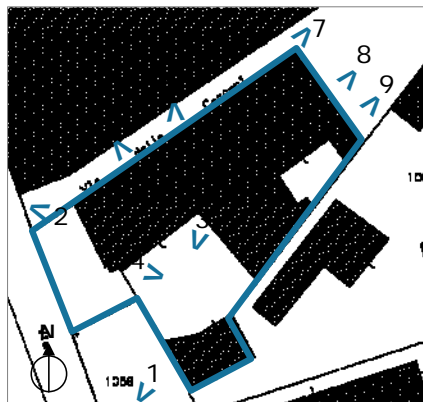


Vista Nord



Vista Sud





Planimetria di riferimento con punti di vista

VISTE GENERALI

Vista Nord



Vista Sud



Vista Est



Vista Ovest



PROSPETTO OVEST

Vista 1



Vista 2



CORTILE INTERNO

Vista 3



Vista 4



PROSPETTO NORD

Vista 5



Vista 6



PROSPETTO EST

Vista 7

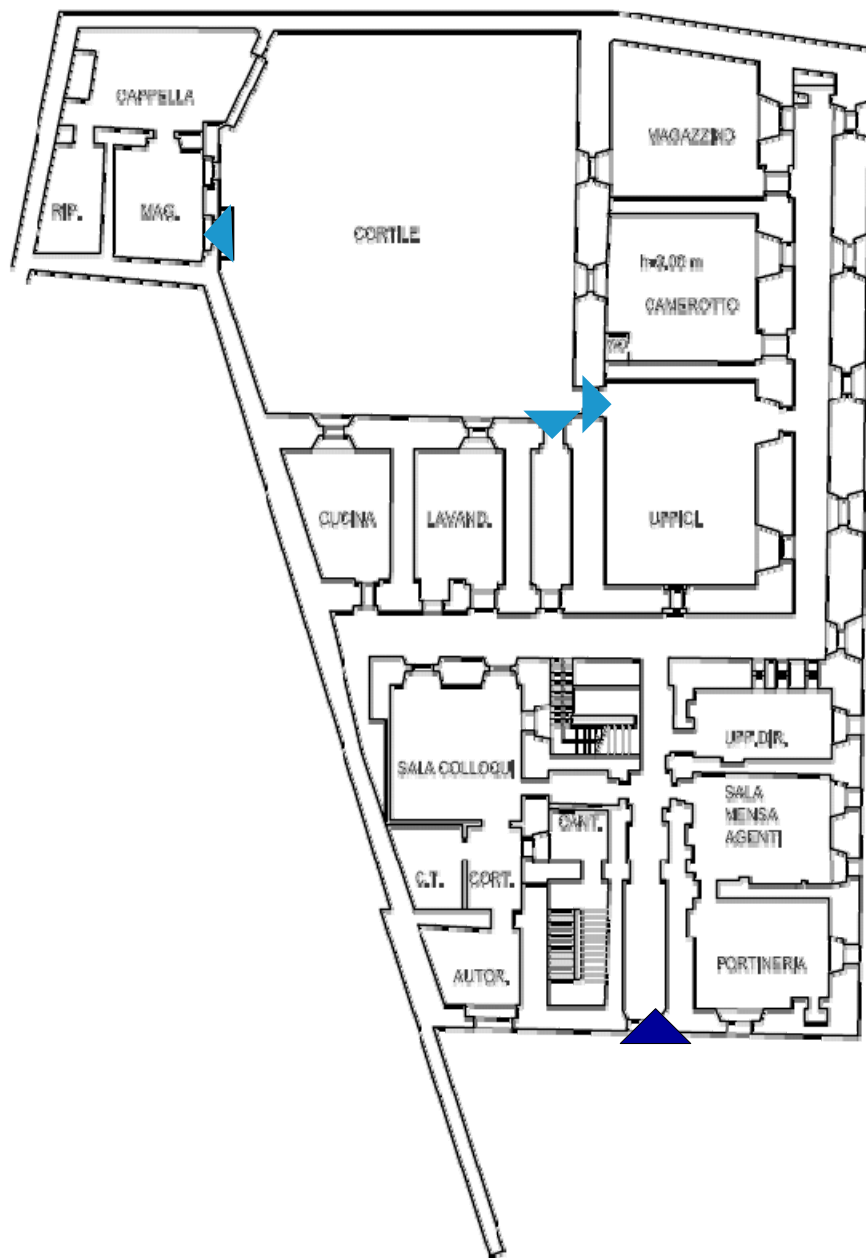


Vista 8



Vista 9



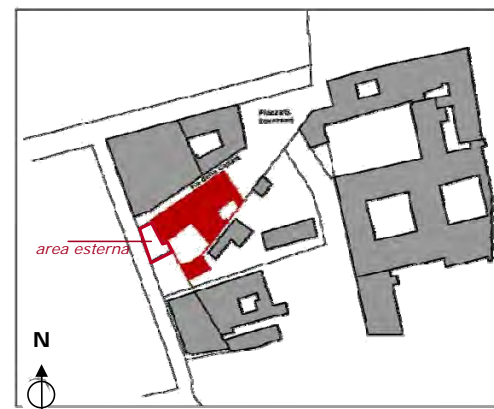


**PIANTE CATASTALI**

**PIANO TERRA**

**DATI DIMENSIONALI**

SUPERFICIE SCOPERTA (solo cortile) 195 mq (circa)  
 SUPERFICIE UTILE LORDA 730 mq (circa)

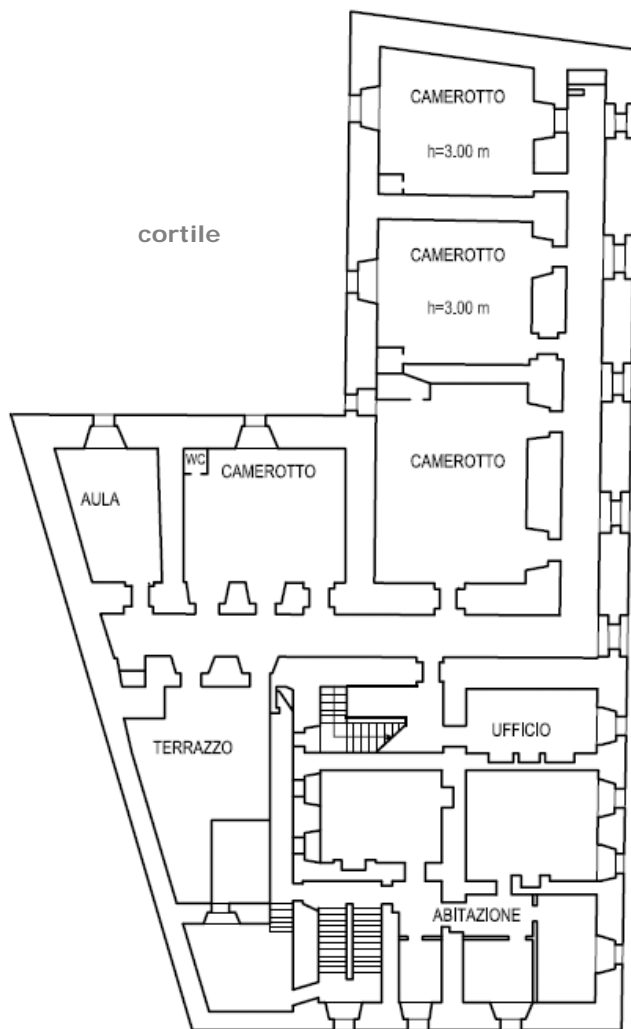


**ACCESSIBILITA' URBANA**

▲ Accesso non carrabile

**ACCESSIBILITA' INTERNA**

▲ Accesso non carrabile



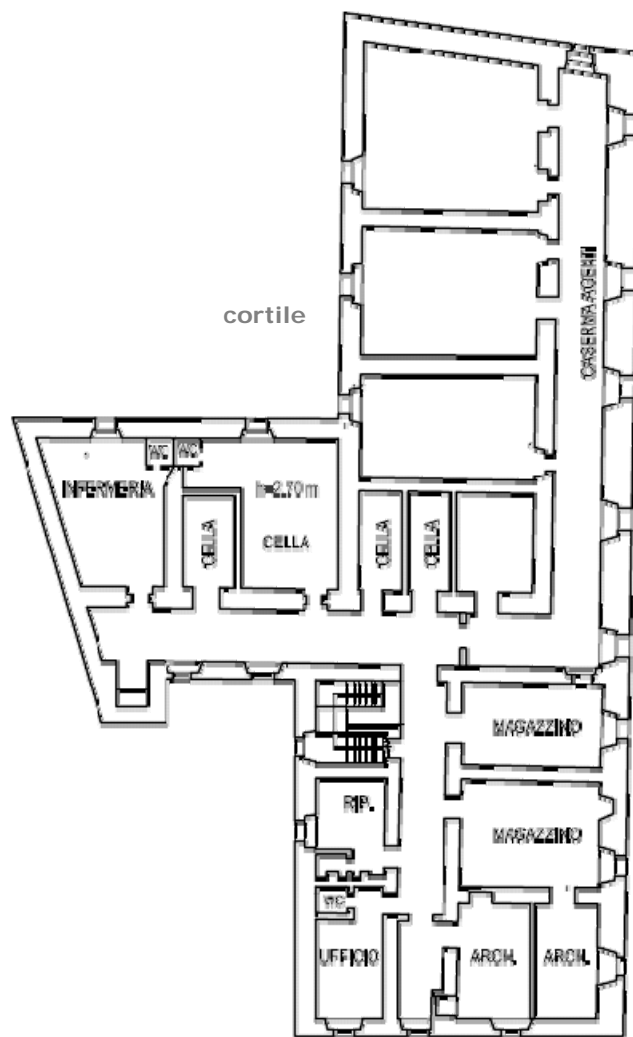
### PIANTE CATASTALI

#### PIANO PRIMO

##### DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE SCOPERTA (solo terrazzo)	35 mq (circa)
SUPERFICIE UTILE LORDA	620 mq (circa)





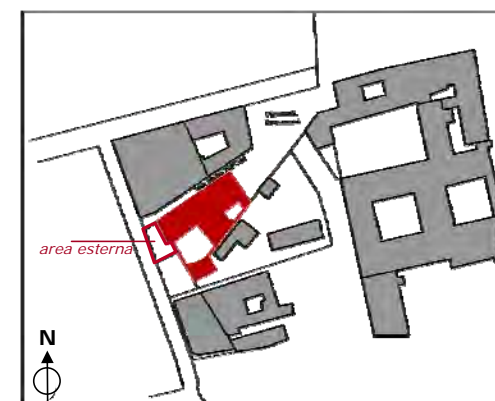
PIANTE CATASTALI

PIANO SECONDO

DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE UTILE LORDA

610 mq (circa)



<b>CONSISTENZE DI PROGETTO</b>	<p><b>Volume massimo</b> (pari all'esistente) <b>5.583 mc.</b></p> <p><b>SLP massima</b> (pari all'esistente) <b>1.960 mq.</b></p>						
<b>FUNZIONI E USI AMMESSI</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="685 419 1010 464">Funzioni</th> <th data-bbox="1010 419 1451 464">Usi ammissibili</th> <th data-bbox="1451 419 1816 464">Note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="685 464 1010 600">Residenziale e destinazioni d'uso complementari o accessorie alla residenza</td> <td data-bbox="1010 464 1451 600">Residenza, uffici, studi professionali, artigianato di piccole dimensioni, ricettivo-alberghiero, esercizi di vicinato e di prossimità, etc .</td> <td data-bbox="1451 464 1816 600">vedi Glossario al Piano delle Regole per la definizione ed articolazione delle destinazioni d'uso.</td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	Usi ammissibili	Note	Residenziale e destinazioni d'uso complementari o accessorie alla residenza	Residenza, uffici, studi professionali, artigianato di piccole dimensioni, ricettivo-alberghiero, esercizi di vicinato e di prossimità, etc .	vedi Glossario al Piano delle Regole per la definizione ed articolazione delle destinazioni d'uso.
Funzioni	Usi ammissibili	Note					
Residenziale e destinazioni d'uso complementari o accessorie alla residenza	Residenza, uffici, studi professionali, artigianato di piccole dimensioni, ricettivo-alberghiero, esercizi di vicinato e di prossimità, etc .	vedi Glossario al Piano delle Regole per la definizione ed articolazione delle destinazioni d'uso.					
<b>TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE</b>	<p><b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AUMENTO DI S.U.L. - volume e sagoma</b> (artt. 22.05, 9.06, 9.07 N.d.A. del P.d.R.)</p> <p><b>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b> ( art. 9.05 N.d.A. del P.d.R.)</p>						
<b>VINCOLI PER LA REALIZZAZIONE</b>	<p>Dichiarazione d'interesse Storico Artistico ai sensi della L. 1089/'39 e ss.mm.ii. del 18.09.1992</p>						
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b>	<p><b>Intervento diretto</b> (art. 14.05 N.d.A. del P.d.R.)</p>						

## PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.) del Comune di Vigevano (PV)

Approvato con D.C.C. n° 8 dell' 8/2/2010 e pubblicato sul BURL n. 24 del 16/6/2010

AMBITO (P.d.R.)	DESTINAZIONI AMMESSE	UNITA' URBANA (P.d.R.)	MODALITA' D' INTERVENTO
<p>✓ <b>CITTÀ STORICA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>residenza</i></li> <li>▪ <i>esercizi commerciali di vicinato</i></li> <li>▪ <i>direzionale</i></li> <li>▪ <i>ricettivo</i></li> </ul> <p>limitatamente a quanto stabilito dalle N.d.A. del P.d.R.</p>	<p>✓ <b>EDIFICI O COMPLESSI A CORTE E PALAZZI PRE XX SECOLO</b></p>	<p><b>-RE 1</b> ristrutturazione edilizia senza aumento di s.u.l.</p>
<p><b>N.d.A. - Artt. 8, 14, 22.</b></p> <p><b>Art. 14 Norme generali per i Tessuti della Città Storica</b></p> <p>...</p> <p><b>14.08</b> Nei tessuti della Città Storica <b>sono escluse</b>, salvo le prescrizioni previste all'art. 8.07* e per quelle specificate nella normativa dei singoli tessuti di cui al successivo articolo 15, <b>le seguenti destinazioni d'uso</b>, come definite nel "Glossario":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Funzioni commerciali con Cu A ed M;</li> <li>•Funzioni terziarie con Cu A;</li> <li>•Funzioni produttive e manifatturiere;</li> <li>•Funzioni agricole.</li> </ul>		<p><b>N.d.A. - Artt. 9, 10, 22.</b></p> <p><b>Art. 22 Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo</b></p> <p>...</p> <p><b>22.05</b> Nel tessuto degli edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo costituito dal complesso delle "Ex Carceri" tra la Via Carceri e la Via dei Mulini, prospiciente la Piazza G. Lavezzari, è <b>consentita esclusivamente la realizzazione degli interventi RE 1</b> previsti dal presente tessuto nel rispetto degli indici, delle altezze, delle funzioni e di tutti i parametri sopra specificati. <b>La dotazione minima di parcheggi privati (P1) e pubblici (P2) da reperire potrà essere monetizzata.</b> Vista l'unicità dell'immobile in questione e la sua centralità, la rifunzionalizzazione dovrà garantire, in ogni caso, un mix funzionale adeguato al contesto di inserimento.</p>	
<p><b>*Art. 8 Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso</b></p> <p>...</p> <p><b>8.07</b> Non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita articolate nella forma di centri commerciali di cui al Dlgs 114/1998 e successive modifiche e integrazioni o dai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio. Per le medie strutture di nuovo insediamento non sono ammesse superfici di vendita superiori agli 800 m2.</p> <p>...</p>		<p><b>Art. 10 Classi di categorie di intervento per la Città Storica</b></p> <p>...</p> <p><b>10.03 R - Ristrutturazione</b>, a questa classe appartiene la modalità di ristrutturazione edilizia divisa in <b>ristrutturazione edilizia 1 (RE 1)</b>, ristrutturazione edilizia 2 (RE 2), ristrutturazione edilizia 3 (RE 3) e ristrutturazione edilizia 4 (RE 4). Tale classe media tra la conservazione integrale dell'edificio e la sua totale modificazione determinando sostanzialmente la possibilità di intervenire sia parzialmente che (totalmente nella modificazione dello spazio costruito. Contemporaneamente, però, tale classe permette, attraverso le quattro specificazioni, di donare un nuovo assetto all'edificio sia in termini di SUL che di volume. (...)</p>	
<p><b>Art. 22 Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo</b></p> <p><b>22.01</b> Il tessuto degli "Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo" è caratterizzato da edifici con sviluppo attorno a uno spazio privato interno, dal quale si distribuiscono gli accessi agli alloggi e con il quale lo spazio costruito mantiene la sua relazione più importante.</p> <p>...</p> <p><b>22.04</b> Oltre a quanto disposto nel precedente 14.08 è anche <b>esclusa la seguente destinazione d'uso:</b></p> <p>Artigianato di servizio all'auto U3/3b.</p>		<p><b>Art. 9 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico</b></p> <p>...</p> <p><b>9.07</b> Si distinguono quattro sottocategorie di ristrutturazione edilizia:</p> <p>- <b>ristrutturazione edilizia 1 (RE 1):</b> ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, volume e sagoma;</p> <p>- ...</p>	

## ESTRATTO GLOSSARIO PIANO DELLE REGOLE - CLASSIFICAZIONE DELLE FUNZIONI -

VOCE            DEFINIZIONE (in grigio le funzioni escluse)

## SEI CLASSI FUNZIONALI

1. Funzioni residenziali
2. Funzioni commerciali
3. Funzioni terziarie
4. Funzioni produttive e manifatturiere
5. Funzioni turistico-ricettive
6. Funzioni agricole

## FUNZIONI RESIDENZIALI

- U1/1 Abitazioni residenziali (Cu B)
- U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B)

## FUNZIONI COMMERCIALI

- U2/1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 m2) (Cu B)
- U2/2 Medie strutture (superficie di vendita da 250 a 2.500 m2) (Cu M)
- U2/3 Grandi strutture (superficie di vendita oltre 2.500 m2) (Cu A)

## FUNZIONI TERZIARIE

- U3/1 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B)
- U3/2 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B)
- U3/3a Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B)
- U3/3b Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli (Cu M)
- U3/4 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U3/5 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U3/6 Attrezzature socio-sanitarie (Cu M)
- U3/7 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A)
- U3/8 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisala (Cu A)
- U3/9 Complessi direzionali (Cu A)

## FUNZIONI PRODUTTIVE E MANIFATTURIERE

- U4/1 Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M)
- U4/2 Depositi e magazzini (Cu M)

## FUNZIONI TURISTICO RICETTIVE

- U5/1 Strutture alberghiere (Cu A)
- U5/2 Altre strutture ricettive (campeggi, ostelli, ecc.) (Cu B)
- U5/3 Centri congressuali (Cu A)

## FUNZIONI AGRICOLE

- U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo)
- U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)
- U6/3 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)
- U6/4 Strutture agrituristiche (Cu B)