

COPIA



COMUNE DI VICENZA

Dipartimento Territorio  
Settore Urbanistica

**Variante normativa all'art. 35 delle vigenti  
NTA di PRG/PI - "Caserma M. Sasso"**

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.  
N. 66 DEL 19.12.2011

IL PRESIDENTE

F.to ROETTO

IL SEGRETARIO GEN.LE

F.to CAPORRINO

IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA  
dott. Danilo Guarti

**Relazione illustrativa**

Il Direttore Ufficio Progetto  
Pianificazione Strategica Territoriale  
arch. Antonio Bortoli

Il Sindaco  
Il Segretario  
L'Assessore

Achille Variati  
Antonio Caporrinio  
Francesca Lazzari

Il Direttore del Dipartimento  
Il Direttore del Settore Urbanistica  
Collaborazione Tecnica

Antonio Bortoli  
Danilo Guarti  
Massimo Masiero  
Fiorenzo Dal Maso

Collaborazione Amministrativa

Carla Zimello  
Nicoletta Pretto

**Novembre 2011**



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO  
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

## Indice

Premessa	pag. 2
Descrizione del contesto urbano	pag. 3
Individuazione catastale	pag. 4
La situazione urbanistica vigente	pag. 5
Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)	pag. 5
Il Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi (PRG/PI) - Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS)	pag. 7
La variante normativa	pag. 12
Confronto normativa vigente e variata	pag. 13

## ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## Premessa

In data 14 settembre 2011 è stata indetta da parte del *Ministero dell'Economia e delle Finanze* – DIPARTIMENTO DEL TESORO, una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 18 aprile 1994 n. 383, al fine del raggiungimento dell'intesa Stato Regione sull'accertamento della conformità di alcuni immobili ricadenti in Comune di Vicenza siti in via Santa Maria Nuova 2,3,4 – COD. PU218 e in via Farini – COD. PU184, al fine di trasferire tali immobili da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze al Fondo Immobili Pubblici.

Con riferimento all'immobile localizzato in via Santa Maria Nuova, visto il verbale della Conferenza sopra citata, risulta necessario definire specifica variante alla vigente normativa urbanistica ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004 e smi, come di seguito illustrato.

## Descrizione del contesto urbano

L'area oggetto della modifica urbanistica comprendente l'esistente Caserma di polizia "M. Sasso", è situata in Centro Storico ed è affacciata su Contrà San Rocco, Contrà Sant'Ambrogio, Contrà Santa Maria Nova, Contrà Porta Nova (Fig. 1).



Fig.1: individuazione area oggetto di modifica normativa



## La situazione urbanistica vigente

### Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Come evidenziato nell'Elaborato 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale (Fig. 3) del Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato, l'area oggetto di variante normativa risulta ricadere oltre che all'interno del Centro Storico, in parte entro un ambito di *Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004*, nonché all'interno *Vincolo a rischio archeologico D.Lgs. 42/2004*.

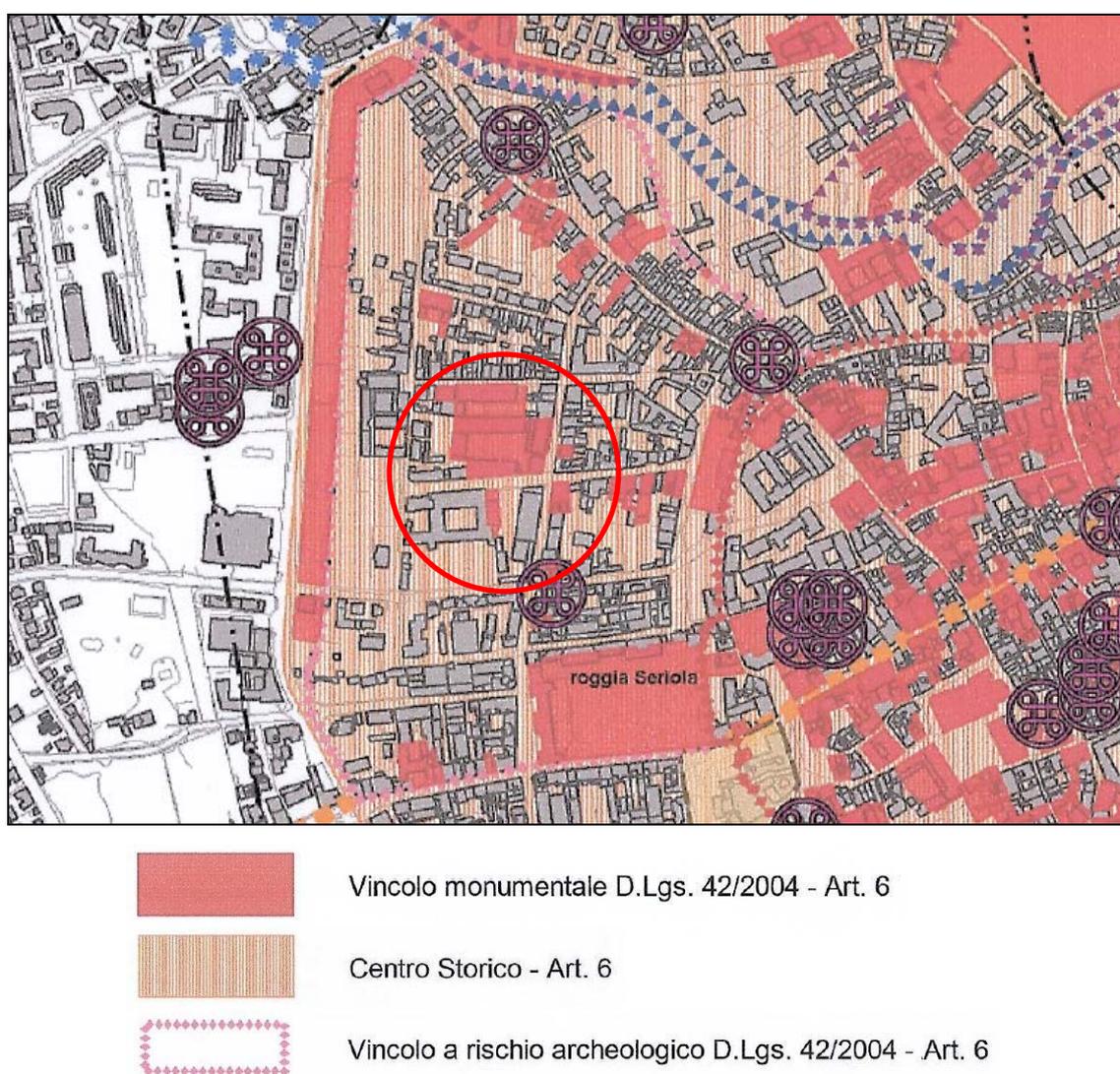
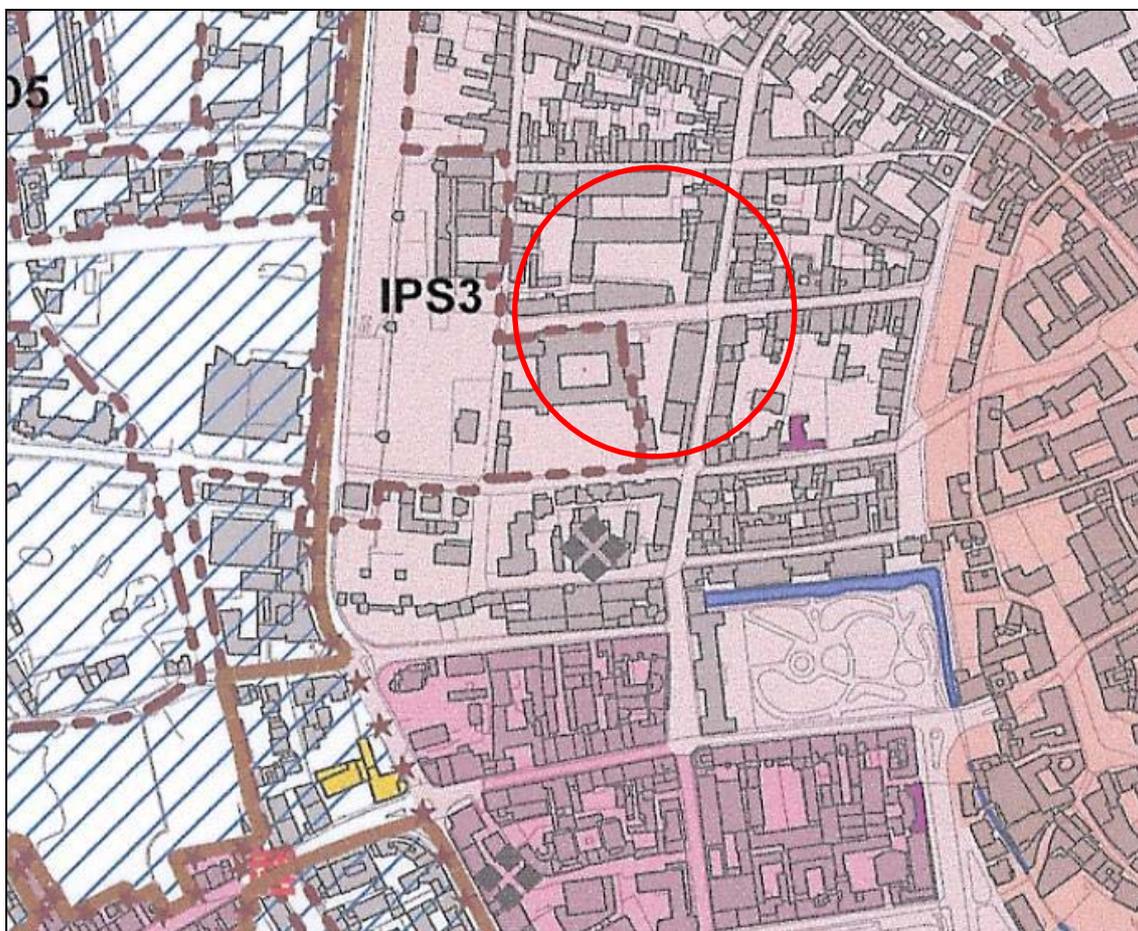


Fig. 3: estratto PAT, Elaborato 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale (scala adattata)

Nell'Elaborato 4 – Carta delle Trasformabilità (Fig. 4), l'area interessata ricade all'interno dell'ambito classificato *Centro storico del capoluogo*, normato dagli artt. 9 e 21



Centro storico del capoluogo - Artt. 9, 21

Fig. 4: estratto PAT, Elaborato 4 – Carta delle Trasformabilità (scala adattata)

La zona nell'Elaborato 3 - Carta delle Fragilità risulta individuata tra le *Aree idonee a condizione (03)* (art. 14) e non è interessata da alcuna puntuale *invariante* nell'Elaborato 2 - Carta delle Invarianti.

Nel rispetto delle prescrizioni indicate nonché dei pareri degli Enti preposti da acquisire in fase esecutiva, si ritiene la modifica urbanistica in oggetto compatibile con l'approvato Piano di Assetto del Territorio.

## **Il Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi (PRG/PI) - Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS)**

L'ambito in questione è classificato dal vigente PRG/PI Centro storico (RSA1), di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona di PRG/PI si applicano le prescrizioni e le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS). Come evidenziato in Fig. 5, il Piano individua le seguenti destinazioni: *ambulatorio, centro di negozi, alberature, abitazioni e trasferimenti, edificio monumentale - abitazione esistente, con la possibilità di interventi per condizioni statiche (pessime e cattive), aree scoperte, passaggi pedonali.*

Si evidenzia inoltre che parte dell'ambito oggetto del presente provvedimento tra Contrà Santa Maria Nova e Contrà Porta Nova, è stato interessato da un Piano di Recupero in variante al PPCS relativo alla "ridistribuzione funzionale delle diverse attrezzature operative proprie della scuola allievi agenti della Polizia di Stato di Vicenza", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14326/197 del 12 luglio 1988 che dallo stato di fatto degli edifici esistenti risulta in parte non attuato.

Per quanto sopra si riscontra una parziale difformità rispetto alla destinazione attuale, che individua nell'intera area una esistente Caserma militare.

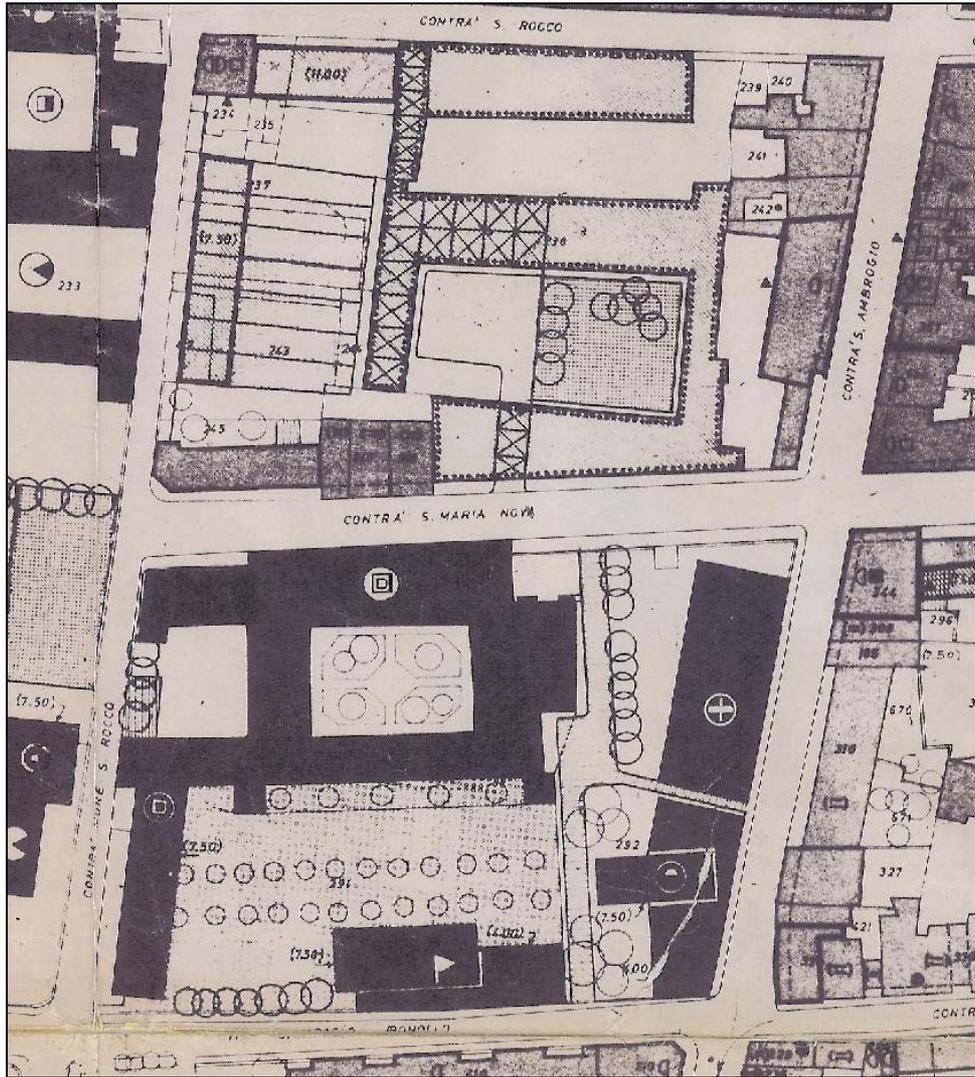


Fig. 5: estratto P.P.C.S. Tav. A'1 (scala adattata)

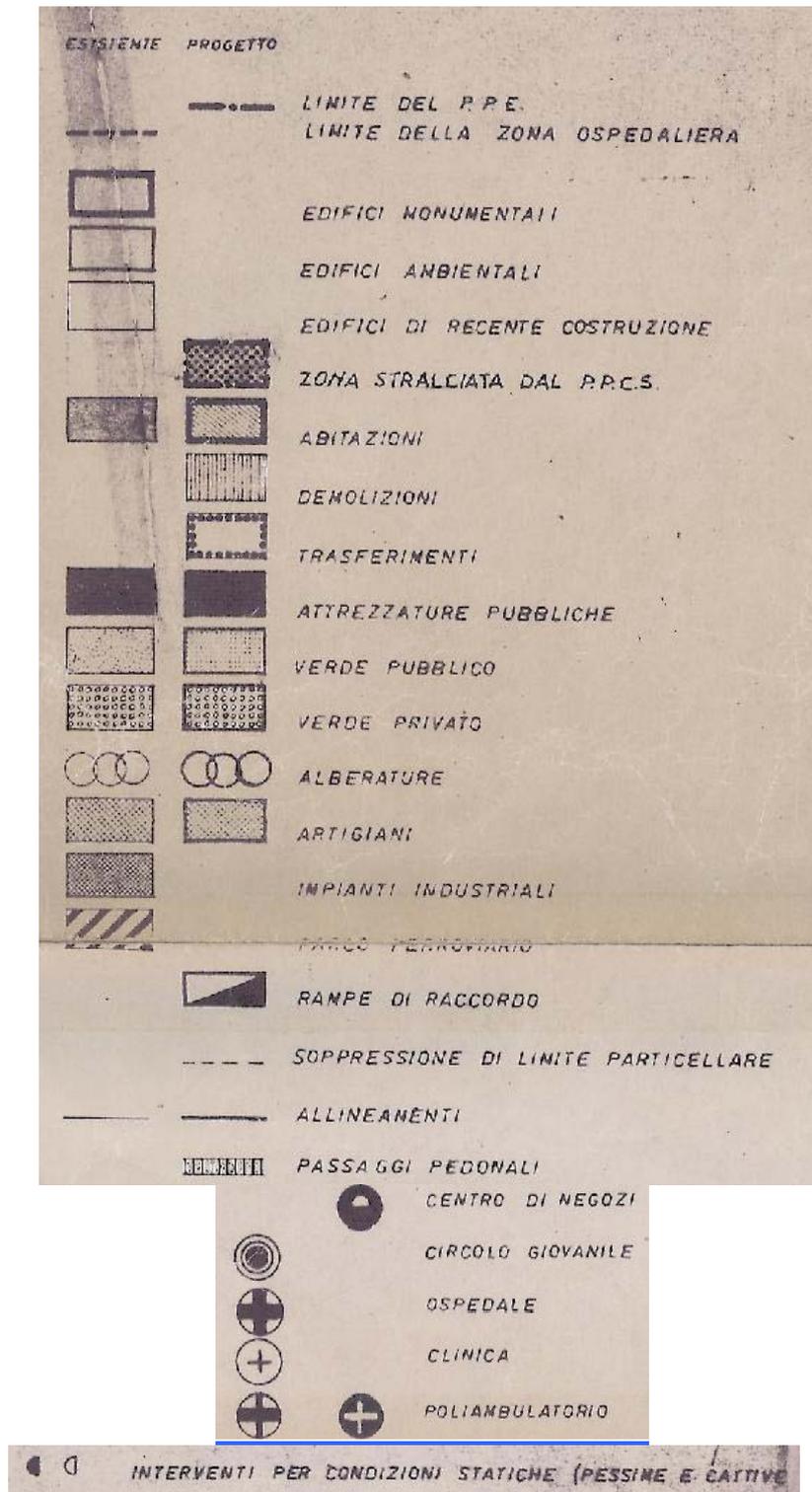


Fig. 6: estratto legenda PPCS Tav. A'1 - Destinazioni d'uso (scala adattata)

Nella tavola dei Valori storici monumentali ambientali (fig. 7) gli edifici in questione sono classificati parte del XIX secolo, parte del XVI secolo monumentale notificato, parte in contrasto con l'ambiente.

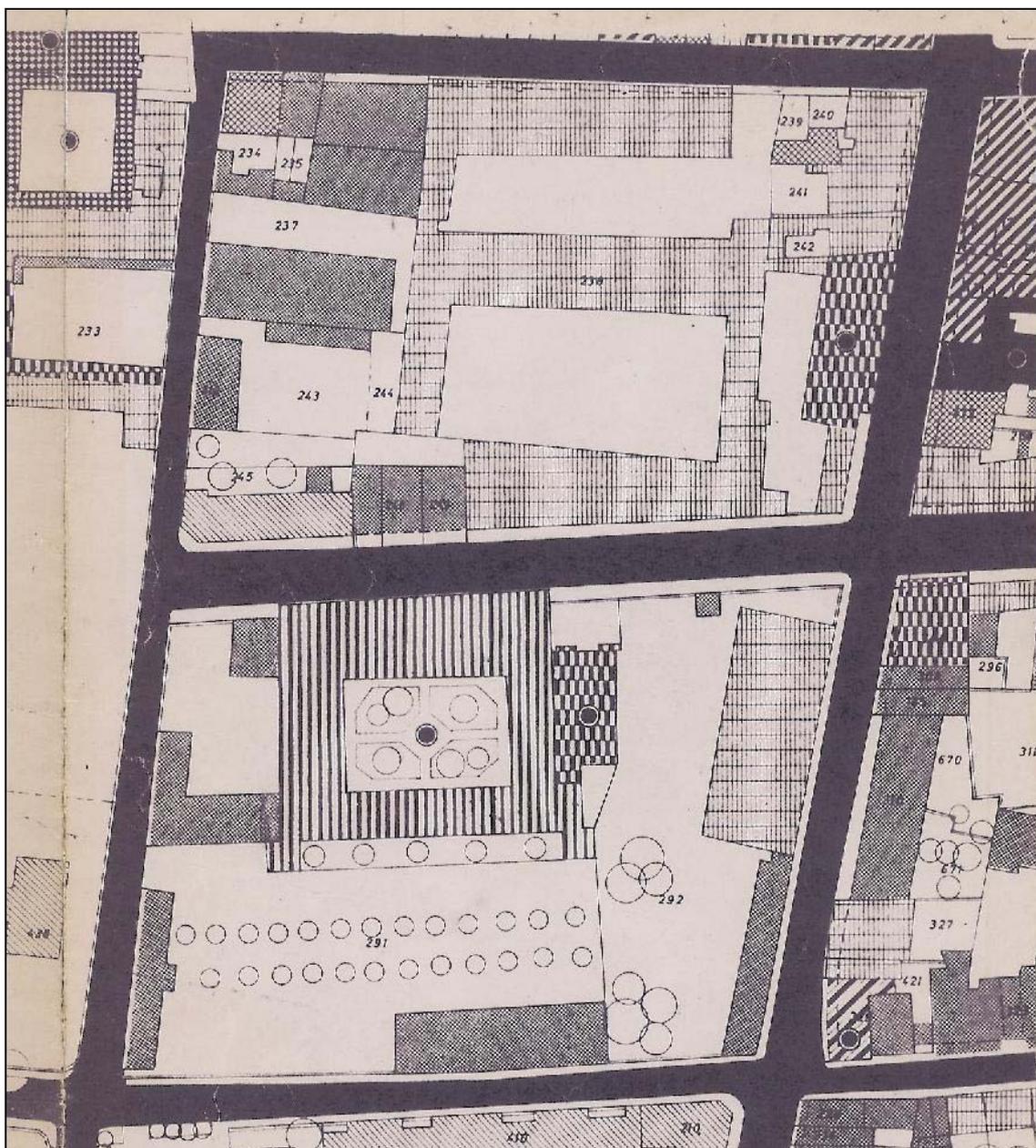


Fig. 7: estratto PPCS Tav. B - Valori storici monumentali ambientali (scala adattata)

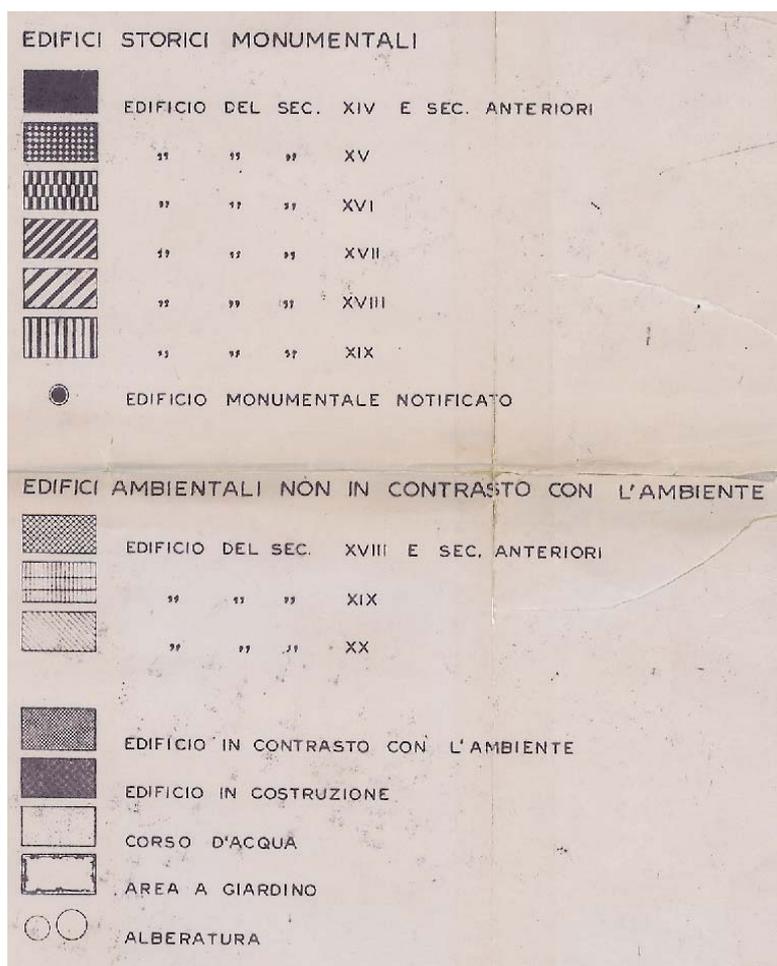


Fig. 8: estratto legenda PPCS Tav. B -Valori storici monumentali ambientali (scala adattata)

## La variante normativa

Visto l'esito della Conferenza di servizi del 14.09.2011 c/o il *Ministero dell'Economia e delle Finanze* – DIPARTIMENTO DEL TESORO, Conferenza di Servizi indetta ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 18 aprile 1994, n. 383 per gli immobili di proprietà del "Fondo Patrimonio Uno" o degli aventi causa siti anche nel Comune di Vicenza (in via Santa Maria Nuova 2, 3, 4 – COD. PU218 e in via Farini 3 – COD. PU184), per l'esistente "Caserma M. Sasso" si rende necessaria una modifica normativa all'art. 35 delle vigenti NTA, che precisi per l'ambito in oggetto, una destinazione d'uso conforme con quanto esistente. Si ritiene pertanto di inserire all'art. 35 punto 2 delle NTA vigenti, la seguente normativa: "Gli edifici esistenti nella "Caserma M. Sasso" affacciata su Contrà San Rocco, Contrà Sant'Ambrogio, Contrà Santa Maria Nova, Contrà Porta Nova, seppur non rappresentati negli elaborati grafici del PPCS, sono ammessi e conformi al Piano medesimo anche nell'attuale stato edilizio, purché legittimo o legittimato, con le destinazioni d'uso in essere. Le prescrizioni grafiche e normative del PPCS, possibile alternativa al mantenimento dello stato di cui sopra, sono attuabili in caso di variazione della destinazione d'uso."

**NTA vigente**

**Art. 35 Zona residenziale di valore storico ambientale (RSA)**

1. Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, con l'individuazione delle seguenti sottozone:
  - RSA1 Centro Storico
  - RSA2 Zone di edificazione recenti di valore architettonico e/o ambientale
  - RSA3 Borghi Storici
  - RSA4 Zone di valore architettonico e beni storico architettonici
  - R\* Zone a verde privato
2. RSA1 – Centro Storico  
 In questa zona il PRG si attua attraverso uno o più piani particolareggiati o attraverso piani di recupero.  
 Si applicano le prescrizioni e le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.  
 Prescrizioni e previsioni diverse ma conformi al PRG sono consentite con varianti al PPCS vigente o con piani di recupero.  
 La tavola A'1 del Piano Particolareggiato del Centro Storico è integrata con le schede di cui al fascicolo "Piani norma e schede".  
 In sede di attuazione della previsione urbanistica delle schede relative all'area dell'ex Macello e dell'ex Eretenio, dovranno essere compiuti opportuni approfondimenti geognostici, geomorfologici, idrogeologici, geologico – ambientali.
3. RSA 2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale e RSA 3 - Borgo Storico  
 Valgono le norme previste dall'articolo 34 per le zone residenziali; non si applicano invece i limiti stabiliti dalla tabella del medesimo articolo.  
 Qualora le zone RSA 3 siano contigue a zone agricole, sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, nei limiti previsti dagli articoli di cui al Titolo II, Capo IV Zone agricole delle presenti normative.  
 Nelle zone RSA 2 e RSA 3 il PRG si attua:
  - a) mediante IED: per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, per tutti gli edifici esistenti; sono altresì ammessi gli interventi sugli edifici esistenti indicati nei Piani norma contenuti nel fascicolo "Piani norma e schede".
  - b) interventi diversi dai precedenti possono essere ammessi con PUA, nel rispetto dei seguenti limiti:
    - densità edilizia: gli indici di utilizzazione e di fabbricabilità fondiaria non devono superare il 50% del valore medio della zona, e comunque devono rispettare i seguenti limiti:  
 Uf max = 0,75 mq/mq.
    - altezza massima: l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti dei quali sia prescritto il restauro nei Piani norma contenuti nel fascicolo "Piani norma e schede".
 Sono altresì ammessi, con PUA, ampliamenti di edifici uni-bifamiliari fino a raggiungere complessivamente 1000 mc e comunque sempre come minimo 150 mc per alloggio; per edifici plurifamiliari sono consentiti ampliamenti di 50 mc per alloggio al servizio delle singole unità immobiliari esistenti con riferimento alla situazione antecedente al 20 agosto 1983, data di entrata in vigore del PRG
4. ...omissis...

**NTA variante**

**Art. 35 Zona residenziale di valore storico ambientale (RSA)**

1. .... Omissis...
2. RSA1 – Centro Storico  
 In questa zona il PRG si attua attraverso uno o più piani particolareggiati o attraverso piani di recupero.  
 Si applicano le prescrizioni e le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.  
 Prescrizioni e previsioni diverse ma conformi al PRG sono consentite con varianti al PPCS vigente o con piani di recupero.  
 La tavola A'1 del Piano Particolareggiato del Centro Storico è integrata con le schede di cui al fascicolo "Piani norma e schede".  
 In sede di attuazione della previsione urbanistica delle schede relative all'area dell'ex Macello e dell'ex Eretenio, dovranno essere compiuti opportuni approfondimenti geognostici, geomorfologici, idrogeologici, geologico – ambientali.  
***"Gli edifici esistenti nella "Caserma M. Sasso" affacciata su Contrà San Rocco, Contrà Sant'Ambrogio, Contrà Santa Maria Nova, Contrà Porta Nova, seppur non rappresentati negli elaborati grafici del PPCS, sono ammessi e conformi al Piano medesimo anche nell'attuale stato edilizio, purché legittimo o legittimato, con le destinazioni d'uso in essere. Le prescrizioni grafiche e normative del PPCS, possibile alternativa al mantenimento dello stato di cui sopra, sono attuabili in caso di variazione della destinazione d'uso."***
3. ....omissis....
4. ....omissis....

**NOTA: in grassetto corsivo nuovo testo in variante.**

## **ALLEGATI**

---

## Documentazione fotografica

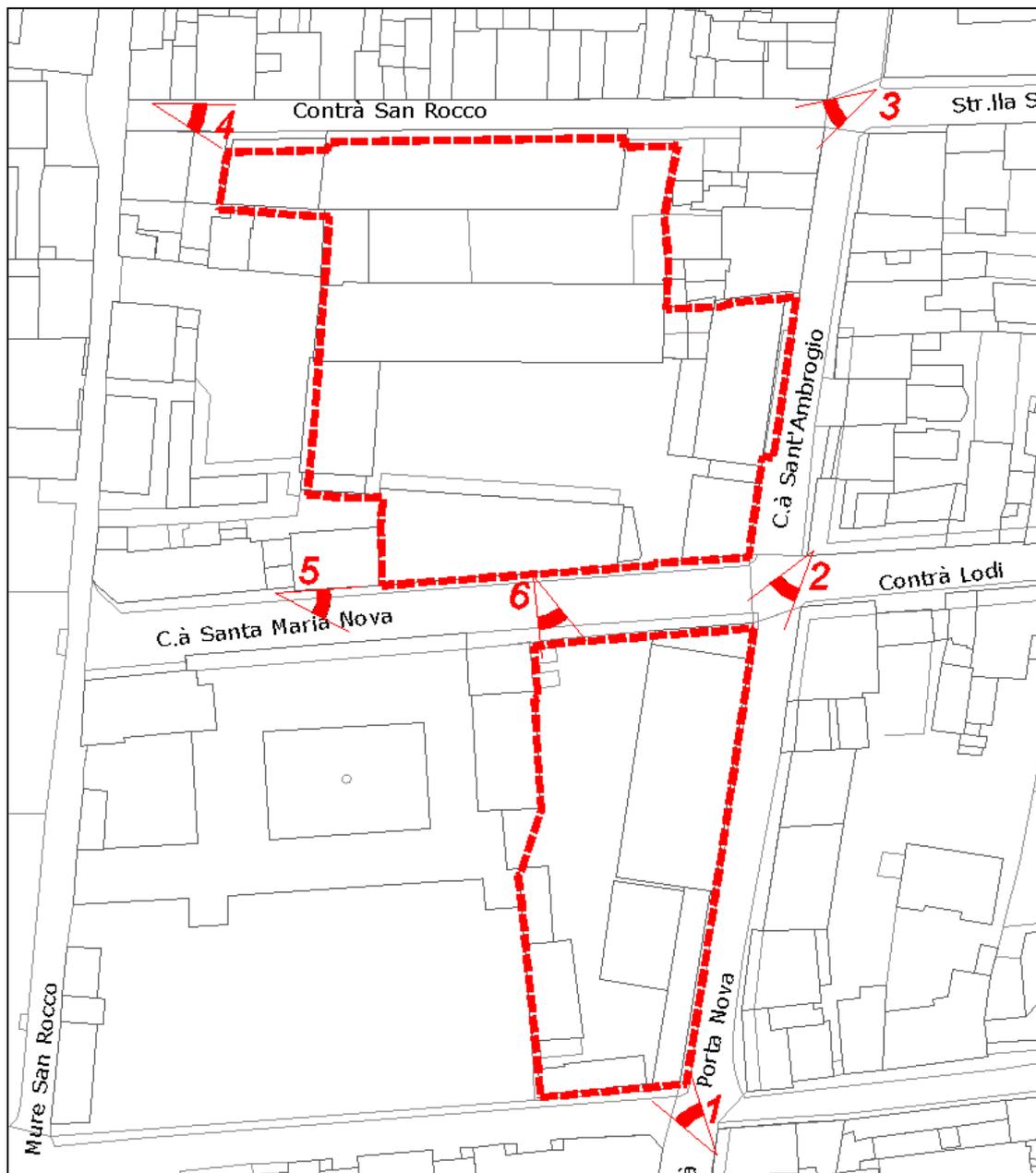


Fig. 9: conconi visuali



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6