



Sindaco _Prof Ambrogio Cotta Ramusino

**Assessore all'Urbanistica e
all'Edilizia Privata e Pubblica _Giuseppe Giargiana**

Dirigente Settore Assetto del Territorio _ Arch Enzo Spialtini

Responsabile del Procedimento _ Arch Paola Testa

Responsabile Scientifico _Prof Federico Oliva

Gruppo di ricerca

_Prof Paolo Galuzzi _Prof Piergiorgio Vitillo _Arch Paolo Cocilovo

Collaboratori _Marika Fior _Stefano Salata

Modificato con delibera di C.C. n° 91 del 22.12.2010

Modificato con delibera di C.C. n° 92 del 22.12.2010

Modificato con delibera di C.C. n° 77 del 25.10.2011

Modificato con delibera di C.C. n° 78 del 25.10.2011

Modificato con delibera di C.C. n° 33 del 28.05.2012

Modificato con delibera di C.C. n° 64 del 30.10.2012

Modificato con delibera di C.C. n° 57 del 10.11.2014

Modificato con delibera di C.C. n° 68 del 18.11.2015

Consegna

1 febbraio 2010

timbro del progettista

Adozione

5 ottobre 2009

Approvazione

8 febbraio 2010

**DP
09**

**QUADRI
LONTANI**

**AMBIENTI
VICINI**

**AMBITI
STRATEGICI**

PCT DOCUMENTO DI PIANO



I – QUADRI LONTANI

1. CONTENUTI E LE GENERALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

p_2

- Il significato del Documento di Piano
- Il Documento di Piano secondo l'articolo 8 della Legge Regionale 12/2005

2. STRUTTURA DEL “DOCUMENTO DI PIANO” DELLA CITTÀ DI VIGEVANO

p_4

- L'architettura del Documento di Piano di Vigevano
- L'elenco delle tavole grafiche del Documento di Piano

3. FORMA E SIGNIFICATO DEI QUADRI LONTANI

p_6

4. LA PROGRAMMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE SOVRA LOCALE

p_7

- Il Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale (PTR Lombardia)
- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP Pavia)
- Il Piano Territoriale di Coordinamento della valle lombarda del Ticino (PTC Ticino)
- Il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006/2008
- La Via Francigena in bici

5. IL QUADRO RICOGNITIVO (QR)

p_19

- La mobilità territoriale
- Le risorse ambientali territoriali
- Il sistema insediativo territoriale

6. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ

DEI QUADRI LONTANI

p_30



II – AMBIENTI VICINI

7. FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBIENTI VICINI

p_38

8. LE DINAMICHE SOCIALI, ECONOMICHE E AMBIENTALI DELLA CITTÀ DI VIGEVANO

p_39

- Analisi demografica
- Analisi economica
- Caratteristiche del patrimonio edilizio
- Il Piano Energetico del 2004
- L'assetto geologico, idrogeologico e sismico

9. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)

p_59

- Il sistema infrastrutturale e della mobilità
 - *Le infrastrutture esistenti e programmate*
- Il sistema rurale e ambientale
 - *Le risorse ambientali*
 - *La struttura del paesaggio agrario*
 - *Il rilievo degli edifici rurali dismessi*
 - *I livelli di impermeabilizzazione dei suoli*
 - *I vincoli*
- Il sistema insediativo
 - *Le tracce storiche*
 - *L'uso del suolo*
 - *La struttura commerciale*
 - *L'attuazione del PRG*
- La dotazione di servizi
 - *La rete dei servizi*
 - *La rete fognaria e gli impianti tecnologici*

9.1 IL QUADRO GESTIONALE (QG)

- La sensibilità paesaggistica dei luoghi

p_78

10. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBIENTI VICINI

p_80



III – AMBITI STRATEGICI

11. FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBITI STRATEGICI

p_82

12. OBIETTIVI DI SVILUPPO E MIGLIORAMENTO

PER LA CITTÀ DI VIGEVANO

p_84

- *Vigevano vicina e lontana:* strategie per l'accessibilità e la mobilità
 - *Il nuovo ponte sul Ticino*
 - *Il by-pass della frazione Sforzesca*
 - *L'adeguamento di Corso Novara*
 - *La riqualificazione dell'area della stazione ferroviaria*
- *Vigevano da vivere:* strategie per le nuove trasformazioni urbane
 - *La conferma delle Aree di Trasformazione previste dal PRG 2005*
 - *Il nuovo ambito di riserva per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale*
 - *I cinque nuovi ambiti di riqualificazione*
 - *Il superamento del concetto di Centro Storico*
- *Vigevano città utile:* strategie per lo sviluppo del sistema dei servizi
 - *La definizione delle destinazioni per le aree cedute al Comune: verde, ERS e istruzione*
 - *Gli indirizzi per la gestione delle strade private*
 - *Criteri generali per lo sviluppo del commercio*
- *Vigevano città nel verde:* strategie per l'implementazione delle risorse naturali
 - *Il completamento della Rete ecologica*

13. IL QUADRO PROGRAMMATICO (QP)

p_96

- Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale
- Inquadramento di sviluppo strategico locale

14. CRITERI GENERALI PER LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE,

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E IL SISTEMA DEGLI INCENTIVI

p_108

- La Città della Trasformazione
- Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica
- Ambiti di Trasformazione ambientale
- Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati
- Ambiti di Trasformazione per attività
- Ambiti di Trasformazione per medie strutture di vendita
- Ambiti di Riqualificazione e valorizzazione ambientale
- Ambito di Trasformazione per residenza e commercio
- Ambito di Riserva per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale
- Trasformazioni strategiche di scala territoriale

15. ATTUAZIONE DEL DP

p_133

- Individuazione, classificazione disciplina degli Ambiti di Trasformazione
- Prefigurazione di massima degli indici di edificabilità, delle destinazioni d'uso e di altre previsioni
- Definizione delle scelte e formazione di piani o programmi attuativi di iniziativa privata relativi agli AT
- Definizione delle scelte e formazione di piani o programmi attuativi relativi agli AT per iniziativa del Comune – Adempimenti preliminari
- Premialità: limiti e condizioni
- Modifiche dei perimetri degli AT
- Altre disposizioni relative agli AT

16. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

p_140

- Criteri generali
- Ambiti di possibile attuazione dei PII
- Criteri di priorità nella selezione dei PII
- Interventi nella Città Storica
- Interventi nelle aree industriali dismesse o irrazionalmente dislocate
- Interventi in aree destinate dal PGT ad attrezzature pubbliche mediante prescrizione vincolante sia efficace che inefficace per scadenza del termine quinquennale
- Previsioni relative alle modalità di rispetto delle prescrizioni inerenti il reperimento degli standard
- Documentazione minima a corredo dei PII
- Procedimento di approvazione e attuazione
- Allegati

17. PROGETTI URBANI

p_147

**18. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ
DELLA TRASFORMAZIONE URBANA**

p_148



IV – GLOSSARIO

19. GRANDEZZE URBANISTICHE	p_150
20. GRANDEZZE EDILIZIE	p_152
21. DEFINIZIONI EDILIZIE	p_154
22. INDICI	p_155
23. CATEGORIE D'INTERVENTO ECOLOGICO-AMBIENTALE	p_155
24. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANO	p_156
25. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)	p_158



V – ALLEGATI AL DP

- 1. DOSSIER** [valutazione dei progetti pre-piano]
- 2. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE** [gestione degli AT]
- 3. RILIEVO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI** [ai sensi del PTC Ticino]
- 4. PARTECIPAZIONE AL PIANO** [documentazione a supporto delle strategie di Piano]

I - QUADRI LONTANI



1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il significato del Documento di Piano

Il Documento di Piano (DP) è il documento programmatico che definisce le strategie e le scelte urbanistiche atte a indirizzare i contenuti degli altri due strumenti che compongono l'intero Piano di Governo del Territorio (PGT): il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle regole (PdR).

Ai sensi della Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 *"Legge per il governo del territorio"* (LR 12/2005) e successivi aggiornamenti e modifiche, il DP si compone di una parte descrittivo-analitica, i cui contenuti sono previsti al comma 1 dell'art. 8, e di una parte strategico-propositiva i cui contenuti sono previsti al comma 2 dell'art. 8 della suddetta Legge regionale.

La sua flessibilità (è uno strumento sempre modificabile e di durata quinquennale, art. 8, comma 4 della LR 12/2005) e la sua non prescrittività (non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, art. 8, comma 3 della LR 12/2005) attestano la vocazione strutturale-strategica e di indirizzo per gli strumenti operativi (PdS e PdR) oltre che per i Piani Attuativi Comunali (PAC) e per i Programmi Integrati di Intervento (PII). Il DP risulta, quindi, uno strumento di indirizzo generale sia per gli strumenti prescrittivi che compongono il PGT sia per i piani e i programmi attuativi.

Secondo la logica d'impianto della nuova LR 12/2005 al DP spetta la paternità delle politiche che il PGT è in grado di porre in atto nonché, per quanto la sua non prescrittività possa apparentemente sminuirne il valore, un elevato grado di responsabilità delle scelte urbanistiche espresse dall'intero PGT.

Nel DP, infatti, non solo devono essere presenti i contenuti strutturali-strategici individuati dal Piano, ma questi devono essere accuratamente giustificati, dalla loro coerenza con gli obiettivi di scala sovra locale nonché da un'adeguata analisi dello stato di fatto della pianificazione comunale e del *trend* socioeconomico in atto.

Entrando nel merito dell'art. 8 della LR 12/2005 è possibile definire accuratamente l'impostazione e i contenuti che il DP deve possedere. Nel caso specifico di Vigevano si è cercato di aderire a tale impostazione per facilitare la comprensione dell'applicazione legislativa all'interno del processo di Piano.

Il Documento di Piano secondo l'articolo 8 della Legge Regionale 12/2005

Al comma 1 dell'art. 8 viene definito il quadro di riferimento per le scelte programmatiche del Documento di Piano. In esso devono essere contenuti:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune tenuto conto delle proposte dei cittadini e della programmazione di livello provinciale e regionale;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale individuando i grandi sistemi territoriali, la mobilità, le aree a rischio, le aree di interesse archeologico e i beni d'interesse paesaggistico o storico-monumentale, le aree di rispetto, gli *habitat* naturali e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC), la struttura socioeconomica, il paesaggio agrario, i tessuti urbani ed i vincoli di suolo e sottosuolo;
- infine l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Nel comma 2 viene presentata una lista di “azioni” che il DP deve eseguire sulla base degli elementi trattati nei quadri ricognitivo, programmatico e conoscitivo. Tali “azioni” si articolano nei seguenti termini: il “DP individua”, il “DP determina”, il “DP dimostra” e il “DP definisce”.

I contenuti di tali azioni possono essere così sintetizzati:

- individuazione degli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale che siano sostenibili e coerenti con la pianificazione sovra locale;
- determinazione degli obiettivi di sviluppo quantitativo del PGT tenuto conto dei parametri di riqualificazione territoriale, consumo di suolo, ottimizzazione delle risorse ambientali, definizione dell'assetto viabilistico e miglioramento dei servizi pubblici;
- determinazione delle politiche per la residenza pubblica, le politiche economiche e commerciali tenuto conto della scala sovra locale;
- dimostrazione di compatibilità tra scelte di Piano e risorse economiche attivabili;
- individuazione degli ambiti di trasformazione con definizione di indici, funzioni e criteri di intervento; individuazione delle aree degradate o dismesse;
- individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio e il territorio;
- determinazione delle modalità di recepimento delle previsioni sovra locali;
- definizione degli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica.

2. STRUTTURA DEL “DOCUMENTO DI PIANO” DELLA CITTÀ DI VIGEVANO

L’architettura del Documento di Piano di Vigevano

L’interpretazione che è stata data alla LR 12/2005 per la redazione del DP riprende la ripartizione funzionale che la Legge attribuisce al nuovo strumento urbanistico: una prima parte di inquadramento territoriale, una seconda parte di cognizione dettagliata dello stato di fatto del territorio comunale, ed una terza parte progettuale-propositiva.

Si tratta di un’interpretazione abbastanza semplice che permette di accompagnare progressivamente, dalle tavole prescrittive sovra locali i cui contenuti e grafia sono noti, alle tavole analitiche locali, anch’esse riconoscibili per contenuto e forma, fino alle tavole programmatiche il cui contenuto è strategico e la cui grafia deve adempiere a questo tipo di obiettivo. È un passaggio graduale che permette di aderire al significato voluto dalla LR 12/2005, secondo cui gli obiettivi e le scelte illustrati dalle tavole programmatiche devono essere il frutto di un quadro di riferimento urbanistico completo.

Pertanto il DP si struttura nelle seguenti parti: la prima, i **Quadri Lontani**, contiene il **Quadro Ricognitivo (QR)** che interpreta e definisce il comma 1 lettera a dell’art. 8 della LR 12/2005 ovvero il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune. In esso si offre uno sguardo generale a scala vasta del territorio nel quale si sviluppa la città di Vigevano, si compone di tavole dei sistemi territoriali in cui si riportano i vincoli ricognitivi, gli ambiti territoriali e le opere in programmazione.

Si ha poi una seconda parte, gli **Ambienti Vicini**, in cui viene definito il **Quadro Conoscitivo (QC)** del territorio comunale ovvero ciò che nel comma 1, lettera b) dell’art. 8 della LR 12/2005 viene definito con il medesimo nome e che deve contenere la documentazione urbanistica necessaria a supporto delle scelte programmatiche del PGT. In esso sono presenti 11 tavole che offrono uno sguardo puntuale su ciò che accade nel territorio comunale attraverso l’analisi dello stato di fatto del territorio. A queste tavole è affiancata una relazione descrittiva dello stato di fatto e delle previsioni socioeconomiche del Comune di Vigevano.

Infine si ha la terza parte degli **Ambiti Strategici**, che contiene il **Quadro Programmatico (QP)**. Esso intende fornire le indicazioni definite nel comma 2 dell’art. 8 della LR 12/2005 ovvero le azioni programmatiche per lo sviluppo comunale. In esso viene presentato il quadro di sviluppo complessivo del Comune attraverso una tavola che inquadra le dinamiche di sviluppo strategico sovra locale e una seconda tavola che inquadra le dinamiche di sviluppo strategico locale in grado di riassumere le sette tematiche prioritarie già esposte nell’elaborato *“Verso il PGT – Documento Preliminare al Documento di Piano”* e presentate durante la prima conferenza del processo di partecipazione (30 settembre 2008). Infine, allegato al QP è presente la schedatura che detta l’assetto degli Ambiti di Trasformazione.

L’elenco delle tavole grafiche del Documento di Piano

Il DP è composto dalle seguenti tavole:

le tavole dei *Quadri Lontani* componenti il Quadro Ricognitivo (QR)

- **QR_01 MOBILITÀ TERRITORIALE** (scala 1:70.000)
- **QR_02 RISORSE AMBIENTALI TERRITORIALI** (scala 1:70.000)
- **QR_03 SISTEMA INSEDIATIVO TERRITORIALE** (scala 1:70.000)

le tavole degli *Ambienti Vicini* componenti il Quadro Conoscitivo e il Quadro Gestionale (QG)

- **QC_01 INFRASTRUTTURE ESISTENTI E PROGRAMMATE** (scala 1:15.000)
- **QC_02 RISORSE AMBIENTALI** (scala 1:15.000)
- **QC_03 STRUTTURA DEL PAESAGGIO AGRARIO** (scala 1:15.000)
- **QC_04 LIVELLI DI IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI** (scala 1:15.000)
- **QC_05 VINCOLI** (scala 1:15.000)
- **QC_06 TRACCE STORICHE** (scala 1:10.000)
- **QC_07 USO DEL SUOLO** (scala 1:15.000)
- **QC_08 STRUTTURA COMMERCIALE** (scala 1:10.000)
- **QC_09 ATTUAZIONE DEL PRG** (scala 1:15.000)
- **QC_10 RETE DEI SERVIZI** (scala 1:15.000)
- **QC_11 RETE FOGNARIA E IMPIANTI TECNOLOGICI** (scala 1:15.000)
- **QG_01 TAVOLA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEI LUOGHI** (scala 1:10.000)

infine, le tavole degli *Ambiti Strategici* componenti il Quadro Programmatico (QP)

- **QP_01 INQUADRAMENTO DI SVILUPPO STRATEGICO SOVRALOCALE** (scala 1:50.000)
- **QP_02 INQUADRAMENTO DI SVILUPPO STRATEGICO LOCALE a/b** (scala 1:10.000)
- **QP_03 AMBITI DI TRASFORMAZIONE** (scala 1:10.000)

La cartografia di base utilizzata per le tavole del DP deriva dal rilievo aerofotogrammetrico eseguito da ASM Vigevano nel 1991 e integrato con gli aggiornamenti eseguiti dall’Ufficio SIT del Comune di Vigevano dal 1997 al 2008.

3. FORMA E SIGNIFICATO DEI QUADRI LONTANI

Quadri Lontani è la sezione del DP che si occupa dell'inquadramento (*Quadri*) della città di Vigevano in un ambito territoriale di scala vasta (*Lontani*).

Per inquadrare la città di Vigevano nelle dinamiche di scala provinciale e regionale è stato compiuto un lavoro di sovrapposizione tra differenti strumenti territoriali. Va considerato che Vigevano è una città di confine (della Regione Lombardia e della Provincia di Pavia) e che pertanto, se la rappresentazione non vuole essere un mero riporto dei vincoli ricognitivi, deve essere ricucita e omogeneizzata l'intera trama degli strumenti territoriali.

I *Quadri Lontani* di Vigevano si costituiscono prevalentemente dall'unione di tre strumenti differenti e, conseguentemente, di tre politiche territoriali differenti: i *Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale* (PTCP) delle Province di Pavia, Milano e Novara. A questi strumenti sono stati affiancati, inoltre, i *Piani Territoriali di Coordinamento Regionale* (PTCR) della Lombardia e del Piemonte, il *Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del delta del fiume Po'* (PAI), il *Piano Territoriale di Coordinamento del fiume Ticino* (PTC) e il *Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali* (MISURC) delle Province di Milano e Pavia.

Le tavole del Quadro Ricognitivo (QR) inquadrano e tematizzano secondo i tre sistemi territoriali prevalenti (infrastrutturale, ambientale e insediativo), le politiche territoriali, le scelte localizzative e i vincoli ricognitivi contenuti dagli strumenti di pianificazione di area vasta. Ai fini di una rappresentazione adeguata, la scala utilizzata (1:70.000) permette di visualizzare sia le tematiche prioritarie complessive del territorio sia la corretta individuazione di elementi puntuali, ambiti e vincoli.

L'inquadratura delle tavole offre una selezione di quelli che possono essere considerati i *Quadri Lontani*, ovvero le zone del territorio che influenzano le politiche territoriali vigevanesi e che si prestano a subire, direttamente o indirettamente, le scelte territoriali della città di Vigevano. Da Novara a Milano e dall'autostrada A4 al Fiume Po' con al centro, disposto diagonalmente, il corso del Fiume Ticino che lambisce le città di Pavia e Vigevano. In questo quadro si sviluppano le tematiche territoriali principali che investiranno le dinamiche della città di Vigevano nei prossimi 10 anni: anzitutto l'*Expo 2015*, l'*Autostrada regionale Broni-Mortara* (BRO.MO), il *raddoppio della linea ferrovia Milano-Mortara*, l'allacciamento alla tangenziale ovest ad Abbiategrasso con il *nuovo Ponte sul Ticino* per la connessione alla bretella dell'aeroporto di Malpensa e al polo fieristico di Rho/Pero, infine, l'incrocio tra i *due nuovi corridoi trans europei* (il Corridoio V "Lisbona-Kiev" e il Corridoio XXIV "Genova-Rotterdam").

Le tavole sintetizzano ambiti, previsioni e vincoli ricadenti all'interno del territorio e presentano, inoltre, alcuni accorgimenti in grado di rendere più comprensibile la loro lettura: una legenda "parlata", ovvero in grado non solo di citare la fonte di riferimento ma anche di "spiegare" il contenuto della simbologia, e due "finestre" di sintesi che raccolgono e semplificano le informazioni più importanti contenute nelle tavole.

4. LA PROGRAMMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE SOVRA LOCALE

Il Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale (PTR Lombardia)

Il PTR Lombardia è uno strumento recente (approvato l'11 dicembre 2007) che definisce gli obiettivi e le future strategie d'azione della Regione Lombardia. Come per il PGT, la struttura e i contenuti del PTR sono definiti dalla LR 12/2005, pertanto anche il PTR è un documento composto da più strumenti: attraverso il DP, fornisce gli obiettivi e le linee guida del Piano Territoriale, mentre attraverso gli strumenti operativi fornisce le linee d'azione e la loro implementazione.

In particolare, con riferimento a quanto previsto dalla LR 12/2005, il Documento di Piano del PTR Lombardia deve: indicare i principali obiettivi di sviluppo socioeconomico del territorio nazionale, individuare gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale, definire gli indirizzi per il riassetto del territorio, costituire il quadro di riferimento per la compatibilità di strumenti di scala locale, individuare gli obiettivi prioritari di interesse regionale e i Piani Territoriali d'Area Regionali.

Il PTR struttura i propri obiettivi in due categorie: gli obiettivi tematici, che individuano temi valevoli per gli ambiti del territorio, e gli obiettivi dei sistemi territoriali, che sono invece calibrati per gli specifici ambiti del sistema territoriale lombardo.

I tre macro-obiettivi per la sostenibilità, individuati dal PTR Lombardia sono:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della Regione.

Per ottenere tali obiettivi il PTR Lombardia individua *"sei sistemi territoriali a geometria variabile"*. Tali sistemi non sono propriamente degli ambiti, né, tantomeno, porzioni di Regione "perimetrati" rigidamente; bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno. Tale geografia regionale rappresenta il modo con cui la Lombardia si propone al contesto sovra regionale ed europeo.

La città di Vigevano, all'interno del PTR Lombardia, appartiene al **Sistema Territoriale della Pianura Irrigua**. Per tale sistema il PTR descrive ed individua il tessuto di relazioni socioeconomiche in grado di contraddistinguere l'area storicamente definita della **Lomellina**. Tale descrizione costituisce il quadro di riferimento descrittivo-analitico a cui fare riferimento nella programmazione dello sviluppo provinciale e comunale.

Per quel che concerne la componente operativa del PTR la Regione ha redatto un documento denominato *"Strumenti Operativi"* che raccoglie le azioni specifiche finalizzate al perseguimento degli obiettivi di Piano. L'efficacia operativa di molte azioni dipende da specifici atti di approvazione che devono avvenire rispetto a strumenti operativi di scala minore, ovvero i PTCP e i PGT.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP Pavia)

Il PTCP di Pavia è lo strumento di riferimento territoriale che costituisce il sistema delle conoscenze relativo al territorio provinciale. In esso sono definite le azioni e le politiche di trasformazione territoriale nei loro aspetti ambientali, funzionali ed economico-sociali.

Il PTCP rappresenta, sotto il profilo paesistico-ambientale, lo strumento di articolazione e di maggiore definizione delle indicazioni contenute nel PTR Lombardia. Va ricordato, a questo proposito, che il PTR Lombardia (2007) attualmente in vigore, costituisce uno strumento più recente del PTCP di Pavia (2003) e questo implica una necessaria futura revisione dello strumento territoriale provinciale.

Ciò premesso, essendo il PTCP lo strumento che raccoglie sia le indicazioni del PTR, sia dei Piani d'Area o settoriali, l'attuale PGT fa riferimento al PTCP della Provincia di Pavia approvato nel novembre del 2003 che, pur non essendo uno strumento aggiornato nella forma, è ancora valido nei contenuti.

Il PTCP di Pavia individua:

- i sistemi territoriali definiti in base ai criteri paesistico-ambientali;
- le zone di particolare interesse paesistico-ambientale ivi incluse le aree soggette a vincolo;
- i criteri per la trasformazione e l'uso del territorio, volti alla salvaguardia dei valori ambientali protetti;
- gli ambiti territoriali in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovra comunale.

Le risorse che il PTCP elenca ed individua sono quelle che per complessità, entità o rappresentatività, rivestono importanza sovra comunale, demandando alla pianificazione comunale l'identificazione degli altri elementi di interesse locale.

I contenuti normativi del PTCP si strutturano secondo il modello degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni dove per indirizzi si hanno le norme d'orientamento per l'attività di pianificazione, per direttive si hanno le norme operative di carattere sostanzialmente procedurale e per prescrizioni si hanno norme vincolanti e perentorie.

La componente prescrittiva del PTCP è principalmente contenuta nella tavola dei *Quadri Lontani QR_02 Risorse ambientali territoriali*, elaborato che inquadra il territorio di Vigevano a scala vasta recependo i vincoli contenuti nel PTCP di Pavia.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP sono presenti gli indirizzi per il sistema insediativo riguardanti specifici ambiti territoriali.

Il Comune di Vigevano ricade in 4 ambiti tematici differenti i quali vengono proposti dal PTCP come “*luoghi d'interesse progettuale per la definizione di indirizzi e azioni di Piano*”. Per tali ambiti vengono riportati sinteticamente gli indirizzi previsti dal PTCP.

Ambito territoriale n. 2 Ambito del Fiume Ticino: ricadono in tale ambito tutti Comuni appartenenti al Parco del Ticino e si prevedono i seguenti indirizzi:

- contenimento del consumo di suolo e riduzione della pressione insediativa sugli spazi legati alle attività agricole;
- interventi di recupero e ripristino di fabbricati e insediamenti di origine rurale per attività di carattere agritouristico;
- progettazione di interventi di potenziamento dell'offerta di servizi di livello locale e di rilevanza sovra comunale;
- promozione di progetti di recupero dei centri storici con particolare riferimento agli assi di penetrazione e attraversamento urbano;
- promozione di progetti, di concerto con l'Ente Parco, per la creazione di ambiti di connessione ecologica e di sistemi di fruizione turistica.

Ambito territoriale n. 7 Ambito del Terdoppio: ricadono in tale ambito tutti i Comuni interessati dalla presenza dell'asta fluviale del Torrente Terdoppio e si prevedono i seguenti indirizzi:

- adeguamento della pianificazione urbanistica di livello comunale rispetto alle problematiche di tutela e valorizzazione dei territori compresi nell'ambito fluviale;
- realizzazione di circuiti per la mobilità di tipo turistico e ciclopedonale;
- progettazione di interventi per il ridisegno e la riqualificazione urbanistica ed ambientale degli ambiti urbanizzati ed edificati di interfaccia con gli spazi aperti dell'ambito fluviale;
- progettazione e localizzazione lungo l'asta fluviale di assi verdi attrezzati, e spazi funzionali legati alle attività turistico-rivcreative e sportive;
- progettazione di interventi di rinaturalizzazione e ripristino ambientale dei tratti relativi ai sistemi spondali caratterizzati da fenomeni di artificializzazione e degrado;
- interventi di recupero e ripristino di fabbricati e insediamenti di origine rurale per attività di carattere agritouristico;
- promozione di un sistema coordinato per il trattamento e lo smaltimento delle deiezioni animali provenienti da aziende e attività di tipo zootecnico;
- completamento del sistema di smaltimento e depurazione delle acque con particolare riferimento ai Comuni di Garlasco, Tromello e Alagna;
- inserimento urbanistico e paesistico-ambientale, secondo i criteri di sostenibilità, dei nuovi interventi sulla viabilità, con particolare riferimento ai corridoi stradali e agli attraversamenti del Terdoppio sulla direttrice di collegamento Vigevano Mortara-Novara.

Ambito territoriale n. 17 Sistema Urbano Insediativo dei Comuni attestati sulla direttrice della Vigevanese: ricadono in tale ambito tutti i Comuni che definiscono il sistema urbano e territoriale attestato sulla direttrice Vigevanese (SS 494) e si prevedono i seguenti indirizzi:

- progettazione d'interventi per il ridisegno e la riqualificazione urbanistica ed ambientale degli ambiti urbanizzati ed edificati d'interfaccia con gli spazi aperti a vocazione agricola;
- realizzazione di circuiti per la mobilità di tipo turistico e ciclopedonale;
- contenimento del consumo di suolo e riduzione della pressione insediativa sugli spazi legati alle attività agricole;
- interventi di recupero e ripristino di fabbricati e insediamenti di origine rurale per attività di carattere agritouristico;
- attivazione di progetti e interventi finalizzati al trattamento e al miglioramento della qualità delle acque per usi irrigui;
- progettazione d'interventi per la valorizzazione ambientale dello spazio agricolo e per la diversificazione delle colture;
- attivazione di procedure di coordinamento delle politiche urbanistiche e di sviluppo degli insediamenti in relazione alla definizione degli interventi di viabilità, con particolare riferimento alla realizzazione dei collegamenti con Novara e con la regione aeroportuale di Malpensa 2000;
- inserimento urbanistico, viabilistico e paesistico-ambientale e conseguente realizzazione delle relative opere accessorie di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte, in funzione della realizzazione dell'interporto di Mortara;
- promozione di progetti di recupero dei centri storici con particolare riferimento agli assi di penetrazione e attraversamento urbano lungo la direttrice Vigevanese e lungo la direttrice ferroviaria del Naviglio Grande in direzione Milano;
- promozione di progetti per il recupero funzionale, architettonico e urbanistico delle aree interessate dalla presenza di stazioni ed edifici collegati alla rete ferroviaria;
- promozione di progetti per la riqualificazione dell'offerta di medie e grandi strutture di vendita, anche mediante il coinvolgimento della Provincia di Milano e l'attivazione di procedure di concertazione per quanto riguarda l'asse commerciale che si distribuisce sulla direttrice del Naviglio Grande.

Ambito territoriale n. 19 Sistema Urbano Insediativo dei Comuni attestati sul limite della Provincia di Milano e del Parco agricolo Sud: ricadono in tale ambito tutti i Comuni attestati al margine del limite della Provincia di Milano e del Parco Agricolo Sud Milano e si prevede la promozione di tavoli di concertazione tra i Comuni interessati, la Provincia di Pavia e la Provincia di Milano in ordine a questioni di rilevanza sovra comunale, relativamente a temi della viabilità, della gestione dei servizi alla residenza, della gestione e del sistema dei servizi tecnologici e ambientali, dell'offerta di medie e grandi strutture di vendita e delle politiche paesistico-ambientali.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della valle lombarda del Ticino (PTC Ticino)

Il PTC Ticino è uno strumento sovra locale di importanza fondamentale per il Comune di Vigevano. Il Comune, infatti, è completamente inglobato all'interno del perimetro del Parco del Ticino determinando il totale assoggettamento, per le aree comunali la cui competenza spetta al PTC, agli indirizzi e alle prescrizioni dello strumento sovra locale.

Nella tavola *Quadri Lontani QR_02 Risorse ambientali territoriali* vengono raccolte le informazioni di carattere prescrittivo che riguardano direttamente il territorio comunale di Vigevano.

Il PTC è uno strumento che descrive il quadro generale dell'assetto del territorio del Parco ed è finalizzato alla tutela e alla gestione delle aree naturali protette. Il PTC ha effetti di Piano Paesistico coordinato ai sensi dell'art. 57 del Dlgs n. 112 del 31 marzo 1998, pertanto indica gli obiettivi sia generali che di settore dell'attività amministrativa, al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche ambientali, naturalistiche, agricole e storiche del Parco, contemporaneamente alle attività sociali compatibili con la primaria esigenza della conservazione e della tutela degli ecosistemi, del territorio e del paesaggio.

L'architettura del PTC Ticino non è dissimile da un azzonamento di Piano Regolatore Generale che disciplina la parte esistente del territorio attraverso una selezione di aree omogenee in cui vengono definite le prescrizioni valevoli per le singole zone; infatti il PTC Ticino ha valenza di Piano Paesistico e di Piano Urbanistico (art. 2, comma 2 delle Norme di Attuazione della variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale della valle del Ticino, 2003) definendo, all'interno delle zone di propria competenza gli indirizzi, i possibili usi del suolo ammessi, i divieti, e le prescrizioni.

L'impostazione del PTC Ticino è abbastanza semplice: è possibile infatti dividere la zonizzazione in *ambiti paesaggistici, zone ed aree*. Gli *ambiti paesaggistici* definiscono tre macro-aree territoriali che presentano obiettivi di tutela, conservazione o valorizzazione a seconda dell'importanza naturalistica dei territori. Le *zone o aree* si compongono di dieci settori specifici in cui il Piano si riserva una maggiore definizione di dettaglio adatta alla più organica tutela e gestione dell'area protetta.

Il PTC Ticino si costituisce pertanto di un regime di protezione e azzonamento che può essere sintetizzato nel seguente modo.

Gli *ambiti paesaggistici* riconosciuti sono:

1. l'ambito posto nelle immediate adiacenze del fiume, ove si sono conservate estese e significative porzioni della foresta originaria, definito ambito del Fiume Ticino e delle zone naturalistiche perifluivali e suddiviso in relazione al rispettivo regime di protezione in:
 - zone del fiume Ticino nelle sue articolazioni idrauliche principali e secondarie;
 - zone naturalistiche integrali (A) – conservazione integrale;
 - zone naturalistiche orientate (B1) – elevato valore naturalistico;

- zone naturalistiche di interesse botanico - forestale (B2) – rilevante interesse;
 - zone di rispetto delle zone naturalistiche (B3) – completamento e connessione ambientale;
2. l'ambito identificato dalla linea del terrazzo principale del fiume Ticino, dalla valle fluviale principale del torrente Terdoppio e dal complesso delle colline moreniche sub lacuali, definito ambito di protezione delle zone naturalistiche perifluviali e suddiviso in relazione al rispettivo regime di protezione in:
 - zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse faunistico (C1);
 - zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse paesaggistico (C2);
 3. l'ambito dove prevalgono le attività di conduzione agricola e forestale dei fondi, definito ambito agricolo e forestale suddiviso in relazione al rispettivo regime di protezione in:
 - zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale (G1);
 - zone di pianura irrigua (G2).

Le *zone e aree* riconosciute sono le seguenti:

1. zone naturalistiche parziali (ZNP), istituite allo scopo di salvaguardare particolari emergenze naturali aventi caratteristiche specifiche degne di tutela ed esterne alle zone naturalistiche perifluviali;
2. zone di Iniziativa Comunale Orientata (IC), comprendenti gli aggregati urbani dei singoli Comuni;
3. aree di promozione economica e sociale (D), riconosciute quali aree già modificate da processi di antropizzazione dovuti ad un uso storizzato delle stesse, da riqualificare ed integrare nel più generale contesto ambientale;
4. aree degradate da recuperare (R), nelle quali pregresse condizioni di degrado, compromissione o incompatibilità ambientale, vengono indirizzate ad un recupero compatibile con le esigenze di tutela naturalistica e paesaggistica del Parco;
5. aree a tutela archeologica, costituite da porzioni di territorio dove si riscontrano significative testimonianze di valore storico-archeologico;
6. aree di divagazione del fiume Ticino (F), costituite dall'insieme dei terreni interessati dall'evoluzione del Fiume in cui si persegue l'obiettivo di consentire il naturale evolvere della dinamica fluviale;
7. aree a tutela geologica ed idrogeologica, riconosciute quali aree potenzialmente a rischio idrogeologico da sottoporre a stabilità e conservazione del suolo e a buona regimazione delle acque;
8. beni di rilevante interesse naturalistico (BN), costituiti da singoli elementi (alberi, massi, erratici, sorgenti, filari, ecc.) o piccole superfici (fontanili, zone umide, piccoli dossi, ecc.) di eccezionale valore naturalistico, paesaggistico e scientifico;
9. Zone di Protezione Speciale (ZPS), istituite con deliberazione di Giunta Regionale n. 2572 dell'11 dicembre 2000, ai sensi della direttiva 79/409/CEE del Consiglio

del 2 aprile 1979 n. 79, del DPR n. 357 dell'8 settembre 1997 e della Legge n. 157 dell'11 febbraio 1992;

10. Monumento naturale “Preia Buia”, istituito con deliberazione di Giunta Regionale n. 38952 del 22 maggio 1984.

Le componenti di azzonamento del Parco che hanno effetti diretti all'interno del Comune di Vigevano sono le zone: F, A, B1, B2, B3, C1, C2, G2, D2, R, ZNP, BN e il perimetro del Parco naturale della valle del Ticino. Tali zone vengono riportate, a scala comunale ed in maniera adeguata nella tavola *Ambienti Vicini QC_02 Risorse ambientali*.

Il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006/2008

Il Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) è uno strumento previsto dalla Legge Regionale n. 14 del 23 luglio 1999. In particolare, l'art. 3 stabilisce che il PTSSC, nel rispetto dei principi di libera concorrenza e di equilibrato servizio alle comunità locali, prevede lo scenario di sviluppo del sistema commerciale lombardo, ad orientamento dell'attività di programmazione degli Enti locali; gli indirizzi per lo sviluppo delle diverse tipologie di vendita, indicando in particolare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, anche con riferimento a differenti ambiti territoriali o urbani; i criteri generali per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita, in relazione alla diverse tipologie commerciali; le priorità per l'utilizzo delle risorse finanziarie a disposizione del bilancio regionale; le indicazioni per la qualificazione e lo sviluppo del commercio all'ingrosso.

Pertanto il PTSSC fornisce il quadro delle dinamiche evolutive delle imprese, delle reti e dei sistemi commerciali in Lombardia prefigurando quelli che saranno gli scenari di sviluppo commerciale nel triennio 2006/2008.

Il PTSSC definisce gli obiettivi generali che riguardano:

- la responsabilità ed utilità sociale del Commercio, il rispetto e la tutela dei diritti delle lavoratrici e dei lavoratori e della qualità dell'ambiente di lavoro in modo da assicurare al consumatore la prossimità e l'accessibilità al servizio commerciale, favorire la presenza capillare ed equilibrata del servizio commerciale sul territorio, promuovere gli interventi di riqualificazione urbana per il mantenimento del tessuto commerciale e favorire le ricadute occupazionali degli investimenti in attività commerciali;
- la competitività dell'impresa commerciale e del sistema economico locale e la qualità del servizio commerciale tramite la modernizzazione della rete distributiva, la semplificazione del rapporto con l'Amministrazione Comunale (AC) ed il contrasto del commercio abusivo e la vendita di prodotti contraffatti;
- la sussidiarietà verso il mercato e verso gli enti locali realizzando condizioni economiche e qualitative vantaggiose per i consumatori, sostenendo la competitività e la libertà d'impresa, rispettando la concorrenzialità del mercato distributivo, promuovendo la trasparenza e la fluidità dei meccanismi di mercato, valorizzando il partenariato pubblico-privato, responsabilizzando gli Enti Locali e potenziando le capacità di monitoraggio;
- la compatibilità e sostenibilità del commercio rispetto al territorio e alle sue risorse adeguando la programmazione commerciale a quella territoriale, abbattendo l'impatto negativo delle grandi strutture di vendita sul territorio, riducendo il consumo di suolo, promuovendo il riutilizzo delle aree dismesse o degradate e favorendo l'integrazione tra insediamento commerciale e esercizi di vicinato e aziende produttrici della zona.

Il PTSSC 2006/2008 propone uno *slogan “impatto zero”* che sostiene interventi mirati alla riqualificazione, ristrutturazione ed ammodernamento delle attività già esistenti. Per tali attività è previsto un sostegno ed una integrazione nel contesto in cui sono inserite attraverso una qualificazione dell’offerta commerciale e una riqualificazione della trama di commercio al dettaglio di importanza fondamentale per i tessuti urbani centrali.

Tutti gli obiettivi proposti dal PTSSC tendono ad una futura attivazione attraverso azioni mirate al miglioramento dell’aspetto qualitativo piuttosto che quantitativo, tale indirizzo di qualità è determinato in virtù di un’ampia analisi dell’offerta commerciale in grado di dimostrare l’attuale piena soddisfazione dello standard quantitativo.

Il PTSSC individua, inoltre, ambiti territoriali con caratteristiche di omogeneità allo scopo di migliorare il servizio commerciale e permettere il controllo e il contenimento dell’impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale. Le variabili utilizzate per la definizione di tali ambiti territoriali sono:

- la densità della popolazione residente e la distribuzione territoriale per fasce d’età;
- l’attrattività dell’offerta commerciale esistente;
- la densità e le dinamiche evolutive della distribuzione commerciale al dettaglio con particolare riferimento all’ultimo triennio;
- la situazione geografica ed ambientale del territorio.

Tali variabili hanno condotto alla classificazione di 6 ambiti territoriali commerciali: l’Ambito commerciale metropolitano; l’Ambito di addensamento commerciale metropolitano; l’Ambito urbano dei capoluoghi; l’Ambito montano; l’Ambito lacustre e l’Ambito della pianura lombarda.

Il Comune di Vigevano è sito nell’**Ambito della pianura lombarda** che si costituisce della fascia meridionale del territorio regionale (bassa pianura lombarda). Tale ambito si connota per una minore densità demografica, la prevalenza di piccoli centri, un tessuto commerciale prevalentemente impostato secondo la rete tradizionale ma interessato da localizzazioni recenti della grande distribuzione e da aree di criticità nella disponibilità locale di servizi di vicinato. Inoltre, si riscontra in tale ambito, la presenza di centri urbani di media attrattività commerciale e una significativa dipendenza dai capoluoghi provinciali in rapporto all’offerta più evoluta.

Per l’Ambito della pianura lombarda il PTSSC prevede i seguenti indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

- la riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
- la valorizzazione della articolazione strutturale della rete di vendita, con un limitato sviluppo della media e grande distribuzione nei centri di storica aggregazione commerciale;
- la qualificazione e specializzazione della rete di vicinato;
- la promozione dell’integrazione con il commercio ambulante e dell’individuazione di aree dedicate agli operatori ambulanti;

- il disincentivo alla localizzazione delle attività commerciali in aree extraurbane;
- l'integrazione della rete commerciale con i sistemi produttivi locali;
- la possibilità di autorizzazione, in un solo esercizio, dell'attività commerciale e di altre attività di interesse collettivo;
- la valorizzazione e promozione delle attività commerciali di prossimità nei piccoli comuni.

Complessivamente per gli ambiti territoriali definiti dal PTSSC si cerca di migliorare l'equilibrio tra commercio, territorio, ambiente e sviluppo socioeconomico. Viene dedicata molta attenzione alle problematiche ambientali e territoriali in un'ottica che tiene in considerazione gli effetti del commercio sia sugli ecosistemi naturali sia sugli ambienti quotidiani che influiscono sulla qualità della vita.

Si tenta infatti di presentare il commercio non più come un “settore” del governo del territorio, ma come parte integrante dello stesso, le cui ricadute hanno effetti diretti sulla composizione sociale dei luoghi e sulle trasformazioni fisiche delle aree. Pertanto il nuovo strumento urbanistico locale (PGT) dovrà considerare il commercio quale parte integrante della pianificazione locale cui si legano i temi tradizionali del governo del territorio: il consumo di suolo, l'introduzione di corridoi ecologici, la congestione, l'inquinamento atmosferico e acustico, il paesaggio, il consumo e risparmio energetico e idrico e il ciclo dei rifiuti.

La Via Francigena pavese in bici

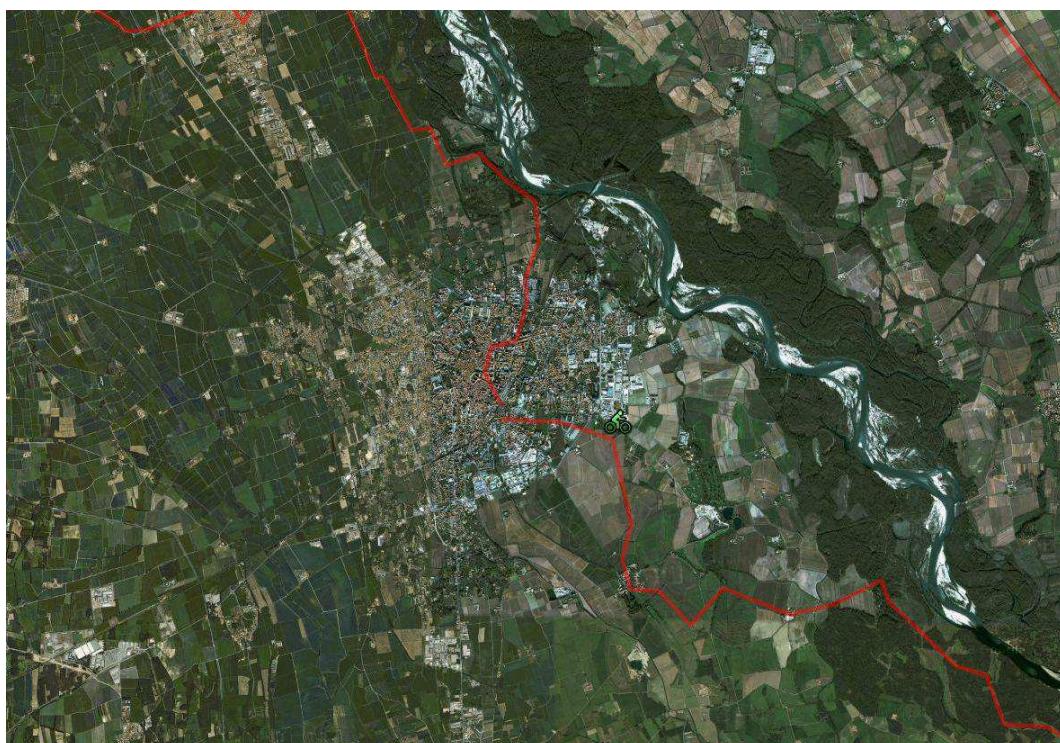
La provincia di Pavia è stata la prima ad investire sul percorso ciclabile della Via Francigena, circa 120 km tracciati dall'Azienda itinerAria che seguono lo storico tracciato di pellegrinaggio verso Roma. E' stato inoltre rilevato e descritto un percorso automobilistico, distinto rispetto a quello ciclistico.

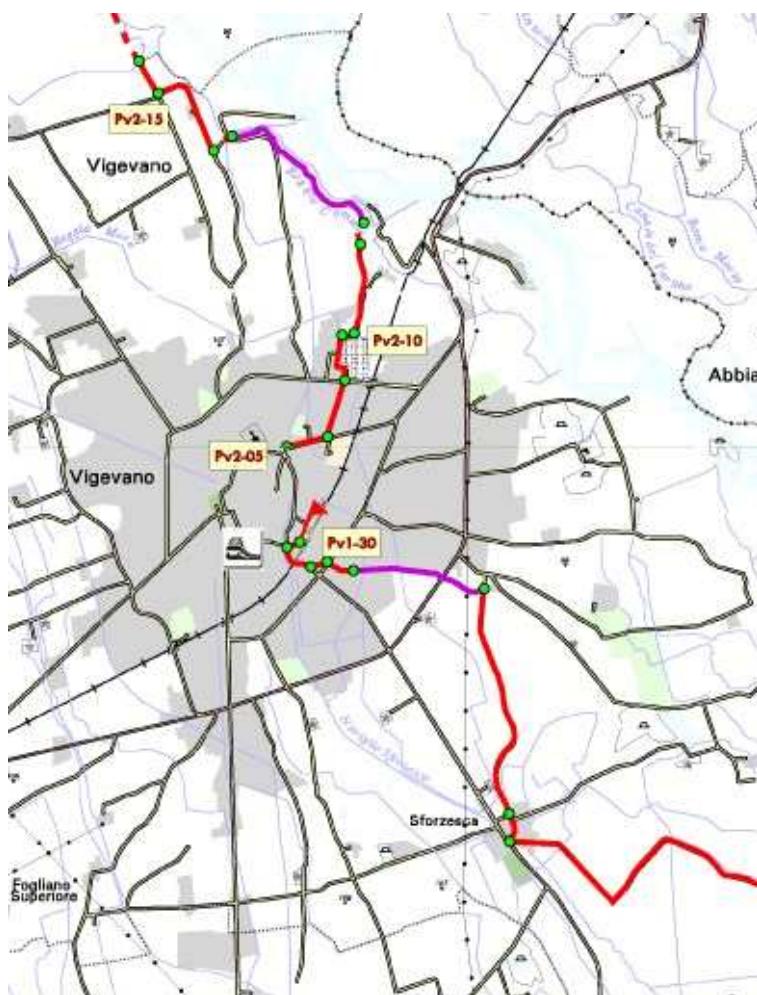
Il percorso a tappe dedicato ai ciclisti è finalizzato a chi desidera scoprire la Lomellina e i suoli luoghi più caratteristici: Vigevano, Mortara e le garzaie. L'itinerario proposto dalla Provincia, dunque, non include il passaggio su piste ciclabili attrezzate ma punta a connettere i territori peculiari della Lomellina (segnalando le tappe all'interno dei Comuni nei pressi di monumenti e luoghi tipici), lasciando ai singoli Comuni la possibilità di adeguare e deviare il percorso in aree attrezzate con piste ciclabili.

Tale percorso viene recepito all'interno del presente DP e costituisce uno spunto progettuale per individuare, all'interno della rete ciclabile di progetto, indicata a scala adeguata nel PdS, un ipotetico tracciato la cui adesione può essere utile ai fini di aumentare l'accessibilità e l'attrattività di Vigevano all'interno dell'area della Lomellina.

Le immagini seguenti illustrano il percorso ciclabile che attraversa Vigevano e che collegano la città a nord con il Comune di Cassolnovo e a sud con il Comune di Pavia seguendo le sponde del fiume Ticino.

[Per maggiori dettagli si rinvia al sito di itinerAria: www.itineraria.eu.]





Lombardia in bicicletta

La Lomellina tra Pavia e Vigevano



Legenda Itinerario

- Strade pavimentate
- Strade sterre
- Pista o corsia ciclabile pavimentata
- Pista o corsia ciclabile sterro
- Strade trafficate
- Sentieri

Mappa Pv-01

- Stazione ferroviaria
- Partenza e arrivo
- Pv1-1
- Riferimento alla descrizione

Base cartografica CT50 della Regione Lombardia Scala 1:50.000 1cm=500m
 Copyright Provincia di Pavia - Assessoreato al Turismo e Attività Terziali
turismo@provincia.pv.it - www.turismo.provincia.pv.it
 elaborazione a cura di itinerAria - www.itineraria.eu - ultima revisione dicembre 2007

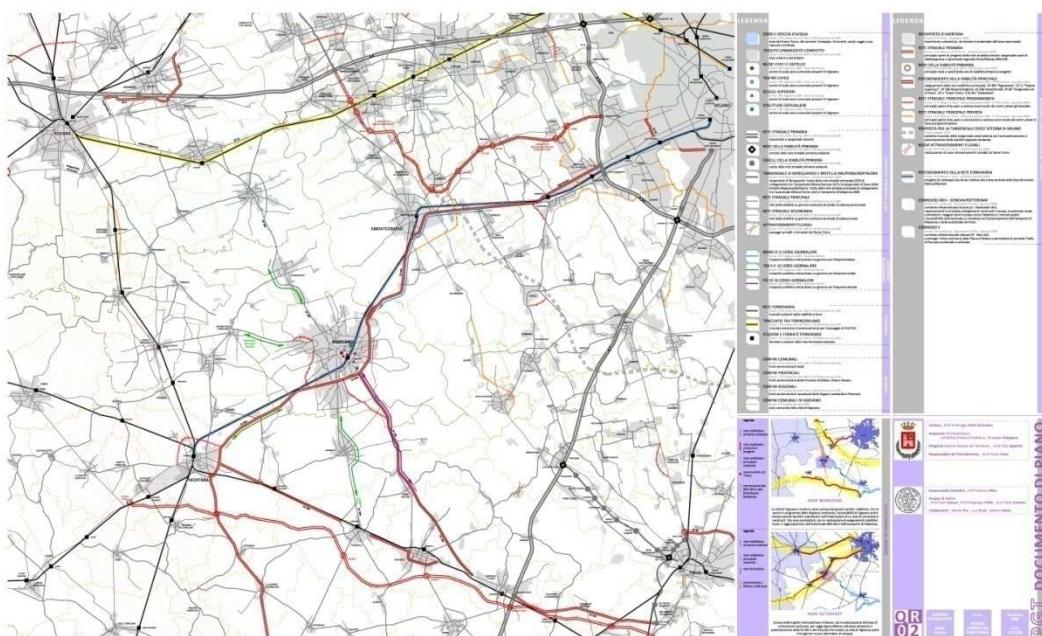
5. IL QUADRO RICOGNITIVO (QR)

La mobilità territoriale

La tavola *QR_01 Mobilità territoriale* sintetizza il quadro di riferimento sovracomunale riguardante le opere infrastrutturali esistenti, previste e da adeguare secondo gli strumenti di pianificazione territoriale quali i PTCP delle Province di Milano, Pavia e Novara, nonché il PTR della Regione Lombardia.

La tavola distingue, attraverso una legenda disposta su doppia colonna, le opere viabilistiche già presenti sul territorio, a sinistra, e le opere di futura realizzazione o programmazione, a destra.

La base su cui la tavola è stata disegnata è la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 (volo del 1991) di tre differenti territori provinciali e adotta, per essere più leggibile, una legenda “paralata” e due schemi riassuntivi in grado di sintetizzare le indicazioni prevalenti della mobilità sovra locale.



sezione

Base

La sezione *base* costituisce lo "sfondo" su cui la tavola è stata costruita, ovvero la selezione dei territori interessati da fenomeni di urbanizzazione e i corsi d'acqua presenti. Tale base costituisce la rappresentazione entro cui è possibile localizzare il sistema infrastrutturale rendendolo al contempo chiaro e leggibile. In questa sezione sono state evidenziati anche le strutture insediative del Comune di Vigevano che hanno valenza sovra locale come ad esempio i musei civici e il Castello, il teatro civico, l'insieme delle scuole superiori e delle strutture ospedaliere.

sezione	Rete stradale esistente
La sezione <i>rete stradale esistente</i> costituisce la selezione delle infrastrutture viabilistiche su gomma presenti attualmente sul territorio selezionato.	
<i>Rete stradale primaria</i>	si costituisce della trama portante dell'assetto viabilistico lombardo ovvero le autostrade e le tangenziali. Nella tavola sono presenti l'autostrada A4 Torino-Trieste, la A50 Tangenziale Ovest di Milano e l'autostrada A7 Milano-Genova.
<i>Nodi della viabilità primaria</i> <i>Caselli della viabilità primaria</i>	costituiscono, rispettivamente, gli svincoli tra la rete primaria esistente ed i caselli, di entrata e uscita, presenti nella rete stradale primaria.
<i>Raccordo autostradale di Bereguardo e Bretella Malpensa-Boffalora</i>	costituiscono le due tangenziali presenti nel territorio selezionato. La prima rappresenta un raccordo tra la A7 e la A54, la seconda rappresenta il raccordo tra l'aeroporto internazionale di Malpensa 2000 e l'autostrada A4.
<i>Rete stradale principale</i>	è costituita delle opere infrastrutturali esistenti di viabilità su gomma la cui importanza viabilistica per il territorio selezionato è primaria. Si tratta prevalentemente di strade statali di notevole importanza storica e viabilistica ma sono presenti anche strade provinciali il cui valore viabilistico è ormai riconosciuto e consolidato.
<i>Rete stradale secondaria</i>	si compone delle opere infrastrutturali esistenti di viabilità su gomma la cui importanza viabilistica per il territorio selezionato può essere definita secondaria. Si tratta prevalentemente di strade provinciali o comunali il cui valore di connessione è legato ad un servizio di tipo locale.
<i>Attraversamenti fluviali</i>	riguardano i ponti e i passaggi principali, sia per la viabilità su gomma che per la viabilità su ferro, che attraversano il fiume Ticino.

sezione	Trasporto pubblico
La sezione Trasporto pubblico sintetizza con pochi grafi la condizione del trasporto pubblico extraurbano su gomma della Città di Vigevano verso i principali poli di attrazione: Novara, Milano, Pavia e Mortara.	

sezione	Ferrovia
costituisce la selezione delle infrastrutture su ferro esistenti sul territorio selezionato.	
<i>Rete ferroviaria</i> <i>Stazioni e fermate ferroviarie</i>	le voci si costituiscono, rispettivamente, delle linee ferroviarie esistenti costituenti la trama del trasporto pubblico su ferro nel territorio selezionato, delle fermate esistenti per tali linee.
<i>Tracciato TAV Torino/Milano</i>	Indica il tratto ferroviario esistente per il passaggio dei convogli ad alta velocità/alta capacità che utilizzeranno la nuova linea Torino-Milano e che assieme ad altre opere infrastrutturali nazionali consentiranno l'implementazione dei grandi corridoi transeuropei.

sezione	Confini
La sezione <i>confini</i> riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.	
sezione	Sistema infrastrutturale previsto
	<p>La sezione <i>sistema infrastrutturale previsto</i> è l'unica sezione inherente alle previsioni di potenziamento, modernizzazione e previsione di nuove infrastrutture sul territorio selezionato sia su gomma che su ferro. In questa sezione sono presenti sia le opere di prossima costruzione, sia le opere di prossima programmazione, sia i corridoi infrastrutturali di programmazione internazionale.</p>
<i>Interporto di Mortara</i>	area localizzata nel Comune di Mortara in cui è previsto l'inserimento del polo intermodale previsto dalla Provincia di Pavia che faciliti lo scambio tra il trasporto su ferro e quello su gomma. L'area ha un'ampiezza tale da permettere di mitigare, ambientalmente e urbanisticamente, gli effetti del polo di interscambio.
<i>Rete stradale primaria</i> <i>Nodi della viabilità primaria</i>	principali nuove realizzazioni viarie le cui ricadute hanno effetti di scala territoriale: la realizzazione dell'autostrada regionale Broni-Mortara (BRO.MO) con le rispettive uscite e svincoli; la realizzazione della superstrada che dal casello di Marcallo-Mesero sull'A4, scende in direzione di Magenta, si innesta nella futura Tangenziale di Abbiategrasso per continuare in direzione Milano potenziando l'attuale tracciato della SP 114.
<i>Potenziamento della viabilità principale</i>	elenca i potenziamenti della maglia stradale principale esistente. In particolare è utile notare come, a completare il quadro delle nuove opere infrastrutturali, i potenziamenti si innestino trasversalmente a tali opere prevedendo una nuova maglia viabilistica in grado di migliorare l'accessibilità dell'intera area della Lomellina.
<i>Rete stradale principale programmata</i>	include le opere infrastrutturali viarie su gomma programmate dai PTCP il cui stato di progettazione è avanzato e, pertanto, sono di prossima realizzazione. Tra queste opere è inclusa la realizzazione della Tangenziale di Abbiategrasso in grado di connettere le principali opere viabilistiche esistenti e programmate.
<i>Rete stradale principale prevista</i>	include le opere previste dai PTCP il cui tracciato è ancora ipotetico e, pertanto, la realizzazione non è imminente.
<i>Proposta per la Tangenziale ovest esterna di Milano</i>	rappresenta l'ipotetico tracciato, di valenza regionale, di potenziamento dell'anello ovest esterno di Milano in grado di allacciarsi ai nuovi tracciati della tangenziale est esterna di Milano, all'autostrada regionale Brescia-Bergamo-Milano (BRE.BE.MI) e alla bretella Malpensa-Boffalora.
<i>Nuovo attraversamento fluviale</i>	costituisce la localizzazione a scala vasta del nuovo ponte sul fiume Ticino in grado di aumentare notevolmente l'accessibilità lungo la direttrice della SS 494 "vigevanese".
<i>Potenziamento della rete ferroviaria</i>	è costituito dal progetto di affiancamento al binario esistente di un secondo binario in grado di raddoppiare l'attuale capacità della linea nella tratta Milano-Mortara e l'introduzione di nuovi apparati tecnologici, nuove fermate e

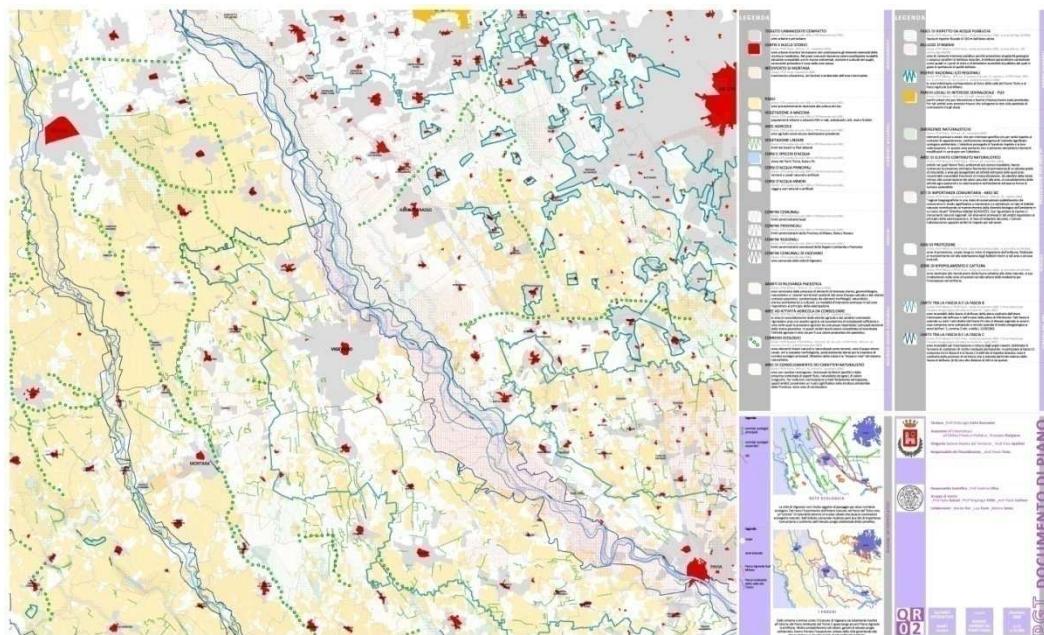
	stazioni con l'eliminazione dei passaggi a livello a raso.
<i>Corridoio XXIV</i> <i>Corridoio V</i>	sono ambiti lineari interessati da fenomeni di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di valenza europea. Ambedue i corridoi interessano l'area territoriale di riferimento dei <i>Quadri Lontani</i> facendo di conseguenza entrare, tali territori, in una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.

Le risorse ambientali territoriali

Per semplificare e coordinare l'incidenza di tre strumenti di pianificazione provinciale differenti la tavola *QR_02 Risorse ambientali territoriali* sintetizza, attraverso una legenda “parlata”, le differenti indicazioni degli strumenti d'area vasta.

La legenda presenta una doppia colonna che intende distinguere graficamente le indicazioni di indirizzo, a sinistra, rispetto alle indicazioni di carattere prescrittivo a destra.

In particolare, nella colonna di sinistra, le prime tre sezioni della legenda (insediamenti, elementi naturali e confini) rappresentano gli elementi basilari della carta, ovvero gli elementi che costituiscono i riferimenti minimi su cui sono stati applicati successivamente i tematismi.



sezioni

Insediamenti

La sezione *insediamenti* presenta una selezione dei temi insediativi che, in ogni caso, risultano essere parametri fondamentali anche in una carta prevalentemente focalizzata sull'ambiente.

Tessuto urbanizzato compatto

è costituito dalle aree urbanizzate consolidate presenti sulla Carta Tecnica Regionale (CTR)

Centri e nuclei storici

evidenziati nelle tavole del PTCP, rappresentano l'essenza del sistema insediativo storico nonché le caratteristiche culturali del paesaggio costruito.

Interporto di Mortara

l'area per il futuro interporto di Mortara è stata segnalata in quanto per il PTCP di Pavia il nuovo polo dovrà essere opportunamente studiato e inserito attraverso preventivi studi di inserimento territoriale e ambientale.

sezione	Elementi naturali
	La sezione <i>elementi naturali</i> rappresenta la selezione di 7 tematismi presenti nelle basi cartografiche CTR e che costituiscono un elemento dello stato di fatto del territorio.
<i>Risae</i> <i>Vegetazione a macchia</i> <i>Aree agricole</i> <i>Vegetazione lineare</i>	Includono la maggioranza dei temi presenti nelle CTR e che rivestono un ruolo rilevante per il territorio vigevanese.
<i>Corsi e specchi d'acqua</i> <i>Corsi d'acqua principali</i> <i>Corsi d'acqua minori</i>	sono gli elementi caratterizzanti il reticolo idrografico.

sezione	Confini
	La sezione <i>confini</i> riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.

sezione	Indirizzi sovra comunali
	La sezione <i>indirizzi sovra comunali</i> riunisce alcuni dei tematismi ambientali presenti nei PTCP con valenza di guida alla pianificazione locale.
<i>Ambiti di rilevanza paesistica</i>	costituiscono delle sub-aree del territorio provinciale che il PTCP individua quali primi momenti di applicazione di forme di coordinamento intercomunale in funzione dell'evidenza di problematiche territoriali, ambientali e infrastrutturali di carattere strategico ai fini dell'attuazione degli obiettivi del PTCP stesso.
<i>Areæ ad attività agricola da consolidare</i>	riguardano aree sottoposte ad indirizzi specifici relativi ai sistemi di rilevanza sovra comunale; sono ambiti o sistemi che presentano, per le rispettive Province, una rilevanza paesistico-ambientale di livello sovra comunale. Spesso tali ambiti concorrono alla realizzazione della rete ambientale territoriale.
<i>Corridoi ecologici</i>	sono costituiti dai sistemi lineari che presentano caratteristiche di biodiversità tali da essere considerati elementi di connessione ambientale. Normalmente, gli strumenti urbanistici comunali, devono tendere a mettere in rete tali sistemi lineari e individuare norme appropriate ai fini del mantenimento della loro funzione naturalistica e paesistica.
<i>Areæ di consolidamento dei caratteri naturalistici</i>	rappresentano una selezione delle aree che conservano un ruolo fondamentale nella struttura ambientale provinciale. Gli obiettivi prefissati per tali aree sono il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti nonché il controllo e l'orientamento delle trasformazioni in maniera compatibile con tali ambienti.

sezione	Norme generali
	<p>La sezione <i>norme generali</i> costituisce il primo raggruppamento di vincoli raccolti dalla tavola QR_02 <i>Risorse ambientali territoriali</i>. In questa sezione sono evidenziati i principali vincoli ricognitivi imposti dalla pianificazione sovra locale che, come tali, devono essere recepiti dalla pianificazione locale.</p>
<i>Fasce di rispetto da acque pubbliche</i>	<p>sono le zone di tutela dei corsi d'acqua definite dal Dlgs 42/2004 ed iscritte negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933. Tali fasce di rispetto vengono applicate per ragioni di interesse paesaggistico e si estendono per 150 metri dalle sponde o piedi degli argini dei corsi d'acqua.</p>
<i>Bellezze d'insieme</i>	<p>rappresentano dei beni soggetti a tutela secondo il Dlgs 49/99 per ragioni di interesse pubblico. Fanno parte di tale selezione i beni paesaggistici e ambientali: le cose immobili, le ville i giardini, i parchi, i complessi di cose immobili e le bellezze panoramiche che rappresentano importanti valori di bellezza.</p>
<i>Riserve nazionali e/o regionali</i>	<p>rappresentano le zone, individuate dai PTCP che assumono i contenuti e gli indirizzi dei PTC dei Parchi e delle riserve naturali, per tutti gli aspetti vincolanti.</p>
<i>Parchi Locali di Interesse Sovra locale - PLIS</i>	<p>sono parchi locali istituiti dalle Regioni secondo quanto previsto dalla LR 86/83. Essi contribuiscono sensibilmente al potenziamento e lo sviluppo degli ecosistemi naturali completando la maglia della rete ecologica di scala sovra locale.</p>
sezione	Prescrizioni per aree di elevata naturalità
	<p>La sezione <i>prescrizioni per aree di elevata naturalità</i> raggruppa le norme di tutela ambientale e paesaggistica introdotte dagli strumenti di pianificazione provinciale.</p>
<i>Emergenze naturalistiche</i>	<p>rappresentano aree o elementi puntuali di interesse ecologico-ambientale. Per tali aree o elementi non sono ammessi interventi modificativi ed attività che contrastino con il suddetto obiettivo. Per essi vale il principio di tutela e gestione delle emergenze.</p>
<i>Arene di elevato contenuto naturalistico</i>	<p>sono aree individuate dai PTCP che presentano emergenze di notevole significato ecologico-ambientale le quali, attraverso gli strumenti di pianificazione locale, devono essere conservate, consolidate e valorizzate. In tali aree non sono ammesse nuove attività di cava e discarica (se non per modeste e puntuali escavazioni), la circolazione dei mezzi motorizzati (che non siano addetti alle attività agricole o silvo-pastorali) ed è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria. Inoltre in tali aree il taglio dei boschi è soggetto alle norme della LR 15/2002.</p>
<i>Siti di Importanza Comunitaria (SIC)</i>	<p>sono zone istituite dalla Direttiva 92/43 della Comunità Europea che mirano a salvaguardare le regioni naturali in grado di aumentare i connotati di biodiversità di un ambiente naturale. In tali aree si mira alla conservazione degli <i>habitat</i>.</p>

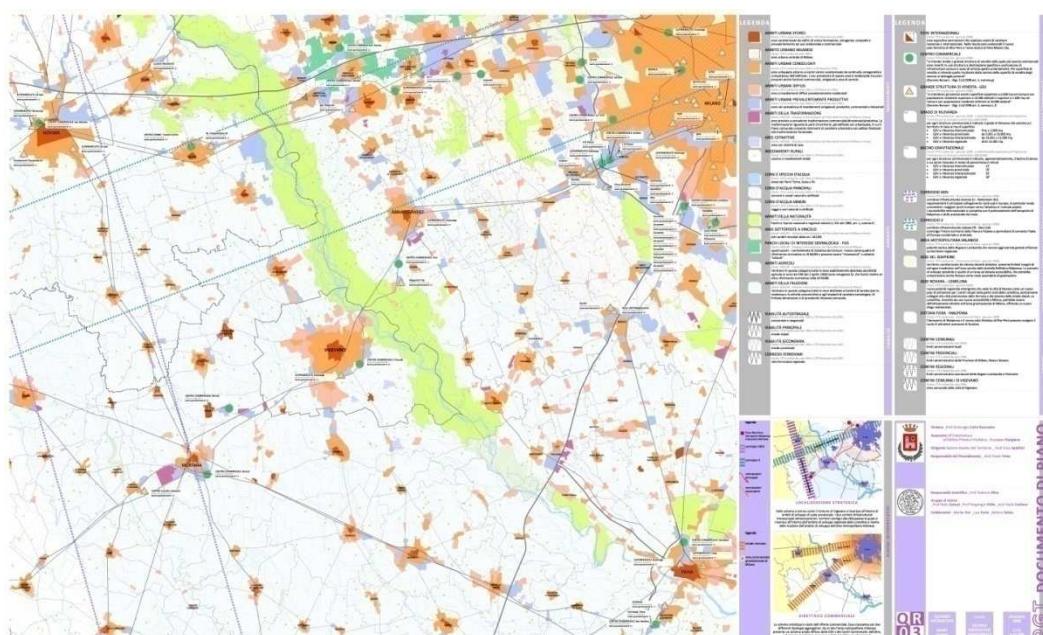
naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.

sezione	Vincoli venatori
La sezione <i>vincoli venatori</i> raggruppa le aree che regolano l'attività venatoria nei territori della Regione. Tali aree sono individuate in attuazione delle Direttive della Comunità Europea 79/409, 85/411 e 91/244.	
<i>Oasi di protezione</i>	sono aree in cui è vietata la caccia per il ripristino di biotipi naturali.
<i>Zone di ripopolamento e cattura</i>	sono aree destinate alla riproduzione della fauna selvatica locale.

sezione	Vincoli del PAI
La sezione <i>vincoli del PAI</i> costituisce, infine, una raccolta delle indicazioni contenute nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del delta del fiume Pò costituito per definire, in base al tempo di ritorno, il rischio di esondazione degli alvei fluviali.	
<i>Limite tra la fascia A e la fascia B</i>	è l'area che definisce l'alveo di piena. In tale area va garantito, in condizioni di sicurezza, il deflusso, l'invaso e la laminazione, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo favorendo l'evoluzione naturale del fiume.
<i>Limite tra la fascia B e la fascia C</i>	è costituito da fasce di rispetto idraulico e inondazione per tracimazione. Su queste aree vanno ridotte le condizioni di vulnerabilità, garantiti i sistemi di controllo e manutenzione delle opere idrauliche esistenti e forniti criteri e indirizzi alla pianificazione territoriale.

Il sistema insediativo territoriale

Come per le precedenti, anche nella tavola del sistema insediativo sono stati adottati alcuni criteri in grado di semplificarne la lettura: la legenda “parlata” richiama direttamente la fonte e il contenuto dei tematismi rappresentati e anche per questo elaborato le indicazioni vengono disposte su due colonne. La colonna di sinistra contiene gli elementi classici della lettura di base del sistema insediativo, mentre, la colonna di destra, contiene la localizzazione puntuale delle grandi strutture di vendita e le previsioni di scala sovra locale.



sezioni

Insiemimenti

La sezione *insediamenti* raccoglie una selezione di informazioni contenute nelle basi cartografiche CTR e alcune previsioni contenute nel MISURC. Questa raccolta di informazioni costituisce la base su cui è costruita la tavola QR_03 *Sistema insediativo territoriale*, ovvero si compone dello stato di fatto dei tessuti urbani e la segnalazione dei possibili ambiti di trasformazione a livello sovra locale.

<i>Ambiti urbani storici</i>	rappresentano una perimetrazione dei macro tessuti presenti nel territorio di inquadramento secondo una selezione morfologica degli spazi costruiti.
<i>Ambito urbano milanese</i>	
<i>Ambiti urbani consolidati</i>	
<i>Ambiti urbani diffusi</i>	
<i>Ambiti urbani prevalentemente produttivi</i>	rappresentano una perimetrazione dei macro tessuti presenti nel territorio di inquadramento secondo un criterio sia di tipo morfologico che di tipo funzionale.
<i>Insiemimenti rurali</i>	
<i>Ambiti della trasformazione</i>	rappresentano una previsione contenuta nel MISURC che si rivela utile per inquadrare e definire i possibili ambiti di trasformazione a scala sovra locale e gli scenari che queste trasformazioni intendono porre in essere.

sezione	Ambiente
La sezione <i>ambiente</i> raggruppa le principali informazioni contenute nella tavola QR_02 <i>Risorse ambientali territoriali</i> ma che risultano essere indispensabili anche per il sistema insediativo.	
<i>Corsi e specchi d'acqua</i> <i>Corsi d'acqua principali</i> <i>Corsi'acqua minori</i>	rappresentano prevalentemente le aree della cartografia ambientale dove sono localizzati i sistemi lineari e le superfici d'acqua del territorio.
<i>Ambiti della naturalità</i>	rappresentano la localizzazione dei parchi o delle riserve nazionali o regionali che sono istituiti e che, in ragione della loro prescrittività, hanno ricadute dirette sul sistema insediativo territoriale.
<i>Arearie sottoposte a vincolo</i>	sono composte dalle aree su cui ricade un vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 29 giugno 1939.
<i>Parchi Locali di Interesse Sovra locale - PLIS</i>	sono parchi locali istituiti dalla Regione secondo quanto previsto dalla LR 86/1983. Essi contribuiscono sensibilmente al potenziamento e lo sviluppo degli ecosistemi naturali completando la maglia della rete ecologica di scala sovra locale.
<i>Ambiti agricoli</i>	identificano le parti del territorio ricadenti nelle "zone E" all'interno della zonizzazione funzionale dei PRG dei Comuni selezionati.
<i>Ambiti della fruizione</i>	identificano le parti di territorio comunale ricadenti all'interno di zone di servizio alla residenza o attività economiche che hanno valenza territoriale.

sezione	Viabilità
La sezione <i>viabilità</i> riunisce le principali indicazioni di carattere infrastrutturale riguardanti la trama delle connessioni esistenti indispensabili per la lettura del sistema insediativo.	
<i>Viabilità autostradale</i> <i>Viabilità principale</i> <i>Viabilità secondaria</i> <i>Corridoi ferroviari</i>	rappresentano la base tematica, costituita dalla classificazione degli assi della viabilità sui quali il sistema insediativo si è storicamente attestato ed evoluto.

sezione	Settore commerciale
La sezione <i>settore commerciale</i> rappresenta un tema importante, la cui valenza strategica ha richiesto un inquadramento specifico nei <i>Quadri Lontani</i> per poter garantire la necessaria lettura dell'offerta commerciale presente nel territorio. Le voci presenti in tale sezione derivano dalle informazioni contenute nei PTR delle Regioni Lombardia e Piemonte e verificate attraverso le informazioni reperibili in rete presso i siti degli Osservatori sul commercio delle provincie di Milano, Pavia e Novara.	
<i>Fiere internazionali</i>	sono le grandi aree attrezzate per ospitare manifestazioni di rilevanza territoriale che meritano di essere localizzate e prese in considerazione all'interno del sistema insediativo territoriale in quanto possiedono un bacino gravitazionale d'utenza molto ampio. In particolar modo sono state evidenziati il nuovo polo fieristico di Rho-Pero e l'area storica della fiera Milano City.

<i>Centri commerciali</i>	rappresentano una localizzazione puntuale delle superfici definite appunto “centri commerciali” dal Dlgs 114/1998 all’art. 4 comma e/f (“Decreto Bersani”).
<i>Grandi Strutture di Vendita - GSV</i>	Ai sensi del Dlgs 114/1998, sono le strutture di vendita superiori a 2.500 m ² per i Comuni con più di 10.000 abitanti o le strutture di vendita superiori a 1.500 m ² per i Comuni con meno di 10.000 abitanti. Sia la localizzazione dei centri commerciali che quella delle GSV trovano una specificazione rispetto al loro <i>grado di rilevanza</i> ed al loro <i>bacino gravitazionale</i> secondo quanto previsto dalle Modalità Applicative del Programma Triennale per lo sviluppo commerciale 2006/2008.

sezione	Corridoi trans europei e polarità regionali
	La sezione <i>corridoi trans europei e polarità regionali</i> riassume le principali informazioni contenute nel recente PTR della Regione Lombardia che presentano particolare valore territoriale.
<i>Corridoio XXIV</i> <i>Corridoio V</i>	sono ambiti lineari interessati da fenomeni di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di valenza extraeuropea. Ambedue i corridoi interessano l’area territoriale di riferimento dei <i>Quadri Lontani</i> facendo di conseguenza appartenere tali territori a una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.
<i>Area metropolitana milanese</i> <i>Asse del Sempione</i> <i>Asse Novara-Lomellina</i> <i>Sistema fiera-Malpensa</i>	costituiscono 4 voci riguardanti ambiti territoriali considerati dal PTCP di Milano e che costituiscono differenti modelli insediativi, tempi e modalità di utilizzo del territorio da considerare dell’inquadramento territoriale.

sezione	Confini
	La sezione <i>confini</i> riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.

6. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEI QUADRI LONTANI

La sintesi dei *Quadri Lontani* intende fornire i connotati generali entro cui la pianificazione territoriale della Città di Vigevano si sviluppa.

In questo capitolo pertanto si descrivono le caratteristiche territoriali del quadro di riferimento nel quale si colloca la città, tenendo conto degli aspetti ambientali, socio-culturali ed economici. Tali aspetti, presentati in maniera dettagliata dal PTC della Regione Lombardia (Relazione del Documento di Piano punto 2.2.5), vengono ripresi e rielaborati sinteticamente in questo capitolo.

Vigevano può essere definita una “città nella campagna”, in quanto si localizza all’interno del Sistema Territoriale della Pianura Irrigua e del Parco del Ticino mantenendo però le peculiarità morfologiche, economiche e sociali di un grande polo urbano.

La Pianura Irrigua si identifica come la parte di pianura a sud dell’area metropolitana milanese, tra la Lomellina e il Mantovano, a meridione della linea delle risorgive. È compresa nel più ampio sistema interregionale del nord Italia che si caratterizza per la morfologia piatta, per la presenza di suoli fertili e per l’abbondanza di acque sia superficiali che di falda.

Tali caratteristiche fisiche hanno determinato una ricca economia, basata sull’agricoltura e sull’allevamento intensivo, che presenta una produttività elevata, tra le maggiori in Europa. La caratteristica di tale territorio è di avere una bassa densità abitativa ed una forte vocazione agricola.

La campagna che è possibile ammirare in queste zone presenta ancora, sebbene in parte compromessa dall’uso di moderne tecniche agricole, le caratteristiche originali del paesaggio agrario (si veda ad esempio l’elevata presenza delle marcite). I centri urbani sono immersi nella campagna e la campagna è permeata da cascine di elevato valore architettonico e monumentale: rappresentano l’antica organizzazione agricola dei territori irrigui.

Le città che sorgono all’interno di tale Sistema Territoriale sono di piccole o medie dimensioni e hanno un valore storico e artistico tale da richiamare un discreto flusso turistico al loro interno.

La città di Vigevano è immersa pertanto in un sistema che ha nella sua posizione geografica un punto di forza. Il territorio della Pianura Irrigua è sempre stato influenzato da stretti rapporti funzionali con i territori limitrofi appartenenti ad altre regioni che esercitano la loro forma di gravitazione.

Gran parte della produzione agricola lombarda deriva dalla Pianura Irrigua, dove l’agricoltura è ancora praticata con elevati livelli di intensività. Seminativi, orticoltura e vitivinicoltura sono le attività maggiormente praticate a cui si aggiungono le attività zootecniche di allevamento di bovini e suini.

Il tessuto sociale ed economico mantiene tutt’oggi forti caratteristiche di ruralità: l’agricoltura partecipa alla formazione del reddito disponibile per circa il 6% rispetto ad

una media regionale di poco superiore all'1%. Nonostante questo dato sia effettivamente "povero" in termini assoluti non lo è se paragonato al *trend* regionale.

L'effetto di tale economia è il progressivo invecchiamento delle classi impiegate nel settore primario che non trovano un adeguato "ricambio generazionale" da parte delle classi giovani a favore di manodopera extracomunitaria. Questa situazione introduce alcune dinamiche urbane: il cambiamento dei centri abitati per accogliere la domanda della popolazione giovane, il ridimensionamento e la ristrutturazione delle grandi famiglie proprietarie di terreni e il processo di integrazione della popolazione extracomunitaria.

Per quanto riguarda le trasformazioni territoriali sono importanti le recenti dinamiche di diminuzione delle aziende agricole attive e l'aumento della superficie media delle aziende, accanto ad un corrispondente aumento della superficie agricola utile.

L'aumento di dimensione delle aziende agricole introduce aspetti di competitività di livello sovra locale che, da un lato, introduce aspetti di salvaguardia del settore agricolo, dall'altro pone le aziende della Pianura Irrigua non ancora all'altezza dei livelli di competitività richiesti dai mercati internazionali.

La forte presenza di attività agricole e zootecniche presenta anche problemi di sostenibilità delle attività: da un lato esiste un inquinamento dovuto alle sostanze chimiche rilasciate per lo sfruttamento dei suoli, dall'altro esiste un approvvigionamento delle risorse idriche massiccio per irrigazione. L'utilizzo delle acque per l'irrigazione è infatti nettamente più consistente degli altri usi.

Un'ulteriore, grande, risorsa del Sistema Territoriale della Pianura Irrigua è la forte presenza di Parchi riconosciuti e di Siti di Importanza Comunitaria. Tali istituzioni garantiscono una risorsa ambientale e naturalistica di grande rilievo, nonché una garanzia di elevata qualità ambientale soprattutto di fronte alla crescita continua di aree destinate all'uso antropico con la conseguente riduzione delle coperture vegetali e naturali.

La competitività del territorio non deve mettere in discussione la disponibilità della risorsa idrica su cui si fonda l'economia e la struttura del territorio, anche per tale motivo i vincoli e le aree protette costituiscono un fattore equilibrante tra produttività agricola, qualità dell'ambiente e fruizione antropica.

L'industria, pur non essendo la principale fonte di reddito dell'area, è un settore importante che sta vivendo un periodo di ristrutturazione e che attualmente non è in grado di offrire un livello di occupazione tale da trattenere completamente la popolazione giovane.

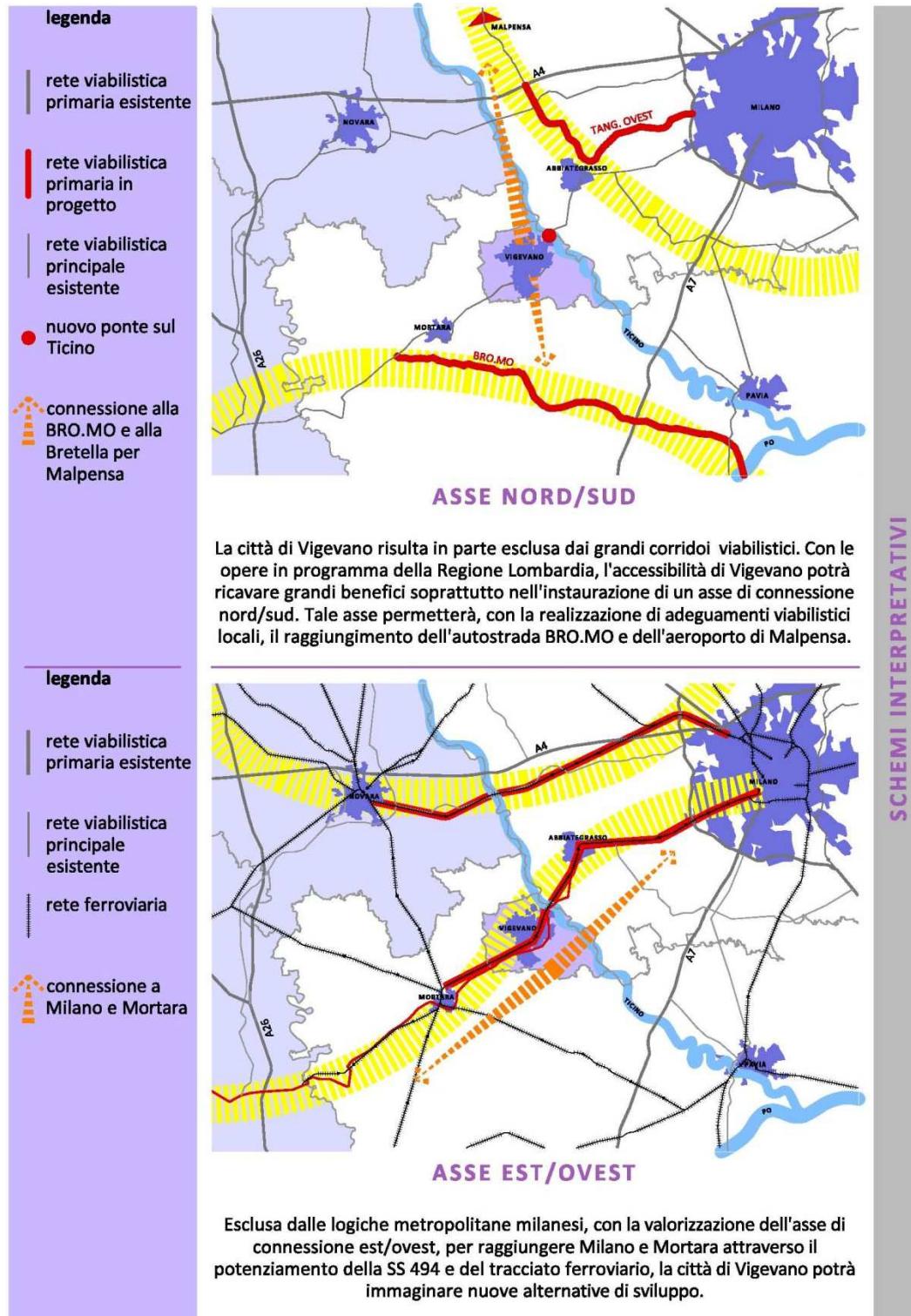
Anche il settore commerciale sta attraversando una fase di ristrutturazione in vista della diffusa presenza di grandi insediamenti commerciali in grado di mettere in crisi l'economia di vicinato presente nei piccoli e medi centri urbani.

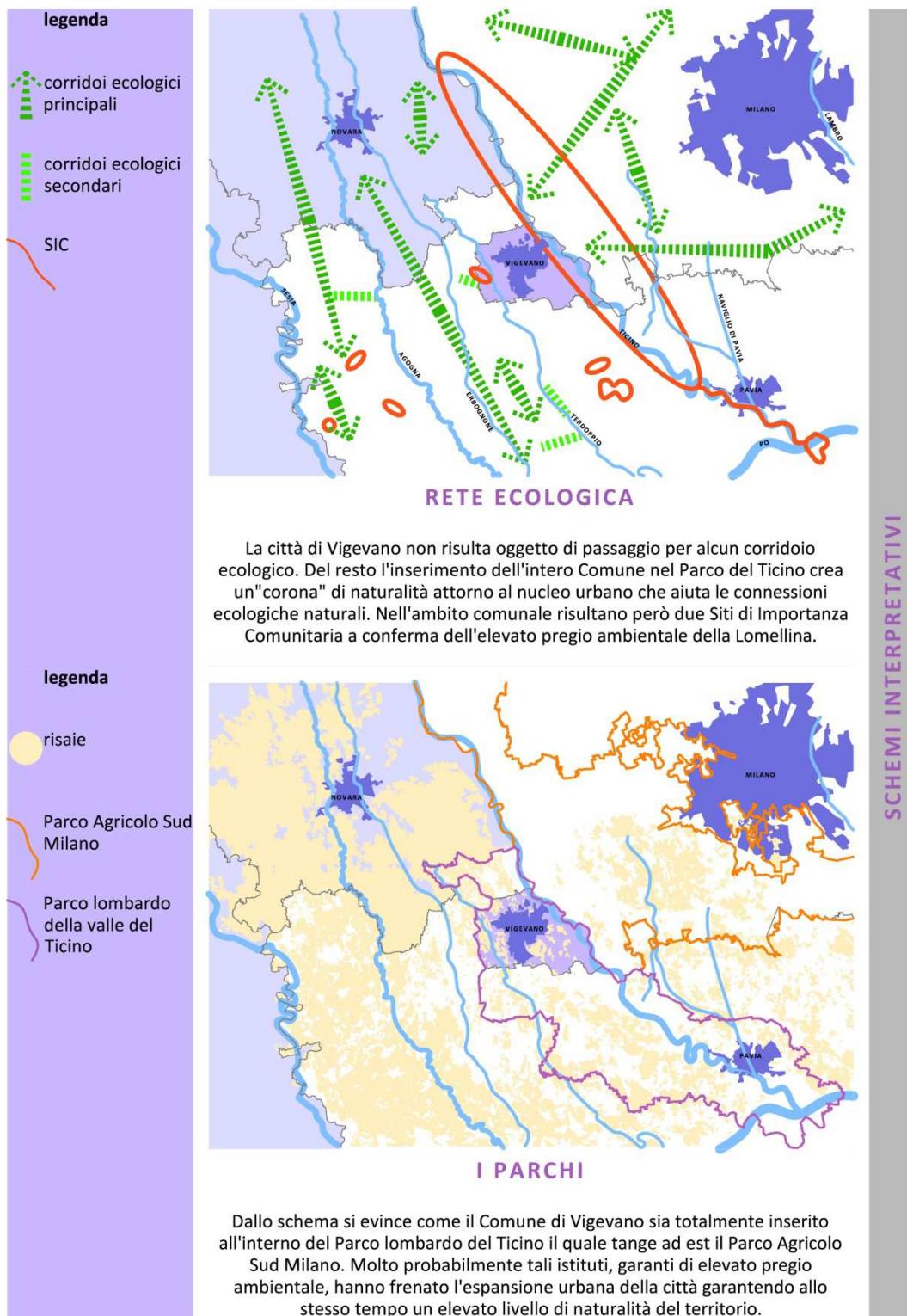
A questo quadro di riferimento socioeconomico va affiancato l'elevato livello di qualità della vita delle città presenti in questo Sistema Territoriale e di cui la città di

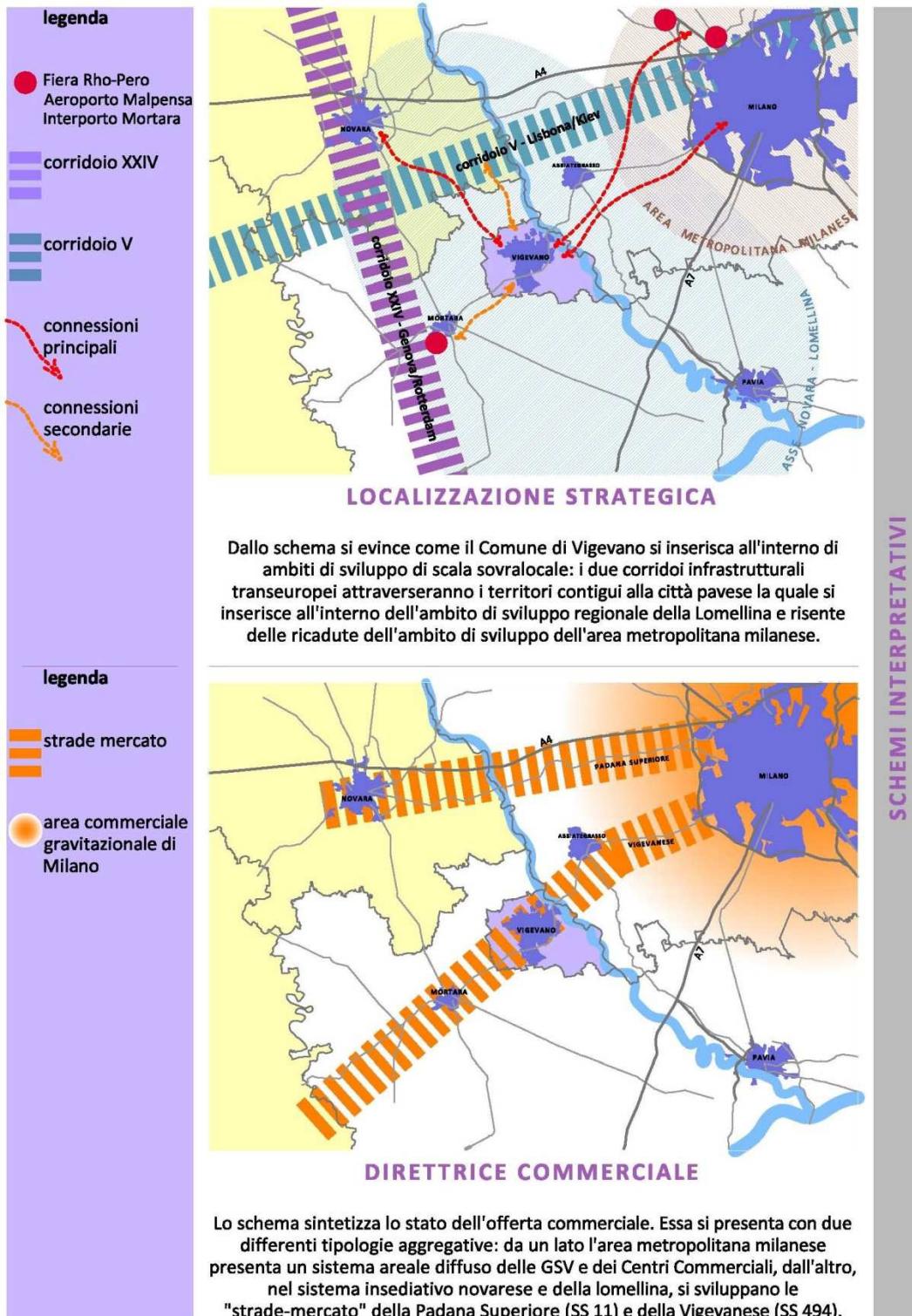
Vigevano è testimone. Tale fenomeno introduce aspetti di pendolarismo metropolitano legati all'elevata vivibilità offerta dalla Pianura Irrigua che meritano quantomeno di essere considerati.

Dal punto di vista dei collegamenti questo Sistema Territoriale presenta ancora alcune carenze. Esistono delle opere di potenziamento dell'assetto infrastrutturale che dovrebbero garantire una aumento del livello di competitività territoriale.

Il raddoppio della linea ferroviaria Milano-Mortara, la nuova autostrada regionale Broni-Mortara, il potenziamento della SS 494 Vigevanese e il raccordo alla bretella Boffalora-Malpensa tramite la Tangenziale ovest ad Abbiategrasso rappresentano opere di interesse sovra locale che, affiancate al completamento delle opere di previsione viabilistica inserite nel DP dovrebbero garantire a Vigevano di sopperire ad una attuale inadeguatezza dell'offerta di infrastrutture.









II – AMBIENTI VICINI



7. FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBIENTI VICINI

Ambienti Vicini è il termine con cui si intende contraddistinguere la parte analitica del DP che si occupa della definizione del Quadro Conoscitivo (QC) a livello comunale.

Ambienti è un termine che richiama le caratteristiche del paesaggio locale del Comune (*vicino*) e di cui gli strumenti di governo del territorio devono tenere conto. Attraverso le tavole componenti il QC, la descrizione del *trend* socioeconomico e del patrimonio edilizio, si descrive la città di Vigevano nelle sue diverse componenti.

Negli *Ambienti Vicini* viene presentato, attraverso un approccio sistematico, il materiale di riferimento valido ai fini della costituzione del Quadro Programmatorio (QP) del DP, ovvero, la descrizione degli *Ambienti Vicini* risulta necessaria per l'impostazione dei futuri scenari strategici di sviluppo.

La costruzione del QC è strettamente connessa al lavoro svolto per la presentazione nell'elaborato *"Verso il PGT - Documento Preliminare al Documento di Piano"* consegnato al Comune di Vigevano in data 30 aprile 2008. In tale Documento venivano spiegati i nuovi contenuti tecnici e gli elaborati del PGT, aggiornato lo stato di attuazione del PRG 2005 e presentate le tematiche prioritarie dello sviluppo per la città.

Il QC che viene disposto nel DP risulta da un'integrazione e un adeguamento rispetto a quanto già predisposto con il Documento Preliminare. L'integrazione consiste nell'aggiungere informazioni al QC che costituiscono riferimenti fondamentali ai sensi dell'art. 8, comma 1 lettera b della LR 12/2005; l'adeguamento consiste nel riorganizzare, confezionare e presentare le informazioni nella maniera più adatta ai fini della formazione del DP.

Mantenendo lo stesso approccio formale con cui sono stati trattati i *Quadri Lontani*, gli *Ambienti Vicini* sono composti da una prima parte in cui sono descritte le condizioni socioeconomiche della Città di Vigevano e le caratteristiche del suo patrimonio edilizio in rapporto al quadro regionale e provinciale di riferimento; la seconda parte entra nel merito dello stato della pianificazione locale presentando le tavole ed i contenuti del QC.

8. LE DINAMICHE SOCIALI, ECONOMICHE E AMBIENTALI DELLA CITTÀ DI VIGEVANO

La dinamica della popolazione rappresenta la fotografia dell’evoluzione territoriale in quanto, partendo dall’analisi delle dinamiche sociali, è possibile calibrare ed adattare gli strumenti di governo del territorio. L’analisi demografica esemplifica le tendenze in atto che possono essere valutate in un quadro nazionale, regionale o provinciale.

Il Comune di Vigevano si caratterizza per essere un importante centro nell’ambito territoriale della Lomellina all’interno della Provincia di Pavia, pertanto, laddove fosse possibile, è utile cercare di inquadrare le singole dinamiche appartenenti al Comune di Vigevano all’interno della più ampia dinamica di scala provinciale.

Vigevano è un Comune di circa 62.000 abitanti che ricade all’interno di una Provincia che ne conta complessivamente circa 531.000.

Il capoluogo provinciale, Pavia, conta una popolazione di circa 70.000 abitanti (ai quali si deve aggiungere al quota di popolazione fluttuante che viene attirata dal capoluogo provinciale principalmente per motivi di studio: Pavia è, infatti, dal Medioevo sede di una delle più antiche università italiane); pertanto, il Comune di Vigevano si configura come una città importante all’interno del panorama provinciale e, se paragonata all’interno del panorama nazionale, oltrepassa la soglia oltre la quale è possibile considerare un agglomerato urbano “città” ovvero i 60.000 abitanti.

La superficie provinciale è di 2.965 km² con una densità della popolazione di 179 ab/km². Tale densità è irrisiona se paragonata alla contermine Provincia di Milano che conta 1.969 ab/km² sottolineando come il territorio pavese si configuri come un’area con forte vocazione agricola, ampia presenza di spazi aperti e un buon contenimento di diffusione insediativa tipica, invece, delle aree metropolitane.

Come già ampiamente trattato nei capitoli precedenti il sistema territoriale vigevanese, seppur lambito dalle ferventi dinamiche del sistema metropolitano milanese, non è assoggettato a rilevanti fenomeni di stravolgimento delle dinamiche socioeconomiche. Tale considerazione è dovuta principalmente ad una carenza del sistema infrastrutturale in grado di limitare l’accessibilità territoriale da e verso la città.

Infatti, è il parametro dell’accessibilità ad escludere la città di Vigevano dall’ottica metropolitana milanese dato che il livello di servizio garantito dalle attuali infrastrutture non può competere con territori di analoga distanza dal capoluogo ma ben più serviti ad esso.

Tale carenza ha l’effetto di rendere Vigevano una città “scomoda” rispetto al sistema territoriale milanese ma allo stesso tempo “difesa” dalle dinamiche di trasformazione tipiche di una città dell’orbita metropolitana: elevata speculazione del mercato immobiliare, prezzi dei più alti della media territoriale, terziarizzazione dei centri storici e abbandono dei nuclei antichi da parte dei residenti.

Vigevano soffre, inoltre, di un isolamento infrastrutturale dovuto all’assenza di gerarchizzazione tra il traffico di scorrimento ed il traffico locale, ovvero, sono carenti le connessioni tra la maglia della rete primaria autostradale e mancano gli adeguati

collegamenti tra le città di Broni, Pavia e Mortara, lacuna che in futuro sarà compensata dalla nuova autostrada regionale BRO.MO.

Per quel che riguarda l'attuale situazione delle infrastrutture viarie, Vigevano è servita da una linea, attualmente a binario unico, che da Mortara lambisce il centro di Parona, attraversa i centri urbani di Vigevano, Abbiategrasso, Gaggiano, Trezzano sul Naviglio, per poi entrare nel Comune di Milano, lambendo i centri di Vermezzo e Corsico.

Attualmente la linea ferroviaria risulta essere impegnata giornalmente da 46 treni viaggiatori (42 con tipologia treno navetta e 4 con materiale ordinario, ripartiti per l'88% in treni diurni e 12% notturni, lunghezza media 220 m e velocità massima di 130 km/h) e da 6 treni merci (ripartiti per il 33% in treni diurni e 67% in treni notturni, lunghezza media di 450 m e velocità massima di 100 km/h).

L'ipotesi di raddoppio del binario dovrebbe portare ad uno scenario futuro di raddoppio della portata treni/giorno nella stessa tratta, ma attualmente, il livello di servizio garantito è sostanzialmente insufficiente.

Analisi demografica

L'individuazione dei caratteri anagrafici nonché delle tendenze di sviluppo e distribuzione sul territorio della popolazione residente nel Comune di Vigevano costituiscono una parte significativa nella più ampia definizione dell'assetto territoriale futuro della città.

Tale analisi rappresenta la premessa indispensabile per poter effettuare delle ipotesi di sviluppo nei diversi settori, dall'economia alle politiche sociali e all'ambiente, che il PGT tratta al suo interno.

Scopo dell'analisi demografica è pertanto quello di fornire un quadro pressoché aggiornato delle tendenze evolutive del Comune le quali influenzano indistintamente sia gli esiti futuri della città sia gli interventi che permettono al Comune di gestire tali fenomeni, soprattutto per ciò che concerne il rapporto tra dinamiche demografiche e dinamiche economiche in vista di una corretta pianificazione dei servizi alla cittadinanza e alle imprese.

Altro obiettivo perseguito attraverso le previsioni dell'evoluzione della popolazione e delle modificazioni dei suoi caratteri è quello di fornire ai responsabili della collettività locale e della Amministrazione Comunale (AC), gli elementi necessari al dimensionamento ed alla programmazione delle infrastrutture e dei servizi sociali per tutto il periodo della durata del piano urbanistico.

Il Comune di Vigevano è in posizione strategica, quasi equidistante da Milano (circa 35 km), Novara e Pavia. Da Milano si percorre la Tangenziale Ovest e si imbocca la SS 494, da Torino bisogna uscire al casello Novara Est dell'autostrada A4 e da Genova a quello di Gropello Cairoli sull'autostrada A7. Vigevano è raggiungibile in treno da Milano Porta Genova e da Alessandria.

Il territorio di Vigevano si estende su una superficie di 82,38 km², fa parte della provincia di Pavia e confina a nord con i Comuni di Cassolnovo e di Abbiategrasso (Mi), a est con i Comuni di Morimondo, Besate e Motta Visconti, a sud con i Comuni di Bereguardo, Borgo S. Siro e Gambolò, a ovest con i Comuni di Mortara, Parona, Cilavegna e Gravellona Lomellina.

L'abitato si presenta sul territorio pressoché al centro, molto raccolto e compatto a causa del suo totale inserimento all'interno del Parco del Ticino, fiume che lambisce il territorio vigevanese a est e che storicamente ha separato la città dalle logiche metropolitane sia del capoluogo milanese che di quello pavese.

Vigevano è sede di numerose industrie calzaturiere accanto alle quali sono fiorite le attività complementari (concerie, tomaifici, aziende di collanti) e inoltre di industrie meccaniche (macchinari per calzature), tessili, dell'abbigliamento, della carta e delle materie plastiche.

Nel mese di novembre 2008 sono stati registrati 61.907 abitanti e la densità risulta pari a 742 abitanti/km². La tabella seguente mostra la situazione demografica del

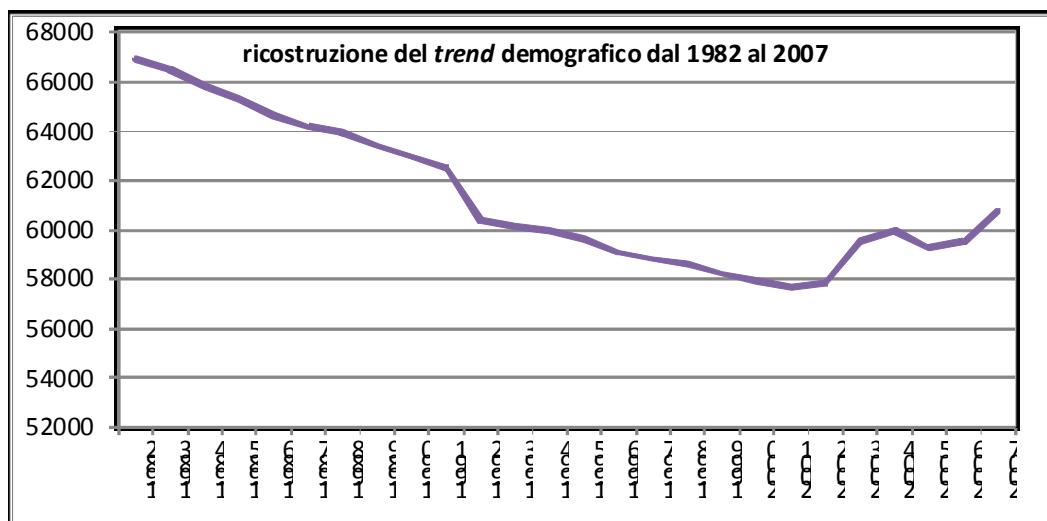
Comune che vede nell'anno 2006 un saldo naturale in leggera perdita ed un saldo migratorio in costante aumento, con la quasi totalità della popolazione residente in famiglia. La crescita della popolazione a Vigevano è pertanto esclusivamente dovuta a dinamiche d'immigrazione..

POPOLAZIONE AL 31 DICEMBRE 2007			60.738
	maschi	femmine	totale
nati	273	296	569
morti	305	355	660
saldo naturale	-32	-59	-91
iscritti da altri Comuni	889	853	1.742
iscritti dall'estero	463	469	932
altri iscritti	85	23	108
cancellati per altri Comuni	703	642	1345
cancellati per l'estero	25	14	39
altri cancellati	62	30	92
saldo migratorio e per altri motivi	647	659	1.306
popolazione residente in famiglia	29.111	31.205	60.316
popolazione residente in convivenza	112	310	422
unità in più/meno dovute a variazioni territoriali		0	
numero di famiglie		27.461	
numero di convivenze		34	
numero medio di componenti per famiglia		2,2	

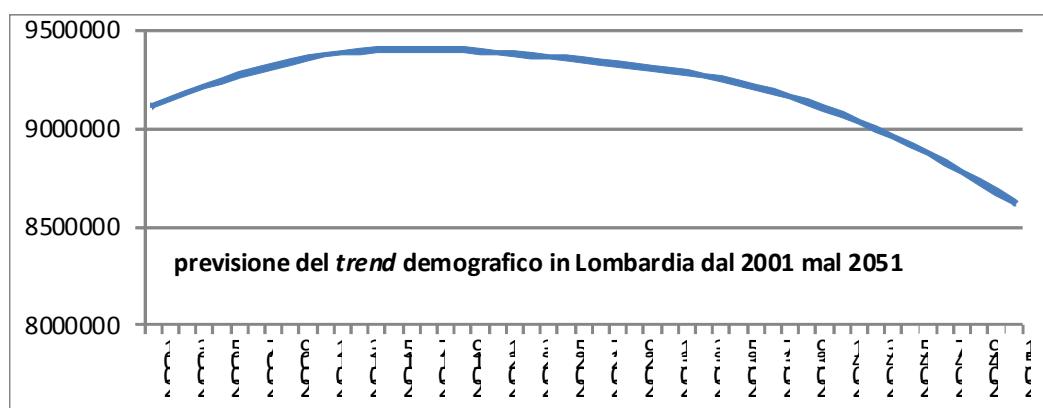
La città di Vigevano sta conoscendo una dinamica di continua crescita oltre le 61.000 unità residenti.

Il grafico che segue mostra, rispetto alla tendenza discendente, una leggera inversione cominciata nell'anno 2001 che prosegue con aumenti più o meno importanti.

Il dato conferma che le dinamiche d'immigrazione sono abbastanza instabili ed incerte e questo rende difficile la costruzione di modelli di previsione.

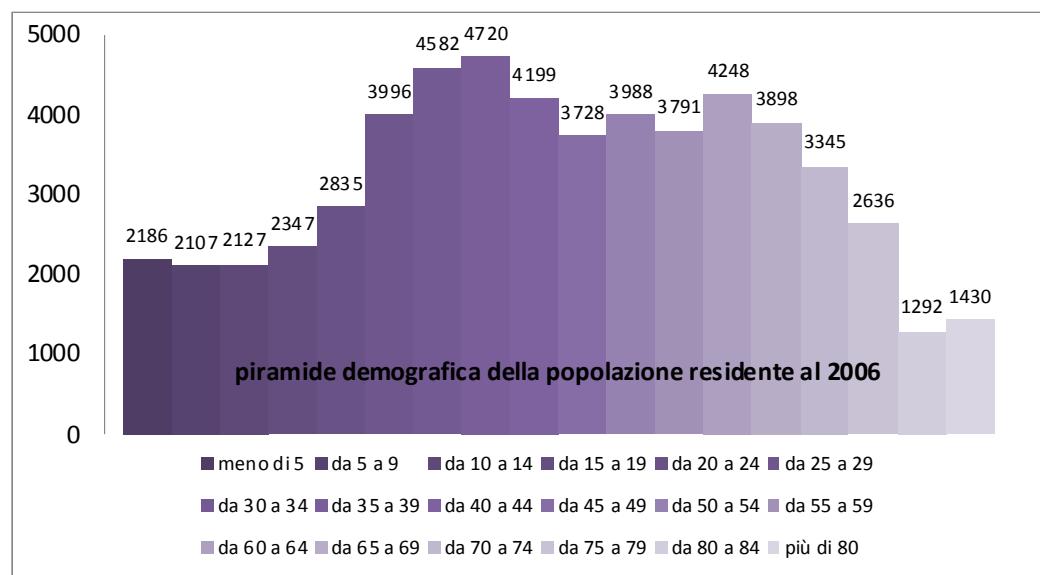


È possibile comunque cercare di inquadrare la singola dinamica locale in un quadro di riferimento territoriale regionale. Il grafico seguente rappresenta l'ipotesi centrale di previsione del *trend* demografico lombardo dall'anno 2001 all'anno 2051 formulata dall'ISTAT. È interessante rilevare che la previsione di crescita della popolazione si arresta nel 2019, facendo invertire la traiettoria della parabola verso una progressiva decrescita, che porterebbe i valori di popolazione residente in Lombardia nell'anno 2051 a circa 8.600.000 unità. Visto il quadro di previsione regionale e vista l'instabilità locale delle dinamiche di popolazione immigrata la città di Vigevano non dovrebbe risultare soggetta nel medio-lungo periodo a grandi modifiche dell'assetto demografico generale.



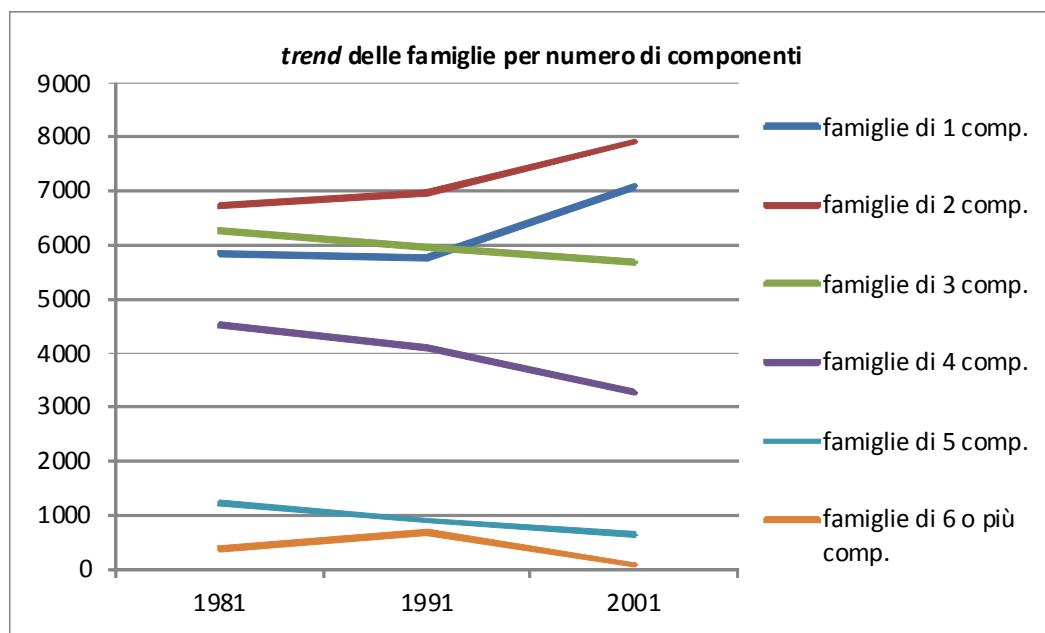
La piramide demografica al 2006 sembra confermare una dinamica stabile tra classi di giovani ed anziani, con una leggera prevalenza in termini assoluti di classi giovani su quelle anziane. Le estremità del grafico assumono tipicamente la forma delle “code della piramide”, indicando una progressiva dinamica di invecchiamento della popolazione.

L'anomalia è invece rappresentata da un “vuoto” sulla cima della piramide o,



altrimenti, sulla presenza di una doppia cima (classe da 35 a 39 anni e classe da 60 a 64 anni) probabilmente generata dalle dinamiche di immigrazione.

Il *trend* delle famiglie mostra chiaramente come le tipologie di famiglie composte da 1 e 2 componenti siano le uniche ad avere una dinamica in crescita mentre tutte le altre tipologie sono in costante calo, con una riduzione più consistente per le famiglie composte da quattro persone. La crescita più marcata è registrata invece dalle famiglie composte da una persona. I dati aggiornati al 2006 evidenziano che il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,2 unità: le famiglie composte da una persona non hanno ancora “sorpassato” quelle composte da due persone.

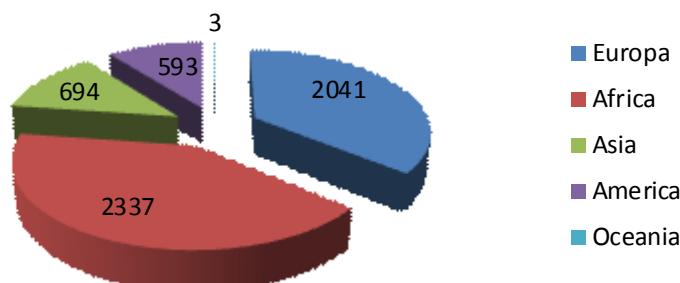
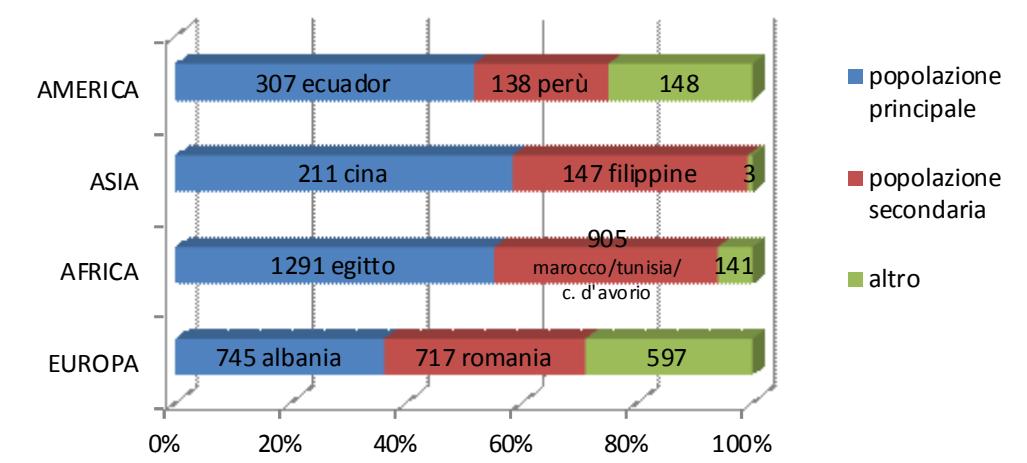


La popolazione straniera in Vigevano risulta comporre circa il 9,2% della popolazione complessiva determinando un assetto sociale fortemente condizionato dal fenomeno dell’immigrazione. Al 1 gennaio 2007, infatti, risultavano registrati 4.461 residenti stranieri provocando in un solo anno un incremento pari a 1.207 persone. Il saldo migratorio risulta quindi essere il motivo principale di incremento della popolazione vigevanese che senza la presenza di popolazione straniera stenterebbe ad avere un aumento. La nazionalità che più delle altre registra una forte numero di abitanti all’interno del territorio vigevanese è quella egiziana seguita da quella albanese, romena ed ecuadoregna.

La forte presenza di popolazione proveniente dall’estero porta a considerare come il fenomeno dell’immigrazione in Vigevano sia spesso legato anche a fenomeni economici. Lo scarso legame con Milano fa sì che il sistema economico della città risulti accessibile anche a popolazioni “deboli” che nella ricerca di abitazioni e lavoro hanno scelto la città pavese proprio perché esclusa da logiche imprenditoriali degli affitti.

POPOLAZIONE STRANIERA AL 31 DICEMBRE 2007

	maschi	femmine	Totale
iscritti per nascita	74	76	150
iscritti da altri Comuni	210	206	416
iscritti dall'estero	451	455	906
altri iscritti	59	14	73
totale iscritti	794	751	1.545
cancellati per morte	2	1	3
cancellati per altri Comuni	129	85	214
cancellati per l'estero	3	3	6
acquisizioni di cittadinanza italiana	28	44	72
altri cancellati	28	15	43
totale cancellati	190	148	338
minorenni	819	767	1.586
nati in Italia	476	451	927
famiglie con almeno uno straniero			2.605
famiglie con capo famiglia straniero			2.306

nazionalità della popolazione straniera al 2007**composizione della popolazione straniera al 2007**

Analisi economica

Vigevano è inserita nel sistema calzaturiero e meccano-calzaturiero appartenente a quello che viene comunemente definito il distretto industriale di Vigevano.

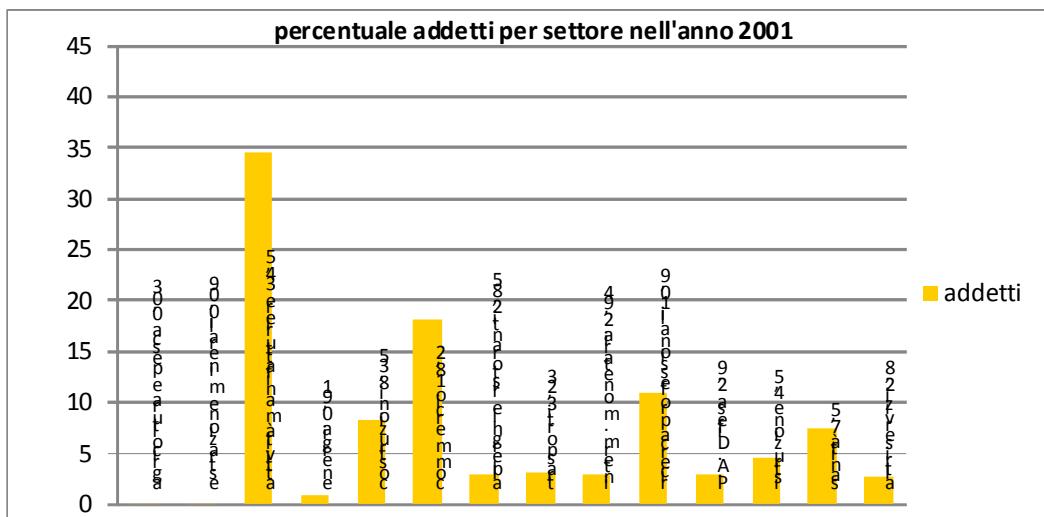
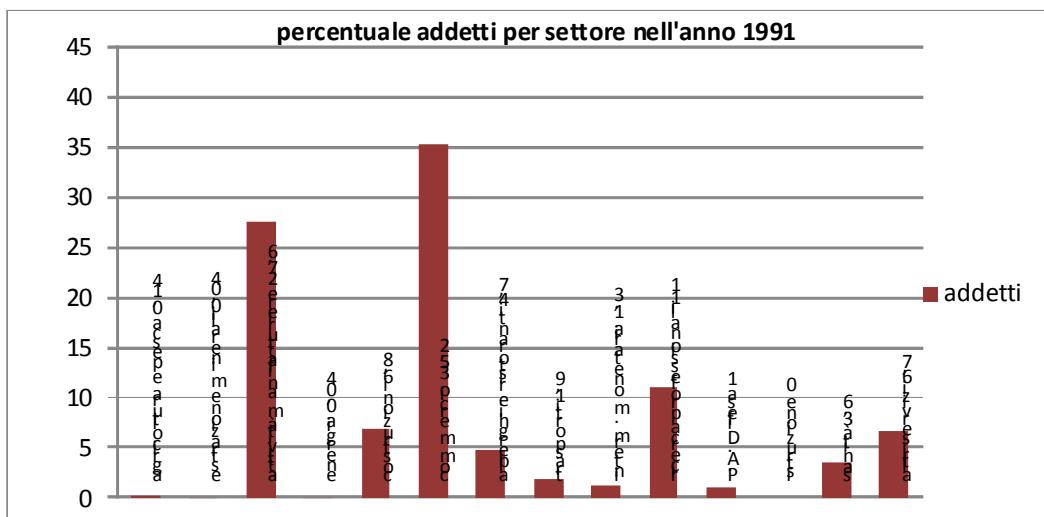
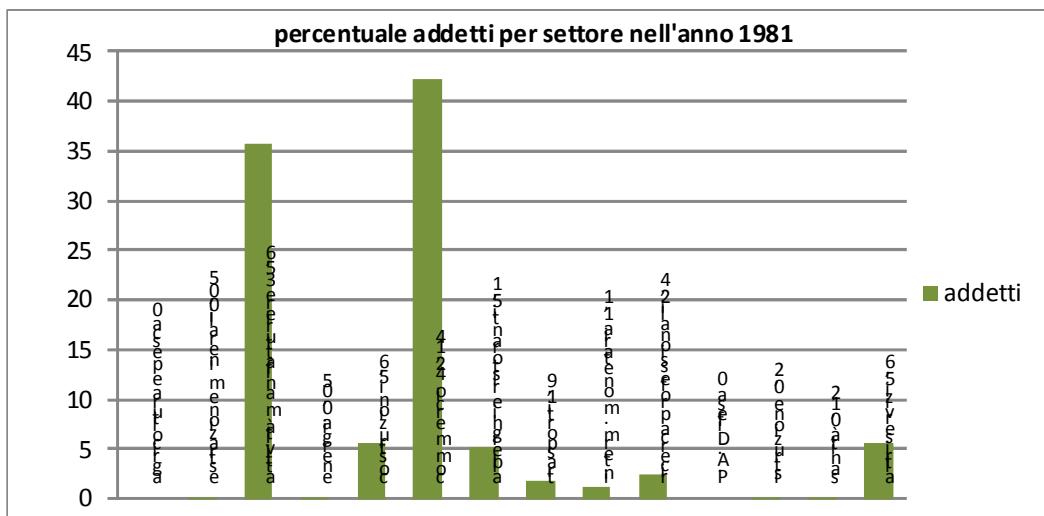
Il distretto industriale di Vigevano, appartenente al comparto del sistema moda e si estende su una superficie di 415,3 km², che corrisponde a circa l'1,7% del territorio lombardo.

Nel 1994 il distretto vigevanese contava 17,3 unità per km²; era uno dei distretti più antichi della Lombardia, nato per la specializzazione nella produzione di calzature, concentrava oltre il 16% dell'industria lombarda del cuoio. Ma il distretto è noto anche per la concentrazione di imprese specializzate nella fabbricazione di macchine per calzature, con l'11% degli addetti del manifatturiero. Sia la produzione calzaturiera sia quella dei relativi macchinari si caratterizzano per elevati standard qualitativi e forti quote destinate all'esportazione.

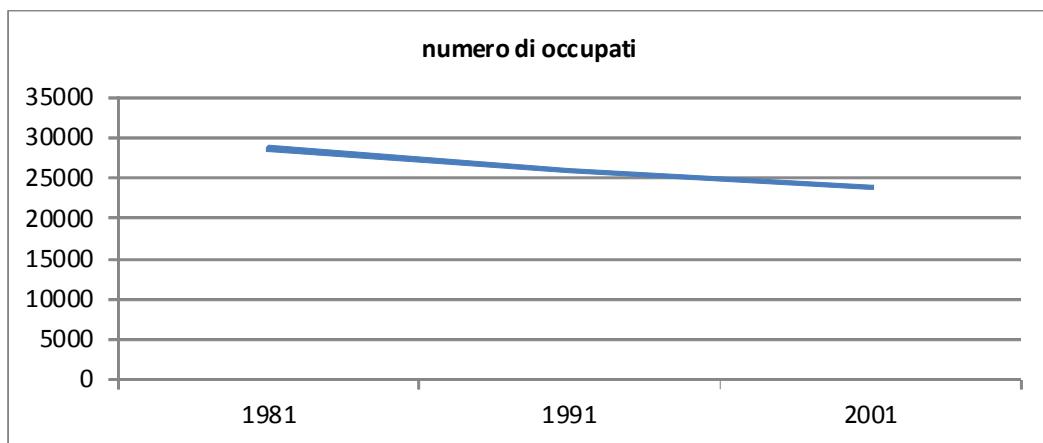
Il settore calzaturiero vigevanese ha però subito negli ultimi decenni due forti pressioni: una di mercato (con l'evoluzione dei consumi verso le calzature sportive) e una concorrenziale di prezzo sulle produzioni di livello qualitativo inferiore, sia da parte di nuove aree del Paese in cui il settore si è sviluppato, sia da parte di altri Paesi (soprattutto dell'est europeo e della Cina).

A tali sfide il distretto ha risposto concentrando la produzione sulle fasce di qualità elevata e sul comparto dei macchinari. Il settore manifatturiero concentra quasi il 50% degli addetti del distretto, mentre l'11% è occupato in altre industrie (soprattutto le costruzioni) e poco più del 39% nei servizi. I tre grafici che seguono indicano il cambiamento delle dinamiche lavorative nel Comune di Vigevano dall'anno 1981 all'anno 2001 (dati ISTAT 2001).

Si evidenzia la progressiva diminuzione degli impiegati nelle attività commerciali compensata da una ripresa (rispetto all'anno 1991) di impiegati nel settore manifatturiero. Questo indica una leggera crescita in termini di addetti in attività produttive e la progressiva perdita di attività commerciali.

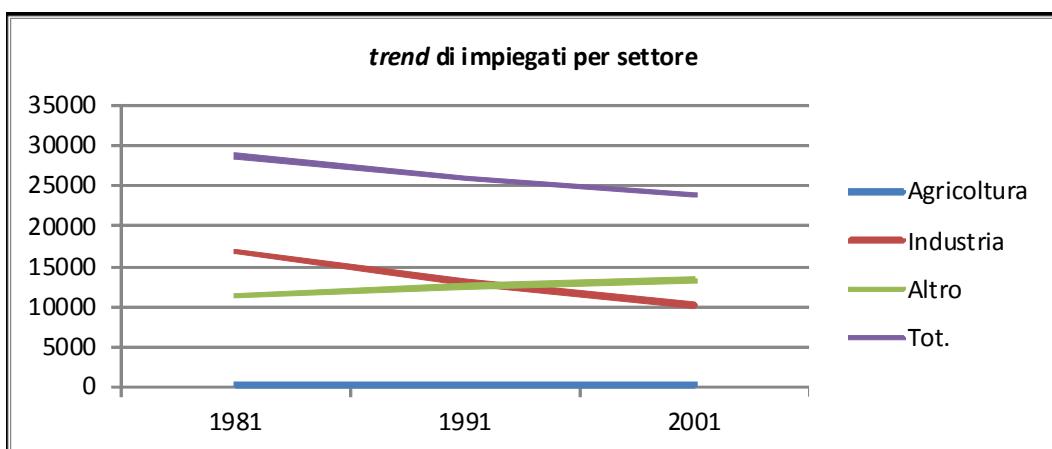


La dinamica discendente del valore assoluto del numero di occupati, rappresentata nel grafico che segue, deve essere filtrata dalla dinamica demografica che dal 1981 segue la stessa riduzione. Questo porterebbe a confermare una sostanziale stabilità del numero di occupati rispetto al numero di residenti.



Di seguito rappresentato il *trend* di impiegati per settore dimostra in termini assoluti come vi sia una costante flessione di popolazione impiegata tra il 1981 ed il 2001. Questa dinamica però è anche accompagnata da una decrescita della popolazione residente che conferma una sostanziale stabilità di persone impiegate negli ultimi vent'anni.

Come è accaduto altrove, anche a Vigevano nei primi anni '90 vi è stato il sorpasso tra popolazione impiegata nell'industria e quella impiegata nei servizi (che nel grafico seguente viene rappresentata come "altro"). Elemento particolare è invece il piccolo aumento registrato nella popolazione impiegata nell'agricoltura che nel decennio 1991 – 2001 aumenta in valore assoluto da 323 a 398 addetti.



Caratteristiche del patrimonio edilizio

Per definire le caratteristiche del patrimonio edilizio di Vigevano è necessario inquadrare il fenomeno delle dinamiche del mercato immobiliare a scala regionale.

Nel mese di marzo 2007 è stato presentato dall'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) Lombardia - centredil e Scenari Immobiliari il decimo rapporto sul mercato immobiliare lombardo dal titolo *"1997 - 2007 - 2017: vent'anni di mercato immobiliare e territorio in Lombardia"*.

Tale rapporto fornisce un'analisi delle grandi trasformazioni avviate in Lombardia negli ultimi dieci anni e propone una proiezione degli scenari sul territorio regionale per il prossimo decennio. Tali parametri costituiscono parte integrante del quadro di riferimento descrittivo e previsionale del patrimonio edilizio della città di Vigevano.

Di seguito vengono presentati sinteticamente i risultati emersi dal decimo rapporto ANCE.

Nell'ultimo decennio l'edilizia è risultata il settore trainante dell'economia lombarda con una continua crescita del giro di affari generato dalla compravendita di abitazioni soprattutto nei capoluoghi: la Lombardia scambia abitazioni per 25,7 miliardi di euro, e, nel periodo 1997 - 2006, i volumi di fatturato sono aumentati con una media annuale del 30% nei capoluoghi e del 18% nelle provincie.

In Lombardia è localizzato circa il 16% dello *stock* residenziale italiano; tale patrimonio, che oggi ammonta a più di 4,2 milioni di case, è cresciuto dal 1997 di circa il 10%. Tali dati dimostrano una progressiva espansione del mercato immobiliare, sia delle nuove costruzioni sia di recupero del patrimonio residenziale, che sottolinea un nuovo e importante rapporto pubblico-privato e che tuttavia, negli ultimi anni, mostra alcuni segnali di rallentamento.

Il fatturato del settore immobiliare nel 2006 infatti, è cresciuto complessivamente del 4% ma dimostra una diminuzione nei grandi centri urbani dopo dieci anni di crescita. A tale rallentamento non corrisponde però una diminuzione del prezzo degli immobili che mantengono un progresso medio complessivo del 5% nel 2006.

Si prevede, pertanto, nel medio-breve periodo, una stabilizzazione dei valori immobiliari ovvero una diminuzione dell'aumento dei prezzi ed una stabilizzazione del volume delle compravendite e degli investimenti. Tali previsioni derivano dall'incremento dei tempi di vendita degli immobili e dalla concentrazione su piccoli o medi interventi da parte delle imprese lombarde. Tali imprese, infatti, prediligono la realizzazione di immobili di modeste dimensioni o piccoli complessi residenziali e la ristrutturazione delle abitazioni. A tale fenomeno si affianca il rafforzamento di posizioni di mercato da parte di alcune grandi imprese internazionali che, attraverso consistenti commesse pubbliche e private, internazionalizzano l'insieme di servizi e competenze tipiche della fase di sviluppo e gestione immobiliare.

Aumenta la quota di investimenti ad uso uffici per la presenza di investitori esteri che cercano piazze intermedie e alternative al capoluogo mentre diminuiscono gli immobili ad uso abitativo.

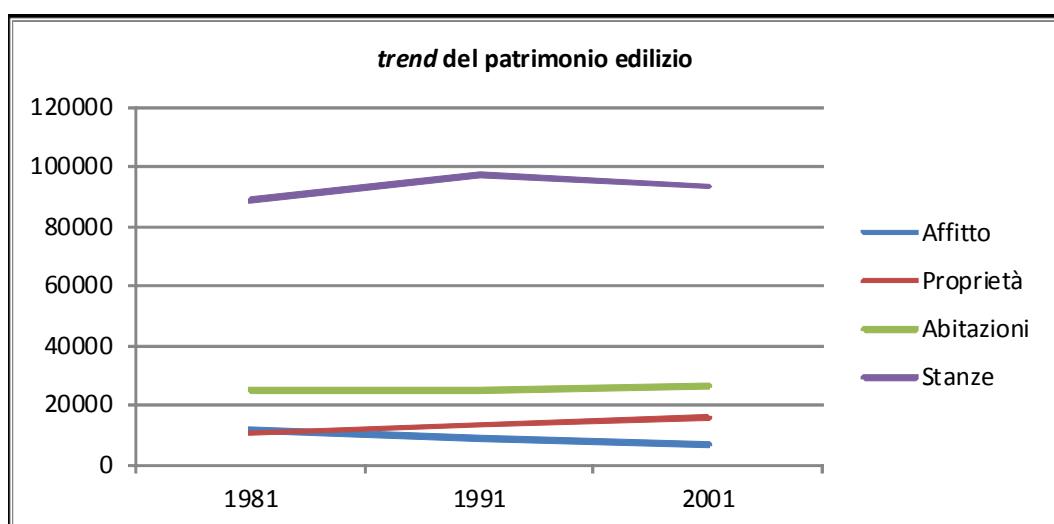
Si registra, inoltre, una modificaione della domanda regionale: le famiglie sono più prudenti e ritardano l'acquisto in attesa di una diminuzione dei prezzi. La tendenza attuale vede un orientamento su alloggi di discreta condizione qualitativa, ubicati in contesti facilmente raggiungibili e dotati di tutti i servizi primari seppur continui l'allontanamento dai centri storici. L'abitazione desiderata tende ad avere superfici medio-grandi.

Aumenta la percentuale delle case di proprietà con un parallelo mutamento della composizione dei nuclei familiari, sempre più piccoli, con una tendenza di crescita continua dei nuclei costituiti da *single*. A tali categorie di acquirenti appartiene anche una quota importante e in crescita di cittadini extracomunitari che sono in grado di procedere all'acquisto.

Dati tali presupposti vengono presentate alcune priorità su cui farà perno il prossimo sviluppo del mercato immobiliare: anzitutto la ridefinizione del mercato dipende dalla soluzione della problematica infrastrutturale e dallo sviluppo e dall'attenzione a tematiche fortemente innovative come l'efficienza energetica, l'approccio con il territorio e la riqualificazione degli spazi dismessi. Tali tematiche non solo rappresentano la ridefinizione futura del mercato immobiliare in un contesto di trasformazione delle città ma rappresentano variabili sempre più sentite dall'acquirente.

Lo scenario prevede una crescita dei confini urbani in Lombardia che porterà anche all'evoluzione dei centri minori e degli assi di comunicazione; in questa condizione la sinergia tra Milano e le altre città rappresenta la chiave di svolta per la ridefinizione di un assetto metropolitano evoluto, in grado di decentrare funzioni eccellenti come fiere, università, e grandi imprese internazionali e aumentare il proprio policentrismo.

Il grafico che segue sintetizza le dinamiche del patrimonio edilizio sopra descritte che interessano il Comune di Vigevano ma che possono essere valevoli per gran parte del contesto della provincia di Pavia.



Si ha, in termini assoluti, in una condizione di leggerissima crescita delle abitazioni, un aumento lineare delle case di proprietà e una diminuzione lineare delle case in affitto. Il grafico pone in evidenza un secondo aspetto, che viene confermato successivamente dai numeri, di sostanziale stabilità delle dinamiche abitative.

Tale aspetto, però, deve tenere conto di una lenta decrescita della popolazione dall'anno 1982 all'anno 2001. Ovvero non è registrata in questa elaborazione la lenta ripresa demografica iniziata proprio dall'anno 2001 a cui certamente corrisponderà un aumento delle abitazioni ed un cambiamento delle dinamiche abitative. È impossibile prevedere esattamente quanto crescerà la popolazione (la previsione ISTAT regionale segnala un aumento fino al 2019) e di che entità sarà il cambiamento delle dinamiche abitative, però è possibile analizzare la serie storica dei dati, ovvero le serie su cui statisticamente si possono elaborare modelli previsionali.

Il rapporto stanze/abitazioni, che è un indicatore in grado di registrare cambiamenti nel modo di costruire e di abitare, registra, all'anno 1981 un rapporto di 3,54 stanze/abitazione, che nell'anno 1991 diventa 3,8 stanze/abitazione per poi rientrare, nel 2001, nel valore di 3,51 stanze/abitazione. Tale rapporto dimostra una complessiva stabilità nella dinamica abitativa per quel che riguarda il Comune di Vigevano e si inserisce, all'interno della media nazionale di 4,08 stanze/abitazione, al di sotto di tale media.

È possibile che tale rapporto, in questa fase di ripresa demografica, cambi a favore di una diminuzione ulteriore del rapporto stanze/abitazioni visto che attualmente Vigevano è un Comune in grado di aumentare il proprio numero di abitanti grazie a fenomeni di immigrazione da altri Comuni.

Ultimo indicatore, aggiornato all'anno 2001, è la superficie abitativa media occupata dalle persone residenti, che è pari a 37,5 m².

Sintesi dei principali dati socioeconomici e del patrimonio edilizio

Numero di abitanti al 31 dicembre 2008	62.124
Numero di famiglie al 31 dicembre 2008	27.960
Numero di occupati (ISTAT 2001)	23.881
Superficie delle abitazioni occupate da persone residenti (ISTAT 2001)	2.173.361 m ²
Numero di alloggi occupati (ISTAT 2001)	24.612
Numero di stanze (ISTAT 2001)	93.502
Superficie media occupata procapite (ISTAT 2001)	37,5 m ² /ab
Superficie media di un alloggio occupato (al 2001)	88,3 m ²
Numero medio di componenti per famiglia al 31 dicembre 2008	2,2
Numero medio di abitanti per alloggio (al 2001)	2,3

Il Piano Energetico del 2004

La città di Vigevano è dotata di un Piano Energetico Ambientale Comunale redatto nell'anno 2000 che è stato aggiornato nell'anno 2004 per la redazione del PRG 2005.

Tale Piano Energetico contiene informazioni generali di rilevante importanza il cui valore ha consistenti ricadute per l'intero PGT.

In particolare, nella presente relazione, vengono riportati sinteticamente i contenuti principali del Piano Energetico. La decisione di "far proprio" tale documento intende avvalorare l'idea che la questione energetica deve essere affrontata nei normali strumenti di pianificazione e adottata come valore fondamentale nella programmazione di una trasformazione urbana che non sia sostenibile solo a parole.

Il Piano Energetico è uno strumento conoscitivo che delinea strategie e azioni utili all'efficientizzazione dei cicli energetici urbani. Nella presente relazione sono riportate le indicazioni concernenti lo studio del bilancio energetico comunale e le azioni proposte per una sua attuazione mediante lo strumento urbanistico comunale.

Essendo il PRG 2005, come già più volte detto, uno strumento ancora sostanzialmente inattuato le cui previsioni costituiscono parte strutturante del PGT, il presente DP considera il Piano Energetico Comunale del 2004 come un documento sostanzialmente valido, i cui contenuti e previsioni costituiscono parte integrante del nuovo strumento di governo del territorio.

Nel DP sono riprese le indicazioni conoscitive del bilancio energetico e le indicazioni riguardanti la disciplina per le incentivazioni edificatorie inerenti gli Ambiti di Trasformazione, mentre sono riprese, nel PdR, le indicazioni riguardanti il MBE per le aree della città esistente.

L'aggiornamento del Piano Energetico comunale viene quindi sostanzialmente ripreso e sistematizzato rispetto ai nuovi strumenti introdotti dal PGT sfruttando l'inalterata struttura previsionale e compositiva del PGT stesso. Va tenuto conto che l'aggiornamento del Piano Energetico costituisce uno strumento "su misura", ovvero costruito in base alle indicazioni del PRG 2005, dato che lo studio della quantificazione energetica è avvenuta considerando un'analogia tra bacino energetico e tessuto della città; analogia che rimane inalterata nel PGT dato che tessuti e bacini energetici non vengono pressoché alterati.

La seguente relazione energetica presenta, laddove è stato possibile, un aggiornamento dei dati configurato rispetto alla consapevolezza che il PGT riceve un "bagaglio trasformativo" inattuato di circa il 60% su cui sono stati ridefiniti i parametri di previsione del Piano Energetico.

L'obiettivo principale del Piano Energetico è contenere i consumi e le emissioni energetiche attraverso azioni valide per ogni settore di consumo di attività, ma, principalmente, mira ad articolare azioni dirette al settore di consumo energetico di uso civile dal momento che questo costituisce un abbondante 50% dei consumi finali totali.

L'obiettivo minimo è la costruzione di strategie che consentano se non la riduzione, almeno il mantenimento a livelli attuali dei consumi, nonostante la capacità prevista assunta dal PGT preveda un aumento delle superfici riscaldate nell'ordine del 10,5% circa.

Nella realtà vigevanese le fonti energetiche rinnovabili e l'uso razionale dell'energia svolgono un ruolo ancora marginale e, in assenza di interventi strutturali, il consumo di energia è destinato ad aumentare non solo a livello assoluto ma anche a livello specifico.

Le valutazioni relative all'analisi del bilancio energetico comunale rappresentano un quadro di massima delle reali dinamiche in corso perché l'assenza di normalizzazione delle variabili reperite ha reso difficile il rendiconto quantitativo dei dati. Pertanto il valore del Piano Energetico sta nell'inquadramento generale e nella proposizione di strategie e azioni più che nella singola lettura dei dati.

I consumi energetici totali della città di Vigevano dall'anno 1995 all'anno 2003 sono sostanzialmente rimasti costanti, con un aumento complessivo pari all' 1,8%. Fatta eccezione della benzina, tutte le tipologie di vettore energetico hanno aumentato l'entità del proprio consumo, l'energia elettrica ed il gas sono le tipologie che vedono crescere costantemente il proprio consumo mentre rimangono inalterati i consumi di gasolio, olio combustibile e GPL.

Con una quota del 49% il gas naturale rimane il primato di vettore più utilizzato, seguito dal gasolio e dall'energia elettrica con percentuali ben minori: rispettivamente 18% e 16,5%.

Mentre per gli usi civili non si registrano incrementi importanti del consumo energetico non si può dire altrettanto per il settore dei trasporti i quali vedono una dinamica crescente arrivando ad un aumento del 7% tra il 1995 ed il 2003.

Nonostante tali incrementi sono ancora gli usi civili i settori più energivori della realtà vigevanese, con una quota pari al 50% dei consumi totali seguito dai trasporti e dalle attività produttive.

Analizzando in maniera specifica proprio i consumi per usi civili si può affermare che, escludendo dinamiche legate a cali di consumi legati a fenomeni climatici, si ha una sostanziale stabilità di richiesta energetica. Sempre considerando l'arco di tempo 1995 - 2003 l'energia elettrica è il vettore energetico che ha visto i maggiori incrementi di utilizzo, mentre i prodotti petroliferi (gasolio e GPL) hanno subito un marcato decremento. Il gas metano risulta il vettore più utilizzato con una quota parte del 69%.

Complessivamente si ha un decremento del peso relativo dei consumi per usi termici ed un contemporaneo incremento del peso relativo dei consumi per il trasporto.

I consumi relativi alle attività produttive hanno visto ridurre l'1% del proprio peso dal 1995 al 2003.

La ripartizione vettoriale dei consumi di tale settore consente di evidenziare un costante e significativo incremento dei consumi elettrici ed un netto decremento dei consumi di olio combustibile e gasolio agricolo. Il gas naturale è caratterizzato invece da oscillazioni crescenti che tendono ad incrementare il primato di vettore più utilizzato.

Il settore dei trasporti si conferma come uno dei principali consumatori di energia della realtà vigevanese.

Ciò che risulta interessante notare è l'incremento significativo dei consumi, di quasi il 7%, fatto registrare dal 1995 al 2003.

La quasi totalità dei consumi è da attribuire alla benzina e al gasolio, solo una piccolissima parte spetta al GPL e trascurabili sono le parti di gas metano ed energia elettrica.

La ripartizione dei consumi per settore energetico evidenzia il netto decremento di richiesta di benzina e l'aumento di GPL e soprattutto gasolio. Nonostante ciò rimane la benzina il settore più energivoro a livello assoluto seguito di poco dal gasolio e dal GPL che ha ancora una quota di utilizzo ridotta.

Il bilancio complessivo delle emissioni serra di CO₂ sono state valutate, nel 2003, pari a 394,8 kton (chilowatt per tonnellata), con un incremento, rispetto al 1995, dello 0,6%.

La variazione percentuale delle emissioni dei vari vettori energetici coincide con la variazione percentuale dei consumi corrispondenti, fatta eccezione per l'energia elettrica.

Il gas naturale continua a detenere la quota maggiore di emissioni con il 39%, seguito da energia elettrica, gasolio e benzina.

Va sottolineato che l'aumento delle emissioni è stato percentualmente inferiore all'aumento dei consumi. Tale effetto di efficientizzazione va però inserito in un contesto tecnologico di utilizzo energetico in costante evoluzione.

Come per i consumi anche per le emissioni si registra il contributo maggiore per gli usi civili. A tale proposito va considerato che l'obiettivo del Piano Energetico è di fornire parametri di efficientizzazione proprio per il patrimonio edilizio, il quale rappresenta un campo di applicazione in cui è possibile favorire una svolta nell'uso appropriato delle tecnologie energetiche.

Il patrimonio edilizio quindi ha le caratteristiche di garantire una capillarità di possibili interventi di miglioramento e, allo stesso tempo, di essere il settore in grado di garantire il più ampio margine di miglioramento energetico. Per tale motivo, nel DP si introducono gli accorgimenti pratici in grado di favorire il miglioramento energetico della città di Vigevano.

Principalmente, e questo è un concetto di portata generale e culturale, ogni qual volta sia necessario procedere verso installazioni *ex novo* oppure verso *retrofit*¹ o sostituzioni, ci si deve orientare verso l'utilizzo delle migliori tecnologie presenti sul mercato dal punto di vista della sostenibilità energetica.

¹ Serie di interventi integrati finalizzati o per "adeguamento/ miglioramento" o per "incremento prestazionale" o per "modernizzazione" come attualizzazione dei manufatti a nuove esigenze.

Tale concetto si lega direttamente al tempo di vita utile degli apparecchi: tutte le volte in cui una sostituzione di un apparecchio non prevede la sostituzione con standard adeguati di efficienza, un intero ciclo di vita viene “bloccato” dal rinnovamento.

Il settore dell’edilizia privata a Vigevano ha un potenziale di efficientizzazione molto elevato dato che i livelli che le tecnologie attuale potrebbe consentire, anche a costi ridotti, non vengono sfruttati. È per tale motivo che il PGT tenta di fare adottare criteri costruttivi tali da garantire adeguati livelli di efficienza sia attraverso indirizzi per le aree di trasformazione sia attraverso la normativa della città esistente.

Se è vero che agire sugli edifici nuovi risulterà più semplice, è altrettanto vero che il maggior vantaggio in termini ambientali lo si ha agendo sugli edifici esistenti. Le aree della città esistente disciplinate dal PdR, pertanto, contengono specifiche previsioni adatte all’efficientizzazione termica dei fabbricati. A tale predisposizione dello strumento urbanistico comunale verso l’adozione di criteri di efficienza energetica il Comune deve premunirsi di adottare una metodologia costante di registrazione degli interventi edilizi in modo tale da intraprendere un’azione di monitoraggio e verifica.

Per quel che concerne le previsioni del PGT, il cambiamento della struttura socioeconomica che vede il leggero aumento della popolazione residente e l’aumento costante del numero di famiglie, seppur composte da poche persone, tende a far crescere il fabbisogno di abitazioni e a far aumentare le dimensioni medie degli alloggi. L’incremento dello spazio abitato comporta chiaramente un’aspettativa di aumento dei consumi. Se, fino al 2003, è stata registrata una crescita di consumi energetici in un contesto di calo demografico e di miglioramento tecnologico valutato su otto anni, il contesto previsionale del nuovo PGT si inserisce in una lenta crescita demografica e un progressivo aumento delle famiglie.

Spetta pertanto al PGT innescare un circolo virtuoso di riqualificazione della città esistente, di modernizzazione degli edifici che potenzino i margini di riduzione dei consumi in grado di far diminuire il fabbisogno energetico nonostante l’aumento previsionale di superficie riscaldata.

La sfida del PGT è di mantenere costante il consumo di energia nonostante un aumento di volumetria del 7% rispetto al volume esistente prevista per le trasformazioni confermate e tutta la parte di ampliamenti e ristrutturazioni o nuove costruzioni con aumento di Superficie utile lorda (SUL) che non vengono quantificate nel Piano.

Per ottenere tale obiettivo va considerato che gli edifici ad alta densità del centro storico e gli edifici di nuova costruzione saranno gli insiemi che consumeranno mediamente meno rispetto agli edifici locati in tessuti di media e bassa densità. Pertanto è proprio su questi tessuti, i quali, presentando caratteristiche di frammentazione delle unità abitative aumentano lo spreco energetico, che il Piano deve tentare di limitare.

Confermando i valori previsionali del PRG 2005 ad attualizzandoli rispetto alle previsioni del PGT, viene stimato un aumento della superficie abitabile attraverso

l'attuazione diretta del Piano nelle aree della città esistente del 42% rispetto alla nuova costruzione confermata dal PGT.

Si stima che il valore totale di incremento delle superfici residenziali attraverso l'attuazione completa del Piano, ovvero sia attraverso gli Ambiti di Trasformazione sia attraverso gli interventi diretti, si attesti al 10,5%.

In questo scenario di sviluppo l'obiettivo minimo di efficientizzazione del parco edilizio deve andare a compensare l'incremento stimato nel 2003 dell'ordine dell'11% dell'allora attuale valore dei consumi.

La volontà, per quel che concerne le strategie indicate dal DP, di raggiungere gli obiettivi stimati dall'aggiornamento del Piano Energetico Comunale del 2004 è rappresentata dall'intenzione di rendere direttamente operative le indicazioni contenute nel capitolo 5 *"Definizione dei bacini energetici urbani"* del Piano Energetico rimandando, per quel che concerne il DP, alle indicazioni fornite per gli Ambiti di Trasformazione e, per quel che concerne il PdR, le indicazioni per le componenti della Città Storica, della Città Consolidata e della Città Diffusa.

L'assetto geologico, idrogeologico e sismico

Per quanto riguarda l'assetto geologico, idrogeologico e sismico si riportano le indicazioni contenute nella “Relazione geologica” redatta a marzo 2009 e inerente l'integrazione allo studio geologico, idrogeologico e morfologico già presentato nel gennaio 2000 all'AC.

Il territorio comunale di Vigevano è sito in una zona pianeggiante e, non essendo avvenuta alcuna modifica inerente l'assetto geologico, idrogeologico e morfologico, la relazione geologica di seguito sintetizzata è inerente le uniche variazioni, o meglio integrazioni, riportate rispetto al documento del 2000; a cui il PGT fa ancora riferimento salvo le modifiche di seguito riportate.

La variazione fondamentale rispetto al precedente studio si riscontra nella redazione di una nuova carta di fattibilità da cui è stata eliminata la classe di fattibilità 3 limitatamente alla zona di rispetto dei pozzi comunali e dei cimiteri così come indicato nella DGR n. VIII/7374 del 28 maggio 2008, inoltre, a seguito dell'azzonamento sismico nella carta di fattibilità allegato al presente studio, sono state introdotte due sottoclassi alla classe di fattibilità 2.

Non essendo variato l'assetto del territorio, i dati conoscitivi del precedente studio sono stati utilizzati per la ricostruzione della carta “di pericolosità sismica locale” e per meglio definire le classi di fattibilità. In particolar modo, l'aggiornamento alla relazione geologica, sostituisce in toto il capitolo 5 “*Carta di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica*” dell'elaborato del gennaio 2000 nonché la tavola 7 “*Carta di fattibilità*” già oggetto di revisione nell'ottobre 2000.

Entrando nel merito delle modifiche apportate va fatta la seguente premessa. Il territorio comunale di Vigevano è stato classificato nella zona 4 nell'ambito della classificazione sismica dei Comuni della Lombardia, pertanto, per i Comuni ricadenti in tale zona, si deve provvedere ad effettuare una prima caratterizzazione sismica del territorio seguendo le procedure di analisi di primo livello. Le analisi di primo livello costituiscono il primo grado di approfondimento da verificare in fase di pianificazione, e forniscono lo studio propedeutico ai successivi livelli di approfondimento. Lo studio permette l'individuazione di zone ove i diversi effetti prodotti dall'azione sismica sono prevedibili sulla base di osservazioni geologiche, sulla raccolta di dati disponibili per una determinata area, sui risultati di indagini geognostiche, geofisiche e geotecniche già svolte che saranno oggetto di un'analisi mirata alla definizione di condizioni locali.

Lo studio, per quel che concerne il Comune di Vigevano, è consistito in un'analisi dei dati esistenti (Carta geologica geomorfologica, Carta litologica, ecc...) e nella realizzazione di una apposita cartografia, alla scala 1:10.000, rappresentante la “*Carta di pericolosità sismica locale*” derivata dalle precedenti carte di base, in cui vengono riportate le perimetrazioni areali e lineari in grado di determinare gli effetti sismici locali.

Ne deriva uno scenario composto da due differenti sistemi paesaggistico-territoriali in cui è possibile riscontrare le caratteristiche tipiche di un ambiente pianeggiante ed

una rottura morfologica legata al terrazzamento fluviale. Essendo il Comune di Vigevano in classe di sismicità IV, per le aree a pericolosità sismica locale caratterizzate da effetti di amplificazione topografica (Z3) e litologica (Z4) è fatto obbligo, nel caso di costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della DGR Lombardia n. 14964 del 2003, di effettuare studi sismici di secondo livello di approfondimento di indagine sismica. Inoltre, nel caso in cui vengano verificate le condizioni geo-litologiche ipotizzate per gli scenari Z2 e Z2a, si ricorda che in fase progettuale sarà necessaria l'applicazione di un secondo livello di approfondimento.

Il confronto e le relazioni reciproche tra le carte di base costituiscono il quadro necessario alla costituzione della nuova Carta di fattibilità o di Idoneità Geologica all'Utilizzazione Urbanistica. Tale cartografia è uno strumento riassuntivo che divide il territorio comunale in aree omogenee in funzione del grado e del tipo di rischio ambientale cui è sottoposto.

Nel territorio comunale di Vigevano sono state riconosciute quattro classi di fattibilità geologica con l'aggiunta di due sottogruppi relativamente della classe II, resesi necessari alla luce della valutazione sismica del territorio. Rispetto alla precedente Carta di Fattibilità è costituita dall'assenza della fascia di rispetto dei cimiteri e delle fasce di rispetto e di tutela dei pozzi comunali di Vigevano che per legge non devono essere inserite all'interno delle classi di fattibilità.

Complessivamente la maggioranza del territorio comunale ricade nelle prime due classi di fattibilità, le quali, non presentano particolari limitazioni dal punto di vista dell'ammissibilità a tutte le categorie di opere edificatorie; pur tuttavia, nel caso di opere edificatorie in aree di classe II, la possibilità edificatoria deve essere supportata da indagini puntuale di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico che verifichino la compatibilità degli interventi di progetto con l'assetto locale.

Sono presenti invece, prevalentemente nelle adiacenze all'alveo del fiume Ticino, le classi di fattibilità III e IV che, invece, presentano rispettivamente consistenti limitazioni di utilizzo e modifica delle destinazioni d'uso e gravi limitazioni all'uso del suolo con esclusione di qualsiasi nuova edificazione.

In conclusione si riporta che, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza e in considerazione del fatto che un'ampia porzione del territorio comunale è caratterizzata da terreni permeabili con bassa soggiacenza della falda freatica, l'AC laddove è prevista la realizzazione di insediamenti produttivi, ha facoltà di richiedere la predisposizione di sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti con scarichi industriali, stoccaggio temporaneo di rifiuti e/o materie prime che possono dar luogo a rifiuti pericolosi al termine del ciclo produttivo. Nel caso di ristrutturazione e ridestinazione di insediamenti produttivi, qualora questi abbiano delle interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e con le risorse idriche, potranno essere richieste dall'AC, ai fini del rilascio della concessione edilizia o al nulla osta dell'esercizio di attività, opportune indagini atte a verificare la salubrità dell'area.

9. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)

Il sistema infrastrutturale e della mobilità

Le infrastrutture esistenti e programmate

La tavola *QC_01 Infrastrutture esistenti e programmate* è l'elaborato che presenta il sistema infrastrutturale e della mobilità che contiene, oltre alle indicazioni riguardanti le infrastrutture realizzate ed in fase di realizzazione nel territorio comunale, quelle riguardanti lo stato di diritto delle strade, le indicazioni per l'assetto della viabilità attuale e le indicazioni delle distanze dal fronte strada previste dal Codice della Strada.

Per quel che concerne la viabilità programmata esistono ancora tre opere di fondamentale importanza segnalate già nel PRG 2005. Esse sono: il V lotto, in grado di completare il tracciato che *bypassa* il centro di Vigevano riallacciandolo a sud ovest alla SS 494; la Variante Sforzesca, in grado di rappresentare il collegamento più efficace e veloce alla SP 206 e alla futura autostrada regionale BRO.MO; ed il nuovo ponte sul Ticino che, assieme al potenziamento della Strada Statale 494, garantirà un accesso rapido all'area milanese.

Lo stato di diritto delle strade, invece, pone in evidenza alcune questioni di carattere strutturale. Nonostante il Comune stia cercando di acquisire alcune delle strade private all'interno della città, queste sono ancora una quantità elevata (circa 160) e pongono alcune problematiche legate alla gestione delle reti infrastrutturali primarie.

Vengono considerate, inoltre, le Zone a Traffico Limitato (ZTL) presenti nel Comune, ovvero le vie in cui l'accesso ad alcuni veicoli viene precluso in determinati giorni e fasce orarie. Lo scopo di tali zone è di mantenere elevati livelli di sicurezza nel centro città durante i momenti più affollati da pedoni e ciclisti e, contemporaneamente, mantenere bassi i livelli di inquinamento nelle zone centrali. Le ZTL istituite sono attualmente due e comprendono gran parte delle vie componenti la Città Storica dentro le mura. La prima è permanente e vincola l'accesso a tutte le vie che conducono alla Piazza Ducale; la seconda limita nei giorni festivi l'accesso ad una parte più consistente del centro storico soprattutto nelle aree a nord ovest e a sud est.

Sono presenti nella tavola le fasce di rispetto stradali previste dal Regolamento del Codice della Strada. L'individuazione di tali fasce di rispetto è avvenuta attraverso il riconoscimento di alcune categorie di strade previste da tale strumento. In particolare, all'interno del perimetro del centro abitato, segnalato nella tavola, sono presenti le fasce di rispetto della ferrovia di 30 metri ambo lati (oltre che alla fascia di 70 metri ambo lati predisposta da ITALFER per le misure di salvaguardia) e la fascia di rispetto prevista per le strade di tipo D. All'esterno del centro abitato, invece, valgono fasce di rispetto che variano dai 10 ai 30 metri a seconda della tipologia della strada (tipo F, C e vicinali).

Infine, sono indicati gli adeguamenti di sovrappassi, sottopassi e passi carrai già previsti dal PRG vigente.

Il sistema rurale e ambientale

Le risorse ambientali

La tavola *QC_02 Risorse ambientali* è il primo elaborato che compone il sistema rurale e ambientale degli *Ambienti Vicini*. In essa si trovano le più importanti indicazioni analitiche in rapporto alla pianificazione delle aree verdi.

All'esterno del perimetro d'Interesse Comunale (IC) viene riportata la normativa vigente del Piano del Parco del Ticino, la cui zonizzazione ha valore di strumento urbanistico e pertanto va riportata nella sua interezza, mentre all'interno del perimetro IC viene riportata la classificazione funzionale delle aree verdi, i viali alberati, i cunei verdi e le piste ciclabili.

La legenda della tavola sottolinea la duplice natura dei contenuti in essa presenti: a sinistra si trovano le informazioni riguardanti il verde presente all'interno dell'IC; a destra viene riportato l'azzonamento del PTC Ticino e gli elementi della Rete ecologica regionale (RER).

La maggior parte delle informazioni contenute in questa tavola rappresentano un aggiornamento dello stato di fatto presentato attraverso l'elaborato *"Verso il PGT - Documento Preliminare al Documento di Piano"* pertanto viene ripresentata ed aggiornata la *Rete ecologica* che interessa la città nel suo complesso.

Costituisce un'innovazione la realizzazione di due "finestre", affiancate alla legenda, che sintetizzano alcune tra i contenuti più importanti: la prima sintetizza gli ambiti paesaggistici del Parco che determinano specifiche previsioni; la seconda finestra è finalizzata a individuare le relazione tra il patrimonio territoriale sia all'esterno che all'interno del perimetro IC.

Nella tavola viene, inoltre, evidenziata la proposta di ampliamento del perimetro IC resa possibile dal fatto che con l'attuazione del PRG 2005 il Comune ha "risparmiato" circa lo 0,6% (14 ettari) dell'ampliamento complessivo ammesso. Il perimetro proposto diminuisce di 65.060 mq l'intera area di Interesse Comunale (derivante dalla differenza tra le aree stralciate dal territorio interno all'IC - superficie complessiva di 408.545 - e le nuove aree di cui si propone l'inclusione - superficie complessiva di 343.485 mq)

La struttura del paesaggio agrario

La tavola *QC_03 Struttura del paesaggio agrario* è costruita *ex novo* e contiene informazioni sulla composizione degli ambiti rurali all'interno del Comune di Vigevano e la classificazione, ai fini del rilievo per il Consorzio Parco lombardo della Valle del Ticino, degli edifici rurali o produttivi dismessi.

Oltre alle informazioni raccolte attraverso il rilevo delle cascine dismesse, per il quale viene di seguito dedicato un apposito paragrafo, la tavola raccoglie alcune informazioni di carattere "visivo" in grado di cogliere i caratteri di godibilità del paesaggio agrario.

Nella parte di legenda che descrive gli *elementi naturali* vengono classificate le aree a prato, le aree a bosco, i filari alberati e le aree agricole distinte in: aree agricole intercluse, rappresentate dalle parti di territorio agricolo la cui espansione è impedita

almeno su due lati, le aree agricole non intercluse, rappresentate dalle parti di territorio agricolo che presentano caratteristiche di continuità con gli ambiti naturali ancora intatti e, infine, le aree agricole frammentate, rappresentate dalle parti di territorio agricolo ormai fortemente compromesse dall'accerchiamento di suolo urbanizzato.

Il rilievo degli edifici rurali dismessi

Il rilievo degli edifici rurali dismessi si inserisce nell'obbiettivo di formazione del nuovo PGT della città di Vigevano la quale, trovandosi completamente all'interno del Parco del Ticino, deve sottostare, nelle parti di territorio al di fuori dal perimetro IC, al regolamento dell'Ente Parco.

Nell'attuale fase costitutiva del DP è necessario individuare e rilevare la cascine o gli edifici produttivi dismessi (a Vigevano sono state individuate solo cascine e mulini) ricadenti all'interno del perimetro comunale nelle quali vige il PTC del Parco del Ticino. In particolare, per tali immobili, è necessario verificare la loro dismissione ed effettuare un rilievo architettonico dei fabbricati ai fini di una corretta applicazione delle modalità di intervento dirette in grado di facilitare il loro riutilizzo.

Il Parco del Ticino, per effettuare un corretto censimento delle cascine dismesse, ha emesso un regolamento per l'individuazione degli insediamenti rurali dismessi approvato in data 26 ottobre 2005. Oggetto di questo regolamento è la definizione della procedura di individuazione, rilievo e catalogazione, degli insediamenti rurali dismessi da segnalare in ambito di strumento urbanistico comunale ai quali attribuire specifiche destinazioni ammesse.

Per implementare tale regolamento è stata predisposta una lista degli insediamenti rurali presenti all'interno del Comune di Vigevano e per ognuno di questi è stata verificata la presenza del requisito di dismissione richiesto dall'Ente Parco del Ticino. Tale requisito consiste nella completa dismissione dell'attività rurale nell'intero fabbricato considerato nella sua "totalità": ovvero parte abitativa e parte produttiva.

Per verificare appieno tale requisito è stata necessaria la verifica dell'accatastamento dei fabbricati dato che un semplice rilievo visivo non avrebbe permesso di accettare la dismissione dell'attività rurale degli immobili. Buona parte dei fabbricati rurali presenta infatti caratteristiche di dismissione parziali e non totali dato che il frazionamento delle proprietà catastali ha fatto perdere, nel tempo, l'integrità delle componenti spaziali che costituivano le cascine.

Durante il mese di agosto 2008 sono stati effettuati diversi incontri con l'Amministrazione Comunale, in particolare con l'Ufficio Patrimonio, per predisporre una lista definitiva delle cascine e delle attività in esse presenti. Grazie alle informazioni inerenti il prelievo fiscale ai fini del pagamento dell'ICI è stato possibile scremare gli insediamenti rurali che non presentavano chiare caratteristiche di dismissione.

È stata pertanto predisposta una mappatura delle cascine di Vigevano in grado di soddisfare i requisiti di dismissione richiesti dall'Ente Parco del Ticino sulle quali è stato successivamente eseguito il rilievo architettonico.

Delle 106 cascine mappate 3 presentano chiaramente i requisiti di dismissione richiesti, 18 presentano situazioni ambigue che richiedono pertanto un accertamento documentativo, 24 sono già state riutilizzate e 60 presentano ancora, totalmente o in parte, caratteristiche di ruralità.

Dopo aver condotto, nel mese di agosto, la mappatura delle cascine presenti nel territorio del Comune di Vigevano, localizzate all'esterno del perimetro IC, è stato impostato ed ultimato il rilievo e la catalogazione di tali fabbricati rurali dismessi [Allegato n. 3 al DP “*Rilievo degli insediamenti rurali dismessi*”].

Tale rilievo puntuale è necessario per la certificazione di dismissione da presentare all'Ente Parco del Ticino entro il 31 dicembre di ogni anno. L'Ente Parco, valutata tale lista, utilizzerà il rilievo come documento finale per l'attivazione di procedure volte al riutilizzo dei fabbricati rurali dismessi.

L'elevato grado di dettaglio architettonico richiesto dal rilievo sul campo intende fornire le informazioni necessarie per una corretta valutazione delle categorie di intervento da applicare per il restauro dei fabbricati esistenti, nonché per definire le nuove destinazioni d'uso e gli ambiti di intervento.

Per esemplificare le informazioni contenute nel rilievo, l'Ente Parco del Ticino pone dei requisiti di contenuto da inserire nelle schede di catalogazione che necessariamente si compongono in più “sezioni tematiche”. Vengono infatti trattati separatamente lo spazio costruito, lo spazio aperto e lo spazio di relazione del fabbricato ai quali è associato un rilievo fotografico degli elementi componenti il “corpo rurale” denominato cascina. Al rilievo fotografico generale si aggiunge un rilievo fotografico dei dettagli ornamentali, se presenti, dei corpi di fabbrica.

Il rilievo sul campo ha certificato i requisiti di dismissione di tre cascine presenti nel Comune di Vigevano. Per queste tre cascine è stato approntato il rilievo completo fin qui descritto.

Ai fini costitutivi del PGT di Vigevano, tale rilievo garantisce la corretta applicazione delle normative imposte dall'Ente Parco del Ticino nella fase di redazione del nuovo strumento urbanistico e consente di segnalare i fabbricati rurali individuati nella cartografia di Piano demandando alla normativa del Parco il loro possibile riutilizzo.

I tre fabbricati rurali dismessi rilevati sono: “Cascina Cavalli”, “Cascina La Borghesa” e “Cascina Pecorara”. A tali immobili dismessi si aggiungono quelli che hanno già ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica da parte dell'Ente Parco, ovvero la ex Cartiera Crespi e la Cascina Boriola, e per i quali non è stato necessario predisporre il rilievo specifico.

Le caratteristiche tipo-morfologiche dei tre complessi rurali sono profondamente diverse, il rilevo tende a porre in evidenza il posizionamento del corpo padronale rispetto alle stalle o ai rustici; la morfologia degli spazi costruiti siano essi chiusi o aperti; la presenza di elementi originali; le superfetazioni; il posizionamento dell'aia e dell'essicatoio; le condizioni di manutenzione; le altezze; i recinti e le aperture principali.

Tale rilievo costituisce un documento integrato alla redazione complessiva del PGT di Vigevano e deve essere sottoposto alla valutazione dell’Ente Parco perché acquisisca operatività nella fase di approvazione del nuovo strumento urbanistico.

Il DP prevede, per le 18 cascine che presentano situazioni ambigue (ovvero per le cascine che potrebbero avere i requisiti di “edificio rurale dismesso” ma per le quali non è stato possibile accertare la presenza o assenza di attività rurali) che tali immobili possano essere considerati dismessi solamente dopo l’avvenuta certificazione dei requisiti previsti dal Parco.

Per procedere con l’attivazione delle modalità d’intervento previste dall’Ente Parco, i proprietari di suddette cascine dovranno certificare:

- attraverso un rilievo specifico, lo stato qualitativo del complesso edificato *in toto* (sia la parte strumentale che la parte abitativa) secondo quanto predisposto dal *“Regolamento Abbaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino”* (approvato con CdA n. 129 del 29 ottobre 2003 e successive modifiche e integrazioni);
- allegare a tale rilievo un’autocertificazione di dismissione dell’attività rurale confermando la volontà di non riutilizzare gli immobili per altre attività rurali future.

Ai fini di convalidare tale documentazione, predisposta dai proprietari delle cascine, il Comune provvederà ad accettare la validità della documentazione provvedendo alla comunicazione all’Ente Parco dell’aggiornamento annuale degli immobili ritenuti dismessi.

I livelli di impermeabilizzazione dei suoli

La tavola *QC_04 Livelli di impermeabilizzazione dei suoli* è il terzo elaborato che componente il sistema rurale e ambientale degli *Ambienti Vicini*. Nella tavola vengono evidenziati i 5 livelli di permeabilità naturale dei suoli compresi nell’area urbana. Il contenuto riprende, correggendo e aggiornando, i dati presenti nella medesima tavola presentata all’interno dell’elaborato *“Verso il PGT - Documento Preliminare al Documento di Piano”*.

La correzione di tale tavola è consistita nel ricalcolo delle superfici ad altissima, alta, media, bassa e bassissima permeabilità. Rispetto ai dati presentati dal PRG 2005 l’attuale situazione vede un leggero incremento delle aree ad altissima impermeabilità, un aumento delle aree ad alta impermeabilità, una diminuzione delle aree a media impermeabilità, il raddoppio delle aree a bassa impermeabilità e la diminuzione delle aree permeabili.

Sono aree ad altissima impermeabilizzazione quelle costituite da suoli ad indice di impermeabilizzazione - rapporto tra Superficie territoriale (ST) e Superficie impermeabile (SI) - maggiore o uguale all’80%. Sono aree ad alta impermeabilizzazione quelle con indice maggiore al 50% e inferiore all’80%; sono aree a media impermeabilizzazione quelle con indice maggiore al 10% e minore o uguale al 50%; sono

aree a bassa impermeabilizzazione quelle con indice minore o uguale al 10% e, infine, sono aree permeabili quelle non edificate o agricole.

L'insieme delle aree urbane impermeabili (coincidenti con le prime tre classificazioni) corrisponde, come si evince dalla tabella allegata alla tavola, ad una superficie pari a circa 915 ettari, equivalente al 54% dell'intera area urbana (AU).

Se si considera che una situazione mediamente inferiore al 50% della permeabilità naturale riduce drasticamente la rigenerazione naturale delle risorse naturali e le capacità di funzionamento della rete fognaria e dell'impianto di depurazione, si capisce che il mantenimento delle aree permeabili su livelli accettabili costituisce un obiettivo significativo del DP.

Il PGT mantiene un'impostazione che garantisce l'adozione di soluzioni progettuali atte a perseguire elevati livelli di permeabilità per tutte le trasformazioni urbanistiche. Accanto a queste misure il PGT stimolerà, attraverso il PdR, il processo di ripermeabilizzazione delle situazioni oggi impermeabili. Queste ultime riguardano in particolare la Città Storica dentro le mura, dove è evidente l'impossibilità di attuare interventi significativi in grado di favorire la ripermeabilizzazione, e le zone industriali e commerciali, dove invece si può agire sulle grandi superfici a parcheggi e ad aree di movimentazione, che possono essere ripermeabilizzate mediante misure e politiche graduali. La normativa del PGT può imporre soluzioni di convogliamento diretto dell'acqua piovana in aree permeabili anziché nel sistema fognario, oltre che una utilizzazione delle acque meteoriche per alcuni usi non idropotabili, oggi assolti dall'acqua potabile e quindi causa di evidenti sprechi per la collettività.

I vincoli

La tavola QC_05 *Vincoli* riporta i vincoli ricognitivi presenti nel territorio comunale. Essi sono:

- il vincolo storico-artistico di cui al Dlgs 42/04,
- l'area di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 28 della Legge 166 del 1 agosto 2002 che fissa la fascia di rispetto a 200 m ma riducibile fino a un minimo di 50 m, ai sensi della Legge regionale n. 22 del 18 novembre 2003 e in particolare il Regolamento regionale n. 6 del 9 novembre 2004 che ha assegnato ad ARPA e ASL specifiche competenze,
- l'area di rispetto del depuratore,
- la fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 8 luglio 2003. Eventuali aggiornamenti di tali fasce di rispetto ai sensi del Decreto del 29 maggio 2008 (GU n. 156 del 5 luglio 2008 Suppl. ord. n. 160) saranno adeguatamente predisposti,
- le fasce A e B del PAI ai sensi della DGR VII/7365 dell'11 dicembre 2001,
- il vincolo ambientale di cui al DM dell'8 Luglio 1970,
- la fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al Dlgs 42/04 e al DGR IV/12028/86,
- l'area di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile di cui al DPR 236/88, alla DGR 6/15137/96, al Dlgs 152/2006 e alla DGR n. VII/12693 del 10 aprile 2003.

Inoltre, sono individuati:

- i SIC ai sensi della DGR VII/14106, coincidenti con l'area ZPS ai sensi della DGR VII/190118 del 15 ottobre 2004,
- le aree sottoposte al Dlgs 42/04 art. 142 comma 1 lettera g “foreste e boschi”, le aree così individuate hanno natura esclusivamente indicativa in quanto la verifica della sussistenza del vincolo per le stesse dovrà essere svolta di caso in caso per tutti quegli interventi che prendono l'eliminazione della vegetazione presente applicando la definizione di “bosco” contenuta nel Dlgs n. 227 del 2001;
- le aree sottoposte al Dlgs 42/04 art. 142 comma 1 lettera m “zone di interesse archeologico” areali di ritrovamento e di rischio,
- i siti da bonificare ai sensi dell'art. 17 comma 12 del Dlgs 22/97 e i siti sottoposti a interventi di bonifica ai sensi della DGR Lombardia VI/17252 del 1996,
- le aree a rischio archeologico del PTC del Parco del Ticino non coincidenti con le zone di interesse archeologico già citate,
- le aree a rischio di incidente rilevante ai sensi del Dlgs 334/99.

Dato che, ad eccezione delle zona di rispetto dei pozzi, si tratta di vincoli non modificabili dallo strumento urbanistico e, esclusa l'area di rispetto cimiteriale, neppure da altri atti amministrativi d'iniziativa comunale, la loro ricaduta sul nuovo Piano è evidente.

Nella tavola sono riportate, infine, le informazioni relative alle classi di fattibilità geologica individuate sul territorio di Vigevano a seguito dell'aggiornamento di marzo 2009 all'Indagine geologica. Inoltre si specifica, come su osservazione dell'ARPA Dipartimento provinciale di Pavia prot. n. 89901 del 6 luglio 2009, che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi di attuazione al PGT in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Il sistema insediativo

Le tracce storiche

La tavola *QC_06 Tracce storiche* sintetizza l’analisi storica della città di Vigevano che ha portato alla selezione delle aree destinate al rilievo della Città Storica (Allegato n. 1 al PdR “*Rilievo della città storica*”).

Tale analisi viene inserita nel PGT come componente del Quadro Conoscitivo e raccoglie l’evoluzione urbana storica che ha portato all’attuale configurazione della città.

La definizione della Città Storica, pur avendo prevalenti ricadute dirette sul PdR, perché prevede l’attribuzione di modalità di intervento raggruppate in classi definite in base allo studio dei tessuti storici, è anche un meccanismo di trasformazione culturale che intende fornire un nuovo approccio verso la lettura della città. Infatti, la Città Storica è una struttura urbana mutevole che risponde alla necessità di adottare una visione dinamica della storia includendo elementi che, pur non essendo stati creati in epoche antiche, sono portatori di memoria.

Essendo il DP uno strumento programmatico viene qui ripreso il contenuto dello studio storico della città sintetizzato dalla tavola *QC_06 Tracce storiche*.

Il nucleo storico di Vigevano è interamente costruito all’interno di un impianto medioevale. La caratteristica predominante di questo impianto è la composizione prevalente di case a schiera affacciate sul fronte strada con profonde corti sul retro. L’analisi della Città Storica ha prestato particolare attenzione all’evoluzione del tessuto medioevale e, specificatamente, alla composizione delle ex corti medioevali che hanno subito nel tempo profonde trasformazioni e stratificazioni stilistiche e tipologiche.

Il rilievo della Città Storica pone in luce le diverse modalità di trasformazione subite dalle corti medioevali. Ponendo l’attenzione alle caratteristiche dei singoli edifici, la loro tipologia, l’altezza, la funzione, l’epoca di costruzione, lo stato di conservazione, e contemporaneamente la loro relazione con lo spazio aperto e di relazione, è emerso come il grado di restauro, di manutenzione e la stessa composizione tipologica dello spazio costruito non presenti aspetti unitari.

Vigevano medievale - Di Vigevano antica non rimangono tracce ma si presume che sia sorta in un accampamento militare romano vicino al fiume Ticino dove avvenne la battaglia tra romani e cartaginesi. Non esistono documenti di questo insediamento anche se, è probabile, si trovasse sulla leggera linea di crinale dalla quale poi la pianura irrigua scende fino al letto del Ticino.

Vigevano entra a far parte della storia nei documenti scritti dal 963, data in cui risale la prima descrizione del borgo vigevanese con il suo antico nome “*Vicogeboin*”.

Vigevano nasce in periodo medioevale in un promontorio sulla costa del Ticino e accoglie molte popolazioni dei villaggi vicini che si radunano nel borgo per difendersi dalle scorrerie barbariche.

Non città ma borgo, esclusa dai grandi traffici delle colonie romane, Vigevano nasce e si sviluppa come una roccaforte difensiva nella pianura Lomellina, con un'economia strettamente legata ai traffici con la città di Milano che dal 1100 comincia a rivivere una nuova apertura economica legata ai rapporti economici con le Repubbliche Marinare di Venezia e Genova.

La funzione preponderante del borgo vigevanese in epoca medioevale è legata alla difesa dagli attacchi militari. Vigevano infatti sfrutta la naturale predisposizione del luogo come roccaforte difensiva e quest'impostazione di installazione militare segna la città fino a successivi periodi di maggior pace e stabilità.

Nel X secolo la città si compone del castello comunale e dalle sue mura che riescono facilmente a contenere i maggiori edifici pubblici, le residenze della nobiltà, del volgo e degli spazi commerciali.

Da questo primo elemento insediativo Vigevano si sviluppa in maniera lineare e costante stratificando le proprie espansioni in parte sopra questo primo palinsesto tardo medioevale, in parte secondo sviluppi adiacenti ai primi insediamenti ed infine secondo sviluppi autonomi.

Il primo borgo medioevale cresce fino ad espandere le proprie funzioni dal castello alla nuova piazza pubblica sorta a nord dello stesso, che comincia dal tardo medioevo ad assumere il ruolo di centro cittadino che tutt'ora mantiene.

Gli elementi militari continuano ad essere importanti nell'assetto urbano dato che la città diviene centro della lotta militare e politica tra Pavia, alleata dell'Impero, e Milano capofila della Lega Lombarda tra il XIII e il XIV sec.

Formalmente, durante il periodo medievale, la città di Vigevano può essere definita secondo uno schema focalizzato a sviluppo avvolgente caratterizzato dalla crescita intorno al fulcro del castello. Il castello si pone sulla cima dell'altura su cui la città si sviluppa e da questo partono le strade radiali con andamento curvilineo sulle quali si innestano, con il classico schema a lisca di pesce, i primi insediamenti medievali. Questi, assieme alla piazza e al castello, costituiscono il nocciolo storico di Vigevano, ovvero la parte della città che è storica per definizione, e che esprime ancora oggi una chiara maniera di abitare lo spazio in epoca medievale.

Pur portando i segni dello sviluppo contemporaneo il tessuto storico compatto di Vigevano mantiene, alla scala dell'equilibrio tra spazi costruiti, aperti e di relazione, i caratteri formali dell'antico borgo medievale nei quali la maggioranza delle persone identifica una elevata qualità urbana.

Vigevano rinascimentale - Se si può parlare di salto di qualità è possibile attribuire a Luchino Visconti l'inizio di una nuova fase di ampliamento e ristrutturazione della forma urbana.

Nel 1319 vedono inizio una serie di opere in grado di cambiare il volto del borgo medioevale che culminano nel Seicento con la "chiusura", attraverso la chiesa barocca di S. Ambrogio, di Piazza Ducale.

Tale ondata di rinnovamento attribuisce alla città le caratteristiche di una piazza unica e va intesa alla scala di una forma urbana che, almeno fino al 1700, si contiene in 40 ettari di espansione.

Nel 1319 Luchino Visconti diviene Podestà della città e predispone una serie di interventi strutturali a scala vasta che incidono sull'aspetto della forma urbana. Egli concentra i suoi sforzi principalmente sul vecchio castello comunale. Nel 1341 fa costruire la Rocca Vecchia, una fortezza a guardia della strada per Milano nella parte orientale della città, e nel 1345 il castello del Bereguardo a forma quadrilatera con quattro torri angolari a merlatura ghibellina, rendendolo un edificio adatto ad ospitare i suoi appartamenti. La piazza d'armi all'interno del castello viene definitivamente smantellata e bonificata dalle antiche costruzioni civili e militari, in modo da permettere la costruzione del Palazzo Ducale e assumere il ruolo di corte privata. Nel 1347 i due fortificati sono collegati dalla Strada Coperta, un grande ponte fortificato lungo 164 metri e largo 7 metri che scavalca il borgo permettendo al Podestà di passare inosservato dal castello alla campagna e viceversa.

Queste prime importantissime opere trovano seguito nelle ulteriori ed ultime grandi trasformazioni eseguite dal visconte Ludovico Maria Sforza detto Ludovico il Moro, grazie al quale la città di Vigevano gode dell'ingegno e della personalità di due tra i più grandi artisti rinascimentali: Leonardo da Vinci e Bramante.

Ludovico il Moro apporta alla città le opere rinascimentali figlie del periodo Quattro-Cinquecentesco in cui la tecnica artistica e culturale è in grado di anticipare le nuove prime forme urbane moderne: sventramenti, allineamenti, slarghi, prospettive e primi ampliamenti autonomi.

La torre del Bramante, costruita nel punto più alto della città, è ultimata dallo stesso verso la fine del 1400 il quale, nel medesimo periodo, inizia a trasformare il maggiore spazio aperto pubblico della città nella splendida Piazza Ducale.

Lo scopo dell'architetto è la costruzione di un foro "all'antica" grazie all'ampiezza degli spazi, l'uniformità dei fronti, e la raffinatezza delle decorazioni affrescate. È uno dei primi modelli di piazza rinascimentale, ovvero di spazio urbano concepito come complesso spaziale artistico: la piazza costituita dal campo aperto, dalle case, dalla torre e dal colonnato, quale costruzione architettonica unitaria.

Il lato occidentale della piazza è occupato dal Duomo che assume una forma definitiva nel 1680 con la costruzione della facciata barocca studiata in modo da mascherare l'eccentricità della chiesa che si inserisce male nel complesso spaziale della piazza.

Ludovico il Moro è anche il grande promotore di un borgo nel quale la presenza della signoria porta uno stile di vita sicuro e pacifico: è la Sforzesca, un organismo autonomo frutto di una vera e propria espansione cinquecentesca creata per la signoria. Quest'opera chiude il cerchio degli interventi di periodo rinascimentale in grado di dare alla città un volto unico: il Castello, la Strada coperta, la Piazza e il Colombarone nella frazione Sforzesca.

Il complesso della Sforzesca richiama la disposizione tipica dei castelli con quattro corpi di fabbrica intorno ad una cortile centrale quasi quadrato e quattro palazzotti agli angoli, chiamati Colombaroni, ornati di finestre in stile. Il valore aggiunto di questo organismo extraurbano è lo spazio aperto circostante: giardini, orti e campi destinati ad attività sperimentali di coltivazione e allevamento la cui irrigazione è garantita dai sistemi idraulici ideati da Leonardo da Vinci.

Quest'ultima opera extraurbana propone la lettura della città rinascimentale quale prima grande evoluzione moderna e autonoma di Vigevano in grado di modificare in parte l'antico palinsesto medioevale, e di esprimersi liberamente attraverso nuove espansioni affiancate al centro della città.

La forma urbana rinascimentale così ottenuta rispecchia, in maniera pressoché uguale, la tradizione italiana di intervento Quattro-Cinquecentesco, ovvero l'innesto, all'interno di un tessuto oramai già storico e compatto, quello medievale, di nuovi importanti spazi urbani ed extraurbani dall'incontestabile valore urbanistico ed architettonico.

Vigevano contemporanea - Considerando la dominazione degli spagnoli a metà del Seicento e quella degli austriaci a metà dell'Ottocento come episodi di relativa regressione economica e sociale; la costruzione della ferrovia nel 1854 costituisce il nuovo fatto urbano in grado di lanciare l'ultimo importante atto di sviluppo insediativo.

Come spesso avviene per le città attraversate da linee ferroviarie che non hanno stazioni di testa, anche Vigevano gode di una rinnovata connessione con il capoluogo lombardo ma soffre di una cicatrice sull'organizzazione urbana. La ferrovia, infatti, gioca il duplice ruolo di connettore infrastrutturale e separatore urbano, determinando una divisione in due parti della città dove il nucleo compatto, e più pregiato, si trova a nord-ovest e l'espansione insediativa si trova a sud est.

La costruzione della ferrovia coincide con l'inizio della storia contemporanea della città: lo sviluppo di Vigevano come simbolo del settore calzaturiero italiano, l'industrializzazione, l'aumento di popolazione, l'espansione della seconda metà del secolo scorso, ed il declino dagli anni Novanta.

Tale fioritura economica porta alla costruzione sparsa delle grandi ville urbane ottocentesche caratterizzate da volumi compatti, decorazioni alle facciate e ampie pertinenze a giardino.

La disciplina dei Piani Regolatori Comunali non basta a contenere uno sviluppo urbano che comunque non presenta margini di sfrangimento paragonabili ad altre città italiane solamente grazie all'istituzione dell'Ente gestore Parco del Ticino.

La seconda Guerra mondiale e i cambiamenti amministrativi hanno ostacolato l'approvazione di Piani che avrebbero potuto gestire meglio l'espansione del dopoguerra.

Ad ogni modo all'interno dell'ultimo grande raggio di espansione della città non mancano singoli fenomeni di qualità urbana rappresentati da parti di città figli di una buona pianificazione urbanistica.

In particolare la Città Storica di Vigevano si costituisce anche di parti della città contemporanea che rispecchiano criteri e metodi insediativi espressioni di una determinata idea di città confermata dal Piano. Questo significa che, anche se generalmente è possibile affermare che l'ultimo grande movimento culturale architettonico-urbanistico è stato il Movimento Moderno, si può considerare storica anche una parte di città costruita "ieri" purché essa sia l'espressione di una precisa idea di città.

L'evoluzione demografica nel dopoguerra - Come già detto con l'avvento della ferrovia è coinciso il primo sviluppo della filiera produttiva che ha condizionato l'attuale forma urbana della città. Nel 1866 nasce a Vigevano il primo calzaturificio italiano, fondato da Luigi Bocca, che nel volgere di un quarantennio apre la strada a 36 nuovi opifici in grado di dare lavoro a quasi 10 mila operai.

Al dilagare dell'industria calzaturiera (nel 1937 si contano 873 aziende con 13.000 dipendenti) si aggiunge una consistente industria tessile (seta e cotone) che opera grazie a grossi opifici in grado di offrire lavoro a migliaia di operai per oltre un sessantennio.

La grande crescita industriale attrae numerose persone dalle campagne in città, facendo registrare un ingente incremento demografico. La popolazione passa dai 17.000 abitanti registrati nel 1861 ai 38.000 del 1936. Nemmeno la prima Guerra mondiale riesce ad arrestare lo sviluppo demografico in atto che spinge l'espansione urbana oltre le mura della città.

Il Piano "Chiarezza, Volontà, Azione XIII" - L'espansione urbana è il tema su cui ruota il Piano Regolatore e di Ampliamento di Vigevano del 1935. Il progetto "Chiarezza, Volontà, Azione XIII" di Emilio Basletta, Aldo Putelli e Paolo Chiolini prevede una nuova circonvallazione con la quale delimitare l'espansione a raggiera della città e diffondere il nuovo sistema fognario.

Come spesso accade ai Piani Regolatori, ciò che nel tempo viene rispettato è il disegno dello spazio aperto e di relazione pubblici, mentre lo spazio costruito si sviluppa in maniera assolutamente separata e legata a logiche private di utilizzo del suolo. Il disegno dell'assetto viario e fognario costituisce la vera permanenza del Piano "Chiarezza, Volontà, Azione XIII" mentre non viene assolutamente consacrato il disegno espansivo dello spazio costruito secondo blocchi razionali ad alta densità tipici della concezione di sviluppo della città del Movimento Moderno. Per risolvere il problema della ferrovia vengono previsti dal Piano due sovrappassi e studiati nuovi percorsi viari con l'intento di gestire meglio il traffico urbano.

La previsione di assetto demografico su cui viene costruito il primo Piano razionale risulta reale, attestandosi a 60.000 abitanti. Questo Piano però non ha fortuna dato che

l'approvazione e l'attuazione vengono ostacolati dalla seconda Guerra mondiale e dalla caduta del regime fascista che impone alla città un cambio di registro importante. L'imminenza della ricostruzione del Paese rende quindi vano qualsiasi tentativo di gestione dell'assetto territoriale.

Il Piano Cerutti - Gli anni Cinquanta e Sessanta sono per Vigevano, come per la maggior parte delle città italiane, un periodo di crescita economica impetuosa e un periodo di elevato fabbisogno edilizio.

La ripresa economica del dopoguerra, con la piena maturazione di Vigevano quale polo italiano dell'industria calzaturiera, attrae verso la città migliaia di nuovi abitanti. Basti pensare che la popolazione della città arriva a 42.768 abitanti nel 1950, 54.422 abitanti nel 1960 fino al picco di 68.306 abitanti registrato nel 1974.

In questi anni di piena crescita economico-edilizia, e più precisamente nel 1972, entra in vigore il Piano Regolatore Generale redatto dall'architetto Ezio Cerutti. Il Piano delimita la città tra diversi grandi assi viari in grado di permettere un facile attraversamento del territorio da nord a sud e da est a ovest.

Il disegno della viabilità è completato dalla previsione di totale saturazione degli spazi interstiziali tra strade e spazi urbani già costruiti. Anche in questo caso è l'assetto viabilistico ad incidere in maniera tangibile sullo sviluppo futuro della città mentre si sono rivelate sovradianimensionate le previsioni di crescita quantitativa della città.

Questo Piano transita la città dagli anni Settanta agli anni Ottanta quando G. Astengo e G. Campos Venuti progettano il Piano Regolatore Generale del 1982.

Verso il Piano Oliva - Il Piano Astengo-Campos Venuti è corredata da un'analisi molto dettagliata dell'esistente e della struttura sociale della città, che proprio dall'inizio degli anni Ottanta comincia a risentire della crisi del settore manifatturiero che trasforma radicalmente la città.

Il PRG si rivela tuttavia ben presto obsoleto. Per quanto riguarda il modello attuativo le limitate previsioni di tipo insediativo si esauriscono velocemente.

Parallelamente all'approvazione del Piano nel 1982, l'Amministrazione Comunale commissiona agli architetti L. Benevolo e S. Tintori la predisposizione di un nuovo PRG che, dopo una lunga gestazione, durata quasi 8 anni, non vede mai la luce anche a causa del cambio del Governo locale avvenuto nel 2000. Di questo Piano sono state recuperate l'analisi della Città Storica e della frazione Sforzesca, punto di forza dello Studio Architetti Benevolo.

Alla mancanza di un piano la nuova Amministrazione, che non ritiene di fare proprio il piano Benevolo-Tintori, sopperisce con la pratica dei Programmi Integrati d'Intervento (PII) fino all'arrivo dell'ultimo Piano Regolatore Generale del 2004 firmato dagli Architetti F. Oliva, E. Spialtini e P. Testa.

Questo piano, nonostante sia redatto in pochissimo tempo, contiene nel Piano dei Servizi uno degli elementi di anticipazione dei contenuti (ai sensi della LR 1/2001) introdotti solo successivamente con effetto prescrittivo dalla LR 12/2005.

I temi generali affrontati dal PRG 2005 sono prevalentemente tre: il nuovo dimensionamento del Piano, costituito dalla quantità di nuovi insediamenti proposti e dall'obiettivo generale delle dotazioni pubbliche; il nuovo modello attuativo, rappresentato dall'organizzazione della città in "tessuti" sottoposti ad intervento diretto e in "Aree di Trasformazione" sottoposte a piano attuativo e perequazione urbanistica e, infine, il rapporto integrato tra PRG e PII.

Il PRG 2005 si configura come un "piano delle opportunità", in cui il carattere regolativo-vincolistico, storicamente implicito in questo strumento, lascia spazio ad una visione di sviluppo meno "imbrigliata" nelle regole di trasformazione dell'esistente e più votata alla sua riqualificazione, al miglioramento della qualità insediativa, del sistema dei servizi e della vivibilità complessiva.

Purtroppo laddove il PRG ha lasciato spiragli di marginalità legati alla gestione del piano gli esiti sono stati in parte disattesi.

L'uso del suolo

La tavola QC_07 *Uso del suolo* sintetizza le destinazioni urbanistiche prevalenti oggi presenti nella città; la tabella allegata quantifica le dimensioni di tali destinazioni tenuto conto delle aree di trasformazione attuate dall'entrata in vigore del PRG 2005 che, all'oggi, possono essere già considerate città consolidata.

Le destinazioni urbanistiche sono quantificate sia in valore assoluto (in metri quadrati) che in valore percentuale rispetto all'area urbana.

Le destinazioni d'uso prevalenti dei suoli sono state raggruppate in quattro settori di legenda che si riferiscono a specifiche categorie:

- insediamenti: le aree prevalentemente residenziali, produttive e terziario/commerciali;
- servizi: le aree per standard urbanistici locali e urbani, e le aree a servizi privati di uso pubblico e parchi. Va detto che tale legenda, e complessivamente tutto il QC, presentando contenuti di transizione tra i due strumenti PRG e PGT, fa ancora riferimento all'accezione di standard definito dal DI 1444/68;
- infrastrutture: la viabilità, le ferrovie e le aree ferroviarie, i corsi e gli specchi d'acqua;
- ambiente: le aree libere e le aree agricole.

Le indicazioni quantitative espresse dalla tavola contengono in realtà informazioni qualitative rispetto alla distribuzione degli spazi a Vigevano. La situazione rispetto a quanto veniva presentato dal quadro conoscitivo del PRG 2005 è migliorata ma ancora insoddisfacente: la percentuale degli insediamenti è circa il doppio della somma tra la percentuale delle infrastrutture e dei servizi. Un corretto bilanciamento di questa

equazione qualitativa prevede il sostanziale equilibrio tra aree destinate prevalentemente a servizi e aree destinate prevalentemente a insediamenti.

Gran parte delle aree attualmente già cedute ed in possesso del Comune derivate dall'attuazione dell'attuale PRG 2005 rimangono ancora senza destinazione e pertanto non permettono d'incrementare, a favore dei servizi, il rapporto tra questi e gli insediamenti.

La struttura commerciale

La tavola *QC_08 Struttura commerciale* è stata realizzata *ex novo* con l'obiettivo di fornire informazioni riguardanti la dislocazione dei principali addensamenti commerciali.

Come previsto dal decreto attuativo della LR 12/2005 “*gli strumenti urbanistici comunali devono prevedere una cognizione della struttura distributiva presente sul territorio comunale integrata da un'analisi di contesto sovra comunale*” (DGR n. VII/5913 del 21 novembre 2007). Per adempiere a tale previsione la cognizione e l'analisi della struttura commerciale è stata effettuata sia a scala sovra locale, nei *Quadri Lontani* (tavola *QR_03 Sistema insediativo territoriale*), dove viene riportata la localizzazione puntuale dei centri commerciali e delle grandi strutture di vendita con riferimento alla viabilità sovra locale; sia negli *Ambienti Vicini* dove, attraverso la tavola *QC_08 Struttura commerciale*, è evidenziato lo stato di fatto delle attività commerciali locali attraverso una sintesi derivata dal rilievo puntuale presente nel PdS. (Allegato n. 1 al PdS “*Rilievo delle attività commerciali*”)

La lista delle attività riportate, fornita dagli Uffici comunali, comprende:

- i negozi al dettaglio, non differenziati per categorie merceologiche, raggruppati in sotto-categorie: alimentari, non alimentari, misti ed etnici;
- i parrucchieri e gli estetisti;
- le attività non sottoposte al Dlgs 114/98 (farmacie, erboristerie, tabaccherie e distributori di carburante);
- i bar e i ristoranti;
- i phone center, le sale giochi, il teatro e il cinema;

Da tali liste sono stati creati dei raggruppamenti di attività commerciali utili al riporto cartografico del rilievo puntuale di ogni attività. Per la vendita al dettaglio sono state identificate cinque macro famiglie: negozi di beni alimentari, negozi di beni extra-alimentari e di servizio alla persona, attività non sottoposte al Dlgs 114/98 (farmacie, erboristerie, tabaccherie e distributori di carburante), attività per lo svago e l'intrattenimento, bar e ristoranti.

Oltre agli addensamenti sono state individuate attività puntuali, quali:

- i negozi storici: tali esercizi, come previsto dal DGR VII/5913, devono essere puntualmente segnalati nei singoli PGT “[...] quali esercizi che presentano importanti caratteristiche sia dal punto di vista storico architettonico che del significato dell’attività commerciale per la memoria e la tradizione locali [...]”. I

due negozi individuati sono entrambi in Piazza Ducale, al civico 24 il bar “Caffè gelateria Commercio” e, al civico 50, la farmacia “Cornalba”;

- i mercati ambulanti: il DGR VII/5913 sottolinea l’importanza della localizzazione dei mercati ambulanti, adeguando e modernizzando le sedi già deputate a tale attività. Ai sensi del Decreto “[...] risulta opportuno garantire la disponibilità di spazi adeguati in termini localizzativi, dimensionali, di condizioni di accessibilità (...), di servizi di supporto [...]” in quanto per la Regione Lombardia tali esercizi sono considerati fondamentali per la rivitalizzazione dei centri urbani perché svolgono tutt’oggi un servizio di vicinato. I tre mercati ambulanti si svolgono in giorni diversi nelle zone di: Piazza Calzolaio d’Italia/Viale Manzoni, Via Gravellona in frazione Piccolini e Via Rocca Vecchia (vicino al parcheggio di Piazza Sant’Ambrogio);
- le medie e le grandi strutture di vendita: per queste attività sparse nel territorio sono stati individuati quattro addensamenti. Il principale è collocato su Corso Novara, mentre gli altri sono situati in prossimità di Corso Genova, di Viale Artigianato e di Viale Leopardi.

L’elaborazione grafica delle suddette analisi è sintetizzata dall’elaborato del DP QC_08 *Struttura commerciale* in scala 1:10.000. Per aumentare la leggibilità della tavola, è stato utilizzato un espediente grafico in grado di rendere leggibili gli addensamenti di uguali attività: un pallino piccolo per l’addensamento di 2-4 attività, un pallino grande per l’addensamento di 5 o più attività.

La tavola, pertanto, presenta un primo grado di sintetizzazione dell’informazione utile a delineare le caratteristiche principali dell’assetto commerciale nel Comune:

- i principali addensamenti lineari sono legati alle grandi direttive viabilistiche e alcune aree del territorio comunale di Vigevano sono sprovviste di attività commerciali;
- al contrario l’unico importante addensamento areale è costituito dal centro storico;
- il commercio all’interno della città di Vigevano si localizza in base a due forme classiche di mobilità legate all’accesso alle strutture commerciali, la prima connessa all’uso dell’automobile e la seconda all’isola pedonale del centro città;
- la progressiva concentrazione delle attività verso il centro sottolinea una struttura radiocentrica delle attività commerciali e la stretta dipendenza alla Città Storica dentro le mura;
- la localizzazione delle grandi strutture su direttive storicamente definite “strade-mercato” nei punti in cui tali infrastrutture godono di nuovi snodi viabilistici, come ad esempio la SS 494 “Vigevanese” su cui attestano il Centro Commerciale “Il Ducale” e il Superstore “Esselunga”.

Dalla collocazione puntuale delle attività è stato possibile notare la presenza di tre tipologie di addensamenti commerciali: lungo i principali assi viabilistici (Corso Milano, Corso Pavia, Corso Genova, Corso Torino e Corso Novara), nella Città Storica dentro le

mura e una localizzazione areale diffusa delle attività nelle aree agricole vicine al fiume Ticino. Tali tipologie rimandano alla costruzione di alcuni schemi strutturali in grado di evidenziare la fisionomia della distribuzione commerciale che si conforma attraverso tre modalità:

- il sistema commerciale lineare tipico delle direttive infrastrutturali principali;
- l’addensamento areale in grado di formare massa critica commerciale come avviene per il centro;
- la diffusione di singole attività commerciali, molto spesso legate alla ristorazione, all’interno di antichi edifici rurali come le cascine dei tessuti extraurbani.

Queste tre tipologie insediative portano a considerare il commercio come un’attività molto articolata che deve essere appositamente inserita all’interno del PGT. L’approfondimento del tema viene quindi specificatamente inserito all’interno del Piano dei Servizi perché a tali funzioni deve essere affiancata una lettura del servizio di trasporto pubblico locale, della rete ciclabile e dei servizi pubblici. I quattro temi, infatti, sono la chiave di lettura per una pianificazione strettamente rivolta al mantenimento della città pubblica e alla rivitalizzazione dei centri urbani attraverso il potenziamento dei negozi di vicinato.

L’attuazione del PRG

La tavola *QC_09 Attuazione del PRG* sintetizza lo stato attuale delle trasformazioni urbanistiche presenti nel Comune di Vigevano. Essa verifica lo stato di attuazione del PRG 2005 e al contempo indica il valore della futura potenzialità della trasformazione.

Lo stato di attuazione del PRG 2005 è stato calcolato verificando il livello della trasformazione avvenuta complessivamente all’interno del territorio comunale.

Il livello di trasformazione analizzato tiene conto sia delle trasformazioni indirette, cioè di quelle subordinate a strumento urbanistico attuativo (PII compresi), sia delle trasformazioni dirette indicate nella tavola ma non conteggiate, ovvero gli interventi di completamento.

Ai fini del calcolo del “residuo” della trasformazione del PRG 2005 nella tavola vengono divise in quattro categorie le Aree di Trasformazione (AT) previste dal PRG 2005:

- aree di trasformazione attuate;
- aree di trasformazione ai sensi dell’art. 36 delle NTA del PRG vigente;
- aree di trasformazione in corso di valutazione;
- aree di trasformazione residue.

Di queste quattro categorie le prime due rappresentano, ai fini del computo dei “residui”, le trasformazioni avvenute e che possono essere considerate a tutti gli effetti “città consolidata” assieme alle trasformazioni dirette.

Le seconde due categorie rappresentano il residuo delle AT del PRG 2005, ovvero le aree che vengono confermate dal nuovo DP. Queste si differenziano in aree per le quali è già stato presentato uno studio di fattibilità pre-piano, documentato nell’Allegato n. 1

al DP “*Dossier*” (consegnato all’Amministrazione comunale alla fine di ottobre 2007) e aree in cui la trasformazione non è ancora entrata nella fase preliminare pre-piano. Infine, appartenenti alla trasformazione residua da confermare le aree marginali, ovvero i “ritagli” delle AT esclusi dai processi di trasformazione già attuati che il PGT conferma come Ambiti di Trasformazione, se la loro dimensione è rilevante, e tratta nelle aree della città esistente, e quindi attraverso il PdR, se la loro dimensione è poco significativa.

Per quel che concerne l’attuazione delle AT del PRG 2005 si conferma l’attuale utilizzo di circa il 40% della potenzialità trasformativa del Piano.

Il restante 60% di Superficie territoriale (ST) di trasformazione, equivalente a 1.792.114 m², è considerata come la nuova previsione di trasformazione confermata dal DP.

La tavola evidenzia come, su un totale di 2.703.398 m² di ST di trasformazione prevista dal PRG 2005, le aree attuate ammontano a 911.284 m² di ST pari ad un aumento di SUL di circa 364.500 m². La superficie delle aree cedute al Comune attraverso l’attuazione delle AT equivale a circa 308.100 m² di cui 208.000 m² senza opere previste.

La dotazione di servizi

La rete dei servizi

Nella tavola *QC_10 Rete dei servizi* viene individuata la rete dei servizi pubblici e privati di uso pubblico presenti nel territorio comunale. Vengono inoltre segnalate le reti dei trasporti pubblici, le piste ciclabili, l'isola pedonale, i parchi territoriali e le aree pubbliche che costituiscono, a tutti gli effetti, la rete pubblica dei servizi pur non rientrando nella “classica” definizione di standard urbanistici definita dal DI 1444/68.

La *QC_10 Rete dei servizi* intende fornire il quadro di riferimento per la costituzione del PdS che, secondo quanto previsto dalla LR 12/2005, recita: *“sono servizi pubblici o di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell’ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.”*

L'attuale dotazione di standard esistente è di 18,1 m² per abitante (popolazione al 31 dicembre 2008 di 61.907 abitanti).

La rete fognaria e gli impianti tecnologici

La tavola *QC_11 Rete fognaria e impianti tecnologici* riporta le infrastrutture tecnologiche che comportano, direttamente o indirettamente, un vincolo sul territorio e che possono per questo condizionare lo sviluppo urbanistico della città: la rete fognaria e il relativo impianto di depurazione, gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto.

Per quanto riguarda la rete fognaria è messo in evidenza lo stato attuale dell'infrastrutturazione nel Comune diversificando i collettori principali dai condotti pubblici e privati, quelli estesi dall'azienda municipalizzata ASM e quelli estesi dai privati.

L'obiettivo è di evidenziare le aree della città che sono servite dalla rete i cui scarichi sono convogliati all'impianto di depurazione. Sono inoltre segnalate le zone non servite dalla rete fognaria, che pertanto scaricano nelle acque di superficie del reticolto idrografico o nei pozzi neri. Nelle zone non servite dalla rete fognaria non può essere consentito un incremento significativo del carico insediativo, previa eliminazione della carenza individuata dal QC. Per quanto riguarda gli elettrodotti vengono evidenziate nella tavola le fasce di rispetto di inedificabilità assoluta determinate dalla presenza dell'infrastruttura. Queste rappresentano anche delle zone di rispetto dove va prestata attenzione alla mitigazione dei fenomeni di inquinamento da onde elettromagnetiche.

9.1 Il quadro gestionale (QG)

La sensibilità paesaggistica dei luoghi

La tavola QG01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi è l'elaborato predisposto ai sensi della d.g.r. 8.11.2002 n. 7/11045 Linee guida per l'esame paesistico dei progetti. La carta è realizzata sulla scorta delle analisi e delle interpretazioni effettuate nel DP e nella VAS.

In particolare

DP:

Tavola QR02 risorse ambientali territoriali

Tavola QC02 risorse ambientali – ambienti vicini

Tavola QC05 vincoli

Tavola QC06 tracce storiche

Tavola QC07 uso del suolo

VAS, Rapporto Ambientale:

figura 3 –26: sensibilità ecosistemica intrinseca complessiva

figura 7 –9: sensibilità intrinseca complessiva

Nella carta viene effettuata una classificazione del territorio secondo cinque livelli di sensibilità: Sensibilità molto alta, sensibilità alta, sensibilità media, sensibilità bassa, sensibilità molto bassa.

La classe di sensibilità molto alta è stata attribuita: alle aree esterne al perimetro di Iniziativa Comunale del Parco Lombardo della Valle del Ticino, con l'esclusione delle le zone G2 zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola, ed a quelle interne all'IC ad esse contigue e quindi omogenee; alla frazione Sforzesca; al nucleo storico della città di più antica formazione; ai Siti di Importanza Comunitaria ed alle Zone di Protezione Speciale; anche se non in contiguità con le precedenti zone elencate si è ritenuto di attribuire la classe di sensibilità molto alta anche ad alcune aree localizzate all'interno del tessuto consolidato sulle quali insistono edifici e complessi di particolare valore storico – architettonico.

La classe di sensibilità alta è stata attribuita: alle zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola identificate come zone G2 del Parco Lombardo della Valle del Ticino; alle aree libere non edificate interne al perimetro IC individuate come zone agricole nel PGT o come Ambiti di trasformazione nel DP e ad aree appartenenti ai tessuti della città diffusa o consolidata del PdR con caratteristiche omogenee, per il loro interesse ambientale, alle aree libere precedenti.

La classe di sensibilità media è stata attribuita: alle aree libere più interne alla città individuate come Ambiti di trasformazione nel DP; alle zone della città diffusa o della città consolidata non appartenenti ad un sistema ambientale; alle aree pubbliche a parco o a verde-sportivo; altre aree (Cascame, Istituto De Rodolfi, etc.) circondate da zone con classe di sensibilità bassa che però si discostano dal contesto di bassa sensibilità per il loro maggiore interesse legato alla memoria storico architettonica.

La classe di sensibilità bassa è stata attribuita: ai tessuti prevalentemente della città consolidata fortemente antropizzati, senza particolare valore storico-architettonico-ambientale;

La classe di sensibilità molto bassa è stata attribuita: alle zone, prevalentemente a carattere produttivo, fortemente compromesse per le quali non è riconoscibile alcun valore storico-architettonico-ambientale.

10. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBIENTI VICINI

Questo capitolo intende costituire un filtro tra la parte conoscitivo-analitica del DP e la parte propositivo-progettuale costituita dagli *Ambiti Strategici*.

Come più volte ribadito il PRG 2005 costituisce una base valida su cui il nuovo PGT si struttura. La maggior parte delle informazioni contenute nel QC derivano direttamente dal lavoro svolto per la redazione del PRG 2005.

Generalmente è possibile confermare un lento processo di riqualificazione della città esistente e un progressivo miglioramento, anche grazie al reperimento di nuove aree, dei servizi presenti sul territorio.

L'attuazione di una discreta parte delle AT ha permesso di reperire aree comunali importanti per la gestione futura dei fabbisogni urbanistici. La destinazione di queste aree attraverso una destinazione specifica genererà un processo ancora più evidente e tangibile della riqualificazione urbana in atto.

Dal canto suo il DP è uno strumento completamente “in linea” con gli obiettivi e le aspettative del PRG 2005 e si struttura su tre importanti punti riconducibili all'analisi fin qui sviluppata dei tre sistemi fondamentali su cui il PGT si struttura: il sistema ambientale, il sistema infrastrutturale ed il sistema insediativo.

Il sistema ambientale è sicuramente influenzato dalla forte presenza del Parco del Ticino. Un'Istituzione che, come più volte ribadito, è una risorsa non trascurabile in grado di trasmettere un importante punto di forza alla città. La nuova rete delle piste ciclabili, il rilievo delle cascine, il nuovo studio sul paesaggio agrario e la conferma di tutti i vincoli ricognitivi presenti sono un segnale di continuità rispetto alle aspettative di rafforzare, anche attraverso le nuove aree verdi cedute al Comune, la rete ecologica urbana.

Il sistema delle infrastrutture presenta anch'esso la riconferma di opere viabilistiche di primaria importanza per sgravare il traffico di attraversamento della città dalle zone centrali. Si confermano il V lotto, la Variante Sforzesca, la Tangenziale Piccolini e il completamento della piccola tangenziale urbana finalizzato allo snellimento del traffico in Corso Brodolini e Corso di Vittorio. Queste opere di valenza locale, associate al raddoppio della tratta ferroviaria Milano-Mortara e al nuovo ponte sul Ticino, sono previsioni in linea con l'obiettivo di migliorare prevalentemente l'accessibilità della città all'area metropolitana milanese.

Infine, per quel che concerne il sistema insediativo, si approvano sostanzialmente le previsioni del PRG 2005 attraverso la conferma del potenziale trasformativo inespresso dal Piano stesso. In linea generale non vengono previste nuove aree di trasformazione se non per casi specifici come di seguito esposti.

III – AMBITI STRATEGICI



11. FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBITI STRATEGICI

Ambiti Strategici è la terza parte che compone il DP con la quale si cerca di proiettare l’immagine della città di Vigevano attraverso la rappresentazione di scelte e strategie condivise in grado di migliorare la città.

In quest’ultima parte vengono ripresi e presentati gli obiettivi di sviluppo futuro che costituiscono la struttura del PGT e che sono stati tema portante degli incontri di discussione del Documento Preliminare e degli incontri per il processo di partecipazione del nuovo Piano (Allegato n. 4 al DP “*Partecipazione al Piano*”). Il nuovo PGT, infatti, sistematizza gli aspetti innovativi del PRG 2005 e pertanto ne mantiene, conferma e integra le indicazioni progettuali; contemporaneamente il PGT rafforza la propria vocazione strategica attraverso la presentazione di nuove tematiche prioritarie. Tali obiettivi costituiscono il significato degli *Ambiti Strategici*, ovvero l’integrazione tra il bagaglio trasformativo assunto dal PRG 2005 e la prefigurazione di nuovi obiettivi di sviluppo strategico e di miglioramento per la città.

Nella sezione *Ambiti Strategici* vengono quindi ripresi gli obiettivi di sviluppo e miglioramento per la città di Vigevano delle sette tematiche prioritarie presentate con il Documento preliminare al Piano.

Successivamente viene presentato il Quadro Programmatorio (QP) che sviluppa le informazioni in due tavole strategiche di contenuto sovra locale e locale *QP_01 Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale* e *QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale*, con l’obiettivo di promuovere lo scenario trasformativo strategico per la città.

Si ha poi la definizione degli Ambiti di Trasformazione e la loro vocazione funzionale ai fini del dimensionamento del Piano, la descrizione delle modalità di applicazione della perequazione urbana, della compensazione e degli incentivi e, infine, si ha una descrizione delle modalità di attuazione del DP tramite piani e programmi attuativi.

Un’innovazione apportata con il PGT è di integrare la definizione dei Programmi Integrati di Intervento (PII) all’interno delle strategie generali del Piano. La scelta effettuata è di integrare il Documento di Inquadramento all’interno del DP con lo scopo di omogeneizzare i criteri e i parametri di gestione dei PII, strumento che dal 1999 ha la vocazione di “variante al Piano”, con quelli generali di attuazione del PGT. La sostituzione del Documento di Inquadramento con il DP punta a migliorare la realizzazione dei PII in quanto indici e parametri urbanistici a essi attribuiti sono simili a quelli proposti per la Città Consolidata creando maggiore omogeneità tra i tessuti esistenti ed i PII di futura formazione.

Prima di entrare nel merito delle singole strategie di sviluppo e miglioramento è importante creare il quadro di riferimento entro cui tali strategie si inseriscono.

Il DP raccoglie l’eredità del PRG 2005 il quale, seppur superato nelle forme, non lo è nei contenuti. Le nuove previsioni contenute nel DP, che successivamente vengono

tematizzate ed esposte, rappresentano, un adeguamento alle “necessità” amministrative comunali più che un nuovo “disegno” di sviluppo per la città. Tale “disegno”, se così si può chiamare l’impostazione e la direzione di sviluppo che il Piano intende imprimere alla città, è ancora quello imposto dal PRG 2005 il quale possiede ancora un margine di attuazione di circa il 60%.

Ciò significa che la città continuerà a seguire uno sviluppo incentrato:

- sulla **trasformazione delle aree intercluse**,
- sul **recupero del deficit di standard urbanistici** tramite la cessione al Comune di una parte degli Ambiti di Trasformazione attuati,
- sulla **riqualificazione della città esistente**,
- sul potenziamento dell'**accessibilità**,
- sulla **qualità** delle trasformazioni urbane.

Il DP si inserisce in questo scenario come un “Piano delle opportunità” finalizzato a sollecitare un nuovo processo di sviluppo incentrato sulla riqualificazione dell’esistente, sulla conferma della trasformazione, sul miglioramento dei servizi e, più in generale, sul miglioramento della vivibilità nella città.

12. OBIETTIVI DI SVILUPPO E MIGLIORAMENTO PER LA CITTÀ DI VIGEVANO

Vigevano vicina e lontana: strategie per l'accessibilità e la mobilità

L'accessibilità è un tema fondamentale per lo sviluppo della città di Vigevano. L'attuale assetto viabilistico, sia su ferro che su gomma, non garantisce alla città di ottenere dei flussi di spostamento efficienti rispetto ai sistemi metropolitani contigui. Vigevano pertanto soffre di una "strozzatura" più che di un isolamento infrastrutturale, dovuta alla presenza di sistemi di connessione viabilistica datati, ovvero in grado di fornire dei livelli prestazionali di servizio ormai obsoleti.

Escludendo dalle dinamiche di sviluppo infrastrutturale quei progetti la cui realizzazione dipende da variabili ingestibili a livello comunale (autostrada regionale BRO.MO, Corridoio V e Corridoio XXIII), esistono progetti di potenziamento infrastrutturale e opere di nuova viabilità che rientrano nel raggio di possibilità trasformative cui Vigevano deve tenere conto. Taluni di questi rappresentano per il PGT conferme di progetti esistenti e talvolta già finanziati da tempo i quali però trovano solo ora la possibilità di essere realizzati.

Il nuovo ponte sul Ticino

Il progetto definitivo dei lavori di costruzione del nuovo ponte sul Ticino a Vigevano si inserisce nell'ambito dei lavori di riqualificazione e potenziamento della ex SS 494 Vigevanese. Esso tiene in attenta considerazione il contesto viabilistico della zona, in virtù del miglioramento dell'accessibilità verso Milano e Malpensa. Il potenziamento dei collegamenti verso Milano è teso a fornire all'area della Lomellina una migliore possibilità di sviluppo all'interno di un disegno di programmazione strategica che coinvolge, quali soggetti principali, la Regione Lombardia, la Provincia di Pavia, quella di Milano e i Comuni della Lomellina.

L'opera in progetto comprende sia il ponte di attraversamento sul fiume Ticino che i raccordi alla viabilità esistente in Comune di Abbiategrosso e nel Comune di Vigevano, nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di una rotatoria a due livelli per la soluzione dello svincolo con la Variante SP 206 "IV lotto" recentemente ultimata.

L'intervento si sviluppa a partire dal km 23 + 466 dell'attuale ex SS 494; si discosta dal tracciato della ex Strada Statale per il nuovo attraversamento del fiume Ticino, e ne riprende, infine, la linea direttrice sulla sponda abbiatense all'altezza del km 25 + 064.

Rispetto al tracciato principale la lunghezza è di circa 1.930 m, oltre a 350 m del nuovo ponte sul Ticino, prevedendo uno sviluppo di 820 m di raccordo rispetto alla viabilità esistente sulla sponda milanese ed uno sviluppo di 760 m verso Vigevano.

Il progetto architettonico definitivo prevede la realizzazione del ponte ad archi binati in calcestruzzo bianco e segue uno schema detto "ad archi a via intermedia", all'interno del quale si sviluppa l'impalcato del ponte previsto in calcestruzzo grigio con sezione trasversale di 30 m.

La Provincia di Pavia ha promosso da lungo tempo la realizzazione dell'infrastruttura: i progetti iniziali risalgono al dicembre del 1994, con la sottoscrizione del primo atto di intesa fra la Provincia di Pavia, la Provincia di Milano ed il Comune di Vigevano.

L'opera è stata inserita nel Piano decennale della viabilità di grande comunicazione e nel Piano finanziario previsto dalla Legge 345/1997 per la realizzazione di infrastrutture viarie funzionali al progetto di Malpensa 2000 e le procedure d'appalto utilizzano il sistema dell'appalto integrato: si tratta di una modalità nella quale viene posto a base di gara il progetto definitivo dei lavori, e l'aggiudicatario del contratto dovrà dapprima eseguire la progettazione esecutiva successivamente realizzare le opere.

Il by-pass della frazione Sforzesca

Il *by-pass* della frazione Sforzesca fa parte di un progetto comunale di potenziamento della SP 206 Novara-Voghera nel tratto in cui tale infrastruttura entra nel territorio amministrativo di Vigevano per poi innestarsi da nord nella SP 494 in Viale del Commercio. Tale infrastruttura rappresenta il collegamento più rapido alla nuova autostrada regionale BRO.MO e prevede di aggirare il nucleo storico della frazione Sforzesca ad ovest con un tracciato "largo" in modo da sgravare la storica SP 206 dal traffico di attraversamento riqualificando tale tratto e adibendolo a strada di scorrimento urbano.

La soluzione non interferisce con il vincolo esistente relativo al Parco e al complesso monumentale della villa Rocca Saporiti.

Il tracciato alternativo previsto per la nuova Variante Sforzesca prevede una soluzione che si sviluppa lungo il cavo Acquada fino a raggiungere la rotatoria "Esselunga" e che consente di non rompere l'unità paesaggistico-ambientale, rappresentata dall'attuale accesso da Vigevano alla Sforzesca, che confermerà, valorizzandola, la propria vocazione di grande viale alberato attrezzato con pista ciclabile. Tale tracciato è comunque da ritenersi orientativo in quanto durante la fase di progettazione al dettaglio la previsione verrà corredata da studi specifici di fattibilità urbanistica, paesaggistica etc. oltre che dalla valutazione di proposte alternative del tracciato.

L'adeguamento di Corso Novara

L'adeguamento di Corso Novara è un'opera che rientra anch'essa nell'ambito di potenziamento della SP 206 Novara-Voghera e che si rende necessaria per due motivi: il primo è che il potenziamento di Corso Novara rappresenta la seconda alternativa al collegamento nord verso l'autostrada A4 e all'aeroporto di Malpensa; il secondo motivo è che, in vista di una possibile localizzazione di un polo ludico-ricreativo nelle aree di Cascinetta della Croce all'interno del Comune di Vigevano, successivamente descritto, tale potenziamento si rende necessario ai fini del prossimo sviluppo urbano.

Corso Novara è attualmente una delle principali direttive di connessione da nord per la città, il suo tracciato si innesta nel recente completamento del IV lotto in grado di

sgravare il centro urbano dal traffico di attraversamento decongestionando le strade urbane.

All'interno di un progetto più ampio di sistema di circonvallazione era previsto, nel quadro di potenziamento di accessibilità garantito dalle nuove opere infrastrutturali, il potenziamento ulteriore delle grandi direttive radiali che consentono il rapido accesso alla città dai territori limitrofi.

Analogamente alla SP 494 per cui sono previste nuove opere in grado di garantire un nuovo livello di servizio infrastrutturale si rende necessario intervenire anche nell'asse di direttrice nord-est, sud-ovest costituito dalla SP 206.

Il potenziamento di Corso Novara pertanto, si qualifica come un'opera strategica nell'ottica sia di connessione alla trama insediativa e infrastrutturale di scala sovra locale, sia come risorsa necessaria allo scenario di sviluppo insediativo della città.

La riqualificazione dell'area della stazione ferroviaria

Il progetto riguarda la riqualificazione dell'ambito di proprietà di RFI (ex FS) che comprende l'area dell'attuale stazione, dello scalo ferroviario e altre aree adiacenti, in parte utilizzate per parcheggio pubblico e in parte sottoutilizzate. L'inquadramento dell'area in cui è prevista la trasformazione è la stessa prevista dal PRG 2005 e confermata dalla tavola *QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale*.

L'intervento è finalizzato anche alla realizzazione di un nuovo collegamento stradale tra le due parti di città separate dai binari della ferrovia, tale collegamento è possibile grazie al previsto abbassamento del piano del ferro.

Il progetto prevede la localizzazione di funzioni residenziali, commerciali, terziarie e turistico ricettive con differenti carichi urbanistici.

Alla trasformazione è legata la realizzazione di nuovi servizi quali strutture alberghiere e congressuali e verde pubblico ed il potenziamento dei servizi esistenti quali la stazione ferroviaria da ricostruire ed il parcheggio esistente da potenziare per ospitare almeno 1.200 posti auto.

Il progetto è ulteriormente supportato in vista del potenziamento della linea ferroviaria Milano-Mortara previsto dalla Regione Lombardia che garantirà alla città di Vigevano migliore accessibilità con il trasporto pubblico. La riqualificazione della stazione e il miglioramento della tratta ferroviaria risultano quindi una priorità per il DP e per la città stessa.

Vigevano da vivere: strategie per le nuove trasformazioni urbane

Come più volte ribadito non esiste una strategia innovativa impostata dal PGT per quel che concerne la trasformazione del sistema insediativo della città di Vigevano.

Si può sostenere piuttosto che il PGT completerà e coordinerà gli indirizzi e le indicazioni progettuali del PRG 2005, tentando di attribuire notevole significato allo sviluppo qualitativo della città piuttosto che allo sviluppo quantitativo.

La strategia generale, per la parte trasformativa del Piano, è di confermare le aree residue derivate dal PRG 2005, aggiungendo cinque nuovi ambiti di potenziamento e valorizzazione di servizi urbani.

A questi cinque nuovi ambiti di potenziamento si accostano nuove tematiche proposte per la promozione di riqualificazione della città esistente attraverso misure atte a potenziare l'offerta dei servizi esistenti e a valorizzare il patrimonio storico-architettonico.

La strategia di trasformazione, accompagnata alla valorizzazione di nuove aree in cui verranno potenziati i servizi esistenti, conferma la volontà del Piano di guidare la città verso uno sviluppo qualitativo.

La conferma delle Aree di Trasformazione previste dal PRG 2005

Come già annunciato, uno degli obiettivi più importanti del PGT è la sostanziale conferma delle Aree di Trasformazione previste dal PRG 2005 ancora inattuate che, d'ora in avanti, come indicato dalla LR 12/2005, vengono chiamati "Ambiti di Trasformazione".

Il PGT assume come Ambiti di Trasformazione (AT), la differenza tra il totale delle Aree di Trasformazione previste dal PRG 2005 e il totale delle trasformazioni effettivamente attuate.

Si ha, pertanto, un residuo non attuato che il PGT conferma di circa il 60 % delle Aree di Trasformazione predisposte dal PRG 2005, in particolare, su un totale di 2.703.398 m² di Superficie Territoriale prevista dal PRG 2005 solo 911.284 m² sono stati attuati, trasmettendo al PGT una residua Superficie territoriale trasformativa di 1.792.114 m².

Per tali aree confermate si seguiranno i criteri trasformativi impostati dal PRG 2005 con l'aggiunta di nuove forme di valutazione preventiva dei progetti di trasformazione per garantire una migliore qualità urbana.

Il PGT riconferma le tipologie di Ambiti di Trasformazione ambientale, per insediamenti integrati e per attività.

Il nuovo ambito di riserva per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale

A conclusione del set di tipologie di Ambiti di Trasformazione con il PGT si propone un ulteriore ambito di riserva. Si tratta di un ambito di possibile potenziamento/ampliamento dei tessuti industriali e artigianali esistenti segnalato indicativamente nella tavola QP_02 *Inquadramento di sviluppo strategico locale* che può

essere utilizzato sulla base di un nuovo, eventuale, fabbisogno di sviluppo del sistema produttivo.

Tale ambito si intende di riserva in quanto potrà essere attuato solo dopo il completamento di tutti gli Ambiti di Trasformazione per attività previsti dal DP e per interventi di interesse rilevante.

La possibile attuazione di tale ambito di riserva, vista la dimensione dell'area di circa 58 ha, è sottoposta alla realizzazione di Piani Attuativi Comunali (PAC) relativi alle aree da trasformare che siano coordinati da uno schema di trasformazione urbanistico pubblico. Tale Ambito e i precedenti sono descritti e approfonditi al successivo capitolo 14.

I cinque nuovi ambiti di riqualificazione

I cinque nuovi ambiti di riqualificazione riguardano aree interessate da progetti di riutilizzo e miglioramento degli immobili esistenti in grado di rafforzare la dotazione di servizi presenti nella città. Il primo, e forse il più consistente progetto di potenziamento, riguarda la trasformazione dell'area lungo Corso Novara definita **Area della Cascinetta della Croce** che intende confermare e valorizzare la diretrice di Corso Novara quale nuovo ambito di accessibilità a vocazione ludico-ricreativa. L'area di Cascinetta della Croce potrebbe ricoprire il ruolo di nuovo sviluppo polare di valenza sovra comunale servito dal potenziato asse commerciale di Corso Novara.

La riqualificazione della **stazione ferroviaria** è anch'essa un progetto di potenziamento dei servizi esistenti in grado di aumentare le *performances* di attrattività ed accessibilità legate alla città di Vigevano.

Si hanno poi due ambiti di riqualificazione che riguardano opere di fondamentale importanza, non solo storica ma anche rappresentativa, in grado di ospitare nuove funzioni legate allo sviluppo culturale ed economico della città. Esse sono: il **Castello Sforzesco**, la cui riutilizzazione prevederà un nuovo polo museale e culturale per Vigevano; e il **Colombarone**, la cui riutilizzazione potrà ospitare un polo espositivo per eventi e manifestazioni con la possibilità di essere gestito da operatori privati.

Si ha infine, come quinto ed ultimo ambito di riqualificazione, l'**area dell'ex macello**. La sua posizione centrale e la sua prossimità a **Piazza Calzolaio d'Italia** e a **Parco Parri**, pone questo ambito come importante occasione di sviluppo per un nuovo polo a servizi da destinare alla città.

Il superamento del concetto di Centro Storico

Anche questa tematica fa parte di una strategia per la trasformazione della città. Il superamento del concetto di Centro Storico a favore di quello di Città Storica rappresenta una seconda, importante, innovazione del PGT.

L'individuazione e l'analisi della Città Storica sono nate dall'idea di modificare l'atteggiamento che fino ad ora l'urbanistica ha mantenuto nella cognizione e gestione delle parti di città antiche. Da qui l'ipotesi di valorizzare sia le parti di città che tradizionalmente sono state considerate storiche (ma che principalmente si riferiscono a

epoche non successive all’Ottocento), sia quelle posteriori all’Ottocento e in particolare modo le opere architettoniche e urbanistiche del XX secolo.

Il cambiamento di parametri per il riconoscimento delle parti storiche della città ha quindi stimolato al riconoscimento di due parti di città: la prima denominata *Città storica dentro le mura*, che sostanzialmente si riferisce al centro storico, e la seconda denominata *Città storica fuori le mura*. Tale distinzione introduce un riconoscimento della Città Storica di valenza progettuale i cui effetti più importanti si hanno sull’attribuzione delle modalità d’intervento definite nei tessuti della città presenti nel PdR. I tessuti storici del PdR costituiscono un tentativo di conciliare una visione flessibile di attuazione del Piano, che eviti di dare indicazioni prescrittive a priori, ma che indichi, prima della fase operativa, una gamma di possibili interventi applicabili agli edifici.

Lo studio della Città Storica e la sua applicazione attraverso il PGT è il frutto di un lavoro che coniuga l’analisi morfologica dei tessuti, lo studio dello sviluppo urbano e la raccolta di indicazioni da parte dei cittadini. L’obiettivo prefissato da tale innovazione culturale intende favorire il riconoscimento della Città Storica come una struttura urbana mutevole che rifiuta una lettura statica delle sue componenti a favore di un rapporto evolutivo in grado di includere elementi che, pur non essendo stati creati in epoche antiche, sono portatori di valori e di memoria e contribuiscono costantemente a ridefinire il rapporto tra “la città vecchia” e “la città nuova”. È il rapporto dialettico tra le due entità urbane che intende favorire il processo di riqualificazione della città esistente. La volontà di abbattere la “barriera invalicabile” tra ciò che comunemente viene definito di qualità, ovvero il riconoscibile centro storico, rispetto al resto, ovvero la periferia, rappresenta un tentativo legato alla cultura disciplinare di tutela e valorizzazione dell’esistente che non è storico in quanto “del passato” ma storico in quanto rappresenta una specifica intenzionalità urbanistica.

Vigevano città utile: strategie per lo sviluppo del sistema dei servizi

Parallelamente alla continua evoluzione insediativa, sia essa frutto di attuazioni dirette o indirette del Piano, è fondamentale garantire un analogo sviluppo del sistema dei servizi e del commercio.

I servizi ed il commercio sono ambiti che trovano una loro specifica collocazione all'interno del QC del DP ma soprattutto nel PdS. Per tali ambiti il PGT si pone l'obiettivo di guidare gli indirizzi di trasformazione e valorizzazione, prevedendo, attraverso gli strumenti complementari al DP, ovvero il PdS e il PdR, uno specifico disegno localizzativo.

Le strategie per il miglioramento del sistema dei servizi sono direttamente legate alla trasformazione delle aree cedute e, pertanto, al sistema delle cessioni previste e confermate dal PGT.

La possibilità di partire da uno stato di fatto che vede il livello dei servizi sanato, dal PRG 2005, rispetto allo standard urbanistico definito dalla LR 12/2005, pone come scenario utile non tanto la ricerca e la definizione quantitativa di ulteriori standard, quanto la ricerca e la definizione qualitativa dei servizi rispetto al fabbisogno specifico della città.

La definizione delle destinazioni per le aree cedute al Comune: verde, ERS e istruzione

Alle aree già cedute al Comune e a quelle da cedere in futura attuazione degli Ambiti di Trasformazione viene assegnata una destinazione per servizi pubblici. Ciò che con il PGT si intende fare è confermare un disegno delle cessioni che indichi la destinazione ed il possibile utilizzo delle aree secondo una triplice destinazione: aree a verde, aree per l'edilizia sociale e aree a servizi per l'istruzione.

Tale misura intende perseguire l'importante obiettivo di legare, ad una continua trasformazione della città, la parallela evoluzione dei servizi urbani. In modo particolare, l'attuale dotazione di standard in grado di soddisfare le richieste della LR 12/2005, può essere integrata da una dotazione qualitativa di nuove aree verdi e nuovi poli a servizi, dotazioni in grado di trasformare la città di Vigevano in un insediamento ad elevata attrattività.

Le aree cedute all'Amministrazione Comunale (AC) potranno quindi essere organizzate secondo una triplice valenza funzionale in base alla loro localizzazione sul territorio. Tale decisione viene presa in ambito di redazione del PGT in quanto le aree attuate fino al 2008, tranne per alcuni casi, non hanno avuto diretta attuazione per le parti di cessione all'AC. Definire in maniera indicativa i possibili sviluppi di tali aree nel PGT è un modo per evitare che il territorio comunale continui a svilupparsi solo per attuazione delle aree insediative senza fare corrispondere a queste l'attuazione dei servizi annessi. La decisione localizzativa delle tre funzioni proposte (verde, scuole o edilizia sociale) viene dichiarata all'interno del PdS per fare in modo che l'Amministrazione Comunale (AC) possa prefigurare uno scenario di sviluppo che si può

adattare nel tempo alle necessità della comunità. Ciò significa che le indicazioni date all'interno del PdS, per l'attribuzione della funzione alle cessioni negli Ambiti di Trasformazione, sono legate alle necessità attuali della città. Se tali necessità dovessero modificarsi nel corso degli anni, l'AC potrà in qualsiasi momento ripristinare l'assetto funzionale di tali cessioni.

Sebbene con il PdS vengano proposte le vocazioni funzionali delle singole cessioni, per evitare che tali aree rimangano comunque senza destinazione per lungo tempo all'interno della città, il presente DP ne prevede la piantumazione con essenze e densità differenti. La sistemazione a verde dovrà essere concordata, a seconda della destinazione indicata nel PdS, nel corso dei confronti e degli approfondimenti con l'AC previsti per l'attuazione del DP (successivamente descritti al capitolo 15). L'operatore privato dovrà tenere conto della futura destinazione funzionale della cessione provvedendo alla realizzazione del verde.

Verde – le aree cedute all'Amministrazione Comunale (AC) potranno avvalersi della possibilità di diventare aree verdi pubbliche piantumate e progettate per la fruizione della cittadinanza. Questa scelta permetterà alla città di godere di nuovi spazi aperti urbani adatti sia per lo svago e le attività ricreative della popolazione sia per aumentare i livelli di connessione ambientale attraverso la Rete ecologica locale. Il verde pubblico così ipotizzato potrà essere tematizzato e “messo in rete” per aumentare la sua fruibilità da parte dei cittadini secondo quanto è emerso durante il processo di partecipazione al Piano [Allegato n. 4 al DP “*Partecipazione*”].

Servizi scolastici – le aree cedute all'Amministrazione Comunale con vocazione a servizi scolastici sono delle aree che potranno ospitare sia servizi privati di uso pubblico sia veri e propri plessi scolastici pubblici. Per questa tipologia funzionale non viene indicata una precisa attività per lasciare maggiore libertà di scelta all'AC che utilizzerà tali aree in base alle priorità sociali della città.

ERS – le aree cedute all'Amministrazione Comunale, infine, potranno ospitare dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in quanto l'art. 11 della Legge n. 133 del 6 agosto 2008 *“Piano casa”* definisce che l'Edilizia Residenziale Sociale è a tutti gli effetti un servizio pubblico che può essere realizzato sulle aree cedute all'AC durante la fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione. Inoltre, la volumetria concessa per la realizzazione di ERS è considerata una quota aggiuntiva rispetto a quella concessa per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione e quindi non dovrà essere reperita all'interno della volumetria realizzabile.

Grazie a questo dispositivo nazionale si può orientare il sostegno indiretto ai cittadini disagiati (soprattutto anziani, giovani e giovani coppie) per risolvere il problema abitativo mediante l'affitto e l'acquisto della prima casa a prezzi agevolati.

La realizzazione di ERS deve avvenire previe convenzioni specifiche tra i proprietari dei nuovi immobili e l'AC. Come noto, infatti, le politiche abitative sociali raramente costituiscono l'elemento trainante per le operazioni di trasformazione urbana ma al contempo risultano un servizio necessario per le Amministrazioni che intendono supportare le fasce di popolazione meno agiate.

Secondo quanto predisponde il “*Il Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007/2009*” (PRERP), Vigevano possiede un fabbisogno di edilizia pubblica in media con l'andamento demografico della città: “si tratta di una realtà dove non sussiste particolare problematicità; le variabili relative alla pressione da domanda non sono elevate e i prezzi non sono superiori alla media regionale”. Per questo motivo, nel DP e nel PdS le aree a vocazione per l'ERS saranno concentrate in pochi punti strategici della città.

Gli indirizzi per la gestione delle strade private

Il tema delle strade di proprietà privata è emerso durante l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PRG 2005 in cui, per riuscire a completare le tavole inerenti il sistema della rete fognaria, è stata fatta una ricostruzione dello stato di proprietà delle strade di Vigevano, grazie anche alle informazioni ricevute dall'Azienda Servizi Municipalizzati (ASM).

La diffusione delle strade private anche in parti centrali della città, pur sembrando un problema di poco conto all'interno del Piano, pone una serie di problemi gestionali legati all'adeguamento della rete dei servizi pubblici (fognature, acqua, gas).

Si conferma pertanto la volontà di porre attenzione, all'interno del PdS, a tale problema predisponendo per tali strade un adeguamento agli standard qualitativi simili a quelli previsti per la rete stradale pubblica, nonché l'indirizzo generale di acquisizione delle stesse nel tempo da parte dell'AC.

Nello stesso PdS tutte le strade, indipendentemente dalla loro natura pubblica o privata posta in luce dal Quadro Conoscitivo, sono classificate ad uso pubblico.

Criteri generali per lo sviluppo del commercio

Quanto predisposto dal vigente PRG in materia di commercio sembra aver rilanciato la città di Vigevano dopo un periodo di “stagnazione” dovuto anche all'assenza di uno strumento urbanistico atto a gestire i fenomeni di trasformazione della città.

Le attuali attività commerciali insediate nel Comune soddisfano le odierne esigenze dei cittadini, nonché attraggono una quota di popolazione proveniente dall'esterno per fare acquisti in città soprattutto durante il fine settimana. A tale proposito l'analisi del commercio al dettaglio sviluppata nel Quadro Conoscitivo del DP e nell'Allegato n.1 al PdS “*Rilievo delle attività commerciali*”, indica le principali forme di aggregazione e di sviluppo commerciale presenti nel Comune.

Il DP pertanto indica solamente alcuni specifici interventi quali possibili esempi di incremento quantitativo dell'offerta mirando complessivamente ad una riqualificazione

del commercio esistente basata soprattutto sulla rilocalizzazione dei tessuti commerciali esistenti.

Si conferma, pertanto, negli 800 m² la dimensione della media struttura di vendita in Vigevano (salvo le eccezioni indicate negli Ambiti di Trasformazione), nonché la volontà di mantenere pressoché inalterata la quota di commercio di media e grande dimensione.

Inoltre, si prevede che tutte le previsioni di apertura o trasferimento di grandi o medie strutture di vendita commerciali contenute nel PGT, siano coerenti con i contenuti di cui all'allegato 5 “Quadro conoscitivo del territorio comunale - Componente commerciale redatto da Società di Ricerca e Pianificazione di Anzini Mauro & C.”.

In questa successiva fase dovranno essere compiutamente risolte eventuali criticità in merito agli aspetti viabilistici indotti e dovranno essere prodotti tutti gli studi previsti dalla normativa regionale di riferimento, sviluppando per ogni singolo intervento accurati studi del traffico che comprendano l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine-destinazione) e di attraversamento del contesto di riferimento, sull'accessibilità ai vari settori urbani che documenti la relazione con le politiche di sviluppo commerciale. Dovrà inoltre essere previsto un piano di monitoraggio finalizzato ad evidenziare eventuali criticità derivanti dall'attuazione degli interventi, cosicché proporre adeguati interventi correttivi conseguenti. Infine, l'eventuale realizzazione degli interventi sarà comunque subordinata alla compiuta risoluzione delle disposizioni contenute al comma 3 dell'art. 15 delle NTA del PTCP di Pavia.

La strategia delineata dal DP è quella di favorire processi di trasformazione della città che sviluppino proposte di incremento del commercio al dettaglio e servizi di vicinato. Con il PGT si concedono due nuove medie superfici di vendita commerciali alimentari in zone attualmente non servite (Viale dei Mille e nella parte più a sud di Corso Genova) e il trasferimento di una media superficie alimentare esistente in Corso Genova nell'Ambito di Trasformazione (i 12) di Corso Milano.

Quanto alle strategie di sviluppo commerciale in generale, il DP indica nell'Ambito di Trasformazione strategica di Corso Novara e Cascinetta della Croce, la localizzazione di un *outlet* e di un *retail park* con grandi superfici di vendita.

Vigevano città nel verde: strategie per l'implementazione delle risorse naturali

Vigevano è già stata definita, nel corso del presente documento, una “città nella campagna”. Questa sua vocazione è supportata da un forte sistema ecologico garantito dal completo inserimento della città all'interno del Parco del Ticino. Tale caratteristica, da sola, non basta a sostenere adeguati livelli di vivibilità della città, nonché a garantire l'integrità o, dove possibile, il futuro sviluppo dei sistemi ecologici secondari.

La scelta più rilevante che il DP adotta è quella di realizzare una Rete ecologica che attraversi l'intera città, connettendo mediante la realizzazione di elementi lineari (sponde di canali, viali alberati, *parterre* verdi e percorsi pedonali o ciclabili) le aree verdi esistenti e previste e, successivamente, con le aree naturalistiche esterne alla città. Tale connessione intende massimizzare gli effetti delle aree verdi sulle condizioni ambientali della città come il microclima, la qualità dell'aria e il ciclo naturale dell'acqua, e di elevare, al contempo, il livello di biodiversità, considerato un indicatore decisivo per il grado di qualità dell'ambiente urbano. Per realizzare la Rete ecologica il PGT intende orientare progettualmente le trasformazioni urbane favorendo quote di verde privato la cui valenza però contribuisca a rafforzare il verde pubblico esistente e futuro.

Si indicano inoltre tre temi che il nuovo PGT sviluppa per adeguare la città a migliori condizioni ambientali:

- l'aumento della permeabilità naturale dei suoli urbani, anche allo scopo di garantire il migliore funzionamento del sistema fognario e di depurazione;
- l'ambientazione delle infrastrutture viabilistiche, al fine di ridurre gli inevitabili impatti negativi che esse comportano sulla città;
- la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico prodotto dalle grandi condutture energetiche, dai ripetitori radio e dalle antenne della telefonia mobile.

Il completamento della Rete ecologica

Il completamento della Rete ecologica è considerato una strategia di miglioramento legato alla mobilità ma anche per migliorare la connessione della Rete ecologica primaria e secondaria attraverso la creazione di nuove piste ciclabili.

La difficoltà di aumentare il numero di piste ciclabili andrà risolta con l'adeguamento delle sezioni stradali che, attualmente, non consentono di reperire spazi per il sedime di nuove piste ciclopedonali. Non esistono programmi organici di sviluppo della rete ciclopedonale esistente che, attualmente, presenta problemi sia legati alla scarsa quantità di piste ciclopedonali, sia alla scarsa qualità dei tracciati esistenti dato che presentano elementi di frammentazione.

A fronte di tali problematiche legate alla scarsità, alla discontinuità e alla difficoltà di reperimento di ulteriore spazio all'interno delle attuali sedi stradali per la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, il DP propone due tipologie di azioni. La prima, risponde al fabbisogno di incrementare l'attuale dotazione di percorsi ciclopedonali e prevede di attivare nuovi percorsi ciclopedonali in grado di offrire differenti tipologie di utilizzo: per

lo svago o per la connessione dei poli a servizi. La seconda azione è maggiormente legata alla difficoltà di trovare nuovi spazi su cui far passare le reti ciclopedinale e prevede la possibilità di sfruttare gli Ambiti di Trasformazione come prime aree della città che lascino uno spazio libero più ampio tra i lotti edificabili ed il fronte strada e permettano quindi di realizzare porzioni di percorsi ciclabili da connettere nel futuro.

Queste due azioni, se lette nella complessiva strategia del DP, tendono a migliorare e garantire un aumento del livello complessivo dei servizi nel Comune partecipando alla conversione qualitativa della città.

13. IL QUADRO PROGRAMMATICO (QP)

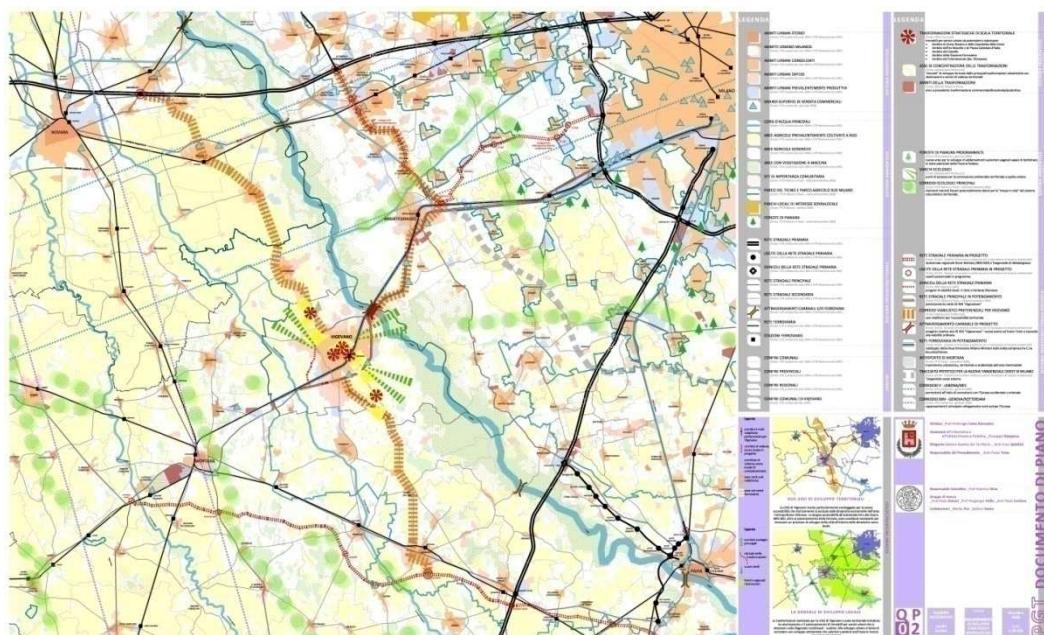
Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale

Le due tavole degli *Ambiti Strategici* rappresentano geograficamente la componente programmatica del DP. Si è scelto di rappresentare programmazione futura della città a due scale, riprendendo la struttura generale con cui il presente DP è stato immaginato: la prima tavola denominata *QP_01 Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale* presenta gli scenari strategici alla scala territoriale inquadrando l'area vigevanese con rapporto 1:50.000; la seconda tavola, denominata *QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale*, presenta gli scenari strategici alla scala locale attraverso un inquadramento con rapporto di scala 1:10.000. Entrambi gli elaborati strategici adottano un *layout* consolidato per il PGT: la legenda “parlata” e le schematizzazioni dei principali contenuti strategici sintetizzate in due piccole finestre.

La tavola *QP_01 Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale* rispecchia la selezione territoriale del Quadro Ricognitivo, creando una continuità tra tavole analitiche e tavole progettuali. Il contenuto della tavola fornisce le indicazioni riguardanti le opere di valenza territoriale in grado di incidere direttamente sugli assetti urbani di Vigevano. Prevalentemente la fonte delle indicazioni contenute sono riportate dalle tavole progettuali dei PTCP delle provincie di Milano, Pavia e Novara; a questi strumenti sono state affiancate le singole previsioni insediative rintracciate nel MISURC e le previsioni di carattere generale contenute nel PTR della Regione Lombardia.

Nella tavola sono inoltre visibili le indicazioni progettuali riguardanti il Comune di Vigevano le cui ricadute possono essere considerate di scala territoriale.

Di seguito vengono elencati sinteticamente i contenuti della tavola dividendoli per sezioni di legenda.



sezione	Sistema insediativo
La sezione <i>sistema insediativo</i> raccoglie le informazioni inerenti le strategie localizzative degli ambiti funzionali.	
<i>Ambiti urbani storici</i>	rappresentano le informazioni conoscitive già presenti nella tavola <i>QR_03 Sistema insediativo territoriale</i> e che si rivelano necessarie per la lettura della tavola programmatica sovra locale in quanto localizzano le destinazioni prevalenti del sistema insediavo.
<i>Ambito urbano milanese</i>	
<i>Ambiti urbani consolidati</i>	
<i>Ambiti urbani diffusi</i>	
<i>Ambiti urbani produttivi</i>	
<i>Grandi superfici di vendita</i>	è un'informazione utile a collocare la città di Vigevano all'interno del panorama di offerta commerciale con bacino d'utenza intercomunale, provinciale o regionale.

sezione	Sistema ambientale
La sezione <i>sistema ambientale</i> si costituisce delle principali informazioni di carattere ambientale presenti nella tavola <i>QR_02 Sistema ambientale territoriale</i> che possono essere sintetizzate quali principali indicazioni il cui contenuto ha carattere di vincolo ricognitivo.	
<i>Corsi d'acqua principali</i>	
<i>Aree agricole prevalentemente coltivate a riso</i>	rappresentano indicazioni di carattere descrittivo del sistema ambientale territoriale.
<i>Aree agricole generiche</i>	
<i>Aree con vegetazione a macchia</i>	
<i>Siti di Importanza Comunitaria</i>	
<i>Parco del Ticino</i>	
<i>Parco Agricolo Sud Milano</i>	rappresentano le aree sottoposte a vincoli specifici a cui lo strumento urbanistico comunale deve adeguarsi.
<i>Parchi locali di Interesse Sovra locale</i>	
<i>Foreste di Pianura</i>	

sezione	Sistema infrastrutturale
La sezione <i>sistema infrastrutturale</i> , analogamente alle prime due sezioni, raccoglie le informazioni di maggiore importanza contenute nella <i>QR_01 Sistema infrastrutturale territoriale</i> .	
<i>Rete stradale primaria</i>	
<i>Uscite e svincoli della rete stradale primaria</i>	rappresentano le indicazioni principali per la mobilità su gomma.
<i>Rete stradale principale</i>	
<i>Rete stradale secondaria</i>	
<i>Attraversamenti carrabili e/o ferroviari</i>	rappresentano le indicazioni principali per la mobilità su ferro.
<i>Rete ferroviaria</i>	
<i>Stazioni ferroviarie</i>	

sezione	Confini
La sezione <i>confini</i> riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.	

sezione	Sistema insediativo previsto
La sezione <i>sistema insediativo previsto</i> raccoglie le trasformazioni indicate sia per l'ambito territoriale della Lomellina, sia per il territorio comunale di Vigevano.	
<i>Trasformazioni strategiche di scala territoriale</i>	riguardano il potenziamento e l'ammmodernamento di servizi a Vigevano che interessano aree o immobili il cui richiamo ha valenza territoriale.
<i>Asse di concentrazione delle trasformazioni</i>	riguarda la definizione di un “corridoio” principale su cui la Città di Vigevano imposta la propria strategia di sviluppo territoriale.
<i>Ambiti della trasformazione</i>	sono invece la selezione delle aree interessate da processi di espansione insediativa previsti dai singoli strumenti urbanistici comunali.

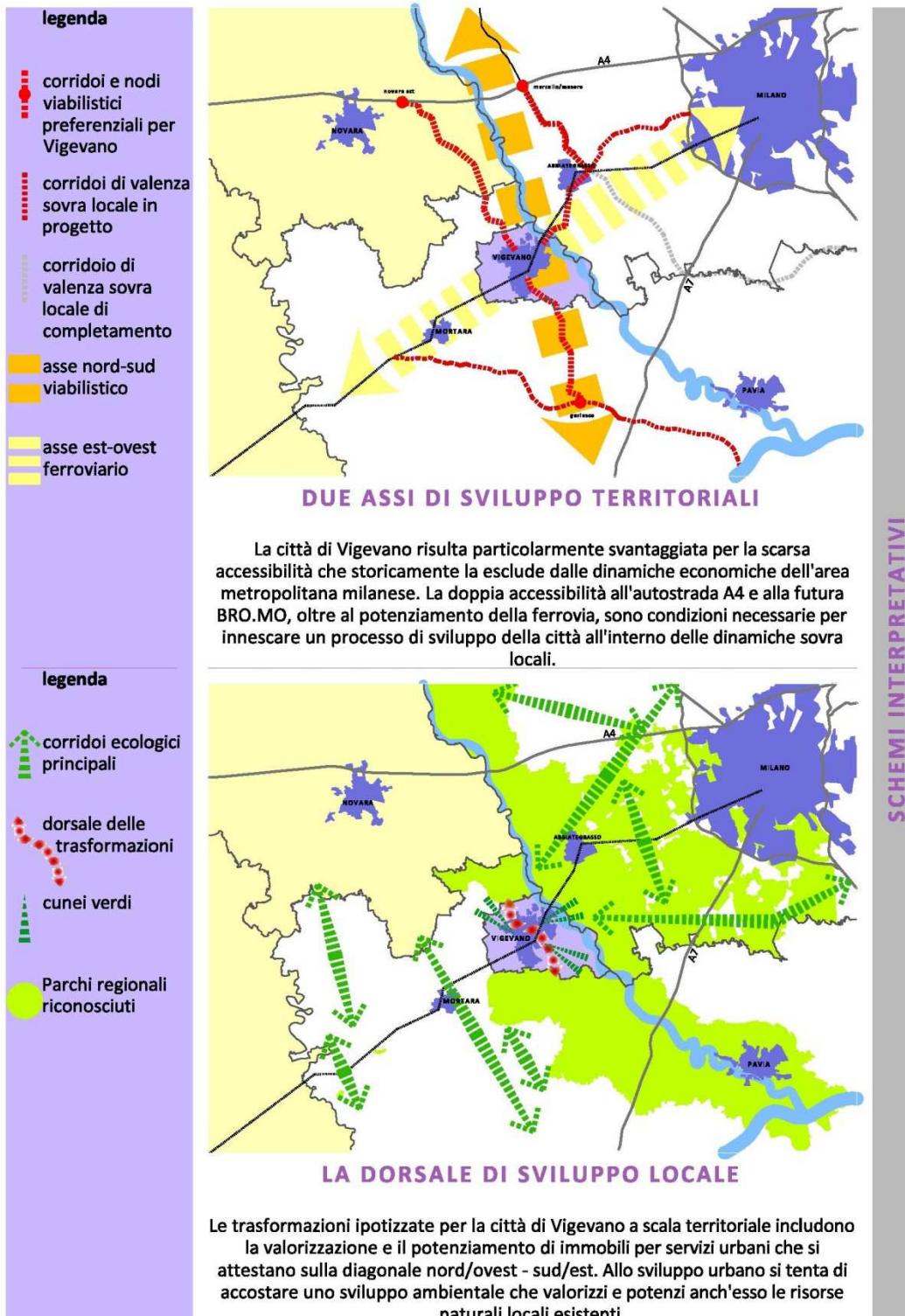
sezione	Sistema ambientale previsto
La sezione <i>sistema ambientale previsto</i> riporta le principali strategie ambientali di valenza territoriale che vengono riassunte in tre indicazioni: le nuove <i>foreste di pianura programmate</i> , i <i>varchi ecologici</i> e i <i>corridoi ecologici primari</i> .	
<i>Varchi ecologici</i>	rappresenta un'indicazione riguardante il comune di Vigevano le cui ricadute hanno però effetti di valenza sovra locale e indica i possibili punti di relazione tra la maglia della rete ecologica di livello territoriale e la maglia della rete ecologica locale.

sezione	Sistema infrastrutturale previsto
Il <i>sistema infrastrutturale previsto</i> definisce la localizzazione della rete infrastrutturale su gomma e su ferro, nonché le aree di interscambio, individuate dagli strumenti di pianificazione territoriale.	
<i>Rete stradale primaria in progetto</i> <i>Uscite della rete stradale primaria in progetto</i>	localizzano le principali opere di previsione infrastrutturale di scala regionale in grado di modificare l'accessibilità su gomma al territorio della Lomellina e alla città di Vigevano.
<i>Svincoli della rete primaria</i>	sono le opere di previsione infrastrutturale di valenza locale che completano il disegno programmatico di potenziamento dell'infrastruttura su gomma dell'intero territorio.
<i>Rete stradale principale in potenziamento</i>	identifica le arterie di collegamento su gomma esistenti inserite in un programma di potenziamento/adeguamento del proprio livello di servizio. Tali previsioni completano, collegandolo, il riassetto della rete infrastrutturale previsto.
<i>Corridoi viabilistici preferenziali per Vigevano</i>	rappresentano una selezione delle vie d'accesso su gomma che costituiscono i vettori preferenziali di collegamento tra la città e il territorio circostante.
<i>Rete ferroviaria in potenziamento</i> <i>Attraversamento carrabile di progetto</i>	costituiscono l'opera fondamentale di raddoppio del binario nella tratta Milano-Mortara con la costruzione del nuovo ponte sul Ticino.
<i>Interporto di Mortara</i>	rappresenta l'area di espansione comunale in cui localizzare il nuovo polo di interscambio tra la rete ferroviaria e la rete

	stradale.
<i>Proposta per la Tangenziale ovest esterna di Milano</i>	rappresenta l'ipotetico tracciato, di valenza regionale, di potenziamento dell'anello ovest esterno di Milano in grado di allacciarsi ai nuovi tracciati della Tangenziale est esterna di Milano, alla BRE.BE.MI e alla bretella Malpensa-Boffalora.
<i>Corridoio XXIV</i> <i>Corridoio V</i>	sono ambiti lineari interessati da fenomeni di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di valenza extraeuropea.

SCHEMI INTERPRETATIVI

Il primo schema tematizza le principali questioni progettuali inerenti il sistema infrastrutturale evidenziando le possibili alternative di allacciamento alle principali opere di viabilità su gomma regionali e gli assi di futuro sviluppo infrastrutturale. Il secondo schema tematizza invece i sistemi insediativo e ambientale delineando la vocazione territoriale di uno sviluppo “diagonale” di Vigevano circoscritto all’interno del quadro territoriale segnato dal Parco del Ticino.



Inquadramento di sviluppo strategico locale

La tavola *QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale* è l'elaborato programmatico principale del DP. I contenuti e la forma di tale tavola, rispondono alla necessità di inquadrare le previsioni e le strategie per lo sviluppo della città. Con l'elaborato si intende promuovere un disegno strategico dello sviluppo urbano legato alle previsioni di trasformazione derivate dal PRG 2005 e alla riqualificazione ed il potenziamento di alcune aree di fondamentale importanza.

Il DP intende incentivare la trasformazione qualitativa della città, aggiungendo e riqualificando nuove funzioni urbane in grado di aumentare il livello di servizi presenti nel territorio.

Il Piano, per tutti gli interventi previsti, pone molta attenzione agli aspetti di tutela e salvaguardia ambientale per mantenere integro il sistema paesaggistico e la Rete ecologica di scala locale.

Inoltre, gli interventi previsti dal Piano tengono in considerazione le osservazioni effettuate dagli Enti competenti in materia ambientale (si veda l'Osservazione dell'ARPA Dipartimento provinciale di Pavia prot. n. 89901 del 6 luglio 2009) e per la Rete Natura 2000 (si veda il Parere del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino in merito alla procedura di Valutazione di Incidenza prot. n. 2009/7138 DF/ID del 29 luglio 2009 e il Decreto n. 9163 del 16 settembre 2009 della Regione Lombardia) a seguito del Rapporto Ambientale e della Valutazione di Incidenza. In particolar modo le condizioni poste dall'Ente Parco del Ticino e dalla Regione Lombardia, in buona maniera coincidenti con le osservazioni dell'ARPA, che convalidano il parere di incidenza positivo, sono state opportunamente accolte.

Trovano infatti riscontro all'interno del PGT:

- l'obbligo di verificare la capacità del sistema di depurazione a seguito dell'attuazione di ogni previsione di Piano ed eventualmente di completare la rete fognaria ove non presente;
- l'obbligo di realizzare interventi che mantengono o incrementano la permeabilità ecosistemica e che limitano l'impatto paesaggistico qualora gli Ambiti di Trasformazione interferiscano con la Rete ecologica;
- l'obbligo di realizzare un'area produttiva ecologicamente attrezzata qualora venga attuato l'Ambito di Riserva di sviluppo produttivo, artigianale e industriale;
- l'obbligo di mitigare, attraverso fasce di ambientazione stradale, tutte le nuove previsioni inerenti il sistema viabilistico;
- l'obbligo di effettuare interventi di mitigazione per tutti gli Ambiti di Trasformazione che prevedono fronti perimetrali verso le aree agricole o verso aree caratterizzate da elementi di pregio paesaggistico;
- l'obbligo di recepire *in toto* le proposte di mitigazione dello Studio di Incidenza;
- l'obbligo di prevedere interventi di riqualificazione territoriale per le aree vicine al Fiume Ticino prevalentemente caratterizzate da insediamenti destinati a

ricettività temporanea di piccole dimensioni sorti in forma precaria attraverso l'individuazione dello specifico “Tessuto delle Casotte” (art.42 del PdR) all'interno della Città Diffusa il cui obiettivo prioritario è il superamento delle carenze ecologico-ambientali oggi presenti con l'adeguamento delle dotazioni igienico sanitarie e il miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli insediamenti esistenti;

- l'obbligo di recepire le indicazioni del Rapporto Ambientale per ogni Ambito di Trasformazione, il Piano di Zonizzazione Acustica, l'Indagine geologica e il Piano Energetico;
- l'obbligo di considerare le fasce di rispetto di pozzi idropotabili, infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, elettrodotti e cimiteri,
- l'obbligo di recepire le indicazioni in merito alla Rete Ecologica Regionale di cui alla DGR n. VIII/8515 del 2008,
- l'obbligo di inserire nel Piano delle Regole la necessità di sottoporre a Valutazione di Incidenza eventuali futuri interventi previsti all'interno o in prossimità di SIC e ZPS (a proposito, si veda l'art. 53.02 delle Norme di Attuazione del PdR).

L'indicazione dell'Ente Parco e della Regione Lombardia di provvedere alla realizzazione prioritaria della “Foresta di Pianura” rispetto alle previsioni dell'Ambito di Trasformazione strategica di Cascinetta della Croce è stata recepita modificando la descrizione generale dell'intervento in quanto, trattandosi di una previsione unitaria, la compensazione deve essere quantomeno contestuale alla trasformazione. Lo stesso intervento di compensazione, che ricade nell'ambito di diretta competenza del PTC del Parco del Ticino e che quindi sarà gestito dallo stesso Ente Parco, potrà essere realizzato quando i nuovi insediamenti e le relative infrastrutture avranno conseguito i necessari titoli abilitativi.

Infine, in recepimento del Decreto regionale n. 9163/2009, l'Ambito di Trasformazione commerciale integrato, che nelle bozze del presente documento si sovrapponeva in parte al corridoio primario in corrispondenza del fiume Ticino e che avrebbe potuto ridurre la sezione minima e la permeabilità di tale elemento di tutela, è stato debitamente stralciato.

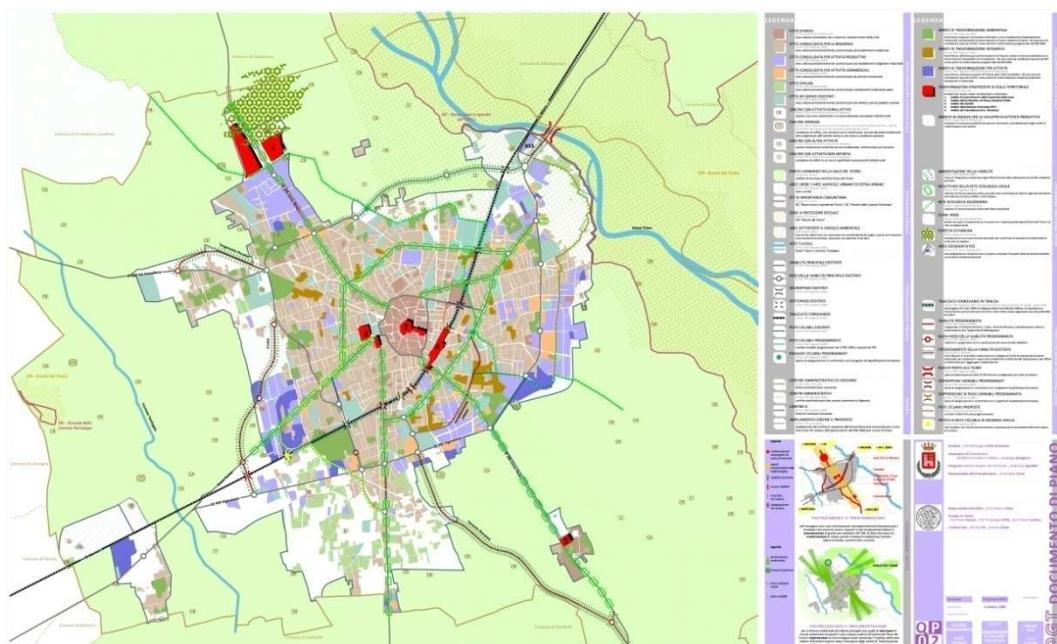
Per quel che riguarda gli atti a supporto del PGT, o che ad esso fanno riferimento, segnalati dall'ARPA, ma che non trovano applicazione perché non ancora predisposti dall'Amministrazione comunale, si prende atto dell'impegno da parte dell'AC per la loro prossima redazione e approvazione. Tali strumenti sono:

- il Piano di Illuminazione (ai sensi della LR 17/2000 e s.m.i.);
- l'individuazione del Reticolo Idrografico minore (ai sensi della DGR n. VII/7868 del 25 gennaio 2002 – Allegato B);

- l'applicazione della DGR n. VIII/8757 del 22 dicembre 2008 per l'individuazione delle aree agricole per l'applicazione della maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento degli interventi estensivi delle superfici forestali.

In particolar modo fintanto che il Piano di illuminazione non verrà predisposto, si prevede per le nuove costruzioni quanto prescritto dal Dlgs 192/2005, dalla LR 39/2004, dalla LR 17/2000 così come integrate e modificate dal Dlgs 152/2006 e dal Dlgs 311/2007.

Similmente a quanto predisposto per le tavole del QC e del QR, anche la tavola QP_02 *Inquadramento di sviluppo strategico locale* adotta una scala in grado di inquadrare le dinamiche comunali, ha una legenda “parlata” che ne semplifica la lettura ed ordinata su due colonne che distinguono le componenti esistenti dalle componenti di progetto e, infine, tematizza, attraverso due finestre, le principali questioni trattate.



seziona	Città esistente da riqualificare
La sezione <i>città esistente da riqualificare</i> contiene le indicazioni per la definizione del sistema insediativo consolidato suddiviso per funzioni prevalenti. Tali funzioni derivano direttamente dall'analisi svolta per gli <i>Ambienti vicini</i> ovvero reperite nella tavola <i>QC_07 Uso del suolo</i> .	
<i>Città storica</i>	
<i>Città consolidata per la residenza</i>	rappresentano la selezione dei tessuti edificati consolidati che il DP riconosce e conferma secondo un criterio di definizione fisico-funzionale dell'esistente.
<i>Città consolidata per le attività produttive</i>	
<i>Città dei servizi esistenti</i>	
<i>Cascine con attività rurali attive</i>	riportano la panoramica delle cascine presenti nel territorio comunale, riconoscendole e identificandole attraverso i parametri disposti dal Parco del Ticino e rilevati durante il
<i>Cascine dismesse</i>	
<i>Cascine con altra attività</i>	

<i>Cascine con attività non definita</i>	rilievo della cascine già predisposto e presentato nel presente documento.
--	--

sezione	Sistema ambientale
La sezione <i>sistema ambientale</i> contiene le principali indicazioni della componente ambientale.	
<i>Aree libere</i>	
<i>Aree agricole urbane ed extra-urbane</i>	riportano i caratteri descrittivi delle presenze naturali all'interno dell'area comunale.
<i>Aste fluviali</i>	
<i>Parco lombardo della Valle del Ticino</i>	
<i>Siti di Importanza Comunitaria</i>	rappresentano i principali vincoli ricognitivi presenti in Vigevano.
<i>Aree sottoposte a vincolo ambientale</i>	

sezione	Sistema infrastrutturale
La sezione <i>sistema infrastrutturale</i> riporta le informazioni principali contenute nel PRG 2005 ed assunte quali elementi della viabilità confermati dal DP.	

sezione	Confini
La sezione <i>confini</i> riunisce le indicazioni dei confini amministrativi dei Comuni limitrofi. Viene inoltre evidenziata la proposta di ampliamento del perimetro IC resa possibile dal fatto che con l'attuazione del PRG 2005 Vigevano ha "risparmiato" circa lo 0,6% (14 ettari) dell'ampliamento complessivo ammesso. Il perimetro proposto aumenta di circa 10,5 ettari l'intera area di Interesse Comunale e prevede che l'ampliamento avvenga presso la località Morsella.	

sezione	Città della trasformazione
La sezione <i>città della trasformazione</i> riunisce gli ambiti interessati da processi di trasformazione nella città di Vigevano. In particolare, le prime voci, rappresentano le Aree di Trasformazione precedentemente identificate dal PRG 2005 e che il DP, come già anticipato, conferma come Ambiti di Trasformazione.	
<i>Ambiti di trasformazione ambientale, per insediamenti integrati e per attività</i>	sono le aree, distinte secondo la tipologia di trasformazione prevista dal PRG 2005 e confermata dal DP, che vengono riproposte nel nuovo strumento urbanistico.
<i>Trasformazioni strategiche di scala territoriale</i>	rappresentano i cinque nuovi ambiti puntuali in grado di valorizzare il patrimonio di alcuni immobili esistenti e dei servizi già presenti sul territorio comunale.
<i>Ambito di riserva per lo sviluppo di attività produttive</i>	sono aree prevalentemente agricole che potranno essere utilizzate per un eventuale esaurimento degli Ambiti di Trasformazione per attività produttive.

sezione	Nuove previsioni ambientali
---------	-----------------------------

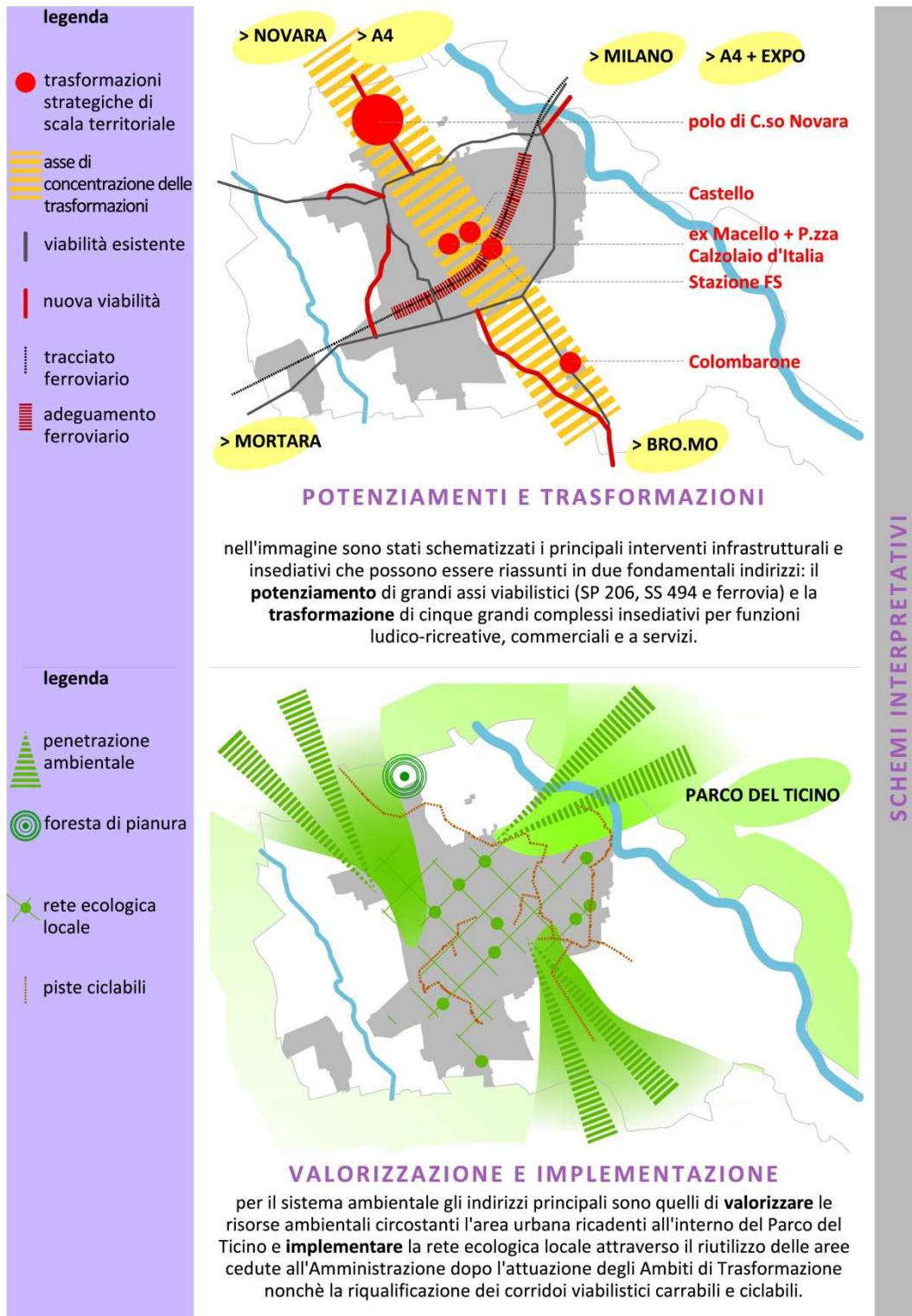
La sezione <i>nuove previsioni ambientali</i> costituisce la raccolta delle indicazioni strategiche locali di carattere ambientale e aventi ricadute sul territorio contermine.	
<i>Ambientazione della viabilità programmata</i>	indica la previsione di ambientazione delle opere infrastrutturali di prossima realizzazione che il DP intende considerare quali potenziamenti di connessione tra la rete ecologica primaria e secondaria.
<i>Ricucitura della rete ecologica locale</i>	indica lo sviluppo di un sistema connettivo tra le maggiori aree verdi urbane di tipo radiocentrico in grado di rafforzare lo sviluppo dei cunei verdi e di integrare maggiormente il sistema ecologico di scala vasta con la rete ecologica di scala urbana.
<i>Rete ecologica secondaria</i>	rappresenta anch'essa un sistema connettivo tra le aree verdi, di valenza minore rispetto alla <i>rete ecologica locale</i> ma comunque in grado, attraverso la realizzazione di nuove piste ciclabili, di mettere a sistema le aree libere con la rete primaria di aree verdi.
<i>Cunei verdi</i>	rappresentano tre ambiti radiocentrici in cui la possibilità di connessione tra la maglia ambientale del Parco del Ticino e la maglia ambientale urbana è agevolata dalla presenza di maggiori quantità di spazi aperti.
<i>Foresta di pianura</i>	rappresenta l'area in cui si intende ricreare un ambito di foresta planiziale in grado di aumentare nettamente i valori di biodiversità presenti oggi sul territorio.

sezione	Nuove previsioni infrastrutturali
La sezione <i>nuove previsioni infrastrutturali</i> raccoglie le informazioni inerenti i programmi di sviluppo della maglia infrastrutturale su gomma e ferro alla scala comunale. La maggior parte di queste opere è una conferma di quanto previsto dal PRG 2005 ma che non è ancora in corso di realizzazione.	
<i>Tracciato ferroviario in trincea</i>	riporta la previsione di potenziamento e interramento del tratto di ferrovia della linea Milano-Mortara che interessa il Comune di Vigevano.
<i>Viabilità programmata</i> <i>Nuovi nodi della viabilità programmata</i>	rappresentano le opere di completamento del riassetto infrastrutturale impostato dal PRG 2005 e confermato dal DP.
<i>Potenziamento della viabilità esistente</i>	indica la strategia di valorizzazione e potenziamento degli assi infrastrutturali esistenti.
<i>Nuovo ponte sul Ticino</i>	indica la localizzazione del nuovo attraversamento del fiume Ticino previsto a seguito dell'opera di potenziamento della SS 494 "Vigevanese" che garantirà collegamenti più rapidi con il capoluogo lombardo.
<i>Sovrappassi carrabili programmati</i> <i>Soppressione di passi carrabili programmata</i>	rappresentano gli adeguamenti proposti dal PRG 2005 per l'opera di interramento dei binari nel tratto urbano di Vigevano.
<i>Piste ciclabili proposte</i>	rappresenta la strategia di potenziamento della rete ciclabile ed ecologica attraverso nuovi tracciati di tipo ambientale in via di definizione.
<i>Ipotesi di piste ciclabili di secondo livello</i>	rappresenta la strategia di potenziamento della rete ciclabile ed ecologica attraverso ipotetici tracciati di futuro

*Ipotesi di passaggi ciclabili per approfondimento.
la rete ciclabile di secondo
livello*

SCHEMI INTERPRETATIVI

I due schemi riassuntivi semplificano la lettura del contenuto della tavola. In particolare modo il primo schema tende a sottolineare una lettura “diagonale” delle nuove aree di valorizzazione dei poli a servizi, che interseca l’asse della ferrovia potenziando, in prossimità della stazione, tre grandi immobili di valore per la città. Il secondo schema focalizza la propria attenzione sulla lettura delle caratteristiche della strategia ambientale che, attraverso la salvaguardia ed il potenziamento dei cunei verdi, intende rafforzare il rapporto tra la rete ecologica di livello territoriale e la rete ecologica di livello locale.



14. CRITERI GENERALI PER LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE, LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E IL SISTEMA DEGLI INCENTIVI

Per stimare in termini quantitativi lo sviluppo complessivo della città delineato dalla completa attuazione del Piano, il DP definisce i criteri di trasformazione previsti e i criteri di perequazione, compensazione e incentivazione; individua con rappresentazioni a scala adeguata gli Ambiti di Trasformazione e infine inquadra quantitativamente il dimensionamento del Piano rispetto alle nuove trasformazioni previste.

Essendo il DP uno strumento che sostanzialmente conferma il “bagaglio trasformativo” derivato dal PRG 2005, il seguente capitolo riprende quanto già definito nel Capo V “Città della trasformazione” all’interno delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG 2005 specificandone e completandone i contenuti.

La Città della Trasformazione

Per Città della Trasformazione si intendono le parti di città destinate a soddisfare le esigenze di nuovi insediamenti, di servizi e attrezzature di livello locale e urbano che sono rappresentate nella sezione “*Città della Trasformazione*” della tavola progettuale del DP *QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale*.

Gli interventi previsti dal DP per la Città della Trasformazione sono finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni e il riequilibrio del *deficit* degli standard urbanistici, attraverso acquisizioni compensative da parte del Comune, senza espropri e a titolo gratuito, che il Comune utilizzerà per l’Edilizia Residenziale Sociale, per nuove aree a verde, per nuovi servizi scolastici e per facilitare l’attuazione perequativa del Piano.

L’attuazione degli AT costituenti la Città della Trasformazione dovrà avvenire per compatti omogenei privilegiando anzitutto le nuove previsioni insediative ricomprese all’interno del tessuto urbano già consolidato e solo successivamente dovrà interessare le previsioni esterne allo stesso.

L’attuazione degli AT interessati da vincoli paesaggistici ai sensi dell’art. 142 del Dlgs. 42/2004, potrà avvenire previa richiesta di autorizzazione paesaggistica.

L’attuazione di ogni previsione di Piano che incrementa il carico afferente al sistema fognario comunale è subordinata alla verifica della capacità residua del sistema di depurazione. Qualora la rete fognaria esistente risultasse inadeguata o assente essa deve essere completata al fine di non determinare ulteriori impatti negativi sul reticolo idrografico.

Inoltre per tutti gli interventi nella Città della Trasformazione devono essere attuate le proposte di mitigazione previste dallo Studio di Incidenza:

- massimizzazione delle aree a verde permeabili;
- adozione di tecniche specifiche di contenimento delle polveri in fase di cantiere e per la gestione delle acque meteoriche in fase di cantiere;

- previsione di fasce vegetazionali (con elevata densità di alberi e arbusti autoctoni) lungo i fronti perimetrali dell'area di intervento in particolare per i fronti aperti verso la campagna e tra AT residenziali e per attività produttive;
- la messa a dimora delle essenze sin dalle prime fasi della realizzazione dell'intervento (*preverdissement*);
- l'elevata qualità formale finale degli edifici;
- l'utilizzo di nuovi impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, con i criteri antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico ai sensi della LR 17/2000 e della LR 38/2004;
- l'adozione di tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali e per la massima riduzione della generazione di inquinanti e di riduzione del carico sulle reti dei servizi;
- la verifica della capacità delle reti di smaltimento delle acque meteoriche in relazione alle superfici impermeabilizzate;
- il riutilizzo delle acque meteoriche non inquinate per l'irrigazione del verde pertinenziale.

Oltre a quanto sopra esposto vanno tenute debitamente in considerazione, nell'ambito dell'attuazione delle previsioni di Piano, le indicazioni contenute nel Quadro Conoscitivo del DP che in buona parte rispondono alle osservazioni dell'ARPA, con particolare attenzione alle classi di fattibilità geologica e all'osservazione delle fasce di rispetto e relativi regimi di tutela che esse determinano per:

- i pozzi idropotabili;
- le infrastrutture viarie e ferroviarie;
- gli elettrodotti;
- i cimiteri.

Inoltre vengono assunti nel PGT i risultati delle valutazioni di criticità presenti nei singoli AT e degli eventuali effetti derivati dalla loro attuazione che sono contenuti nel Rapporto Ambientale della VAS; le indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 21 Novembre 2005; il Piano Energetico comunale aggiornato nell'anno 2004 e la Relazione geologica e successivo aggiornamento del marzo 2009.

Si precisa, inoltre, che per tutti gli AT ricadenti in aree industriali o artigianali dismessi, è necessario provvedere alla preventiva bonifica dei siti per procedere successivamente all'attuazione della previsione di trasformazione. Gli esiti della stessa bonifica confermeranno o meno le possibilità di trasformazione.

Gli Ambiti di Trasformazione comprendono aree libere nelle quali il DP prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche, relative a nuovi insediamenti e a nuovi servizi; tali aree sono individuate nell'elaborato degli *Ambiti Strategici QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale*.

La Città della Trasformazione si articola, quindi, nelle seguenti componenti:

- gli Ambiti di Trasformazione ambientale;
- gli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati;
- gli Ambiti di Trasformazione per attività;
- l'Ambito di Riserva per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale;
- le Trasformazioni strategiche di scala territoriale.

Per ogni tipologia di AT è stata creata una apposita “scheda-norma” contenente la ripartizione funzionale, il *mix* funzionale, gli indici e i parametri, le destinazioni d’uso escluse e le clausole di attuazione.

L’articolazione della Città della Trasformazione è così definita:

<p>trasformazioni di valenza locale</p>	<p>gli Ambiti di Trasformazione ambientale comprendono le aree libere marginali e periurbane che sono destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali caratterizzati da basse densità e rilevanti dotazioni di verde</p> <p>gli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati comprendono le aree libere più centrali presenti nel tessuto urbano consolidato e che sono destinate ad un <i>mix</i> di funzioni compatibili con la residenza</p> <p>gli Ambiti di Trasformazione per attività comprendono aree libere o dismesse presenti nella Città Consolidata. Tali aree sono da considerarsi assunte nel PGT come ambiti di trasformazione a vocazione produttiva (artigianale o industriale).</p> <p>l'Ambito di Riserva per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale comprende un’area di riserva destinata ad un eventuale espansione del patrimonio di aree artigianali/industriali localizzato nella frazione Morsella</p>
<p>trasformazioni di valenza territoriale</p>	<p>le Trasformazioni strategiche di scala territoriale comprendono trasformazioni di potenziamento e riqualificazione di immobili e poli a servizio che si dividono in due tipologie: trasformazioni di edifici e trasformazioni di aree</p>

Di seguito risultano contenute le norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione che, per evitare vengano confusi con l’Ambito di riserva per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale e le Trasformazioni strategiche di scala territoriale, vengono chiamati semplicemente Ambiti di Trasformazione (AT). Per tutti gli AT è sempre prevista la compresenza, definita *mix* funzionale, di destinazioni d’uso diverse (con la esclusione delle funzioni agricole), regolate da percentuali massime per ogni tipo di area.

La superficie degli AT è definita da una tripartizione funzionale graficamente individuata nell’Allegato n. 2 al DP “*Schede degli Ambiti di Trasformazione*” ma puramente indicativa e non vincolante ad eccezione delle quote percentuali indicate nelle specifiche “schede-norma” di seguito presentate. La tripartizione è composta da:

- un'area nella quale viene concentrata l'edificazione, definita **Superficie edificabile (Se)**; oltre alla Superficie fondiaria (SF) comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde e i parcheggi privati di pertinenza degli edifici, comprese le rampe d'accesso qualora gli stessi siano interrati;
- un'area destinata a **Verde privato con valenza ecologica (Ve)**, attrezzata a verde secondo la categoria d'intervento ecologico-ambientale VLA (ovvero un insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglietti o sistemi di siepi), nella quale possono essere localizzate attrezzature per lo sport e il tempo libero; tale area può inoltre comprendere la viabilità di accesso agli edifici e i parcheggi privati (P1), in misura non superiore al 15% della superficie complessiva;
- un'area destinata a **Verde e servizi pubblici (Vp)**, da sistemare a verde secondo la categoria d'intervento ecologico-ambientale VLA e da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione a verde dovrà essere concordata con il Comune a seconda della destinazione prevista dal PdS ed è a carico dell'operatore privato. Negli AT ambientali e negli AT per insediamenti integrati detta parte è comprensiva anche di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale che possono essere utilizzate anche per interventi di ERS.

Negli Ambiti di Trasformazione ambientale le aree Se e Ve sono integrate in un'unica area. La tripartizione degli Ambiti di Trasformazione (Se, Ve, Vp) localizzati a scala adeguata è indicativa in quanto serve all'AC come supporto gestionale delle trasformazioni. Tale schedatura degli AT è consultabile nell'Allegato n. 2 del DP "Schede degli Ambiti di Trasformazione". Spetta quindi ai progettisti incaricati di provvedere, in collaborazione con i competenti uffici tecnici comunali, alla definizione di tale tripartizione funzionale in applicazione dei presenti criteri in sede di redazione dei progetti degli strumenti urbanistici esecutivi.

I perimetri degli AT possono essere modificati in ragione della fattibilità degli interventi, anche mediante piccole modifiche tecniche per adeguare il perimetro della città esistente, in base a rilevazioni aggiornate dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi e delle risultanze catastali.

Negli AT devono essere evitati gli accessi diretti alle strade provinciali tramite il ricorso alla viabilità locale esistente o di nuova realizzazione ed alla previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di dirigere il traffico nelle intersezioni esistenti, al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale. In ogni caso la realizzazione di nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti devono essere preventivamente concordati e autorizzati dai competenti uffici provinciali.

I titolari che attueranno gli AT realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

Inoltre, in fase di redazione dei progetti degli strumenti urbanistici esecutivi relativi agli AT, deve essere previsto il reperimento di spazi idonei per la realizzazione di tratti ciclabili in vista di un primo, seppur marginale, ampliamento della rete ciclabile esistente. I criteri generali per la Città della Trasformazione sono meglio specificati nel capitolo 15 “Attuazione del DP”.

Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

Il PGT considera la perequazione urbanistica come modalità ordinaria di attuazione del DP al fine di garantire un equo trattamento di tutte le proprietà interessate da interventi di trasformazione urbanistica in termini di attribuzione di diritti edificatori e di cessione compensativa di aree per usi pubblici e di interesse pubblico.

La compensazione urbanistica, invece, è utilizzata negli interventi di adeguamento della viabilità minore nella città esistente a premio di edifici da demolire.

Per quanto riguarda le incentivazioni edificatorie, queste seguono quanto definito dal comma 5 dell'articolo 11 della LR 12/2005 e come di seguito specificato.

La perequazione urbanistica si applica alla Città della Trasformazione ovvero negli AT per i quali il DP definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso e gli altri indirizzi specifici da rispettare nella formazione dei piani e programmi attuativi (PAC e PII).

Il DP, inoltre, ripartisce le indicazioni riguardanti i diritti edificatori per gli AT, secondo i principi di equità e di uniformità, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

In applicazione dei suddetti principi, il DP garantisce l'applicazione dei seguenti indirizzi della perequazione urbanistica:

- la conservazione dei diritti edificatori corrispondenti alle costruzioni esistenti (calcolata in Superficie utile lorda SUL) eccezion fatta per quelle abusive, con la possibilità anche della loro utilizzazione nello stesso AT o in altri AT.
I diritti edificatori sono da considerare aggiuntivi, per la quota eventualmente eccedente, quelli derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità;
- l'attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà indipendentemente dalla ripartizione funzionale prevista nelle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
- l'accorpamento delle aree di cessione, appartenenti ad AT differenti, mediante il trasferimento dei diritti edificatori da un AT all'altro, purché i due ambiti siano oggetto di un unico strumento urbanistico attuativo.

La compensazione urbanistica si applica negli interventi di interesse pubblico o generale nella città esistente, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della LR 12/2005. Tali interventi riguardano l'adeguamento della viabilità minore con l'acquisizione pubblica delle aree necessarie e degli edifici eventualmente insistenti sulle stesse.

L'acquisizione di tali aree viene compensata attraverso la conferma della SUL esistente triplicata e ricollocata all'interno di aree comunali cedute al Comune in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi relativi agli AT; l'indice di edificabilità fondiaria per la localizzazione di tali diritti edificatori è pari a EF 0,30 m²/m².

In alternativa a tale meccanismo compensativo l’Amministrazione Comunale provvederà, nei limiti consentiti dalla legge, all’esproprio degli immobili esistenti.

Il DP prevede una disciplina di **incentivazione edificatoria** per la Città della Trasformazione (non superiore al 15% della superficie ammessa ai sensi dell’art. 11 comma 5 della LR 12/2005) e prevalentemente **economica** per la città esistente (ai sensi dell’art. 44 comma 18 della LR 12/2005).

Gli interventi premiati, compresi in PAC o PII, sono quelli che prevedono:

- la riqualificazione urbana;
- la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;
- il recupero di aree sottoutilizzate;
- la conservazione degli immobili d’interesse storico-artistico;
- la promozione di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico con edifici appartenenti alla classe di efficienza “A” (ai sensi del Dlgs n. 311 del 29 giugno 2006)².

In ogni AT la concessione di tali incentivi è consentita *una tantum* rispetto ad ogni intervento attuato. Se un unico progetto prevede più interventi premiabili gli incentivi ottenibili non supereranno complessivamente la misura del 15% dell’edificabilità concessa. Qualora l’attuazione degli AT venga proposta in forma coordinata per almeno due Ambiti, potrà essere utilizzata la procedura del “Progetto urbano” definita successivamente al capitolo 17; in tal caso l’edificabilità assegnata è incrementata del 10%, che può diventare al massimo del 15% qualora il progetto urbano preveda le tipologie di interventi premiati dalla disciplina di incentivazione sopra descritta per gli AT.

Il DP non prevede che negli interventi sottoposti a PAC o PII siano ammessi incentivi di tipo economico ammettendo pertanto solo incentivi edificatori. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione o la possibilità di incentivazione edificatoria vengono concessi solo in attuazione di interventi diretti nella Città esistente che mirino al miglioramento bio energetico (MBE) e sono perciò disciplinati dal PdR come meglio descritto al paragrafo *“Incentivi per il Miglioramento Bio Energetico”* del PdR.

La disciplina di incentivazione prevista dal PGT per la Città esistente, della Trasformazione e Pubblica non troverà attuazione per gli ambiti interessati

² La suddivisione delle classi di efficienza degli edifici è stabilità in sette soglie, da A ad G derivate dall’utilizzo di un indicatore di fabbisogno espresso, almeno per gli edifici residenziali o assimilabili, in kWh/m² anno, ossia il rapporto tra una quantità annua di energia e la superficie utile dell’unità immobiliare o dell’intero edificio. Nella classificazione per fabbisogno di energia dell’edificio si intende la differenza tra l’energia dispersa per trasmissione e per ventilazione e quella corrispondente agli apporti gratuiti (radiazione solare e guadagni interni) (Dlgs n. 311 del 29 giugno 2006).

Un edificio è considerato di classe A se il valore dell’indicatore è inferiore a 30 kWh/m² anno, di classe B se è inferiore a 50 kWh/m² anno, di classe C se è inferiore a 70 kWh/m² e così via fino alla classe G che comprende gli edifici classificati con un indicatore maggiore a 160 kWh/m² anno.

Gli indicatori di fabbisogno o di consumo energetico dipendono a loro volta dalle caratteristiche dell’edificio ed in particolare dal rapporto tra la superficie disperdente (S) ed il volume riscaldato (V). Per un edificio compatto, ad esempio un edificio a torre, a parità di volume la superficie disperdente è inferiore e quindi sarà più semplice raggiungere un livello di classe maggiore. Per una casa isolata, ad esempio una villetta singola, il rapporto S/V è maggiore e pertanto sarà più difficile raggiungere prestazioni energetiche elevate: aumentando le superfici disperdenti a parità di volume sarà necessario isolare di più le pareti.

dall'applicazione della LR n. 13 del 16 luglio 2009 “*Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*”.

Ambiti di Trasformazione ambientale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE

Ripartizione funzionale

- **Se + Ve = 50% ST**
- **Vp = 50% ST**

Mix funzionale

- **Funzioni residenziali (U1/1 e U1/2) = max. 95% SUL**
- **Funzioni commerciali e funzioni terziarie con Cu B e Cu M, ovvero le funzioni U2/1, U3/1, U3/2, U3/3a, U3/4, U3/5 e U3/6 = max. 10% SUL**
- L'Amministrazione Comunale si riserva di consentire la realizzazione di una quota maggiore o minore di SUL per funzioni terziarie e commerciali in rapporto alle necessità esistenti e future relative all'area di intervento.

Indice e parametri

- **ET = 0,15 m²/m²**
- **IP = 50%**
- **Altezza max H = 9,60 m**, compresi i piani attico o mansarda
- **Da = 1 albero/100 m² ST**
- **Dar = 1 arbusto/100 m² ST**

Destinazioni d'uso escluse

- **Funzioni commerciali con Cu M e A**, ovvero medie e grandi strutture di vendita (U2/2 e U2/3).
- **Funzioni terziarie con Cu A**, ovvero le funzioni U3/7, U3/8 e U3/9.
- **Funzioni produttive e manifatturiere**, ovvero le funzioni U4/1 e U4/2.
- **Funzioni agricole**, ovvero le funzioni U6/1, U6/2, U6/3 e U6/4.

Commercio

- È sempre consentito l'insediamento di attività commerciali esistenti da ricollocarsi senza aumento della superficie di vendita, qualora si configuri un miglioramento delle condizioni urbanistiche in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi.
- Dalla data del rilascio del titolo autorizzatorio conseguente il trasferimento dell'attività le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità relativi alle aree per attività commerciali (art. 36 NA del PdR) su cui sono originariamente insediate le attività commerciali oggetto di ricollocazione, non possono rimanere quelli previsti dall'art. 36 ma devono essere quelli previsti per i tessuti e per gli AT confinanti. Tale prescrizione dovrà avere specifico riferimento nella convenzione attuativa del PAC o PII per l'AT.
- Qualora le attività commerciali oggetto di ricollocazione non fossero originariamente insediate nel tessuto per attività commerciali (art. 36 NA del PdR), sull'area di origine dell'attività potrà essere insediata la funzione commerciale consentita dall'articolo delle NA del PdR relativo all'area stessa.

Clausole di attuazione

- L'attuazione degli Ambiti che interferiscono con la Rete ecologica regionale (tavola QC_02 Risorse ambientali) o che prevedono fronti perimetrali verso le aree agricole o aree caratterizzate da pregio paesaggistico, o verso aree che compongono il sistema delle superfici boscate ed il reticolo idrico, dovranno mantenere o incrementare la permeabilità ecosistemica e limitare l'impatto paesaggistico.

Tali azioni potranno essere realizzate, ad esempio, attraverso la

riqualificazione e l'implementazione delle aree a verde, l'inserimento di fasce vegetazionali, dune verdi e barriere antirumore lungo i fronti perimetrali degli insediamenti.

- nei casi in cui si riscontri un'interferenza fra gli At ed aree ad elevata naturalità e le indicazioni delle reti ecologiche di qualsiasi livello, l'attuazione degli stessi è subordinata a specifica Valutazione d'incidenza
- in particolare la trasformazione dell'area a41 dovrà essere sottoposta a Valutazione d'Incidenza nelle fasi di attuazione delle scelte di piano a causa della notevole vicinanza dei siti della Rete Natura 2000 SIC IT2080002 "Basso corso e sponde del Ticino" e ZPS IT2080301 "Boschi del Ticino"

Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI INTEGRATI

<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Se = 40% ST • Ve = 20% ST • Vp = 40% ST • Funzioni residenziali (U1/1 e U1/2) = max. 90% SUL • Funzioni commerciali e funzioni terziarie con Carico urbanistico Basso (Cu B), ovvero gli esercizi di vicinato (U2/1), i pubblici esercizi (U3/1), il terziario diffuso (U3/2) e l'artigianato di servizio alla famiglia (U3/3a) = max. 30% SUL
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> • L'Amministrazione Comunale si riserva di consentire la realizzazione di una quota maggiore o minore di SUL per funzioni terziarie e commerciali in rapporto alle necessità esistenti e future relative all'area di intervento. • ET = 0,30 m²/m² • IP = 50%
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Altezza max H = 12,80 m, compresi i piani attico o mansarda • Da = 1 albero/200 m² ST • Dar = 1 arbusto/100 m² ST • Funzioni commerciali con Cu M e A, ovvero medie e grandi strutture di vendita (U2/2 e U2/3). • Funzioni terziarie limitatamente a discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (U3/8). • Funzioni produttive e manifatturiere, ovvero le funzioni U4/1 e U4/2. • Funzioni agricole, ovvero le funzioni U6/1, U6/2, U6/3 e U6/4. • È sempre consentito l'insediamento di attività commerciali esistenti da ricollocarsi senza aumento della superficie di vendita, qualora si configuri un miglioramento delle condizioni urbanistiche in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi. • Dalla data del rilascio del titolo autorizzatorio conseguente il trasferimento dell'attività le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità relativi alle aree per attività commerciali (art. 36 NA del PdR) su cui sono originariamente insediate le attività commerciali oggetto di ricollocazione, non possono rimanere quelli previsti dall'art. 36 ma devono essere quelli previsti per i tessuti e per gli AT confinanti. Tale prescrizione dovrà avere specifico riferimento nella convenzione attuativa del PAC o PII per l'AT. • Qualora le attività commerciali oggetto di ricollocazione non fossero originariamente insediate nel tessuto per attività commerciali (art. 36 NA del PdR), sull'area di origine dell'attività potrà essere insediata la funzione commerciale consentita dall'articolo delle NA del PdR relativo all'area stessa.
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	
<i>Commercio</i>	

Ambiti di Trasformazione per attività

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITÀ

	Ripartizione funzionale
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Se = 90% ST • Vp = la maggior superficie tra 10% ST e 100% della SUL terziario commerciale + 10% della SUL produttiva; nel caso di insediamento di medie strutture di vendita deve essere individuata una quota aggiuntiva di Vp pari al 200% della Sul per funzioni commerciali complessiva, da cedersi o asservire all'uso pubblico • Funzioni produttive e manifatturiere (U4/1 e U4/2) = min. 50% SUL • Funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso (Cu B) e Medio (Cu M) con superficie di vendita non superiore a 500 mq. e funzioni terziarie con Carico urbanistico Basso (Cu B), ovvero gli esercizi di vicinato (U2/1), medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 500 mq (U2/2) i pubblici esercizi (U3/1), il terziario diffuso (U3/2) e l'artigianato di servizio alla famiglia (U3/3) = min. 10% SUL • Quota flessibile = 40% SUL • L'Amministrazione Comunale si riserva di consentire la realizzazione di una quota maggiore o minore di SUL per funzioni terziarie e commerciali in rapporto alle necessità esistenti e future relative all'area di intervento
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> • IC = 50% • IP = 30% • H max = 10 m • Da = 1 albero/200 m² ST • Dar = 1 arbusto/300 m² ST SF da collocarsi preferibilmente sui confini e in particolar modo verso le zone agricole
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Funzioni residenziali (U1/1 e U1/2), esclusa la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m² per ogni azienda. • Funzioni commerciali con Cu M con superficie di vendita superiore a 500 mq e Cu A, ovvero medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 500 mq e grandi strutture di vendita (U2/2 e U2/3) • Funzioni terziarie limitatamente alle categorie U3/4, U3/6 (ad eccezione delle palestre che sono invece ammesse) e U3/9. • Funzioni agricole, ovvero le funzioni U6/1, U6/2, U6/3 e U6/4. • L'attuazione degli Ambiti che interferiscono con la Rete ecologica regionale (tavola QC_02 Risorse ambientali) o che prevedono fronti perimetrali verso le aree agricole o aree caratterizzate da pregio paesaggistico, o verso aree che compongono il sistema delle superfici boscate ed il reticolto idrico, dovranno mantenere o incrementare la permeabilità ecosistemica e limitare l'impatto paesaggistico. Tali azioni potranno essere realizzate, ad esempio, attraverso la riqualificazione e l'implementazione delle aree a verde, l'inserimento di fasce vegetazionali, dune verdi e barriere antirumore lungo i fronti perimetrali degli insediamenti.
<i>Clausole di attuazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gli Ambiti di Trasformazione per attività segnalati da apposita

grafia nella tavola *QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale* e nell'Allegato n. 2 al DP, devono essere attuati nella forma di progetto unitario che comprende la trasformazione simultanea degli ambiti così selezionati.

- La determinazione del prezzo di vendita dei lotti afferenti all'Ambito di Trasformazione per Attività P18 dovrà avvenire ottemperando alle medesime condizioni relative alla determinazione del prezzo di cessione dei singoli lotti ai futuri utilizzatori da parte dell'operatore stabilito per l'adiacente zona artigianale/industriale oggetto di variante urbanistica al PRG approvata con DGR n. VII/15723 del 18 dicembre 2003.
- L'insediamento delle medie strutture di vendita è subordinato a specifici studi sul traffico che comprendano l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico e di attraversamento del contesto di riferimento
- La realizzazione di nuove medie strutture di vendita comporta il rispetto della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativamente agli interventi considerati di carattere sovra comunale
- Nei casi in cui si riscontri un'interferenza fra gli At ed aree ad elevata naturalità e le indicazioni delle reti ecologiche di qualsiasi livello, l'attuazione degli stessi è subordinata a specifica Valutazione d'incidenza
- In particolare la trasformazione delle aree p3 e p23 dovrà essere sottoposta a Valutazione d'Incidenza nelle fasi di attuazione delle scelte di piano a causa della notevole vicinanza dei siti della Rete Natura 2000 SIC IT2080002 "Basso corso e sponde del Ticino" e ZPS IT2080301 "Boschi del Ticino"

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Area destinata a parcheggi/verde/servizi pubblici o di uso pubblico = 100% della SUL • Nell'area individuata con apposito simbolo grafico (via La Malfa) deve essere individuata una quota aggiuntiva di aree destinate a parcheggi/verde/servizi pubblici o di uso pubblico pari a 1.450 mq.
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Funzioni terziarie (da U3/1 a U3/9) = min. 5% SUL • Funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso (Cu B), ovvero gli esercizi di vicinato (U2/1) e funzioni commerciali con Carico urbanistico Medio (Cu M) ovvero medie strutture di vendita (U2/2) = min. 30% SUL • Quota flessibile = 65% SUL
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> • IC = 50% • IP = 30% • H max = 12 m • Da = 1 albero/500 m² ST potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici • Dar = 1 arbusto/600 m² SF da collocarsi preferibilmente sui confini e in particolar modo verso le zone agricole al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Sono escluse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funzioni residenziali • Funzioni commerciali con Cu A, ovvero grandi strutture di vendita (U2/3) • Funzioni produttive e manifatturiere limitatamente alle categorie U4/1 fatto salvo il commercio all'ingrosso • Funzioni agricole, ovvero le funzioni U6/1, U6/2, U6/3 e U6/4 <p>È consentito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'insediamento di impianti di erogazione di carburanti per autotrazione; la SUL di tali impianti è da computarsi unitamente alle funzioni commerciali ai fini del calcolo della quota minima del 30% della SUL complessiva
<i>Clausole di attuazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • L'attuazione degli Ambiti che interferiscono con la Rete ecologica regionale (tavola QC_02 Risorse ambientali) o che prevedono fronti perimetrali verso le aree agricole o aree caratterizzate da pregio paesaggistico, dovranno mantenere o incrementare la permeabilità ecosistemica e limitare l'impatto paesaggistico. Tali azioni potranno essere realizzate, ad esempio, attraverso la riqualificazione e l'implementazione delle aree a verde, l'inserimento di fasce vegetazionali, dune verdi e barriere antirumore lungo i fronti perimetrali degli insediamenti. L'attuazione degli Ambiti deve inoltre essere conforme ai criteri di cui al paragrafo 14 della presente relazione. L'insediamento delle medie strutture di vendita è subordinato a specifici studi sul traffico che comprendano l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine-destinazione) e di attraversamento del contesto di riferimento, sull'accessibilità ai vari settori urbani che documenti la relazione

con le politiche di sviluppo commerciale.

Per quel che riguarda l'area di corso La Malfa, si richiede che lo stretto rapporto intercorrente tra le aree di progetto e la Roggia Mora sia adeguatamente indagato e che l'intervento minimizzi gli impatti potenziali inducibili su questo elemento sensibile, introducento adeguate e sufficienti misure di mitigazione (quali adeguate fasce di rispetto, fasce arboree di protezione, interventi di rinaturalizzazione delle aree spondali e delle zone direttamente circostanti, ecc.)

Si ricorda che la trasformazione dell'area localizzata in piazzale Longo dovrà essere sottoposta a Valutazione d'Incidenza nelle fasi di attuazione delle scelte di piano a causa della notevole vicinanza dei siti della Rete Natura 2000 SIC IT2080002 "Basso corso e sponde del Ticino" e ZPS IT2080301 "Boschi del Ticino"

La realizzazione di nuove medie strutture di vendita comporta infine il rispetto della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativamente agli interventi considerati di carattere sovracomunale.

Ambito di Trasformazione per residenza e commercio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER RESIDENZA E COMMERCIO

<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Se = 40% ST • Ve = 20% ST • Vp = 40% ST
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Funzioni residenziali (U1/1 e U1/2) • Funzioni commerciali e funzioni terziarie con Carico urbanistico Basso (Cu B), ovvero gli esercizi di vicinato (U2/1), è consentito l'insediamento di una media struttura di vendita con Sul di mq 1.799 e superficie di vendita di mq 1.146. • pubblici esercizi (U3/1), il terziario diffuso (U3/2) e l'artigianato di servizio alla famiglia (U3/3a) = max. 30% SUL
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ET = 0,30 m2/m2 • IP = 50% • Altezza max H = 12,80 m, compresi i piani attico o mansarda • Da = 1 albero/200 m2 ST • Dar = 1 arbusto/100 m2 ST
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Funzioni commerciali con Cu A ovvero grandi strutture di vendita (U2/3), • Funzioni terziarie limitatamente a discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (U3/8). • Funzioni produttive e manifatturiere, ovvero le funzioni U4/1 e U4/2. • Funzioni agricole, ovvero le funzioni U6/1, U6/2, U6/3 e U6/4.
<i>Clausole di attuazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • La realizzazione della media struttura di vendita consentita ai sensi della presente scheda-norma è subordinata alla sistemazione della pavimentazione stradale delle vie Cairoli e Riberia, nei tratti a nord di via Saporiti. • La realizzazione della suddetta pavimentazione deve essere disciplinata da specifici articoli della convenzione attuativa del PL.

Ambito di Riserva per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale

AMBITO DI RISERVA	SVILUPPO PRODUTTIVO, INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Se = 90% ST • Vp = 10% ST
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Funzioni produttive e manifatturiere, ovvero l'artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (U4/1), depositi e magazzini (U4/2) = 100% SUL.
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> • IC = 50% • IP = 30% • H max = 10 m • Da = 1 albero/200 m² ST • Dar = 1 arbusto/300 m² ST da collocarsi preferibilmente sui confini e in particolar modo verso le zone agricole
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Funzioni residenziali (U1/1 e U1/2), esclusa la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m² per ogni azienda. • Funzioni commerciali con Cu M e Cu A, ovvero medie e grandi strutture di vendita (U2/2 e U2/3). • Funzioni terziarie limitatamente alle categorie U3/4, U3/6 e U3/9.
<i>Clausola di attuazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> • L'attuazione dell'Ambito è sottoposta a uno schema urbanistico unitario di iniziativa pubblica. • L'Ambito di Riserva può essere attuato solamente dopo il completamento delle previsioni insediative industriali/artigianali degli Ambiti di Trasformazione per attività produttive definiti dal DP. • L'Ambito di Riserva può essere attuato solo nei casi in cui l'Amministrazione Comunale ritiene che l'attuazione dell'ambito costituisca un interesse rilevante per il Comune. • L'Ambito di Riserva può essere attuato solamente da operatori che intendono sviluppare direttamente sia il progetto di trasformazione dell'area che la gestione dell'attività imprenditoriale. Il progetto urbanistico deve quindi essere finalizzato a uno specifico progetto di sviluppo industriale e non ad un progetto di valorizzazione immobiliare dell'area. • L'attuazione dell'Ambito di Riserva, come indicato dallo Studio di Incidenza, deve avvenire attraverso la realizzazione di un'Area Produttiva ecologicamente attrezzata, attuando gli interventi di compensazione finalizzati all'aumento della funzionalità degli elementi della Rete ecologica regionale. • L'attuazione dell'Ambito comporta modifiche integrative al DP.

Trasformazioni strategiche di scala territoriale

Tali trasformazioni riguardano la riqualificazione di aree o immobili in parte sottoutilizzati finalizzata al potenziamento della dotazione di servizi attualmente offerta alla cittadinanza.

Qualora per tali aree vengano previsti interventi pubblici o interventi di interesse pubblico o generale la loro attuazione non è soggetta alla predisposizione di piani o programmi attuativi. Altrimenti, facendo parte della Città della Trasformazione, si prevede l'utilizzo di strumenti urbanistici esecutivi relativi alla progettazione dell'intero ambito di trasformazione secondo quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/2005.

Le aree sottoposte a tale indicazione dalla tavola *QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale* sono cinque e rispondono alla strategia di potenziamento dei servizi esistenti e di dotazioni pubbliche offerte dal Comune.

Come annunciato, è possibile dividere le trasformazioni strategiche di scala territoriale in due tipologie che si riferiscono al grado di intervento previsto per la loro trasformazione:

- la riqualificazione degli immobili del Castello, del Colombarone e dell'ex macello/Piazza Calzolaio d'Italia;
- la trasformazione dell'area della Stazione ferroviaria e dell'area di Cascinetta della Croce lungo Corso Novara.

Per la riqualificazione del Castello, del Colombarone e dell'ex Macello/Piazza Calzolaio d'Italia il presente DP prevede un indirizzo di conservazione e recupero oltre che di valorizzazione. Tali indirizzi prevedono l'adozione di modalità di intervento che mirano:

- a riparare, rinnovare e sostituire le finiture degli edifici e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- a consolidare, rinnovare e sostituire le parti strutturali degli edifici, realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, modificare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari anche accorpandole;
- a conservare e recuperare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. A tali interventi appartengono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per le trasformazioni delle aree della Stazione ferroviaria e di Cascinetta della Croce, il DP prevede: nel primo caso un indirizzo generale di riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti e, nel secondo caso, la trasformazione a vocazione ludico-ricreativa.

Di seguito vengono ripresentate, similmente a quanto fatto per gli AT, le schede di trasformazione legate alle cinque Trasformazioni strategiche di scala territoriale.

**TRASFORMAZIONE
STRATEGICA****CORSO NOVARA E CASCINETTA DELLA CROCE***Composizione*

L'Ambito di Trasformazione si compone di tre parti: il **comparto A** costituito dai terreni posti a ovest di Corso Novara, il **comparto B** costituito dai terreni a sud della Cascinetta della Croce e dal **comparto C** costituito dalla Cascina stessa e dalle sue pertinenze.

Mix funzionale

- **Comparto A → Funzioni commerciali**, ovvero grandi strutture di vendita con superficie oltre i 2.500 m² (U2/3).
- **Comparto B → Funzioni terziarie** (U3/1, U3/2, U3/3a, U3/4, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8)
Funzioni turistico ricettive (U5/1, U5/2, U5/3)
- **Comparto C → Funzioni residenziali** (U1/1, U1/2)
Funzioni commerciali (U2/1)
Funzioni terziarie (U3/1, U3/4, U3/6)
Funzioni turistico-ricettive (U5/1, U5/3)

Indice e parametri

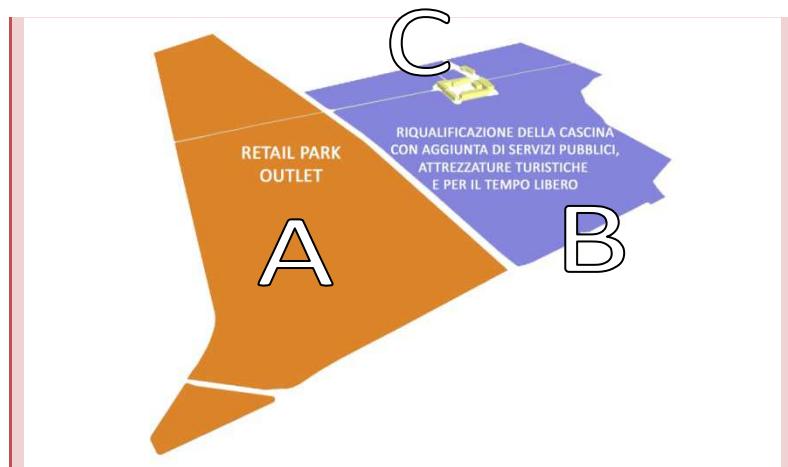
- **Comparto A → max SUL realizzabile = 55.000 m², H max = 20 m**
- **Comparto B → ET = 0,15 m²/m², H max = 10 m**. Dal computo della SUL e dall'altezza massima sono escluse eventuali strutture-contenitori per attrezzature dedicate allo svago, il tempo libero e l'intrattenimento. Tali attrezzature sono invece da computare nella SUL realizzabile.
- **Comparto C → Mantenimento della SUL di Cascinetta della Croce con possibile ampliamento del 10 %, H max = 10 m**

Per tutti i comparti valgono:
Da = 1 albero/100 m² ST
Dar = 1 arbusto/100 m² ST

Destinazioni d'uso escluse

- **Comparto A →** tutte quelle non comprese nel Mix funzionale
- **Comparto B →** tutte quelle non comprese nel Mix funzionale
- **Comparto C →** tutte quelle non comprese nel Mix funzionale

Schema d'indirizzo per la trasformazione



Indirizzi di trasformazione

L'area a trasformazione lungo C.so Novara dovrà essere sottoposta a due Piani Attuativi Comunali (anche separati) volti:

- 1) alla creazione di un *outlet* e di un *retail park*
- 2) alla realizzazione di insediamenti ricettivi, turistici, culturali e per il tempo libero.

L'attuazione della trasformazione dovrà inoltre prevedere il recupero della Cascinetta della Croce (attraverso un intervento diretto) con ampliamento della SUL e l'inserimento di funzioni quali residenza, alberghi, centri benessere, attrezzature culturali o pubblici esercizi.

Il comparto A "Retail Park Outlet" potrà assumere le caratteristiche di "struttura di vendita organizzata in forma unitaria" di cui al paragrafo 4.2.1 e, in specie, quale "parco commerciale", di cui al punto 4.2.1 comma 2 lettera b) della DGR n.VIII/5054 del 4 luglio 2007.

A completamento della trasformazione il DP individua un'area destinata alla realizzazione di una "Foresta di Pianura" con funzione di compensazione ambientale della stessa trasformazione. La realizzazione dell'intervento di compensazione dovrà essere quantomeno contestuale alla realizzazione dei nuovi insediamenti, trattandosi di una previsione da considerarsi unitaria.

L'Ambito di Trasformazione di Corso Novara si inserisce, quindi, all'interno del DP con risvolti di sviluppo e valorizzazione del patrimonio locale interagendo con la riqualificazione delle risorse esistenti.

L'attuazione di tale Ambito è vincolata al rispetto di quanto contenuto nell'atto unilaterale d'obbligo firmato in data 25.02.2009 e protocollato al n. 10473 il 2 marzo 2009.

Inoltre, relativamente all'area di 294.300 m², come individuata nell'atto unilaterale d'obbligo pervenuto il 12.11.2004 PG 33917 e citata nel dispositivo della delibera di

Clausola di attuazione

Consiglio Comunale di approvazione del PRG 2005, la stessa dovrà essere ceduta in proprietà al Comune di Vigevano prima dell'approvazione definitiva del PGT. Qualora non si ottemperasse alla cessione dell'area, nei termini suindicati, le previsioni contenute nella presente scheda saranno totalmente stralciate e l'intero Ambito destinato a zona agricola.

Il progetto urbanistico è quindi finalizzato a uno specifico progetto di sviluppo socio-economico locale e non ad una mera operazione di valorizzazione immobiliare dell'area.

L'attuazione dell'Ambito che interferisce con la Rete ecologica regionale (tavola QC_02 *Risorse ambientali*) dovrà mantenere o incrementare la permeabilità ecosistemica e limitare l'impatto paesaggistico.

Tali azioni potranno essere realizzate, ad esempio, attraverso la riqualificazione e l'implementazione delle aree a verde, l'inserimento di fasce vegetazionali, dune verdi e barriere antirumore lungo i fronti perimetrali degli insediamenti.

Durante la fase di progettazione definitiva di tale Ambito di Trasformazione strategica dovrà essere coinvolto attivamente il Consorzio Parco lombardo della Valle del Ticino ed il Comune di Cassolnovo per gli aspetti viabilistici.

TRASFORMAZIONE STRATEGICA

Mix funzionale

Indice e parametri

Destinazioni d'uso escluse

Schema d'indirizzo per la trasformazione

Indirizzi di trasformazione

EX MACELLO E PIAZZA CALZOLAIO D'ITALIA

- **Funzioni commerciali con Cu B**, ovvero esercizi di vicinato (U2/1).

- **Funzioni terziarie con Cu B**, ovvero pubblici esercizi (U3/1), terziario diffuso (U3/2), artigianato di servizio alla famiglia (U3/3a).

Parcheggio pubblico

- **ET = 0,15 m²/m²**
- **Mantenimento della SUL della Scuola Besozzi**
- **IP = 50%**
- **Altezza max H = 9,60 m**, compresi i piani attico o mansarda
- **Da = 1 albero/100 m² ST**
- **Dar = 1 arbusto/100 m² ST**

Tutte quelle non presenti nel Mix funzionale



L'area sottoposta a trasformazione che comprende gli spazi dell'ex macello e di Piazza Calzolaio d'Italia dovrà essere sottoposta a Piani Attuativi Comunali (anche separati) volti alla ristrutturazione e valorizzazione del complesso del macello e della Scuola Besozzi ormai obsoleta e inadeguata a tale funzione. La trasformazione dovrà puntare al potenziamento dell'area come nuovo polo a servizi per la collettività.

Inoltre saranno opportunamente valutate ipotesi di trasformazione che puntino alla valorizzazione del mercato ambulante, settimanalmente svolto in Piazza Calzolaio d'Italia, e alla risistemazione (anche sotterranea) del parcheggio libero che insiste sul medesimo spazio.

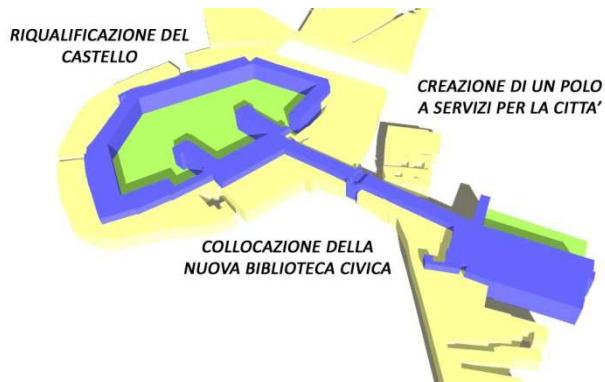
TRASFORMAZIONE STRATEGICA

Mix funzionale

Schema d'indirizzo per la trasformazione

CASTELLO

• Funzioni terziarie (U3/1, U3/4, U3/7)



Indirizzi di trasformazione

L'area sottoposta a trasformazione che comprende gli spazi del Castello dovrà prevedere la riqualificazione dell'immobile con lo scopo di ottenere il polo a servizi principale della città sia in termini d'immagine che per la tipologia delle funzioni inserite.

Funzioni escluse

Tutte quelle non presenti nel Mix funzionale

TRASFORMAZIONE STRATEGICA

Mix funzionale

Schema d'indirizzo per la trasformazione

COLOMBARONE

• Funzioni terziarie (U3/1, U3/2, U3/4, U3/5, U3/7)



Indirizzi di trasformazione

L'area sottoposta a trasformazione che comprende l'immobile del Colombarone in località Sforzesca deve puntare alla realizzazione di spazi pubblici (eventualmente dati in concessione a privati) con lo scopo di creare un secondo polo ludico/ricreativo della città, legato ad eventi occasionali e manifestazioni di rilevanza territoriale come ad esempio fiere e spettacoli.

Funzioni escluse

Tutte quelle non presenti nel Mix funzionale

TRASFORMAZIONE STRATEGICA

Mix funzionale

Indice e parametri

Destinazioni d'uso escluse

Schema d'indirizzo per la trasformazione

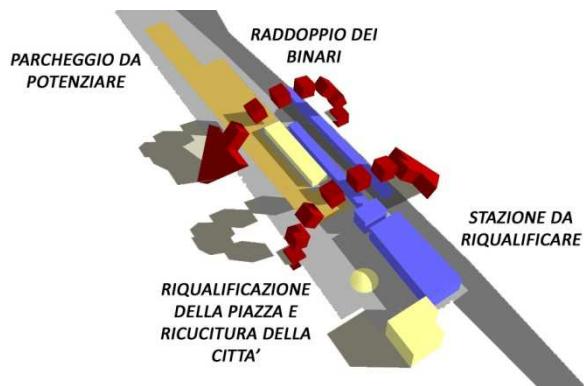
Indirizzi di trasformazione

STAZIONE FERROVIARIA

- Nuova stazione ferroviaria
- Parcheggi d'interscambio per almeno 1.200 posti auto
- Funzioni residenziali (U1/1 e U1/2) = min. 70% SUL
- Funzioni commerciali con Cu B, ovvero esercizi di vicinato (U2/1) = min. 10% SUL
- Funzioni terziarie con Cu B, ovvero pubblici esercizi (U3/1), terziario diffuso (U3/2) e artigianato di servizio alla famiglia (U3/3a) = min. 10% SUL
- Funzioni turistico-ricettive con Cu A, ovvero strutture alberghiere (U5/1) e centri congressuali (U5/3). = max. 2.500 m²
- Verde pubblico
- Quota flessibile = 10% SUL

- ET = 0,55 m²/m²
- IP = 50%
- Altezza max H = 16,00 m, compresi i piani attico o mansarda
- Da = 1 albero/100 m² ST
- Dar = 1 arbusto/100 m² ST

Tutte quelle non presenti nel Mix funzionale



La riqualificazione dell'ambito di proprietà di Reti Ferroviarie Italiane comprende l'attuale stazione, lo scalo ferroviario e altre aree adiacenti, in parte utilizzate a parcheggio pubblico e in parte sottoutilizzate. L'obiettivo principale dell'intervento è di creare un nuovo polo a servizi oltre che migliorare le prestazioni funzionali dell'area ferroviaria. Tale riqualificazione punta a donare un nuovo ruolo a un'area strategica sia a livello locale che sovra locale in quanto offre un servizio di accessibilità alla città. L'attuazione del comparto deve prevedere la creazione di un nodo di interscambio modale, l'inserimento di ampi spazi pubblici a verde oltre che alla ricucitura di due aree della città da sempre divise.

TRASFORMAZIONE EX CAPANNINA STRATEGICA

<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> area destinata a verde e attrezzature pubbliche = 50 % ST
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> Funzioni residenziali: U1/1 e U1/2 Funzioni commerciali: U2/1 (commercio di vicinato) Funzioni terziarie con Cu B e Cu M: U 3/1, U3/2, U3/3 a, U3/4, U3/5 e U3/6 ET = 1 m²/m² IP = 10% Altezza max H = 16,80 m Da = 1 albero/200 m² ST
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> Funzioni commerciali con Cu M e Cu A ovvero medie e grandi strutture di vendita (U 2/2 e U 2/3) Funzioni terziarie con Cu A: U3/7, U3/8 e U 3/9 Funzioni produttive e manifatturiere U4/1 e U 4/2 Funzioni turistico ricettive “tranne la funzione struttura alberghiere” U5/1 Funzioni agricole: U6/1, U6/2, U6/3 e U6/4
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	
<i>Schema d'indirizzo per la trasformazione</i>	
<i>Indirizzi di trasformazione</i>	<p>L'area dovrà essere sottoposta a piano attuativo finalizzato alla valorizzazione degli spazi pubblici adiacenti (sala Leoni), al recupero dei percorsi di accesso al parcheggio di via Trivulzio, tramite la creazione di spazi e percorsi pubblici altamente accessibili; il piano dovrà avere come obiettivo la ricucitura del tessuto urbano al fine di innescare un processo virtuoso di riqualificazione urbanistica e ambientale che coinvolge un più ampio quadrante urbano; dovrà inoltre essere aperta la visuale sull'area da via Balduzzi prevedendo la demolizione del muro di cinta esistente</p>
<i>Clausole di attuazione</i>	<p>La trasformazione è sottoposta a preventiva approvazione di piano attuativo, è dovrà seguire la procedura indicata nel successivo paragrafo 15.</p>

L'approvazione del piano attuativo è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Giunta Comunale che dovrà esprimersi previa acquisizione del parere della Commissione Urbanistica. La Giunta potrà suggerire modifiche o integrazioni alla proposta presentata. Il parere finale della Giunta Comunale sul progetto definitivo è da ritenersi vincolante ai fini dell'approvazione del piano attuativo

15. ATTUAZIONE DEL DP

Individuazione, classificazione e disciplina degli Ambiti di Trasformazione

Il presente DP individua le sei tipologie di AT, descritte al capitolo precedente, per le quali, a seconda dei casi, vengono in linea di massima previsti interventi di espansione o di ristrutturazione urbanistica che dovranno risultare pre-ordianti al perseguimento degli obiettivi di seguito elencati.

L’attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo (Ambiti di Trasformazione) indicati nel DP avviene prevalentemente attraverso i Piani Attuativi Comunali (PAC), costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale - Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati, etc. - (ai sensi dell’art. 12, comma 1 della LR 12/2005).

Per gli AT con St inferiore a 8.000 mq non è necessaria l’approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, ma è sufficiente un unico permesso di costruire esteso all’intera proprietà, subordinato alla stipula di una convenzione. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all’acquisizione del parere favorevole della Giunta Comunale. La convenzione dovrà prevedere la cessione al Comune o l’asservimento ad uso pubblico delle aree Vp nella quantità prevista nelle schede-norma di ciascun AT; qualora l’acquisizione delle aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere, in alternativa parziale della cessione o dell’asservimento ad uso pubblico, fino al 50% dell’area Vp, che all’atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell’acquisizione di altre aree. Per gli AT con St inferiore a 8.000 mq non è necessario il ricorso al mix funzionale previsto nelle schede-norma.

Gli AT sono graficamente individuati dall’Allegato n. 2 al DP “*Schede degli Ambiti di Trasformazione*”, la loro classificazione risponde principalmente alle riscontrate esigenze di differenziazione della loro disciplina e degli obiettivi da perseguire.

Come più volte detto nel presente documento le previsioni del DP relative gli AT non hanno “effetti diretti sul regime giuridico dei suoli” (di cui all’art. 8, comma 3 della LR/2005). Ne consegue che le previsioni stesse, non rientrano tra quelle conformative della proprietà a fini edificatori. Tali effetti saranno da riconoscere solo ai piani o programmi attuativi che saranno approvati in seguito alla definizione delle scelte di massima fatte con il presente documento; definizione che interverrà nel rispetto delle disposizioni di seguito elencate e che dovranno essere assunte anche come criteri di negoziazione.

Prefigurazione di massima degli indici di edificabilità, delle destinazioni d’uso e di altre previsioni

Il DP definisce solo in linea di massima i parametri che caratterizzano le sei tipologie di AT.

In linea generale sono state individuate tre principali tipologie di attuazione (si vedano le precedenti schede specifiche per gli AT): una prima legata al mantenimento di ampi spazi verdi pubblici e privati (AT ambientale) con indice di edificabilità territoriale ET pari a $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$; una seconda che permette il completamento delle aree più compatte della città (AT per insediamenti integrati) con indice di edificabilità territoriale ET pari a $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e una terza creata per lo sviluppo degli insediamenti produttivi e commerciali (AT per attività produttive) con indice di copertura IC pari al 50% della superficie territoriale ST. Altri indici sono stati adeguatamente attribuiti per le trasformazioni strategiche di scala territoriale che devono essere promosse mediante PAC secondo quanto previsto dalla specifiche schede.

Gli indici di edificabilità sono da considerarsi massimi e quindi non superabili se non in forza dell’eventuale concessione delle premialità di cui al successivo apposito punto. A seguito dei confronti e degli approfondimenti che potranno avvenire tra l’AC e i diretti interessati, e successivamente descritti, verranno definiti i pesi insediativi i quali potranno essere oggetto dei piani o programmi attuativi.

Nel corso dei confronti e degli approfondimenti con l’AC potrà essere riscontrata l’esigenza o l’opportunità di un contenimento dei pesi insediativi derivanti dall’applicazione del suddetto indice massimo di edificabilità e, quindi, l’esigenza o l’opportunità di un indice minore.

In particolare, l’esigenza del contenimento degli indici, potrà essere giustificata da ragioni di sostenibilità ambientale e/o urbanistica riscontrate a seguito degli approfondimenti con l’AC e alle verifiche aggiuntive rispetto a quella effettuata dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa al presente DP. Tale esigenza di verifica potrà essere riscontrata alla luce di necessarie, ulteriori e più approfondite analisi dei vari AT e delle loro relazioni con i contesti in cui ricadono.

Infine, i parametri urbanistici per i PAC potranno subire ulteriori adeguamenti se all’interno degli AT fossero presenti edifici da demolire. Nel caso di demolizione di edifici esistenti, ritenuta necessaria od opportuna in relazione alle scelte progettuali del PAC, verrà aggiunta una ulteriore edificabilità corrispondente, al massimo, al 20% della SUL degli edifici da demolire che potrà essere utilizzata all’interno degli AT.

Nelle schede di trasformazione per gli AT sono individuate, inoltre, le destinazioni d’uso che, in linea di massima, si ritiene possano essere in essi realizzate nonché le funzioni che invece si esclude possano essere insediate. L’indicazione di esclusione per tali funzioni ha valore vincolante.

Come avviene per gli Indici di edificabilità, anche le destinazioni d’uso da attribuire o escludere negli AT deve avvenire a seguito di consultazioni e approfondimenti con l’AC, nel rispetto degli indirizzi e dei vincoli precedentemente descritti e alla luce di verifiche relative alla fattibilità economica ed alla sostenibilità urbanistica ed ambientale.

Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane (“acque bianche”), la rete fognaria deve essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazioni tecniche ed economiche dimostrino l'impraticabilità di tale soluzione. La rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di “prima pioggia”.

A decorrere dall'approvazione del PGT, fino all'eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla Legge 319/76 e alla Legge 36/94, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l'ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:

- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle “acque bianche” e delle “acque nere”, il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico;
- alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle “acque bianche” nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di “prima pioggia”, la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell'intervento. Gli uffici pubblici competenti dovranno individuare il sistema tecnico più idoneo in rapporto alle caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

Definizione delle scelte e formazione di piani o programmi attuativi di iniziativa privata relativi agli AT

Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8, comma 2 lett. e) e comma 3 della LR 12/2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente DP relative agli AT e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo di iniziativa privata relativa agli AT stessi, venga avviato un procedimento avente ad oggetto confronti e approfondimenti necessari o utili per la definizione del progetto nonché eventuali concertazioni e negoziazioni nel rispetto dei criteri che di seguito verranno indicati in applicazione dell'art. 8, comma 2 della LR 12/2005.

Si prevede che gli interessati chiedano, con apposita istanza al Comune, di convocare una riunione preliminare nel corso della quale vengano individuate le questioni che, nella prospettiva di definire le scelte di massima del presente DP e successivamente redigere il progetto di piano o programma attuativo, debbono essere oggetto di consultazioni e approfondimenti con l'AC. La suddetta istanza potrà essere accompagnata dalla formulazione di una o più ipotesi di definizione delle suddette scelte di massima.

Il Dirigente del competente ufficio comunale provvederà a convocare detta riunione entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta stessa. A tale riunione, e alle successive, potranno essere chiamati a partecipare consulenti di fiducia del Comune e dei relativi proprietari e rappresentanti di Enti pubblici interessati.

Nel corso di tale riunione verranno individuate, assieme alle scelte di massima del piano o programma attuativo, anche le verifiche che risulteranno necessarie e opportune. A conclusione della riunione verrà decisa, considerando i tempi occorrenti per tali eventuali verifiche, la data della successiva riunione nel corso della quale si provvederà:

- agli approfondimenti occorrenti ai fini della definizione delle scelte di massima;
- alle eventuali definizioni delle scelte stesse;
- all'individuazione della soluzione dei problemi da affrontare al fine di promuovere una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti urbani e territoriali nei quali essi dovranno essere realizzati (previa acquisizione delle valutazioni della Giunta Comunale eventualmente ritenute necessarie dal Dirigente del competente ufficio del Comune).

Ai fini di cui sopra verrà redatto e sottoscritto dai partecipanti un documento conclusivo della fase in considerazione con il quale, si darà atto ove possibile, di formulazioni di ipotesi concordi e, ove necessario, della sussistenza di posizioni contrastanti o di dubbi ancora da superare.

I proprietari interessati rappresentanti la maggioranza, di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005, dopo la conclusione della fase di confronto presentano al Comune uno Schema di Assetto Preliminare (SAP) costituito da elaborati contenenti almeno le seguenti indicazioni:

- gli obiettivi specifici da perseguire nelle parti di città interessate e la loro relazione con gli obiettivi generali del DP;
- i caratteri del contesto insediativo, ambientale e socioeconomico;
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela;
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico;
- l'assetto urbanistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, comprensivo delle modalità di soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto stabilito negli Ambiti di Trasformazione;

- i criteri per la qualità della progettazione esecutiva, con l'indicazione delle eventuali parti da sottoporre a eventuali concorsi di progettazione;
- le previsioni di massima relative alle modalità di attuazione dei piani o programmi attuativi;
- la valutazione della fattibilità economica con l'individuazione delle risorse pubbliche e private disponibili;
- la valutazione dei probabili impatti sul contesto socioeconomico.

Entro 30 giorni dalla data della presentazione dello Schema di Assetto Preliminare la Giunta comunale, acquisita anche conoscenza delle risultanze del confronto di cui sopra, con apposito atto si pronuncerà sulle ipotesi di soluzione prospettata sulla base delle risultanze dell'istruttoria del competente ufficio. La Giunta potrà, con detto atto, indicare come necessarie o comunque suggerire modifiche o integrazioni della proposta di definizione avanzata dagli interessati con lo Schema di Assetto Preliminare nella prospettiva della redazione del progetto di piano o programma attuativo.

Dopo la pronuncia della Giunta comunale, i proprietari interessati potranno comunque, accettando o meno richieste o suggerimenti di modifiche, far redigere il progetto di piano o programma attuativo da sottoporre per l'eventuale accettazione della prospettata definizione e poi, per l'adozione alla Giunta comunale e l'approvazione al Consiglio comunale.

Si prevede, infine, che a seguito di tale processo di confronto, i vari progetti di PAC o PII debbano essere sottoposti ad una forma di pubblicizzazione consistente nella realizzazione di platici e *rendering* o *video-rendering* da presentare agli abitanti delle zone interessate dagli interventi durante degli incontri la cui finalità è di rendere esplicativi gli effetti derivanti dall'ipotesi di trasformazione urbanistica.

Definizione delle scelte e formazione di piani o programmi attuativi relativi agli AT per iniziativa del Comune – Adempimenti preliminari

Il Comune si riserva di assumere direttamente, in particolare per quanto riguarda gli AT che presentano maggior rilevanza, iniziative finalizzate alla definizione delle scelte di massima ad essi relative contenute nel DP e all'approvazione di piani o programmi attuativi di iniziativa pubblica.

Il Comune provvederà agli approfondimenti e alle verifiche necessarie alla realizzazione dello Schema di Assetto Preliminare assumendo le iniziative ritenute necessarie od opportune e promuovendo consultazioni con i proprietari interessati, con gli abitanti della zona e con soggetti portatori di interessi diffusi.

Premialità: limiti e condizioni

Si prevede che nella fase di processo di pianificazione che va dall'approvazione del PGT alla definizione delle scelte di massima dello Schema di Assetto Preliminare fino all'adozione e all'approvazione dei PAC o PII, si consideri la possibilità di concedere incentivi o premialità, in termini di incremento della volumetria, esclusivamente nel caso di PAC o PII che possono godere di incentivazione edificatoria precedentemente definita al capitolo 14 al paragrafo “Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica”, e negli altri casi contemplati dalle disposizioni di Legge stesse.

Tale concessione sarà possibile solo alle condizioni indicate al capitolo 14 del presente documento le cui previsioni sono da assumere come parte integrante della presente disciplina.

La concessione di incentivi o premialità potrà essere oggetto di motivata richiesta da parte dei proprietari interessati a promuovere interventi negli AT che potrà essere inserita o allegata alla richiesta di riunione preliminare descritta ai capitoli precedenti o anche essere successivamente presentata nel corso del procedimento che, per la definizione delle scelte di massima del presente DP, verrà avviato in applicazione delle disposizioni di cui alla presente disciplina.

Gli approfondimenti e le verifiche occorrenti al fine di definire un'ipotesi di concessione degli incentivi o delle premialità suddette dovranno intervenire nelle fasi di procedimento antecedenti la definizione del progetto di piano o programma attuativo.

In ogni caso, la concessione o meno degli incentivi o delle premialità è sottoposta alla pronuncia del Consiglio Comunale, che indicherà le condizioni per ottenere gli incentivi e le premialità e le previsioni aventi ad oggetto le obbligazioni degli operatori che dovranno essere a tal fine inserite nelle convenzioni relative all'attuazione dei piani o programmi attuativi.

Modifiche dei perimetri degli AT

Possono essere riscontrate e avanzate proposte di modifica dei perimetri degli AT durante le fasi di confronto e consultazione per piani o programmi attuativi di iniziativa sia privata sia pubblica.

Le modifiche sono ammesse solo se hanno ad oggetto mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito a verifiche sullo stato dei luoghi, se hanno ad oggetto lo stralcio di aree di limitata estensione la cui esclusione dall'ambito risulti possibile senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il PAC o, infine, ai fini di suddivisione di un AT in più AT.

Altre disposizioni relative agli AT

Nei vari AT fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi sono ammesse esclusivamente le seguenti modalità di intervento:

- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro e risanamento conservativo.

Ai sensi dell'art. 65, comma 1 *quater* della LR 12/2005, come anche previsto dall'art. 55.02 del PdR, non è ammessa la trasformazione a fini abitativi dei sottotetti degli edifici ricadenti negli AT e di quelli previsti dai PAC o PII realizzati negli AT.

16. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Le seguenti disposizioni definiscono gli indirizzi dell'azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento il cui rapporto con il DP è definito dall'articolo 87 della LR 12/2005.

Il DP, in seguito all'entrata in vigore del PGT, sostituisce *in toto* il “Documento di Inquadramento” approvato con deliberazione del CC n. 94 del 20 dicembre 2000 e modificato dalla deliberazione del CC n. 48 del 19 luglio 2004 integrandolo.

Gli interventi da realizzarsi, attraverso Programmi Integrati d'Intervento (PII), devono avere le priorità e i contenuti di seguito definiti che specificano le prescrizioni contenute all'articolo 87 della LR 12/2005.

L'Amministrazione Comunale (AC) si riserva di valutare l'idoneità delle infrastrutture necessarie per la funzione prevista dal Programma, in particolare di quelle relative alla mobilità, ed eventualmente di negare la realizzazione del PII. L'entità dell'onere relativo alle nuove infrastrutture sarà definito in fase di convenzione.

Il PII è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- la previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- la compresenza di tipologie e modalità di intervento intergrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Il DP non individua graficamente i possibili ambiti di applicazione dei PII, lasciando all'attuazione ordinaria degli AT, attraverso i PAC, l'indirizzo e la vocazione trasformativa della città. Pertanto l'integrazione del Documento di Inquadramento all'interno del DP, che disciplina la normativa inerente i PII, costituisce l'intenzione di cogliere e risolvere specifiche esigenze manifestate dagli operatori sul territorio. Tali esigenze devono, in ogni caso, oltre che soddisfare i requisiti di seguito elencati, esprimere interessi coerenti con gli indirizzi di sviluppo e trasformazione indicati dal DP.

Attraverso la realizzazione di PII si individua una nuova modalità di reperimento delle aree a standard, alternativa alla cessione gratuita al Comune, che consiste nella realizzazione ed eventuale gestione di opere di interesse generale da parte dei soggetti attuatori (“standard qualitativo”).

Criteri generali

Il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard, da cedere all'interno del perimetro del PII, può essere effettuato solo nel caso in cui tali aree non siano reperibili all'interno dell'area stessa (la quota di parcheggi da cedere non può comunque essere monetizzata).

Dove non diversamente specificato, il recupero è da intendersi come definito dall'articolo 3, comma 1 del DPR 380/01 lettere fino alla f) compresa.

Gli indici urbanistici di tutti i PII devono essere commisurati, e in ogni caso mai superiori, agli indici urbanistici dei tessuti adiacenti l'area d'intervento oggetto del PII.

Gli indici di edificabilità per i PII pertanto, salvo deroghe per interventi che l'AC ritenga di interesse pubblico particolarmente rilevante, sono i medesimi di quelli definiti per ogni tessuto o zona della città esistente o, in alternativa, se la SUL esistente superasse tali indici, il PII può prevedere il recupero totale della stessa SUL esistente.

Per i PII in aree produttive dismesse l'indice urbanistico da utilizzare per il progetto è quello che permette il recupero totale della SUL esistente.

Le dotazioni di parcheggi pubblici e di interesse pubblico debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del PII o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali o di attività terziarie aperte al pubblico. Qualora non sia possibile in alcun modo reperire i parcheggi all'interno del perimetro del PII, questi devono essere collocati a distanza non superiore a 300 metri dall'area oggetto di intervento.

La quota di standard da reperire nei PII equivale a 25 m²/ab teorico insediabile per insediamenti residenziali e pari al 10% della ST di progetto per insediamenti produttivi e 100% della SUL per insediamenti commerciali.

In particolare, i PII si applicano:

- nella Città Storica al fine di coordinare gli interventi diretti privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- nella Città Consolidata al fine di ristrutturare impianti urbanistici disomogenei e incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.

Ambiti di possibile attuazione dei PII

I PII possono essere realizzati:

- nei tessuti della Città Storica,
- nei tessuti della Città Consolidata,
- nei tessuti della Città Diffusa,
- nelle aree per Servizi pubblici,
- nelle aree per Attrezzature private di uso pubblico
- nelle aree per Attrezzature sportive private

nelle aree dismesse o sottoutilizzate indipendentemente dall'indicazione urbanistica.

negli Ambiti di Trasformazione

Pertanto, i PII non sono ammessi:

- nei tessuti agricoli;
- nelle zone a “verde privato” della Città Consolidata,

Criteri di priorità nella selezione dei PII

Costituiscono criteri di priorità nella selezione dei PII:

- le proposte di interventi su aree interessate da fenomeni di degrado sociale;
- i programmi volti alla realizzazione di ERS secondo quanto specificato dal PdS;
- la ricollocazione di aree produttive irrazionalmente dislocate e interventi su aree industriali, artigianali e commercio all'ingrosso dismesse.

Interventi nella Città Storica

Gli interventi nella **Città Storica**, che abbiano come obiettivo il risanamento, il recupero e la riqualificazione degli immobili interessati sono, insieme a quelli in aree periferiche e aree produttive da recuperare, privilegiati nell'attuazione del PII.

Non sono consentiti nella Città Storica interventi su aree libere. È consentito il recupero della SUL esistente comprensivo delle superfetazioni.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni:

- non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- le distanze fra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Come per tutti i tessuti costituenti la Città Storica non sono possibili interventi di nuova edificazione mentre sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. Le eventuali trasformazioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

Interventi nelle aree industriali dismesse o irrazionalmente dislocate

I PII possono porsi come obiettivo il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, sottoutilizzate o dislocate all'interno di tessuti prevalentemente residenziali e produttivi della **Città Consolidata**.

La ricollocazione delle attività, è consentita a condizione che l'operatore sia proprietario di un'area disponibile, ne abbia l'usufrutto o ne abbia assunto l'impegno

all'acquisto. L'idoneità dell'area ai fini della ricollocazione dell'attività industriale, è valutata in sede di istruttoria del PII, in relazione al contesto urbanistico e alla dotazione delle urbanizzazioni e infrastrutture (si ricorda che all'esterno della zona IC non può essere ricollocata alcuna attività industriale).

Nel caso di ricollocazione di azienda in attività, deve essere presentato un unico PII, il quale contempli sia l'intervento sull'area dove è originariamente ubicata l'azienda, che quello sull'area su cui si prevede il trasferimento. La relativa convenzione deve garantire la realizzazione di interventi previsti dal Programma su entrambe le aree, secondo le modalità indicate dalla convenzione stessa.

Gli indici da rispettare nell'area su cui viene ricollocata l'azienda sono i medesimi assegnati agli "Ambiti di trasformazione per attività" individuati dal DP.

Interventi in aree destinate dal PGT ad attrezzature pubbliche mediante prescrizione vincolante sia efficace che inefficace per scadenza del termine quinquennale

I PII interessanti ambiti già soggetti a disciplina del PdS, in aggiunta alla dotazione di aree per standard necessaria secondo quanto previsto dalla LR 12/2005, devono prevedere un'ulteriore dotazione corrispondente almeno al 100% della Superficie territoriale (ST) anche mediante cessione di aree al di fuori dell'ambito di intervento.

Nel caso in tali aree sia prevista la realizzazione di ERS, la quota di aree aggiuntive a standard deve corrispondere almeno al 60% della Superficie territoriale (ST) dell'ambito.

È previsto che, in luogo delle cessioni suddette, venga sottoscritto dagli operatori l'impegno a realizzare direttamente attrezzature di interesse pubblico o generale o, in alternativa, che tali aree di cessione vengano monetizzate.

Previsioni relative alle modalità di rispetto delle prescrizioni inerenti il reperimento degli standard

La cessione di aree pubbliche ai fini della realizzazione di PII deve prevedere la piena utilizzazione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale per una loro infrastrutturazione primaria e secondaria ovvero:

- in tali aree non devono essere necessari interventi di bonifica a carico dell'AC;
- in tali aree devono essere garantite adeguate condizioni di salubrità e di sicurezza.

Per garantire l'adeguato reperimento di aree a standard, la convenzione di attuazione dei PII deve contenere:

- la destinazione specifica del complesso da realizzare;
- l'individuazione specifica di attrezzature e servizi pubblici che, in sostituzione di quelli previsti, potranno essere insediati;
- la specificazione delle condizioni economiche di accesso ai servizi qualora questi siano privati ad uso pubblico;

- la redazione di un atto d'asservimento o regolamento d'uso (di cui all'art. 10.06 delle NA del PdS) che garantisca il mantenimento del servizio erogato qualora tale servizio sia privato ad uso pubblico;
- la certificazione che, in rapporto alla nuova popolazione insediabile prevista dal PII, venga verificato il nuovo fabbisogno di servizi relativo al bacino d'utenza su cui il PII interviene (il calcolo del fabbisogno di standard per corrispettivo bacino d'utenza è esplicitato dal PdS) e che tale fabbisogno sia adeguatamente soddisfatto dal reperimento dello standard qualitativo previsto.

È escluso che i costi di realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale possano essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Solo nel caso in cui non sia possibile reperire e adeguate dotazioni di standard mediante cessioni in grado di soddisfare il nuovo fabbisogno aggiuntivo di servizi previsto dal PdS per i singoli bacini d'utenza, è possibile ricorrere alla monetizzazione degli standard.

Documentazione minima a corredo dei PII

- Tavola grafica a scala 1:10.000 su CTR e supporto informatico con individuazione del comparto d'intervento, i sistemi ambientali e infrastrutturali, i servizi e le previsioni di Piano significative;
- Tavola grafica a scala 1:500, 1:1.000 o 1:2.000 con lo stato di fatto della mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici e i profili altimetrici;
- Localizzazione rispetto agli elaborati costituenti il PGT con individuazione dell'area di intervento;
- Planovolumetrico in scala 1:200, per interventi su aree di superficie < 5.000 m², in scala 1 : 500 per interventi su aree di superficie > 5.000 m²;
- Simulazioni tridimensionali del progetto d'intervento attraverso *rendering*, *videorendering*, plastiche o altre forme di visualizzazione tridimensionale dell'area in oggetto e del contesto;
- Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 o 1:200;
- Planimetria in scala 1:200 o 1:500 con indicazione degli edifici circostanti e relative altezze;
- Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- Documentazione fotografica a colori con indicazione dei punti di rilievo fotografico (no tipo polaroid);

- Relazione con indicazioni circa la finalità dell'intervento, il calcolo degli standard, gli effetti dell'intervento su suolo, acqua e aria, la valutazione d'impatto acustico, la compatibilità geologica ed degli effetti sui servizi;
- Relazione di fattibilità economica;
- VIA (Valutazione di Impatto Ambientale) nei casi di interventi su aree con superficie superiore a 100.000 m²;
- Estratto di mappa catastale prodotto dall'UTE di Pavia aggiornato a non più di tre mesi prima della data di presentazione della richiesta di PII;
- Copia dell'atto di proprietà;
- Schema di convenzione;
- Dichiarazione irrevocabile di assenso da parte di tutti i proprietari.

La proposta iniziale si avvia con:

- Planivolumetrico indicante lo schema di massima del progetto;
- Relazione tecnica con finalità ed elementi quantitativi;
- Relazione economica;
- Estratto di mappa catastale aggiornato a non più di tre mesi prima della data di presentazione della richiesta di PII;
- Copia dell'atto di proprietà.

Procedimento di approvazione e attuazione

Il procedimento di approvazione e attuazione dei PII è soggetto alle prescrizioni contenute negli artt. 92 e 93 della LR 12/2005.

Allegati

a) ALLEGATO A - Costi della monetizzazione:

Città Storica: € 87,80/m²

Città Consolidata: € 67,14/m²

Città Diffusa: € 67,14/m²

Città Pubblica: € 56,81/m²

In caso di interventi che prevedano una destinazione produttiva le suddette monetizzazioni al m² saranno pari a:

Città Storica: € 77,47/m²

Città Consolidata: € 56,81/m²

Città Diffusa: € 56,81/m²

Città Pubblica: € 46,48/m²

b) ALLEGATO B - Elenco della documentazione da allegare in caso di approvazione del PII con valore anche di permesso di costruire:

- MODULO DI ESAME (disponibile presso il Servizio Edilizia Privata - Accettazione Progetti) debitamente compilato e corredata di una marca da bollo da € ..., firmato dal Committente, dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dalla Ditta Esecutrice, se già nominata;
- DUPLICE COPIA DEI GRAFICI ESPLICATIVI (PIANTE-SEZIONI E PROSPETTI) in opportuna scala e sufficientemente quotati, in merito allo stato di fatto - finale e sovrapposto delle opere progettate, il tutto debitamente vistato dal tecnico progettista;
- STRALCIO DI ZONA INTERESSATA DAL RISPETTIVO DOCUMENTO DEL PGT vigente, in scala 1:2.000 con l'identificazione dell'area interessata;
- CALCOLI PLANIVOLUMETRICI per la verifica dell'indice edificatorio, ove prescritto, vistati dal tecnico progettista;
- SCHEDA COSTO DI COSTRUZIONE ED ONERI, ai sensi della Legge 10/77, come modificata dal DPR 380/2001, debitamente vistata dal tecnico progettista;
- COMPUTO METRICO DELLE OPERE, ove prescritto, debitamente vistato dal tecnico progettista;
- FOTOCOPIA ATTO DI PROPRIETÀ O TITOLO DI POSSESSO, completo dei dati di avvenuta registrazione, relativo all'immobile od al sedime;
- FOTOCOPIA CONCESSIONE IN SANATORIA, nel caso di intervento su beni soggetti a Condono Edilizio - Legge 47/85, Legge 724/94 e successive modificazioni ed integrazioni;
- DOCUMENTAZIONE PER PARERE ASL , ove prescritto;
- COPIA PARERE ASM, ove prescritto

Per gli interventi in Città Storica

- STRALCIO DI ZONA DEL PGT in scala 1:500 con l'identificazione dell'area interessata;
- SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO, ove prescritto;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- COPIA PARERE SOPRINTENDENZA, ove prescritto.

17. PROGETTI URBANI

Il Progetto urbano è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del DP, relative a parti di città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano, non specificatamente individuati dallo stesso DP, comprendendo aree e infrastrutture anche sottoposte a differenti strumenti o modalità d'intervento, in ragione dell'opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo.

Tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle soluzioni proposte, che dovranno altresì assicurare elevati livelli di qualità urbana e ambientale.

Analogamente a quanto deve avvenire per la formazione di piani o programmi relativi agli AT, anche la procedura di Progetto urbano è soggetta alla predisposizione dello Schema di Assetto Preliminare così come definito precedentemente.

Lo Schema di Assetto Preliminare è approvato dalla Giunta Comunale e depositato e pubblicato per un periodo di quindici giorni; entro i successivi quindici giorni chiunque può presentare contributi partecipativi all'assetto urbanistico proposto. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari diversi dai soggetti proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.

Sulla base dello Schema di Assetto Preliminare, dei contributi partecipativi, delle adesioni allo Schema di Assetto Preliminare e di eventuali osservazioni poste in sede di Conferenza interna dei servizi è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, la cui approvazione è di competenza del Consiglio Comunale, che, ove occorra, adotterà le necessarie modifiche al DP.

Il Progetto urbano individua, mediante elaborati grafici, normativi e descrittivi, gli interventi diretti e quelli indiretti finalizzati alla sua attuazione, utilizzando, in quest'ultimo caso, lo strumento del PII.

18. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DELLA TRASFORMAZIONE URBANA

Come anticipato il compito del DP è determinare gli obiettivi di sviluppo quantitativo complessivo del PGT. L'indicazione di sviluppo fornita dal DP definisce una quantificazione del dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione previsti nel presente documento.

La tabella che segue riporta la quantificazione degli AT individuati dal DP e stima, seguendo gli indirizzi di trasformazione indicati dal presente documento, gli abitanti teorici insediabili e la relativa quantificazione di abitazioni e stanze contenute nelle previsioni di sviluppo indicate dal DP. Gli "abitanti teorici" sono tali solo ai fini del computo degli standard urbanistici.

Il calcolo degli abitanti teorici è attribuito attraverso una quota stimata per ogni abitante da insediare di 50 m² di Superficie utile linda (SUL). Tale stima deriva dal progressivo aumento della quota definita dal DI n. 1444 del 2 aprile 1968, ovvero il Decreto che ha introdotto gli standard urbanistici in attuazione della Legge n. 765 del 1967 detta "Legge Ponte". Tale Decreto dispone che, salvo dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 m² di SUL (pari a circa 80 m³ vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 m² (pari a circa 20 m³ vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Attualmente, viste le dinamiche di progressivo aumento dei livelli di *comfort* abitativo, si considera attendibile definire in 50 m² di SUL la superficie media con cui stimare la quota di abitanti teorici insediabili.

Come si evince dalla tabella gli abitanti teorici insediabili in massima attuazione degli AT previsti dal DP sono circa 4.501 abitanti. Sapendo che il numero medio di componenti per famiglia in Vigevano è di 2,2 abitanti/famiglia si stima che la previsione di insediamento di nuove famiglie teoriche sarà di circa 2.046 famiglie.

Pertanto, attraverso l'attuazione indiretta del Piano, la capacità insediativa massima per il Comune è di 66.625 abitanti teorici.

La stima delle abitazioni realizzabili è determinata dalla previsione di una quota indicativa di 450 m³ per abitazione equivalenti a 150 m². Tale previsione comporta una componente media di 3 abitanti per abitazione. Dividendo la SUL residenziale totale prevista dagli AT per la stima dei componenti medi per abitazione si ipotizza un aumento massimo di 1.476 abitazioni.

Secondo quanto definito dall'analisi delle caratteristiche del patrimonio edilizio, presentante negli *Ambienti vicini* del presente documento, si definisce il patrimonio teorico di stanze edificabili. Ovvero, sapendo che il rapporto è di 3,51 stanze per abitazioni, si ha una stima ipotetica di stanze realizzabili secondo la previsione di attuazione massima degli AT di 5.181 stanze.

	ST m²	ST cessione Vp m²	SUL realizzabile m²	Pop.ne massima insediabile	Abitazioni massime realizzabili	Stanze massime realizzabili
AT Ambientale	972.703	486.351	145.905	2.755	901	3.163
AT per insediamenti integrati	325.324	130.129	97.597	1.746	575	2.018
AT per attività	596.963	58.197	290.989			
Total dimensionamento degli AT	1.894.990	674.677	534.491	4.501	1.476	5.181

IV – GLOSSARIO



19.GRANDEZZE URBANISTICHE

voce	definizione
<i>Superficie territoriale ST</i>	misura in m ² la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
<i>Superficie fondiaria SF</i>	misura in m ² la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
<i>Superficie coperta SC</i>	misura in m ² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi. In tutti i casi ad esclusione degli edifici per attività produttive e commerciali sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato. Nel caso di edifici per attività produttive e commerciali sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 5,00 m dal filo del fabbricato. Dal computo della SC sono escluse le pensiline a copertura di parcheggi se realizzate con coperture permeabili fino a una profondità di 5 metri per ogni fila di parcheggi.
<i>Superficie permeabile SP</i>	misura la quota di SF che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque; per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti così da garantire un costante apporto di acqua piovana alla falda. Sono quindi da considerarsi permeabili ai fini del calcolo dell'IP: <ol style="list-style-type: none">a) prato, sterrato o pavimentazione permeabile in percentuale secondo le caratteristiche del materiale utilizzato;b) piazzali e parcheggi, che raccolgono acque di dilavamento, le quali, precedentemente disolate, vengano convogliate negli strati superficiali del sottosuolo; Non sono considerati permeabili ai fini del calcolo dell'IP: coperture di edifici, che raccolgano le acque, convogliate in una rete separata e poi negli strati superficiali del sottosuolo.

Carico urbanistico Cu

è l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso. È classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.

esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 o 200 m² di superficie di riferimento. Nel calcolo delle Da e Dar sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento.

Devono essere preferibilmente utilizzate le seguenti essenze arboree ed arbustive:

strato arboreo - *quercus robur* (farnia), *carpinus betulus* (carpino), *ulmus minor* (olmo), *prunus avium* (ciliegio), *acer campestre* (acero), *populus nigra* (pioppo nero), *populus alba* (pioppo bianco), *alnus glutinosa* (ontano), *populus tremula* (pioppo tremulo), *malus sylvestris* (melo selvatico), *fraxinus ornus* (orniello), *tilia cordata* (tiglio riccio), *fraxinus excelsior* (frassino), *salix alba* (salice bianco), bagolaro *celtis australis* (bagolaro)

strato arbustivo - *corylus avellana* (nocciolo), *euronymus europaeus* (fusaggine), *cornus mas* (corniolo), *cornus sanguinea* (sanguinello), *crataegus monogyna* (biancospino), *sambucus nigra* (sambuco), *ligustrum vulgare* (ligusto), *rosa canina*, rovo, *prunus spinosa* (prugnolo), *laurus nobili* (alloro).

In alternativa alla messa a dimora entro la superficie di riferimento, verificata comunque l'adeguatezza degli interventi di mitigazione, può essere valutata, qualora siano verificate le condizioni e le possibilità, la piantumazione su aree indicate dall'Amministrazione Comunale per una quota di alberi e arbusti non superiore al 40% della dotazione prevista.

Densità arborea Da
Densità arbustiva Dar

20.GRANDEZZE EDILIZIE

voce	definizione
<i>Superficie utile lorda SUL</i>	misura in m ² la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno inoltre computate nella SUL i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili in applicazione della LR 15/96 e successive modifiche.
<i>Elementi esclusi dal computo della SUL</i>	<p>dal computo della SUL sono escluse:</p> <ul style="list-style-type: none">• la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atrii (compresi i corridoi comuni ad essi collegati) relativi a edifici con più unità immobiliari; negli edifici monofamiliari la superficie del vano scala deve essere esclusa una sola volta;• la superficie dei vani tecnici, dei vani per il ricovero dei cassonetti finalizzati alla raccolta differenziata e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;• spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, vani scala esterni, ma coperti, di accesso ad una singola unità quando la superficie di tali spazi sommata non superi il 35% della SUL complessiva; nelle aree in cui sia verificato il superamento della SUL consentita dall'indice di edificabilità fondiaria EF o dall'indice di copertura IC, gli elementi accessori possono essere realizzati esclusivamente con ampliamento una tantum qualora sia consentito dalla disciplina specifica a cui è sottoposta l'area stessa; nei tessuti della città storica nei quali le modalità di intervento non consentono ampliamenti di Sul gli elementi accessori possono essere realizzati esclusivamente con ampliamento una tantum qualora sia consentito dalla disciplina specifica a cui è sottoposto il tessuto stesso;• i soppalchi, quando non superino il 25% della SUL del locale soppalcato;• i locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,80 m, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando la porzione realizzata esternamente alla

<i>Volume V</i>	Superficie coperta non superi il 35% della Superficie coperta SC. • coperture e tensostrutture a carattere stagionale Nel calcolo dell'altezza dei locali emergenti la quota di sistemazione del terreno corrisponde alla quota media di sistemazione definitiva del terreno escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso misura in m ³ la somma dei prodotti della SUL di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.
<i>Numero di piani P</i>	il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la SUL esistente o da realizzare.
<i>Altezza dei fabbricati H</i>	l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media ponderale interna di 1,50 m. In caso di altezza media ponderale interna superiore a 1,50 m, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde: <ul style="list-style-type: none">• alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo stradale;• alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso. In deroga al limite di altezza H, come sopra definita, è consentita la realizzazione di volumi tecnici relativi al fine corsa ascensori, vani scala e volumi tecnici connessi alla installazione di fonti energetiche rinnovabili.
<i>Superfetazioni</i>	sono le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini etc.
<i>Distanza tra i fabbricati DF</i>	è la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a 2,00 m,

Distanza dai confini DC

sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi.

Distanza dalle strade DS

è la distanza tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a 2,00 m, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

è la distanza tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada e il limite della zona per la viabilità esistente o prevista dal PGT; tale distanza si misura dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a 2,00 m, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite della zona per la viabilità esistente o prevista dal PGT.

21. DEFINIZIONI EDILIZIE

voce	definizione
Abitazione	ai fini del censimento per abitazione si intende un insieme di vani, o anche un vano solo, destinato funzionalmente ad uso di alloggio, che dispone di un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio e simili e che alla data del Censimento è occupato o è destinato ad essere occupato da una famiglia o da più famiglie coabitanti.
Stanza	per stanza si intende un ambiente o locale, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, se possiede tali caratteristiche, è considerata stanza.

22.INDICI

voce	definizione
<i>Indice di edificabilità territoriale ET</i>	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in m ² /m ² .
<i>Indice di edificabilità fondiaria EF</i>	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in m ² /m ² .
<i>Indice di copertura IC</i>	esprime, in percentuale, il rapporto tra la Superficie coperta SC e la Superficie fondiaria SF di pertinenza dell'edificio.
<i>Indice di permeabilità IP</i>	esprime, in percentuale, il rapporto minimo ammissibile tra SP e SF. Per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti attraverso il recapito alla fognatura pubblica delle acque di dilavamento dei piazzali e dei parcheggi mentre le acque di copertura devono essere raccolte in una rete separata e convogliate negli strati superficiali del sottosuolo così da garantire un costante apporto di acqua piovana alla falda.

23.CATEGORIE D'INTERVENTO ECOLOGICO AMBIENTALE

voce	definizione
<i>Valorizzazione ambientale VLA</i>	comprende l'insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglietti o di sistemi di siepi.
<i>Miglioramento bio energetico MBE</i>	comprende l'insieme di interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bioclimatiche ed energetiche degli edifici, mediante la regolazione climatica degli edifici secondo i principi della bioarchitettura, l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili, il recupero delle acque reflue e meteoriche per gli usi non idropotabili, l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili.

24.CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO

voce	definizione
<i>Sei classi funzionali</i>	<p>1.Funzioni residenziali</p> <p>2.Funzioni commerciali</p> <p>3.Funzioni terziarie</p> <p>4.Funzioni produttive e manifatturiere</p> <p>5.Funzioni turistico-ricettive</p> <p>6.Funzioni agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • U1/1 Abitazioni residenziali e relativi depositi e scantinati (Cu B) • U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B) • U2/1 Esercizi di vicinato e relativi depositi e magazzini (superficie di vendita fino a 250 m²) (Cu B) • U2/2 Medie strutture e relativi depositi e magazzini (superficie di vendita da 250 a 2.500 m²) (Cu M) • U2/3 Grandi strutture e relativi depositi e magazzini (superficie di vendita oltre 2.500 m²) (Cu A) • U2/4 locali non presidiati destinati alla distribuzione automatica di bevande ed alimenti (Cu B) • 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, sedi per circoli ricreativi) (Cu B) • U3/3 Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B) • 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, attrezzature scolastiche, asili, case di riposo, baby parking, palestre(Cu M) • U3/7 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, sale gioco (Cu A)
<i>Funzioni residenziali</i>	
<i>Funzioni commerciali</i>	
<i>Funzioni terziarie</i>	

	<ul style="list-style-type: none">• U3/8 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisala (Cu A)• U3/9 Complessi direzionali (Cu A)• U4/1 Artigianato produttivo, artigianato di servizio all'auto, industria e commercio all'ingrosso(Cu M)• U4/2 Depositi e magazzini di attività produttive e manifatturiere(Cu M)• U5/1 Strutture alberghiere (Cu A)• U5/2 Altre strutture ricettive (campeggi, ostelli, ecc.) (Cu B)• U5/3 Centri congressuali (Cu A)• U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo)
<i>Funzioni produttive e manifatturiere</i>	<ul style="list-style-type: none">• 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)
<i>Funzioni turistico ricettive</i>	

25.DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)

Cu B	Privati P1	Pubblici P2
Residenziali	3 m ² /10 m ² SUL	1 m ² /10 m ² SUL
Commerciali	2 m ² /10 m ² SUL	5 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	5 m ² /10 m ² SUL
Turistico-ricettive	3 m ² /10 m ² SUL	3 m ² /10 m ² SUL
Agricole	2 m ² /10 m ² SUL	3 m ² /10 m ² SUL

Cu M	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	2 m ² /10 m ² SUL	8m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	6 m ² /10 m ² SUL
Produttivo manifatturiero	3m ² /10 m ² SUL	2 m ² /10 m ² SUL

Cu A	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	1 m ² /10 m ² SUL	15 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	12 m ² /10 m ² SUL
Turistico-ricettive	4 m ² /10 m ² SUL	15 m ² /10 m ² SUL

I parcheggi privati possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto.

Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio di cui sono pertinenza, sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale (AC) su richiesta della stessa. L'atto d'obbligo formale sarà presentato prima dell'emissione del titolo abilitativo all'edificazione o della presentazione della SCIA.

Nel caso di nuove destinazioni non residenziali avente una SUL inferiore a 500 m² e nuove destinazioni residenziali avente una SUL inferiore a 1.500 m², è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici non possono essere ricavati nell'interrato fatto salvo specifiche convenzioni stipulate con l'AC.