



Città di  
Vigevano

# VIGEVANO

## NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# LA DEFINIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

1. LA CITTÀ PUBBLICA – 10.10.2024
2. LA CITTÀ CONSOLIDATA: STRATEGIE PER LA RIGENERAZIONE –  
17.10.2024 - OGGI
3. LA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE: LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI  
SUOLO – 23.10.2024

# I FATTORI DI DECLINO

## **ECONOMICI**

*Riduzione e chiusura attività produttive*

## **DEMOGRAFICI**

*Invecchiamento popolazione*

### **EFFETTI A MEDIO TERMINE**

**RIDUZIONE WELFARE**

**DIMINUZIONE QUALITÀ URBANA**

# AUMENTARE L'ATTRATTIVITÀ DEL SISTEMA URBANO

**INCENTIVI LOCALIZZAZIONE ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE**

**ALLOGGI A COSTI CONTENUTI**

# CONSIDERAZIONI SULLA RENDITA FONDIARIA

## *EFFETTI DELLE POLITICHE DI PIANO SUI VALORI IMMOBILIARI (DIMINUIZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE)*

### *RENDITA FONDIARIA*

- *aumento contenuto del prezzo di vendita poiché le quantità residue rimangono alte rispetto al mercato potenziale*

### *TRASFORMAZIONI*

- *aumento contenuto del punto di pareggio*
- *vantaggio per i trasformatori già proprietari di aree*

## *CONCORRENZA TRA AREE DISMESSE ED AREE LIBERE*

### *RENDITA FONDIARIA*

- *Nessuna variazione*

### *TRASFORMAZIONI*

- *Le aree sono comunque più vantaggiose*

## **POSSIBILI EFFETTI DELLE POLITICHE DI INCENTIVAZIONE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI DISMESSI**

### **RENDITA FONDIARIA**

- *Gli incentivi volumetrici e le altre agevolazioni previste dalle normative **aumentano il valore di mercato del bene***

### **TRASFORMAZIONI**

- ***aumenta la differenza tra il costo di produzione delle aree dismesse in rapporto a quello delle aree libere.***
- *Inoltre spesso l'aumento volumetrico può essere subordinato alla specifica situazione del lotto **diminuendo la propensione all'intervento.***
- *Infine un consistente aumento delle superfici e delle altezze nel tessuto esistente provoca **potenziali conflitti** (timore di congestione da traffico/mancaanza di parcheggi)*

# **LE DIVERSE TIPOLOGIE DI AREE ED EDIFICI DISMESSI**

# RICOGNIZIONE DELLE AREE E DEGLI EDIFICI DISMESSI

DIVERSE FONTI:  
DELIBERA RIGENERAZIONE; RICOGNIZIONE PUNTALE; CONTRIBUTI;  
CARTOGRAFIA STORICA

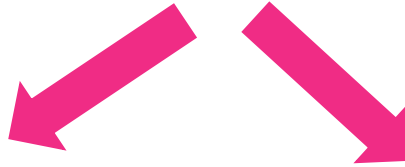
CARTOGRAFIA 1923



ELENCO STABILIMENTI

VIII STABILIMENTI INDUSTRIALI		
63	Cabina di Trasmissione Elettrica	e V
64	Filatura seta Bonacossa	e V
65	" e tessitura cotone Crespi	d II
66	" " " Gianoli	f V
67	" cotone Gianoli	e IV
68	" seta Fleisner	e IV
69	Officina Gas	f IV
70	Fonderia Silva	b IV
71	" Macchi	a VI
72	" Ornati	b V
73	Officina in ferramenta Bevagna	e VI
74	Segheria elettrica ed a vapore Zanoletti	b IV
75	Conceria Ceretti	b VI
76	Fabbrica di birra e di acque gazoze Natale & Spargella	c VI
77	Fabbrica di acque gazoze Rossetti	b IV
78	" di ghiaccio	e IV
79	Società Anonima per manifattura di pellami e calzature	d IV
80	Calzaturificio Bocca Luigi	f III
81	" Ferrari Trecate	e IV
82	" Pellagatta	c V
83	" Gagliardini Pietro	e VII
84	" Gagliardini Celeste	e VI
85	" Milanino & Sempio	f IV
86	" Langillotto Vitale	d III
87	" Dell'Acqua	c VI
88	" Martinenghi	b VI
89	" Ghisio	c V
90	" Garherini Emilio	e III

# **RICOGNIZIONE DELLE AREE E DEGLI EDIFICI DISMESSI**



## **1. PATRIMONIO PUBBLICO**



### **1A. GRANDI EDIFICI DISMESSI**

(Ex Macello – lascito Pensa – Colombarone)  
22.224 mq

### **1B. EDIFICI NON UTILIZZATI**

(Ex Tribunale)  
4.526 mq

### **1C. AREE SENZA FUNZIONE**

237.415 mq

## **2. EDIFICI ED AREE PRIVATE**



### **2A. GRANDI COMPARTI**

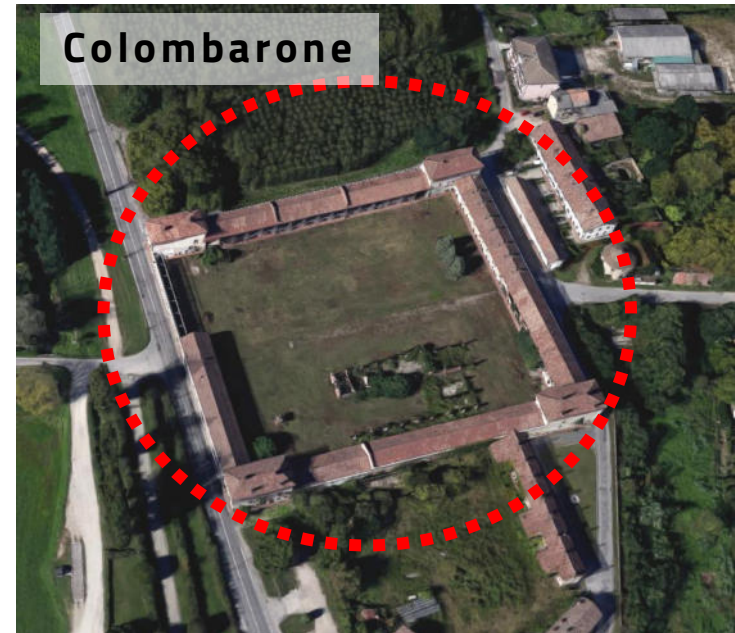
(Strategici per il miglioramento della qualità urbana) - 281.695 mq

### **2B. SINGOLI EDIFICI DISMESSI E DEGRADATI**

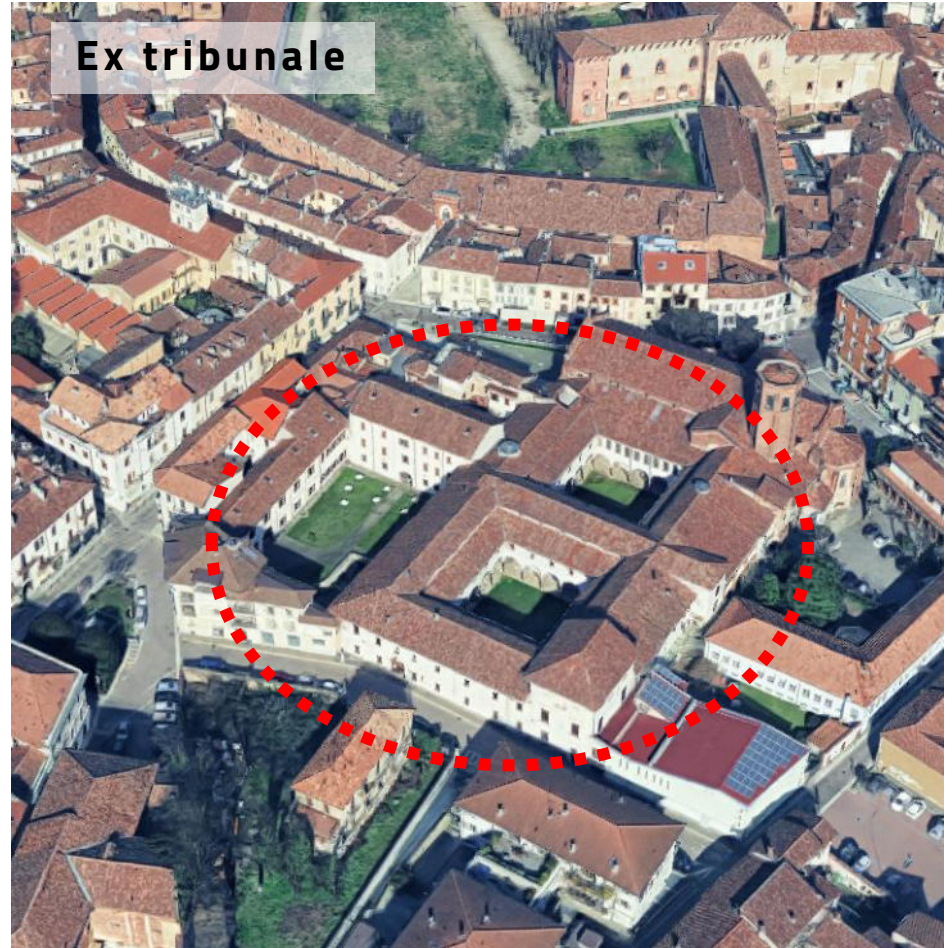
238.837 mq



# PATRIMONIO PUBBLICO: GRANDI EDIFICI DISMESSI



# PATRIMONIO PUBBLICO: EDIFICI NON UTILIZZATI





# PATRIMONIO PUBBLICO: AREE SENZA FUNZIONE





# PRIVATO: GRANDI COMPARTI DISMESSI





# PRIVATO: SINGOLI EDIFICI DISMESSI E DEGRADATI

Cantiere – SP206



Ex hotel Milano



Cantiere - stazione





# PRIVATO: SINGOLI EDIFICI DISMESSI E DEGRADATI

Ex Carena cavi



Ex Palabiliardo



# **STRATEGIE PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE**

# LA CITTÀ PUBBLICA

Il termine città pubblica comprende le aree di proprietà pubblica, quelle dove sono concentrate i servizi, le aree a servizi di previsione.

Per descrivere compiutamente la città pubblica sappiamo però che dobbiamo analizzare anche le strade, le piazze, i percorsi di vario genere su cui si affacciano strutture private di uso pubblico che concorrono in maniera determinante alla qualità dell'abitare conferendo identità, utilità e piacevolezza al sistema urbano.

La città è il teatro in cui avvengono le trasformazioni economiche e sociali che continuamente modificano la fisionomia dei quartieri accentuando differenze sociali in grado anche di alterare la coesione della comunità.

**Pensiamo quindi che la città pubblica debba configurarsi come un grande network urbano in grado di adeguarsi in maniera dinamica alle esigenze della collettività per promuovere processi di riequilibrio ed inclusione.**



# PATRIMONIO PUBBLICO: IL SISTEMA CENTRALE

In un centro storico di valore monumentale quale quello di Vigevano il recupero e la riqualificazione del centro rappresentata di fatto il motore della rinnovata carica attrattiva della città.

Il piano dei Servizi dovrà quindi prevedere un programma di rilancio da attuarsi per fasi che utilizzi le potenzialità immobiliari ed ambientali che i grandi contenitori pubblici possono sviluppare in una complessiva visione del ruolo del centro.

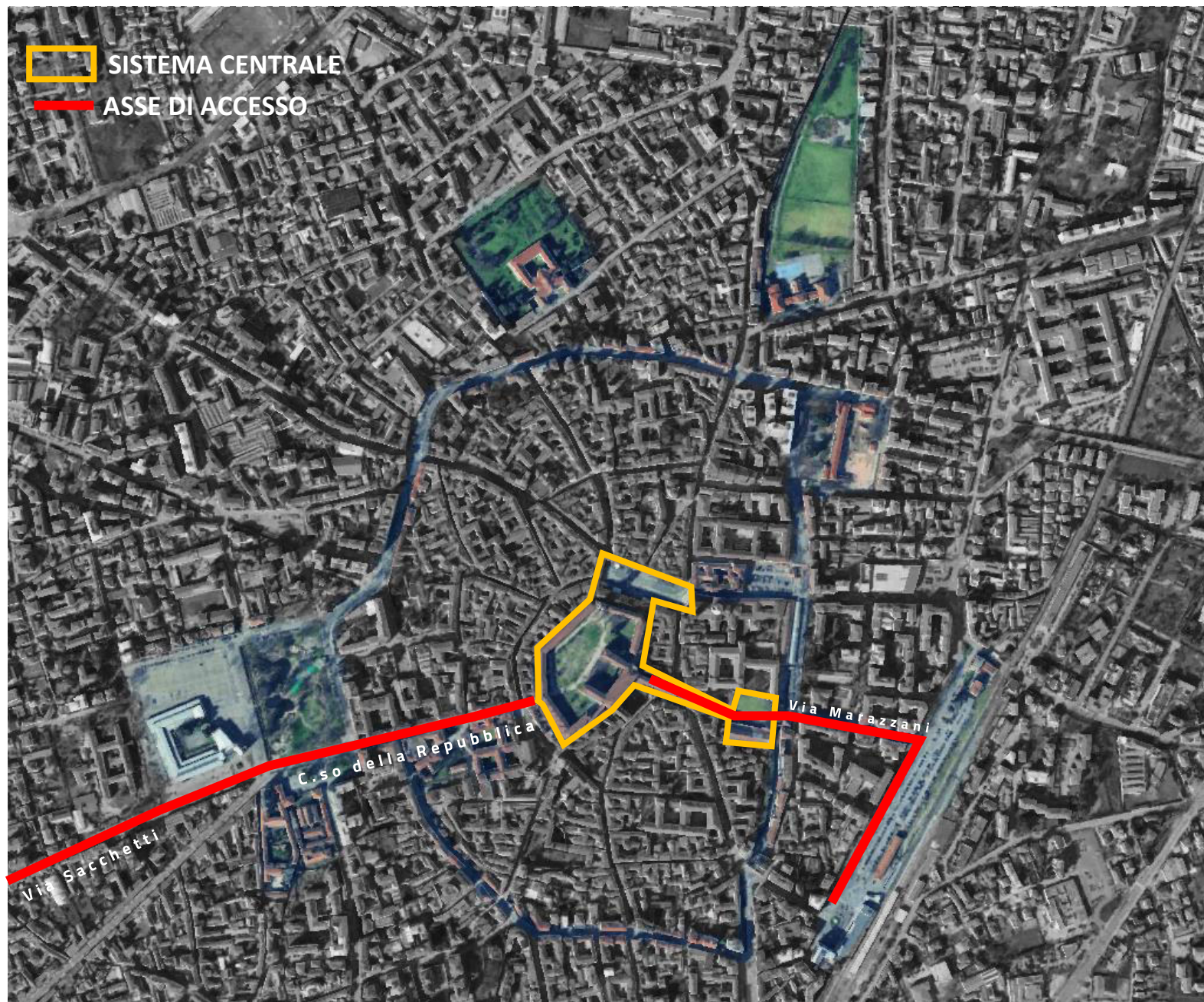
La **road map** a nostro avviso dovrebbe prevedere:

**A - UN PROGRAMMA PER ARRESTARE IL DEGRADO DELL'EDIFICIO**

**B - LA PREVISIONE DI UN SUO UTILIZZO ANCHE PARZIALE**

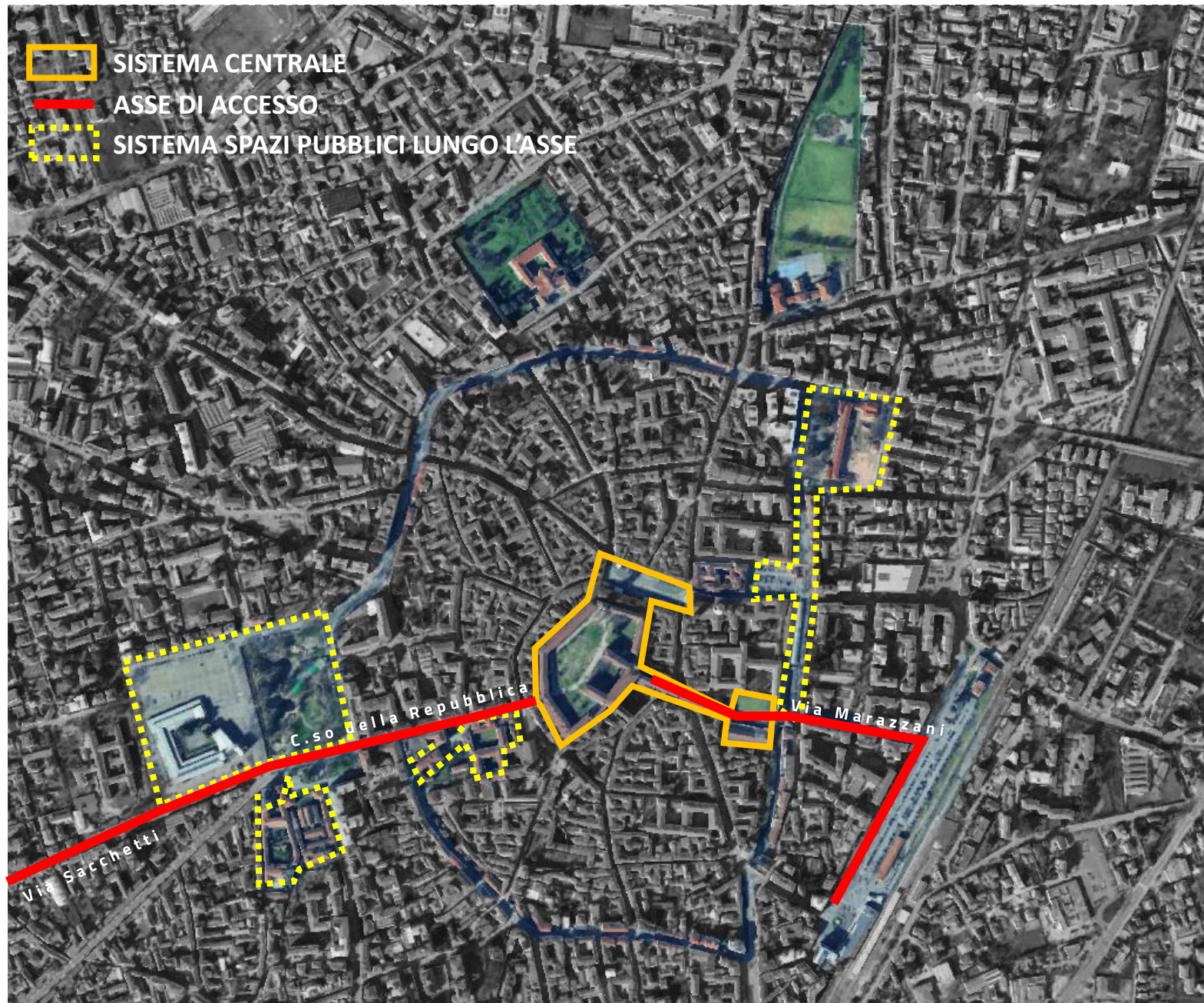
**C - UNA STRATEGIA FINANZIARIA PER IL SUO RECUPERO**

# IL SISTEMA DI ACCESSO AL CENTRO



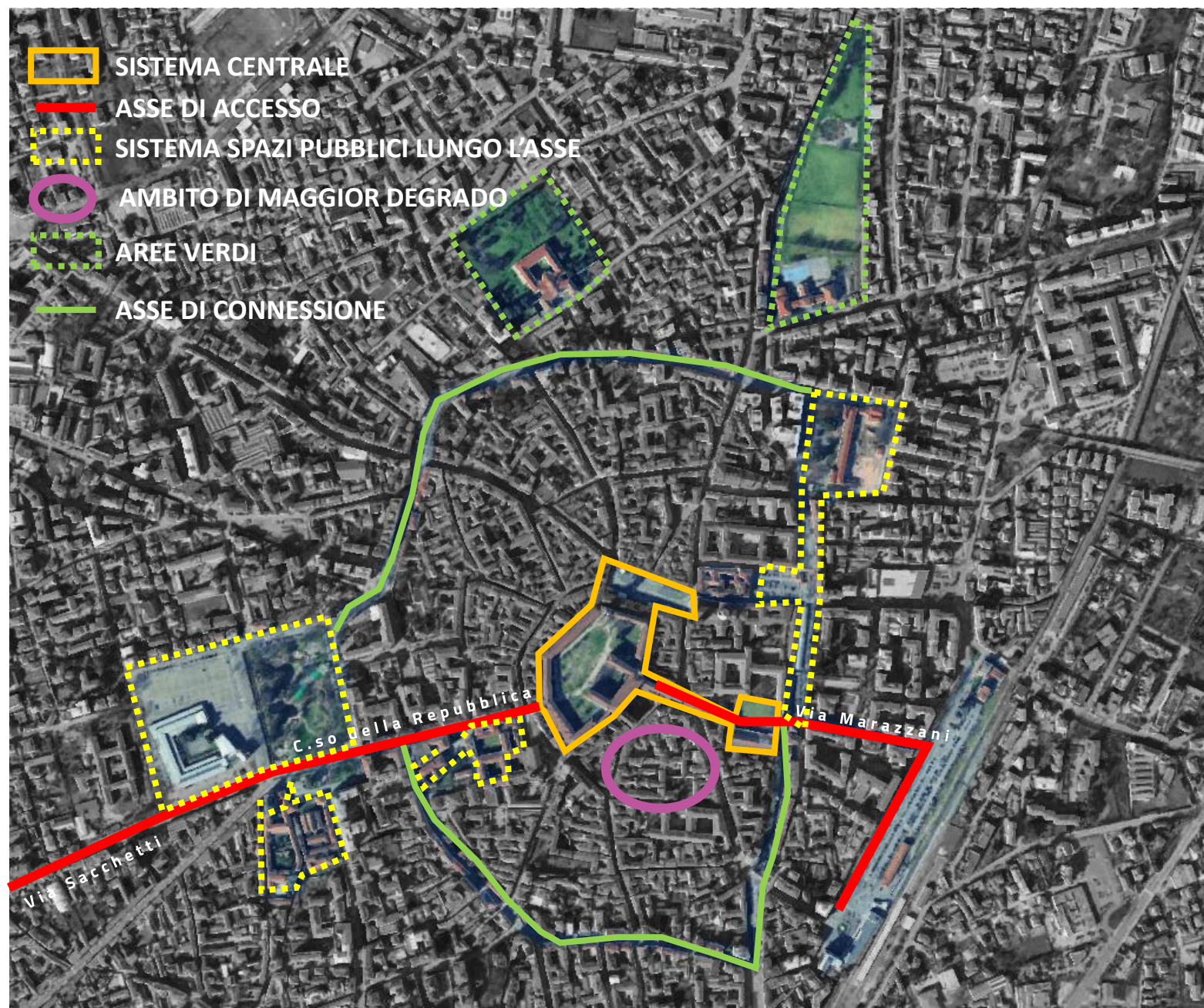


# LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI CENTRALI



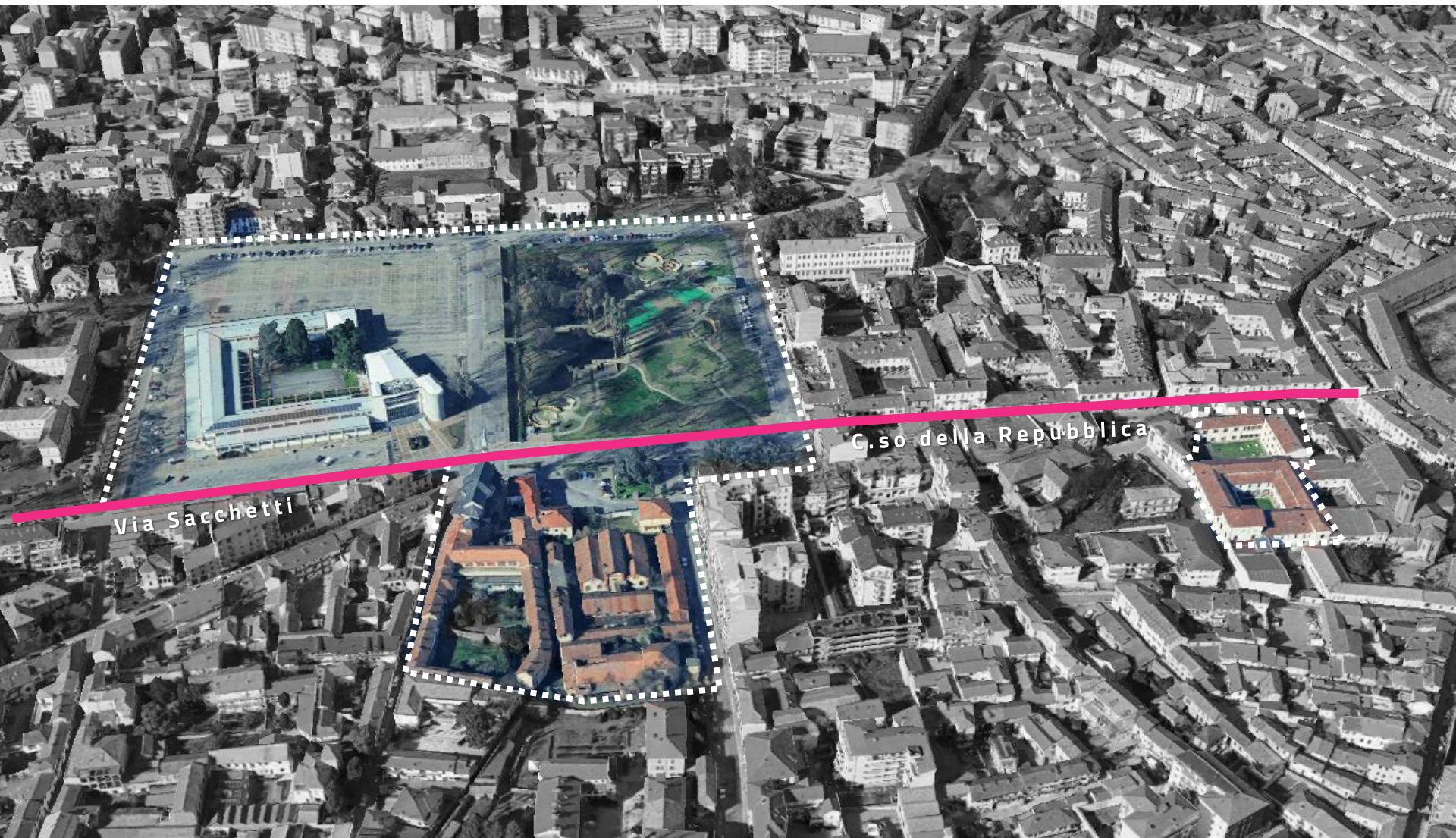


# CENTRO STORICO COME MOTORE DI RILANCIO URBANO





# L'ASSE CENTRALE DI VIA SACCHETTI E C.SO DELLA REPUBBLICA

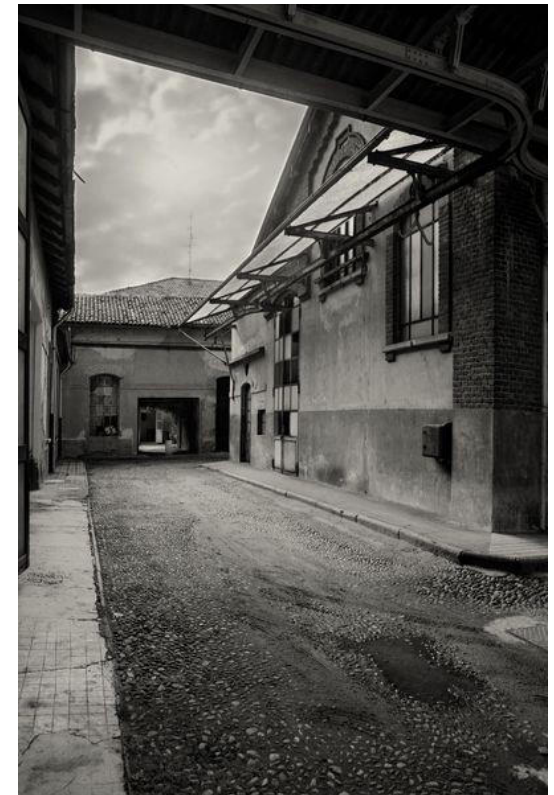




# IDEE PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

L' EX Macello è:

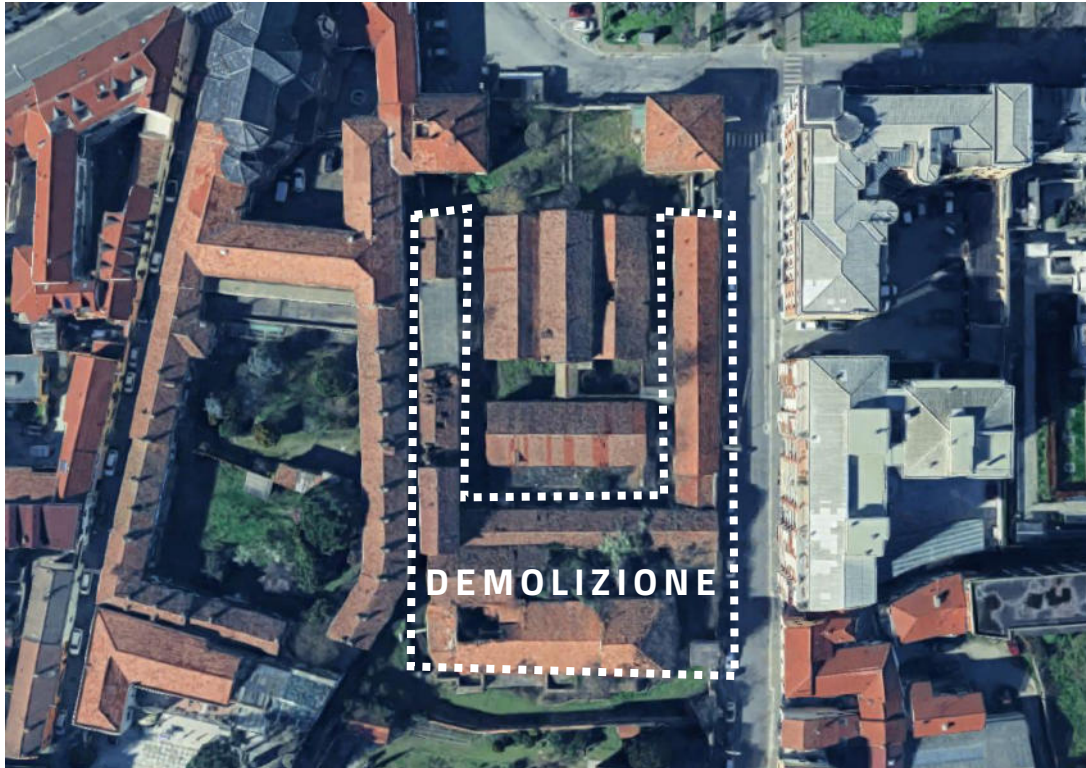
- **Un edificio pubblico, oggi degradato, che presenta caratteri storici.**
- **L'edificio nella posizione centrale maggiormente strategica.** La sua localizzazione in una zona centrale, al confine ovest del centro storico, dove si svolge il mercato settimanale e dove è situato il più vasto parcheggio di accesso al centro monumentale rappresenta un elemento di degrado che sarebbe opportuno rimuovere al più presto.



# IDEE PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

## A-B - PROGRAMMA PER ARRESTARE IL DEGRADO DELL'EDIFICIO E PER UN UTILIZZO PARZIALE DELL'AREA

Il complesso del macello è composto di una pluralità di edifici con diverso valore testimoniale ed in diverso stato di conservazione. Sarebbe quindi possibile operare una scelta iniziale al fine di **procedere rapidamente alla demolizione delle parti meno utilizzabili e mettere in sicurezza il resto delle strutture** in modo che le parti liberate possano (almeno in parte) essere sistemate a verde in attesa del restauro finale.



## SI MANTENGONO I CORPI PRINCIPALI

I corpi principali, che rappresentano edifici di valore storico e architettonico vengono mantenuti prevedendo, invece, la demolizione degli edifici che non hanno un valore e che, oggi, risultano maggiormente compromessi e degradati.



# IDEE PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

## A-B - PROGRAMMA PER ARRESTARE IL DEGRADO DELL'EDIFICIO E PER UN UTILIZZO PARZIALE DELL'AREA

Il complesso del macello è composto di una pluralità di edifici con diverso valore testimoniale ed in diverso stato di conservazione. Sarebbe quindi possibile operare una scelta iniziale al fine di **procedere rapidamente alla demolizione delle parti meno utilizzabili e mettere in sicurezza il resto delle strutture** in modo che le parti liberate possano (almeno in parte) essere sistemate a verde in attesa del restauro finale.



## RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

La demolizione consentirebbe la realizzazione di **un'area verde fruibile** utile sia per la connessione al Parco Parri, sia per la riqualificazione del Lascito Pensa e del Cavo Marcello. Inoltre si prevedrà un'area a parcheggio a servizio del centro.



# IDEE PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

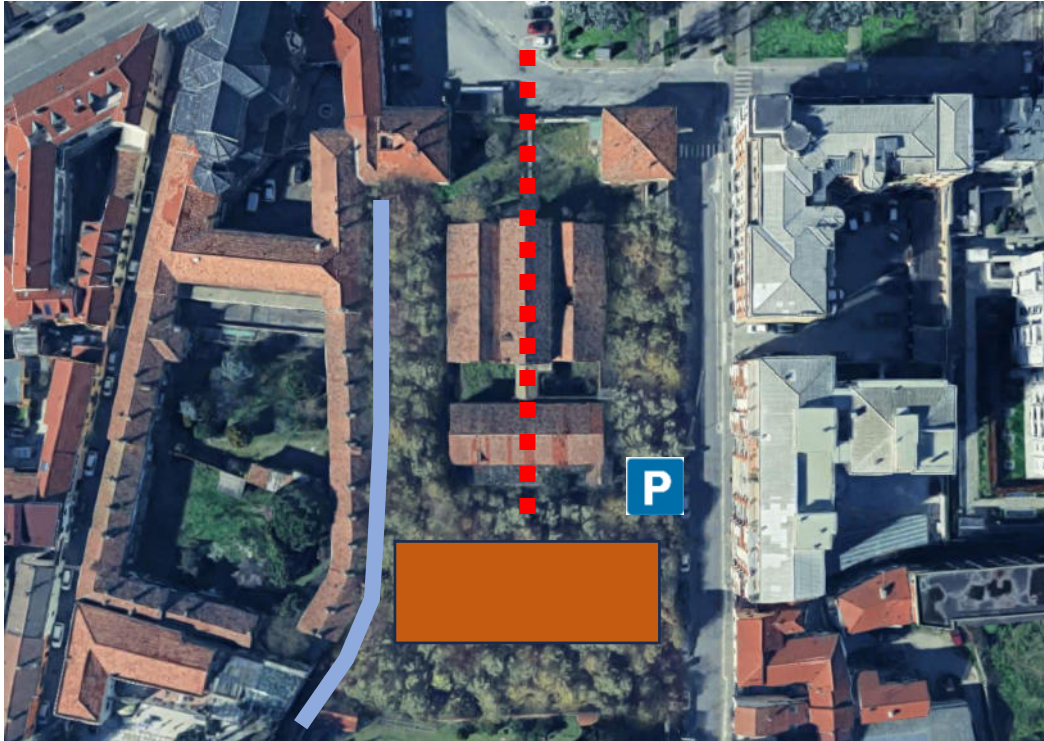
## C – IPOTESI 1: TRASFORMAZIONE DELLA VOLUMETRIA IN DIRITTI VOLUMETRICI



La **volumetria** viene trasformata in **diritti volumetrici** che vengono riutilizzati in **aree a standard** (specificatamente individuate **dal Piano**) di cessione.

# IDEE PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

## C – IPOTESI 2: VOLUMETRI CEDUTE AL PRIVATO IN CAMBIO DELLA VALORIZZAZIONE



La volumetria **viene ceduta al privato** che **potrà realizzare un edificio in loco in cambio della riqualificazione dell'area.**



# IDEE PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

## D - STRATEGIA FINANZIARIA PER IL RECUPERO

La tipologia dell'edificio e la sua localizzazione sono altamente compatibili con la realizzazione di **attività commerciali con un luogo di ristorazione**. Destinazioni che in quella posizione avrebbero anche l'effetto di un consolidamento della stringa commerciale che conduce in Piazza Ducale. **Intervento di recupero che sarebbe compatibile con il mantenimento della proprietà pubblica delle strutture.**



Mercato San Miguel - Madrid

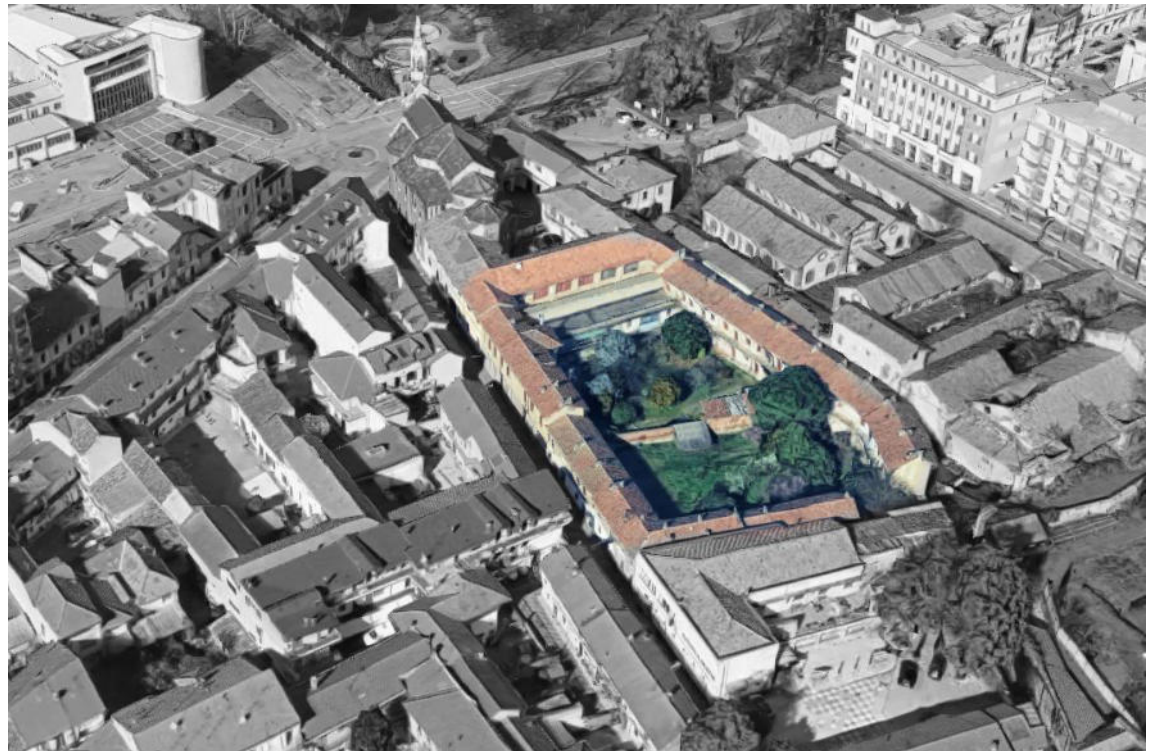


Immagini tratte dalla pagina Facebook «c'era una volta Vigevano» pubblicate da Cristiano Vassalli

# IDEE PER IL PROGETTO LASCITO PENSA

Il Lascito Pensa è:

- **un edificio a corte con un giardino interno di notevoli dimensioni** che rappresenta un unicum nel tessuto denso del centro.
- **In posizione centrale (a fianco del Macello)** a pochi metri dal Monumento al calzolaio d'Italia e dal Parco Parri.



# IDEE PER IL PROGETTO LASCITO PENSA

## STRATEGIA FINANZIARIA PER IL RECUPERO

L'edificio ha una struttura residenziale e potrebbe facilmente essere trasformato **al piano superiore in nuove forme di residenzialità (anziani autosufficienti, giovani ...)** mentre il piano terra potrebbe ospitare una struttura di **scuola per l'infanzia (anche privata)**. Parte del giardino potrebbe essere integrato con la spazio a verde realizzato con la parziale demolizione degli edifici secondari del complesso dell'ex macello.

# PATRIMONIO PUBBLICO: EDIFICI NON UTILIZZATI

## PREVEDERE FUNZIONI CHE NON RENDANO NECESSARI GRANDI INTERVENTI TRASFORMATIVI

- assumere un **approccio di intervento graduale**, per innescare e favorire una trasformazione progressiva
- acquisire **idee raccolte dalla comunità locale** per lanciare sfide alla pianificazione urbana
- **orizzonte temporale breve**, con investimenti iniziali limitati ed effetti misurabili capaci di produrre entusiasmo e corroborare il processo
- fiducia nella sollecitazione della capacità organizzativa dei soggetti istituzionali e territoriali nel convergere verso una **governance urbana condivisa**

**Queste fasi transitorie nella vita degli edifici dovrebbero essere viste come aree di sperimentazione, come laboratori.**



# EX TRIBUNALE

L'edificio **dell'ex - tribunale** è:

- **Edificio storico** ed ex Convento dei Frati Domenicani
- **Parte del centro storico** della città, nelle immediate vicinanze dell'ingresso del Castello
- **In buone condizioni** poiché oggetto di un'importante ristrutturazione non più di 10 anni fa



# EX TRIBUNALE

## STRATEGIA FINANZIARIA PER IL RECUPERO

**Prevedere funzioni che non compromettano la possibilità di una futura riapertura ma che, al contempo, consentano un mantenimento dell'edificio e del chiostro, rendendolo di nuovo parte della vita cittadina**

- Intervento pubblico che ne preveda la manutenzione e l'immediato utilizzo di alcune parti (come il chiostro e alcune parti dell'edificio)
- Dare molteplici possibilità di utilizzo ma che potrebbero essere indirizzate agli studenti che gravitano su Vigevano (data anche la vicinanza della fermata del trasporto pubblico) e, quindi, più in generale alla cultura (spazi studio, coworking, eventi, mostre) e, al contempo, ad attrarre start-up da Milano.
- Consentire l'insediamento temporaneo di attività di servizio alla persona e di somministrazione a sostegno della funzione principale.



# EX TRIBUNALE

## ESEMPIO POLO TECNOLOGICO DI PAVIA

### Sede centrale



### Sede Tenuta Maestà



La Tenuta Maestà è una tipica cascina lombarda ristrutturata in modo da poter coniugare l'attività agricola con varie attività produttive e innovative.

Accoglie varie aziende offrendo spazi per uffici moderni. L'ambiente è composto da una serie di uffici privati e aree comuni condivise, garantendo ai dipendenti un'ampia flessibilità durante la giornata lavorativa

# IL PASSARE DEL TEMPO ...

## CHIESA DI SAN VITTORE MARTIRE



# PATRIMONIO PUBBLICO: IL COLOMBARONE E LA SFORZESCA

Pensare alla rigenerazione della frazione significa agire su due livelli: un livello urbano, per le persone che oggi vivono la frazione e per quello che in futuro la popoleranno (stimandone un notevole incremento); un livello sovracomunale, per attrarre turisti ed investitori.

La Villa Sforzesca (denominata Colombarone) può altresì rappresentare, se adeguatamente riqualificata, un elemento di richiamo per il turismo. Come accennato precedentemente crediamo che il processo di rigenerazione vada previsto gradualmente, iniziando dall'organizzazione di eventi che possano avere una rilevanza sovracomunale.

La Sforzesca è l'emblema dell'agricoltura e della sperimentazione e su questi elementi deve fondarsi la sua rinascita.

La **road map** a nostro avviso dovrebbe prevedere:

**A - UN PROGRAMMA PER ARRESTARE IL DEGRADO DELL'EDIFICIO**

**B - LA PREVISIONE DI UN SUO UTILIZZO ANCHE PARZIALE**

**C - UNA STRATEGIA FINANZIARIA PER IL SUO RECUPERO**

# IDEE PER IL PROGETTO DEL COLOMBARONE

**Il Colombarone è:**

- **parte integrante del centro storico** e contiene al suo interno i monumenti più importanti dopo il castello e la Piazza Ducale. I
- **porta di accesso all'area di maggior pregio ambientale** del Parco.
- **Il degrado degli edifici pubblici è quello più evidente** e sarebbe controproducente non segnalarlo con la dovuta precisione.

**Nel PGT vigente** l'unico intervento previsto (oltre alle salvaguardie) è:

- **la previsione di una variante stradale che aggiri la frazione** che ha tempi lunghi sia per la validazione del tracciato sia per il recupero dei fondi necessari per la sua realizzazione.
- **Subordinare qualsiasi ulteriore azione al completamento della variante stradale significherebbe un ulteriore grave degrado del Colombarone e dell'isolato storico adiacente.**

# **PATRIMONIO PUBBLICO: GRANDI EDIFICI DISMESSI**

## **IDEE PER IL PROGETTO DEL COLOMBARONE**

### **PROGRAMMA DI ATTUAZIONE PER FASI**

Sappiamo che gli **edifici dismessi trasmettono l'idea di una città che non ha l'energia e le risorse per trasformarsi**. Questo è ancora più vero per gli edifici pubblici che hanno un valore simbolico e che sono collocati nel cuore del centro storico. Dopo anni di abbandono la sola individuazione di una destinazione a livello urbanistico non garantisce di essere al riparo dalle critiche. Serve una road map che sia realistica in termini di fattibilità economica e che dia una garanzia di miglioramento progressivo della situazione.

La **road map** a nostro avviso dovrebbe prevedere:

**A - UN PROGRAMMA PER ARRESTARE IL DEGRADO DELL'EDIFICIO**

**B - LA PREVISIONE DI UN SUO UTILIZZO ANCHE PARZIALE**

**C - UNA STRATEGIA FINANZIARIA PER IL SUO RECUPERO**



# IDEE PER IL PROGETTO DEL COLOMBARONE

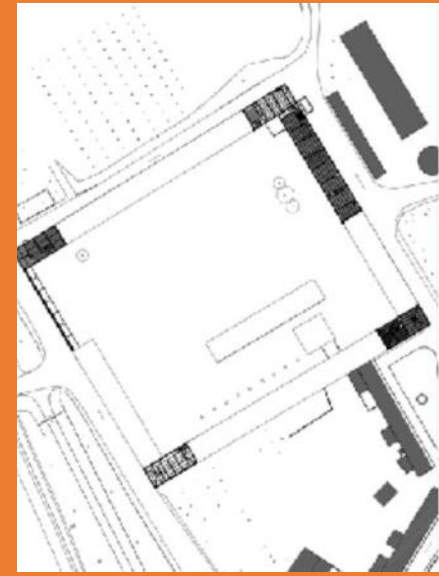
## COLOMBARONE



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA SECONDO PIANO

Per gentile concessione dello Studio di Architettura Sandro Rossi e Bruna Vielmi

# IDEE PER IL PROGETTO DEL COLOMBARONE



# IDEE PER IL PROGETTO DEL COLOMBARONE

## LA ROAD MAP

### A- PROGRAMMA PER ARRESTARE IL DEGRADO DELL'EDIFICIO

Il Colombarone ha elementi di degrado a vari livelli ma il suo **recupero può avvenire per parti** anche con una serie di interventi progressivi con costi sostenibili.

Ad esempio l'eliminazione degli intonaci parzialmente staccati dalla muratura e l'eliminazione delle piante infestanti: elementi che più di tutti manifestano l'abbandono in cui versa la struttura.

Inoltre il restauro delle facciate esterne ed i loro decori sono largamente indipendenti dal recupero delle strutture interne e dalle future destinazioni e quindi possono essere avviate per parti sulla base di un progetto suddiviso per parti.



# IDEE PER IL PROGETTO DEL COLOMBARONE

## LA ROAD MAP

### B- PREVISIONE DI UN UTILIZZO ANCHE PARZIALE

Anche nella situazione odierna la Sforzesca è **la location migliore di Vigevano per un mercato agricolo regionale** periodico dedicato ad esempio alle produzioni di eccellenza della Lomellina e della Regione Lombardia (che oggi non esiste).

La realizzazione del mercato potrebbe essere l'occasione per sperimentare un tracciato alternativo sfruttando la viabilità esistente e dimostrare che la risoluzione dei problemi viabilistici potrebbe avvenire anche con trasformazioni meno radicali ed economicamente molto più sostenibili.

Inoltre nella corte del Colombarone potrebbe essere riproposto un giardino storico che in poche stagioni trasformerebbe completamente la percezione del monumento.

# IDEE PER IL PROGETTO DEL COLOMBARONE

## LA ROAD MAP

### C- STRATEGIA FINANZIARIA PER IL RECUPERO

Uno degli aspetti che probabilmente ha bloccato più di ogni altra cosa è la mancanza di una ipotesi di riutilizzo è nominalmente il **costo del restauro** tuttavia non esistono esempi dove un progetto sia stato pensato dopo aver ottenuto un finanziamento.

**Il Colombarone è nato come residenza e le quattro torri difficilmente si prestano ad altro.**

Sul recupero degli edifici storici a fini residenziali in Italia non ci sono molti esempi ma in Spagna c'è una tradizione che è ormai secolare e che conta ormai circa 400 esempi di edifici: sono i **Paradores** edifici di proprietà pubblica che nel corso dei decenni sono stati restaurati e recuperati come alberghi. Incrociando questa impostazione con la tipologia molto flessibile degli Airbnb è possibile esplorare una soluzione progettuale in cui sarebbe possibile la partecipazione al recupero sia investitori pubblici che privati.

# PARADORES

paradores de Turismo de España S.A. è una catena alberghiera pubblica spagnola che offre soggiorni in hotel di lusso, perlopiù a quattro stelle, in alcuni casi a tre stelle. Gli hotel della catena si trovano su gran parte del territorio spagnolo, dai Pirenei alle Isole Canarie, e sono situati in edifici di grande interesse storico e artistico, come castelli, monasteri o palazzi storici, riadattati per l'uso alberghiero. Altri Paradores, di più recente apertura, sono stati costruiti appositamente. Buona parte di questi hotel sono sorti in zone lontane dai classici circuiti turistici. Per questa ragione nessuna delle principali città spagnole, come Madrid, Barcellona, Siviglia o Bilbao, ha nel suo territorio uno di questi hotel così particolari. È però possibile incontrarne uno nelle vicinanze, in località meno frequentate. Encuentra tu Parador



# PARADORES

Ebbero un notevole impulso negli anni sessanta, ad opera dell'allora ministro del Turismo Fraga Iribarne. Inizialmente l'obiettivo era stato quello di costruire sotto l'egida dello stato spagnolo una serie di alberghi, i Paradores de Turismo, in località particolarmente interessanti per il turismo ma dove, fino a quel momento, l'impresa alberghiera privata era assente. Si trattava infatti di attrarre turisti in luoghi di grande bellezza o territori con una ricca offerta culturale, storica e artistica.

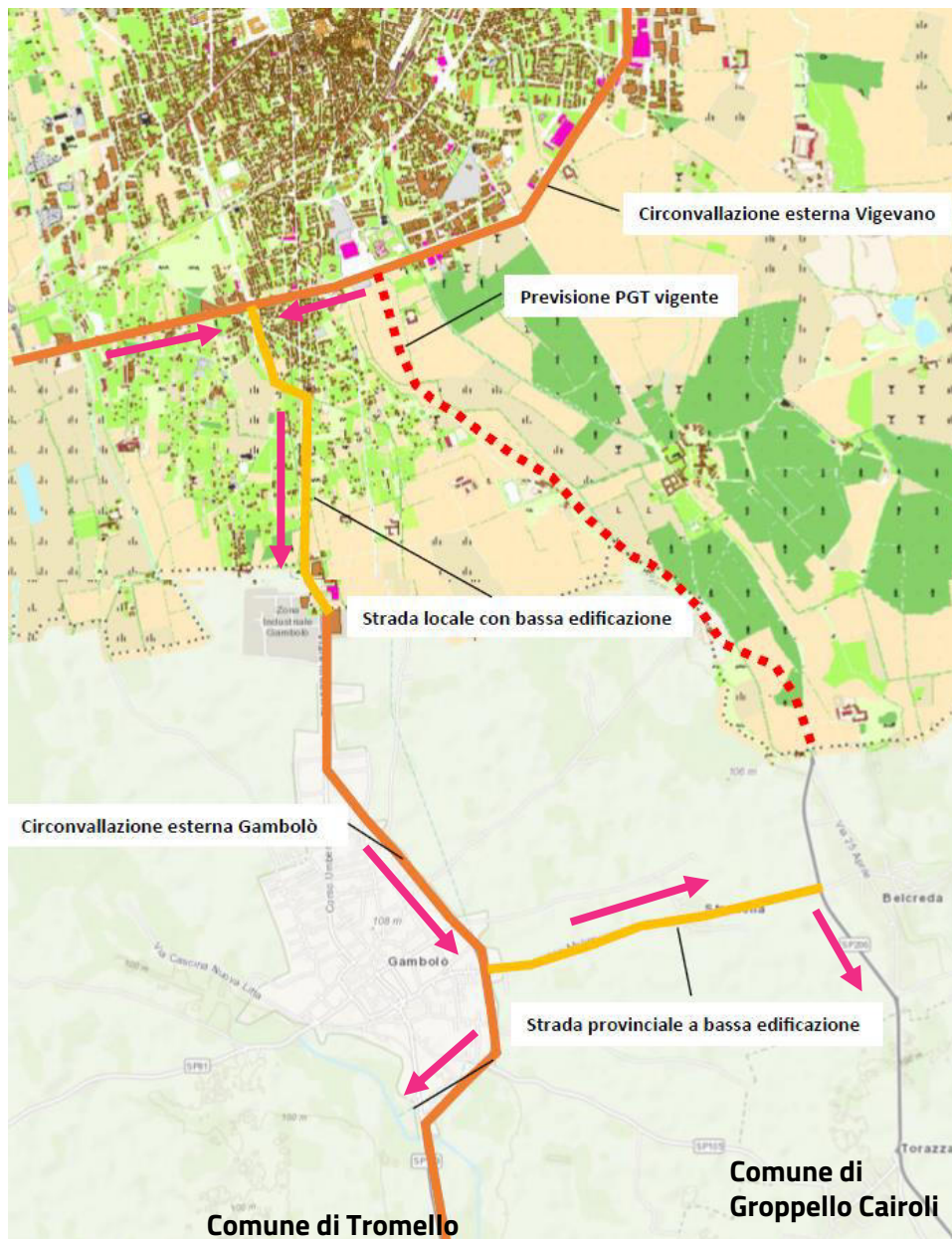
A partire dal primo Parador si cominciò anche a restaurare e riadattare numerosi edifici storici abbandonati, come castelli, monasteri e conventi, trasformandoli in hotel. Dopo la fine del franchismo, nel 1991, è divenuta una società anonima, ma con lo Stato spagnolo come unico azionista.





# IDEE PER IL PROGETTO DELLA SFORZESCA

## VIABILITÀ ALTERNATIVA: SPERIMENTAZIONE INIZIALE



### SPERIMENTAZIONE

Potrebbe avviarsi una campagna di sperimentazione per verificare la fattibilità di deviare il traffico di attraversamento della Sforzesca inizialmente in concomitanza con eventi e manifestazione per poi ampliare la sperimentazione ai giorni festivi

1. Limitazione di tutto il traffico di passaggio (prevedendo un'area a parcheggio esterna) in concomitanza di eventi di rilevanza sovracomunale che si svolgeranno nel weekend .
2. Limitazione in alcune particolari ore della settimana, in concomitanza di semplici attività di rilevanza comunale (ad esempio la S.S. Messa).
3. Limitazione di tutto il traffico di passaggio (prevedendo un'area a parcheggio esterna) nelle ore serali, in concomitanza di semplici attività di rilevanza comunale

Questo potrà essere supportato da semplici interventi di ri-progettazione stradale che facciano percepire all'automobilista il luogo attraversato e che spingano, quindi, al rallentamento.

### VANTAGGI

**Questo permetterebbe di far «rivivere» la Sforzesca in alcuni giorni e portare un rinnovato interesse capace di trainare interventi di rigenerazione e, magari, le risorse necessarie per realizzare una nuova viabilità.**



# IDEE PER IL PROGETTO DELLA SFORZESCA

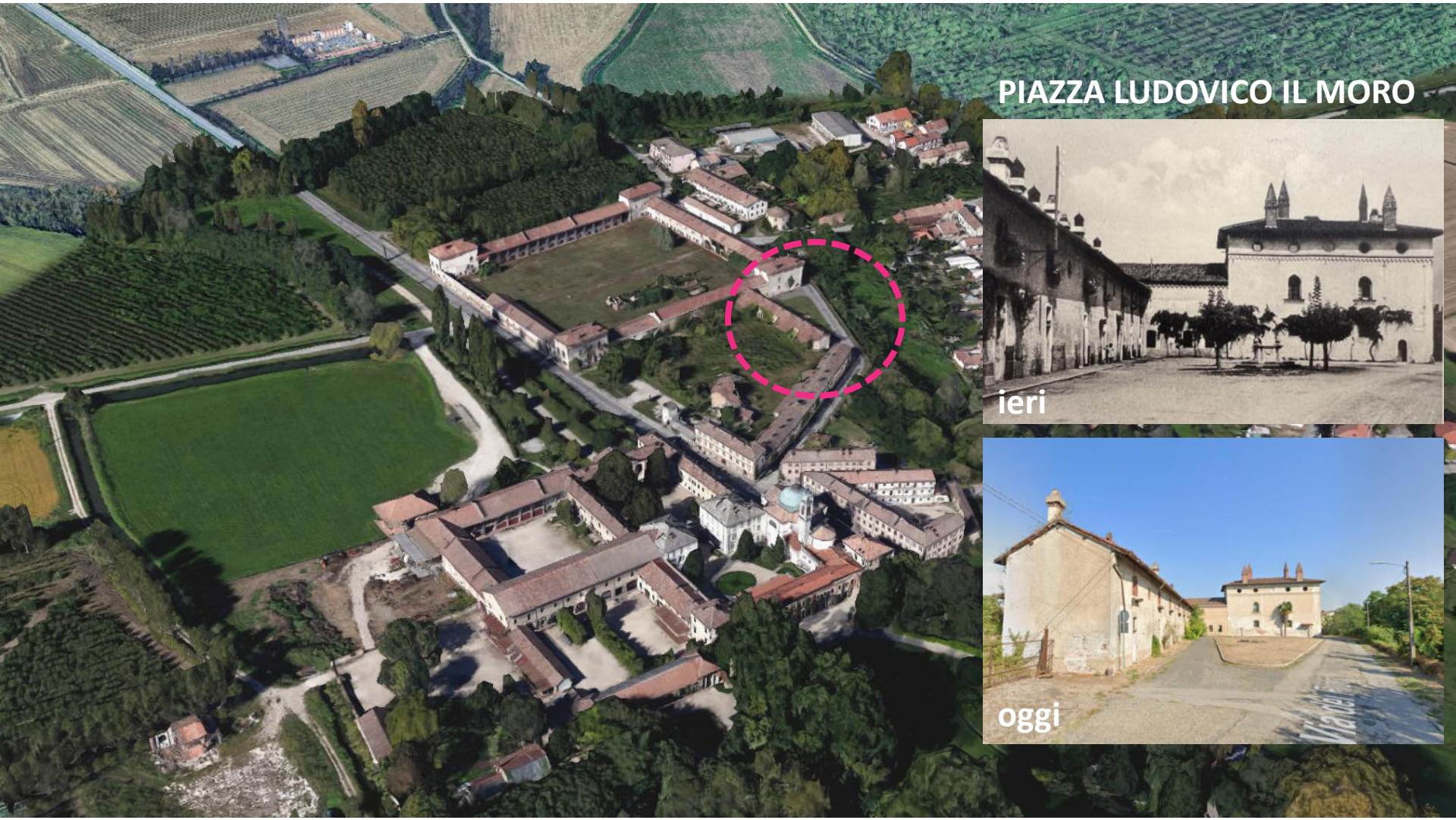
## INTERVENTI ESSENZIALI PER LA FRAZIONE





# IDEE PER IL PROGETTO DELLA SFORZESCA

## INTERVENTI ESSENZIALI PER LA FRAZIONE



PIAZZA LUDOVICO IL MORO

ieri

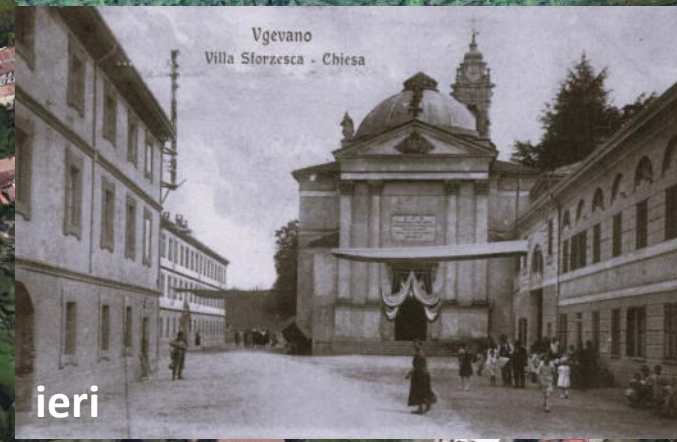
oggi

La piazza mantiene ancora le caratteristiche storiche, andrebbe solamente ripensata attraverso l'inserimento di attrezzature che ne stimolino la socialità (alberature, panchine ...)



# IDEE PER IL PROGETTO DELLA SFORZESCA

## INTERVENTI ESSENZIALI PER LA FRAZIONE





# EDIFICI PRIVATI NON UTILIZZATI

## MARKETING URBANO: "AGENDA URBANA DEL RIUSO"

### STRATEGIA PER IL RECUPERO

**Creare un inventario di edifici non utilizzati** e promuovere il loro ri-utilizzo mettendo in relazione i proprietari, i potenziali utilizzatori e le amministrazioni pubbliche locali interessate a fornire nuovi spazi per imprese, associazioni, gruppi di cittadini.

**I ruoli di una Agenzia urbana del riuso sono:**

- **Intercettare e raccogliere l'offerta** di spazi o edifici a livello cittadino;
- **Creare una domanda per l'uso** di spazi ed edifici inutilizzati sulla base delle strategie urbane del Piano per lo sviluppo economico, la coesione sociale e la promozione di politiche culturali;
- **Coordinare, intercettare, aggregare e promuovere** la creazione di una domanda per spazi ed edifici inutilizzati;
- **Promuovere strategie per il riuso di spazi ed edifici** in accordo con le differenti esigenze, con la l'idea di visione della città del PGT
- Promuovere e sviluppare **appropriate strategie di comunicazione**



# PRIVATO: SINGOLI EDIFICI DEGRADATI

## INCENTIVI PER IL RECUPERO

### STRATEGIA PER IL RECUPERO

**Definire degli incentivi** (all'interno della normativa di Piano) per promuovere il loro recupero.



**Gli incentivi saranno:**

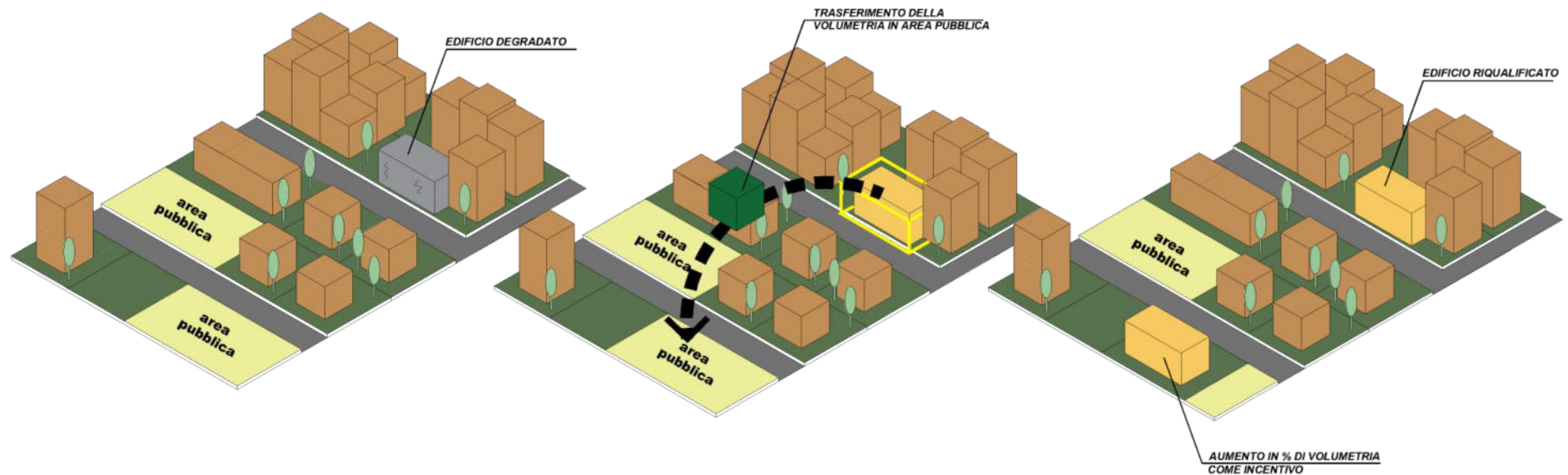
- **Differenziati per le tipologie di edifici** (residenziali, storici, produttivi ...)
- **Definiti in base alle priorità di recupero** al fine del miglioramento della qualità urbana

# **UTILIZZO DELLE AREE PUBBLICHE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI ED EDIFICI DEGRADATI**



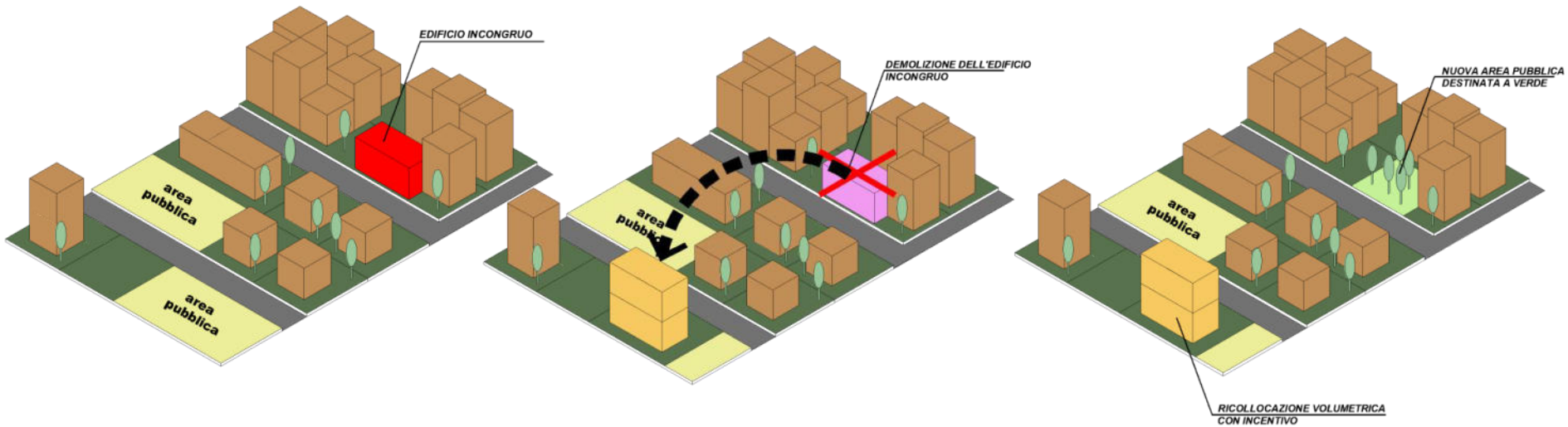
# SPOSTAMENTO DELLE VOLUMETRIE

## EDIFICI DEGRADATI



# SPOSTAMENTO DELLE VOLUMETRIE

## EDIFICI INCONGRUI



# **INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA RESILIENZA**



# INTERVENTI PREVISTI NEL NUOVO PGT

***«Perseguimento della neutralità climatica, del contrasto alle cause dei cambiamenti climatici e della resilienza agli effetti conseguenti, con particolare attenzione all'autonomia energetica e delle comunità locali».***

Si tratta di uno degli undici principi su Governo e Pianificazione del territorio contenuti nella proposta di legge redatta dall'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) a luglio 2024.

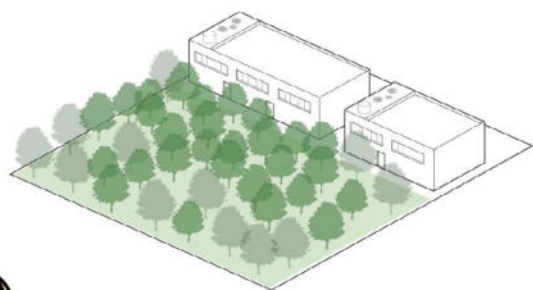
# INTERVENTI PREVISTI NEL NUOVO PGT

## CONTRIBUIRE ALLA FORESTAZIONE URBANA

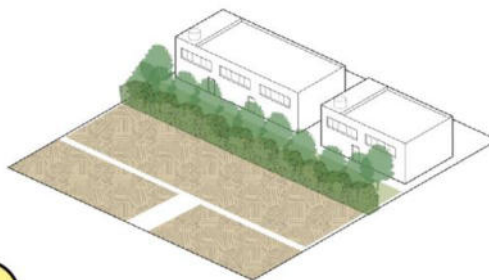
Questi interventi contribuiscono alla creazione della «foresta urbana».

Le linee guida della FAO definiscono le foreste urbane come una rete o un sistema che include le foreste, i gruppi di alberi e i singoli alberi che si trovano in aree urbane e periurbane. **Le foreste urbane rappresentano la «colonna vertebrale» delle infrastrutture verdi, in grado di collegare le aree rurali con quelle urbane.**

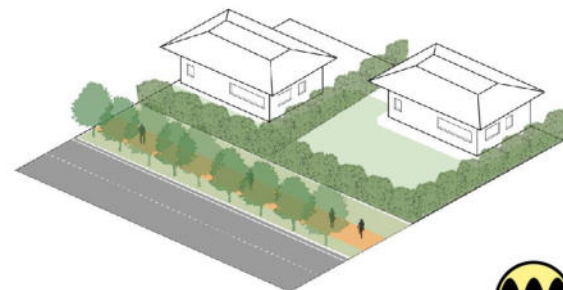
La definizione di foresta urbana include tutte le diverse tipologie di verde urbano: boschi e superfici boscate periurbane; parchi e boschi urbani; piccoli parchi di quartiere, giardini privati e spazi verdi; alberature stradali, delle piazze, dei viali; altri spazi verdi con presenze arboree (scarpate, golene, cimiteri, orti botanici, terreni agricoli, etc.)



NUOVE PIANTUMAZIONI



MARGINI URBANI



FILARI ALBERATI

# INTERVENTI PREVISTI NEL NUOVO PGT

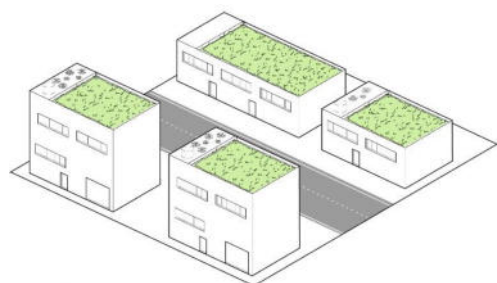
## DIMINUIZIONE ISOLA DI CALORE E MITIGAZIONI EVENTI CLIMATICI

L'isola di calore è rappresentata da un innalzamento della temperatura in alcune aree, derivante da:

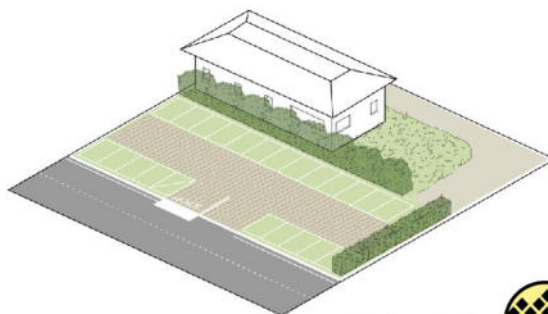
- Fattori morfologici, ovvero la forma della città;
- Fattori fisico-materici, ovvero la scelta dei materiali con cui costruire la città;
- Fattori antropogenici, ovvero le attività svolte al suo interno.

Di seguito vengono rappresentati alcuni specifici interventi che il Piano incentiva al fine della riduzione dell'isola di calore e della mitigazione di eventi climatici estremi.

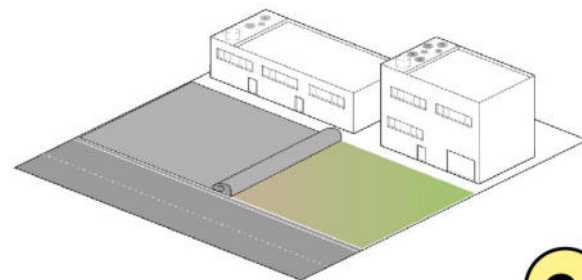
**Tali soluzioni permettono di migliorare la qualità di ecosistemi e ambienti urbani andando a limitare conseguenze, anche economiche, rilevanti.**



TETTI VERDI



PARCHEGGI DRENANTI



DEIMPERMEABILIZZAZIONE



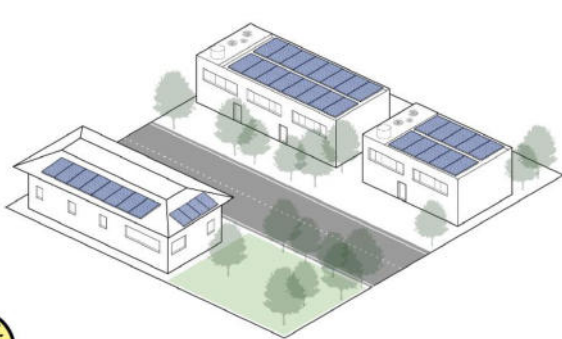


# INTERVENTI PREVISTI NEL NUOVO PGT

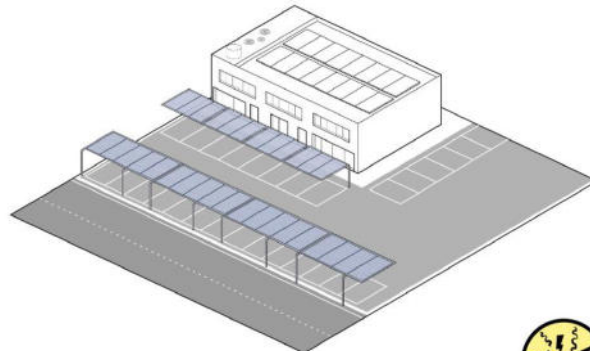
## CONTRIBUIRE AGLI OBIETTIVI DI AUTONOMIA ENERGETICA

L'Unione Europea ha l'ambizioso obiettivo di ridurre il consumo di energia di almeno l'11,7% rispetto alle proiezioni del consumo energetico previsto per il 2030.

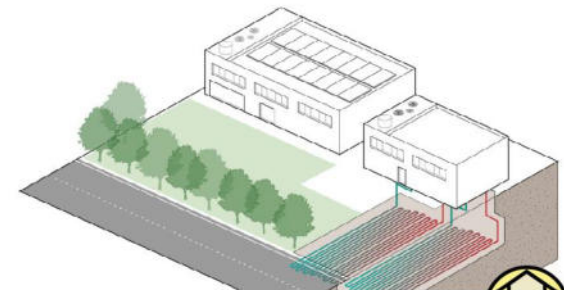
Il Piano incentiva il raggiungimento di questo obiettivo promuovendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.



IMPIANTI FOTOVOLTAICI SU EDIFICI



PARCHEGGI FOTOVOLTAICI



IMPIANTI DI PRODUZIONE  
DI ENERGIA GEOTERMICA



# **DISCUSSIONE**

**Modera: arch. Enrico Rossi**

# Piano di Governo del Territorio

