



Comune di Vigevano
Provincia di Pavia

Nuovo PIANO REGOLATORE GENERALE

ottobre 2004

Progettisti:
prof. arch. Federico Oliva
Consulente

arch. Enzo Spialtini
Dirigente settore assetto del territorio

arch. Paola Testa
Responsabile servizio pianificazione e
gestione territoriale

con:
arch. Paolo Cocilovo

Segretario Generale:
dott.sa Maria Angela Danzì

Assessore all'Assetto
del Territorio:
Giuseppe Giargiana

Sindaco:
dott. Ambrogio Cotta Ramusino

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

D1

Indice

1. Il Documento di Indirizzi	pag. 1
2. Le analisi urbanistiche e le ricadute sul piano	pag. 5
2.1 Premessa	pag. 5
2.2 Uso del suolo urbano	pag. 5
2.3 Vincoli	pag. 6
2.4 Standard urbanistici esistenti	pag. 7
2.5 Servizi pubblici e privati d'uso pubblico	pag. 8
2.6 Tessuti	pag. 8
2.7 Potenzialità della trasformazione	pag. 10
2.8 Livelli d'impermeabilizzazione dei suoli	pag. 11
2.9 Risorse ambientali	pag. 12
2.10 Infrastrutture di progetto	pag. 13
2.11 Rete fognaria e impianti tecnologici	pag. 14
2.12 Indagine geologica - carta di fattibilità	pag. 15
3. Il progetto di piano	pag. 16
3.1 Il nuovo assetto urbano	pag. 16
3.2 Le infrastrutture per la mobilità	pag. 19
3.3 I Tessuti urbani	pag. 21
3.4 Le Aree di Trasformazione	pag. 23
3.5 Il dimensionamento del piano	pag. 25
3.6 Contabilità generale del piano	pag. 27

1. Il Documento di Indirizzi

Il Consiglio Comunale di Vigevano ha approvato, nella seduta del 9 dicembre 2002, un "Documento d'Indirizzi per il nuovo Piano urbanistico comunale" che contiene le principali scelte di metodo e di contenuto per il nuovo strumento urbanistico. Tali scelte, chiaramente riconoscibili nel presente piano, sono ricordate di seguito in modo sintetico.

Tra le scelte di metodo sono compresi tre temi generali: il dimensionamento del nuovo piano, costituito dalla quantità dei 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 a perequazione urbanistica e, infine, il rapporto tra piano generale e Programmi integrati d'intervento (Pii).

Tra le scelte di merito, invece, il "Documento" specifica quelle relative alle varie tipologie (residenziali, produttive e terziarie), descrive il nuovo sistema infrastrutturale della mobilità e anticipa i futuri comportamenti del piano rispetto alle problematiche ambientali.

Di seguito si riassumono brevemente sia le scelte di metodo, sia quelle di merito del nuovo piano.

Il dimensionamento

Gli "Indirizzi" sottolineano come le problematiche del dimensionamento dei piani debbano essere oggi affrontate in modo del tutto diverso dal passato, quando l'approccio era di far corrispondere le scelte ai fabbisogni, più o meno scientificamente calcolati, all'interno dello scenario dell'espansione urbana, cioè di quel processo in atto da oltre un secolo ma particolarmente accentuato nella seconda metà del Novecento, che vedeva le città in continua crescita, sia in termini di popolazione, sia in termini di suolo. Oggi, in uno scenario completamente mutato (riduzione della popolazione residente, presenza d'immigrazione extracomunitaria più o meno controllata, fenomeni crescenti di trasformazione interna della città) il dimensionamento del piano deve porsi in termini di "offerta" o di "opportunità", proponendo quantità sostenibili, in grado cioè di garantire le risorse necessarie per riqualificare la città (aree e investimenti), ma anche di consentire alla stessa di affrontare politiche di competizione in termini di sviluppo. La "offerta" proposta è quindi, per quanto riguarda la residenza, pari circa al 10% delle dimensioni complessive del patrimonio edilizio. Al contrario, per quanto riguarda i nuovi insediamenti produttivi e commerciali, il "Documento" non propone quantità definite, ma si limita, nel primo caso, a suggerire un'offerta che garantisca ipotesi di sviluppo e, nel secondo, a escludere nuove strutture alimentari di grande dimensione. Per quanto riguarda invece i servizi, il "Documento" ritiene ancora valido l'obiettivo dei 26,5 metri quadrati per abitante fissato dall'attuale legge urbanistica regionale

(garantendo in particolare uno *standard* per il verde pari alla metà della dotazione complessiva), verificando la possibilità di applicare la nuova normativa dello “*standard qualitativo*” introdotto dalla legge regionale 1/2001, attraverso lo strumento del “Piano dei Servizi”.

Il modello attuativo

Per quanto riguarda il nuovo modello attuativo, il “Documento” propone di organizzare la città in due parti: la città esistente articolata in “Tessuti urbani”, cioè parti di città omogenee, sia dal punto di vista delle funzioni insediate sia da quello delle caratteristiche morfologiche, nei quali ogni attuazione del piano sarà sottoposta a intervento diretto (Concessione, Autorizzazione, Dichiarazione di inizio attività); le nuove trasformazioni urbanistiche per insediamenti e servizi, comprese nelle “Aree di trasformazione”, la cui attuazione è subordinata ad un piano urbanistico esecutivo e alle quali si applica la *perequazione urbanistica*. Tale modalità consiste non solo nell’attribuzione degli stessi indici di edificabilità alle “Aree di trasformazione” che hanno le stesse caratteristiche, ma anche nella concentrazione dell’edificabilità e nell’individuazione delle aree di cessione sulla base di un disegno urbanistico indifferente rispetto alle proprietà, dato che ad ogni proprietà viene attribuita un’edificabilità e vengono richieste cessioni di aree proporzionali alle dimensioni della proprietà stessa. Le aree da cedere sono destinate agli *standard* necessari per i nuovi insediamenti, ma anche al riequilibrio dei fabbisogni pregressi e al soddisfacimento di fabbisogni sociali primari, come quello dell’edilizia residenziale pubblica. Un approccio di questo tipo elimina da un lato la differenza tra destinazioni private e vincoli pubblici, causa di evidente disparità di trattamento, più volte sanzionata dalla Corte Costituzionale, dall’altro elimina la necessità di ricorso all’esproprio, strumento oggi di assai difficile utilizzazione a causa dell’elevato valore delle indennità da pagare e delle ristrettezze finanziarie in cui versano i Comuni (senza contare che i vincoli urbanistici preordinati all’esproprio decadono solo dopo cinque anni dall’approvazione del piano). L’esproprio è previsto solo nei casi relativi al nuovo assetto viabilistico.

Il rapporto tra piano generale e Programmi integrati d’intervento (Pii)

Per quanto riguarda quest’ultima questione metodologica, il “Documento” ritiene che i due strumenti non debbano essere considerati alternativi uno all’altro, ma che, al contrario, i Pii, alla luce della notevole efficacia dimostrata negli scorsi anni, debbano fare parte del più generale processo di pianificazione e essere quindi considerati, pur salvaguardando la flessibilità e i gradi di libertà che la legge conferisce ad essi, strumenti attuativi a tutti gli effetti. Tale posizione comporta, nella fase transitoria di formazione e adozione del piano, una verifica di tutte le proposte presentate e una conseguente selezione sulla base della normativa di legge oggi in vigore e degli stessi indirizzi del piano (nel “Documento” è contenuta una stima orientativa delle proposte attualmente approvabili), mentre, dopo l’approvazione del piano, determina una inevitabile revisione del “Documento d’Inquadramento”, di cui alla legge regionale 9/99.

I nuovi insediamenti.

E' già stato ricordato come la proposta di dimensionamento degli insediamenti residenziali pari circa al 10% del patrimonio edilizio oggi esistente comporti una possibilità insediativa pari a circa 10.000 stanze e 2.500 alloggi; è stato inoltre ricordato che nel "Documento" non sono definite le quantità dei nuovi insediamenti produttivi e terziari, ma che per quanto riguarda gli insediamenti produttivi suddetti, oltre a confermare le previsioni del piano Tintori-Benevolo, viene data l'indicazione di recepire la nuova zona industriale a ovest della città, già oggetto di specifici atti amministrativi, mentre per quanto riguarda le grandi strutture alimentari non sono previsti nuovi insediamenti, ad eccezione dei due insediamenti Coop e Esselunga, peraltro già oggetto della "Variante di adeguamento ex-d.lgs. 114/98" già approvata, e di alcune medie strutture (fino a 800 metri quadrati) da insediare, come disposto dalla stessa variante. Viene comunque lasciata aperta la più ampia possibilità di sviluppare strutture commerciali non alimentari, anche di grande dimensione, *"purché parte di un progetto strategico più generale di sviluppo economico che valorizzi le risorse della città e contribuisca al potenziamento del sistema infrastrutturale"*.

Il sistema infrastrutturale

Con i progetti di completamento della tangenziale (4° e 5° lotto) e di adeguamento della ex-S.S. 494, ormai entrati nella fase realizzativa (oltre alla variante per la frazione Morsella), il sistema della grande viabilità può considerarsi definito, così come definite appaiono, con il progetto di abbassamento e ristrutturazione urbanistica dell'area della stazione, le scelte relative al sistema ferroviario. Al nuovo piano spetterà, quindi, solo la definizione delle varianti per le frazioni Piccolini e Sforzesca, oltre naturalmente al complessivo riordino della viabilità urbana.

Il sistema ambientale

La scelta più rilevante che gli "Indirizzi" esprimono relativamente al sistema ambientale 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, percorsi pedonali e ciclabili), tutte le aree verdi esistenti e future tra di loro e con le aree naturalistiche esterne alla città, al fine di massimizzare gli effetti delle stesse aree verdi sulle condizioni ambientali della città (microclima, qualità dell'aria, ciclo naturale dell'acqua) e di elevare il livello della biodiversità, considerata un indicatore decisivo della qualità dell'ambiente urbano. Per realizzare tale "rete ecologica" il piano dovrà prevalentemente orientare progettualmente le trasformazioni urbane e affidarsi solo in minima parte ad interventi pubblici.

Vengono infine indicati tre temi che la nuova normativa urbanistica dovrà approfondire e sviluppare: l'aumento della permeabilità naturale dei suoli urbani, anche allo scopo di garantire un migliore funzionamento del sistema fognario e di depurazione; l'ambientazione delle infrastrutture della mobilità, 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.

2. Le analisi urbanistiche e le ricadute sul piano

2.1 Premessa

L'elaborazione del nuovo piano urbanistico comunale ha utilizzato tutta la documentazione di studi e ricerche già predisposta per il cosiddetto piano Tintori-Benevoli; tuttavia, dato il tempo trascorso e i cambiamenti avvenuti nella struttura della città, è stato necessario integrare tale documentazione con altre analisi e ricerche che fotografassero e interpretassero la situazione attuale e che, soprattutto, rendessero logiche e comprensibili le scelte del nuovo piano. Tali analisi e ricerche sono state sintetizzate in 11 tavole tematiche, redatte in scala 1:10.000, alcune delle quali corredate da tabelle di quantificazione, allegate al presente piano e di seguito brevemente descritte, allo scopo di evidenziare le ricadute delle analisi e ricerche condotte, sulle scelte di piano; vale a dire gli elementi oggettivi e di interpretazione che hanno determinato le principali proposte urbanistiche avanzate. Tutto ciò non solo al fine di rendere più comprensibile il progetto di piano, ma anche di favorirne la massima condivisione.

2.2 Uso del suolo urbano

La tavola A1 sintetizza le destinazioni urbanistiche prevalenti oggi in atto nelle parti edificate delle città; la tabella allegata alla tavola quantifica le dimensioni di tali destinazioni in valore assoluto e in percentuale rispetto all'area urbana preventivamente individuata con uno specifico perimetro, che sarà ovviamente lo stesso in tutte le tavole successive; l'estensione complessiva dell'area urbana è di 2.037,5 ettari.

Le destinazioni d'uso sono state classificate in "insediamenti" (prevalentemente residenziali, prevalentemente artigianali-industriali, prevalentemente terziari-commerciali), "servizi" (*standard* urbanistici locali, *standard* urbanistici urbani, servizi pubblici non computabili come *standard*, servizi privati di uso pubblico, parchi privati), "infrastrutture" (viabilità, ferrovia, canali e canali), "aree libere" (interne ai tessuti urbani, esterne ai tessuti urbani, agricole periurbane).

Le ricadute sul piano di questa analisi sono sostanzialmente due: la conferma dell'uso del suolo in atto qualora non sussistano incongruenze o problemi specifici che richiedano o rendano opportuno un cambiamento della stessa destinazione e la valutazione del dato complessivo che emerge dalla tabella di quantificazione, che può orientare una scelta strategica del nuovo piano.

Per quanto riguarda il primo aspetto, la proposta del nuovo piano, secondo una ovvia regola generale adottata da tutti i piani urbanistici (che, vale la pena di ricordarlo, sono piani che regolano l'uso del suolo), conferma le destinazioni d'uso in atto, ma propone anche una semplificazione della zonizzazione rispetto a quella

disposta dal piano regolatore vigente, peraltro assai dettagliata, fino al riconoscimento delle destinazioni d'uso di singoli immobili all'interno di parti di città con diversa destinazione d'uso prevalente. La scelta del PRG approvato nel 1982, tipica dell'epoca in cui è stato progettato, presenta un evidente difetto di rigidità rispetto ad una realtà che risulta cambiata, superabile solo con una variante urbanistica, cioè con una procedura che richiede decisioni e comporta tempi che spesso le Amministrazioni non hanno potuto assumere e affrontare. Meglio quindi adottare una soluzione più semplice dal punto di vista della classificazione e quindi del disegno del piano, eliminando le eccessive specificazioni, e più flessibile nella normativa, consentendo cioè agli usi in atto diversi da quelli prevalenti non solo il cambio di destinazione d'uso senza variante, ma anche l'eventuale permanenza nel caso in cui gli stessi risultino compatibili con la situazione generale in cui sono localizzati.

Quanto al secondo aspetto, la situazione che questa analisi evidenzia testimonia una qualità urbanistica non soddisfacente della città di oggi, nella quale gli insediamenti (47,6%) superano nettamente la somma di servizi e infrastrutture (18,6%), quando invece queste due ripartizioni fondamentali dovrebbero pressoché equivalersi, come risulta da tutte le situazioni nelle quali si riscontra una buona qualità dell'ambiente urbano in termini di vivibilità, dotazioni di servizi, presenza del verde, riduzione dei fattori di congestione. Ciò comporta che nel nuovo piano tale situazione dovrà essere il più possibile riequilibrata, utilizzando la maggior parte delle aree libere interne o marginali all'area urbana (33,8%), quelle cioè che saranno l'oggetto principale delle nuove scelte urbanistiche, e destinandole più a servizi e infrastrutture, che a insediamenti.

2.3 Vincoli

Nella tavola A2 sono riportati tutti i vincoli cosiddetti "ricognitivi", cioè quelli che limitano totalmente la trasformazione urbanistica (vincoli d'inedificabilità assoluta, specificati nella tavola), ovvero che subordinano ogni trasformazione a determinate condizioni.

Tali vincoli sono: il vincolo monumentale di cui al d. lgs. 42/04, l'area di rispetto cimiteriale, l'area di rispetto del depuratore, la fascia di rispetto degli elettrodotti, le fasce A e B del "PAI" (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico), il vincolo ambientale di cui al D.M. 8 Luglio 1970, la fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al d. lgs 42/04 e al d. g. r. 4/12028/86, l'area di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile di cui al d. p. r 236/88 e d. g. r. 6/15137/96. Sono inoltre individuati: pSIC ai sensi del d.g.r. 7/14106 coincidenti con l'area ZPS ai sensi del d.g.r. 7/19018 del 15.10.2004 , aree sottoposte al d.lgs 42/04 art. 142 comma 1 lettera g "foreste e boschi", aree sottoposte al d.lgs 42/04 art. 142 comma 1 lettera m "zone di interesse archeologico" areali di ritrovamento e rischio, siti da bonificare art. 17 comma 12 del d.lgs. 22/97, aree a rischio archeologico del PTC del Parco del Ticino non coincidenti con le "zone di interesse archeologico già

citate”, siti sottoposti agli interventi di bonifica secondo il d.g.r. 17252/1996, aree a rischio di incidente rilevante d.lgs 334/99.

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

Nella tavola, oltre al perimetro dell’area urbana, è riportato il perimetro della zona “IC” (Iniziativa Comunale) di cui al Ptc del Parco del Ticino.

2.4 *Standard* urbanistici esistenti

Nella tavola A3 sono riportati i servizi di livello locale computabili come *standard* urbanistici, più precisamente le scuole dell’obbligo (comprese scuole d’infanzia), le attrezzature d’interesse comune civili e religiose, il verde pubblico e quello sportivo, i parcheggi pubblici. Tutti i servizi sono identificati da un codice specifico per ogni categoria. Dato che l’oggetto dell’analisi sono gli *standard* urbanistici, la loro ricaduta sul piano è del tutto comprensibile.

La tabella allegata alla tavola riporta il computo degli *standard* rispetto alla popolazione attualmente residente e lo confronta con l’obiettivo della legge urbanistica regionale. Ne emerge un quadro di rilevante carenza complessiva, dato che la dotazione attuale ammonta solo a 13,7 metri quadrati per abitante, poco più della metà degli attuali minimi di legge: un altro indicatore della non soddisfacente qualità urbana di Vigevano oltre a quello già evidenziato nel precedente punto 2.2. Particolarmenrte carente è il verde urbano, il cui *standard* è pari a 6,5 metri quadrati per abitante, imputabili tuttavia in maggioranza al verde sportivo, non fruibile da tutti i cittadini: l’obiettivo di 15 metri quadrati per abitante indicato dagli “Indirizzi” appare quindi assai ambizioso.

La carenza degli *standard* urbanistici evidenziata in questa analisi è imputabile in modo particolare alle difficoltà legate all’esproprio e alla decadenza quinquennale dei vincoli urbanistici che rappresentano due dei punti più critici dell’attuale legislazione urbanistica. Il PRG vigente, infatti, dovendo affrontare, al momento della sua adozione, una carenza di dotazioni pubbliche assai più consistente di quella attuale (lo *standard* allora esistente superava di poco i 5 metri quadrati per abitante), vincolava ben 289 ettari a servizi pubblici locali, con uno *standard* relativo pari a 34,3 metri quadrati per abitante. In più di vent’anni di attuazione, questa previsione del PRG è rimasta in gran parte inattuata, dal momento che oggi le aree pubbliche computabili come *standard* ammontano a 80,8 ettari e che ben 195 ettari riguardano aree con vincolo decaduto: si tratta della dimostrazione più evidente dell’inefficacia del modello attuativo espropriativo e della necessità di cambiare direzione, come gli stessi “Indirizzi” sottolineano con chiarezza.

Gli *standard* trattati in questa analisi e evidenziati nella tavola sono quelli della legge urbanistica regionale 51/75, recentemente modificata dalla legge regionale 1/2001. Tale legge, all'articolo 7, consente ai Comuni, che nell'ambito di una revisione generale del PRG elaborino un "Piano dei Servizi", di ridurre l'obiettivo dei 26,5 metri quadrati per abitante fissato nel 1975, fino ad un minimo di 18 metri quadrati per abitante.

Con il "Piano dei Servizi", che fa parte integrante del presente piano, lo standard di servizi pubblici è stato fissato a 24,3 metri quadrati per abitante

2.5 Servizi pubblici e privati di uso pubblico

Nella tavola A4 sono individuati gli altri servizi pubblici non computabili come *standard*, corrispondenti ai servizi privati di uso pubblico (anch'essi descritti e individuati con un codice e con la relativa superficie), oltre alle aree degli *standard* urbanistici locali senza distinzione di tipologia, e i servizi computabili come *standard* urbanistici di interesse generale; quest'ultimi presentano una dotazione di 1,9 contro i 17,5 metri quadrati per abitante richiesti come minimo di legge, ma la presenza del Parco del Ticino nel territorio comunale rende poco rilevante questa carenza (cfr. punto d) - art. 7 - comma 5 della L.R. 1/2001)

In pratica, questa analisi individua tutti i servizi, pubblici e privati, computabili come *standard* o meno, attualmente esistenti nella città di Vigevano: più che per la redazione del piano generale, nei confronti della quale l'utilità di questa informazione è evidente, la sua ricaduta diretta riguarda la elaborazione del "Piano dei Servizi", di cui si è accennato nel precedente paragrafo, dato che nella nuova normativa regionale è prevista la possibilità, previa analisi e valutazione dei fabbisogni specifici, di considerare come *standard* anche i servizi privati.

2.6 Tessuti

L'analisi riportata nella tavola A5 rappresenta una delle più importanti e più innovative ai fini dell'elaborazione del nuovo piano comunale. Si tratta della lettura e della interpretazione dei caratteri morfologici della città: mentre nella tavola A1 vengono evidenziate le *funzioni* in cui si articola la città, in questa tavola l'oggetto principale è la sua *forma*. La finalità di questa analisi è quella di costituire la base della futura zonizzazione della città esistente, superando la tradizionale articolazione in "zone omogenee" con una nuova articolazione in "tessuti", vale a dire parti di città omogenee sia dal punto di vista funzionale (le vecchie "zone"), sia da quello formale, al fine di garantire una normativa che tenga conto non solo degli aspetti funzionali e quantitativi degli interventi, ma anche di quelli qualitativi.

I tessuti individuati sono dieci, due per la "Città storica" e otto per la "Città consolidata" (due delle tre grandi ripartizioni nelle quali si articola il nuovo piano; la terza riguarda la "Città della trasformazione", rappresentata dai nuovi

insediamenti). Oltre a questi sono individuati casi puntuali che saranno oggetto di normativa specifica: le "ville con parco"; gli "edifici speciali", cioè i grandi contenitori dotati di notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale; gli edifici relativi ai "servizi tecnologici" e, infine, le differenti tipologie di aree verdi presenti nell'organismo urbano. La legenda della tavola contiene una sintetica descrizione dei caratteri morfologici dei diversi tessuti; tale descrizione verrà ripresa nella normativa attuativa che, in base alle caratteristiche del tessuto, promuoverà interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, tutti orientati alla riqualificazione urbana, obiettivo principale da perseguire per la città esistente.

I due tessuti individuati nella "Città storica" sono:

- il "Tessuto storico", corrispondente non solo alla parte di città normalmente individuata come "centro storico" ma anche ad alcune significative emergenze nell'ambito della città consolidata, che nella presente bozza non viene ulteriormente articolato, mentre nel progetto definitivo di piano sarà sottoposto ad una pianificazione più dettagliata, come richiede l'attuale normativa; contrariamente all'impostazione tradizionale, presente nel vigente PRG e anche nella proposta del piano Tintori-Benevolo, non verrà utilizzata la metodologia di definire in modo puntuale le categorie d'intervento per ciascuna tipologia edilizia, ma si ricorrerà ad una normativa più flessibile, basata su una microzonizzazione in altri tessuti: questo sarà però oggetto di una specifica proposta successiva alla presente bozza;
- il "Tessuto storico periferico", corrispondente al nucleo storico periferico della Sforzesca, che verrà trattato dal nuovo piano analogamente al centro storico; non sono stati individuati gli altri manufatti di valore storico presenti nel territorio, in quanto tutti esterni al perimetro "IC" del Parco del Ticino e quindi non soggetti alla normativa del nuovo piano comunale.

I sei tessuti della "Città consolidata" sono:

- il "Tessuto chiuso consolidato ad alta densità", che riguarda gli insediamenti più antichi dopo quelli storici, con edifici a schiera o a corte, allineati lungo le strade e gli spazi pubblici, organizzati in isolati chiusi con destinazione prevalentemente residenziale e con una presenza, tipica della città, di funzioni produttive, oggi in parte dimesse;
- il "Tessuto aperto consolidato a media - alta densità", che riguarda le parti urbane costruite nella seconda metà del secolo scorso in base ai due PRG di cui la città si è dotata; in tale tessuto la forma della città si apre, scompaiono gli isolati chiusi e gli edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza secondo le regole, più o meno correttamente interpretate, del movimento moderno; anche in questo

- caso la funzione prevalente è quella residenziale, mentre si riduce la presenza di attività produttive;
- il "Tessuto a impianto unitario", relativo a parti di città con funzione residenziale, realizzate sulla base di un progetto unitario, indipendente dal contesto in cui si trova (interventi di edilizia pubblica, lottizzazioni convenzionate, ecc.);
 - il "Tessuto a impianto libero/aperto a media - bassa densità", relativo a zone residenziali con edifici mono-bifamiliari;
 - il "Tessuto non tessuto", relativo alla zona periurbana sud-occidentale, con residenze a bassa densità miste ad attività agricole caratterizzate da evidenti di discontinuità tra un insediamento e l'altro;
 - il "Tessuto delle Casotte", relativo ai tipici insediamenti temporanei a carattere ricreativo destinati allo svago e al tempo libero, presenti nella zona nord della città lungo il corso del Ticino;
 - il "Tessuto per attività produttive" relativo a tutte le zone utilizzate per attività, con tipologia prevalente a capannone monoplano;
 - il "Tessuto per attività commerciali", relativo ai grandi contenitori delle attività commerciali caratterizzati da forti discontinuità morfologiche.

2.7 Potenzialità della trasformazione

Questa analisi, sintetizzata nella tavola A6, rappresenta la base del progetto per la "Città della trasformazione", la terza ripartizione in cui è articolato il nuovo piano e individua le aree destinate a nuovi insediamenti, infrastrutture e servizi, per le quali si applica la modalità attuativa della perequazione urbanistica.

Nella tavola sono evidenziate tutte le aree possibili di trasformazione, cioè tutte le aree in cui sono già in atto interventi di trasformazione urbanistica o che presentano caratteristiche specifiche tali da essere considerate trasformabili, piuttosto che conservate nella destinazione attuale. In quest'ultima casistica sono comprese le residue aree industriali dimesse (cioè non ancora interessate da interventi di recupero) della città e tutte le aree libere interne ai vari tessuti o ad esse immediatamente marginali. I caratteri di forte discontinuità dell'espansione urbana di Vigevano, con presenza di molte aree libere concentrate in particolare nelle zone a più bassa densità, contribuiscono, insieme al rilevante residuo pubblico del PRG approvato nel 1982 (aree con vincoli decaduti), alla presenza di un rilevante patrimonio di aree trasformabili, che il nuovo piano può mettere in gioco sia per programmare i nuovi insediamenti residenziali, produttivi e terziari, sia, soprattutto, per acquisire, attraverso la perequazione urbanistica, le aree necessarie per i fabbisogni della collettività.

Le aree di possibile trasformazione sono così classificate:

- "aree di trasformazione per insediamenti integrati", costituite dalle aree libere interne all'area urbana consolidata;
- "aree di trasformazione ambientale", localizzate nelle zone di frangia esterne all'area urbana consolidata;

- "aree industriali dimesse", non ancora interessate da interventi di riuso e di trasformazione;
- "Pii e Pl industriali, residenziali, commerciali", aree interessate da Programmi integrati d'intervento o da Piani di lottizzazione convenzionata già approvati, destinati alle funzioni prevalenti indicate; si tratta di strumenti esecutivi la cui validità è indipendente dalle scelte del nuovo piano e che lo stesso dovrà, ovviamente, confermare.

Le "aree di trasformazione nella città consolidata" corrispondono a una superficie di 403.382 metri quadrati, mentre le "aree di trasformazione periurbane" rappresentano una superficie assai più ampia, pari a 1.907.189 metri quadrati. Complessivamente le aree di trasformazione costituiscono quindi una grande risorsa, largamente sufficiente sia a soddisfare le previsioni insediative per le varie funzioni, sia a garantire l'obiettivo degli *standard* indicato dal "Documento". Le "aree industriali dimesse" hanno invece una superficie più limitata (14.708 metri quadrati), sia nel loro complesso, sia come superficie individuale; insieme alle aree libere presenti nei tessuti (non evidenziate in questa tavola), che ammontano a 370.567 metri quadrati, rappresentano comunque una dotazione notevole per gli interventi normalmente definiti di "completamento", cioè quelli non soggetti a pianificazione di dettaglio che il "Documento" propone di non sottoporre alla modalità attuativa della perequazione urbanistica.

Nella tavola, oltre al perimetro dell'area urbana, è riportato il perimetro della zona "IC" (Iniziativa Comunale) di cui al Ptc del Parco del Ticino.

2.8 Livelli di impermeabilizzazione dei suoli

Nella tavola A7 sono evidenziati 5 livelli di permeabilità naturale dei suoli compresi nell'area urbana:

- aree ad altissima impermeabilizzazione, con indice di impermeabilizzazione li (rapporto tra Superficie territoriale St e Superficie impermeabile Si) maggiore o uguale di 80%;
- aree ad alta impermeabilizzazione con li maggiore di 50% e inferiore a 80%;
- aree a media impermeabilizzazione con li maggiore di 10% e minore o uguale di 50%;
- aree a bassa impermeabilizzazione con li minore o uguale di 10%;
- aree permeabili, non edificate o agricole (li = 100%).

L'insieme delle aree urbane impermeabili (coincidenti con le prime tre classificazioni) corrisponde, come si evince dalla tabella allegata alla tavola, ad una superficie corrispondente a 940 ettari, pari al 56% dell'intera area urbana. Tale dato mette in luce una situazione negativa dal punto di vista ambientale e anche da quello del funzionamento della rete fognaria e dell'impianto di depurazione: una situazione mediamente inferiore al 50% della permeabilità naturale, infatti, riduce drasticamente le potenzialità di rigenerazione naturale

delle risorse ambientali aria e acqua, mentre la presenza di vaste zone impermeabili mette in discussione, in quelle zone, la possibilità di un efficiente funzionamento del sistema fognario, a causa dell' eccessiva quantità di acqua piovana in esso convogliata, con conseguenze negative anche sul corretto funzionamento dell'impianto di depurazione.

Il nuovo piano dovrà quindi, da un lato adottare soluzioni progettuali che garantiscono elevatissimi livelli di permeabilità in tutte le trasformazioni urbanistiche, al fine di non peggiorare l'attuale situazione, mentre dall'altro, attraverso la normativa, dovrà garantire la possibilità di un progressivo processo di "ripermeabilizzazione" delle situazioni attualmente più impermeabili. Queste ultime riguardano in particolare il centro storico, dove è evidente l'impossibilità di attuare alcun intervento significativo in grado di favorire una "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 facilmente "ripermeabilizzate" mediante misure graduali. Mentre, più in generale, la normativa del nuovo piano potrà 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.

2.9 Risorse ambientali

La tavola A8, le cui informazioni coprono tutto il territorio comunale, è sostanzialmente divisa in due parti: l'area interna al perimetro "IC" del Parco del Ticino e quella esterna.

Per quanto riguarda l'area esterna al perimetro "IC", in essa è riportata la zonizzazione del Ptc del Parco del Ticino: si tratta quindi di una semplice trasposizione del piano del parco, finalizzata a evidenziare alla scala comunale le previsioni e i vari ambiti di applicazione della normativa, previsioni e normativa che non possono essere messe in discussione dallo strumento urbanistico comunale. Per una più completa informazione, sono anche indicati gli immobili di interesse storico presenti in questa parte del territorio, rappresentati dalle cascine già presenti nel catasto teresiano del 1784 e da quelle presenti nella carta IGM del 1922; anche in questo caso, a differenza di quanto potrà essere disposto dalla normativa del piano comunale per gli analoghi immobili presenti all'interno del perimetro "IC", si tratta di una segnalazione senza conseguenze normative.

Per l'area interna a tale perimetro, la tavola evidenzia, invece, tutte le presenze naturalistiche e ambientali:

- il verde pubblico esistente;
- il verde privato esistente;
- il verde sportivo (le attrezzature per lo sport);
- il tessuto urbano caratterizzato da una forte presenza di verde privato;

- le aree agricole presenti ai margini dei tessuti urbani;
- i viali alberati;
- i corsi d'acqua che attraversano la città;
- i "cunei verdi", cioè gli spazi aperti che, dall'esterno, entrano verso il centro dei tessuti urbani.

Sono inoltre riprodotte nella tavola le marcite individuate dal Parco del Ticino.

Si tratta quindi di tutti gli elementi che contribuiranno a formare la "rete ecologica" che dovrà interessare la città nel suo complesso, attraverso le nuove aree verdi, i completamenti e le connessioni lineari che le trasformazioni urbanistiche previste garantiscono e che il progetto di piano dovrà assicurare. Le ragioni per cui è necessario organizzare il sistema ambientale della città in forma di rete sono specificate negli "Indirizzi" approvati dal Consiglio Comunale e sintetizzati nel precedente punto 1 della presente Relazione: in estrema sintesi, la continuità del sistema ambientale che la "rete ecologica" garantisce aumenta gli effetti positivi dell'ambiente sulla città perché, attraverso il processo naturale di rigenerazione delle risorse ambientali (l'aria, l'acqua, il suolo), migliora la qualità delle risorse e quindi le condizioni insediative: una soluzione pertanto molto semplice, ma dagli effetti assai consistenti sul livello di qualità della città.

2.10 Infrastrutture di progetto

Nella tavola A9 sono evidenziate le infrastrutture per la mobilità già oggetto di progettazioni e atti amministrativi comunali; si tratta quindi di previsioni già vagilate dall'Amministrazione Comunale, in qualche caso già entrate nella fase realizzativa, che il nuovo piano urbanistico deve quindi recepire integralmente.

Tra le infrastrutture viabilistiche sono evidenziati i tracciati del 4° e del 5° lotto della tangenziale di Vigevano, tutti gli interventi della viabilità urbana principale già decisi e il progetto di adeguamento della ex-strada statale 494.

Per le infrastrutture ferroviarie sono invece evidenziati l'area di ristrutturazione della stazione e il tratto di linea ferroviaria che verrà collocato in trincea, mediante l'abbassamento del piano del ferro, al fine di consentire l'eliminazione dei passaggi a livello attualmente esistenti. Conseguentemente sono evidenziate tutte le opere che consentono l'attraversamento della ferrovia (come i sovrappassi di nuova realizzazione) e quelle che prevedono l'adeguamento di sovrappassi e sottopassi esistenti.

2.11 Rete fognaria e impianti tecnologici

Nella tavola A10 sono riportate 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 rete fognaria sono evidenziati solo i collettori principali, tralasciando quelli secondari e il reticolo minore: l'obiettivo è quello di evidenziare le aree della città servite dalla rete i cui scarichi sono convogliati nell'impianto di depurazione. Una situazione che è sottolineata anche, in negativo, dall'evidenziazione delle aree urbane e periurbane non servite dalla rete fognaria, che scaricano quindi nelle acque di superficie del reticolo idrografico o che utilizzano altre soluzioni (pozzi neri, fosse biologiche, ecc.); tali aree riguardano essenzialmente la zona identificata come "Tessuto non tessuto" nella tavola 5, e due zone marginali a est e a nord della città. In tali aree non potrà, di conseguenza, essere consentito un incremento significativo del carico insediativo, fino ad una progressiva eliminazione della carenza individuata dall'analisi; tale previsione si traduce in una conferma dell'esistente con possibilità di limitati ampliamenti.

L'analisi evidenzia solo la situazione di assenza totale della rete fognaria: in alcune limitate zone della città vi sono situazioni definibili come di insufficienza, che verranno puntualmente evidenziate dal piano urbanistico e che potranno essere superate solo con l'adeguamento e il potenziamento della rete esistente.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti, dimensionate sulla base dell'attuale normativa in relazione alla tensione della rete, evidenziano le zone di inedificabilità assoluta determinate dalla presenza dell'elettrodotto, ma anche una zona di attenzione entro i cui confini il progetto di piano dovrà limitare i fenomeni di inquinamento da onde elettromagnetiche.

2.12 Indagine geologica - carta di fattibilità

Questa tavola riproduce integralmente un elaborato dell'indagine geologica approvata dal Comune di Vigevano con delibera n°19 del 24/2/2000: l'intero territorio è suddiviso in 4 classi di fattibilità in relazione alla trasformazione dei terreni individuate sulla base dei risultati dello studio geologico.

3. Il progetto di piano

3.1 Il nuovo assetto urbano

Il progetto del nuovo piano urbanistico non propone un assetto urbano sostanzialmente diverso dall'assetto esistente, né potrebbe essere diversamente data la fase di trasformazioni territoriali in cui si trovano attualmente le città italiane del Nord e, in particolare, quelle del settore occidentale, dove più antico è stato il processo di industrializzazione e dove quindi è cominciata prima anche la riconversione del sistema produttivo, con la riduzione del peso dell'industria, reso evidente dalle sempre più numerose aree dismesse e, più in generale, da fenomeni crescenti di trasformazione urbana. Il declino dell'industria e il travaso occupazionale verso il settore terziario, ha determinato la fine del processo di espansione urbana iniziato cinquant'anni fa e sviluppatisi con grande intensità fino agli anni Ottanta del secolo scorso, come i dati dell'evoluzione demografica dimostrano ampiamente: terminati i saldi demografici positivi dovuti a fenomeni migratori legati alla crescita dei posti di lavoro nell'industria, il *trend* della popolazione registra una dinamica di ristagno, se non addirittura negativa, che solo negli ultimi anni presenta qualche lieve fenomeno di ripresa dovuto più ai nuovi fenomeni di immigrazione non più interni, che a fattori demografici legati alle caratteristiche della popolazione presente a Vigevano. Gli stessi fenomeni di crescita urbana ancora oggi riscontrabili, assai modesti dal punto di vista quantitativo se confrontati con quelli del periodo dell'espansione, sono il risultato più di fattori estranei ai processi territoriali, come ad esempio la vitalità del mercato immobiliare, che conseguenze di dinamiche territoriali di crescita ormai superate, almeno per i prossimi decenni e comunque per un periodo ben più lungo di quello della vita di un piano urbanistico.

Come esplicitamente dichiarato negli "Indirizzi" approvati dal Consiglio Comunale, il piano urbanistico in questa situazione rappresenta un "piano delle opportunità", finalizzato a sollecitare un nuovo processo di sviluppo e non a cercare di governarne gli effetti territoriali in atto, come in fondo hanno fatto i piani regolatori del passato (definiti appunto "regolatori" per questo motivo). Tale obiettivo potrà essere raggiunto associando a questo nuovo processo di sviluppo un secondo processo relativo alla riqualificazione della città esistente, al miglioramento della qualità insediativa, del sistema dei servizi e della vivibilità della città esistente: solo una condizione di questo tipo può rendere possibile una nuova fase di sviluppo.

La città che manifesta attualmente una configurazione ormai definita, presenta tuttavia molte situazioni di incompiutezza e di discontinuità che oggi rappresentano una notevole risorsa per l'azione di un nuovo piano. Tali discontinuità sono particolarmente evidenti nel settore urbano occidentale, dove l'attuazione del vigente Prg è stata particolarmente limitata dalle difficoltà legate alla realizzazione dei servizi pubblici e dove quindi sono presenti vasti "vuoti

urbani”, rappresentati da aree libere, sia interne, sia marginali rispetto alla città esistente.

L'individuazione di tali aree libere, che il nuovo piano può quindi ragionevolmente proporre per l'insediamento di nuove funzioni residenziali o produttive nel senso più ampio possibile di questo termine, è stata realizzata con un metodo oggettivo già ricordato a proposito della tavola analitica “Potenzialità della trasformazione urbana” (vedi precedente punto 2.7): sovrapponendo cioè allo stato di fatto le previsioni non attuate del vigente Prg (che, come già ricordato appartengono in grande maggioranza alle previsioni pubbliche per infrastrutture e servizi), verificando lo stato di urbanizzazione di tali aree, sia reale che potenziale, e individuando un nuovo perimetro dell'area urbana, cioè di un ambito che possiamo considerare città, che separa quindi la parte urbana del territorio comunale da quella extraurbana. Tale perimetro risulta per buona parte coincidente con quello del Ptc del Parco del Ticino che individua la zona IC (Iniziativa Comunale), il che risulta abbastanza logico se si pensa che quest'ultimo è relativamente recente, tiene conto di quanto avvenuto dall'istituzione del Parco ed è quindi stato sostanzialmente concordato con gli uffici comunali durante le consultazioni per la formazione del Ptc.

Rispetto alla zona IC relativa al Ptc del Parco approvato viene proposto un ampliamento complessivo di 1.055.180 mq, corrispondente al 4,4 % dell'IC totale, inferiore al 5% consentito dalla normativa del Ptc (D.G.R n. 5/5983 del 2 agosto 2001, art. 12, comma 9).

Un ampliamento di 209.797 mq è previsto a nord, in adiacenza di corso Novara (zona Cassinetta). Tale ampliamento è la parte restante dell'ampliamento proposto in sede di adozione del PRG (e ridimensionato in seguito all'accoglimento di una prescrizione formulata durante la fase delle osservazioni dal Parco del Ticino), ampliamento giustificato dall'ipotesi di trasferimento alla disponibilità comunale dell'area in oggetto, ipotesi che l'Amministrazione sta valutando, per la formazione di una “foresta di pianura”.

Il proposto ampliamento del perimetro IC così come si configura nella sua versione definitiva consente di creare una zona di continuità tra la foresta di pianura, che è collocata esternamente al perimetro IC, e l'area urbana.

Viene inoltre proposta la riduzione del perimetro IC del Ptc vigente a nord, per un'area complessiva di 30.531 mq., al fine di evitare la conurbazione col comune di Cassolnovo;

Un secondo ampliamento di 875.914 mq è previsto presso la frazione Morsella. Tale proposta è giustificata in parte da una consistente presenza di aree di proprietà comunale, in parte dalla loro prossimità con le aree industriali e di prossima infrastrutturazione (anche con potenzialità di sfruttamento di risorse energetiche) presenti nel confinante comune di Parona. Tali aree quindi potrebbe essere destinate in futuro a zone produttive a sostegno dello sviluppo economico della città

Percorrendo da nord a sud il margine occidentale della città, si può notare come la disponibilità di aree per lo sviluppo sia particolarmente rilevante nella parte di città compresa tra Corso Novara e il canale Elena, ai margini della frazione Piccolini (con anche alcune aree interne alla stessa frazione), internamente all'attuale tangenziale nel tratto settentrionale (Corso Pietro Nenni) ed esternamente alla stessa nel tratto meridionale (Corso Giovanni XIII, Corso Togliatti, Corso De Gasperi). Si tratta di un sistema di aree particolarmente rilevante quanto a dimensioni, che ridefinisce tutto il margine occidentale della città e si conclude con la grande area della "Mascherona", già destinata a servizi e ad edilizia sociale negli strumenti urbanistici vigenti; in tale sistema di aree è stata integrata la nuova zona produttiva citata negli "Indirizzi", di cui si tratterà più ampiamente nel successivo punto 3.3, la cui individuazione ha seguito una procedura diversa da quella generalizzata dal piano e qui ricordata, ma la cui localizzazione è stata giudicata positivamente dal piano stesso che, come si vedrà successivamente, ne suggerisce anche un possibile ampliamento.

Anche nel settore settentrionale della città vi è una notevole disponibilità di aree per la trasformazione urbana, da destinare a nuovi insediamenti; questo gruppo di aree si distribuisce sostanzialmente a cavallo della circonvallazione (viale Montegrappa, Viale Petrarca e Viale Leopardi), fino a concludersi in un gruppo di aree a cavallo della roggia Vecchia, interne ai tessuti urbani a sud di via Gravellona. Le aree di questo secondo sistema sono di dimensioni più ridotte del precedente, soprattutto quando si tratta di aree interne alla città.

Una terza concentrazione di aree riguarda infine il settore urbano di sud - est, nella parte di città esistente compresa tra l'asse di Corso Brodolini e Corso Di Vittorio e una circonvallazione interna di nuova previsione, che raccorda tratti di viabilità esistente (le Vie Santa Maria e Treves); in questo caso si tratta di aree di dimensione media, con una localizzazione molto centrale, che potranno dare un notevole contributo alla riqualificazione di questa parte di città.

L'assetto urbano che il piano propone si basa quindi su una doppia strategia di riqualificazione urbana. Da un lato attraverso la piena utilizzazione delle aree potenzialmente trasformabili e finalizzando questa trasformazione non solo a garantire la disponibilità per nuovi insediamenti residenziali, terziari e per attività più tradizionalmente produttive, ma anche e soprattutto per aumentare radicalmente la dotazione verde della città, con conseguenze assolutamente straordinarie per il miglioramento delle sue condizioni ecologiche ed anche di quelle paesaggistiche: si pensi infatti che, se la proposta del piano trovasse completa attuazione, la dotazione di aree verdi pubbliche, cedute al Comune gratuitamente con il meccanismo perequativo, ma comunque gestibili dai privati, e private aumenterebbe di circa 129,8 ettari (1.298.677 metri quadrati, attribuendo il 65% delle cessioni pubbliche al verde e il 35% agli altri servizi), con la possibilità di mettere a dimora almeno 5.192 nuovi alberi e utilizzando un parametro non troppo denso e impegnativo di piantumazione del verde urbano (40 alberi per ettaro). Dall'altro lato, il piano disciplina un complessivo processo di riqualificazione della città esistente, attraverso l'approccio dei Tessuti che verrà

approfondito nel successivo punto 3.2; in questo caso la riqualificazione urbana non è affidata tanto all'aumento delle dotazioni pubbliche e del verde, oltre che alla realizzazione di nuovi insediamenti di qualità, quanto al miglioramento complessivo della qualità dell'edilizia esistente, attraverso una metodologia normalmente utilizzata per le parti storiche (chissà perché considerate per lungo tempo le uniche a dover essere riqualificate), integrata però da ampie possibilità di completamento, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento degli edifici esistenti (oltre che, naturalmente, di recupero) da realizzarsi con interventi che riprendono le regole migliori che hanno generato quegli insediamenti.

Infine non va dimenticato il ruolo affidato alle infrastrutture, in particolare a quelle della mobilità, allo scopo di realizzare un assetto urbano migliore. Se l'estensione della città esistente non cambierà con il nuovo piano, lo scheletro su cui essa si regge, costituito dal sistema infrastrutturale, cambia radicalmente, anche se con progetti da tempo allo studio e dotati di un ampio grado di fattibilità, che il nuovo piano recepisce integralmente come meglio illustrato nel successivo punto 3.4.

3.2 Le infrastrutture per la mobilità

Come già sottolineato negli "Indirizzi" le scelte per il completamento della grande viabilità sono state definite da atti amministrativi o da progetti precedenti: il nuovo piano si limita quindi a recepirle integralmente, dopo averne verificato la funzionalità rispetto al nuovo assetto urbano, integrando il loro tracciato con fasce di ambientazione all'interno delle quali dovranno essere realizzati, contestualmente all'opera, sistemi di mitigazione degli impatti provocati dalla stessa.

Tali scelte sono:

- il completamento del sistema tangenziale con la realizzazione del 4° lotto, del nuovo ponte sul Ticino e del 5° lotto ad Ovest della città;
- l'adeguamento dell'intero tratto urbano della ex strada statale 494, mediante sostituzione di tutti gli impianti semaforici con rotatorie, allargamento e messa in sicurezza di alcuni tratti e, in generale, riqualificazione di tutto il tracciato;
- la nuova viabilità per la frazione Morsella.

A queste scelte ormai consolidate ed entrate nella fase realizzativa si aggiungono le seguenti, definite dal nuovo piano:

- il by-pass della frazione Piccolini con una soluzione che parte dalla rotatoria di Via Gravellona, si affianca per un lungo tratto alla Roggia Vecchia e aggira l'abitato della frazione sul lato Nord;
- il by-pass della frazione Sforzesca, per il quale è stata scelta la soluzione che aggira il nucleo storico a Ovest della frazione con un tracciato "largo" che non interferisce con il vincolo esistente relativo al parco e al

- complesso monumentale della villa Rocca Saporiti; una soluzione che si sviluppa lungo il cavo Acquada fino a raggiungere la prevista rotatoria "Esselunga" e che consente di non rompere l'unità paesaggistico - ambientale, rappresentata dall'attuale accesso da Vigevano alla Sforzesca, che potrebbe essere trasformato in un grande viale alberato, attrezzato anche con una pista ciclabile, al fine di valorizzare il complesso monumentale;
- la nuova strada di collegamento intercomunale a Nord della frazione Morsella (per Parona), che dalla rotatoria prevista sulla ex strada statale 494 all'altezza della stessa frazione, prosegue verso Nord scavalcando la ferrovia e quindi recupera il tracciato della strada Cascina Cavalli in direzione dell'impianto tecnologico di Parona: una soluzione che consente di evitare l'attraverso del Terdoppio in una zona particolarmente delicata e sensibile dal punto di vista ambientale.

Sono inoltre previsti numerosi interventi sulla viabilità minore, di seguito elencati:

- nuovo raccordo tra la via Cararola e la zona industriale - commerciale a est della città, che costeggia l'insediamento PIP di Cascina Vittoria;
- superamento della ferrovia all'altezza della stazione (nell'ambito del progetto di trasformazione e valorizzazione delle aree ferroviarie), che collega viale Mazzini con le vie Gramsci e Grandi; si tratta dell'intervento principale di eliminazione dei passaggi a livello che oggi penalizzano la città, da considerare insieme ai quelli successivamente citati;
- nuova strada a cavallo della ferrovia tra via Valletta Fogliano e il cavo Gambolò;
- nuova strada di collegamento tra la via Togliatti e Corso Genova, con nuova rotatoria all'incrocio con il cavo Marcellino;
- nuova strada di collegamento tra la rotatoria di progetto su Via Aldo Moro e Via Tortona;
- nuova circonvallazione interna sud - est tra Via Santa Maria e Corso Di Vittorio all'altezza dell'incrocio con Via Gramsci, attraverso Corso Pavia e Via Cararola;
- realizzazione delle seguenti rotatorie: incrocio tra Corso De Gasperi e Strada Longorio; incrocio tra Via Santa Maria e Corso Brodolini; vertice orientale del nuovo insediamento "Esselunga"; incrocio tra Via Gravellona, Corso Nenni e Corso Aldo Moro; incrocio tra Corso Milano e corso Leopardi.

Le infrastrutture per la mobilità vengono completate dall'abbassamento della ferrovia Milano - Mortara per gran parte del tratto urbano, con la conseguente eliminazione dei passaggi a livello e la possibilità di prevedere un nuovo accesso da est per la città, che superi il fascio dei binari in prossimità dell'area della stazione, completamente ristrutturata; tale abbassamento consente di realizzare alcuni sovrappassi della ferrovia, tra cui quelli della stazione e di Corso Milano: si tratta di un progetto di grande respiro che avvicina Vigevano all'area

metropolitana, garantendo, più di ogni altro, nuove prospettive per la città e per il ruolo che essa potrà giocare in futuro nel territorio lombardo.

3.3 I Tessuti urbani

La suddivisione della città esistente in tre tipi di "città" operata dal piano a fini normativi è utile anche per descrivere in modo più approfondito gli obiettivi di riqualificazione che rappresentano una delle strategie fondamentali del piano stesso. Le tre "città" sono:

- la "Città storica", che comprende cinque tipologie di Tessuti urbani (*il Tessuto di origine medioevale, il Tessuto delle "Corti grandi", il Tessuto di ampliamento novecentesco, il Tessuto di sostituzione del periodo moderno e contemporaneo, il Tessuto storico periferico* e tre tipologie di edifici speciali (gli *Edifici e complessi speciali*, il *Complesso monumentale del Castello*, gli *Edifici isolati*);
- la "Città consolidata", rappresentata dalla città moderna costruita prevalentemente nella seconda metà del secolo XX sulla base dei vari piani regolatori (in particolare di quello del 1982), che comprende sei tipi di Tessuti urbani, quattro caratterizzati da funzioni prevalentemente residenziali e due da funzioni per attività: il *Tessuto chiuso ad alta densità*, il *Tessuto aperto a medio - alta densità*, il *Tessuto a impianto unitario*, il *Tessuto aperto a medio - bassa densità*; il *Tessuto per attività produttive*; il *Tessuto per attività commerciali*; inoltre sono state individuate due tipologie speciali, le *Ville con parco* e le zone a *Verde privato*, per le quali il piano dispone azioni di tutela, senza significativi nuovi interventi edilizi;
- la "Città diffusa", che comprende edifici isolati e insediamenti prevalentemente unifamiliari a bassissima densità, con forti discontinuità e un *mix* di residenza, attività agricole e attività per il tempo libero, articolati in due tipi di Tessuto urbano: il *Tessuto non Tessuto* e il *Tessuto delle Casotte*.

La città esistente non viene quindi più organizzata in zone funzionali (le zone territoriali omogenee della vecchia legge urbanistica, A, B, D e F), un approccio che ha dimostrato tutta la sua efficacia ai fini della riqualificazione, ma in *Tessuti urbani*, attraverso nuova tipologia urbanistica già sperimentata con successo in altri piani, con cui si identificano parti omogenee di città sia dal punto di vista morfologico, sia da quello funzionale. Parti di città, quindi, in cui non solo la presenza dominante di alcune tipologie edilizie, ma anche la modalità di aggregazione degli edifici e di relazione tra essi e gli spazi pubblici, risponde a regole comuni. La descrizione dei Tessuti urbani è già stata sviluppata nel precedente punto 2.6, a proposito della tavola analitica in cui è sintetizzata la loro individuazione.

Nei Tessuti della "Città storica" l'azione principale del piano è quella del recupero e della migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, benché sia prevista

la possibilità interventi di demolizione e ricostruzione, anche di edifici singoli, oltre che di sostituzioni di immobili dismessi e privi di qualsiasi valore architettonico o anche semplicemente storico-documentale. Per la rivitalizzazione della "Città storica" non è comunque sufficiente il recupero edilizio, come anche l'attuazione del vigente Prg ha dimostrato: sarà quindi necessario garantire, da un lato, la gamma più ampia possibile di destinazioni d'uso e la massima flessibilità nell'intercambiabilità tra di esse e, dall'altro, l'inserimento di funzioni d'eccellenza (cultura, ricerca, tempo libero) negli edifici speciali individuati dal piano, rappresentati dal *Castello*, per il quale il Comune sta predisponendo un progetto specifico che farà parte integrante del nuovo piano, e dagli *Edifici e complessi speciali*, costituiti da grandi contenitori storici, per i quali il piano incentiverà il riuso, anche sulla base di progetti specifici da sviluppare successivamente (la terza categoria, quella degli *Edifici isolati di valore architettonico e ambientale* comporta solo azioni di conservazione).

L'elaborazione del piano della "Città storica" è ancora in corso e comporta ancora valutazioni e approfondimenti: ecco perché in questa descrizione è stato inserito anche il *Tessuto di sostituzione o ampliamento*, non riportato nell'elenco e nella tavola descritta al precedente punto 2.6, la cui presenza o meno nel piano verrà verificata successivamente.

Anche nei Tessuti della "Città consolidata" il piano propone un'azione di recupero, accentuando, però, le possibilità di demolizione e ricostruzione e, soprattutto, sviluppando una normativa che consenta l'ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle regole di formazione e d'impianto del Tessuto; è inoltre prevista la possibilità di nuova edificazione su aree libere, pari a 2.706 stanze, una dimensione non irrilevante nel complessivo bilancio del piano.

Mentre gli interventi di nuova edificazione sulle aree libere della "Città consolidata" possono essere quantificati, tale operazione non è possibile, almeno in questa fase, per quanto riguarda le possibilità di ampliamento degli edifici esistenti e per quelle di demolizione e ricostruzione, che pure il piano sollecita esplicitamente; gli ampliamenti sono infatti subordinati a numerose condizioni soggettive che il piano non può valutare anticipatamente, mentre gli interventi di demolizione e ricostruzione non sono indicati cartograficamente; le stesse aree industriali dismesse presenti in questa parte di città sono assoggettate alle regole del Tessuto in cui si trovano (sottoposte, quindi, ad interventi diretti) ad eccezione di alcuni casi specifici relativi a Programmi Integrati di Intervento, di cui alla legge regionale 9/99. A quest'ultimo proposito va sottolineato che il piano utilizzerà ampiamente i Programmi Integrati negli interventi di riqualificazione urbana, attraverso una normativa premiale basata sulla riserva di edificabilità pubblica, meglio specificata nello "Schema normativo".

Nella "Città consolidata" si sottolinea infine la presenza della destinazione *Verde privato* relativa ad aree interne ai Tessuti utilizzate come giardini, orti, frutteti, ecc., che costituiscono un patrimonio ecologico e ambientale da tutelare, senza

consentirne un’ulteriore erosione da parte degli edifici circostanti; la normativa garantirà però la possibilità di realizzare piccole attrezzature funzionali alla manutenzione del verde.

Infine, i due Tessuti della “Città diffusa”, sviluppatisi spontaneamente e al di fuori di qualsiasi processo di pianificazione, hanno finalità assai particolari. Il *Tessuto non Tessuto*, la cui definizione sottolinea una condizione intermedia tra un insediamento urbano e un insediamento agricolo, è relativo a una parte del territorio extraurbano, nella zona sud - ovest, ormai compromessa, ma potenzialmente riqualificabile, garantendo minimi ampliamenti degli edifici esistenti e, in qualche caso, limitati interventi di nuova edificazione, a condizione della garanzia di una particolare cura del territorio, del sistema irriguo minore, della viabilità rurale. Il *Tessuto delle Casotte* è invece relativo ad un episodio insediativo di portata assai minore del precedente, con funzioni prevalentemente legate al tempo libero, che testimonia comunque del legame esistente tra città e il fiume; anche in questo caso una normativa che consenta limitati incrementi dell’esistente garantisce un processo di riqualificazione che si può estendere anche al territorio circostante.

3.4 Le Aree di Trasformazione

Sono già state sottolineate (nei precedenti punti 2.7 e 3.1) le modalità utilizzate per l’individuazione delle Aree di trasformazione, vale a dire la “Città della trasformazione”, la quarta “città” in cui il piano organizza l’area urbana a fini normativi. Si tratta, in pratica, delle nuove parti di città che il piano aggiunge alla città esistente per la realizzazione di nuovi insediamenti e di nuovi servizi, con le finalità già ricordate negli “Indirizzi” e nel precedente punto 3.1.

Le Aree di trasformazione sono articolate in tre tipologie: le *Aree di trasformazione per insediamenti integrati*, le *Aree di trasformazione ambientale*, le *Aree per attività*. A queste tre tipologie vanno aggiunte le *Aree a pianificazione esecutiva definita*, cioè le aree interessate da piani esecutivi vigenti, nelle quali valgono le norme previste dagli stessi, fino alla scadenza del relativo periodo di validità.

Le prime due tipologie riguardano gli insediamenti residenziali, sempre integrati con una quota di insediamenti terziari allo scopo di garantire il mix funzionale che rappresenta una condizione di qualità per la città; in entrambi i casi è anche prevista una “quota flessibile”, legata alla possibilità di attribuire una parte della Superficie utile realizzabile all’una o all’altra famiglia di destinazioni al momento di mettere in attuazione l’area, adeguandosi alle condizioni contingenti di mercato, senza inutili rigidità. Per le *Aree di trasformazione per insediamenti integrati* è prevista la cessione, attraverso il meccanismo perequativo, del 40% della Superficie territoriale, mentre le superfici edificabili devono essere concentrate nel 40% della stessa; il rimanente 20% è attribuito al verde privato,

una sistemazione da realizzare insieme con l'edificazione che valorizzerà notevolmente l'insediamento, oltre che garantire migliori condizioni ecologiche. Nelle *Aree di trasformazione ambientale* questa tripartizione si riduce in una bipartizione, nella quale il verde privato viene integrato nella superficie di concentrazione dell'edificabilità, che, essendo a bassa densità, suggerisce questa soluzione: le due zone si equivalgono, occupando ciascuna il 50% della Superficie territoriale.

Sempre a proposito di queste due tipologie, si ricorda che una piccola quota dell'indice di edificabilità (0,05 m²/m²) è attribuita al Comune, il quale potrà utilizzarla per interventi di compensazione connessi a trasferimenti di edificabilità resi necessari da interventi di riqualificazione urbana, per la realizzazione di edilizia pubblica e per altri interventi legati all'attività istituzionale.

Le due tipologie di Aree di trasformazione garantiscono allo sviluppo di Vigevano non solo la realizzazione rispettivamente di 2.425 stanze residenziali (di cui 346 attribuite al Comune) e di 5.292 stanze residenziali (di cui 1.393 stanze attribuite al Comune); a cui va aggiunta l'edificabilità delle funzioni terziarie, ma garantiscono anche la cessione gratuita al Comune di 869.759 metri quadrati di aree da utilizzare per verde e servizi locali e la realizzazione di 365.224 metri quadrati di verde privato. La riserva di edificabilità per il Comune ammonta a 1.739 stanze, una dimensione ragguardevole per attivare i programmi d'interesse pubblico prima ricordati; la realizzazione di questa quota pubblica di edificabilità potrà avvenire, oltre che nella zona di concentrazione, anche nella parte eccedente gli *standard* delle aree di cessione.

Le *Aree per attività* consentono invece la realizzazione di 318.471 metri quadrati di Superficie utile di funzioni produttive, includendo in questo termine un'ampia gamma di attività, che vanno dalla tradizionale produzione industriale e artigianale alle produzioni immateriali, dai servizi finanziari alle imprese alla ricerca. Tra tutte spicca la grande area di sviluppo a ovest, interessata dal nuovo tracciato del 5° lotto della tangenziale: si tratta di un'area di circa 20 ettari di Superficie territoriale, che potrebbe anche essere ampliata in direzione sud - ovest rimanendo all'interno della tangenziale ma modificando il perimetro IC, fino a ricoprendere la vasta area agricola a sud di Corso Torino, già compresa all'interno del perimetro IC. Questa scelta consentirebbe una soluzione di lunga prospettiva per lo sviluppo della città.

3.5 Il dimensionamento del piano

Nelle successive Tabella 1 e 2 sono evidenziati gli elementi principali del dimensionamento del nuovo piano: nella prima sono riportati i dati dei nuovi insediamenti previsti nelle *Aree di Trasformazione* (residenziali e per attività produttive), le possibilità di completamento garantite dalle varie tipologie di Tessuto e i nuovi insediamenti previsti nell'ambito dei *Programmi Integrati d'Intervento* già definiti; il dato relativo all'Ambito di trasformazione della stazione (224 nuove stanze residenziali) è stato calcolato attribuendo alla residenza il 70% dell'edificabilità complessiva (16.000 m² di Sul per funzioni residenziali e terziarie). Nella seconda tabella è invece quantificato il dato base degli *standard* urbanistici garantito dal piano, senza tenere conto delle possibilità offerte dal Piano dei Servizi in relazione all'individuazione di nuovi *standard* qualitativi e prestazionali.

Tabella 1 Nuovi interventi insediativi

	Superficie Territoriale m ²	Indice di Utilizzazione Territoriale m ² /m ²	Superficie Utile Lorda m ²	Stanze realizzabili	Aree di Cessione VP m ²	Verde Privato VE m ²
Arearie di Trasformazione per insediamenti integrati	433.016	0,35	151.556	2.425	173.206	86.603
Arearie di Trasformazione ambientale	1.393.106	0,20	278.621	5.293	696.553	278.621
Arearie di Trasformazione per Attività	636.942	0,50	318.471		63.694	
Totale Arearie di Trasformazione	2.463.064		748.648	7.718	933.453	365.224
Ambito di trasformazione della stazione	44.816		16.000	244		
Arearie di Completamento interne ai tessuti	370.567			2.706		
P.I.I.	111.881			1.166		
TOTALE	2.990.329			11.834		

Il totale delle nuove stanze realizzabili ammonta a 11.834

Sommando le nuove stanze realizzabili alla popolazione residente all'inizio del 2003 (59.183), si ottiene la capacità insediativa del nuovo piano, calcolata ai sensi della legge regionale 1/2001, pari a 71.017 abitanti teorici.

Tabella 2 Standard urbanistici

	Cessione per Standard residenziali VP res m2	Verde Privato VE m2	VP res + VE m2
Aree di Trasformazione per insediamenti integritati	147.225	86.603	233.828
Aree di Trasformazione ambientale	686.105	278.621	964.726
Totale Aree di Trasformazione	833.330	365.224	1.198.554
Standard residenziali esistenti	807.952		
TOTALE STANDARD	1.641.282		

Lo *standard* minimo della normativa regionale (26,5 m²/ab.) viene quasi raggiunto con le sole cessioni gratuite nelle *Aree di Trasformazione*, senza ricorrere a espropri o ad altre forme di acquisizione. Dividendo infatti 1.641.282 m² per i 71.017 abitanti teorici si ottiene uno *standard* per servizi locali pari a 23,1 m²/abitante; se si aggiungono anche le previsioni di *Verde privato con Valenza ecologica Ve*, la dotazione complessiva sale a 2.006.506 m² e lo standard relativo passa a 28,3 m²/abitante, superiore quindi allo *standard* regionale richiesto.

Il "Piano dei Servizi" specificherà l'utilizzazione di questa dotazione pubblica e le relative modalità di gestione.

3.6 La contabilità generale del piano

Di seguito vengono presentate quattro tabelle che riportano la quantificazione complessiva delle previsioni del nuovo PRG, riferite alla zona IC (quella dove il PRG ha efficacia), che rappresenta il 100% della superficie pianificata. Nella prima tabella è riportata la contabilità di sintesi del piano, con l'aggregazione delle varie previsioni nei tre Sistemi a cui le stesse fanno riferimento (Sistema insediativo, Sistema ambientale, Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture); nelle successive, la contabilità è invece specificata per ciascun Sistema.

Il dato più rilevante è evidenziato nella tabella 3, nella quale le aree destinate al Sistema insediativo, cioè agli insediamenti residenziali, produttivi e commerciali, esistenti e di nuova previsione, superano di poco il 50% del totale, attestandosi al 51,0% mentre le aree destinate al Sistema ambientale e al Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture assommano, complessivamente al 49,0% del totale dell'area pianificata. Questo dato rappresenta un indicatore di qualità del nuovo assetto urbano disciplinato dal nuovo PRG: gli spazi aperti e quelli destinati ai servizi e all'infrastrutture rappresentano circa il 50% della parte costruita della città, con evidenti conseguenze sulla vivibilità delle stessa e sulle condizioni di migliorata qualità dell'ambiente urbano che si determineranno una volta attuato il nuovo piano.

Tabella 3 *Contabilità aggregata per Sistemi*

Categoria	Sup. Fondiaria mq	% rispetto all' I.C.*
Sistema Insediativo	12.699.833	51,0%
Sistema del Verde, dei Servizi e delle Infrastrutture	5.027.284	20,2%
Sistema Ambientale e Agricolo	7.185.795	28,8%
Totale	24.912.912	100,0%
Perimetro di Iniziativa Comunale* (I.C.)	24.912.912	100,0%

* Comprensivo dell'I.C. proposto

Tabella 4 *Contabilità Sistema insediativi*

- *Città Storica*

Categoria	Sup. Fondiaria mq	% rispetto all' I.C.*
Tessuto storico	319.522	1,3%
Edifici e complessi speciali	163.219	0,7%
Complesso monumentale del Castello	15.751	0,1%
Totale	498.492	2,1%

- *Città Consolidata*

Categoria	Sup. Fondiaria mq	% rispetto all' I.C.*
Tessuto chiuso ad alta densità	510.180	2,0%
Tessuto aperto a medio-alta densità	1.355.474	5,4%
Tessuto aperto a medio-bassa densità	3.964.950	15,9%
Tessuto a impianto unitario	697.619	2,8%
Tessuto per attività produttive	1.801.355	7,2%
Tessuto per attività commerciali	352.522	1,4%
Ville con parco	165.714	0,7%
Verde privato	158.696	0,6%
Totale	9.006.511	36,0%

- *Città Diffusa*

Categoria	Sup. Fondiaria mq	% rispetto all' I.C.*
Tessuto non tessuto	778.055	3,1%
Tessuto delle casotte	70.465	0,3%
Totale	848.520	3,4%

- *Città della Trasformazione*

Categoria	Sup. Territoriale mq	% rispetto all' I.C.*
Aree di trasformazione per insediamenti integrati: SE	173.206	0,7%
Aree di trasformazione per insediamenti integrati: VE	86.603	0,3%
Aree di trasformazione ambientale: SE+VE	696.553	2,8%
Aree di trasformazione per attività: SE+VE	573.248	2,3%
Aree a pianificazione esecutiva definita	660.003	2,6%
Programmi integrati di intervento	111.881	0,4%
Ambito di trasformazione della stazione	44.816	0,2%
Totale	2.346.310	9,3%
Totale Sistema Insediativo	12.699.833	51,0%

* Comprensivo dell'I.C. proposto

Tabella 5 *Contabilità Sistema ambientale e agricolo*

- *Aree interne al perimetro I.C.*

Categoria	Sup. Fondiaria mq	% rispetto all' I.C.*
Reticolo idrografico e relative fasce di pertinenza	507.820	2,0%
Zone agricole	6.677.975	26,8%
Totale	7.185.795	28,8%
Totale Sistema Ambientale e Agricolo	7.185.795	28,8%

* Comprensivo dell'I.C. proposto

Tabella 6 *Contabilità del Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture*

- *Verde e servizi pubblici*

Categoria	Sup. Fondiaria mq	% rispetto all' I.C.*
Verde e servizi pubblici di livello locale	773.553	3,1%
Servizi pubblici di interesse generale	243.402	1,0%
Cimiteri	127.942	0,5%
Aree di trasformazione per insediamenti integrati: VP	173.206	0,7%
Aree di trasformazione ambientale: VP	696.553	2,8%
Aree di trasformazione per attività: VP	63.694	0,3%
Totale	2.078.350	8,4%

- *Verde e servizi privati di uso pubblico*

Categoria	Sup. Fondiaria mq	% rispetto all' I.C.*
Servizi privati di uso pubblico	375.546	1,5%
Attrezzature sportive private	24.084	0,1%
Totale	399.630	1,6%

- *Infrastrutture per la mobilità*

Categoria	Sup. Fondiaria mq	% rispetto all' I.C.*
Infrastrutture ferroviarie	132.158	0,5%
Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto	2.028.964	8,1%
Fasce di ambientazione stradale	270.416	1,1%
Demolizioni con rilocalizzazione	1.427	0,0%
Totale	2.435.965	9,7%

- *Aree e impianti tecnologici a rete*

Categoria	Sup. Fondiaria mq	% rispetto all' I.C.*
Infrastrutture tecnologiche	113.339	0,5%
Totale	113.339	0,5%
Totale Sistema del Verde, dei Servizi e delle Infrastrutture	5.027.284	20,2%

* Comprensivo dell'I.C. proposto