

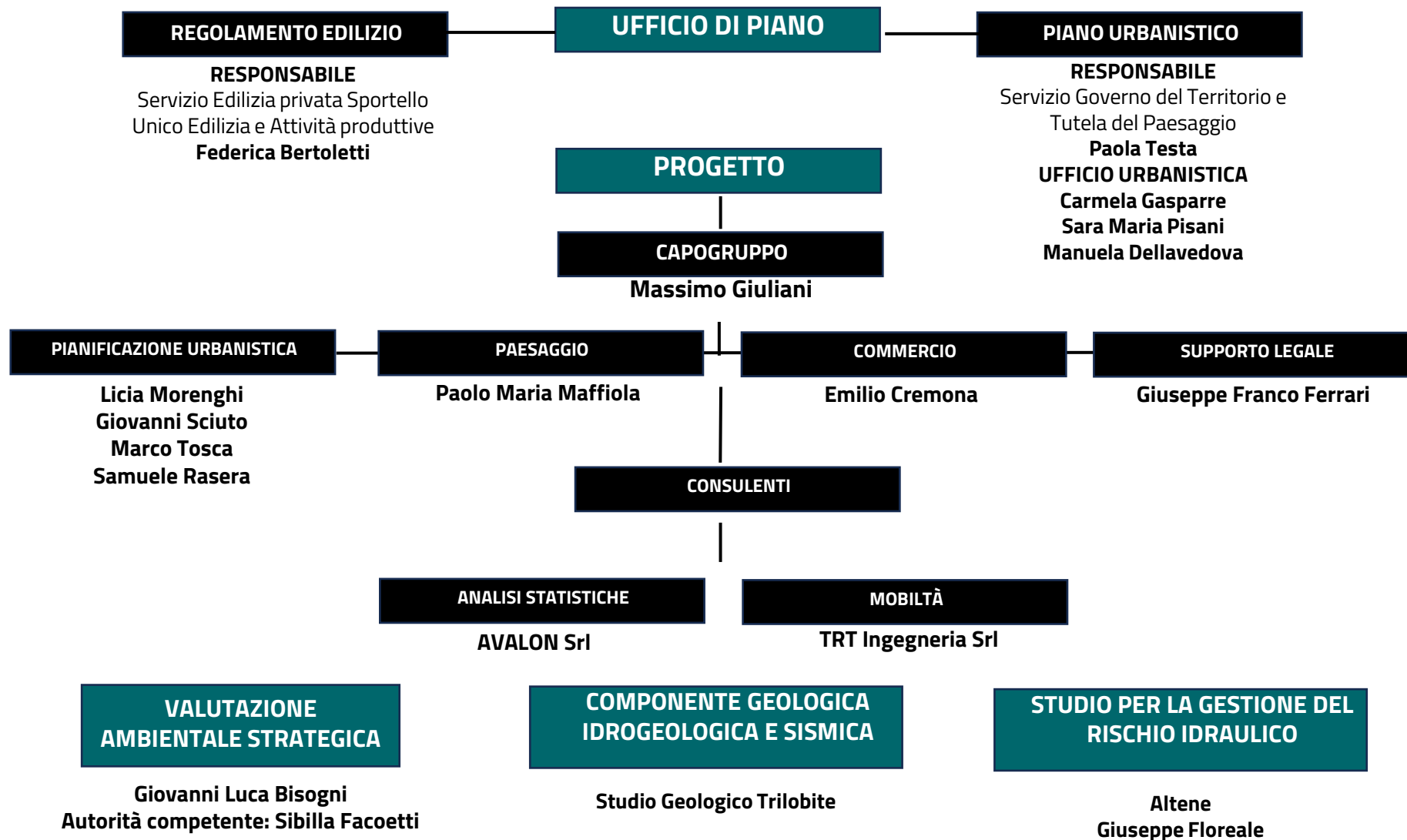


Città di  
Vigevano

# VIGEVANO

## NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# IL GRUPPO DI LAVORO DEL NUOVO PGT DI VIGEVANO



# IL PERCORSO PARTECIPATIVO DI COSTRUZIONE DEL PIANO

21 febbraio 2024 – PRESENTAZIONE PUBBLICA

---

7 marzo 2024 – WORKSHOP (TAVOLI TEMATICI)

---

21 marzo 2024 – PRESENTAZIONE PUBBLICA

---

16 aprile 2024 – PRESENTAZIONE PUBBLICA – VIGEVANO.INC

---

29 maggio 2024 – 1° PASSEGGIATA URBANISTICA – AREE DISMESSE

---

6 giugno 2024 – 2° PASSEGGIATA URBANISTICA – LA SFORZESCA

---

27 luglio 2024 – PRESENTAZIONE PUBBLICA – VISION DI PIANO

---

10 ottobre 2024 – PRESENTAZIONE PUBBLICA – LA CITTÀ PUBBLICA

---

17 ottobre 2024 – PRESENTAZIONE PUBBLICA – LA RIGENERAZIONE

---

23 ottobre 2024 – PRESENTAZIONE PUBBLICA – LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

---

23 novembre 2025 – PRESENTAZIONE PUBBLICA – I PRINCIPALI CONTENUTI DI PIANO

---

**27 novembre 2025 – PRESENTAZIONE PUBBLICA – I PRINCIPALI CONTENUTI DI PIANO (APPROFONDIMENTO)**

---

**PRESENTAZIONE PUBBLICA – «COME LEGGERE IL NUOVO PGT»**

---

**PRESENTAZIONE PUBBLICA – LA NORMATIVA DI PIANO**

---

# LA FILOSOFIA DEL PIANO

LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

LE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE

CITTÀ STORICA: NUOVE REGOLE

LA RIGENERAZIONE

LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

## **RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO**

**QUALI SONO I CRITERI CHE HANNO PORTATO ALLA SCELTA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO?**

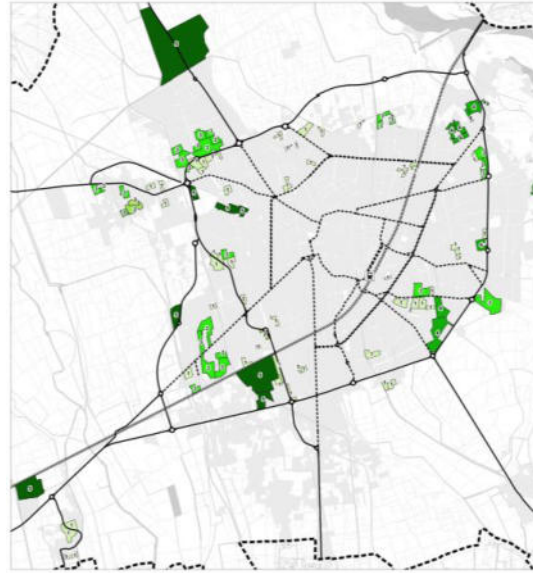
**LA "SICUREZZA" DEL PIANO HA PORTATO AD UN'ULTERIORE RIDUZIONE DELLE PREVISIONI TRASFORMATIVE: QUALI E PERCHÈ?**

**QUANTI MQ DI TERRITORIO SONO STATI RIPORTATI AD USO AGRICOLO?**

# **RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

# DEFINIZIONE DELLE CRITICITÀ DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DAL PGT VIGENTE

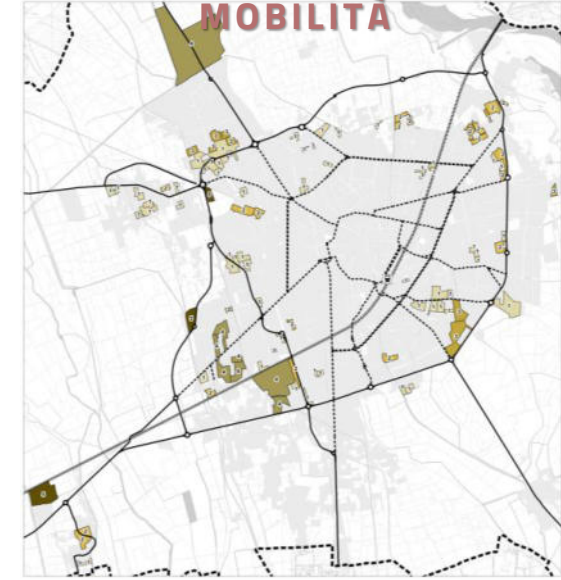
SISTEMA AMBIENTALE



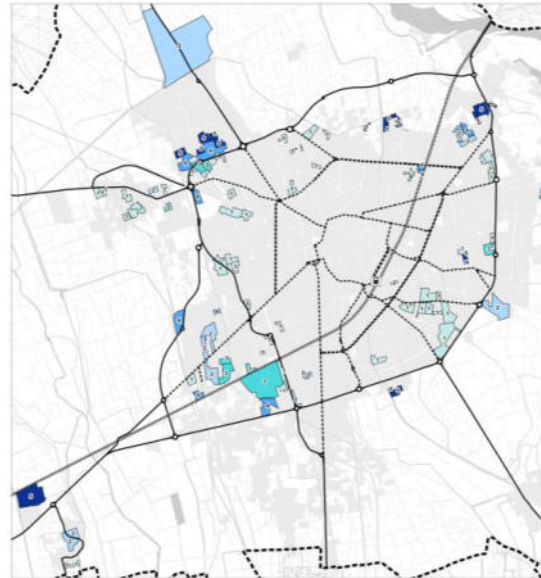
QUALITÀ DEI SUOLI



SISTEMA URBANO E DELLA  
MOBILITÀ



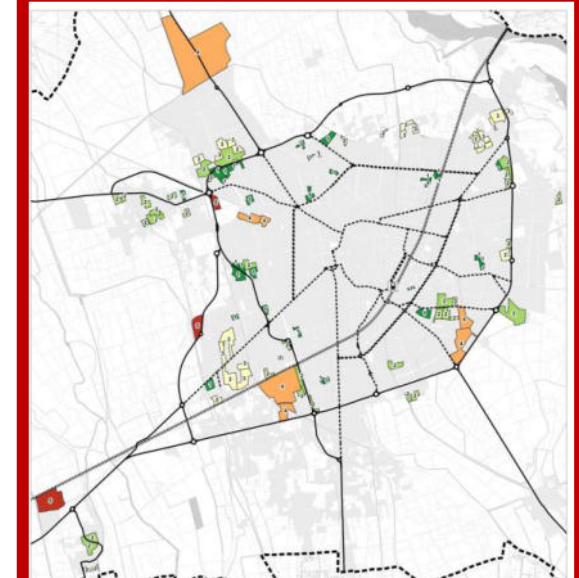
SOTTOSERVIZIO FOGNARIO



SISTEMA DEI VINCOLI



SINTESI



I CRITERI PER LA  
SOSTENIBILITÀ  
DELLE SCELTE  
DI PIANO

# LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO RISPETTO ALLA LEGGE

La Legge Regionale 31/2014 e il PTCP di Pavia stabiliscono che il nuovo PGT di Vigevano **deve garantire una riduzione del Consumo di Suolo in previsione** (Ambiti di Trasformazione previsti dai Documenti di Piano) **di almeno il 33% rispetto alle previsioni precedenti.**

**Il Piano propone una riduzione del 34,85%.**

## **Quantificazioni degli Ambiti di Trasformazione vigenti all'entrata in vigore della L.R. 31/2014**

Totale delle previsioni residenziali su suolo libero (PGT 2010)	1.239.807 mq
Totale delle altre funzioni su suolo libero (PGT 2010)	910.396 mq
<b>Totale delle previsioni su suolo libero (PGT 2010)</b>	<b>2.150.203 mq</b>

## **Riduzione del consumo di suolo da prevedere (ai sensi del PTCP Pavia vigente)**

Riduzione consumo di suolo residenziale da effettuare per adeguamento Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) = 20% + incremento annuo pari al 2,6% per il quinquennio successivo	409.136 mq
Riduzione consumo di suolo non residenziale da effettuare per adeguamento Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) = 20% + incremento annuo pari al 2,6% per il quinquennio successivo	300.430 mq
<b>Totale delle riduzioni da prevedere</b>	<b>709.566 mq</b>

## **Quantificazione delle riduzioni del consumo di suolo**

*Quantificazioni delle retrocessioni avvenute tramite variante pubblicata sul BURL n° 53 del 31/12/2014*

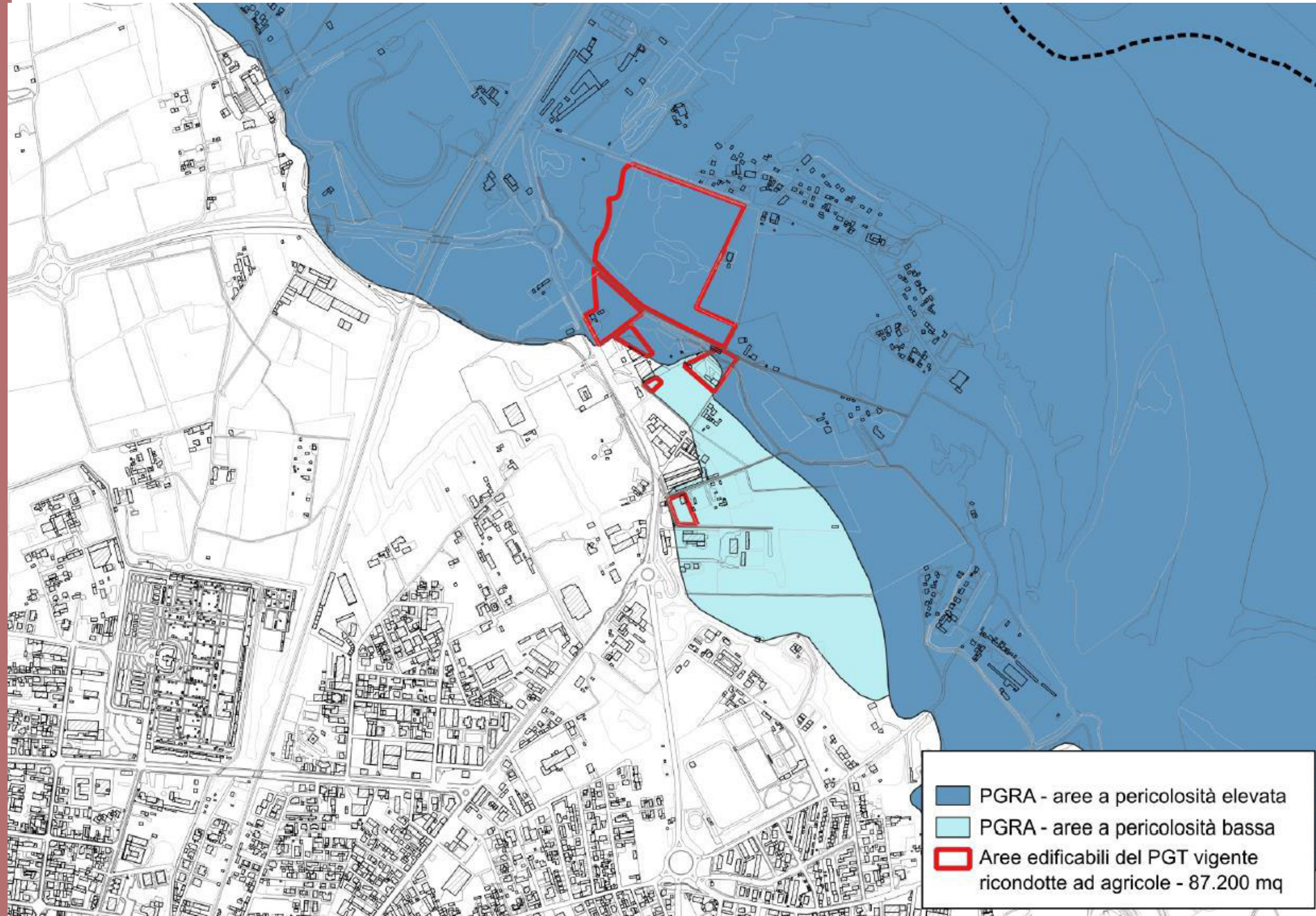
Totale delle previsioni residenziali retrocesse a suolo libero	83.142 mq
Totale delle altre funzioni retrocesse	25.428 mq

*Quantificazioni delle retrocessioni proposte dal PGT2030*

Totale delle previsioni residenziali retrocesse a suolo libero	269.541 mq
Totale delle altre funzioni retrocesse	371.302 mq
<b>Totale</b>	
<b>Totale delle previsioni residenziali retrocesse a suolo libero</b>	<b>352.683 mq</b>
<b>Totale delle altre funzioni retrocesse</b>	<b>396.730 mq</b>
<b>Totale delle retrocessioni</b>	<b>749.413 mq</b>

# DEFINIZIONE DELLE CRITICITÀ DI ESPANSIONI PREVISTI DAL PGT VIGENTE

I CRITERI PER LA  
SOSTENIBILITÀ  
DELLE SCELTE  
DI PIANO



# BILANCIO ECOLOGICO

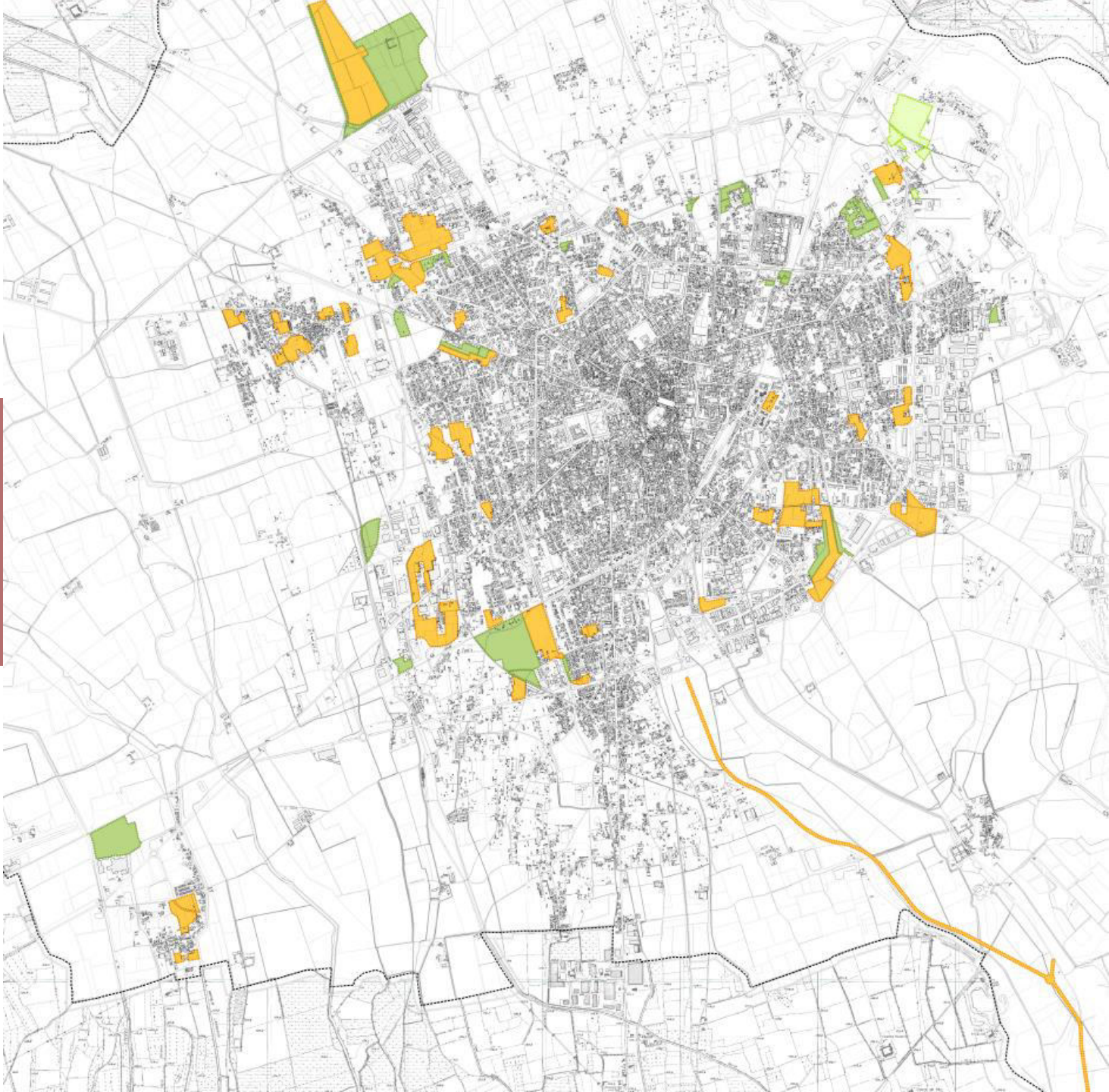
Il Piano di Governo del Territorio **deve garantire un bilancio ecologico pari o positivo**, attraverso un meccanismo di compensazione tra le nuove superfici urbanizzabili e quelle restituite all'uso agricolo o naturale.

## AUMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ DEL PIANO

Legenda		
	Confine comunale	
	AREE URBANIZZABILI DEL DOCUMENTO DI PIANO (art. 2 comma 1.b L.R. 31/14)	1.204.714 mq
	AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEL DOCUMENTO DI PIANO (art. 2 comma 1.a L.R. 31/14)	640.843 mq
	AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEL PIANO DELLE REGOLE (art. 2 comma 1.a L.R. 31/14)	91.442 mq

BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE	
AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO	-
AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA	732.285 mq
TOTALE	- 732.285 mq (bilancio ecologico conforme all'art.5 della L.R. 31/14)

732.285 mq



## **LE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE**

**QUALI SONO LE  
TRASFORMAZIONI PREVISTE  
DAL PIANO E COME SONO  
DISCIPLINATE?**

**QUAL'È L'APPORTO DELLE  
TRASFORMAZIONI AL  
PROGETTO DI CITTÀ  
PUBBLICA?**

# **PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE**

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE





**Il Piano** propone **19** Ambiti di Trasformazione strategici, caratterizzati da:

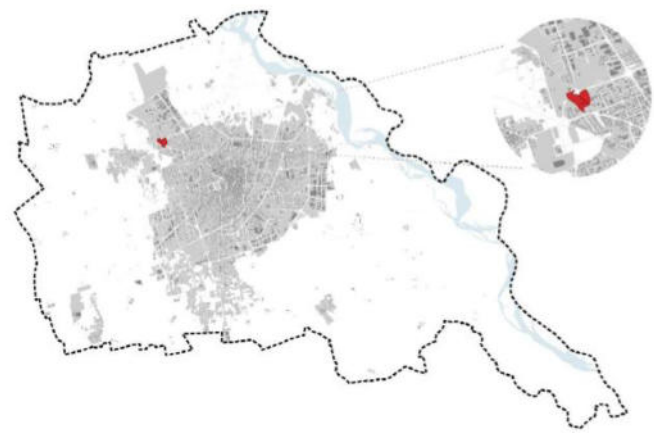
- posizione centrale o semi-centrale
- rilevanza dimensionale, tale da incidere in modo significativo sull'assetto della città;
- capacità di generare effetti di rigenerazione urbana



# AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICI

Il Piano propone 19 Ambiti di Trasformazione strategici, caratterizzati da:

- posizione centrale o semi-centrale
- rilevanza dimensionale, tale da incidere in modo significativo sull'assetto della città;
- capacità di generare effetti di rigenerazione urbana



Ambiti di trasformazione

### ATS3a

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI		PREVISIONI
ST – Superficie territoriale		13.415 mq
IT – Indice di edificabilità territoriale		0,15 mq/mq
IC – Indice di copertura		Max 35%
IPF – Indice di Permeabilità Fondiaria		Min 40%
H – altezza		Max 7 m
Parcheggi pertinenziali		Art. 10 elaborato RRO2 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto		Min. 45 pt
Attrezzature pubbliche	Da reperire	2.000 mq
	Da poter monetizzare	4.708 mq
Modalità di attuazione		Pianificazione attuativa

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse:  
dR; dP (2.1, 2.5, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.13, 2.15); dC (3.1, 3.4, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10); dT (4.1, 4.2, 4.4)

PRESCRIZIONI

a) Prevedere lungo Strada Barbavara spazi a parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq.

b) Prevedere una fascia arborea prospiciente il reticolo idrico minore profonda almeno 10 metri, che deve rimanere di proprietà privata.

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Piano propone 23 Ambiti di Trasformazione suddivisibili in:

- Ambiti residenziali di completamento del tessuto
- Ambiti produttivi
- Ambiti di dimensioni ridotte

Ambito	Modalità attuativa	Superficie Territoriale	Indice Edificabilità Territoriale (IT)	SL prevista max.	Destinazioni d'uso principale	Indice di Copertura (ic) max.	Altezza massima (H)	Indice Permeabilità Fondiaria (IPF) min.	Parcheggi pertinenziali	Qualità dei progetti (punti min.)	Attrezzature pubbliche complessive (A)	Attrezzature pubbliche da reperire (A1)	Attrezzature pubbliche da poter montizzare
1	PA	10.473,00mq	0,15mq/mq	1.570,95 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	5.237 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
2	PCC	2.995,00mq	0,15mq/mq	449,25 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	1.498 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
3	PA	6.173,00mq	0,15mq/mq	925,95 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	3.087 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
4	PA	7.454,00mq	0,15mq/mq	1.607,85 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	5.360 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
5	PA	7.454,00mq	0,3mq/mq	2.236,20 mq	Residenziale	30%	10m	30%	Art. 10 PdR	45	2.982 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
6	PCC	2.512,00mq	0,15mq/mq	376,80 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	1.256 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
7	PA	5.736,00mq	0,15mq/mq	860,40 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	2.868 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
8	PA	5.200,00mq	0,15mq/mq	780,00 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	2.600 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
9	PA	5.376,00mq	0,3mq/mq	1.612,80 mq	Residenziale	30%	10m	30%	Art. 10 PdR	45	2.150 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
10	PA	6.455,00mq	0,15mq/mq	968,25 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	3.228 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
11	PA	8.744,00mq	0,3mq/mq	2.623,20 mq	Residenziale	30%	10m	30%	Art. 10 PdR	45	3.498 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
12	PA	7.976,00mq	0,15mq/mq	1.196,40 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	3.988 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
13	PCC	13.642,00mq			Produttivo	50%	15m	15%	Art. 10 PdR	35	mq	Min art. 8 PdS	0
14	PA	5.567,00mq	0,15mq/mq	835,05 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	2.784 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
15	PCC	4.900,00mq	0,15mq/mq	735,00 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	2.450 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
16	PCC	2.596,00mq	0,15mq/mq	389,40 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	1.298 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
17	PA	12.671,00mq	0,3mq/mq	3.801,30 mq	Residenziale	30%	10m	30%	Art. 10 PdR	45	5.068 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
18	PA	12.534,00mq	0,3mq/mq	3.760,20 mq	Residenziale	30%	10m	30%	Art. 10 PdR	45	5.014 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
19	PA	55.123,00mq			Produttivo	50%	15m	15%	Art. 10 PdR	35	mq	Min art. 8 PdS	0
20	PA	13.945,00mq	0,15mq/mq	2.091,75 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	6.973 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
21	PA	20.728,00mq	0,15mq/mq	3.109,20 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	10.364 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
22	PCC	3.878,00mq	0,15mq/mq	581,70 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	1.939 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
23	PCC	4.242,00mq	0,15mq/mq	636,30 mq	Residenziale	35%	7m	40%	Art. 10 PdR	45	2.121 mq	Min art. 8 PdS	(A - A1)
TOTALE		225.638,00 mq		30.547,80 mq							73.759 mq		

# CONTRIBUTO ALLA CITTÀ PUBBLICA DI PROSSIMITÀ

**STANDARD** (considerando solo le attrezzature comunali)  
da 27,95 mq/ab a **39,31 mq/ab.**

popolazione residente al 2023  
(62.388 abitanti)

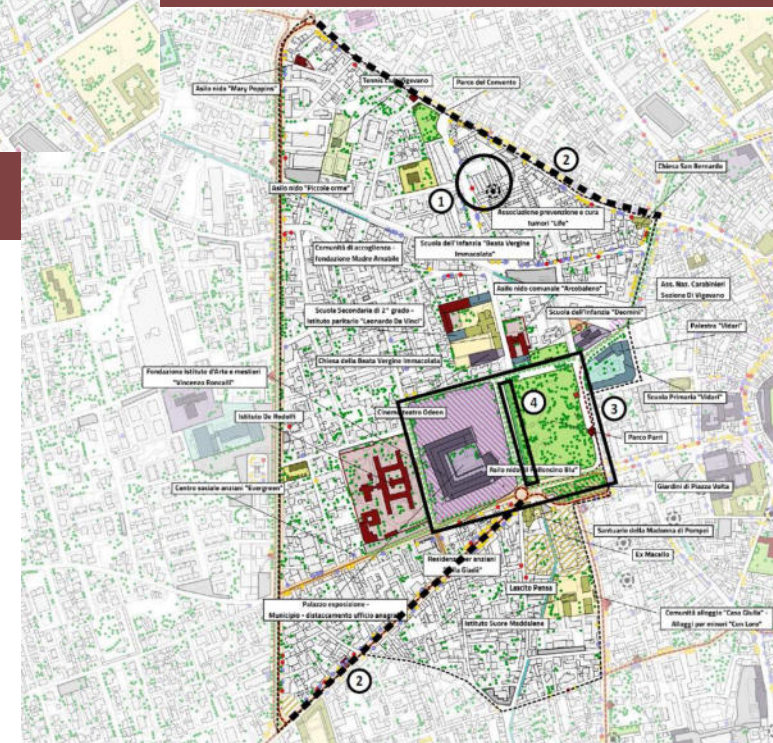
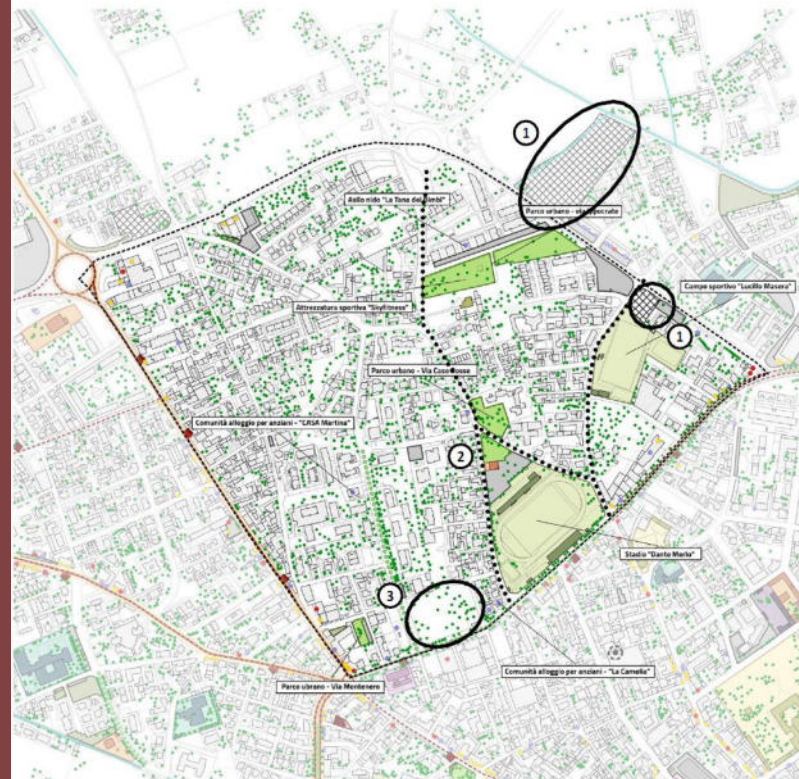
**POPOLAZIONE PREVISTA** al 2035  
**(73.470 abitanti)**

## STRATEGIE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

- 1 - Sfruttare le potenzialità dei meccanismi di rigenerazione urbana per incrementare le aree a parcheggio a servizio del centro storico
- 2 - Strada commerciale da preservare e potenziare con adeguati interventi sugli spazi pubblici in coordinamento con le politiche del Distretto Urbano del Commercio
- 3 - Migliorare e potenziare l'integrazione tra servizi diversi (area mercatale/parcheggio pubblico, parco Parri, spazio espositivo, ...)
- 4 - Migliorare ed enfatizzare il ruolo strategico, quale elemento fondamentale del sistema ambientale locale, del corridoio blu che attraversa il tessuto urbano cittadino

## STRATEGIE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

- 1 - Sfruttare le potenzialità dell'area libera per l'attivazione dei processi di rigenerazione cittadina
- 2 - Potenziare, e dotare di adeguate strutture di protezione, i percorsi pedonali e ciclopeditoni
- 3 - Sfruttare le trasformazioni delle aree libere private per dotare il quartiere di un'area a verde attrezzata per la collettività



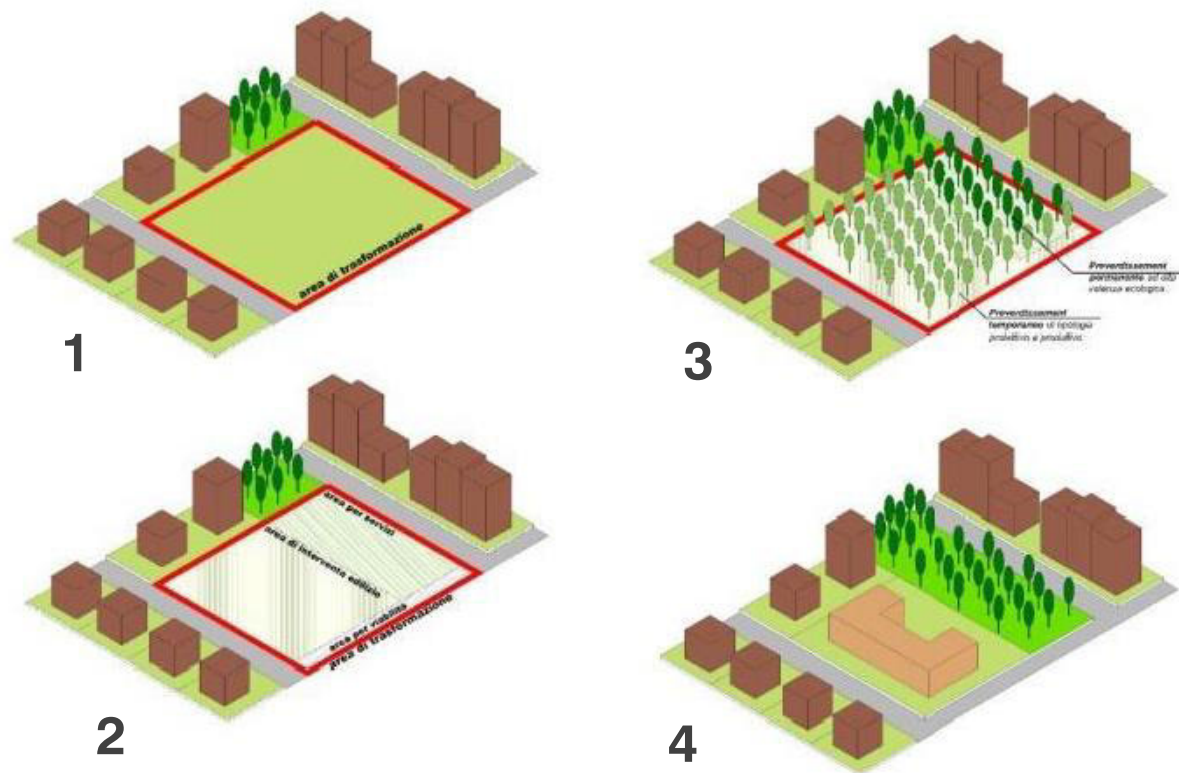
# PIANTUMAZIONE PREVENTIVA - PREVERDISSEMENT

Il Preverdissement è una tecnica che antepone la realizzazione degli interventi ambientali a quelli insediativi incidendo sul bilancio della variazione del valore ecologico indotto dalle trasformazioni urbane.

Al contempo funge da strumento di mitigazione e potenziamento della rete ecologica e della rete verde, garantendo servizi ecosistemici e contrastando gli svantaggi delle tipologie di degrado dovute all'abbandono in attesa di urbanizzazione.

## COSA PREVEDE IL PIANO

Qualora l'AT venga piantumato (secondo quanto previsto dall'art.7 delle norme del Documento di Piano), entro 18 mesi dall'avvenuta pubblicazione sul BURL, viene riconosciuto un **INCREMENTO DELL'INDICE EDIFICATORIO degli Ambiti di Trasformazione di 0,15 mq/mq.**

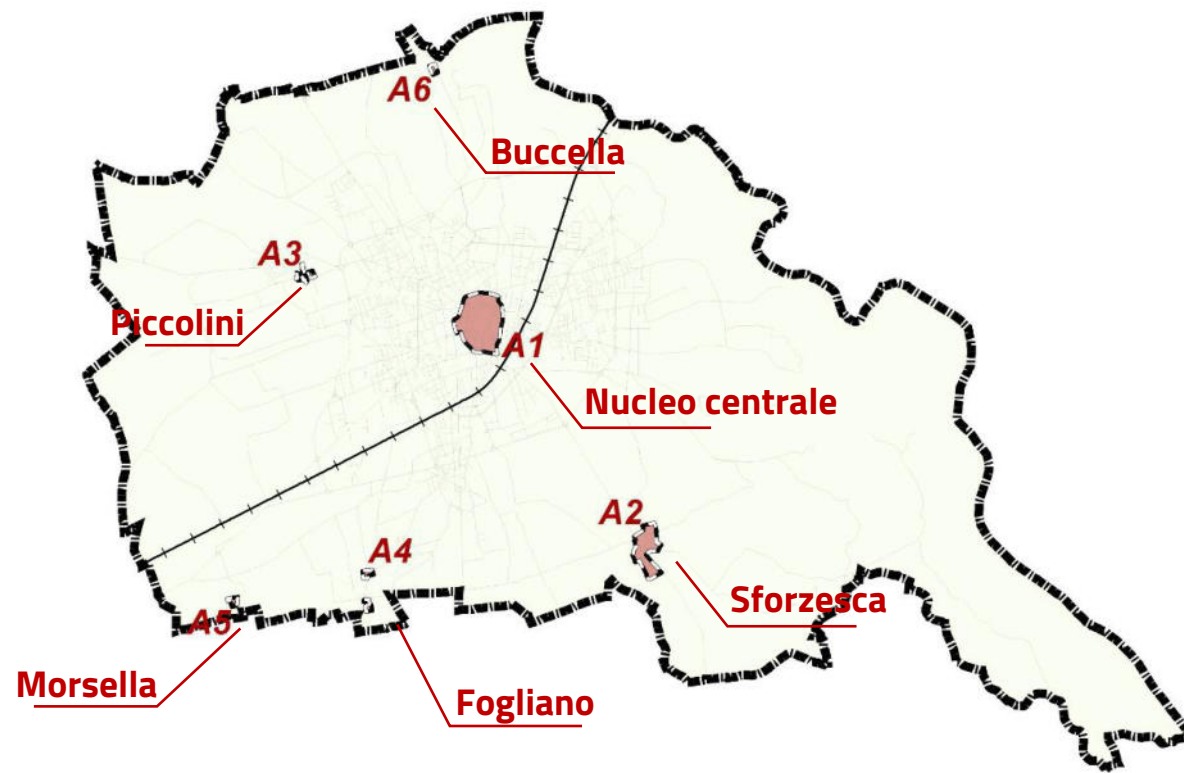


## **CITTÀ STORICA: NUOVE REGOLE**

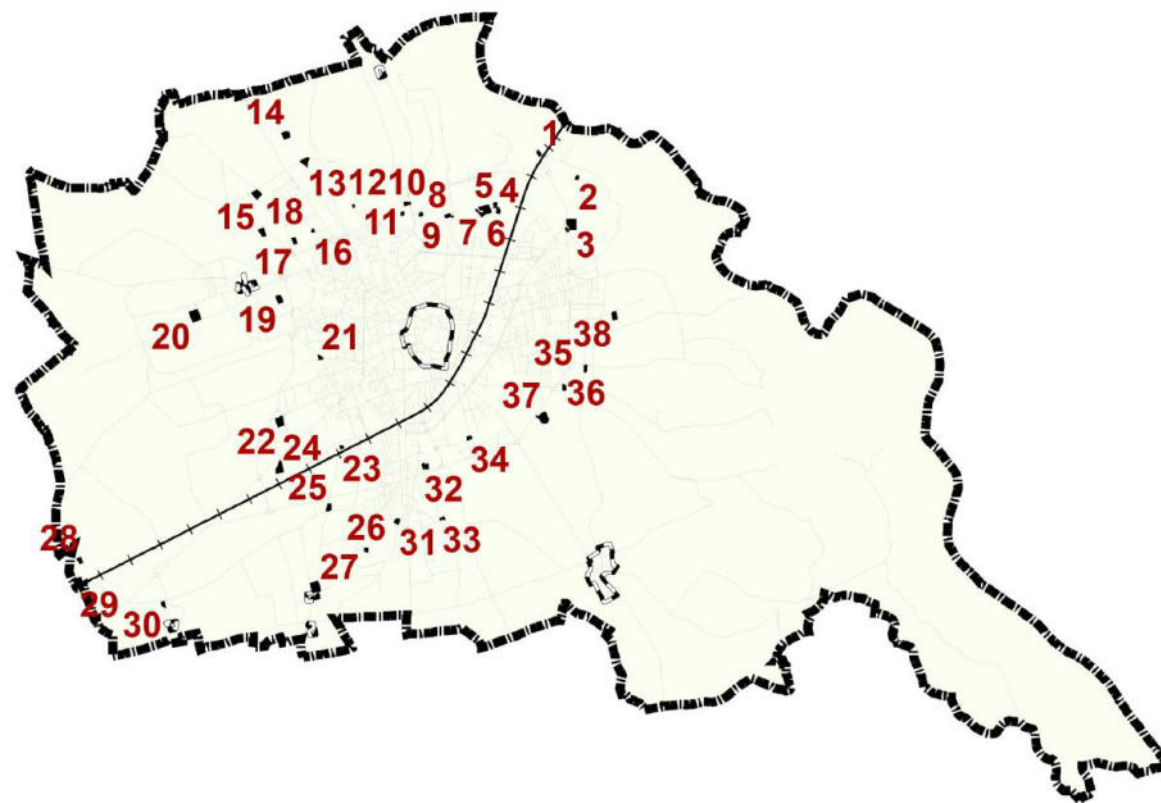
- 1. QUALI CRITERI?**
- 2. COSA PREVONO LE MODALITÀ D'INTERVENTO?**
- 3. QUALI SONO I CRITERI APPLICATIVI?**

# I NUCLEI STORICI

# INDIVIDUAZIONE NUCLEI STORICI

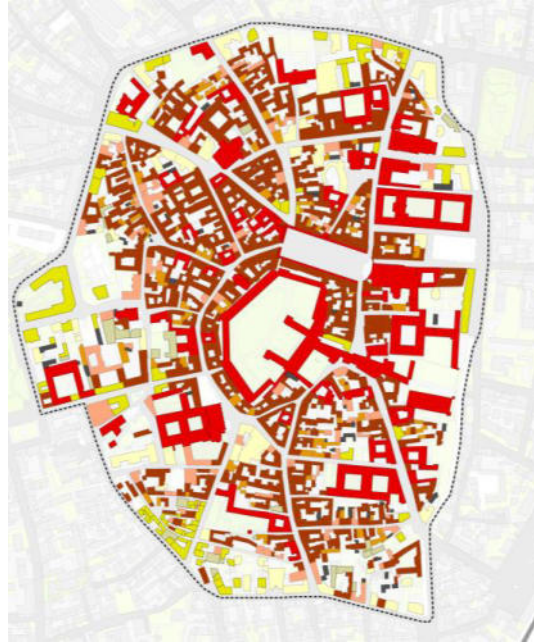


# LE CASCINE IN AMBITO URBANO (A7)

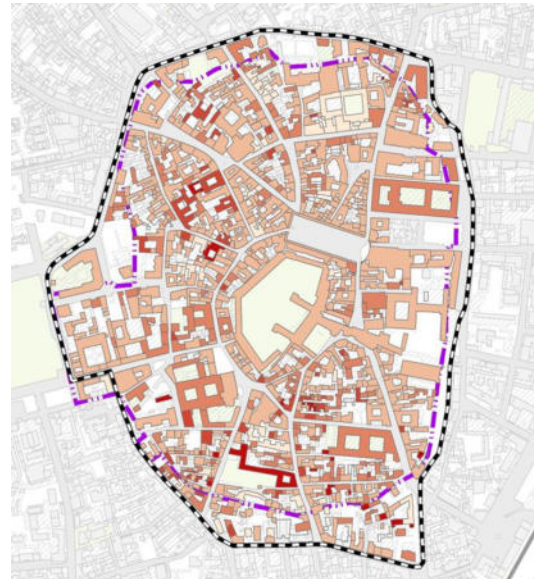


# ANALISI DEGLI EDIFICI

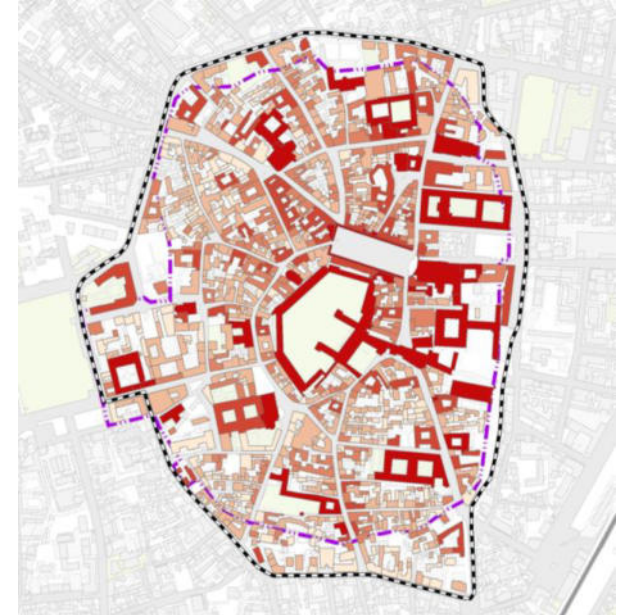
TIPOLOGIA



STATO DI CONSERVAZIONE

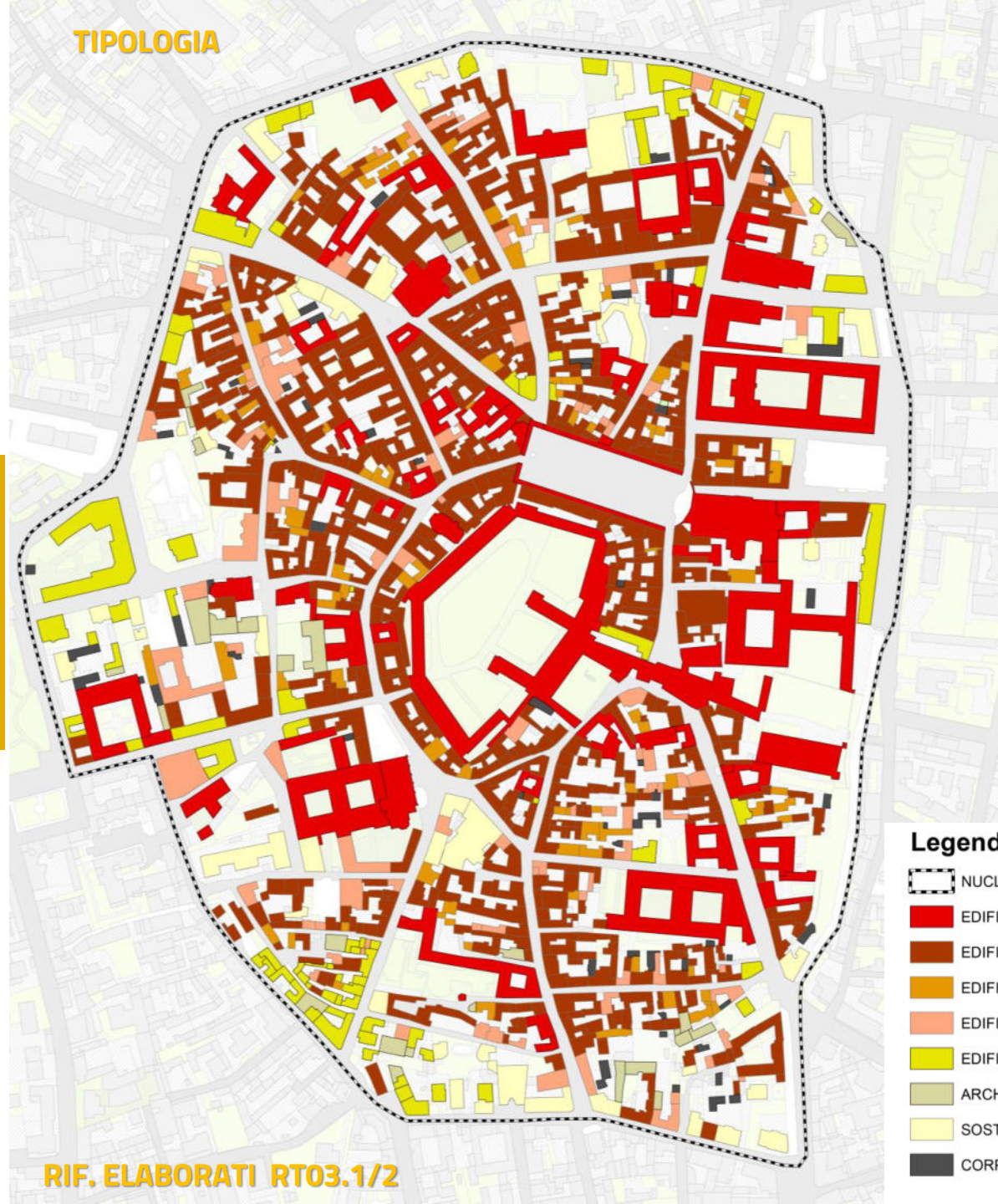


VALORI



# ANALISI DEGLI EDIFICI

TIPOLOGIA



## Legenda

- NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
- EDIFICI E COMPLESSI CON CARATTERI MONUMENTALI
- EDIFICI DI MATRICE STORICA
- EDIFICI PARZIALMENTE COMPROMESSI
- EDIFICI COMPROMESSI
- EDIFICI DEGLI INIZI DEL XX SECOLO
- ARCHEOLOGIE INDUSTRIALI
- SOSTITUZIONE EDILIZIA
- CORPI ACCESSORI E VOLUMI DI ORIGINE AGRICOLA

RIF. ELABORATI RT03.1/2

Sono edifici singoli o complessi edilizi che rappresentano elementi di forte valenza identitaria e alto valore simbolico, storico ed architettonico.

Rientrano in tale categoria, ad esempio: la sede del Comune, il castello e i palazzi nobiliari presenti nel tessuto storico.

### TIPOLOGIA



## EDIFICI DI MATRICE STORICA

Sono ricompresi in tale categoria tutti gli edifici che hanno mantenuto i caratteri morfo-tipologici tradizionali del nucleo storico, in particolare i materiali, i rapporti pieni e vuoti, il disegno delle cortine edilizie.

### TIPOLOGIA



## EDIFICI PARZIALMENTE COMPROMESSI

Sono edifici che mantengono la morfo-tipologia originaria ma presentano alcune alterazioni risultato di interventi recenti (solitamente della seconda metà del XX secolo) che ne hanno modificati alcune caratteristiche (di materiali, rapporti pieni vuoti...)

### TIPOLOGIA



## EDIFICI COMPROMESSI

Sono edifici che per morfologia e tipologia (sagoma, ingombro a terra, allineamenti) sono conformi al contesto di riferimento, seppure hanno subito trasformazioni che ne hanno modificato radicalmente l'immagine.

## TIPOLOGIA



## EDIFICI DI INIZIO XX SECOLO

Sono edifici realizzati nella prima metà del 900, sebbene difforni dalla morfo-tipologia del tessuto storico di Vigevano, sono porzioni di città ormai storicizzate di valore storico e artistico.

### TIPOLOGIA



## ARCHEOLOGIE INDUSTRIALI

Sono residuali di attività artigianali, testimonianza del modello *casa bottega* tipico della prima metà del secolo scorso.

### TIPOLOGIA



## SOSTITUZIONE EDILIZIA

Sono complessi edilizi in totale contrasto morfologico con il tessuto di riferimento. Spesso rappresentano sostituzioni edilizie eseguite nella seconda metà del 900.

## TIPOLOGIA



## VOLUMI ACCESSORI E VOLUMI DI ORIGINE AGRICOLA

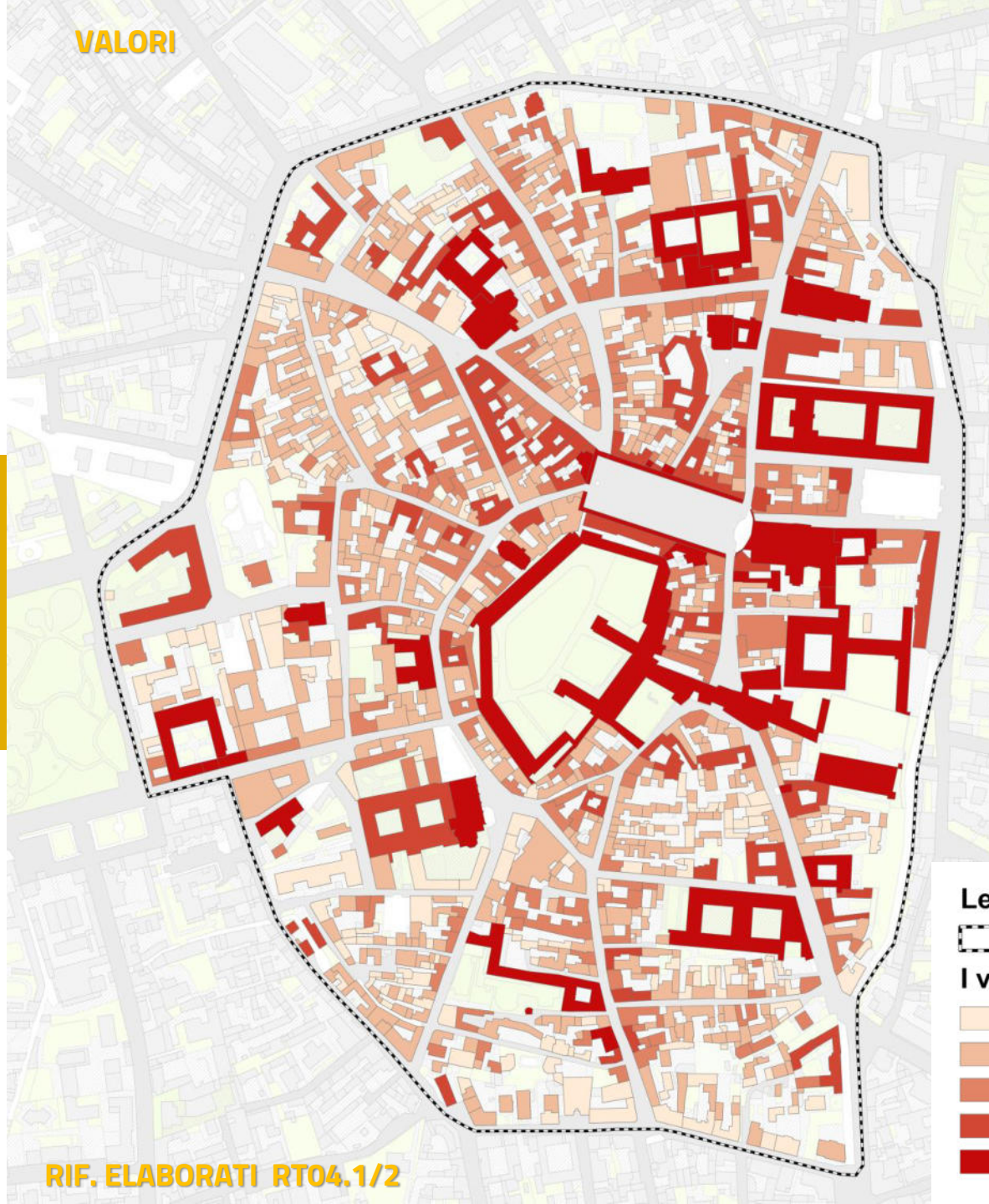
Rappresentano corpi di fabbrica autonomi a destinazione non residenziale (depositi, box, portici, ecc), spesso di matrice storica

### TIPOLOGIA



# ANALISI DEGLI EDIFICI

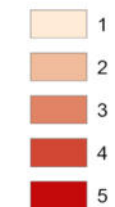
VALORI



## Legenda

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

I valori del patrimonio edilizio



RIF. ELABORATI RT04.1/2

# VALORI

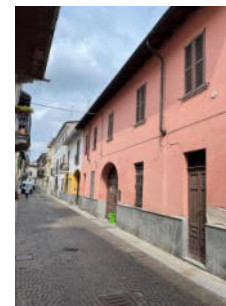
1

Sono edifici che mantengono la morfologia e materiali conformi al contesto storico di riferimento, ma privi di valori testimoniali, architettonici e formali;



2

Sono sistemi edilizi che partecipano al disegno identitario dei fronti urbani, con morfo-tipologie coenti al sistema storico di riferimento, con scansioni pieni e vuoti in continuità con l'edificato limitrofo.



3

Sono edifici che partecipano alla definizione dei fronti urbani e si distinguono per la presenza di elementi architettonici di qualità e distintivi, quali ad esempio fregi, cornici, lesene, ecc..;



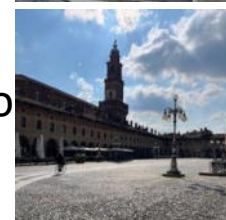
4

Sistemi di alta qualità architettonica che assumo il ruolo di capisaldi per il contesto di riferimento.



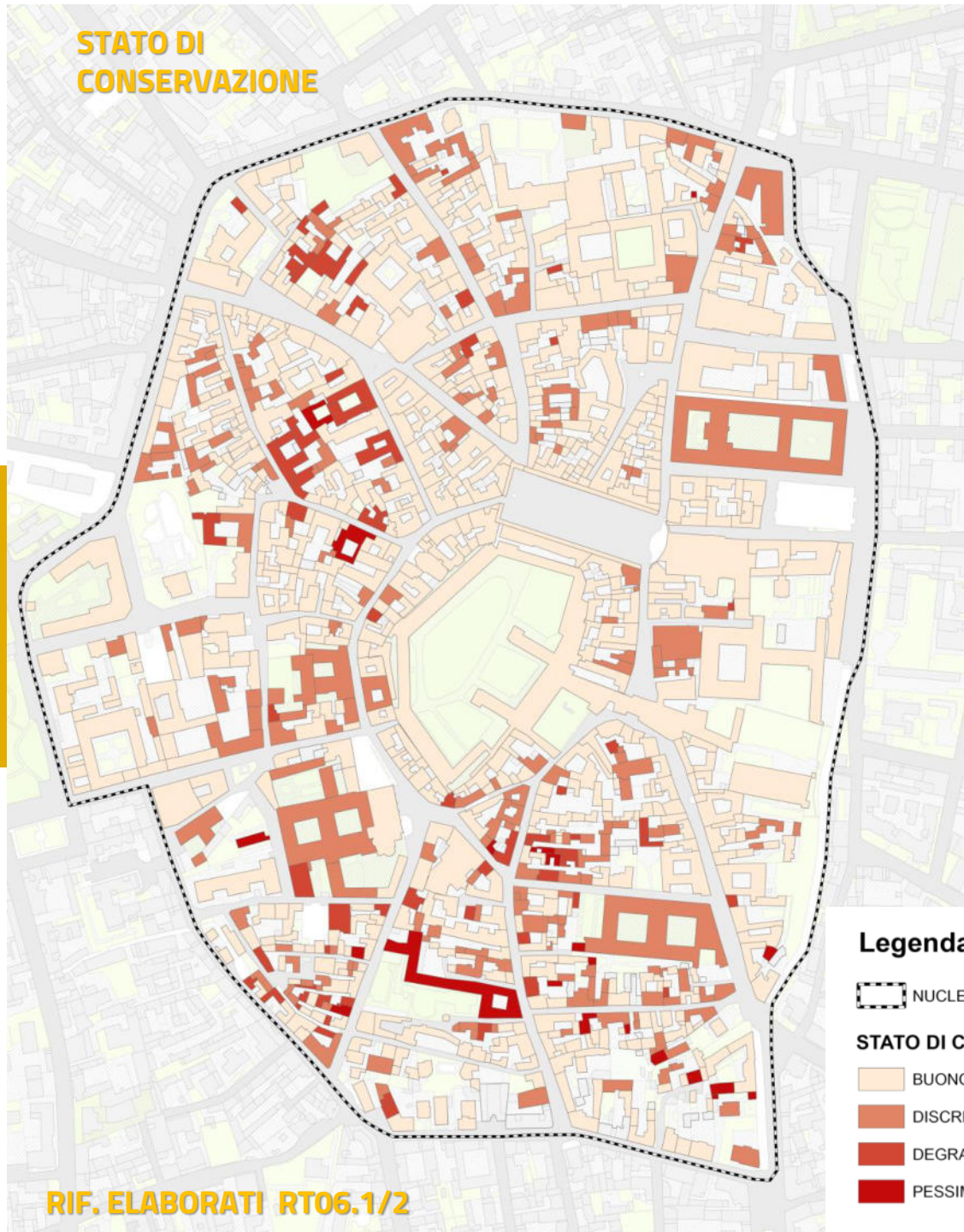
5

Complessi edilizi di alto valore architettonico, storico e identitario che rappresentano *un unicum* all'interno del tessuto urbano.



# ANALISI DEGLI EDIFICI

STATO DI  
CONSERVAZIONE



## Legenda

 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

### STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

-  BUONO
-  DISCRETO
-  DEGRADATO
-  PESSIMO

RIF. ELABORATI RT06.1/2

# STATO DI CONSERVAZIONE

## BUONO

L'immobile risulta ben conservato in tutte le sue parti, senza evidenti elementi di degrado e obsolescenza dei componenti di finitura.



## DISCRETO

L'edificio non presenta evidenti problematiche generali ma si sono riscontrate alcuni fenomeni di obsolescenza sui materiali di finitura.



## DEGRADATO

Sono presenti fenomeni di degrado diffuso sia sul sistema strutturale che nelle finiture.









## PESSIMO

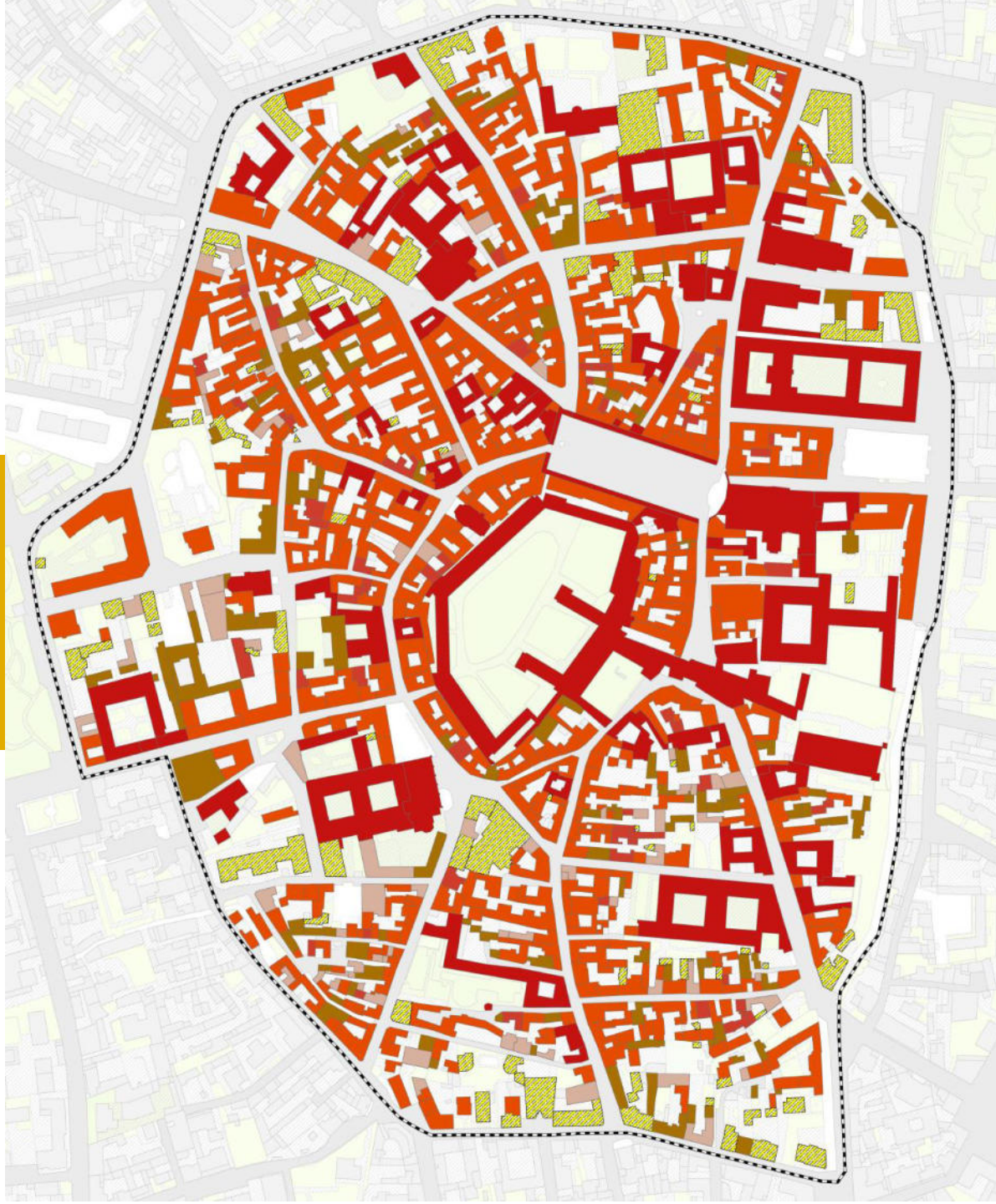
Sono edifici con gravi deficit strutturali e di degrado delle finiture, caratterizzati da crolli e mancanze.



# MODALITÀ D'INTERVENTO

## Legenda

-  NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
-  RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R1)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R2)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R3)
-  DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)



# MODALITÀ D'INTERVENTO

## Legenda



NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R1)



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R2)

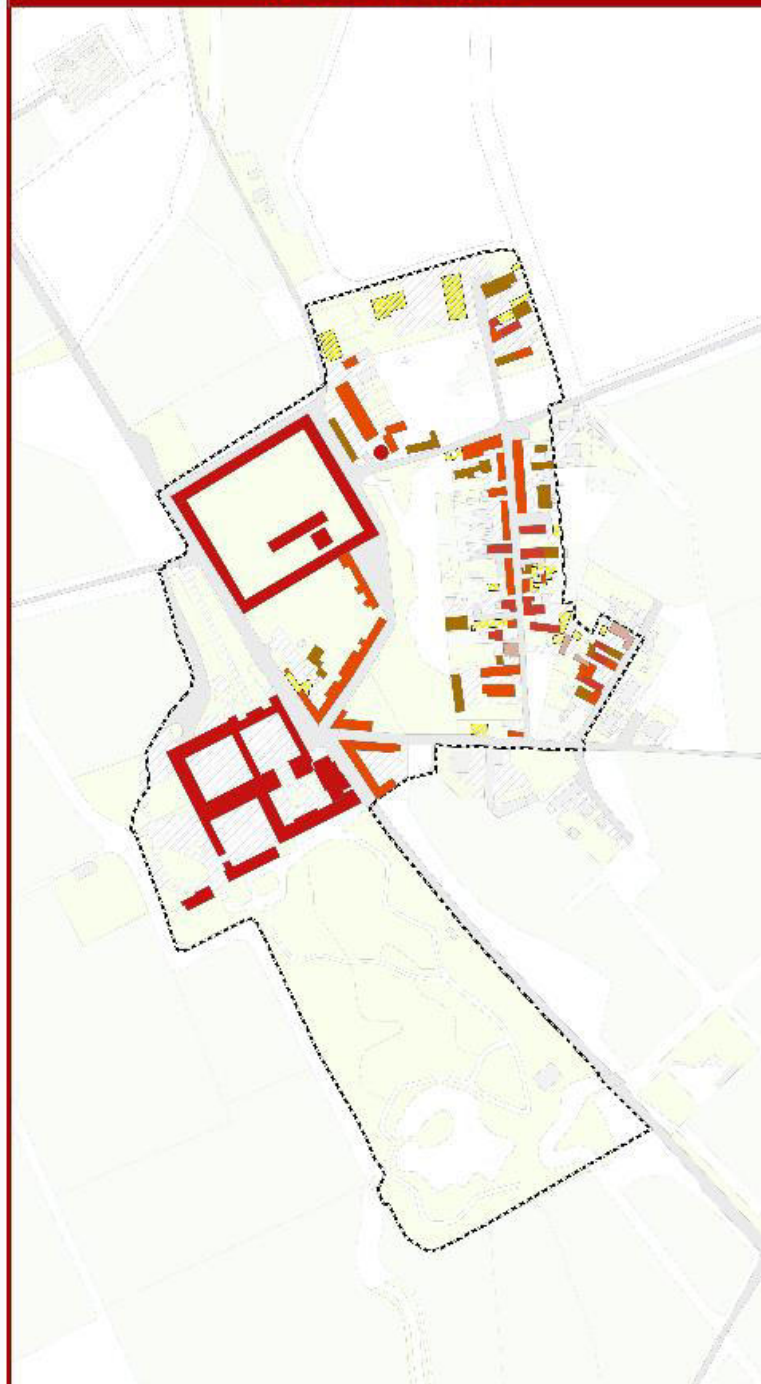


RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R3)



DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)

A2 – Cascina sforzesca



A3 – Nucleo storico Piccolini



A5 – Nucleo storico della Morsella



4- Str. della Tocca; 5- C.na Tocca; 6- 7 C.na Tocchetta



## RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC);

Definizione di cui dell'art.3 comma 1 punto c) del DPR 380/2001 s.m.i.

### Non sono ammesse modifiche:

- di sagoma,
- materiali e finiture,
- fronti su spazi pubblici.

### Volumi legittimi incongrui:

- Demolizione e recupero delle SU se integrato al sistema edilizio storico, del contesto e non compromette la lettura dei corpi originari.

### Modifica SU:

- Solo piccole modifiche all'interno della sagoma esistente purché non modificano la quota di imposta dei solai e il rapporto pieno e vuoti.
- All'interno degli edifici accessori, quali ad esempio, depositi, ex stalle, fienili, è possibile l'incremento della SU senza modifica di sagoma.

### Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti:

- solo per edifici che allo stato fatto hanno altezze compatibili con i requisiti previsti dalla LR.
- Sono ammessi esclusivamente lucernari (in misura minima necessaria per i RAI) complanari alle coperture e se conformi alla composizione pieni e vuoti delle facciate.

## MODALITA' DI INTERVENTO

## RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI PICCOLA ENTITA' (R1);

### Non sono ammesse modifiche:

- Demolizioni con ricostruzioni;
- Modifiche di sagoma;
- Modifiche complessive dei fronti (sono ammesse solo opere per omogeneizzare i fronti e per esigenze funzionali);

### Volumi legittimi incongrui:

- Demolizione e recupero delle SU anche con modifica di sagoma

### Modifica SU:

- Sono ammissibili se non incidano sulla sagoma dell'edificio e non determinino la chiusura anche parziale di logge, balconi e terrazze.

### Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti:

- solo per edifici che allo stato fatto hanno altezze compatibili con i requisiti previsti dalla LR.
- Le aperture di nuove finestre o abbaini sono ammesse in misura limitata al raggiungimento dei RAI e solo sui prospetti che non affacciano su spazi pubblici e se conformi alla composizione pieni e vuoti delle facciate. I lucernari sono ammessi su tutte le falde;
- Nella zona A1 non è consentito l'inserimento di nuovi abbaini.

## MODALITA' DI INTERVENTO

# MODALITA' DI INTERVENTO

### **Non è ammessa:**

- Demolizione con ricostruzione

### **Sono ammesse:**

- Modifiche dei fronti verso fronti omogenei con contesto (privilegiare simmetrie, forme dei serramenti allungata in verticale e scansione pieni e vuoti come gli edifici limitrofi);
- Adozione di geometrie differenti se motivate;

### **Volumi legittimi incongrui:**

- Demolizione e recupero delle SU anche con modifica di sagoma

### **Modifica SU:**

- Sono ammissibili se non incidano sulla sagoma dell'edificio.

### **Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti:**

- Modifica della quota di gronda se non presenti allineamenti con gli edifici limitrofi entro il 10% dell'altezza esistente e non oltre 50 cm.
- L'inserimento di aperture ad abbaini è vietato nella zona A1.

## MODALITA' DI INTERVENTO

### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (R3);

#### Sono ammesse:

- Demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire con la riproposizione della sagoma esistente.
- Le modifiche della SU, anche con le variazioni delle quote dei solai per la suddivisione dei volumi esistenti, purché contenute nella sagoma originaria.

### DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR);

#### Sono ammesse:

- È prevista la possibilità di demolizione ricostruzione senza vincolo di sagoma per gli edifici e volumi;

La ricostruzione dovrà tenere presente i seguenti obiettivi:

- Salvaguardia della continuità delle cortine edilizie;
- Incremento della sostenibilità;
- Garantire il corretto inserimento all'interno del contesto di riferimento con particolare attenzione alla scansione delle aperture, utilizzo dei materiali e allineamenti su strada..

# LA RIGENERAZIONE

**1. QUALI SONO GLI INCENTIVI  
DEL PIANO ALLA  
RIGENERAZIONE DIFFUSA?**

**2. SONO PREVISTI INCENTIVI  
SPECIFICI PER GLI EDIFICI  
DISMESSI?**

**3. COME UTILIZZARE GLI  
INCENTIVI?**

**4. COSA SI PREVEDE PER GLI  
EDIFICI PUBBLICI DISMESSI?**

# **LA RIGENERAZIONE DIFFUSA**

**IL COMPARTO PRODUTTIVO**

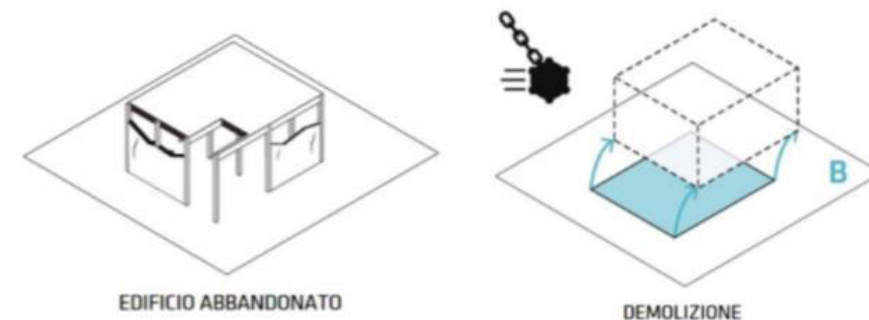
**RIGENERAZIONE  
DIFFUSA**

**LA RESIDENZA DIFFUSA**

Google Maps

## STRATEGIE PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE

# INCENTIVI COMPARTO PRODUTTIVO



DEMOLIZIONE **MANTENENDO I DIRITTI VOLUMETRICI** RELATIVI ALLA SUPERFICIE DEMOLITA. LA VOLUMETRIA DEMOLITA VERRÀ ISCRITTA NEL REGISTRO DEI DIRITTI VOLUMETRICI, COME PREVISTO DELL'ART. 11 COMMA 4 DELLA L.R.12/2005 E POTRÀ ESSERE UTILIZZATA ANCHE AL VARIARE DELLE PREVISIONI DI PIANO.



PER GLI EDIFICI ESISTENTI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ LAVORATIVE (CON UNA DESTINAZIONE D'USO RIENTRANTE NELLA CATEGORIA DP) CHE HANNO SATURATO LE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE **È AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI SUPERFICI ACCESSORIE** (IN PARTICOLARE TETTOIE ESTERNE) IN DEROGA ALL'INDICE IC PREVISTO PER UN INCREMENTO MASSIMO DEL 10%.

# INCENTIVI COMPARTO RESIDENZIALE



- INCREMENTO UNA TANTUM DI MASSIMO 25,00 MQ DI SL PER EDIFICIO (non può dar luogo a nuove unità immobiliari o edifici indipendenti)
- EDIFICI ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE CHE HANNO SATURATO L'INDICE DI EDIFICABILITÀ (IF)



INSIEME ORGANICO DI OPERE FINALIZZATE ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (INCREMENTO DI 2 CLASSI ENERGETICHE)



**POSSIBILITA' DI REALIZZARE UN PIANO IN + : DEROGA IF E H** (RISPETTANDO GLI ALTRI PARAMETRI), POSSIBILITÀ DI REALIZZARE NUOVE UNITÀ IMMOBILIARI (se ampliamento = no parcheggi pertinenziali; se nuova unità = parcheggi pertinenziali)



STRATEGIE PER  
PROMUOVERE LA  
RIGENERAZIONE

# **INCENTIVI SPECIFICI PER EDIFICI DISMESSI**

# CARTA DELLA RIGENERAZIONE LE EMERGENZE



AMBITI DI VALORE STORICO-PAESAGGISTICO E IDENTITARIO



AMBITI STRATEGICI PER LA CITTA' PUBBLICA



AMBITI DI DEGRADO DIFFUSO



Grandi comparti dismessi a rilevanza urbana



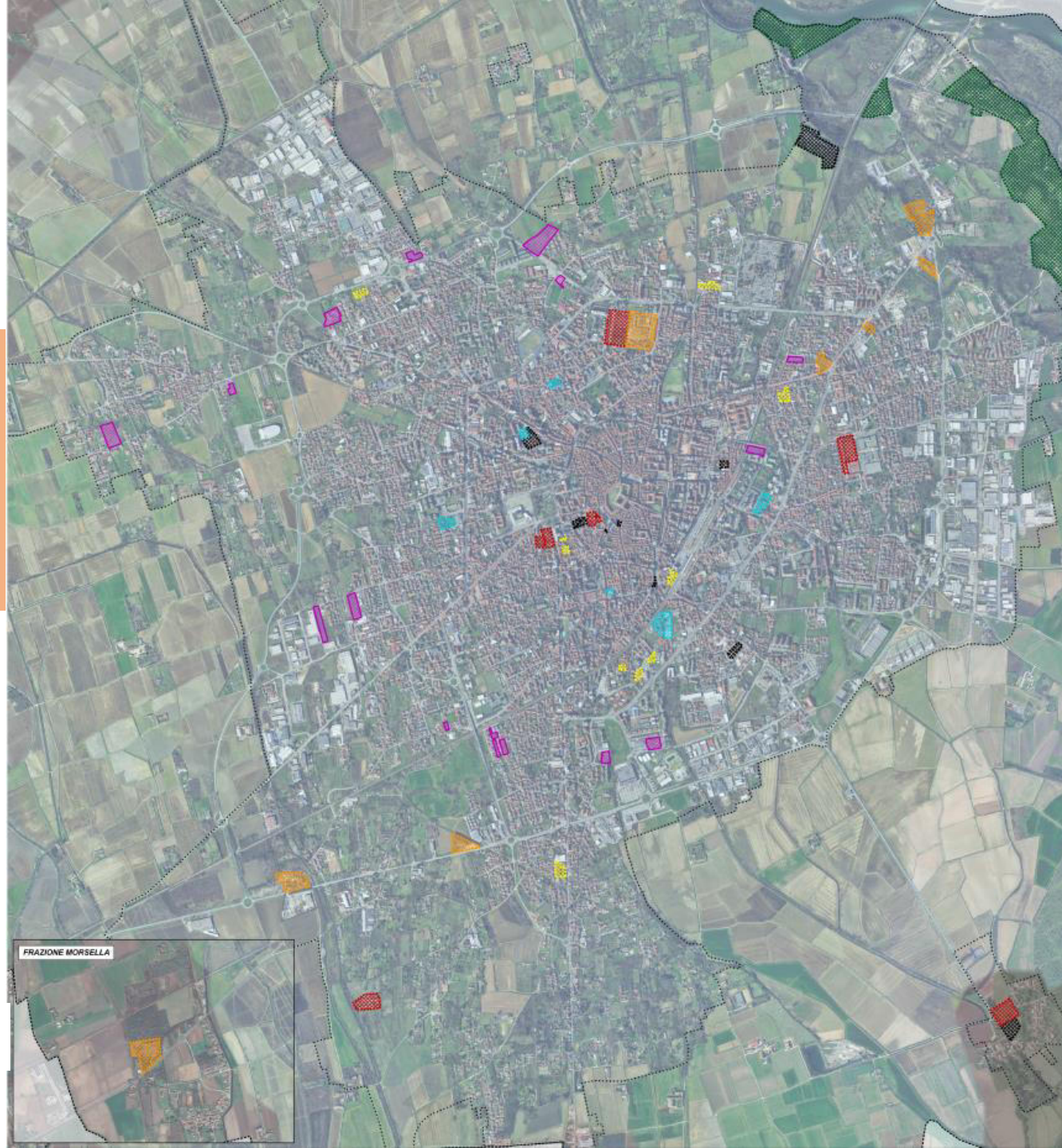
EDIFICI INCOMPIUTI



AMBITO DELLE CASOTTE



Aree pubbliche per la rigenerazione



# AMBITI DI VALORE STORICO-PAESAGGISTICO IDENTITARIO



## AMBITI DI VALORE STORICO-PAESAGGISTICO E IDENTITARIO

Ambiti e edifici di interesse paesaggistico, storico o architettonico, inclusi immobili del centro storico, dei suoi margini e di archeologia industriale, la cui rigenerazione valorizza l'identità urbana e il patrimonio culturale.

### Criticità

- Elevati costi di recupero e restauro conservativo.
- Inapplicabilità dei bonus volumetrici previsti dalla legge regionale sulla rigenerazione (L.R. 18/2019) per via dei vincoli paesaggistici o storico-architettonici.
- Limitata competitività economica rispetto al mercato immobiliare.

### Potenzialità

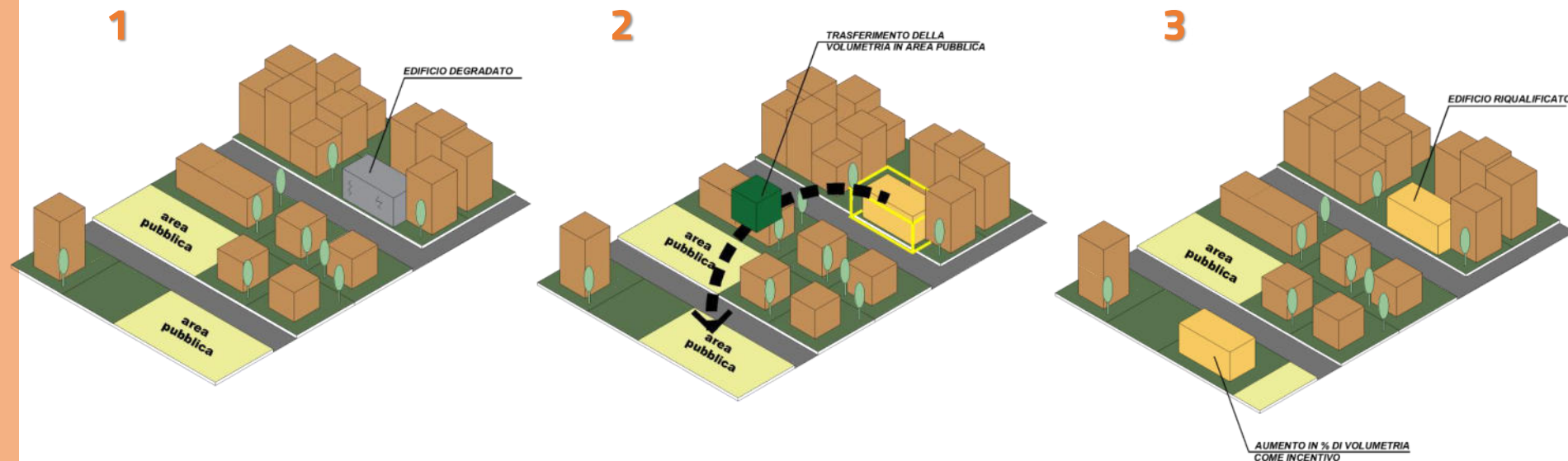
- Alto valore simbolico e testimoniale per la città.
- Contributo rilevante alla qualità paesaggistica e all'immagine urbana.
- Potenziale attrattivo in chiave culturale e turistica.

### Strategie per il recupero

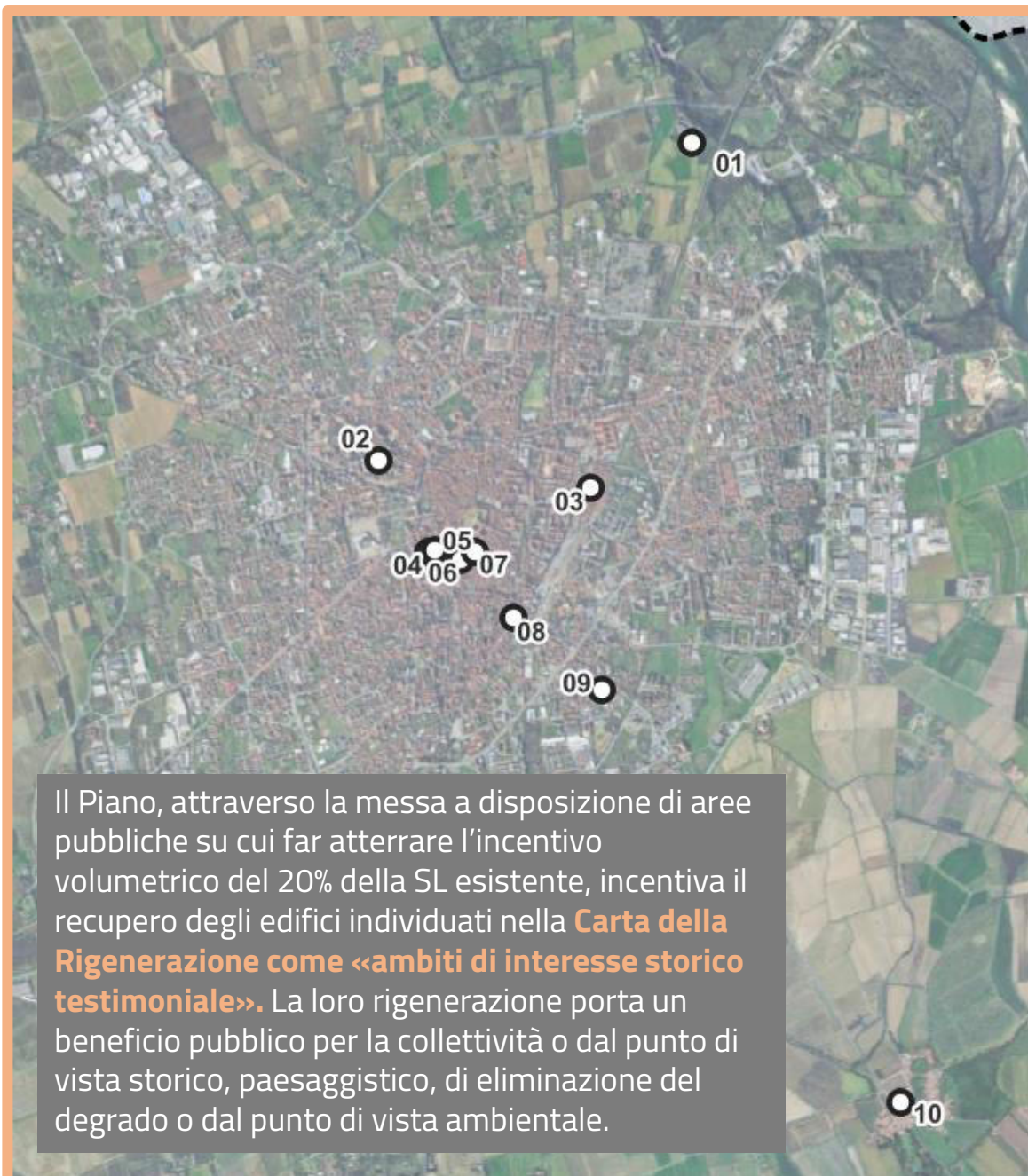
Possibilità di riconoscere un bonus volumetrico del 20% della SL da trasferire su altri ambiti liberi del territorio comunale, come incentivo indiretto all'intervento.

## STRATEGIE PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE

È importante sottolineare che questi **ambiti possono essere implementati** su richiesta del privato che dimostri il loro valore storico paesaggistico e identitario.



# AMBITI DI VALORE STORICO-PAESAGGISTICO IDENTITARIO



Il Piano, attraverso la messa a disposizione di aree pubbliche su cui far atterrare l'incentivo volumetrico del 20% della SL esistente, incentiva il recupero degli edifici individuati nella **Carta della Rigenerazione come «ambiti di interesse storico testimoniale»**. La loro rigenerazione porta un beneficio pubblico per la collettività o dal punto di vista storico, paesaggistico, di eliminazione del degrado o dal punto di vista ambientale.

## 1. Ex CARTIERA



### IMPORTANZA AMBIENTALE

L'area in stato di abbandono, su cui è presente un'ex cartiera, può causare - negli anni - danni ambientali, e per questo è importante incentivarne il recupero.

## 2. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE



### MEMORIA STORICA

L'edificio si trova in via Roggia vecchia, in prossimità del centro storico. Incentivare il suo recupero, ad altri usi, è fondamentale affinché rimanga memoria di un'importante area industriale nel centro della città.

# AMBITI DI VALORE STORICO-PAESAGGISTICO IDENTITARIO

## 3. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE



### MEMORIA STORICA

L'edificio si trova in via Gilardi, in prossimità della stazione ferroviaria.

Incentivare il suo recupero è fondamentale affinché rimanga memoria di un importante edificio di archeologia industriale che si

## 5. VILLA D'INTERESSE STORICO



### IMPORTANZA PER IL CENTRO STORICO

Edificio di valore storico per il quale incentivare il recupero anche per la localizzazione: in adiacenza all'ex carceri e di fronte all'ex tribunale e, vicino al Castello.

Risulta strategico per il rilancio dell'immagine del centro storico

## 4. EX CARCERI



### IMPORTANZA STORICA – TESTIMONIALE E PAESAGGISTICA

L'edificio rappresenta un'importante testimonianza del passato che va preservata. Incentivarne il recupero è inoltre fondamentale e strategico per il rilancio dell'immagine del centro storico

## 6. EDIFICIO STORICO IN CORTINA



### IMPORTE CORTINA DEL CENTRO

L'edificio localizzato in via Costa, nella cortina continua, è totalmente dismesso, compromettendo l'immagine della via centrale del centro storico.

# AMBITI DI VALORE STORICO-PAESAGGISTICO IDENTITARIO

## 7. EDIFICIO STORICO D'IMPORTANZA PAESAGGISTICA



### IMPORTANZA PER L'IMMAGINE DEL CENTRO STORICO

Importante edificio per cui incentivare il recupero per il suo valore storico ma, soprattutto, per la sua localizzazione: all'incrocio di tre importanti vie risulta strategico per il rilancio dell'immagine del centro storico

## 9. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE



### MEMORIA STORICA

Il comparto dismesso è di particolare interesse come memoria storica e il suo recupero, ad altre funzioni, è fondamentale per il suo mantenimento.

## 8. EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE



### IMPORTANZA STORICA E PAESAGGISTICA

L'edificio localizzato nel centro storico rappresenta un'importante testimonianza del passato che va preservata. Incentivarne il recupero, data la sua posizione, è inoltre fondamentale e strategico per il rilancio dell'immagine della città.

## 10. COMPLESSO STORICO TESTIMONIALE



### IMPORTANZA SOCIALE, STORICA E PAESAGGISTICA PER LA FRAZIONE SFORZESCA

Via dei fiori rappresenta una delle vie più caratteristiche e identitarie della frazione Sforzesca. Il suo recupero è fondamentale non solo dal punto di vista storico e paesaggistico ma, soprattutto, dal punto di vista sociale.

# **AMBITI STRATEGICI PER LA CITTÀ PUBBLICA**

## STRATEGIE PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE

# AMBITI STRATEGICI PER LA CITTÀ PUBBLICA



## AMBITI STRATEGICI PER LA CITTÀ PUBBLICA

Ambiti dismessi o sottoutilizzati, privi di valore paesaggistico, ma rilevanti per l'infrastruttura urbana in quanto localizzati in aree carenti di servizi, verde pubblico o parcheggi.

### Criticità

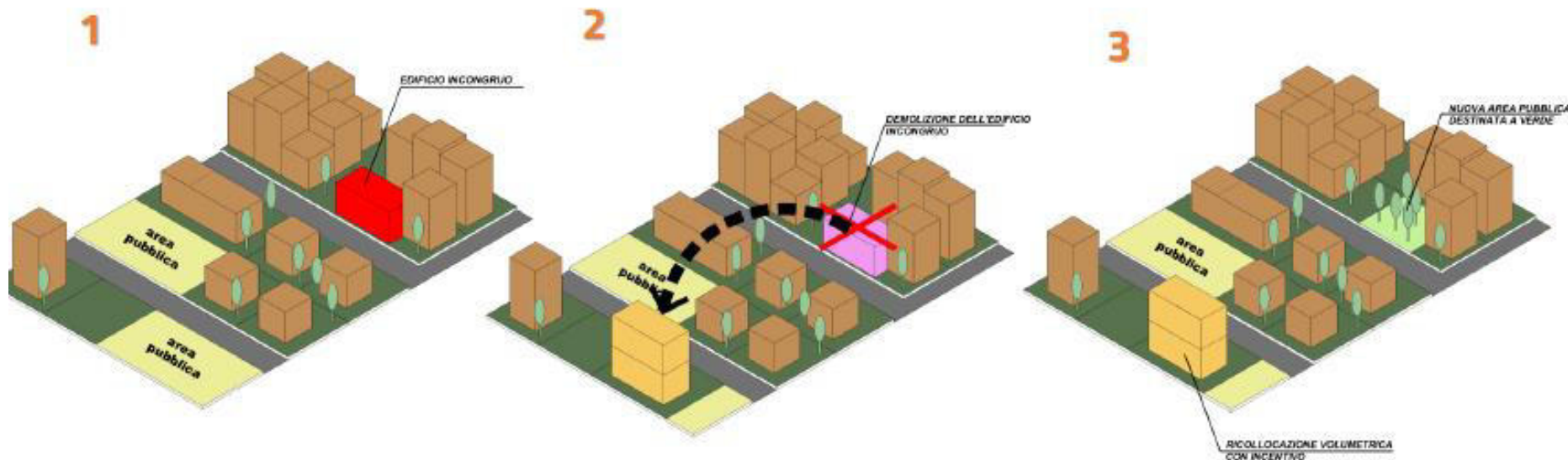
- Prevalentemente ex-industriali, spesso inadatti a una riconversione diretta a residenza di qualità.
- Necessità di operare demolizioni o bonifiche.
- Complessità tecnica nella valorizzazione diretta dell'area.

### Potenzialità

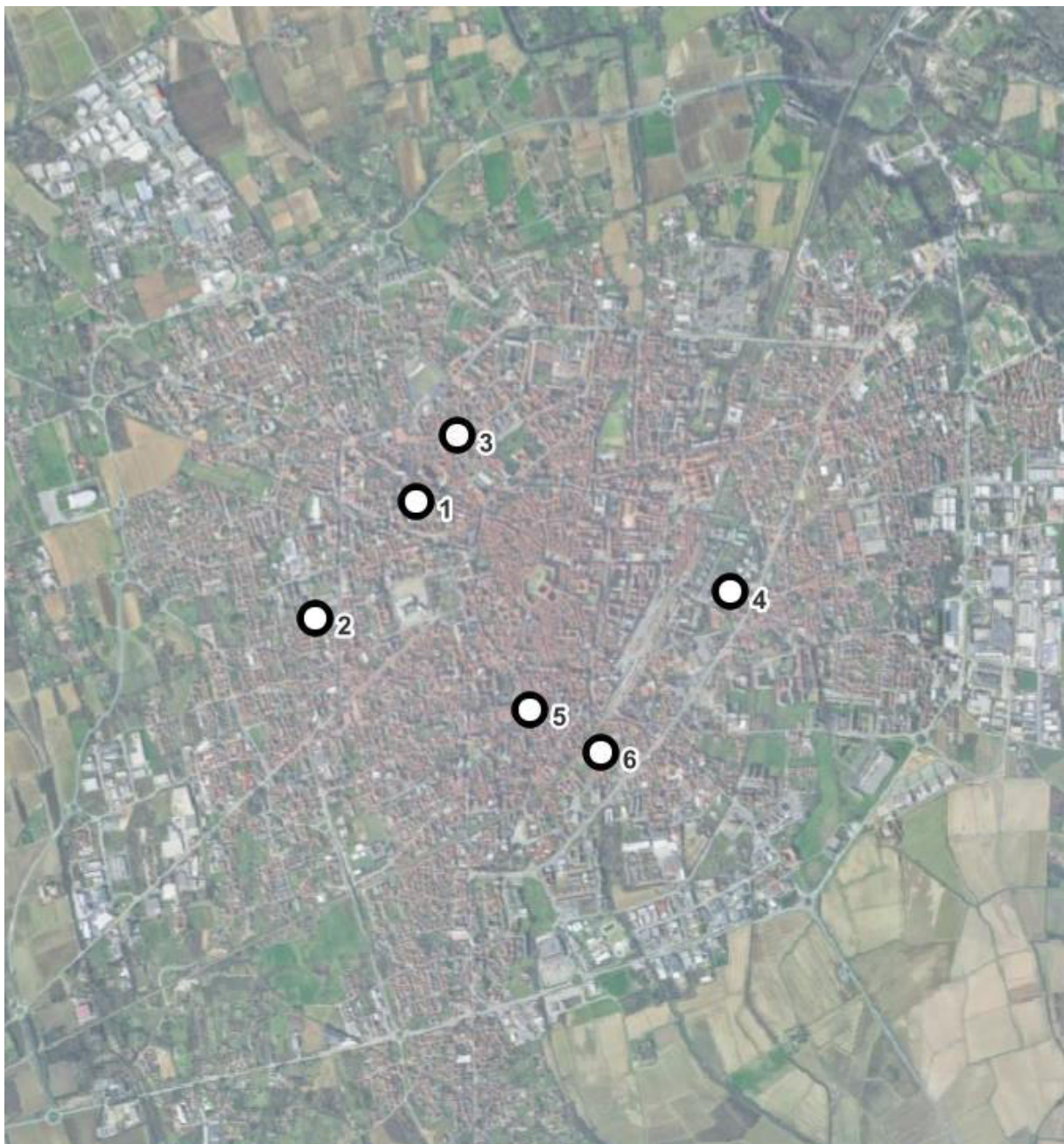
- Alta rilevanza per il riequilibrio funzionale e ambientale del tessuto urbano.
- Opportunità di inserire dotazioni pubbliche (verde, parcheggi, servizi).
- Rigenerazione utile al miglioramento della città pubblica.

### Strategie per il recupero

Previsione del trasferimento del 100% della SL esistente, da utilizzare in altra area idonea del territorio comunale, previo ripristino dell'area libera (demolizione, bonifica e sistemazione a verde).



# AMBITI STRATEGICI PER LA CITTÀ PUBBLICA



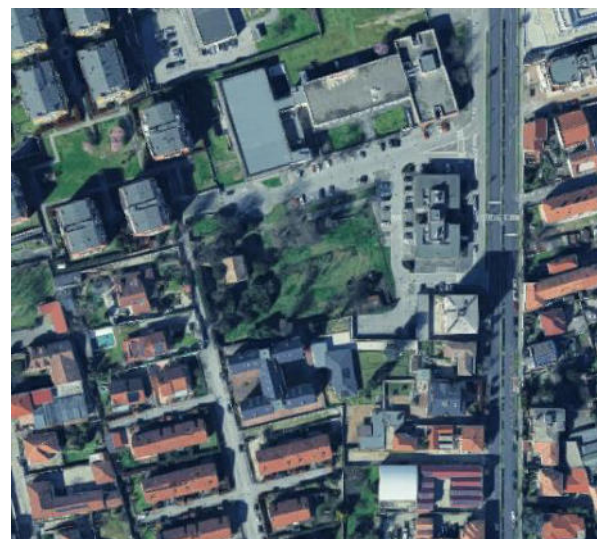
## 1. EDIFICIO INDUSTRIALE (parte)



### PARCHEGGIO PUBBLICO

La parte di edificio individuata dal Piano può essere strategica per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico, poiché l'area si trova a 600 metri dalla Piazza Ducale.

## 2. AREA SOTTOUTILIZZATA



### PARCHEGGIO PUBBLICO

L'area, oggi sottoutilizzata, potrebbe risultare strategica per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'istituto scolastico e del quartiere.

# AMBITI STRATEGICI PER LA CITTÀ PUBBLICA

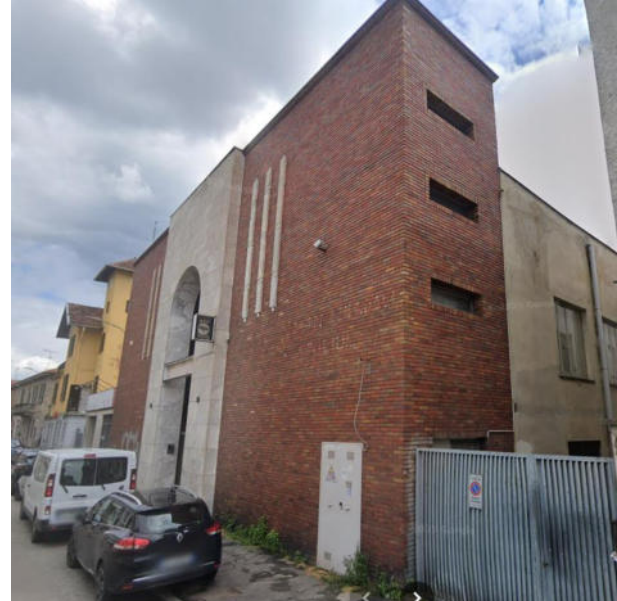
## 3. EDIFICIO INDUSTRIALE



### AREA VERDE

L'edificio, che non ha spazi per un recupero, potrebbe essere riconvertito ad area verde, poiché al quartiere mancano spazi a verde attrezzato.

## 5. EX PALABILIARDO



### EX PALABILIARDO – SERVIZIO POLIFUNZIONALE

Importante edificio per cui incentivare il recupero e il passaggio a proprietà pubblica attraverso il riconoscimento dei diritti volumetrici da localizzare in

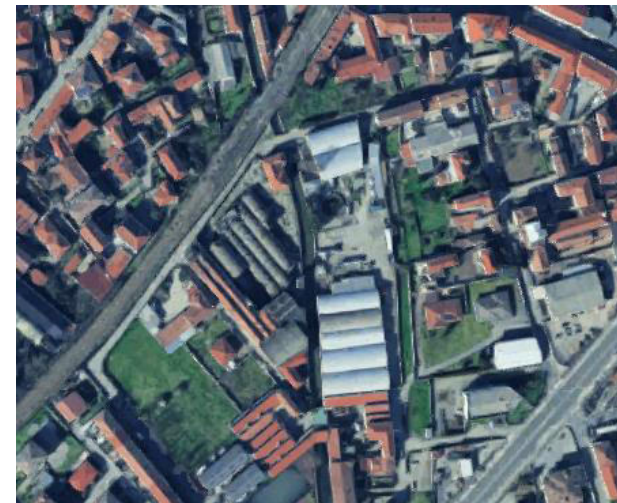
## 4. EX MULINO



### AREA VERDE

L'edificio, di grande degrado per il quartiere, potrebbe, delocalizzandosi, dare spazio alla realizzazione di un'importante area a verde attrezzato, in una zona oggi carente.

## 6. EX ALFA



### AREA VERDE

L'edificio, che non ha spazi per un recupero, potrebbe essere riconvertito ad area verde, poiché al quartiere mancano spazi a verde attrezzato.

# LE AREE PER L'ATTERRAGGIO DEI DIRITTI VOLUMETRICI

## AREE PUBBLICHE

Le aree pubbliche vengono utilizzate come uno strumento attivo alla rigenerazione (diversa ampiezza tra i 500 mq e i 10.000 mq) per un totale di: **54.400 mq**



## AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Oltre alle aree pubbliche i diritti volumetrici possono atterrare anche negli Ambiti di Trasformazione che potranno così avere un **incremento dell'indice di 0,15 mq/mq**



# AMBITI DI DEGRADO DIFFUSO E GRANDI COMPARTI

## STRATEGIE PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE



### AMBITI DI DEGRADO DIFFUSO

Aree dismesse o abbandonate che non presentano particolare interesse paesaggistico né potenzialità strategiche evidenti, ma generano condizioni di degrado, criticità ambientali o sicurezza urbana, e necessitano di interventi di risanamento.

#### Criticità

- Numerosità di piccoli/medi ambiti dismessi, spesso sparsi e frammentati.
- Limitata attrattività per gli operatori privati.
- Degrado urbano, ambientale e sociale diffuso.

#### Potenzialità

- Opportunità di inserire nuove funzioni urbane (servizi, microresidenze, coworking, ecc.).
- Potenziale per attivare processi di micro-rigenerazione e riuso adattivo.
- Contributo alla ricucitura del tessuto urbano.

#### Strategie per il recupero

Ampliamento delle destinazioni d'uso consentite, compresa la possibilità di insediare MSV, per favorire il riuso e l'attrattività dell'investimento.



### Grandi comparti dismessi a rilevanza urbana

Grandi ambiti dismessi con articolazione funzionale e spaziale complessa, la cui rigenerazione è in grado di ridefinire porzioni significative di città.

#### Criticità

- Dimensioni estese e complessità progettuale.
- Necessità di elevati investimenti pubblici e/o privati.
- Spesso coinvolgono molteplici soggetti e problematiche sovrapposte.

#### Potenzialità

- Possibilità di ridisegnare interi settori urbani.
- Forte impatto strategico per la trasformazione e la riconnessione della città.
- Opportunità di generare nuovi modelli insediativi.

#### Strategie per il recupero

Definizione di uno specifico Ambito di Rigenerazione all'interno del Documento di Piano, con: incentivi volumetrici o normativi, linee guida progettuali, eventuale ricorso a strumenti attuativi concertati.

# STRATEGIE PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE

## EDIFICI INCOMPIUTI E AMBITO DELLA CASOTTE



### EDIFICI INCOMPIUTI

Grandi ambiti dismessi con articolazione funzionale e spaziale complessa, la cui rigenerazione è in grado di ridefinire porzioni significative di città.

#### Criticità

- Dimensioni estese e complessità progettuale.
- Necessità di elevati investimenti pubblici e/o privati.
- Spesso coinvolgono molteplici soggetti e problematiche sovrapposte.

#### Potenzialità

- Possibilità di ridisegnare interi settori urbani.
- Forte impatto strategico per la trasformazione e la riconnessione della città.
- Opportunità di generare nuovi modelli insediativi.

#### Strategie per il recupero

Definizione di specifici Accordi di Programma con la Regione Lombardia per l'acquisizione, il completamento e la riqualificazione, anche a fini di edilizia sociale (coinvolgendo ALER).



### AMBITO DELLE CASOTTE

Edifici ed insediamenti di varia natura sorti nel corso degli anni in prossimità del Ticino, in particolare dagli anni '60 fino agli anni '90, utilizzati per attività ricreative, per il tempo libero e per lo svago prevalentemente durante i giorni festivi.

#### Criticità

- Precarietà di alcune strutture e deterioramento complessivo.
- Mancanza di sottoservizi e urbanizzazioni.
- Mancanza di collegamenti con la città (sia carrabili sia ciclopeditoni).
- Aree ad elevata pericolosità per allagabilità (PGRA).

#### Potenzialità

- Alto valore simbolico e testimoniale per la città.
- Potenziale attrattivo in chiave culturale e turistica.
- Stretto rapporto tra la città e i cittadini con il fiume, il Parco regionale e le aree naturali

#### Strategie per il recupero

Definire una normativa che ne permetta il mantenimento, l'adeguamento edilizio e la valorizzazione in chiave di fruizione, svago e turistico

COLOMBARONE



EX MACELLO



GRANDI COMPARTI  
PUBBLICI DISMESSI



LASCITO PENSA



EX TRIBUNALE

## STRATEGIE PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE

# ROAD MAP OPERATIVA

**IL CAMBIAMENTO È POSSIBILE ANCHE SE FATTO IN MODO GRADUALE E PARZIALE**

LA SOLA PREVISIONE URBANISTICA DI UNA DESTINAZIONE D'USO – SEPPUR UTILE – NON È PIÙ SUFFICIENTE MA È NECESSARIA UNA STRATEGIA CONCRETA, CREDIBILE E PROGRESSIVA.

### A. ARRESTARE IL DEGRADO

**MESSA IN SICUREZZA FISICA E SIMBOLICA** DELL'EDIFICIO. SI TRATTA DI EVITARE IL COLLASSO MATERIALE, MA ANCHE DI SPEZZARE LA NARRAZIONE DELL'ABBANDONO COME CONDIZIONE IRREVERSIBILE.

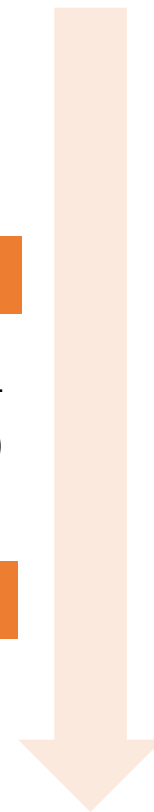
### B. ATTIVARE UN USO ANCHE PARZIALE E TEMPORANEO

LA RIATTIVAZIONE NON DEVE NECESSARIAMENTE COINCIDERE CON IL COMPLETAMENTO DEL RECUPERO. È POSSIBILE **INNESCARE USI PROVVISORI, IBRIDI, ADATTIVI**, CHE RESTITUISCANO L'EDIFICIO ALLA CITTÀ, ANCHE SOLO IN PARTE.

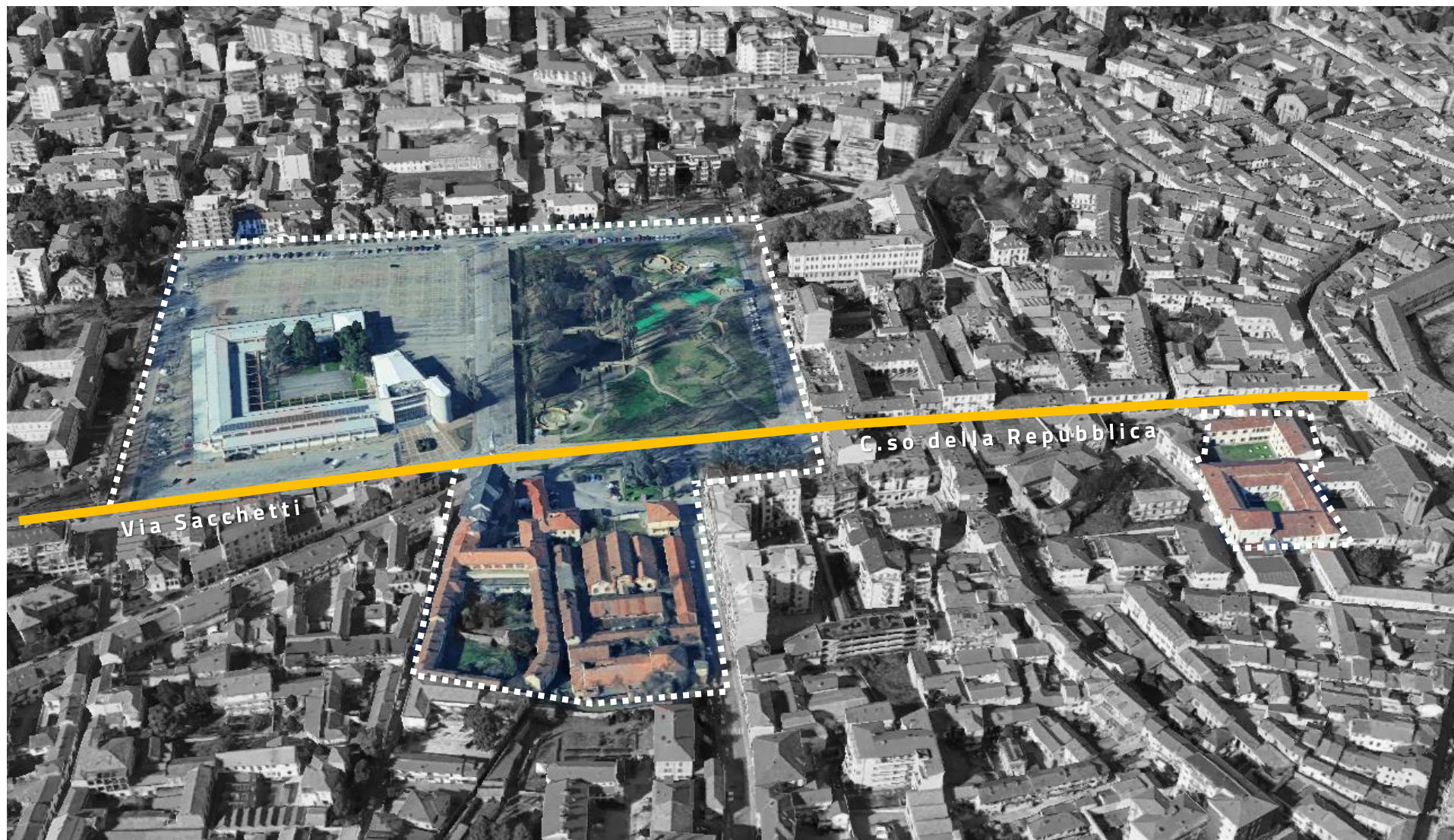
### C. DEFINIRE UNA STRATEGIA ECONOMICO FINANZIARIA

OGNI INTERVENTO RICHIEDE **UNA STRATEGIA DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICA**. QUESTO APPROCCIO, CHE INTEGRA LA VISIONE URBANISTICA CON L'AZIONE OPERATIVA, CONSENTE DI RIDARE SENSO E FUNZIONE A LUOGHI OGGI ABBANDONATI, EVITANDO IL RISCHIO DI NUOVE PROMESSE DISATTESE.

### RECUPERO TOTALE O PARZIALE



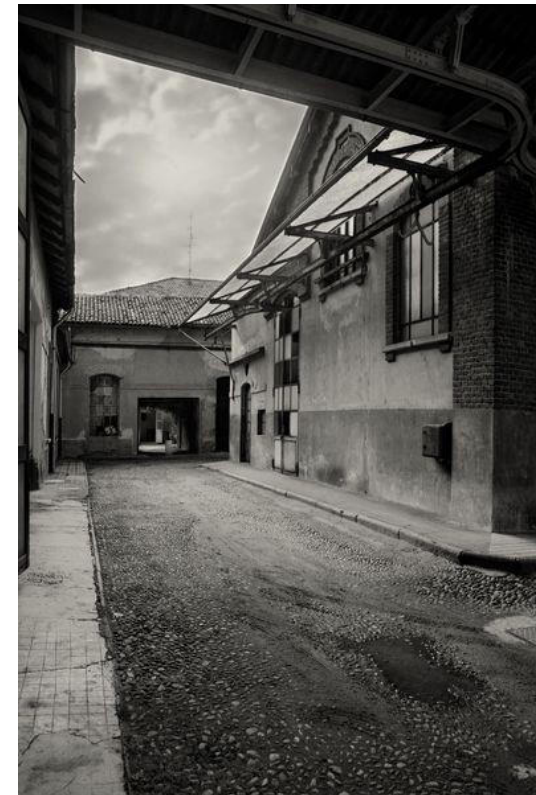
# L'ASSE CENTRALE DI C.SO DELLA REPUBBLICA



# LA ROAD MAP 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.



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

# LA ROAD MAP PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

## A. ARRESTARE IL DEGRADO

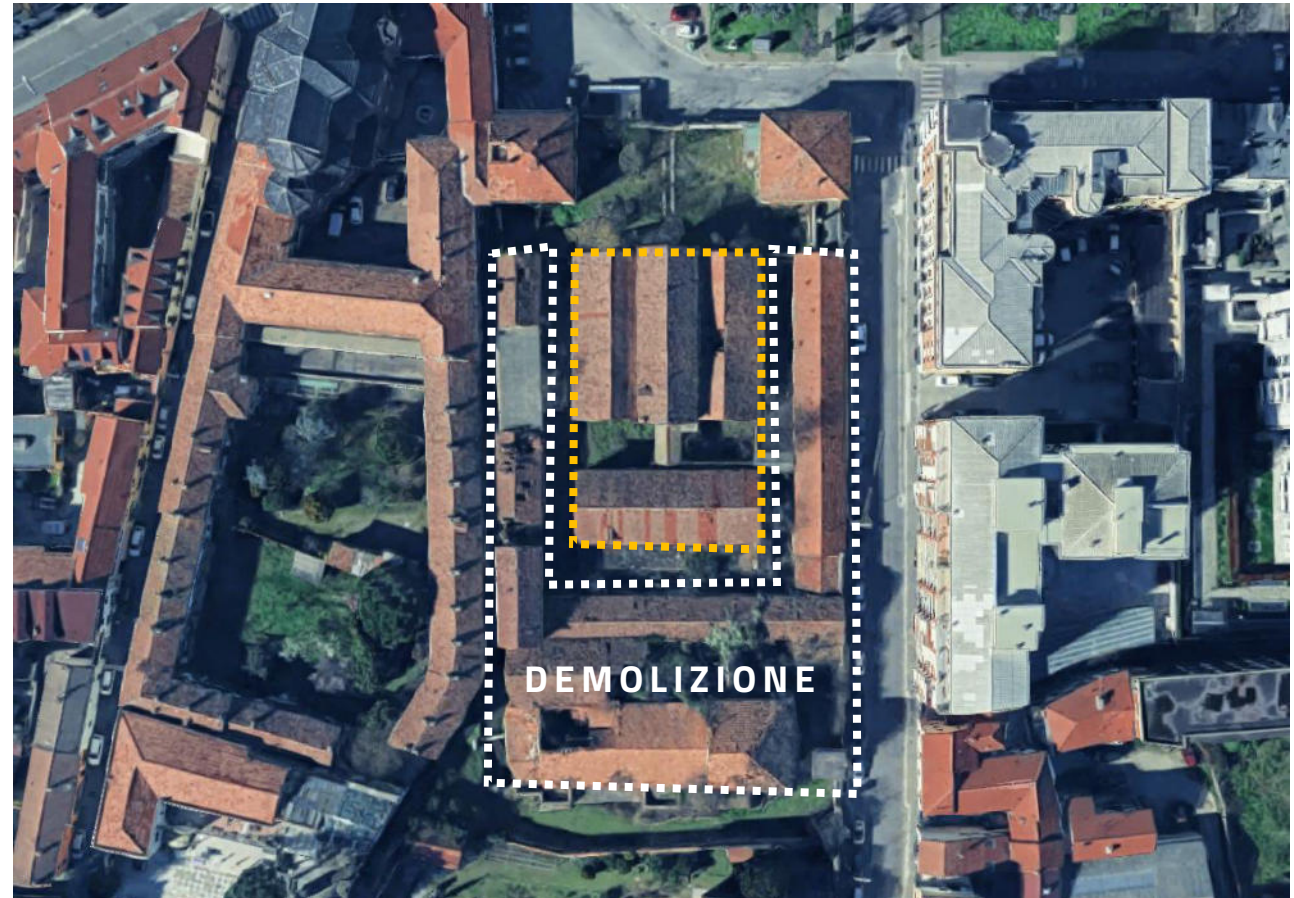


Il complesso del macello è composto di una pluralità di edifici con diverso valore testimoniale ed in diverso stato di conservazione. Sarebbe quindi possibile operare una scelta iniziale al fine di **procedere rapidamente alla demolizione delle parti meno utilizzabili e mettere in sicurezza il resto 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.



# LA ROAD MAP PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

## B. RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELL'AREA



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.



# LA ROAD MAP PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

## B. RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELL'AREA



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.



# LA ROAD MAP PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

## C. VOLUMETRIE 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.

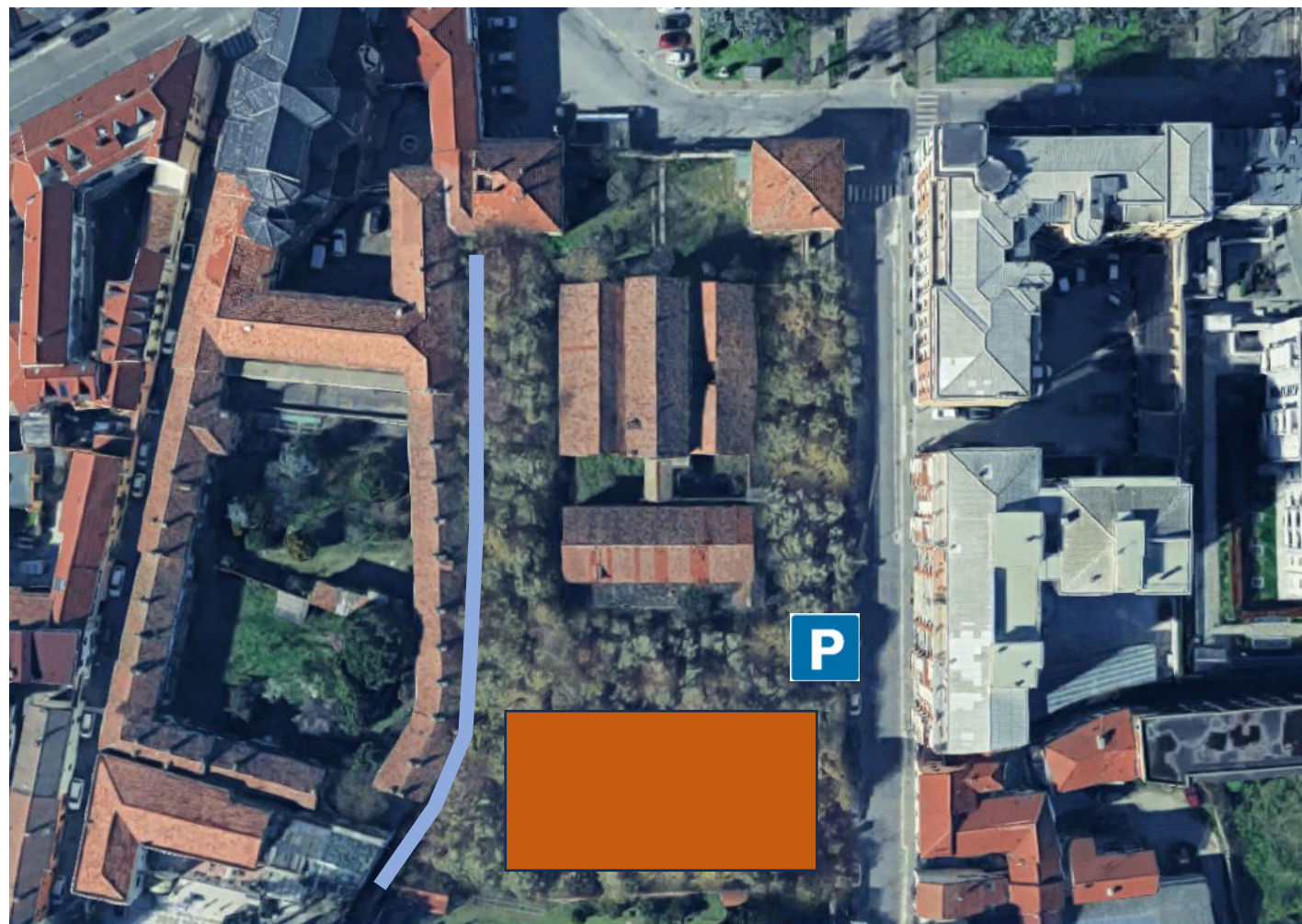


# LA ROAD MAP PER IL PROGETTO DELL'EX MACELLO

## D. VOLUMETRIE CEDUTE AL PRIVATO IN CAMBIO DELLA VALORIZZAZIONE



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.



# **LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI**

**QUALI SONO I CRITERI  
PRESTAZIONALI PREVISTI PER  
I NUOVI INTERVENTI DI  
TRASFORMAZIONE?**

**COME LE MEDIE STRUTTURE  
DI VENDITA CONTRIBUISCONO  
AL MIGLIORAMENTO DELLA  
CITTÀ PUBBLICA E AL  
DISTRETTO DEL COMMERCIO**

# LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

## QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

### IL SISTEMA DI VALUTAZIONE «A PUNTEGGIO»

IL PIANO INTRODUCE UN «**SISTEMA A PUNTEGGIO**» CHE ATTRIBUISCE VALORE AGLI INTERVENTI IN FUNZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI ADOTTATE.

NON SI TRATTA DI UN MERO ADEMPIMENTO TECNICO, MA DI UN **MECCANISMO CAPACE DI ORIENTARE LE SCELTE DEI PROGETTISTI VERSO CRITERI DI SOSTENIBILITÀ, INNOVAZIONE E QUALITÀ URBANA.**

GLI **OBIETTIVI** PRINCIPALI PERSEGUITI:

1. **RIDURRE GLI IMPATTI AMBIENTALI DELLE NUOVE TRASFORMAZIONI**, PROMUOVENDO SOLUZIONI DI EFFICIENZA ENERGETICA E GESTIONE SOSTENIBILE DELLE RISORSE.
2. **CREARE VALORE SOCIALE E URBANO**, CON PROGETTI CHE RAFFORZINO L'ACCESSIBILITÀ, L'INCLUSIONE ABITATIVA E LA QUALITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO.

# 15 CRITERI DI QUALITÀ

## QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

Il Piano propone, il raggiungimento di:

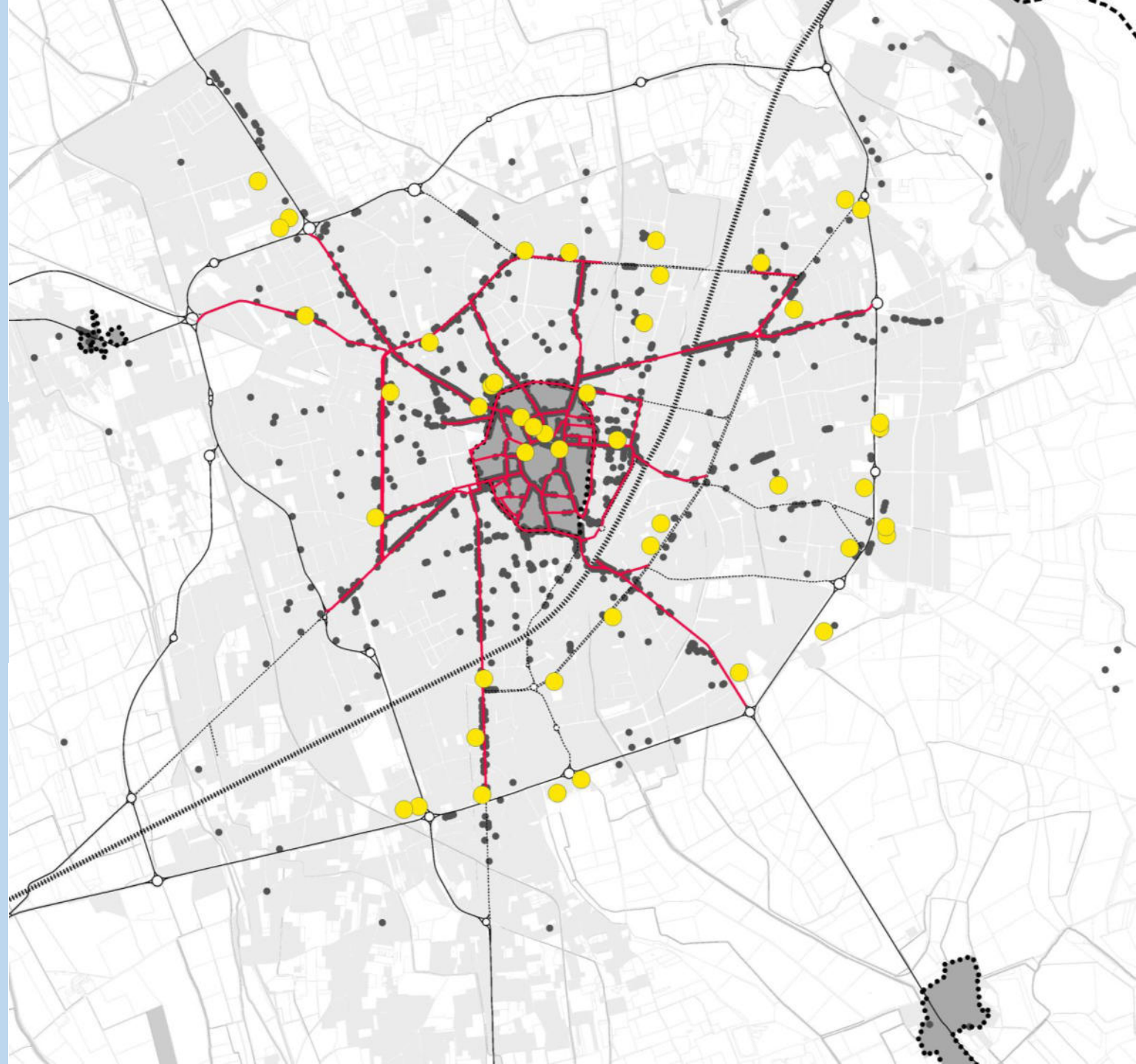
- **45 punti** per gli Ambiti di Trasformazione
- **40 punti** per i grandi comparti di rigenerazione
- **40 punti** per le Medie Strutture di Vendita
- **35 punti** per gli interventi nel Tessuto Urbano Consolidato soggetti a pianificazione attuativa

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEI PROGETTI

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PUNTEGGIO
1 Maggior copertura dei fabbisogni energetici tramite fonti rinnovabili con incremento non inferiore al 20% in più rispetto a quanto previsto dalle leggi e regolamenti di riferimento.	15 punti
2 Realizzazione di tetti verdi pari ad almeno il 50% della superficie delle coperture	10 punti
3 Realizzazione di impianti di irrigazione delle aree verdi private che utilizzino anche acqua proveniente dal recupero dell'acqua piovana (connesso all'invarianza idraulica)	10 punti
4 Certificazione "casa gas free"	5 punti
5 Realizzazione di facciate verdi prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico per almeno il 40% dello sviluppo della facciata stessa	10 punti
6 Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta	10 punti
7 Realizzazione delle aree a parcheggio con coperture fotovoltaiche per almeno il 50% degli spazi di sosta	10 punti
8 Realizzazione di aree verdi permeabili in misura doppia rispetto ai minimi previsti	10 punti
9 Realizzazione di recinzioni prospicienti aree agricole o aree per servizi costituite da schermi con vegetazione arborea e arbustiva, multispecifica, posizionata a gruppi irregolari per costituire un bordo variegato in superficie, altezza, forme e colori.	10 punti
10 Certificazione di bio-edilizia dell'edificazione (ANAB – ICEA, LEED gold, Agenzia Casa Clima – Clima Oro)	20 punti
11 Realizzazione di una quota di almeno il 30% in più di aree per parcheggio (indifferentemente adibito a parcheggio pertinenziale o ad area per attrezzature pubbliche)	10 punti
12 Destinazione di almeno una quota pari al 20% della SL prevista per la realizzazione di alloggi da destinare ad housing sociale (vendita convenzionata; affitto sociale; locazioni convenzionate, concordate e moderate, con patto di futura vendita; co-housing sociale; ecc...)	10 punti
13 Recupero delle strutture esistenti attraverso un insieme sistematico di opere fino alla ristrutturazione edilizia senza la demolizione e ricostruzione degli immobili principali esistenti (gli immobili accessori o secondari possono essere oggetto anche di demolizione ed eventuale ricostruzione)	10 punti
14 Realizzazione di sistemi di invaso delle acque meteoriche e di limitazione delle portate scaricate (rain garden), progettati con le modalità ed il dimensionamento minimo previsti dal R.R. 7/2017	15 punti
15 Depavimentazione di aree pubbliche (con i conseguenti interventi di regimazione delle acque) per una superficie pari ad almeno la ST oggetto di intervento	20 punti

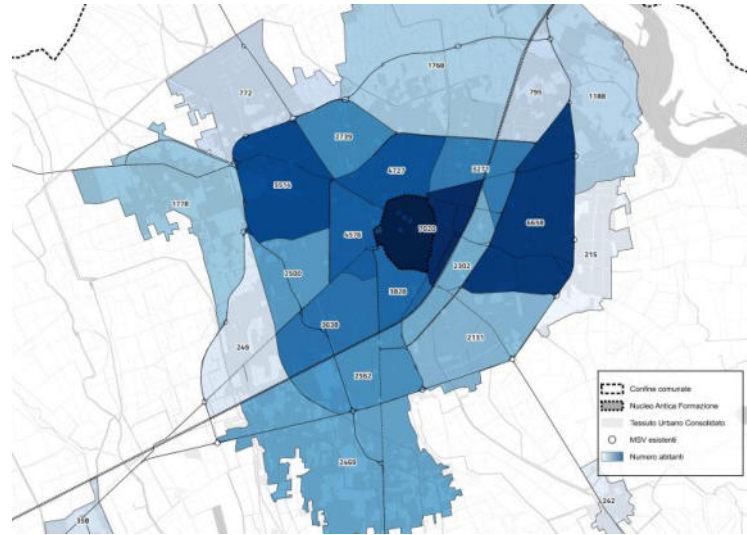
# IL COMMERCIO COME SERVIZIO

# IL COMMERCIO COME SERVIZIO ALLA CITTÀ



# CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

## ABITANTI E STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE



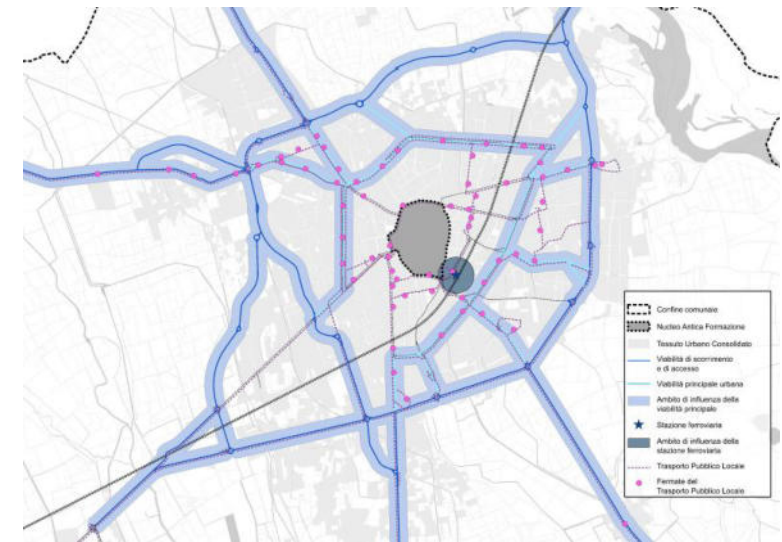
## CITTÀ DEI 15' AMBITO DI INFLUENZA - ALIMENTARE DI PROSSIMITÀ



## CITTÀ DEI 15' AMBITO DI INFLUENZA- NON ALIMENTARE



## ACCESSIBILITÀ (viabilità principale)



## CRITERI PER LA GESTIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. INSEDIAMENTO DI NUOVE MSV SOLO SU EDIFICI ESISTENTI
2. DEVONO CONTRIBUIRE AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA
3. CONTRIBUIRE ALLA VALORIZZAZIONE/POTENZIAMENTO DEL DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO

# CRITERI PER LA GESTIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

## 3 livelli di Medie Strutture di Vendita:

MSV1 = 0 - 800 mq di SV

MSV2 = 0 - 1.500 mq di SV

MSV3 = 0 - 2.500 mq di SV

○ MSV esistenti

**Addensamento commerciale centrale**  
MSV1 alimentare  
MSV2 non alimentare

**Addensamento commerciale di supporto ai quartieri**  
MSV2 alimentare e non alimentare

**Addensamento di livello sovracomunale**  
MSV3 alimentare e non alimentare

## 1. INSEDIAMENTO DI NUOVE MSV SOLO SU EDIFICI ESISTENTI



## CRITERI PER LA GESTIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

**Qualità del progetto** – ogni intervento deve raggiungere almeno **40 punti nella griglia di valutazione**

### 2. DEVONO CONTRIBUIRE AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

- **ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE**
- **QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**
- **INTEGRAZIONE CON I SERVIZI E IL TESSUTO URBANO**
- **SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED ENERGETICA**

## CRITERI PER LA GESTIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

raggiungendo almeno **25 punti** all'interno della  
tabella dei **"Criteri per la determinazione del  
miglioramento del Distretto del Commercio"**

### 3. CONTRIBUIRE ALLA VALORIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DEL DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO

INTERVENTI	PUNTEGGI
Allestimenti per eventi (luminarie, installazioni di vario genere, attrazioni, ...) per almeno 5 anni	10 punti
Progettazione e installazione di spazi e strutture per la sosta delle biciclette (con spazi adeguati alla ricarica delle biciclette elettriche)	5 punti
Progettazione integrata per la riqualificazione di almeno 5 aree di fermata del Trasporto Pubblico Locale	10 punti
Realizzazione di una fermata del Trasporto Pubblico Locale in prossimità della struttura	5 punti
Partecipazione economica al sostegno delle iniziative del DUC, calcolato come contributo continuativo nel corso degli anni in percentuale rispetto degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, dovuti (al lordo di eventuali riduzioni, agevolazioni, sconti,...): <ul style="list-style-type: none"><li>▪ per MSV1 = 75%</li><li>▪ per MSV2 = 50%</li><li>▪ Per MSV3 = 30%</li></ul>	15 punti
Apertura di un punto vendita in una delle seguenti frazioni: Morsella; Sforzesca; Fogliano; Buccella	25 punti



Città di  
Vigevano

# VIGEVANO NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**GIOVEDÌ' 27 NOVEMBRE ore 17.30**  
**PALAZZO COMUNALE > SALA CONSILIARE**

## LA PROPOSTA DEL NUOVO PGT

### **Rigenerazione urbana, sostenibilità e qualità urbana: le scelte strategiche del nuovo Piano**

*La proposta del nuovo PGT di Vigevano apre una stagione di trasformazioni fondata su un cambio di paradigma: non più espansione, ma rigenerazione urbana come motore dello sviluppo.*

*Il seminario si propone come momento di confronto tecnico per approfondire le principali innovazioni introdotte dal Piano. Uno spazio di approfondimento pensato per progettisti, tecnici comunali e professionisti del territorio, per comprendere l'impianto normativo e strategico del nuovo PGT e discuterne le potenzialità operative.*

#### Programma seminario:

- |               |  |
|---------------|--|
| 17.00 – 17.30 | Registrazione partecipanti   |
| 17.30 – 17.45 | Presentazione seminario - Arch. Paola Testa  |
| 17.45 – 18.00 | La filosofia del nuovo PGT - Arch. Massimo Giuliani  |
| 18.00 – 18.30 | Le nuove regole per la città storica - Arch. Massimo Giuliani  |
| 18.30 – 19.00 | Il disegno strategico di rigenerazione urbana e la road map operativa sugli edifici pubblici - Arch. Massimo Giuliani                |
| 19.00 – 19.30 | La riduzione del consumo di suolo e il contributo alla città pubblica dei nuovi AT - Pianificatore Giovanni Sciuto                   |
| 19.30 – 19.45 | Le regole prestazionali per presentare i progetti verso qualità ambientale, energetica e paesaggistica - Pianificatore Licia Morengi |
| 19.45 – 20.00 | Il commercio come servizio alla città: le nuove regole per il commercio - Pianificatore Licia Morengi                                |
| 20.00 - 20.30 | Dibattito pubblico   |

**DIBATTITO**

