



CITTA' DI
VIGEVANO
(Provincia di Pavia)



VIGEVANO
NUOVO PIANO
DI GOVERNO
DEL TERRITORIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del
11/03/2005 n° 12

DOCUMENTO DI PIANO

Elaborato:

DR02

Scala:

...

Data:

Dicembre 2025

Sindaco

Andrea Ceffa

Segretario comunale

Armando Passaro

Dirigente Settore Servizi
Tecnici e Territorio

Daniela Sacchi

Responsabile del
procedimento

Paola Testa

NORME DI ATTUAZIONE

Adozione

.....

Approvazione

.....

Aggiornamenti

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Gruppo di lavoro urbanistica:

BCG Associati di Massimo Giuliani

UrbanLab di Giovanni Sciuto

Licia Morenghi

Marco Tosca

Emilio Cremona

Paolo A. M. Maffiola

prof. avv. G.F. Ferrari

Samuele Rasera

Valutazione Ambientale Strategica:

Giovanni Bisogni

Componente geologica, idrogeologica
e sismica:

Studio geologico Trilobite

3

1.	NORME DI ATTUAZIONE	3
Art. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 2.	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	6
Art. 3.	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	7
Art. 4.	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO	7
Art. 5.	GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE: SCHEDE NORMATIVE E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI	8
Art. 6.	CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE	11
Art. 7.	UTILIZZO DELLE AREE IN ATTESA DELLE TRASFORMAZIONI - PREVERDISSEMENT (Pv)	13
Art. 8.	LE AREE DELLA RIGENERAZIONE	15
Art. 9.	USI TEMPORANEI DELLE AREE DI RIGENERAZIONE	18
Art. 10.	UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI	19
Art. 11.	IL PIANO DEI SERVIZI	20
Art. 12.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	20
Art. 13.	IL PIANO DELLE REGOLE	21
Art. 14.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE	22
Art. 15.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	22
	ALLEGATO 1 – STRATEGIE D'INTERVENTO PER I GRANDI COMPARTI DISMESSI DI RILEVANZA URBANA.25	
	EX RONDO.....	27
	EX CASCAMI SETA	30
	EX MACELLO	34
	LASCITO PENSA.....	37
	EX TRIBUNALE.....	40
	IL COLOMBARONE.....	44

Art. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:
 - promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti
 - mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
 - organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
 - migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
 - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
2. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
3. Il Piano di Governo del Territorio:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e il Piano Territoriale Regionale del quale il Piano Paesistico è parte integrante;
 - esplica la propria efficacia disciplinando, anche attraverso le norme dei Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
 - in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è redatto con riferimento alle risultanze della procedura di Valutazione Ambientale Strategica tramite la quale ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
 - definisce, attraverso il Documento di Piano, lo scenario di piano con l'individuazione dei sistemi ambientali, agricoli e urbani da sottoporre a interventi di trasformazione;
 - individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
 - individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

4. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".

Art. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto secondo quanto definito dall'art. 8 della L.R. 12/2005 che ne definisce contenuti e finalità.
2. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
3. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.
4. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

DR 01 Studio demografico e socio-economico

DR02 Norme di Attuazione

DR03 Schede di attuazione per gli Ambiti di Trasformazione

DR 04 Modalità di realizzazione degli interventi ambientali

DT 01 Ricognizione dei vincoli e prescrizioni

DT 02 Il sistema della mobilità sovracomunale

DT 03 Schema di rete ecologica sovracomunale

DT 03.1 Schema direttore del sistema ambientale a supporto della definizione della REC

DT 04 Carta della qualità dei suoli

DT 05 Il sistema produttivo/commerciale/logistico: compatibilità ambientale e territoriale

DT 05.1a Lettura dei comparti produttivi esistenti (nord – sud) nel contesto territoriale

DT 05.1b Lettura dei comparti produttivi esistenti (est – ovest) nel contesto territoriale

DT 06 Carta della rigenerazione

DT 07 Strategie di Piano

DT 08 Carta delle Previsioni di Piano

DT 09 Carta condivisa del paesaggio

DT 10 Sensibilità paesistica

DT 11 Carta del bilancio ecologico

Art. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi. Le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

Art. 4. PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

2. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore ove già vigenti:
 - a. Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi del Regolamento Regionale 15 febbraio 2010 n. 6 "Criteri guida per la redazione dei Piani urbani di governo dei servizi del sottosuolo, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI, che individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche;
 - b. Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - c. Deliberazione regionale relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita;
 - d. Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005.
3. Ogni intervento sul territorio comunale, oltre che essere sottoposto a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole DT01 "Vincoli e prescrizioni sovracomunali", DT11 "Carta condivisa del paesaggio" e DT12 "Sensibilità paesistica".
4. Le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della componente geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

Art. 5. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE: SCHEDE NORMATIVE E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono individuate sul territorio comunale, nella Tavola DT08 "Carta delle previsioni di Piano", gli Ambiti di trasformazione.
2. Tali aree corrispondono a comparti all'interno dei quali è possibile dare corso a progetti di trasformazione, nel rispetto di quanto definito nelle presenti norme. Gli Ambiti di Trasformazione sono destinati alla trasformazione per l'insediamento di nuove costruzioni con specifica destinazione d'uso residenziale, produttiva, terziaria e funzioni compatibili.

3. Si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro. L'esatta perimetrazione delle aree coinvolte, in termini di metri quadri di Superficie Territoriale e di particelle catastali coinvolte, dovrà essere verificata in sede di predisposizione del Piano Attuativo.
4. Il Documento di Piano identifica due tipologie di Ambiti di Trasformazione:
 - a. Ambiti di Trasformazione strategici (ATS), alcuni dei quali suddivisi in più sub-comparti di attuazione;
 - b. Ambiti di Trasformazione di completamento (AT).
5. L'edificazione degli Ambiti di Trasformazione strategici (ATS) e degli eventuali sub-comparti è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, da quanto previsto nelle schede normative dell'elaborato DR03 "Schede degli ambiti di trasformazione strategici" che individuano specifiche prescrizioni per ogni area e dal Rapporto Ambientale per la prescrizione di carattere ambientale.
6. L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione deve avvenire:
 - a. Per gli ATS, compresi gli eventuali sub-comparti, secondo le indicazioni fornite dalla relativa Scheda;
 - b. Per gli AT secondo le indicazioni fornite dalla tabella allegata all'elaborato DR03. Per PA si intendono gli strumenti di pianificazione attuativa previsti dalla legge.
7. Per tutti gli Ambiti per i *Parametri e Indici Urbanistici* si faccia riferimento alle definizioni uniche allegate al Piano delle Regole. Per il parametro della *Qualità dei progetti* nonché per la classificazione dettagliata delle destinazioni d'uso si faccia riferimento agli appositi articoli delle Norme di Attuazione dello stesso Piano delle Regole. Non concorrono nel calcolo della SL in previsione, in applicazione dell'Indice di Edificabilità Territoriale IT, le aree già pubbliche ricadenti all'interno degli stessi ambiti (quali, ad esempio, strade pubbliche). Inoltre, ai fini dell'applicazione del parametro della Superficie Permeabile (SP) si deve considerare una determinata porzione di superficie mantenuta a prato, ghiaietto, sterrato senza la presenza di alcuna pavimentazione (anche se di tipo drenante).
8. Le *destinazioni d'uso ammesse* sono indicate in ogni scheda di riferimento. Per gli AT la generica dizione, nell'indicazione delle "Destinazioni d'uso principale", di "residenziale" implica la possibilità di insediare la destinazione d'uso residenziale e le altre destinazioni compatibili con la residenza; in particolare, queste sono: dR; dP (2.1, 2.5, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.14, 2.16); dC (3.1, 3.4, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10); dT (4.1, 4.2, 4.4). La dizione "produttivo" implica la possibilità di insediare la destinazione d'uso produttiva e le altre destinazioni compatibili; in particolare, queste sono: dP; dT (4.1, 4.2, 4.4); dC (3.1, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10). Per entrambe le tipologie di Ambiti di Trasformazione valgono, inoltre, le ulteriori indicazioni di cui all'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

9. Lo *schema morfo-tipologico* inserito nelle relative schede di cui all'elaborato DR03 rappresenta le indicazioni progettuali per l'attuazione delle previsioni: tale schema non assume carattere vincolante o prescrittivo ma un utile strumento operativo per orientare la negoziazione (di cui all'art. 6) e attuare le previsioni quantitative nonché le prescrizioni da rispettare.
10. Le aree per *Attrezzature pubbliche* rappresentano le aree per la realizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi in termini di dotazione a servizio della collettività e devono essere utilizzate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria: a partire dallo *schema morfo-tipologico* di ogni singola scheda (se presente) e dalle eventuali prescrizioni, l'esatta ripartizione delle quantità tra opere primarie e secondarie verrà definita in sede progettuale e di negoziazione. Per tali attrezzature pubbliche sono previste due diverse quantità:
 - a. Da reperire – rappresentano le Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessariamente da reperire (in termini di quantità minima);
 - b. Da poter monetizzare - rappresentano la quantità che, attraverso il processo di negoziazione di cui all'art. 6, in alternativa al loro reperimento possono essere monetizzate (ai sensi dell'art. 46 della L.r. 12/05).
11. In caso di contrasto tra le previsioni contenute nei precedenti articoli della presente normativa e le schede normative di cui al precedente comma 6 prevalgono queste ultime, rappresentando in scala di maggior dettaglio gli obiettivi esecutivi che il PGT si prefigge sui singoli Ambiti.
12. I contenuti di cui al presente articolo costituiranno specifico riferimento ai fini nella negoziazione di cui al successivo Art. 6.
13. La dimensione degli Ambiti indicata nel presente articolo è da verificare in termini esatti attraverso i relativi strumenti attuativi e, quindi, con riferimento al rilievo celerimetrico allegato alla proposta attuativa.
14. L'indice di edificabilità territoriale degli Ambiti di Trasformazione residenziali può essere incrementato attraverso l'applicazione di altre politiche messe in atto dal Documento di Piano (che possono sommarsi tra loro); in particolare, dovuti all'attuazione del Preverdissement di cui all'art. 7 delle presenti norme e all'accoglimento di diritti edificatori delle aree di rigenerazione di cui all'art. 8.
15. Ai fini della corretta progettazione delle SL realizzabili, anche per gli Ambiti di Trasformazione esterni al Tessuto Urbano Consolidato, così come definito dal Piano delle Regole, si applicano i disposti di cui all'art.4 comma 2-ter della L.r. 31/04 in merito al computo dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.
16. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli eventuali edifici esistenti che vi ricadono all'interno potranno essere oggetto degli interventi previsti

alle lettere a), b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. Le aree libere possono essere utilizzate a fini agricoli (con applicazione delle disposizioni del Titolo III) senza la possibilità di localizzarvi insediamenti ed edificazioni.

17. Per tutti gli Ambiti di Trasformazione, in fase di predisposizione e negoziazione, sono da rispettare e verificare tutti gli elementi di riferimento specifico che emergono dal Rapporto Ambientale connesso con la Valutazione Ambientale Strategica. In particolare si considerano interamente recepite le prescrizioni circa:

- a. Gli ATS - le *considerazioni e indicazioni per la riduzione delle pressioni e di miglioramento dell'insediamento ambientale*; le ulteriori misure di mitigazione e compensazione. Per l'ATS 1 è inoltre da rispettare l'indicazione di procedere alla valutazione di incidenza dei progetti di attuazione.
- b. Gli altri AT - le azioni per garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica; le ulteriori misure di mitigazione e compensazione.

Art. 6. CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett.e) e comma 3 della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative agli Ambiti di trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, di norma, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblico-privata venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.
2. Le negoziazioni di cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di cui al successivo comma.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà valere, infatti, al fine di verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli indici edificatori massimi indicati nelle schede degli Ambiti di trasformazione, sulla base dei seguenti criteri:
 - a) Migliorare l'integrazione con il contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede degli Ambiti di trasformazione e nelle presenti norme.
 - b) Partecipare, tramite i previsti meccanismi della perequazione e della compensazione, alla qualificazione del contesto urbano e ambientale e all'acquisizione delle aree a servizi.

- c) Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi predisposti in relazione alle indicazioni delle schede degli Ambiti di trasformazione sono in grado di apportare al contesto attraverso la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale.
 - d) Aderire ad ipotesi coordinate di attuazione di più Piani attuativi allo scopo di migliorare la qualità e l'organizzazione delle realizzazioni di carattere ambientale.
 - e) Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno degli Ambiti di trasformazione, con particolare riferimento a:
 - Livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
 - Impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;
 - Livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
 - Interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre;
 - Contenuto di innovazione della funzione stessa e/o delle condizioni di attuazione e di realizzazione (buone pratiche, certificazioni di qualità, condizioni di sicurezza e di lavoro, altre condizioni).
4. Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione Comunale e all'area oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati.
5. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere. L'istanza deve essere corredata, quindi, dalla seguente documentazione (a titolo esemplificativo e non esaustivo), variabile in funzione delle richieste che si dimostreranno necessarie in fase istruttoria:
- a. relazione tecnico-illustrativa;
 - b. estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
 - c. verifica grafico/analitica dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
 - d. stato di fatto, progetto (planivolumetrico indicativo e schematico); indicazione delle destinazioni d'uso; rilievo della vegetazione esistente ed interventi sul verde;

- e. documentazione fotografica.
6. Il contenuto degli elaborati da presentare, di cui al comma precedente, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi.
 7. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti proponenti oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti etc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
 8. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per gli stessi Ambiti di trasformazione nelle schede ad esse relative.
 9. La negoziazione può avere anche esito negativo, nel caso in cui non vengano rispettate le indicazioni di cui al comma 3, punti a), b), c) ed e); il mancato accordo non potrà determinare rivalsa o richiesta di danni da parte dei proponenti. Il processo di negoziazione potrà concludersi anche con l'applicazione di indici edificatori minori, rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.
 10. La procedura di cui al presente articolo potrà essere utilizzata anche in aree di completamento là dove esplicitamente richiamato in normativa dal Piano delle Regole.
 11. Durante la fase di negoziazione l'Amministrazione Comunale valuterà le forme e le modalità per il coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi (enti, associazioni, ...).

Art. 7. UTILIZZO DELLE AREE IN ATTESA DELLE TRASFORMAZIONI - PREVERDISSEMENT (Pv)

1. Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città contribuendo al mantenimento dell'equilibrio tra valore ambientale delle aree e pesi insediativi presenti e programmati sul territorio, per tutti gli Ambiti di Trasformazione residenziali è ammessa la possibilità di usufruire di un incremento pari a 0,15 mq/mq dell'indice Territoriale (IT) proprio di ogni Ambito qualora si provveda a piantumare preventivamente l'intera area, secondo le prescrizioni di cui al presente articolo.
2. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 18 mesi dalla pubblicazione di avvenuta approvazione del P.G.T. e costituisce una condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa assegnare, in fase di negoziazione, l'incremento dell'Indice Territoriale (IT) così come indicato al comma precedente.
3. La realizzazione degli interventi di Preverdissement dovranno seguire le seguenti regole progettuali minime:

- a. Per ogni ettaro dovranno essere messi a dimora almeno 300 alberi formati da un mix di alberi ad alto fusto (di circonferenza minima di 12-14 cm misurata a 1 m da terra) e 300 arbusti (di altezza 1 m).
 - b. Le aree così piantumate finalizzate ad accogliere le future prescrizioni proprie dell'Ambito di Trasformazione assumono carattere di piantumazione definitiva e, pertanto, le specie da mettere a dimora dovranno essere scelte tra quelle presenti nell'*Elenco Alberi e Arbusti del Parco del Ticino*. Per le restanti aree, la destinazione delle piantumazioni potrà essere per:
 - i. Impianti di arboricoltura da legno;
 - ii. Impianti per la produzione di biomassa legnosa;
 - iii. Costituzione di filari arborei;
4. Al fine di certificare e dimostrare l'assolvimento all'adempimento del Preverdissement del presente articolo, la piantumazione preventiva deve essere preceduta dalla presentazione all'Amministrazione comunale di un progetto di piantumazione che preveda, entro il termine indicato al comma 2, la messa a dimora delle alberature e degli arbusti (progetto costituito da planimetrie e da una relazione esplicativa). Nei 30 giorni successivi l'Amministrazione potrà svolgere una istruttoria per verificare la correttezza del progetto presentato ed, eventualmente, richiedere integrazioni e/o modifiche. Successivamente alla messa a dimora dovrà essere presentata altrettanta dimostrazione dell'avvenuta realizzazione dell'impianto (tramite planimetrie ed adeguata documentazione fotografica); nei 30 giorni successivi l'Amministrazione potrà svolgere una istruttoria per verificare la correttezza della realizzazione (anche effettuando uno o più sopralluoghi con l'ausilio di personale specializzato) ed, eventualmente, richiedere integrazioni e/o approfondimenti. Il mantenimento, la cura e manutenzione ordinaria e straordinaria delle piantumazioni rimane a carico del soggetto proprietario dell'area: l'Amministrazione comunale, anche di concerto con il sistema di monitoraggio del PGT contenuto nel Rapporto Ambientale, può attivare verifiche, controlli, sopralluoghi tecnici per verificare lo stato vegetativo e l'accrescimento delle alberature e degli arbusti. Di tutto ciò ne verrà dato atto nelle successive fasi di attuazione delle Ambiti di trasformazione.
18. Scaduti i termini di cui ai commi precedenti senza la realizzazione del Preverdissement, non potranno trovare più attuazione gli incrementi di potenzialità edificatoria previsti dal comma 1.
19. All'attivazione della procedura di negoziazione e, quindi, dell'iter di attuazione degli Ambiti di Trasformazione, dovrà essere dimostrato, attraverso adeguata relazione agronomica e ulteriore documentazione, il buono stato vegetativo complessivo delle alberature e degli arbusti oggetto del Preverdissement.

20. L'accesso all'incremento delle previsioni di insediamento di cui al comma 1, e al conseguente incremento di Carico Urbanistico, dovrà necessariamente essere accompagnato da un altrettanto incremento proporzionato delle Aree per Attrezzature pubbliche (sia quelle da reperire sia quelle da poter monetizzare), nonché dei parcheggi pertinenziali da reperire.

Art. 8. LE AREE DELLA RIGENERAZIONE

1. Il Documento di Piano, coerentemente con le indicazioni dell'art. 8 della L.r. 12/05, individua gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.
2. Per tali aree, data la diversa tipologia e natura, le presenti norme assegnano possibilità di intervento differenziate. Sulla base dell'identificazione di cui alla tavola *DT06 Carta della rigenerazione urbana* su tali aree si può operare con le modalità di cui ai commi seguenti.

3. **Ambiti di Valore storico-paesaggistico e identitario**

Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.13) – dC (3.2, 3.3, 3.6, 3.8, 3.10, 3.11) – dT (4.3) – dA.

Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi art. 10 PdR

Modalità di intervento

Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato è possibile prevedere anche interventi di Ristrutturazione edilizia parziale e Nuova costruzione. Per ristrutturazione parziale si intende l'applicazione della definizione di cui al D.P.R. 380/01 con l'esclusione della demolizione e

ricostruzione degli edifici; la Nuova costruzione è limitata all'eventuale demolizione e ricostruzione (con diversa sagoma, prospetto, sedime e tipologia edilizia) di alcune porzioni di immobili qualora si dimostri, attraverso documentazione tecnica e storiografica, che le parti in oggetto costituiscano superfetazioni o aggiunte successive all'immobile principale ovvero risultino parti secondari e non pregevoli di mantenimento e recupero.

La presentazione di un Permesso di Costruire esteso a tutto l'Ambito di rigenerazione che preveda un insieme organico di interventi capaci di garantire la rifunzionalizzazione e il recupero della totalità degli spazi (costruiti e non costruiti), permette di accedere ad un bonus volumetrico tradotto in crediti edilizi pari al 20% della SL oggetto di intervento: tali crediti non possono essere utilizzati in loco (ovvero nel lotto di intervento) ma da iscrivere nel Registro dei Crediti Edilizi e utilizzabili secondo le indicazioni di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Poiché le aree di rigenerazione urbana hanno natura transitoria, ovvero mutano in relazione ai processi di riqualificazione che verranno messi in atto nonché in funzione dell'evoluzione del tessuto urbano cittadino, l'identificazione degli *"Ambiti di valore storico-paesaggistico e identitario"* potrà essere modificata ed integrata periodicamente al fine di corrispondere al reale stato dei luoghi e delle trasformazioni concluse con il riutilizzo delle aree nonché alla proposta di "inserimento" di specifici ambiti effettuata da soggetti privati. Pertanto, sulla scorta delle indicazioni di cui all'art. 40-bis della L.r. 12/05 è possibile applicare le disposizioni previste dal presente articolo per gli *"Ambiti di valore storico-paesaggistico e identitario"* anche ad atri immobili non individuati dalla tavola *DT06 Carta della rigenerazione urbana* per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre al non uso dell'immobile (documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante) anche la presenza di uno o più dei seguenti aspetti di criticità, mediante prova documentale o anche fotografica: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale. Il responsabile del procedimento verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo per il recupero dell'immobile.

4. **Ambiti strategici per la città pubblica**

Modalità di intervento

Duplici modalità, alternative tra loro:

- 1 - Attraverso un processo di negoziazione, di cui all'art. 6, e di un convenzionamento con l'Amministrazione comunale è possibile prevedere la demolizione delle edificazioni presenti e rimozione delle impermeabilizzazioni del suolo, compresa (come indicato nel Regolamento Edilizio) l'eventuale procedura di bonifica del suolo e sottosuolo e cessione gratuita delle aree all'Amministrazione

zione comunale. Per alcune aree, da definire in fase di negoziazione, è possibile prevedere il mantenimento di alcune porzioni di edifici. Per l'Ambito corrispondente all'ex Palabiliardo di Via S. Giacomo deve essere previsto il mantenimento dell'intero immobile.

La cessione dell'intero Ambito permette di accedere ad un bonus volumetrico tradotto in crediti edilizi pari al 100% della SL esistente: tali crediti non possono essere utilizzati in loco ma da iscrivere nel Registro dei Crediti Edilizi e utilizzabili secondo le indicazioni di cui all'art. 10 delle presenti norme.

2 – reinserimento all'interno della città costruita attraverso l'applicazione dei parametri urbanistici e delle norme proprie dei Tessuti residenziali B2 (il cui all'art.22 del Piano delle Regole).

5. **Ambiti di degrado diffuso**

Modalità

Il loro inserimento come Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, all'interno di Ambiti differenti in funzione della propria specificità e/o localizzazione territoriale, garantisce di per sé un ventaglio molto ampio di possibilità di intervento capaci di una reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incremento delle prestazioni. Pertanto, per la gestione di tali aree individuate nella tavola *DT06 Carta della rigenerazione urbana* si rimanda alla loro specifica identificazione effettuata dal Piano delle Regole.

6. **Edifici incompiuti**

Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.13) – dC (3.2, 3.3, 3.6, 3.8, 3.10, 3.11) – dT (4.3) – dA.

Modalità

Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia nonché la Nuova Costruzione per completare le edificazioni rimaste incompiute. I parametri edilizi ed urbanistici da utilizzare come riferimento sono quelli definiti dal Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo) originale che ha permesso l'avvio delle edificazioni (ancorché decaduto e non più in vigore).

Tali Edifici possono essere oggetto di specifici Accordi di Programma o altri strumenti definiti a livello regionale e/o provinciale, ai sensi della normativa vigente, per il loro inserimento in processi di rigenerazione ad utilità pubblica rilevante e il coinvolgimento di altri soggetti pubblici e privati per la loro riqualificazione. Successivamente all'avvio formale di tale strumento e alla definizione puntuale delle

aree interessate, su queste non potranno essere intrapresi interventi edificatori così come precedentemente indicati.

Inoltre, per le medesime finalità di rigenerazione e contestuale incremento della dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica (nelle sue diverse eccezioni e modalità di erogazione), tali edifici (e loro aree pertinenziali) possono essere dichiarati di pubblica utilità ed espropriati ai sensi della normativa vigente (L. 865/1971 e D.P.R. 327/2001).

7. Grandi comparti dismessi a rilevanza urbana

Tra gli Ambiti di rigenerazione individuati dal Documento di Piano vi sono una serie di aree che necessitano di un'apposita disciplina per governarne la trasformazione e il reinserimento nel sistema urbano.

Le modalità di attuazione dei singoli ambiti sono definite puntualmente con una specifica scheda, allegate alle presenti Norme (allegato 1).

All'interno di tali ambiti sugli immobili e aree pertinenziali, fino alla completa attuazione delle disposizioni di cui al comma precedente, si possono eseguire interventi diretti fino alla manutenzione straordinaria.

8. L'elaborato DT06 Carta della rigenerazione urbana identifica specifiche aree, definite "*Aree pubbliche per la rigenerazione*", di proprietà pubblica: L'Amministrazione comunale riconosce a questi spazi una duplice valenza: da un lato rappresentano una leva operativa per favorire la rigenerazione del tessuto urbano consolidato, dall'altro costituiscono un patrimonio potenziale di grande valore pubblico, capace di generare nuovi progetti e nuove opportunità per la città. La disciplina puntuale per tali aree, le possibilità e la modalità del loro utilizzo è disciplinata dall'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 9. USI TEMPORANEI DELLE AREE DI RIGENERAZIONE

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea delle aree di rigenerazione di cui all'art. precedente, o parti di esse, anche per usi e destinazioni in deroga al vigente strumento urbanistico (art. 51-bis – LR 12/2005 e ss.mm.ii.). L'uso temporaneo può riguardare sia edifici

pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.

2. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.
3. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi come disciplinato dal Piano dei Servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. (anche in merito al reperimento di parcheggi pertinenziali). Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazioni minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
4. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
5. Sono fatte salve le ulteriori indicazioni di legge ai sensi dell'art. 51-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii..

Art. 10. UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

1. Con apposito Regolamento comunale si istituisce e disciplina il Registro dei crediti edilizi e i relativi Certificati di Credito Edilizio.
2. I crediti edilizi, generati da specifiche Aree di rigenerazione o da altre politiche messe in atto dal PGT, possono essere utilizzati (e, quindi, possono trovare "atterraggio") in due fattispecie di aree ben specifiche:
 - a. All'interno degli Ambiti di Trasformazione residenziali: in tal caso l'indice Territoriale (IT) proprio di ogni Ambito può essere incrementato per un massimo di 0,15 mq/mq. A tale incremento di Carico Urbanistico dovrà necessariamente corrispondere un altrettanto incremento proporzionato delle Aree per Attrezzature pubbliche (sia quelle da reperire sia quelle da poter monetizzare), nonché dei parcheggi pertinenziali da reperire.

- b. All'interno di specifiche aree messe a disposizione dal Piano delle Regole denominate "aree pubbliche per la rigenerazione". Tali aree identificate alle tavole di azionamento dello stesso Piano delle Regole potranno accogliere diritti edificatori nelle quantità massime indicate dall'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 11. IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume la finalità di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una adeguata dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ritenendo che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e la buona qualità del contesto ambientale debbano svolgere una importante funzione di servizio per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.
2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole.
4. Il Piano dei Servizi individua inoltre i criteri e le modalità per il conseguimento del miglioramento delle performance ambientali del Comune, anche tenuto conto degli impegni assunti dall'Amministrazione in materia di risparmio energetico e riduzione delle emissioni climateranti. A tale riguardo esso disciplina le premialità attribuibili all'edificato esistente nel caso di interventi finalizzati al contenimento dell'utilizzo di risorse non rinnovabili.

Art. 12. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi:
 - a) definisce e norma le aree per servizi, in coerenza con quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, disciplina le modalità di esecuzione/attuazione delle aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - b) individua le aree a standard previste dal precedente PGT da confermare e quelle non più necessarie a corrispondere alle esigenze della cittadinanza in materia di servizi;

- c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - d) indica le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e dagli ambiti di interesse ambientale precisandone gli elementi di interesse ai fini della fruizione;
 - e) indica le tutele e i rispetti conseguenti all'installazione di impianti tecnologici di varia natura nonché le categorie di interventi da mettere in atto per diminuire l'impatto dell'urbanizzato sull'ambiente nonché le eventuali misure di compensazione;
 - f) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., le finalità e modalità di attuazione degli interventi nel sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
2. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
3. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di eventuali nuovi servizi di progetto, dovrà procedere con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.

Art. 13. IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:
- a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, in quanto insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e ne disciplina le modalità di attuazione;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana.

e) individua:

- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

f) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo.

Art. 14. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso, comprese quelle commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone.
2. Il Piano delle Regole detta inoltre indirizzi e norme di tutela per le aree appartenenti al sistema agricolo e ambientale, anche attraverso il Piano Paesistico Comunale, recependo le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Art. 15. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Dovrà essere costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;

- indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche;
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.
2. L'osservatorio sarà costituito da una apposita commissione interna composta dai responsabili e dagli assessori dell'Area Demanio, dell'Area Territorio, dell'Area Finanziaria nonché dal Sindaco.
- La commissione si riunirà tutte le volte che se ne verificherà la necessità e produrrà una relazione sull'operato a cadenza annuale

**GRANDE COMPARTO DISMESSO DI
RILEVANZA URBANA****EX RONDO**

(VIA OBERDAN, VIA ROVERETO)

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

La manifattura Rondo ha rappresentato per anni un punto di riferimento delle attività lavorative tipiche di Vigevano e della lomellina. Così come per altre realtà, una su tutte il Cascami Seta, anche per questo complesso industriale il recente passato ha visto parziali modifiche e riutilizzi delle strutture esistenti e, purtroppo, l'abbandono o lo scarsissimo utilizzo di altre parti. Per queste ultime, in particolare, il processo di deterioramento delle strutture ha portato non solo ad un loro degrado ma anche alla riduzione della qualità urbana di tutto l'intorno cittadino.

L'area presenta, infatti, strutture in diverso stato di mantenimento, dal buono stato al pessimo, così come la presenza di ampie porzioni libere da costruzioni che possono essere mantenute tali in un'ottica di rigenerazione complessiva.

L'attuale uso delle aree è abbastanza informale, con la presenza di alcune attività lavorative ed artigiane, depositi di attrezzature varie e attività culturali.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- ☒ ☒ ☐ ☒ Residenziale
☐ ☐ ☐ ☒ Produttivo
☒ ☒ ☐ ☐ Viabilità pubblica

Nord Sud Est Ovest

- ☐ ☐ ☐ ☐ Aree extraurbane
☐ ☐ ☐ ☒ Terziario
☒ ☒ ☐ ☐ Servizi pubblici

INDICAZIONI PROGETTUALE



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La rigenerazione dell'area è incentrata principalmente sul dare nuova identità a questa porzione dell'ex impianto industriale non più utilizzata, risolvendo al contempo le criticità del sistema viabilistico locale (non completo) e incrementando le dotazioni di attrezzature pubbliche utili per tutto l'intorno urbano.

Gli interventi devono, infatti:

- realizzare una nuova viabilità locale nella parte occidentale, completando Via Oberdan;
- creare, nella parte attuale libera da edificazioni e tenuta a verde, di un parco pubblico attrezzato, da collegare con percorsi lineari al parco Baden Powell;
- recuperare e ristrutturare l'edificio in linea lungo il margine occidentale (come da indicazioni del Piano delle Regole);
- concentrare le nuove edificazioni nella parte nord dell'ambito.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 23.860 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL massima insediabile = esistente

IC = max. esistente

H = 15 m

SP = min. 30% della SF delle nuove costruzioni

Qualità del progetto = min. 40 punti

P = vedi art. 10 (Norme di Attuazione del PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 9 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse sono:

tutte tranne dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.13, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18) – dC (3.3, 3.6, 3.8, 3.10) – dT (4.3) – dA.

La destinazione d'uso dC 3.2 (medie strutture di vendita) è ammessa con le limitazioni di cui al successivo Titolo VI.

Applicazione dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano circa gli "usi temporanei delle aree di rigenerazione"

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

Tipologie degli interventi edilizi ammessi:

- per l'edificio sul margine occidentale dell'ambito = fino alla ristrutturazione edilizia senza la demolizione e ricostruzione;
- per le restanti parti = tutte le tipologie di intervento

GRANDE COMPARTO DISMESSO DI RILEVANZA URBANA

EX CASCAMI SETA

(VIALE DELLA LIBERTÀ, VIA BERTOLINI)



DESCRIZIONE DELL'AREA

Il quartiere Cascame ospita i vecchi edifici che, verso la fine del secolo XIX, facevano parte della Cascami Seta: l'azienda che per decenni fu il cuore dell'industria manifatturiera di Vigevano. Lasciò alla città una delle più importanti ed imponenti testimonianze architettoniche di cui la parte più rilevante del complesso (oggi in parte demolito per ospitare altre industrie e che non fa parte dell'area di rigenerazione), è il fronte lungo il viale Libertà: il corpo a due piani caratterizzato da scansioni di archi ribassati contiene varie tipologie di infissi in relazione alle funzioni interne, è diviso in due parti da una torretta elevata di tre piani caratterizzata da decorazioni di a lesene e balconata in sommità.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

☒ ☒ ☐ ☒ Residenziale
☐ ☐ ☒ ☐ Produttivo
☒ ☒ ☐ ☒ Viabilità pubblica

Nord Sud Est Ovest

☐ ☐ ☐ ☐ Aree extraurbane
☐ ☐ ☒ ☐ Terziario
☒ ☒ ☐ ☐ Servizi pubblici

INDICAZIONI PROGETTUALE



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La rigenerazione dell'area è incentrata principalmente sul dare nuova identità a questa porzione dell'ex impianto industriale non più utilizzata, senza tuttavia perdere le importanti testimonianze storiche (culturali ed architettoniche).

Gli interventi devono, infatti:

- recuperare e valorizzare le edificazioni lungo Viale della libertà senza la sua demolizione e ricostruzione;
- prevedere limitate demolizioni della restante parte, solo se necessarie al corretto inserimento delle nuove destinazioni ammesse.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 14.950 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL massima insediabile = esistente

IC = max. esistente

H = esistente

SP = esistente

Qualità del progetto = min. 40 punti

P = vedi art. 10 (Norme di Attuazione del PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 9 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse sono:

tutte tranne dP (2.6, 2.7, 2.13, 2.16, 2.17); dC (3.2, 3.3, 3.6); dT (4.3); dA.

È ammesso l'insediamento di attrezzature pubblico o di uso pubblico anche per la totalità delle superfici, senza il rispetto dei parametri stabiliti dal Piano dei Servizi (rif. Piano dei Servizi stesso).

Applicazione dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano circa gli "usi temporanei delle aree di rigenerazione"

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

Tipologie degli interventi edilizi ammessi:

- per l'edificazione sul margine occidentale dell'ambito = fino alla ristrutturazione edilizia senza la demolizione e ricostruzione;
- per le restanti parti = tutte le tipologie di intervento. La demolizione e ricostruzione è ammessa nel limite massimo del 30% della SL esistente.

GRANDE COMPARTO DISMESSO DI RILEVANZA URBANA

EX MACELLO

(PIAZZA VOLTA, CORSO GENOVA)



DESCRIZIONE DELL'AREA

Il complesso dell'Ex Macello comunale di Vigevano costituisce un rilevante manufatto di archeologia industriale del Novecento, collocato in posizione strategica lungo l'asse di collegamento tra il centro storico e le aree di espansione occidentali.

Attualmente l'area versa in uno stato di abbandono avanzato: le coperture presentano degradi diffusi, le strutture murarie mostrano lesioni e fenomeni di distacco, le aree esterne sono in parte incolte e utilizzate in maniera impropria. La condizione di degrado non solo compromette la percezione dell'immagine urbana, ma rappresenta anche un fattore di insicurezza e di marginalità.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| ☐ | ☒ | ☒ | ☒ | Residenziale |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | Produttivo |

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | Aree extraurbane |
| ☒ | ☐ | ☒ | ☐ | Terziario |

☒ ☐ ☒ ☐ Viabilità pubblica☒ ☒ ☐ ☒ Servizi pubblici

INDICAZIONI PROGETTUALE



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La rigenerazione dell'Ex Macello dovrà procedere per fasi, a partire da interventi mirati, a interrompere il processo di deterioramento:

- Demolizione selettiva delle parti prive di pregio architettonico, con particolare attenzione alle superfetazioni realizzate dopo la dismissione della funzione originaria.
- Consolidamento e messa in sicurezza delle strutture portanti dei corpi di fabbrica principali, con il ripristino delle coperture per impedire infiltrazioni.
- Riqualificazione paesaggistica temporanea delle aree liberate, con sistemazioni a verde, percorsi pedonali e illuminazione pubblica, così da restituire fruibilità immediata e migliorare il contesto urbano circostante.

In attesa della definizione di un progetto di recupero integrale, l'area potrà ospitare funzioni temporanee in grado di attivare processi di riappropriazione collettiva:

- Allestimento di mercati coperti dedicati all'enogastronomia locale e all'artigianato artistico.
- Organizzazione di eventi culturali e fieristici, concerti, esposizioni e rassegne tematiche che possano attrarre visitatori anche da fuori città.
- Realizzazione di laboratori creativi e spazi di coworking in aree già consolidate e dotate di accessibilità, per stimolare l'imprenditorialità giovanile e le filiere creative.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 5.500 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL massima insediabile = esistente

IC = max. esistente

H = esistente

SP = esistente

Qualità del progetto = min. 40 punti

P = vedi art. 10 (Norme di Attuazione del PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 9 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse sono: tutte tranne dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.13, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18) – dC (3.3, 3.6, 3.8, 3.10) – dT (4.3) – dA..

La destinazione d'uso dC 3.2 (medie strutture di vendita) è ammessa con le limitazioni di cui al successivo Titolo VI.

È ammesso l'insediamento di attrezzature pubblico o di uso pubblico anche per la totalità delle superficie, senza il rispetto dei parametri stabiliti dal Piano dei Servizi (rif. Piano dei Servizi stesso). Applicazione dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano circa gli "usi temporanei delle aree di rigenerazione"

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

Tipologie degli interventi edilizi ammessi:

- per l'edificazione centrale (indicata nell'immagine "indicazioni progettuali") = fino alla ristrutturazione edilizia senza la demolizione e ricostruzione;
- per le restanti parti = tutte le tipologie di intervento. È ammessa anche la sola demolizione senza ricostruzione, purché ritenuta congrua con l'impianto complessivo della rigenerazione.

GRANDE COMPARTO DISMESSO DI RILEVANZA URBANA

LASCITO PENSA

(VIA POMPEI)



DESCRIZIONE DELL'AREA

Il Lascito Pensa è un bene comunale situato in adiacenza all'Ex Macello, in un'area caratterizzata dalla presenza di spazi verdi e dal passaggio del Cavo Marcello. La sua collocazione, immediatamente a ridosso di un importante polo di rigenerazione urbana e in prossimità del centro storico, conferisce al complesso un elevato potenziale di valorizzazione. Il recupero coordinato dell'Ex Macello, delle aree verdi circostanti e del Cavo Marcello può restituire un affaccio particolarmente suggestivo all'edificio, rafforzando la qualità paesaggistica e la fruibilità dell'insieme.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- ☐ ☒ ☐ ☒ Residenziale
☐ ☐ ☒ ☐ Produttivo
☐ ☐ ☐ ☒ Viabilità pubblica

Nord Sud Est Ovest

- ☐ ☐ ☐ ☐ Aree extraurbane
☐ ☐ ☐ ☐ Terziario
☒ ☐ ☐ ☐ Servizi pubblici

INDICAZIONI PROGETTUALE



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Come stabilito dalle volontà testamentarie del lascito, la destinazione d'uso dell'immobile e dell'area sarà a prevalente carattere sociale, con l'obiettivo di promuovere la convivenza e l'integrazione tra diverse fasce di età e di bisogni. Il progetto di recupero mira a realizzare una struttura in cui anziani, giovani e bambini possano condividere spazi e attività, creando un modello innovativo di comunità intergenerazionale.

Tra le ipotesi progettuali che potranno essere sviluppate in partenariato pubblico-privato si segnalano:

- Asilo o scuola dell'infanzia integrata con una residenza per anziani autosufficienti, in modo da favorire momenti di scambio quotidiano e attività comuni.
- Alloggi per giovani in coabitazione con alloggi per anziani, con la possibilità di sviluppare forme di collaborazione reciproca e mutuo aiuto.
- Strutture polifunzionali che ospitino spazi comuni per laboratori, attività ricreative, orti urbani, aree di socializzazione e servizi di prossimità.

Il recupero del Lascito Pensa dovrà:

- Integrare l'edificio e le funzioni previste con il sistema degli spazi pubblici circostanti (verde attrezzato, Ex Macello, percorsi lungo il Cavo Marcello).
- Valorizzare l'affaccio paesaggistico sul corso d'acqua, trasformandolo in elemento identitario e qualificante.
- Prevedere soluzioni architettoniche e impiantistiche sostenibili, garantendo accessibilità universale e comfort per tutte le fasce d'età.
- Favorire la flessibilità degli spazi interni, per consentire l'adattamento a funzioni sociali diversificate nel tempo.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 3.100 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL massima insediabile = esistente

IC = max. esistente

H = esistente

SP = esistente

Qualità del progetto = min. 40 punti

Dotazione aree di interesse pubblico = in funzione della tipologia di servizio da insediare

DESTINAZIONI

La destinazione ammessa è quelle delle Attrezzature pubbliche o di uso pubblico. L'esatta tipologia di servizio (di interesse comune, socio-assistenziale, altra classificazione) verrà definita in fase di approvazione dello strumento attuativo. Allo stesso modo, verranno definite in quella sede le dotazioni di aree di interesse pubblico e quelle di parcheggi pubblici e privati da reperire.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo, anche di iniziativa pubblico-privato o altra forma di partenariato tra soggetti di natura giuridica diversa

Tipologie degli interventi edilizi ammessi:

- Fino alla ristrutturazione edilizia, esclusa la totale demolizione e ricostruzione (è ammessa, in funzione del progetto, una demolizione e ricostruzione delle parti più ammalorate e irrimediabilmente deteriorate)

GRANDE COMPARTO DISMESSO DI RILEVANZA URBANA

EX TRIBUNALE

(VIA S. PIO V)



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'edificio che oggi conosciamo come Ex Tribunale di Vigevano affonda le sue origini in epoca monastica: si tratta infatti di un antico chiostro, parte di un complesso conventuale la cui struttura planimetrica e architettonica è ancora leggibile. Il porticato interno, le arcate e la corte centrale testimoniano l'impianto originario, in cui gli spazi aperti e coperti si alternavano in un disegno armonico tipico dell'architettura conventuale lombarda. Nel tempo, l'edificio ha subito trasformazioni e adattamenti, fino ad accogliere, in epoca contemporanea, le funzioni giudiziarie della città. La dismissione di tali funzioni ha determinato una fase di inattività, lasciando il complesso in una condizione di chiusura al pubblico, nonostante il valore storico e la centralità urbana che lo caratterizzano.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

☒ ☒ ☒ ☒ Residenziale

☐ ☐ ☐ ☐ Produttivo

☐ ☐ ☐ ☒ Viabilità pubblica

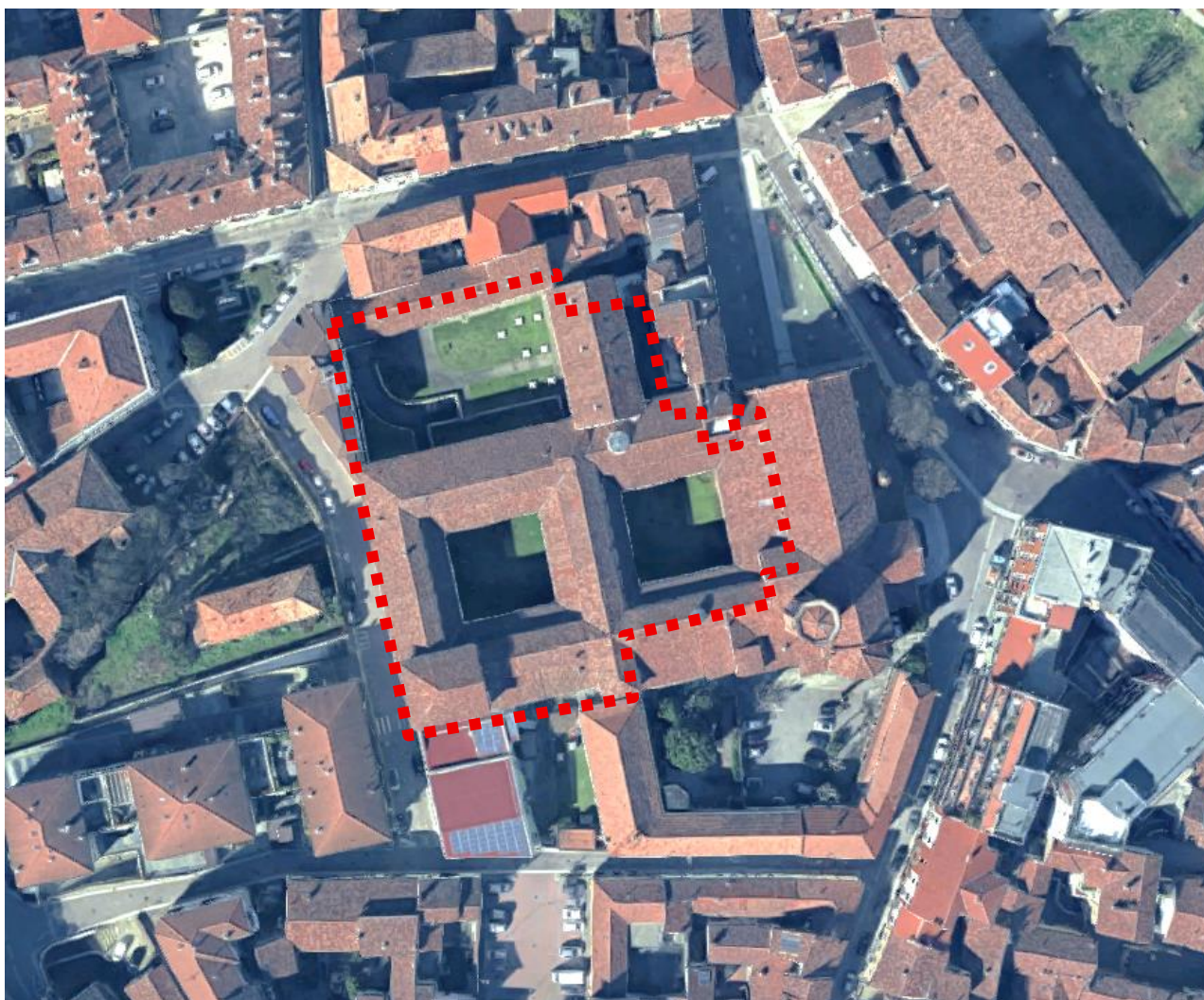
Nord Sud Est Ovest

☐ ☐ ☐ ☐ Aree extraurbane

☐ ☐ ☐ ☐ Terziario

☐ ☐ ☒ ☐ Servizi pubblici

INDICAZIONI PROGETTUALE



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Il PGT riconosce l'importanza dell'Ex Tribunale come presidio storico e civico, ma sottolinea che la destinazione definitiva resta quella di sede giudiziaria, in coerenza con le previsioni e gli impegni istituzionali. Per questa ragione, le attività previste in questa fase dovranno essere a carattere temporaneo, reversibili e non invasive, in modo da preservare l'integrità dell'edificio e consentirne un futuro riuso giudiziario.

Fase 1 – Apertura parziale e valorizzazione degli spazi aperti

- Apertura dei cortili interni al pubblico in occasioni selezionate.
- Organizzazione di mostre all'aperto, rassegne artistiche temporanee e eventi serali a basso impatto.

Fase 2 – Attivazione di spazi coperti per funzioni culturali leggere

- Utilizzo di alcune sale al piano terra per esposizioni temporanee, incontri pubblici, laboratori didattici e conferenze.
- Collaborazioni con istituzioni culturali e associazioni locali per la programmazione di eventi.

Fase 3 – Integrazione nella rete cittadina degli spazi pubblici

- Connessione del cortile e del chiostro con i percorsi pedonali del centro, integrandolo nelle manifestazioni cittadine di più ampia scala.
- Sviluppo di un calendario annuale di eventi temporanei coordinati con gli altri poli di rigenerazione (Ex Macello, Lascito Pensa, Colombarone).

Linee guida per l'utilizzo temporaneo

- Nessuna alterazione strutturale o modifica irreversibile dell'edificio, tutti gli interventi dovranno essere concepiti come installazioni amovibili.
- Rispetto del valore storico e architettonico, con particolare cura nella protezione delle superfici e degli elementi originali

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 3.100 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL massima insediabile = esistente

IC = max. esistente

H = esistente

SP = esistente

Dotazione aree di interesse pubblico = in funzione della tipologia di servizio da insediare

DESTINAZIONI

La destinazione ammessa è quelle delle Attrezzature pubbliche o di uso pubblico. L'esatta tipologia di servizio (di interesse comune, socio-assistenziale, altra classificazione) verrà definita in fase di approvazione dello strumento attuativo. Allo stesso modo, verranno definite in quella sede le dotazioni di aree di interesse pubblico e quelle di parcheggi pubblici e provati da reperire.

Applicazione dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano circa gli "usi temporanei delle aree di rigenerazione"

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: intervento edilizio diretto

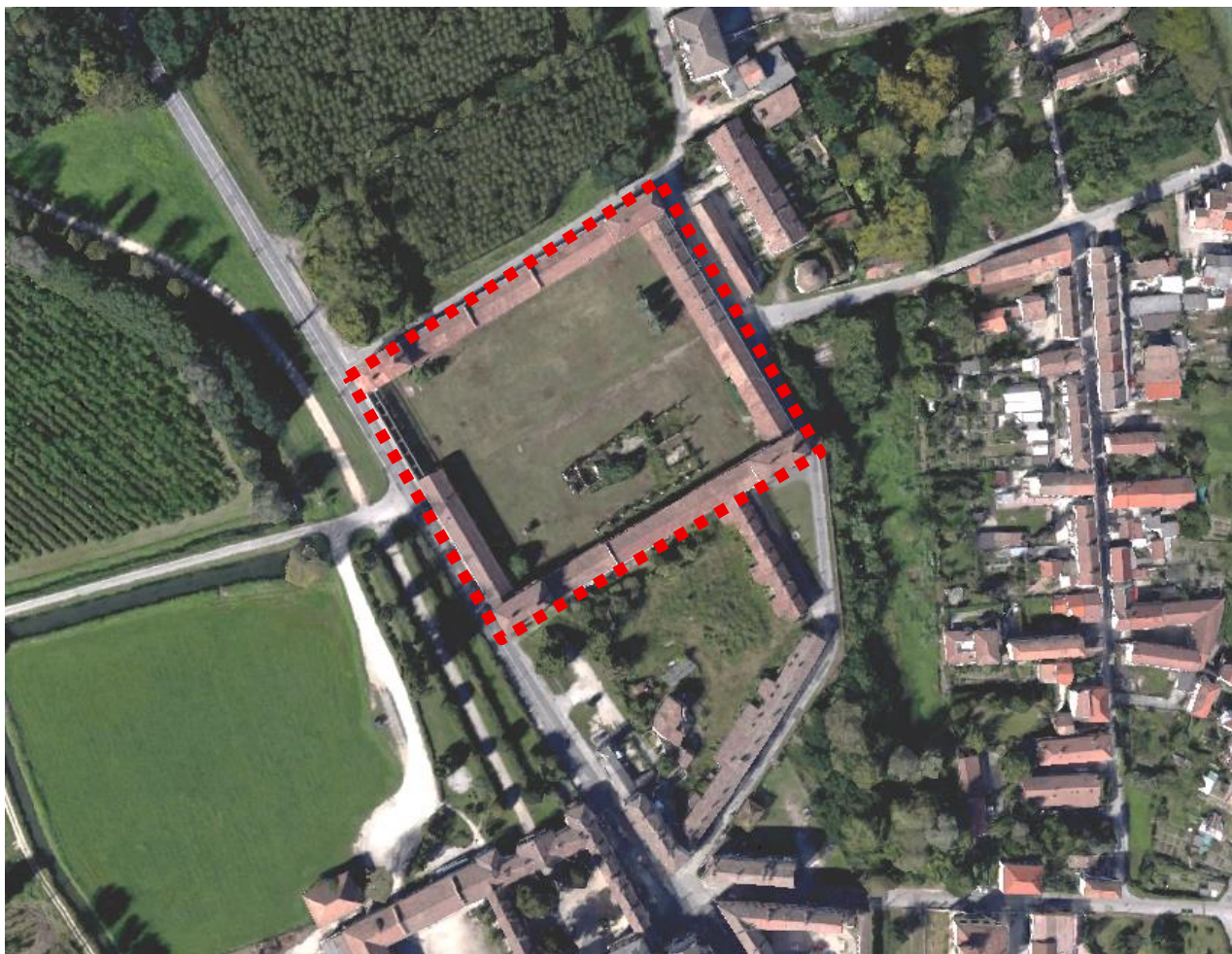
Tipologie degli interventi edilizi ammessi:

- Fino alla ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione e ricostruzione

GRANDE COMPARTO DISMESSO DI RILEVANZA URBANA

IL COLOMBARONE

(CORSO PAVIA, VIA GUGLIELMO DA CAMINO)



DESCRIZIONE DELL'AREA

Il Colombarone è uno degli edifici più significativi del patrimonio storico rurale di Vigevano. Commissionato da Ludovico il Moro nel 1486 come parte della residenza di caccia alla Sforzesca, rappresenta un raro esempio di architettura agricola rinascimentale a struttura chiusa, con una tipologia "a corte" e un volume centrale compatto. Attualmente l'edificio si presenta in stato di grave abbandono strutturale e funzionale, con segni evidenti di degrado, crolli parziali, vegetazione infestante e assenza di qualsiasi presidio attivo. L'accessibilità è compromessa, ma il valore testimoniale rimane elevatissimo.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

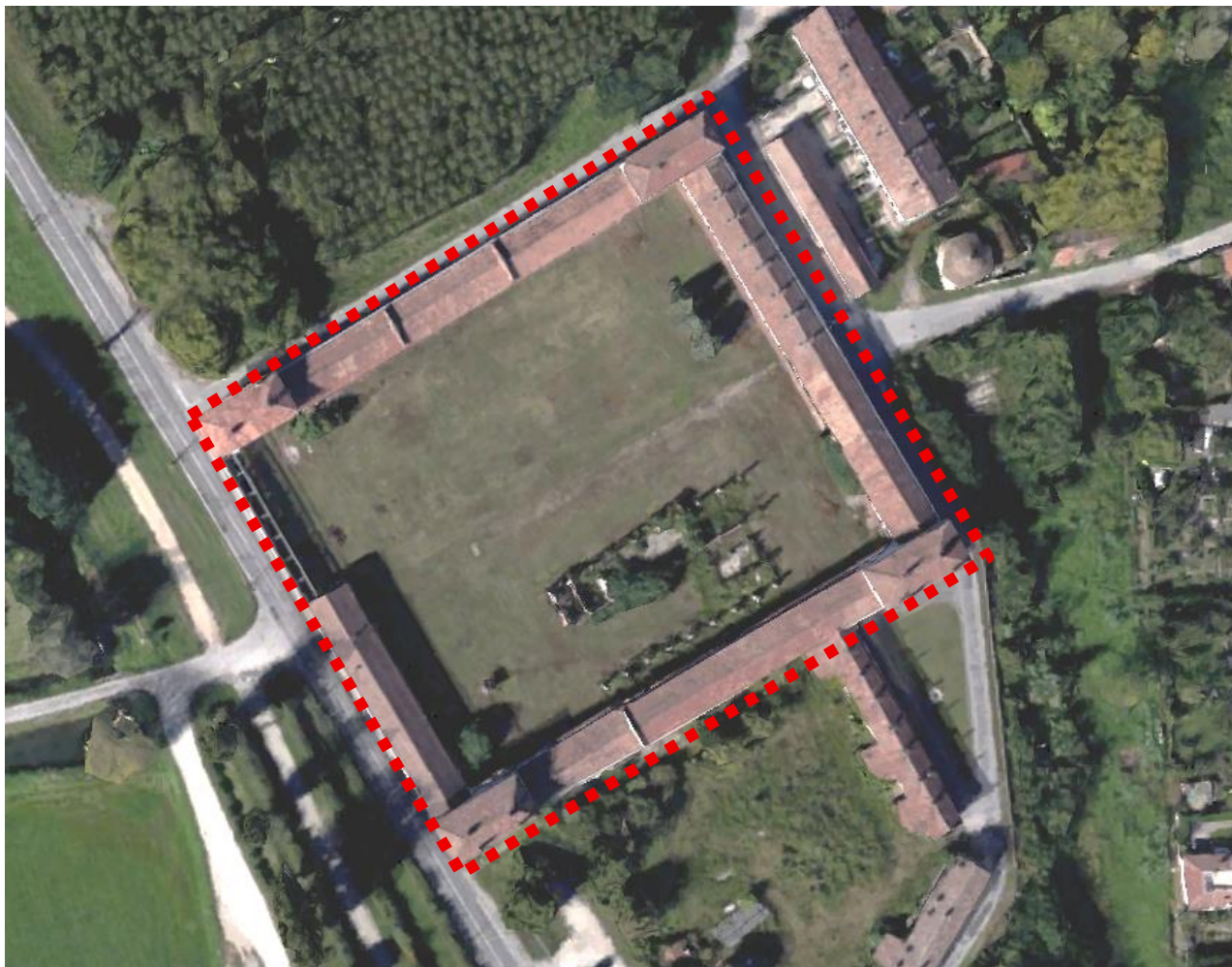
- | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------|
| ☐ | ☐ | ☒ | ☐ | Residenziale |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | Produttivo |

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| ☒ | ☐ | ☒ | ☒ | Aree extraurbane |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | Terziario |

☒ ☐ ☒ ☒ Viabilità pubblica☐ ☐ ☐ ☐ Servizi pubblici

INDICAZIONI PROGETTUALE



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Il Colombarone possiede un alto potenziale culturale, identitario e territoriale. La sua posizione all'interno della frazione della Sforzesca, immersa nel paesaggio agrario del Parco del Ticino, ne fa un punto chiave per la costruzione di una rete agricolo-culturale locale, per valorizzare il sistema leonardesco e sforzesco, come promozione di percorsi turistici sostenibili tra centro urbano e campagna.

Roadmap per la rigenerazione

Arrestare il degrado

Il Colombarone ha elementi di degrado a vari livelli, ma il suo recupero può avvenire per parti anche con una serie di interventi progressivi a costi sostenibili. Ad esempio, l'eliminazione degli intonaci parzialmente staccati dalla muratura e l'eliminazione delle piante infestanti: elementi che più di tutti manifestano l'abbandono in cui versa la struttura. Inoltre, il restauro delle facciate esterne e dei loro decori è largamente

indipendente dal recupero delle strutture interne e dalle future destinazioni, e può essere avviato per parti sulla base di un progetto suddiviso in fasi che potrebbero essere così schematizzate:

- Progettazione e finanziamento di interventi urgenti di messa in sicurezza della struttura;
- Rimozione della vegetazione infestante e recupero parziale della corte esterna;
- Installazione di segnaletica informativa e narrazione pubblica del sito;
- Attivazione di un presidio minimo (es. tramite associazione temporanea di impresa o gestione civica locale).

Attivare un uso, anche parziale o temporaneo

Anche nella situazione odierna, la Sforzesca rappresenta la location più adatta per ospitare un mercato agricolo periodico, ad esempio dedicato alle produzioni biologiche. La realizzazione di tale mercato potrebbe offrire l'occasione per sperimentare un tracciato viabilistico alternativo sfruttando la viabilità esistente, dimostrando così che i problemi di accessibilità possono essere affrontati con soluzioni meno radicali ed economicamente più sostenibili. Inoltre, nella corte del Colombarone potrebbe essere riproposto un giardino storico che, in poche stagioni, trasformerebbe completamente la percezione del monumento. I passaggi potrebbero essere:

- Aperture pubbliche in occasione di eventi (es. Giornate FAI, cammini culturali, festival del paesaggio);
- Organizzazione di attività educative o culturali all'aperto o in aree recuperate (es. laboratori, visite guidate, piccoli allestimenti);
- Valutazione di un riuso temporaneo come spazio di comunità agricola o presidio culturale rurale, in collaborazione con enti del terzo settore, istituti scolastici e aziende agricole.

Strategia economico-finanziaria

Uno degli ostacoli principali alla rigenerazione del Colombarone è stato finora l'assenza di una concreta ipotesi di riutilizzo. Nonostante spesso venga indicato il costo del restauro come principale freno, nella realtà non esistono esempi significativi in cui un progetto sia stato pensato dopo aver ottenuto il finanziamento. Il Colombarone, concepito storicamente come residenza, con le sue quattro torri, si presta difficilmente a funzioni diverse.

In Italia mancano esempi di recupero residenziale di edifici storici rurali da parte del pubblico, ma in altri paesi, come ad esempio la Spagna, esiste una tradizione ormai consolidata. Questo edificio, se rigenerato, può divenire un presidio multifunzionale della campagna urbana: un luogo ibrido tra storia, educazione, agricoltura e turismo lento. La sua riattivazione rappresenta una sfida di lunga durata, ma anche un'occasione concreta per ripensare il ruolo delle frazioni e delle architetture agricole nel progetto urbano contemporaneo.

Connessione del cortile e del chiostro con i percorsi pedonali del centro, integrandolo nelle manifestazioni cittadine di più ampia scala.

- Sviluppo di un calendario annuale di eventi temporanei coordinati con gli altri poli di rigenerazione (Ex Macello, Lascito Pensa, Colombarone).

Linee guida per l'utilizzo temporaneo

- Nessuna alterazione strutturale o modifica irreversibile dell'edificio, tutti gli interventi dovranno essere concepiti come installazioni amovibili.
- Rispetto del valore storico e architettonico, con particolare cura nella protezione delle superfici e degli elementi originali

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 13.600 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL massima insediabile = esistente

IC = max. esistente

H = esistente

SP = esistente

DESTINAZIONI

Insediamiento di qualsiasi attività o destinazione d'uso che permetta l'attuazione degli obiettivi della progettazione: tutte tranne dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.13, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18) – dC (3.3, 3.6, 3.8, 3.10) – dT (4.3) - dA..

Applicazione dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano circa gli "usi temporanei delle aree di rigenerazione"

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: intervento edilizio diretto oppure Piano di Recupero complessivo

Tipologie degli interventi edilizi ammessi:

- Fino al restauro e risanamento conservativo, esclusa la demolizione e ricostruzione, di concerto con la Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio

