

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. 16/2019) 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.

AMBITI STRATEGICI PER LA CITTA' 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

Dupliche possibilità:

- 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).
- Reinserimento nel tessuto urbano esistente mediante l'applicazione dei parametri previsti per il Tessuto B2

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 attivo.
- 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.

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

- Prearietà di alcune strutture e deterioramento complessivo.
- Mancaanza di sottoservizi e urbanizzazioni.
- Mancaanza di collegamenti con la città (sia carrabili sia ciclopedonali).
- 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

Legenda

- Confine comunale
- Perimetro iniziativa comunale orientata -IC (Parco Lombardo della Valle del Ticino)
- Aree pubbliche per la rigenerazione

FRAZIONE MORSELLA

CITTA' DI
VIGEVANO
 (Provincia di Pavia)



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:

DT06

CARTA DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Scala:

1 : 6.500

Adozione

Data:

Dicembre 2025

Approvazione

Sindaco

Andrea Ceffa

Segretario comunale

Armando Passaro

Dirigente Settore Servizi

Tecnici e Territorio

Daniela Sacchi

Responsabile del

procedimento

Paola Testa

Aggiornamenti

Gruppo di lavoro urbanistica:
 BCG Associati di Massimo Giuliani
 UrbanLab di Giovanni Sciuto
 Licia Moregnhi

Marco Tosca
 Emilio Cremona
 Paolo A. M. Maffioli

prof. avv. G.F. Ferrari
 Samuele Rasera

Valutazione Ambientale Strategica:
 Giovanni Bisogni
 Componente geologica, idrogeologica
 e sismica
 Studio geologico Tribolite