



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

PIANO DEI SERVIZI

Elaborato:

SR02

NORME DI ATTUAZIONE

Scala:

...

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 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

INDICE

Capo I	Disposizioni generali	3
1. Art. 1.	RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI.....	3
2. Art. 2.	COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI.....	4
3. Art. 3.	NORME PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....	4
4. Art. 4.	AMBITO FERROVIARIO	8
5. Art. 5.	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	9
6. Art. 6.	CONTRIBUITO DEI CITTADINI ALLA REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI	10
7. Art. 7.	SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO.....	10
8. Art. 8.	DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE.....	11
9. Art. 9.	DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NELLA CITTÀ COSTRUITA.....	11
Capo II	Rete ecologica Comunale.....	14
10. Art. 10.	FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	14
11. Art. 11.	PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	14

Capo I Disposizioni generali**Art. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
3. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
 - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
 - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
4. Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:
 - SR 01 Qualità della vita: analisi e strategie per il miglioramento della qualità delle unità di quartiere
 - SR 02 Norme di attuazione
 - Tavole
 - ST 01 Azzonamento dei Servizi esistenti e in previsione
 - ST 02 Progetto di Rete Ecologica e Rete Verde Comunale
 - ST03 Infrastrutture per l'efficientamento energetico e l'invarianza idraulica
5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale, fatte salve le espresse limitazioni previste dal PGT o da altre normative sovraordinate per singoli ambiti e comunque nei limiti della compatibilità, da verificarsi in sede di progettazione, con i caratteri paesaggistico-ambientali degli interni.

Art. 2. COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

6. Il Sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture si articola nelle seguenti componenti:

- Attrezzature di interesse comune
- Aree a verde
- Aree a verde attrezzato
- Attrezzature scolastiche
- Attrezzature religiose
- Attrezzature sanitarie
- Attrezzature sportive
- Edilizia Sociale Residenziale
- Attrezzature socio-assistenziali
- Attrezzature per le infrastrutture
- Attrezzature a parcheggio
- Attrezzature cimiteriali
- Piazzola ecologica
- Attrezzature tecnologiche

Art. 3. NORME PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1. Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico comprendono le aree e gli edifici di proprietà pubblica utilizzati per servizi nonché le aree private su cui insistono convenzionamenti per la realizzazione dei servizi di interesse pubblico. Sono da assumere come servizi privati di uso pubblico o di interesse generale solo quelli cui risulta possibile riconoscere una funzione sostitutiva o integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici. È in ogni caso da escludere che detta qualificazione possa essere data a vari servizi privati che, per loro natura, debbano essere fatti rientrare tra gli insediamenti terziari.
2. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.
3. Ai sensi della legislazione regionale vigente, in tutte le aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico esistenti o di nuova previsione l'eventuale sostituzione di un servizio di livello locale con altro servizio dello stesso livello non è soggetta a variante urbanistica ma alle disposizioni dell'art.9 comma 15 della L.r.12/05.

4. L'attuazione del Piano dei Servizi avviene tramite intervento diretto da parte della Pubblica Amministrazione, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi specifici per ciascun servizio.

5. **Indici e parametri per le Attrezzature**

Attrezzature di interesse comune

IF = 0,45 mq/mq

H = 10,40 m

SP = 40%

Parcheggi privati = 1 mq/5 mq SL

Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq SL

Da = 1 albero/100 mq SP

Qualità dei progetti = min. 30 punti

Per le aree adibite a strutture per l'ordine pubblico e la sicurezza (Polizia, Carabinieri, Vigili del fuoco, Protezione Civile, strutture carcerarie) gli indici e parametri sono disciplinati secondo le normative vigenti in materia.

Aree verdi

IF = 0,05 mq/mq

H = 7,50 m

SP = 90%

Parcheggi pubblici = 1 mq/10 mq SL

Qualità dei progetti = min. 20 punti

Attrezzature scolastiche

Istruzione dell'obbligo:

IF = 0,60 mq/mq

H = 10,40 m

SP = 50%

Parcheggi privati = 1 mq/5 mq SL

Parcheggi pubblici = 2 mq/5 mq SL

Da = 1 albero/100 mq SP

Qualità dei progetti = min. 30 punti

Istruzione superiore:

IF = 0,50 mq/mq

H = 10,40 m

SP = 50%

Parcheggi privati = 1 mq/20 mq SL

Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq SL

Da = 1 albero/100 mq SP

Qualità dei progetti = min. 30 punti

Attrezzature religiose

IF = 0,60 mq/mq

H = 10,40 m

SP = 30%

Parcheggi privati = 1 mq/5 mq SL

Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq SL

Da = 1 albero/100 mq SP

Qualità dei progetti = min. 20 punti

Attrezzature sanitarie

IF = 0,70 mq/mq

H = esistente e non superiore a 13,60 m

SP = 30%

Parcheggi privati = 1 mq/20 mq SL

Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq SL

Da = 1 albero/100 mq SP

Qualità dei progetti = min. 30 punti

Per la struttura sanitaria di Corso Milano (previo strumento attuativo):

IF = 0,90 mq/mq

H = esistente e non superiore a 13,60 m

SP = 30%

Parcheggi privati = 1 mq/20 mq SL

Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq SL

Da = 1 albero/100 mq SP

Qualità dei progetti = min. 30 punti

Attrezzature sportive

IC = 50%

H = 12,80 m

SP = 20%

Parcheggi pubblici = 1 mq/10 mq SL

Da = 1 albero/100 mq SP

Qualità dei progetti = min. 30 punti

Edilizia Residenziale Sociale

IF = 0,50 mq/mq

H = 12,00 m

SP = 20%

Qualità dei progetti = min. 30 punti

Attrezzature socio-assistenziali

IF = 0,70 mq/mq

H = esistente e non superiore a 13,60 m

SP = 30%

Parcheggi privati = 1 mq/20 mq SL

Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq SL

Da = 1 albero/100 mq SP

Qualità dei progetti = min. 30 punti

Attrezzature per le infrastrutture

(specifico articolo)

Attrezzature cimiteriali

Parcheggi pubblici = 1 mq/10 mq SF

Piazzola ecologica

IF = 0,50 mq/mq

H = 10,40 m

SP = 30%

Parcheggi privati = 1 mq/10 mq SL

Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq SL

Da = 1 albero/100 mq SP

Attrezzature tecnologiche

IF = 0,25 mq/mq

H = 7,60 m

6. Per il parametro della *Qualità dei progetti* si faccia riferimento agli appositi articoli delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
7. All'interno degli Ambiti di Trasformazione e delle Aree della Rigenerazione (del Documento di Piano), è ammesso l'insediamento di tutte le tipologie di Attrezzature pubbliche o di uso pubblico (ad eccezione delle Attrezzature religiose per le quali si rimanda all'apposito Piano delle Attrezzature Religione) rispettando i parametri del presente articolo. Qualora esplicitamente indicato, è ammesso derogare ai

presenti parametri e ammettere il loro insediamento con altre quantità e limiti stabiliti dalla scheda stessa di riferimento.

8. Il Piano dei Servizi individua, sulla scorta del complesso delle attrezzature presenti sul territorio comunale, le aree che necessitano di una valorizzazione o progettualità capaci di incrementare il loro valore nell'offerta globale. Per tali aree, identificate quali *"Attrezzature pubbliche o di uso pubblico da valorizzare"*, eventuali progettualità messe in atto dall'Amministrazione pubblica, ovvero da privati cittadini sulla scorta di quanto disciplinato dalle presenti norme, possono portare anche ad un diverso uso delle aree rispetto alla classificazione iniziale operata dallo stesso Piano. L'esatto uso e tipologia di attrezzatura a cui destinare le aree sarà definita in sede di redazione dello stesso progetto da parte della Pubblica Amministrazione (ovvero in sede di convenzionamento con soggetti privati) senza che ciò necessiti della deliberazione motivata del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.r. 12/05.

Art. 4. AMBITO FERROVIARIO

1. Appartengono a questo ambito le aree occupate da impianti ferroviari e fabbricati accessori tecnici strumentali all'esercizio del trasporto pubblico.
2. All'interno di tali aree devono essere adottate tutte quelle misure di mitigazione e contenimento degli impatti generati dalle infrastrutture stesse sulle funzioni circostanti.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, previa richiesta di apposita autorizzazione agli Enti competenti.
4. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi tramite intervento diretto al solo fine di realizzare impianti e accessori strettamente pertinenti all'infrastruttura ferroviaria e al suo funzionamento.
5. Sono ammesse all'interno dell'ambito attività aventi funzioni complementari a quelle del trasporto ferroviario, legate ad esempio al favorire l'interscambio modale degli spostamenti (es. ciclista), oltre ad attività terziarie e para-commerciali (di cui al Titolo IV delle presenti Norme di Attuazione) in una logica complessiva di riqualificazione ed ampliamento dei servizi stessi collaterali alla stazione ferroviaria. Dette attività andranno insediate/realizzate attraverso Permessi di Costruire convenzionati: al tal fine l'applicazione del reperimento di spazi a parcheggio pertinenziale e del reperimento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovrà essere valutata in sede di convenzionamento e, su indicazione dell'Amministrazione previa verifica del tessuto edilizio esistente, le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopeditone), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, potranno essere parzialmente o totalmente monetizzate.

Art. 5. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Sono così denominate le porzioni del territorio comunale utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale, ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o di nuove strade. Appartengono alla viabilità anche le strade private asservite all'uso pubblico non solo nelle condizioni di diritto (ovvero tramite registrazione e trascrizione di apposito atto) ma anche nelle condizioni di fatto.
2. L'indicazione delle zone destinate alla viabilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata e non possono essere utilizzate per il calcolo ai fini dell'edificazione su aree limitrofe. Allo stesso modo, non possono essere utilizzate per il calcolo ai fini dell'edificazione neanche le strade private asservite all'uso pubblico (non solo nelle condizioni di diritto ma anche in quelle di fatto).
3. Al fine dell'applicazione delle fasce di rispetto stradale, ai sensi dell'articolo 3 del Codice della Strada, è definito confine stradale il limite effettivo della parte occupata dalla piattaforma stradale.
4. Le fasce di rispetto stradale sono individuate nell'elaborato *DT 02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*.
5. Ai sensi dell'articolo 14 e seguenti del Codice della Strada, all'interno delle fasce di rispetto stradale è vietata l'esecuzione degli interventi di trasformazione territoriale, e in particolare degli interventi edilizi di nuova costruzione e degli interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, ferma restando l'eventuale Autorizzazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada.
6. All'interno delle stesse fasce di rispetto stradale, previa autorizzazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada, sono ammesse le realizzazioni di:
 - a. impianti per la distribuzione di carburanti (applicando le norme di cui all'apposito articolo delle Norme di attuazione del Piano delle Regole);
 - b. opere di urbanizzazione primaria, e in particolare aree per la viabilità e la sosta, ovvero strade pubbliche e parcheggi pubblici, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere 'd' ed 'e';
 - c. aree a verde, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere 'd' ed 'e';
 - d. piantumazione di alberi a una distanza dal confine stradale non inferiore a 6,00m;
 - e. piantumazione di arbusti a una distanza dal confine stradale non inferiore a 3,00m;
 - f. muri di cinta, recinzioni e accessi carrai alle proprietà;
 - g. strutture temporanee e di cantiere;
 - h. nuovi accessi viari.
7. Lungo le infrastrutture viabilistiche nonché all'interno delle relative fasce di rispetto, in particolare all'interno del centro abitato è possibile l'insediamento di strutture provvisorie per attività commerciali di vicinato, per rivendite di giornali, tabacchi, per rivendita di fiori/piante nonché attività di

somministrazione di alimenti e bevande (a titolo esemplificativo chioschi, gazebo, fioristi,...). La concessione all'installazione di queste strutture dovrà avvenire attraverso una convenzione/atto unilaterale d'obbligo circa la stabilità delle strutture stesse, la tipologia di attività, le dimensioni e l'utilizzo di eventuale ulteriore spazio pubblico circostante, la durata della concessione e le modalità di ripristino dello spazio pubblico al termine temporale dell'attività.

8. Il sistema delle strade e dei parcheggi ancorché dedicato prevalentemente alla mobilità veicolare, rappresenta uno spazio pubblico primario per la socialità della comunità e costituisce una importante risorsa per fronteggiare specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza. Le strade urbane quindi possono essere oggetto di specifici programmi che possono modificare i criteri della mobilità veicolare destinando tratti di strade o parti di esse per attività ritenute importanti per risolvere specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza.

Art. 6. CONTRIBUTO DEI CITTADINI ALLA REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

1. I soggetti privati possono partecipare alla realizzazione dei servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi. L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.
9. Parimenti rispetto all'intervento pubblico, l'eventuale contributo dei privati alla realizzazione del sistema dei servizi può avvenire applicando i medesimi indici a parametri urbanistici stabiliti all'articolo 3.

Art. 7. SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

1. Per i servizi privati di uso pubblico esistenti, anche se non specificatamente individuati sulla cartografia del Piano dei Servizi, sono possibili interventi diretti fino alla Ristrutturazione edilizia di cui all'art.3 del DPR 380/01.
2. L'eventuale realizzazione di nuovi servizi privati collocati all'interno del tessuto urbano consolidato, ad esclusione delle aree appositamente individuate nel Piano dei Servizi, è sempre ammessa nel rispetto delle norme (in particolare degli indici e parametri urbanistici) del Piano delle Regole relative all'ambito in cui ricade l'intervento, attuabile tramite Permesso di Costruire Convenzionato. La dotazione di parcheggi privati da garantire è pari a 1 mq/10 mq di SL prevista; la dotazione di parcheggi pubblici è pari a 1 mq/5 mq di SL prevista.

Art. 8. DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

1. Fatta salva diversa indicazione contenuta nelle Schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato "*DR03 Schede degli ambiti di trasformazione*" del Documento di Piano nonché delle Norme di Attuazione dello stesso Documento di Piano (DR02), la dotazione di aree a servizi da reperire all'interno degli Ambiti di Trasformazione per le diverse funzioni è articolata come segue:
 - a. Per le previsioni di insediamento di destinazioni residenziali è richiesta una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq/abitante (corrispondente a 150 mc di volumetria urbanistica);
 - b. Per le previsioni di insediamento di destinazioni produttive la dotazione di aree a servizi è pari al 20% della ST;
 - c. Per le previsioni di insediamento di destinazioni terziarie la dotazione di aree a servizi è pari al 100% della SL;
 - d. Per le previsioni di insediamento di destinazioni commerciali la dotazione di aree a standard è pari al 100% della SL nel caso di esercizi di vicinato e MSV1, è pari al 150% per le MSV2.
2. La possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 può essere applicata solamente per quella parte di *Attrezzature pubbliche da poter monetizzare* indicata per ciascuno degli Ambiti di Trasformazione. L'accesso a tale istituto (totale o parziale) deve essere valutato dall'Amministrazione in sede di negoziazione e non può essere in alcun modo considerato come obbligatorio o vincolante.
3. Le dotazioni di cui al presente articolo si intendono assolute attraverso la cessione (o monetizzazione) di aree comunque destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private d'interesse pubblico o generale senza distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tra attrezzature pubbliche, ovvero private di uso pubblico convenzionate.

Art. 9. DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NELLA CITTÀ COSTRUITA

1. Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato disciplinati dal Piano delle Regole, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e dai successivi commi. (Le seguenti categorie di destinazione d'uso si riferiscono alla classificazione indicata nell'articolo 8 dell'elaborato "*RR02 Norme di attuazione*");
 - a. **Residenza** – per la SL destinata ad attività residenziali = 26,5 mq/abitante (corrispondente a 150 mc di volumetria urbanistica)

b. **Terziaria e commerciale** - per la SL destinata ad attività terziaria e commerciale:

- i. Esercizi di vicinato = 50% della SL prevista
- ii. Media struttura di vendita = MSV1 = 100% della SL prevista
- iii. Media struttura di vendita = MSV2 = 100% della SL prevista
- iv. Media struttura di vendita = MSV3 = 200% della SL prevista
- v. Grande struttura di vendita = 200% della SL prevista
- vi. Tutte le altre destinazioni = 100% della SL prevista

c. **Direzionale** - per la SL destinata ad attività direzionali = 60% della SL prevista

d. **Produttiva** - per la SL destinata ad attività produttive = 20% della SL prevista

e. **Ricettiva** - per la SL destinata ad attività ricettive = 60% della SL prevista

f. **Agricola** - non è prevista il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico

Le dotazioni di cui al presente comma si intendono assolate attraverso la cessione (o monetizzazione) di aree comunque destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private d'interesse pubblico o generale senza distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tra attrezzature pubbliche, ovvero private di uso pubblico convenzionate.

2. Salvo diverse e specifiche indicazioni del Piano delle Regole, il Piano dei Servizi individua, al fine dell'incremento della dotazione territoriale complessiva, le quantità minime di aree destinate a parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico che devono essere assicurate in caso di interventi diretti di nuova costruzione, incluso l'ampliamento (in tal caso in riferimento alla sola quota di SL ampliata), di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (anche solo parziale dell'immobile esistente) nonché di mutamento delle destinazioni d'uso integrali di un intero edificio:

a. **Residenza** - per la SL destinata ad attività residenziali = 10% della SL prevista

b. **Commerciale** - per la SL destinata ad attività terziaria e commerciale:

- I. Esercizi di vicinato = 30% della SL prevista
- II. Tutte le altre destinazioni ad eccezione della MSV = 50% della SL prevista

c. **Direzionale** - per la SL destinata ad attività direzionali = 30% della SL prevista

d. **Produttiva** - per la SL destinata ad attività produttive = 10% della SL prevista

e. **Turistico-Ricettiva** - per la SL destinata ad attività ricettive = 30% della SL prevista

f. **Agricola** - non è prevista il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico

3. La dotazione di cui al comma precedente deve essere verificata rispetto ad eventuali precedenti cessioni e/o atti di asservimento ad uso pubblico (con eventuali compensazioni o detrazioni rispetto a quanto già assolto). Tali parcheggi mantengono l'asservimento all'uso pubblico anche in caso di non utilizzo di un immobile, o anche in caso di cessazione di attività, in quanto dotazione dell'immobile stesso a cui afferiscono.
4. Le aree devono essere collocate nell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento in fregio alla strada pubblica o d'uso pubblico; in caso di motivata impossibilità tecnica è possibile collocarle, anche solo in parte, esternamente all'area di pertinenza, purché il richiedente ne dimostri la proprietà e le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento se ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione, 100 metri se ricadenti negli altri ambiti. Tali aree devono essere asservite all'uso pubblico o cedute all'Amministrazione su richiesta della stessa.
5. Per superfici a parcheggio inferiori a 50 mq o in caso di materiale impossibilità al reperimento di aree di interesse pubblico nell'area o nell'edificio oggetto di intervento, queste potranno essere monetizzate.
6. In caso di mutamento di destinazione d'uso con opere, ammissibile secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, il fabbisogno di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere commisurato alla differenza fra il fabbisogno generato dalla nuova destinazione e quello generato dalla destinazione in atto, calcolati sempre considerando le quantità indicate al comma precedente e dovranno essere reperite prioritariamente all'interno dell'area o dell'edificio oggetto del cambio di destinazione d'uso.
7. I cambi di destinazione d'uso, quando relativi agli usi previsti da una medesima categoria ammissibili secondo le norme del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, non determinano una variazione del fabbisogno di aree di interesse pubblico.
8. Il tutto il territorio comunale (laddove ammissibile dalle norme d'Ambito del Piano delle Regole) il cambio d'uso, con o senza opere, tra attività commerciali (dC 3.1, 3.4, 3.7) e attività artigianali di servizio (dP 2.1) non comporta l'adeguamento delle Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui al presente articolo.
9. Gli immobili destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale su richiesta della stessa.
10. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi delle presenti Norme di attuazione. Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Capo II Rete ecologica Comunale**Art. 10. FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

1. La relazione del Piano e l'elaborato *ST02 - Strategia per la realizzazione della rete ecologica comunale* individuano il sistema ambientale paesistico comunale, al cui interno sono definiti gli elementi della rete ecologica comunale.
2. Lo schema di rete ecologica comunale è coerente e complementare con quanto individuato nel PTR per la rete ecologica regionale e nel PTCP per la rete ecologica provinciale.
3. Gli ambiti e gli elementi di cui al precedente comma 2 sono sottoposti alle relative normative di zona, così come individuate nel Piano delle Regole, oltre che nelle presenti norme, e alle specifiche disposizioni settoriali dettate dalle normative vigenti nazionali e regionali (legge forestale, tutela delle acque ecc.). Il successivo articolo individua prescrizioni ed indirizzi integrativi, allo scopo di dare attuazione a quanto previsto nel PTR e circolari applicative in materia di RER, e contribuire a realizzare l'infrastruttura verde del territorio regionale.

Art. 11. PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Sono individuate, nel presente articolo, le prescrizioni e gli specifici indirizzi cui ogni ambito ed elemento è sottoposto, allo scopo di creare o rafforzare un sistema di connessioni ecologiche in grado di garantire la diffusione degli elementi di biodiversità (flora e fauna) sul territorio e migliorare la qualità ambientale dello stesso.
2. Tali disposizioni si aggiungono e sommano ad eventuali norme settoriali stabilite a livello sovracomunale (legge forestale, tutela delle acque ecc.).

3. Caposaldo del sistema ambientale e territoriale

L'attività agricola riguarda le ordinarie attività di coltivazione del suolo, di allevamento del bestiame, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali e le altre attività connesse, come disciplinate dalla normativa del Piano delle Regole.

Essa è però da considerare anche una opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici per la Rete Ecologica Comunale (REC), oltre che parte integrante della rete ecologica sovracomunale.

Gli interventi dovranno garantire la protezione ed il rafforzamento delle aree con valore ambientale ed ecologico esistenti attraverso la realizzazione di:

- generale conservazione dei suoli naturali, protezione e, ove richiesto, riqualificazione del patrimonio vegetazionale e delle zone umide esistenti all'interno delle aree con valore naturalistico;
- interventi di consolidamento e di ricostituzione di filari e delle fasce di vegetazione ripariale lungo tracciati interpoderali all'interno delle aree con usi agricoli.

4. Ambiti di transizione tra città e campagna

Gli ambiti di transizione costituiscono una componente fondamentale della rete ecologica comunale, poiché rappresentano i margini sensibili dove il tessuto urbano si confronta con il territorio agricolo e naturale. Essi assumono un duplice valore: da un lato sono spazi di contenimento della pressione insediativa, dall'altro veri e propri corridoi ecologici diffusi, che garantiscono continuità funzionale tra città e campagna.

A Vigevano, questi ambiti si collocano soprattutto lungo il perimetro orientale e meridionale dell'urbanizzato, dove la crescita edilizia degli ultimi decenni ha progressivamente ridotto gli spazi liberi di margine. Nonostante in alcuni casi risultino fortemente destrutturati o frammentati dalla presenza di lotti agricoli marginali, piccole aree industriali o viabilità locale, la loro importanza risiede proprio nella possibilità di ricostruire permeabilità ecologica e paesaggistica.

La funzione di questi ambiti è quella di: preservare e, dove possibile, ricucire la continuità ecosistemica con le aree agricole circostanti e con i corridoi principali della rete ecologica; costituire una fascia di transizione ecologica tra il costruito e i grandi spazi aperti, in grado di attenuare gli impatti ambientali e paesaggistici derivanti dall'urbanizzazione; offrire occasioni di mitigazione e riqualificazione ambientale, attraverso interventi di piantumazione, la ricostituzione di filari alberati, l'inserimento di siepi e fasce boscate; contribuire alla definizione di un paesaggio di margine più ordinato e riconoscibile, capace di rafforzare l'identità locale e valorizzare i percorsi di fruizione lenta.

5. Varchi di permeabilità

Costituiscono elementi chiave nella rete ecologica urbana e periurbana, in quanto rappresentano le "finestre" attraverso le quali la natura può infiltrarsi nei tessuti costruiti, mantenendo o ricostituendo connessioni ecologiche fra spazi aperti e ambienti urbani. In altre parole, un varco di permeabilità è un'area che, anche se in prossimità di strutture antropiche, conserva una capacità di mediazione ambientale, agevolando il passaggio e lo scambio biologico, idrico e vegetazionale. I varchi di permeabilità vengono identificati come spazi agricoli o semi-agricoli a margine dell'urbanizzato, che devono essere preservati o rigenerati per garantire continuità con la rete ecologica. La tavola evidenzia con chiarezza alcuni varchi fondamentali per la tenuta complessiva della rete ecologica: a nord, tra la zona industriale e la frazione della Brughiera; a sud, tra due aree produttive in progressiva espansione. Questi spazi agricoli inedificati svolgono una funzione di "cerniera" che evita la saldatura irreversibile di

aree urbane e garantisce corridoi ecologici verso il Ticino. La normativa comunale tutela questi ambiti con l'inedificabilità, prevedendo anche strumenti di esproprio o convenzionamento con i proprietari per assicurarne la gestione ambientale.

L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti delle aree identificate o l'intera area e, di conseguenza, espropriare per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi o addivenire ad una Convenzione con i privati proprietari al fine di garantirne la manutenzione e/o l'attivazione di specifici progetti di piantumazione di specie arboree, alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono tra quelli ammessi dall'Abaco delle alberature del Parco del Ticino.

In tali aree, oltre a tali norme di carattere generale, è vietata qualsiasi edificazione connessa con attività agricole (fermo restando la possibilità di computare tali superficie al fine dell'applicazione dell'art. 59 e 60 della LR 12/2005 e successive modifiche). Gli unici interventi ammissibili sulle aree agricole, oltre ai progetti di piantumazione, sono connessi con le necessarie opere viabilistiche e/o infrastrutturali di adeguamento e/o nuova realizzazione sia sul sedime della viabilità esistente sia quella in previsione (il tutto nel rispetto di eventuali altri vincoli o limitazioni presenti).

Nelle aree per Attrezzature pubbliche o di uso pubblico eventualmente ricadenti al loro interno sono ammessi interventi di potenziamento delle strutture esistenti (come ad esempio il cimitero dei Piccolini) e le realizzazioni di nuove edifici/strutture. La progettazione di questi ultimi deve essere orientata alla minor impermeabilizzazione dei suoli e all'incremento delle dotazioni arboree e arbustive.

6. Corridoi ecologici blu e verdi

Nelle tavole sono individuati, con apposito segno grafico, gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano in ambito urbano, sulla base della DGR n. 10962/09, della DGR 999/10, del Volume "Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale" e del repertorio "Buone pratiche per la rete ecologica regionale" editi da ERSAF. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio occorre perseguire l'aumento della permeabilità dei suoli e aumentare le componenti vegetali degli insediamenti anche attraverso la realizzazione di verde pensile e soluzioni similari.

In caso di interventi di trasformazione di qualunque tipo e entità (realizzazione di edifici, manufatti artificiali di vario genere, modifica delle pavimentazioni, ecc.) che portino ad una alterazione delle aree verdi esistenti devono essere individuati criteri idonei a mantenere comunque la funzionalità e continuità del corridoio ecologico stesso. A tale fine, in sede di predisposizione del progetto edilizio, dovrà essere prevista la realizzazione di opere e/o articolazione degli spazi liberi che compensino la variazione dell'ambito di tutela. Tali interventi possono riguardare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la realizzazione di recinzioni naturaliformi della profondità di almeno 2 metri, ovvero la realizzazione di tetti verdi o di pareti verdi verticali.

Non concorrono alla riduzione dell'ambito di tutela del corridoio ecologico (e, quindi, non necessitano di interventi compensativi così come sopra descritti) la realizzazione dei passaggi pedonali (di ampiezza massima 2 m) e passaggi carrai (di massimo 6 m di larghezza) di accesso alle proprietà.

Per le modalità di realizzazione di queste superfici di compensazione locale si vedano le indicazioni delle norme del Documento di Piano (DR02 Norme di attuazione).

Per gli Ambiti di Trasformazione (disciplinati dal Documento di Piano) ricadenti all'interno dei Corridoi Ecologici urbani valgono le prescrizioni ed indicazioni progettuali di cui alla relativa scheda.

7. Corridoi infrastrutturali

All'interno della rete ecologica comunale di Vigevano un ruolo delicato e complesso è svolto dai corridoi infrastrutturali, ovvero quelle fasce territoriali che si sviluppano lungo le principali infrastrutture di mobilità e di servizio – ferrovie, strade, canali di adduzione irrigua, linee tecnologiche – e che rappresentano allo stesso tempo un potenziale limite e una preziosa opportunità per la connessione ecologica. Questi corridoi, infatti, nascono come opere antropiche, finalizzate alla mobilità e alla distribuzione dei servizi, e non come spazi naturali. Tuttavia, la loro conformazione lineare e la presenza di margini, aree residuali e fasce di rispetto può trasformarli, se opportunamente gestiti, in assi di continuità verde e blu capaci di favorire la diffusione di elementi di biodiversità, di mitigare gli effetti di frammentazione degli habitat e di ricucire parti di territorio altrimenti separate. Per Vigevano, un corridoio significativo è rappresentato dal tracciato ferroviario Milano–Mortara, che attraversa il territorio comunale, e dalle principali vie di accesso che connettono il centro urbano ai comuni limitrofi. Le aree marginali a tali infrastrutture, se arricchite con filari, siepi o fasce boscate, possono divenire veri e propri corridoi verdi, capaci di accompagnare il paesaggio urbano e agricolo e, allo stesso tempo, di ridurre l'impatto visivo e acustico delle infrastrutture stesse. Le criticità non sono però trascurabili: viadotti, recinzioni, barriere artificiali e opere di ampliamento possono interrompere la continuità ecologica e aggravare i fenomeni di frammentazione. È quindi fondamentale che ogni progetto di adeguamento o nuova realizzazione infrastrutturale sia accompagnato da misure di mitigazione ambientale, prevedendo ad esempio attraversamenti faunistici, fasce di vegetazione ripariale o aree di compensazione verde. La presenza dei corridoi infrastrutturali va dunque letta non come un ostacolo, ma come un'opportunità per ridisegnare gli spazi di margine e inserirli nella rete ecologica comunale. In tal modo, elementi nati per la mobilità e il trasporto possono divenire anche strumenti di connessione ambientale, capaci di unire tra loro le aree verdi pubbliche e private, i parchi agricoli e le aree naturali, contribuendo alla costruzione di una città più sostenibile, resiliente e attenta al valore del proprio paesaggio.

8. Ambiti urbani di integrazione

Un elemento peculiare della rete ecologica comunale di Vigevano è rappresentato dagli ambiti urbani di integrazione, ovvero quelle porzioni di tessuto insediato che, pur collocate all'interno del perimetro urbanizzato, conservano spazi aperti, aree verdi libere o elementi di vegetazione che contribuiscono alla qualità ecologica del sistema urbano. Si tratta di ambiti urbani di integrazione assumono un valore particolare perché consentono di ricucire i vuoti urbani e di restituire qualità ecologica a spazi che oggi appaiono talvolta marginali o sottoutilizzati. Essi possono ospitare interventi di rinaturalizzazione, la piantumazione di filari alberati, la realizzazione di piccoli parchi di quartiere o di aree verdi attrezzate per il tempo libero, sempre con un'attenzione alla permeabilità del suolo e alla connessione con il tessuto circostante. Oltre alla funzione ecologica, questi ambiti hanno una chiara valenza sociale e paesaggistica: la loro valorizzazione contribuisce a migliorare il benessere dei cittadini, offrendo spazi di incontro e di fruizione, e al contempo rafforza l'identità dei quartieri, che si arricchiscono di nuove aree verdi. In quest'ottica, gli ambiti urbani di integrazione urbani, assumono un ruolo centrale nella strategia di rigenerazione ambientale e urbana delineata dal Piano.