

*Comune di Vigevano
Settore Servizi Tecnici e del Territorio
Servizio Governo del Territorio e Tutela del Paesaggio
Corso Vittorio Emanuele II, 25. Vigevano (PV)*

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' p3

Corso Milano SNC – Ex SS 494 – VIGEVANO. PV

Proprietà: LIU SHUANGHONG - YE YINSE - ZHOU YUZHUO

RELAZIONE DI PROGETTO

La presente proposta di Piano Attuativo in Ambito di trasformazione per attività p3, con riduzione di superficie e modifica della perimetrazione dell'Ambito di trasformazione, prevede l'insediamento di una attività a destinazione terziaria di somministrazione con annessa residenza del titolare o del custode.

L'AREA DI INTERVENTO

L'area si localizza nel Comune di Vigevano su corso Milano - Ex SS 494, in un contesto caratterizzato prevalentemente da un tessuto commerciale di media struttura di vendita.



L'area di intervento è composta dalla proprietà Lui Shuanghong e censita a Catasto Terreni al Fig. 13 Mapp. 134 e da una porzione di proprietà Ye Yinse e Zhou Yuzhuo censita a Catasto Terreni al Fig. 13 Mapp. 431.

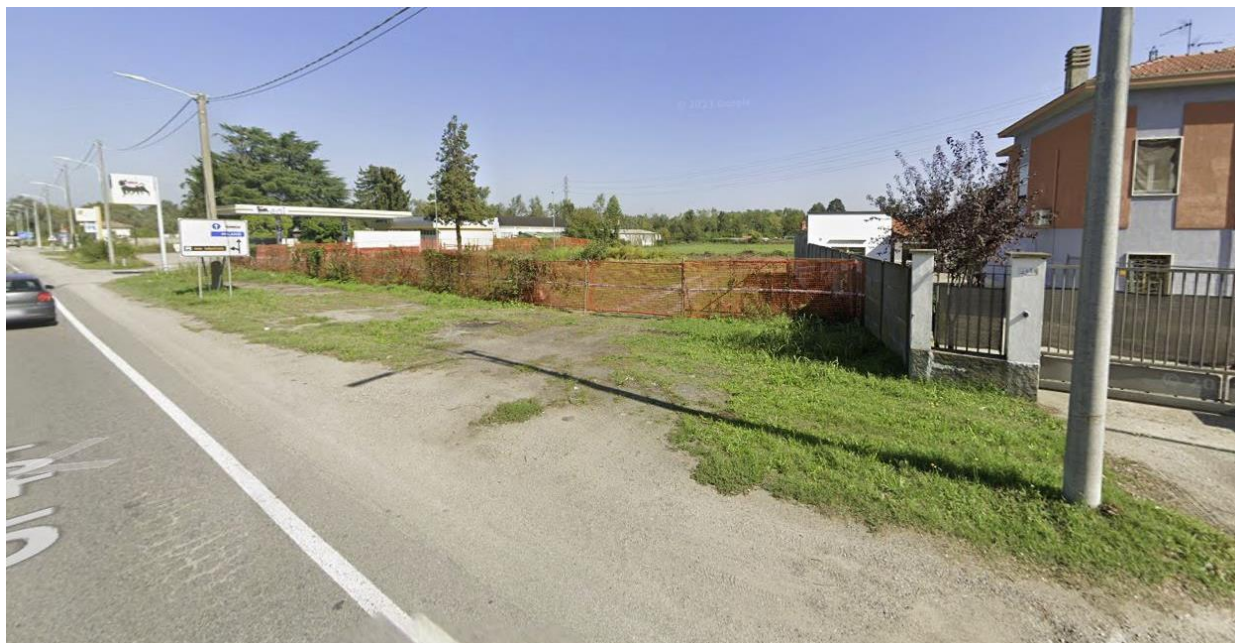
La perimetrazione dell'Ambito di trasformazione per attività p3, così come definita dal Documento di Piano, include una porzione del mappale 505 di proprietà Eni Spa della consistenza di circa 440 mq. La proprietà del mappale 505 non è intenzionata a partecipare all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione e conseguentemente richiediamo, in ragione della fattibilità dell'intervento, la possibilità di modificare il perimetro adeguandolo alla città esistente in base alle rilevazioni aggiornate dell'effettiva situazione fisica dei luoghi e delle risultanti catastali, così come indicato nel Documento di Piano all'art.14 - "Criteri generali per la città della trasformazione".



Pertanto, il lotto a sud-ovest risulta per una piccola porzione prospiciente a corso Milano – Ex SS 494; a sud confina con edifici esistenti edificati lungo il confine (Fig. 13 Mapp. 431 di proprietà Ye Yinse e Zhou Yuzhuo e Fig. 13 Mapp. 457 di altra proprietà) e verso un altro lotto di altra proprietà (Fig. 13 Mapp. 419); a nord-ovest confina con un distributore di carburante di proprietà ENI spa (Fig. 13 Mapp. 505); il limite nord-est confina con un'altra proprietà libera da edificazioni (Fig. 19 Mapp.83) ed è caratterizzato da un cavo irriguo lungo il confine.

L'area in oggetto si sviluppa geometricamente come una L e, come già accennato, presenta a sud un ridotto fronte sulla Ex SS 494 di circa 41 ml; tale fronte è l'unica porzione del lotto dove sia possibile realizzare gli accessi; tale fronte è compreso tra due attività: un distributore di carburante e un'edificazione con la presenza di attività commerciali-artigianali, nello specifico una rivendita di prodotti alimentari e una attività per la riparazione e sostituzione di vetri auto.

L'ambito di Trasformazione in oggetto, così come definito dal Documento di Piano, nella tabella riassuntiva con i dati tecnici riferiti ad ogni Area di Trasformazione, risulta avere Superficie Territoriale di 4.262,26 mq. A seguito dello stralcio della porzione relativa al mappale 505 di proprietà di ENI spa, delle altre porzioni di altra proprietà e di rilievi tecnici strumentali l'effettiva superficie territoriale ST dell'area risulta essere di 3.532,14 mq.



Attualmente l'area si presenta libera da edificazione e non presenta recinzioni fisse su corso Milano, ad eccezione di una recinzione metallica di cantiere provvisoria che evita gli accessi non autorizzati e la conseguente scarica abusiva di materiale. Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

LA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta in oggetto prevede l'occupazione dell'area per una superficie coperta massima pari a 595 mq e una SuL complessiva (terziario CuB e residenziale) di 1.110 mq. Si prevede nello specifico la realizzazione di una struttura terziaria CuB per la ristorazione al piano terra con SuL pari a 595 mq e la realizzazione al piano primo del relativo magazzino a servizio dell'attività terziaria di 265 mq e di una unità residenziale con SuL pari a 250 mq riservata al titolare dell'azienda e/o al custode, come definito dal Documento di Piano.

Le geometrie del lotto e le esigenze di "visibilità" dell'attività terziaria prevista "obbligano" di fatto la sua collocazione nella porzione di lotto prospiciente corso Milano – Ex SS 494, arretrandola però di circa 5 ml dal confine di proprietà.

Inoltre considerando che la strada provinciale, lungo tutto il suo sviluppo, presenta una zona di confine "indefinita" e attualmente sterrata, si ritiene possibile realizzare gli accessi sia in entrata che in uscita all'attività.

Conseguentemente al posizionamento dell'attività, coerentemente con le esigenze, si propone la realizzazione della superficie a verde e servizi pubblici (Vp) privata ad uso pubblico nella parte retrostante del lotto a raggiungere la dotazione minima pari al 100% della SuL di progetto (1.110,00 mq) e pari a 1.136,92 mq. Nel parcheggio sarà collocata una colonnina per la ricarica delle auto elettriche con posto auto dedicato e segnalato dall'apposita segnaletica orizzontale di colorazione diversificata e con apposito cartello di segnaletica verticale.

Inoltre è prevista qui la realizzazione delle aree a parcheggio privato a coprire la dotazione minima di parcheggi privati P1 generata dalle funzioni previste per un totale di 338,01 mq. Le zone riservate al parcheggio privato saranno segnalate con segnaletica orizzontale di colorazione diversificata da quella dei parcheggi ad uso pubblico e con apposito cartello di segnaletica verticale.

I marciapiedi privati che contornano l'edificio saranno realizzati in piastrelle di gres per esterni colore grigio; lo spartitraffico ed il marciapiede dal lato sud nella zona di ingresso-uscita, parzialmente su proprietà pubblica saranno realizzati in masselli autobloccanti tipo Record, modello Cassia, linea History, colore Porfidea, di cui si allega scheda tecnica.

Per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi sia privati che privati ad uso pubblico verranno utilizzate finiture specifiche: la viabilità interna, i corselli e i posti auto riservati ai disabili saranno realizzati in asfalto; i restanti posti auto privati ad uso pubblico e i posti auto privati saranno realizzati in autobloccanti drenanti per grigliato erboso tipo Record, modello Scacco o similare (di cui si allega scheda tecnica). Tale scelta, di introduzione di masselli 100% drenanti per i posti auto, va ad implementare di circa 479,66 mq, la superficie a verde di circa 1.117,58 mq prevista lungo il perimetro e a garantire circa 1.597,24 mq di superficie permeabile totale.

Nelle aree a verde saranno collocati le alberature e gli arbusti a coprire i parametri minimi di densità arborea (Da) ed arbustiva (Dar) per un totale di 10 alberi ad alto fusto, 9 alberi bassi alternati e 18 arbusti, regolarmente intervallati piantumati a filare lungo il fronte nord-est.

RETE FOGNARIA

A seguito di colloqui con Pavia Acque, Ente gestore della rete fognaria, si è riscontrata l'assenza, nel tratto di corso Milano – Ex SS 494 prospiciente all'area di intervento della rete fognaria pubblica.

L'area sarà dotata di schema interno di scarico delle acque fognarie e meteoriche come da schema allegato. Nello specifico si prevede: lo scarico fognario delle acque reflue domestiche negli strati superficiali del suolo tramite trincea drenante completa di pozzetto di cacciata 80x80; che le acque meteoriche provenienti dalle coperture saranno raccolte in una rete interna di pluviali completi di relativi pozzetti di ispezione al piede del fabbricato e convogliate nel corso idrico superficiale Cavo Bredua, previa autorizzazione; lo scarico acque meteoriche proveniente dalle zone pavimentate interne negli strati superficiali del suolo tramite trincea drenante completa di pozzetto di cacciata 80x80.

Inoltre verrà realizzata, nella parte antistante pubblica l'ingresso all'area privata una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla sede stradale convolute in un apposito pozzo perdente di nuova realizzazione.

Trattandosi di un nuovo tratto di un nuovo tratto di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla strada pubblica, si richiede per tali opere lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione per un importo pari ai costi di realizzazione delle stesse.

Per ulteriori specifiche si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Vigevano, 6 ottobre 2025

Valerio Oddo

Raquel Lopez Cezon