

***CALZATURIFICIO GRAVATI MARIO S.P.A.***

***RELAZIONE TECNICA***

***PROPRIETA' SITA A VIGEVANO***

***VIA ROVERETO (EX RONDO)***



**VISTA AEREA**

**Arch. Stefano Mazzola**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel. 0381/74827 – 333/5339866  
Fax 0381/74827  
E-mail: archstefanomazzola@libero.it  
P.Iva: 01836380186  
C.F.: MZZ SFN 70A01 L8720

**Geom. Mazzini Massimo**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel 0381/74827 – 328/6593592  
Fax 0381/74827  
E-mail: geom.mazzini@libero.it  
P.Iva: 01663130183  
C.F.: MZZ MSM 72T27 L8720

direz. Novara / Milano



Centro città Piazza Ducale  
distanza pedonale 1000 mt. 12 minuti

**INQUADRAMENTO CITTADINO**

**Arch. Stefano Mazzola**  
Via Toscanini n. 15/a  
27029, Vigevano (Pv)  
Tel. 0381/74827 – 333/5339866  
Fax 0381/74827  
E-mail: archstefanomazzola@libero.it  
P.Iva: 01836380186  
C.F.: MZZ SFN 70A01 L8720

**Geom. Mazzini Massimo**  
Via Toscanini n. 15/a  
27029, Vigevano (Pv)  
Tel 0381/74827 – 328/6593592  
Fax 0381/74827  
E-mail: geom.mazzini@libero.it  
P.Iva: 01663130183  
C.F.: MZZ MSM 72T27 L8720

**INDICE**

**0.0 – PREMESSE**

**1.0 – RELAZIONE**

*1.1 - Situazione della proprietà*

*1.2 – Possibilità edificatoria e fattibilità urbanistica*

*1.3 - Conclusioni*

*1.4 - Congedo*

**2.0 – ALLEGATI**

*2.1 - Planimetria generale*

*2.2 – Stralcio di Mappa Catastale*

*2.3 - Schede catastali*

*2.4 - Visure catastali*

*2.5 - Certificato di Destinazione Urbanistica*

*2.6 - Stralcio di mappa PGT*

*2.7 - Stralcio norme PGT*

*2.8 - Documentazione fotografica*

**0.0 – PREMESSE**

Il sottoscritto Geom. Mazzini Massimo, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pavia al n. 3465, con Studio Tecnico in Vigevano, Via Toscanini n. 15/A, con la presente, descrive la situazione dell'immobile di proprietà del CALZATURIFICIO GRAVATI MARIO S.P.A., sito a Vigevano in Via Rovereto, facente parte del complesso Ex Rondo, finalizzato ad una futura eventuale vendita.

**1.0 – RELAZIONE**

*1.1– Situazione della proprietà*

La proprietà immobiliare interessata da questo elaborato è sita a Vigevano in Via Rovereto ed è ricompresa nel complesso Ex Rondo, si compone di un fabbricato ad uso industriale dismesso e disposto in grande maggioranza a piano terra e solo parzialmente a piano interrato, inoltre è presente una torretta ad uso locale tecnico a servizio del fabbricato principale; tutto questo immobile viene indicato con la lettera "A" nell'allegata planimetria. Inoltre il comparto presenta un altro fabbricato ad uso magazzino con annessa tettoia, anch'esso di un piano fuori terra, sito in fregio alla Via Rovereto indicato con la lettera "B" nell'allegata planimetria.

La proprietà descritta comprende anche una grossa area scoperta ad uso cortile/verde, indicato con la lettera "C" nell'allegata planimetria, completamente recintata da una muratura in mattoni pieni; infine è parte della proprietà anche un'area urbana, indicata con la lettera "D" nell'allegata

planimetria, esterna alla recinzione citata ed accessibile dai cancelli condominiali esistenti sia dalla Via Rovereto che dalla Via Oberdano (lato Viale Petrarca) e poi tramite un cortile carraio condominiale, comune ai vicini fabbricati.



Il fabbricato di cui alla lettera "A" è realizzato in aderenza alla restante parte degli immobili del complesso industriale "Ex Rondo" sia sul lato nord che su quello est, mentre il blocco "B", è aderente nel suo lato est con un altro fabbricato prospiciente la Via Rovereto.

Il blocco formato dall'unione delle zone "A", "B" e "C", è accessibile tramite un cancello carraio direttamente prospiciente la Via Rovereto.

**Da un punto di vista catastale** le zone "A", "B" e "C", sono unitamente censite al Catasto Terreni al foglio n. 19/d, mappale 3623, mentre il parcheggio di cui alla lettera "D" è censito al Catasto Terreni al foglio n. 19/d, mappale 3580.

- Il fabbricato di cui alla lettera "A" è censito a Catasto Urbano al foglio n. 19/d, mappale 3623 sub.2, come unità collabente (categoria F/2);
- Il fabbricato di cui alla lettera "B" è censito a Catasto Urbano al foglio n. 19/d, mappale 3623 sub.3, come magazzino di cui alla categoria D/7;
- Il cortile/verde di cui alla lettera "C" è censito a Catasto Urbano al foglio n. 19/d, mappale 3623 sub.1, come Bene Comune Non Censibile;
- Il sedime di cui alla lettera "D" è censito a Catasto Urbano al foglio n. 19/d, mappale 3580, come area urbana (categoria F/1).

Il fabbricato di cui al punto "A" è censito come unità collabente in quanto fatiscente e con copertura parzialmente ormai assente e privo di servizi ed impianti.

Il fabbricato di cui alla lettera "B" è invece in condizioni praticabili e tutt'ora utilizzato come magazzino/deposito.

**Da un punto di vista dimensionale** si indica che il fabbricato "A" è di mq 4.021,93, il fabbricato "B" è di mq 204,45 per la parte in muratura e di mq 72,96 per la tettoia, il terreno "C" è di mq 5.204,15 e l'area urbana / sedime "D" è di mq 276,00.

L'intera area di proprietà di cui alla presente è pertanto di mq 9.779,49, di cui mq 4.299,34 di superficie coperta.

**Da un punto di vista urbanistico**, come dedotto dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigevano in data 26.01.2018 con PG 3533 e PT 6/18 (vedi allegato),

l'intera area rientra negli art. 29 e 35 delle NTA del PGT vigente ed in zona di iniziativa comunale di cui all'art. 12 del PTC (Parco del Ticino) ed è vincolata dall'art. 142 e s.m.i. del D.Lgvo. n. 42 del 22.01.2004 ed è parzialmente soggetta ad area di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (DPR 236/88 e DGR 6/15137 del 26.06.96).

**Da un punto di vista della titolarità**, tutto il complesso di cui alla presente e le relative quote millesimali inerenti le parti comuni, è di proprietà del "Calzaturificio Gravati Mario S.P.A." in forza di atto di compravendita del 29.09.1981, a rogito Notaio Cazzani in Vigevano con rep. 78477/7829, registrato a Vigevano il 15.10.1981 al n. 2506.

### *1.2– Possibilità edificatoria e fattibilità urbanistica*

Andando nello specifico della normativa urbanistica, si precisa che, come sopra accennato, l'intera proprietà ricade **nell'art. 29** ( norme generali per i tessuti della città consolidata) e **art. 35 (tessuto per attività produttive)** delle NTA del PGT vigente; detta normativa consente il seguente sfruttamento:

- superficie coperta realizzabile pari al 50% della superficie territoriale, con altezza massima pari a ml 10,00, pertanto, vista l'area totale di mq 9.779,49, la superficie coperta realizzabile è pari a mq 4.889,74; detta superficie realizzabile deve ricomprendere anche quella già esistente, pari a mq 4.299,34, con una possibilità edificatoria residua pari a mq 590,40. L'eventuale intervento di ampliamento, demolizione e ricostruzione o recupero dell'esistente, dovrà tenere conto della tipologia di immobili esistenti nel limitrofo contesto, in modo da progettare un fabbricato coerente col linguaggio architettonico presente in loco e comunque previa acquisizione di un parere preliminare ambientale da parte dei preposti uffici comunali.

In caso si addivenisse ad un frazionamento dell'area in due lotti, la verifica urbanistica dimensionale di cui sopra sarebbe comunque da eseguire sull'intera proprietà di cui alla presente.

- le destinazioni insediabili nel fabbricato recuperato o ampliato, sono le seguenti:

- produttivo
- depositi commerciali
- uffici privati
- alberghiero
- centri termali, SPA, e servizi alla persona in genere
- palestre private (come servizi alla persona)
- funzioni commerciali con superficie di vendita fino a mq 500,00

### *1.3 – Conclusioni*

In merito a quanto sopra, si specifica che le dimensioni indicate così come sono state rilevate, risultano in tolleranza catastale in riferimento alla superficie nominale dei lotti. Le suddette misure sono comunque da verificarsi in sede di presentazione di eventuali progetti o altro.

In sede di atto di compravendita, la proprietà odierna, dovrà farsi carico della verifica dell'assenza di sostanze inquinanti nelle aree di cui alla presente, con rilascio da parte di un ente qualificato, di adeguata dichiarazione di assenza agenti inquinanti e conseguente esonero dalla realizzazione della bonifica dell'area.

L'eventuale vendita immobiliare si dovrà perfezionare con un contratto a corpo e non a misura.

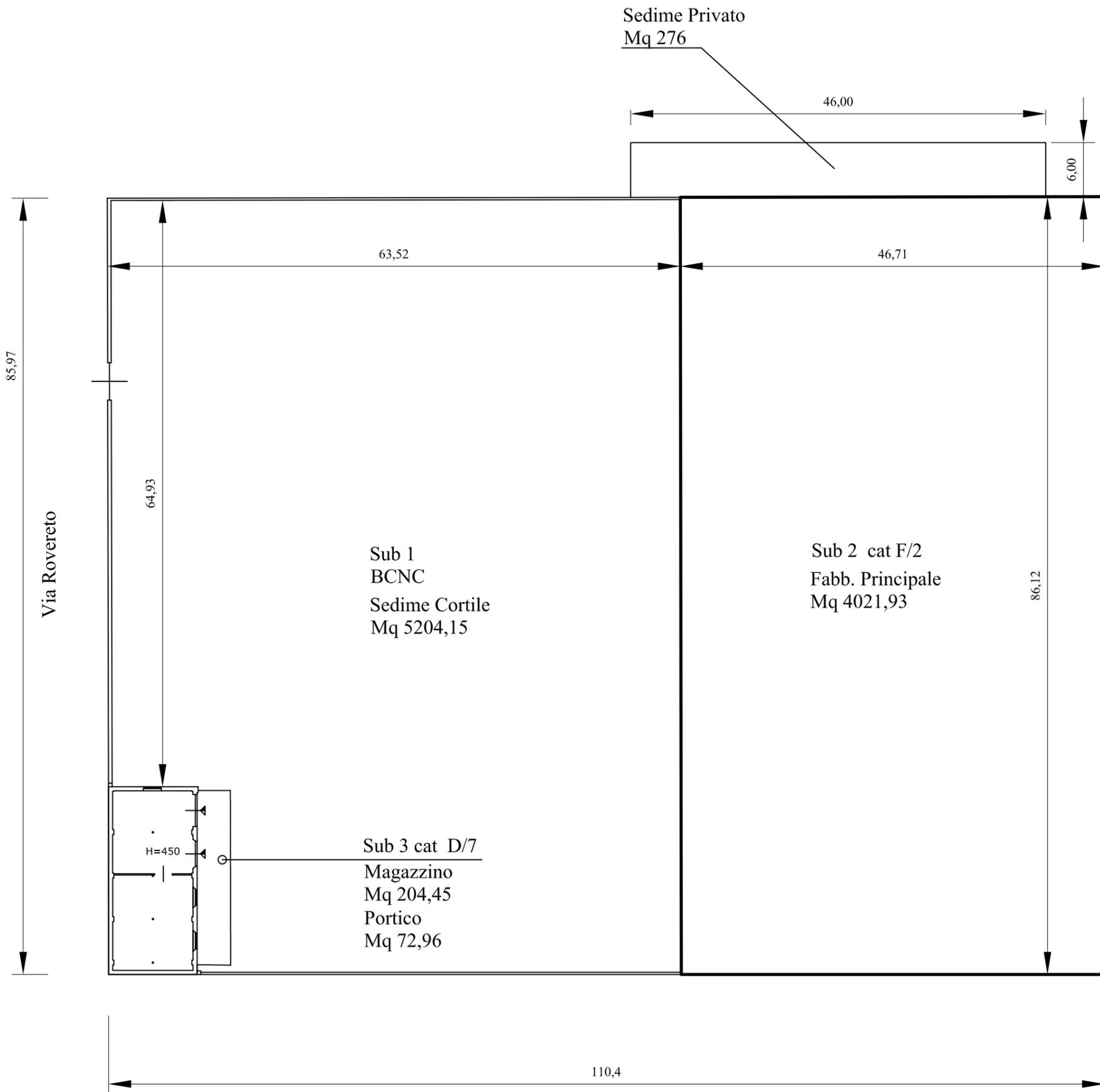
*1.4-Congedo*

Nella speranza di essere stato il più completo ed esplicativo possibile, fedele alla realtà dei fatti, rimetto questa relazione nelle mani della committenza.

Cordialmente saluto

Vigevano li 22.03.2018.

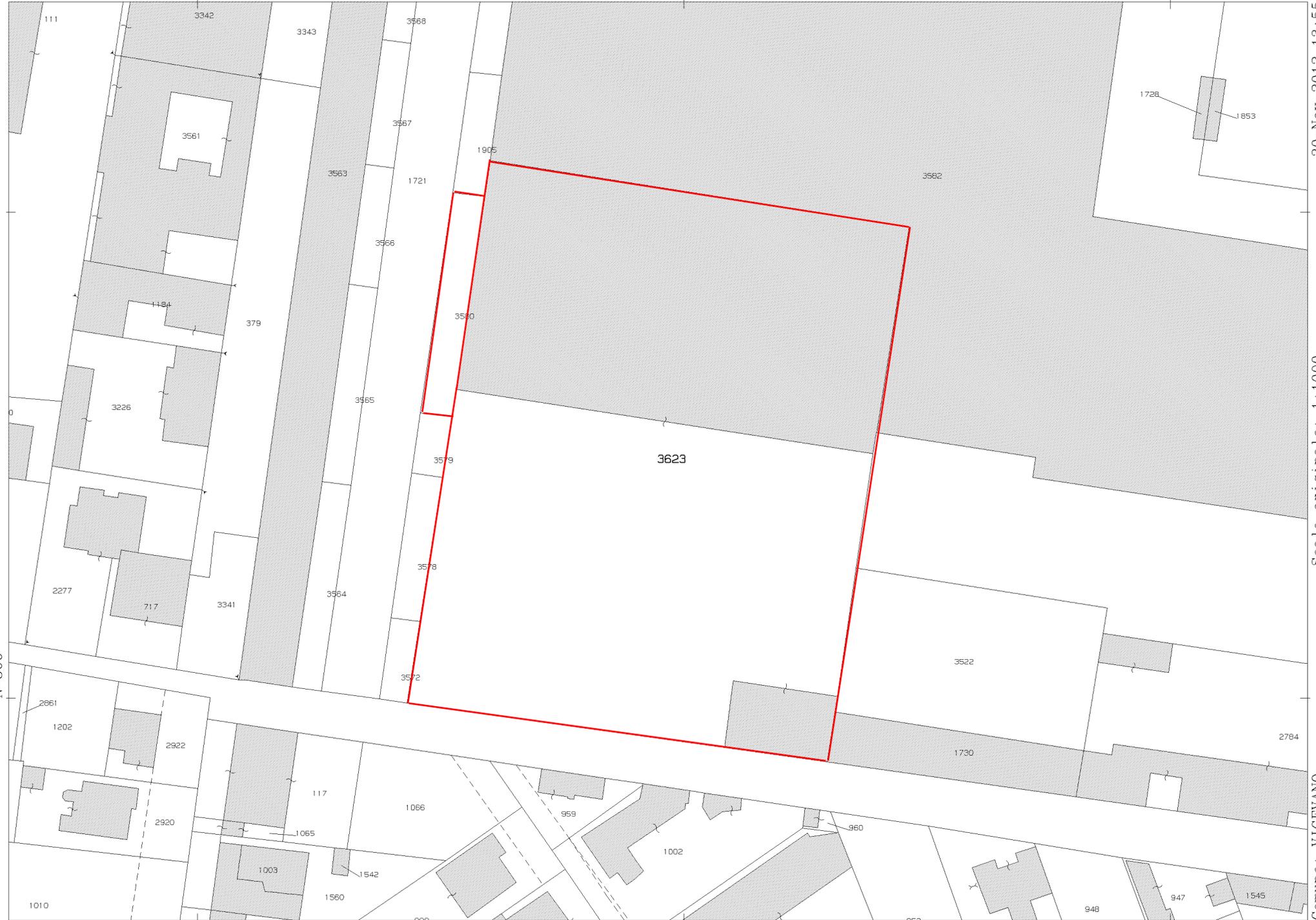
IL TECNICO INCARICATO



2.1 PLANIMETRIA GENERALE

Capannone ex Rondo

<p>Firma tecnico</p>	<p>Studio Tecnico di Progettazione</p> <h1 style="text-align: center;">Zemme</h1> <p>Città Vigevano (Pv) Via Toscanini 15/A (Sede operativa)</p> <p>Stato/Paese Italia CAP 27029</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Arch. Stefano Mazzola</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Via Toscanini n. 15/A Tel. 0381/74827 - Fax 0381/74827 - Cel. 333/5339866 C.F.: MZZ SFN 70A01 L8720 P. Iva: 01836380186</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Geom. Massimo Mazzini</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Via Toscanini n. 15/A Tel. 0381/74827 - Fax 0381/74827 - Cel. 328/6595592 C.F.: MZZ MSM 72T27 L8720 P. Iva: 01663130183</p>	<p>Ubicazione</p> <p>Via Rovereto Città Vigevano (PV) Stato/Paese Italia</p>
	<p>Nome Disegno</p> <p><b>Pratica catastale capannone ex Rondo</b></p> <p>Disegnato da <b>Geom. Mazzini Massimo</b> Data <b>22 Marzo 2018</b></p>
<p>Firma committente</p>	<p>Stato Disegno</p> <p>Stato di fatto</p> <p>Committente</p> <p><b>Sig. CALZATURIFICIO GRAVATI SPA</b></p> <hr/> <p>Scala Disegno</p> <p><b>1:500</b></p> <hr/> <p>N. Tavola</p> <p><b>1</b></p> <p style="text-align: right;">Stato Revisione</p>



N=800

E=-100

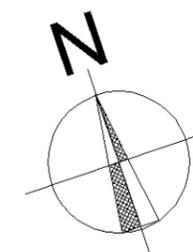
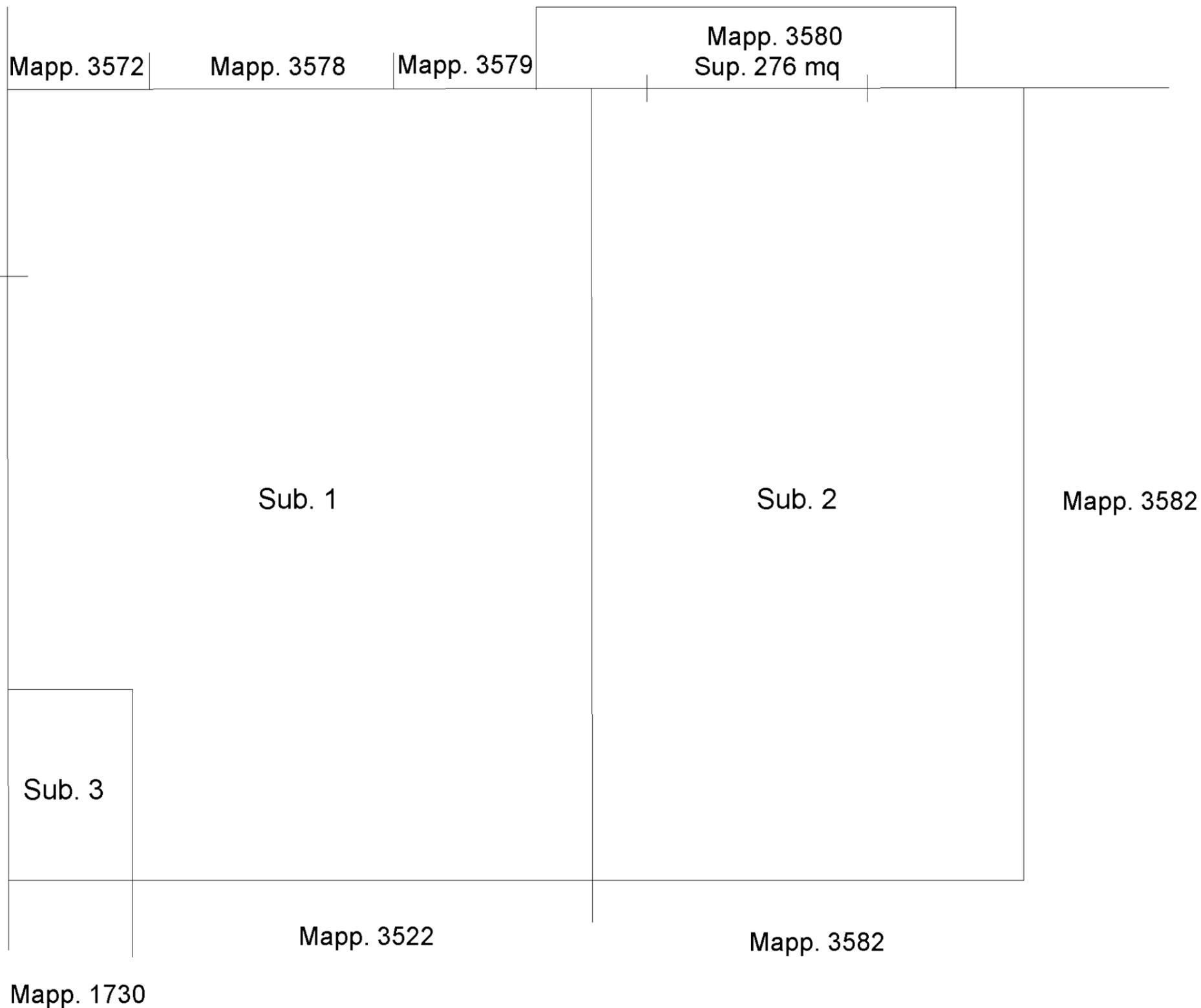
1 Particella: 3623

Comune: VIGEVANO  
Foglio: 19 All: D  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Prot. n. T201562/2012  
20-Nov-2012 13:55

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Mazzini Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pavia	N. 3465
Comune di Vigevano	Sezione:	Foglio: 19	Particella: 3623	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 192408 del 27/09/2012 Scala 1 : 500	

2.3 SCHEDE CATASTALI

Via Rovereto





## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: CALZATURIFICIO GRAVATI MARIO S.P.A.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PAVIA</b> <b>CALZATURIFICIO GRAVATI MARIO S.P.A. con sede in VIGEVANO C.F.: 00343800181</b>

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di VIGEVANO(Codice L872) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		19	3623	2			unità collabenti					VIA ROVERETO SNC piano: T; VARIAZIONE del 05/10/2012 protocollo n. PV0196943 in atti dal 05/10/2012 DIVISIONE- AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31083.1/2012)	
2		19	3623	3			D/7				<b>Euro 1.780,20</b>	VIA ROVERETO SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2013 protocollo n. PV0125251 in atti dal 26/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49813.1/2013)	Annotazione
3		19	3580				area urbana		276 m <sup>2</sup>			VIA ROVERETO SNC piano: T; VARIAZIONE del 05/10/2012 protocollo n. PV0196943 in atti dal 05/10/2012 DIVISIONE- AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31083.1/2012)	

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Totale: m<sup>2</sup> 276 Rendita: Euro 1.780,20**



Direzione Provinciale di Pavia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2018

Data: 28/03/2018 - Ora: 16.56.01

Fine

Visura n.: T269709 Pag: 2

### Infestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CALZATURIFICIO GRAVATI MARIO S.P.A. con sede in VIGEVANO	00343800181*	(1) Proprieta`

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIGEVANO ( Codice: L872)</b>
	<b>Provincia di PAVIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 19 Particella: 3623 Sub.: 1</b>

**Bene comune non censibile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>19</b>	<b>3623</b>	<b>1</b>								VARIAZIONE del 05/10/2012 protocollo n. PV0196943 in atti dal 05/10/2012 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31083.1/2012)

<b>Indirizzo</b>	VIA ROVERETO SNC piano: T;
------------------	----------------------------

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

2.4 A

## 2.5 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



**CITTÀ DI VIGEVANO**

**Assessorato all'Urbanistica**

Servizio Urbanistica Pianificazione e Gestione del Territorio

Unità Attuazione e Gestione Urbanistica

\*\*\*\*\*

**Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.**

### **LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

- Vista l'istanza pervenuta in data **17.01.2018** – **P.G. 3533 - P.T. 6/18** presentata dal Sig. **GRAVATI Cesare** – **Legale Rappresentante CALZATURIFICIO GRAVATI MARIO S.P.A.**
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380
- Visto l'art. 15 della Legge 12.11.2011 n. 183
- Visti gli atti relativi al P.G.T. Vigente approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 8 dell'8.02.2010 – Pubblicato sul B.U.R.L. n. 24 del 16.06.2010 e Varianti successive
- Visto il D. L.gvo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni e integrazioni
- Visti gli atti relativi alla Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, approvata dalla G.R. con Delibera n. VII/5983 del 2.8.2001 e modificata a seguito dell'approvazione della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Vigevano, ai sensi dell'art. 12.IC.9 delle N.T.A. del P.T.C.

### **CERTIFICA**

Che le aree censite al **C.T. Fg. 19/D, Mapp. 3580-3623**, così come delimitate nell'allegata planimetria, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

#### **P.G.T. VIGENTE**

#### **PIANO delle REGOLE**

**Art. 29** – Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata

**Art. 35** – Tessuto per attività produttive

#### **P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO**

**Art. 12** – Perimetro Zone IC - Zone di iniziativa comunale orientata

#### **VINCOLI**

- Vincolo paesaggistico imposto ai sensi del D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 142 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Leggi 1497/39 e 431/85).
- Area di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile – D.P.R. 236/88 e D.G.R. 6/15137 del 26.06.96 (parzialmente)

Il presente Certificato conserva validità per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, purchè non siano intervenute modificazioni agli Strumenti Urbanistici.

Il presente Certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

Vigevano, 26 gennaio 2018



**LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA**

*(Arch. Paola TESTA)\**

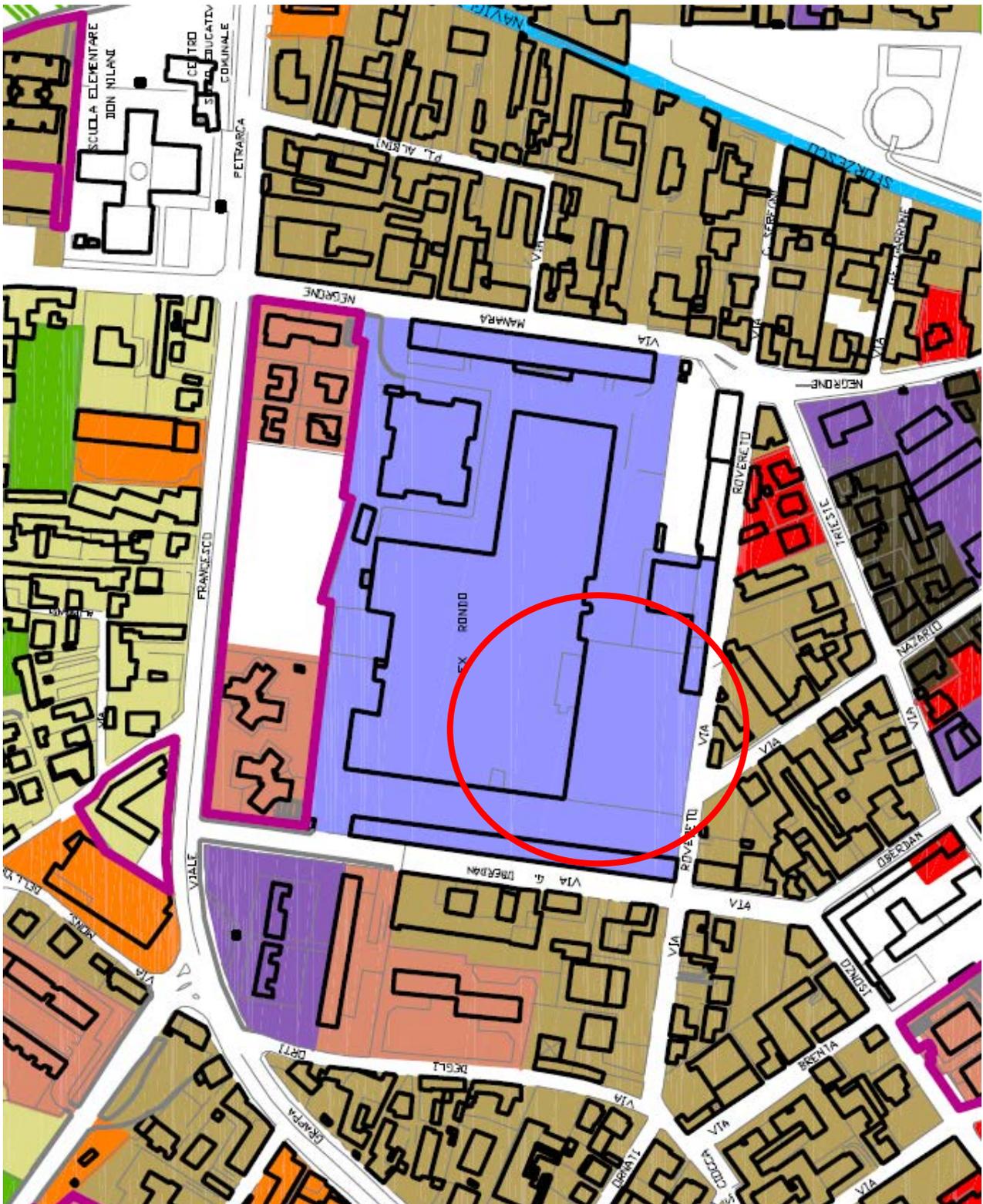
MA/ma

Responsabile del Procedimento (Arch. Paola Testa)

\*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.



## 2.6 STRALCIO DI MAPPA P.G.T.



**2.7 STRALCIO NORME P.G.T.**

- art. 29 Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata

29.01 Per i Tessuti della Città Consolidata si intendono le parti urbane riconducibili a regole omogenee d'impianto soprattutto per quanto riguarda il rapporto tra edificato e spazi pubblici, realizzate nel secondo dopoguerra, in particolare in attuazione del PRG del 1982 e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi.

29.02 I Tessuti della Città Consolidata individuati sono i seguenti:

*a. Tessuto chiuso ad alta densità* comprende gli insediamenti più antichi dopo quelli storici, con edifici a schiera o a corte, allineati lungo le strade e gli spazi pubblici, che formano isolati chiusi e la cui destinazione è prevalentemente residenziale, con una presenza, tipica della città, di funzioni produttive, oggi in parte dimesse o sottoutilizzate.

*b. Tessuto aperto a medio-alta densità* comprende parti di città costruite nella seconda metà del XX secolo; in tale tessuto scompaiono gli isolati chiusi e gli edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza secondo regole derivate dalla cultura del movimento moderno; anche in questo caso la funzione prevalente è

quella residenziale, mentre si riduce la presenza di attività produttive.

*c. Tessuto aperto a medio-bassa densità* comprende parti di città a destinazione residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari.

*d. Tessuto aperto bassa densità* comprende parti di città costituite da aree prevalentemente libere inseriti in zone urbanizzate.

*e. Tessuto rado* comprende parti di costituite da aree prevalentemente libere la cui trasformazione prevede il mantenimento di ampie porzioni non edificate

*f. Tessuto a impianto unitario* comprende parti di città prevalentemente residenziali, realizzate sulla base di un progetto unitario quali Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o Piani di Lottizzazione convenzionata.

*g. Tessuto per attività produttive* comprende parti di città quasi esclusivamente utilizzate per attività produttive, con edifici a tipologia prevalente a capannone monoplanare.

*h. Tessuto per attività commerciali* relativo ai grandi contenitori delle attività commerciali caratterizzati da forti discontinuità morfologiche con il contesto.

29.03 In tutti i tessuti della Città Consolidata sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 4, come definiti nel precedente art. 9; inoltre sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici industriali o attrezzature tecnologiche dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni come i cosiddetti “saloncini”, previo intervento di bonifica secondo il requisito aggiuntivo di miglioramento ecologico-ambientale RSA di cui al precedente 11.02.

In ogni caso, anche se la SUL esistente risulta superiore a quella edificabile in base all'indice EF prescritto per ogni tessuto, potrà essere recuperata l'intera SUL esistente o potrà essere utilizzato l'indice di edificabilità fondiaria EF previsto per gli interventi di categoria NE per ogni tessuto.

Negli interventi che interessano edifici industriali dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni come i cosiddetti “saloncini” è possibile derogare all'indice di permeabilità IP.

29.04 Gli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP e NE, come definiti nel precedente art. 9, sono consentiti alle condizioni stabilite nei singoli tessuti di cui al successivo art. 30.

29.05 Nei tessuti della Città Consolidata sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.

29.06 Nei tessuti della Città Consolidata sono escluse, salvo le prescrizioni previste all'art. 8.07 e art. 60 e per quelle specificate nella normativa dei singoli tessuti di cui al successivo art. 30, le seguenti destinazioni d'uso, come definite nel "Glossario":

– *Funzioni commerciali* con Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;

– *Funzioni commerciali* con Cu M come definiti ai sensi della vigente normativa, ad eccezione :

del "Tessuto per attività commerciali"

del "Tessuto per attività dismesse" (art.35bis), e delle Zone speciali ad alta densità (art. 31bis), ove le medie strutture di vendita sono insediabili entro il limite della superficie di vendita indicato nella disciplina specifica di zona

del "Tessuto per attività produttive" nel quale sono consentite le funzioni commerciali con CuM con superficie di vendita fino a 500 mq.

– *Funzioni produttive e manifatturiere*, ad eccezione del "Tessuto per attività produttive" e del "Tessuto per attività dismesse";

– *Funzioni turistico ricettive*, tranne la funzione "Strutture alberghiere"

(U5/1)

– *Funzioni agricole.*

29.07 Nei tessuti della Città Consolidata debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del DI 1444/1968, come definite nel "Glossario" con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo.

– Nei casi di interventi di recupero:

distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti. E' possibile derogare a tale distanza in applicazione della normativa relativa alla realizzazione dei cappotti esterni per il risparmio energetico (d.lgs. 115/06 e successive modifiche) nel rispetto comunque delle distanze imposte dal Codice Civile

– Nei casi di interventi di nuova costruzione (NC):

distanze dai confini (DC) = 5,00 m. E' possibile derogare a tale distanza in applicazione della normativa relativa alla realizzazione dei cappotti esterni per il risparmio energetico (d.lgs. 115/06 e successive modifiche) nel rispetto comunque delle distanze imposte dal Codice Civile

è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di

segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trascriversi nei registri immobiliari;

è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche

secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m

compreso il colmo;

distanze dalle strade (DS) = 5,00 m ad eccezione del “Tessuto chiuso ad

alta densità”, del “Tessuto aperto a medio-alta densità” di cui ai

successivi artt.31 e 32.

29.08 Al fine di incentivare gli interventi di MBE, di cui al precedente art.

11.03, all’interno dei tessuti della Città Consolidata, viene prevista la

concessione in via alternativa della riduzione pari al 50% degli oneri di

urbanizzazione secondaria oppure di un incremento di volumetria in

misura non superiore al 15% di quella ammessa. Per volumetria

ammessa è da intendersi quella virtuale.

L’individuazione della premialità deve essere richiesta dagli interessati al

competente Dirigente nella fase di redazione del progetto. La scelta tra

le due premialità di cui sopra verrà fatta dal Dirigente stesso in

applicazione dei criteri di cui al capitolo “*Incentivi per il Miglioramento*

*Bio Energetico*” della Relazione al PdR.

---

**Arch. Stefano Mazzola**

**Via Toscanini n. 15/a**

**27029, Vigevano (Pv)**

Tel. 0381/74827 – 333/5339866

Fax 0381/74827

E-mail: archstefanomazzola@libero.it

P.Iva: 01836380186

C.F.: MZZ SFN 70A01 L8720

**Geom. Mazzini Massimo**

**Via Toscanini n. 15/a**

**27029, Vigevano (Pv)**

Tel 0381/74827 – 328/6593592

Fax 0381/74827

E-mail: geom.mazzini@libero.it

P.Iva: 01663130183

C.F.: MZZ MSM 72T27 L8720

29.09 Nei tessuti della città consolidata le superfici non aggettanti ricavate dalle coperture piane degli edifici possono essere praticabili anche in aggiunta alla edificabilità consentita.

- *art. 35 Tessuto per attività produttive*

35.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

– Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);

– Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);

- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

35.02 Negli interventi di categoria RE 2, qualora l'indice di copertura degli edifici esistenti superi l'indice di copertura consentito, è ammesso un aumento di SUL contenuto entro il limite massimo del 10% della SUL esistente

35.03 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:

– l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Copertura IC o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro un ampliamento non superiore al 10% della SC esistente e comunque non può essere superiore a 100 mq.

35.04 Gli interventi di categoria DR, che possono avere ad oggetto il recupero dell'intera SUL esistente, devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di copertura IC = 50% (con IC esistente non superiore a tale percentuale)

Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = 10,00 m esclusi i volumi tecnici

Da = 1 albero/200 m<sup>2</sup> SF , potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole

Dar = 1 arbusto/ 200 m<sup>2</sup> SF

35.05 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di copertura IC = 50%

Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = 12,80 m esclusi i volumi tecnici

Da = 1 albero/200 m<sup>2</sup> SF , potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole

Dar = 1 arbusto/200 m<sup>2</sup> SF

35.06 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

– *Funzioni residenziali*, tranne la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m<sup>2</sup>;

– *Funzioni terziarie* con Cu A e Cu M limitatamente alle funzioni “Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative” (U3/4) e “Attrezzature socio-sanitarie, attrezzature scolastiche, asili, case di riposo, baby parking” (U3/6);

– *Funzioni commerciali* con Cu M con superficie di vendita superiore a 500 mq

35.07 Prescrizioni specifiche. Gli impianti industriali classificati nel presente Tessuto che saranno dismessi nel corso dell'attuazione del PGT, potranno essere trasformati con interventi di categoria DR utilizzando gli indici e le destinazioni d'uso previste nel presente art. 35; qualora tali

impianti siano compresi, confinanti o prossimi con i Tessuti di cui ai precedenti artt. 31, 32, 33 e 34 o con Ambiti di Trasformazione disciplinati dal DP, le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità sono quelli previsti per gli stessi tessuti e per gli stessi Ambiti di Trasformazione. L'attribuzione degli indici da altri tessuti o AT avviene secondo un criterio di prevalenza.

35.08 Al fine della quantificazione della Superficie permeabile SP è computabile la superficie per la quale si prevede la raccolta in una rete separata ed il convogliamento negli strati superficiali del sottosuolo delle acque di copertura, secondo le modalità e le prescrizioni emanate dagli organi competenti.

35.09 La realizzazione di nuove medie strutture di vendita comporta infine il rispetto della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativamente agli interventi considerati di carattere sovracomunale.

***CALZATURIFICIO GRAVATI MARIO S.P.A.***

***2.8 - RILIEVI FOTOGRAFICI***  
***PRORPIETA' SITA A VIGEVANO***  
***VIA ROVERETO (EX RONDO)***



**VISTA AEREA**

**Arch. Stefano Mazzola**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel. 0381/74827 – 333/5339866  
Fax 0381/74827  
E-mail: archstefanomazzola@libero.it  
P.Iva: 01836380186  
C.F.: MZZ SFN 70A01 L8720

**Geom. Mazzini Massimo**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel 0381/74827 – 328/6593592  
Fax 0381/74827  
E-mail: geom.mazzini@libero.it  
P.Iva: 01663130183  
C.F.: MZZ MSM 72T27 L8720



VISTA INTERO FRONTE SU VIA ROVERETO



CANCELLO CARRAIO INGRESSO DIRETTO DA VIA ROVERETO

**Arch. Stefano Mazzola**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel. 0381/74827 – 333/5339866  
Fax 0381/74827  
E-mail: archstefanomazzola@libero.it  
P.Iva: 01836380186  
C.F.: MZZ SFN 70A01 L8720

**Geom. Mazzini Massimo**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel 0381/74827 – 328/6593592  
Fax 0381/74827  
E-mail: geom.mazzini@libero.it  
P.Iva: 01663130183  
C.F.: MZZ MSM 72T27 L8720



**FABBRICATO A MAGAZZINO SU VIA ROVERETO**



**VISTA AREA CORTILIZA E VERDE INTERNA DELLA PROPRIETA'**

**Arch. Stefano Mazzola**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel. 0381/74827 – 333/5339866  
Fax 0381/74827  
E-mail: archstefanomazzola@libero.it  
P.Iva: 01836380186  
C.F.: MZZ SFN 70A01 L8720

**Geom. Mazzini Massimo**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel 0381/74827 – 328/6593592  
Fax 0381/74827  
E-mail: geom.mazzini@libero.it  
P.Iva: 01663130183  
C.F.: MZZ MSM 72T27 L8720



**VISTA DA VIA ROVERETO INTERO ANGOLO DEL LOTTO  
DACANCELLO CARRAIO INGRESSO SU AREA CONDOMINIALE**



**TUTTO FRONTE INTERNO SU AREA CARRAIA CONDOMINIALE**

**Arch. Stefano Mazzola**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel. 0381/74827 – 333/5339866  
Fax 0381/74827  
E-mail: archstefanomazzola@libero.it  
P.Iva: 01836380186  
C.F.: MZZ SFN 70A01 L8720

**Geom. Mazzini Massimo**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel 0381/74827 – 328/6593592  
Fax 0381/74827  
E-mail: geom.mazzini@libero.it  
P.Iva: 01663130183  
C.F.: MZZ MSM 72T27 L8720



**FRONTE FABBRICATO E TORRETTA SU AREA CARRAIA CONDOMINIALE**



**VISTA PORZIONI DI COPERTURE**

**Arch. Stefano Mazzola**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel. 0381/74827 – 333/5339866  
Fax 0381/74827  
E-mail: archstefanomazzola@libero.it  
P.Iva: 01836380186  
C.F.: MZZ SFN 70A01 L8720

**Geom. Mazzini Massimo**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel 0381/74827 – 328/6593592  
Fax 0381/74827  
E-mail: geom.mazzini@libero.it  
P.Iva: 01663130183  
C.F.: MZZ MSM 72T27 L8720



**VISTA TORRETTA**

**Arch. Stefano Mazzola**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel. 0381/74827 – 333/5339866  
Fax 0381/74827  
E-mail: archstefanomazzola@libero.it  
P.Iva: 01836380186  
C.F.: MZZ SFN 70A01 L8720

**Geom. Mazzini Massimo**  
**Via Toscanini n. 15/a**  
**27029, Vigevano (Pv)**  
Tel 0381/74827 – 328/6593592  
Fax 0381/74827  
E-mail: geom.mazzini@libero.it  
P.Iva: 01663130183  
C.F.: MZZ MSM 72T27 L8720