



# COMUNE DI PAVIA

Assessorato all' Urbanistica, Edilizia Privata,  
Sportello Unico per le attività produttive, Ambiente, Decoro Urbano,  
Verde e Politiche energetiche



## DOCUMENTO DI PIANO

Adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_

### ALLEGATO 2 – Indagine paesaggistica per la definizione della fascia di tutela e valorizzazione del Naviglio Pavese

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Sindaco                 | Fabrizio Fracassi     |
| Assessore               | Massimiliano Koch     |
| Segretario Generale     | Dott. Riccardo Nobile |
| Dirigente del Settore 7 | Ing. Giovanni Biolzi  |

#### GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento: Ing. Alberto Lanati

Geom. Silvia Bonfante, P.I. Massimo Codecasa, Arch. Nicolò Crippa, Geom. Massimo Peveri, Arch. Matteo Ricotti, Arch. Sara Rognoni, Arch. Maria Seminara.

## **FASCIA DI TUTELA DELLE AREE LIBERE PROSPICIENTI IL NAVIGLIO PAVESE PER UNA FASCIA DI 100 MT DALLE SPONDE**

### **PROPOSTA DI MODIFICA**

Il Comune di Pavia è ricompreso all'interno del **Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi** e interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale, così come definiti dal PTR al par. 3.2 del Documento di Piano e indicati nella Sezione Strumenti Operativi.

Il territorio comunale lungo la sponda est del naviglio Pavese è ambito dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004.

Il PTR, per quanto riguarda le disposizioni della Sezione 2- aree tematiche: Paesaggio e Territorio fornisce indicazioni per la pianificazione comunale, che sono a **carattere prescrittivo** per la fascia di tutela delle aree libere prospicienti il naviglio per una fascia di 100 mt dalla sponda occidentale e **di indirizzo** per gli altri obiettivi.

L'obiettivo primario del PTR è la salvaguardia delle aree libere, escludendo nella fascia dei 100 mt dalla sponda occidentale qualsiasi intervento di nuova costruzione, come indicato nelle prescrizioni specifiche per il Naviglio Pavese.

Tale norma ha carattere prescrittivo all'interno del Piano d'area e, conseguentemente, la stessa norma deve essere recepita all'interno del PGT, **con possibilità di riduzioni o ampliamenti opportunamente motivati all'interno di considerazioni territoriali di strategia generale più ampie dei singoli lotti.**

Il PTR dispone infatti che ***“La prevista fascia di tutela dovrà essere individuata nella elaborazione dei PGT comunali, ed eventualmente potrà essere perfezionata a seguito di apposita indagine paesaggistica come da disposizioni contenute nella legge regionale 12/05 articoli 76/77 e come indicato nell'articolo 34 “indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT”, del Piano Paesaggistico vigente”.***

Per quanto riguarda la provincia di Pavia, il **PTRA prescrive il rispetto della fascia di tutela solo sulla sponda ovest del Naviglio Pavese**, essendo la sponda est già dichiarata ambito di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 D. LGS. 42/2004 (ossia soggetta a valutazione paesaggistica e non di inedificabilità).

Il PGT del Comune di Pavia approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 15 luglio 2013 **ha assunto** l'ambito di tutela del vincolo e **la fascia di tutela dei 100 metri** istituita dal PTR **senza modifiche/perfezionamenti dell'areale della stessa, rimandando ad un momento successivo il suo perfezionamento.**

Inoltre per evitare disparità di trattamento di lotti contigui tra loro, il PGT ha assunto la medesima tutela di inedificabilità su una fascia di 100 mt dalla sponda di levante del Naviglio.

Coerentemente con le prescrizioni di tutela del PTR, le modalità di uso del territorio e di tutela dei valori paesaggistico-ambientali definiti nella sezione 2 Paesaggio e nella sezione 2 Territorio,

obiettivo I, Strategia di tutela per la valorizzazione paesistica dei Navigli, sono state riportate nella normativa del Piano delle Regole del PGT all'art. 45.

Il PGT inoltre prevede l'implementazione, secondo gli obiettivi di valorizzazione dei navigli indicati dal PTR, la rete delle piste ciclabili comunali in relazione con il sistema regionale, come indicato nell'obiettivo 3 - Realizzare una rete ciclabile per valorizzare la mobilità lenta.

## Relazione del PGT con il PTR Navigli Lombardi

### Fascia di tutela dei 100 mt del PTR

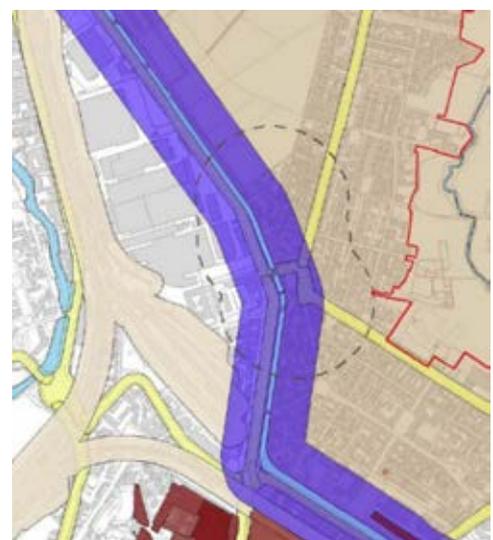
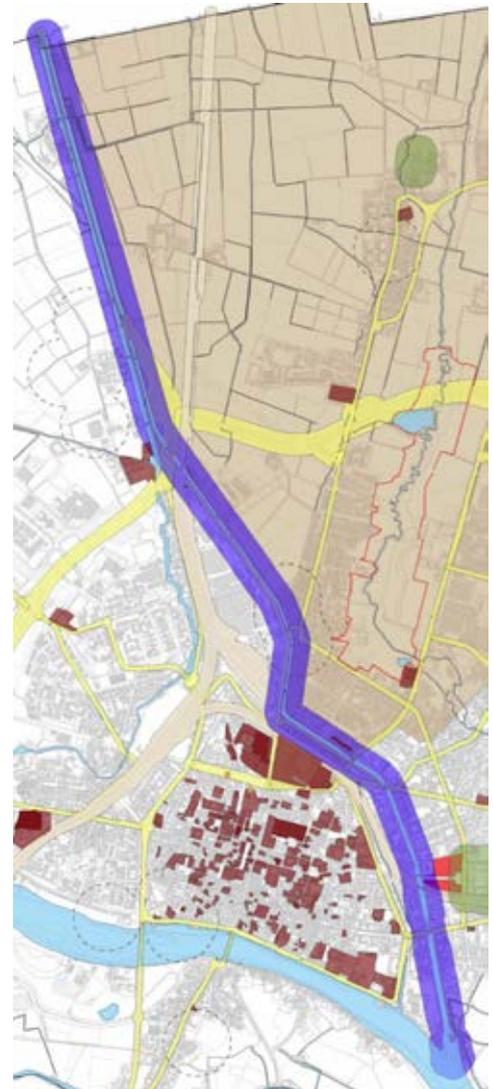
Al fine di tutelare e salvaguardare tale territorio come sistema di elevata qualità paesaggistica ed ambientale, il PTR individua sulla tavola n. 2 "**Fascia di tutela 100 m**", un ambito di salvaguardia di 100 mt. lungo entrambe le sponde dei navigli, limitatamente alle aree esterne agli ambiti dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 D. LGS. 42/2004, all'interno della quale si dovrà porre una particolare attenzione alla valorizzazione delle aree verdi, alla salvaguardia delle aree libere preservandole da trasformazioni incompatibili con gli obiettivi di qualità del paesaggio.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla percezione visiva dell'insieme tra gli spazi liberi ed edificati. In presenza di PGT adeguato ai contenuti del PTR, non è necessario che i progetti ricadenti entro la fascia di tutela dei 100 mt dal naviglio siano sottoposti ad autorizzazione regionale.

Nelle aree libere, se ubicate all'interno del tessuto urbano, possono essere acconsentiti interventi di riordino urbano, che perseguano gli obiettivi del PTR, normati all'interno del PGT o valutati all'interno delle singole autorizzazioni paesaggistiche, al momento delle progettazioni di maggior dettaglio.

All'esterno degli ambiti urbanizzati devono essere sempre tutelate le aree libere, escludendo interventi di nuova costruzione.

Il PTR, infatti, auspica che gli enti locali estendano criteri di buona progettazione, propri degli ambiti vincolati, corredati da criteri di gestione, alle aree libere contigue all'edificato e prive di qualsiasi tipo di salvaguardia, per evitare disparità di



trattamento di lotti contigui tra loro.

In relazione ad interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificato esistente all'interno della fascia di tutela dei 100 metri, nell'ottica di salvaguardare la continuità delle aree libere prossime ai Navigli, si dovrà prevedere l'arretramento delle nuove costruzioni all'esterno di tale fascia.

La fascia di tutela implica la salvaguardia delle aree e nel contempo consente di valorizzare le proprietà mediante l'utilizzo della perequazione.

L'ampliamento è consentito purché per elementi pertinenziali, nel rispetto della continuità del sistema insediativo, dei fronti urbani e della tipologia dell'edificato.

### **Fascia di tutela dei 500 mt del PTR A**

Nella fascia di tutela dei 500 mt del PTR A non è vietata l'edificazione, in quanto la norma non ha carattere prescrittivo.

Per le aree ricomprese nella suddetta fascia gli indirizzi del PTR A promuovono la conservazione delle attività agricole e la tutela della valenza ambientale, naturalistica e paesistica delle stesse, in particolare per quanto riguarda la trama dei percorsi interpoderali e del reticolo minore.

Il PTR A prevede che i PGT assumano tale fascia come continuità della Rete Ecologica regionale, indicando misure di mitigazione da prevedere qualora tale fascia venga interrotta.

### **PRINCIPALI CASI STUDIO RICADENTI NELLA FASCIA DI TUTELA DEI 100 METRI**

**I casi specifici per i quali si rendono particolarmente necessarie modifiche/perfezionamenti dell'areale della fascia di tutela dei 100 metri, sono i seguenti.**

- Aree produttive lungo Viale Certosa, situate a ovest del Naviglio. Comprende aree con previsione di destinazione artigianale produttiva che attualmente sono aree agricole. L'ambito rappresenta la possibilità di ampliamento di un'importante realtà produttiva pavese, che per restare competitiva in Europa già nel 2000 chiedeva la possibilità utilizzare queste aree con destinazione produttiva.
- Ambito di trasformazione **Area T.02. GASOMETRO**, situato alla confluenza del naviglio con il fiume Ticino.

Gli interventi riguardano il recupero di aree dismesse e di territori degradati.

- Ambiti di trasformazione **AREA T.07. NECCHI** e **T.08a SCALI FS**, con potenzialità connesse alla realizzazione di una nuova fermata FS del servizio ferroviario regionale e al sistema del Polo Sanitario San Matteo - DEA. Gli interventi riguardano il recupero di aree dismesse e di territori degradati.
- **AREA PER SPETTACOLI VIAGGIANTI**, ambito per la realizzazione di servizi comunali che insistono su aree libere e quasi del tutto agricole, situato a est del Naviglio, direttamente connesso con l'Ambito di trasformazione **AREA T.07. NECCHI**.

Trattasi di un comparto strategico per il completamento dell'offerta di servizi anche extraterritoriali.

Nei casi di aree già compromesse, come per le Aree dismesse di trasformazione, o perfettamente integrate in un tessuto già edificato e consolidato, come per i casi di espansione produttiva che rappresentano anche una risorsa economica in termini di competitività e posti di lavoro, mantenere un'inedificabilità di 100 metri dalle sponde potrebbe rappresentare un ostacolo alla rigenerazione urbana poiché pregiudicherebbe la possibilità di instaurare un nuovo dialogo paesaggistico tra il Naviglio e l'Area di Trasformazione.

In molti casi infatti elementi di mitigazione e schermature vegetali non sono sufficienti a valorizzare il Paesaggio.

Nei contesti urbani, come lo sono in particolare quelli delle aree dismesse, la valorizzazione degli elementi, naturali e artificiali, del Paesaggio avviene anche attraverso un'architettura capace di stabilire relazioni e che si ponga in rapporto dialettico con il Paesaggio stesso.

Tutti i progetti dovranno comunque garantire il rispetto del paesaggio e valorizzare il sistema paesistico ambientale, anche mediante l'applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (dGR n.11045/02) e le "Linee guida per la progettazione paesaggistica e la valorizzazione delle infrastrutture della mobilità" (dGR n. 8837/08), garantendo nel contempo la salvaguardia delle condizioni di residua potenziale navigabilità del Naviglio, in coerenza con i disposti della "Sezione 2 TURISMO - Azioni di sviluppo della navigazione" del PTR A Navigli Lombardi.

La pianificazione attuativa/progettazione garantirà il rispetto dei disposti del PTR A navigli, sezione 2 PAESAGGIO (in particolare obiettivo 2 - Riqualificare e restaurare le sponde, i manufatti idraulici e i sistemi di attraversamento del sistema naviglio, obiettivo 6 - Verificare l'Impatto paesaggistico delle nuove infrastrutture).

Il progetto urbanistico, architettonico ed edilizio dovrà salvaguardare le caratteristiche delle sponde esistenti, prevedendo un intervento coerente con il delicato contesto ambientale, rispettandone ed interpretandone i valori.

## **ANALISI PAESAGGISTICHE DI DETTAGLIO PER LA MODIFICA DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL NAVIGLIO PAVESE NEL COMUNE DI PAVIA**

### **Metodo di analisi**

La proposta di modifica della fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese si basa su un'analisi delle caratteristiche della porzione di territorio attraversata dal Naviglio, fino a definirne la sensibilità paesaggistica in scala di dettaglio.

E' stata presa in considerazione e studiata la porzione di Naviglio ritenuta significativa in termini di rapporti visuali e caratterizzata da ambiti omogenei dal punto di vista morfologico e funzionale.

Si è tenuto conto sia delle caratteristiche che il territorio presenta allo stato attuale, sia delle previsioni di sviluppo contenute nel Piano di Governo del Territorio, e in particolare degli ambiti di trasformazione e di recupero urbanistico.

La prima indagine ha riguardato l'uso del suolo lungo l'asta del Naviglio, rilevando puntualmente lo stato di fatto, base per le analisi di natura più qualitativa.

Successivamente è stata analizzata la densità insediativa, la grana dei tessuti urbani e il loro grado di frammentazione, per avere un quadro della distribuzione dell'edificato e il suo rapporto con le aree libere.

Le aree inedificate sono state analizzate dal punto di vista qualitativo, dal punto di vista della disciplina del territorio contenuta nel Piano delle Regole del PGT vigente e dal punto di vista dimensionale.

Infine è stata prodotta una carta degli sfondi e una dei margini, per mettere in luce la natura delle relazioni fisiche, visive e paesaggistiche tra le sponde del Naviglio e l'ambiente circostante.

Sulla base di questo lavoro è stato possibile elaborare una carta di dettaglio della sensibilità paesaggistica come guida per definire la proposta di modifica della fascia di tutela e di rispetto del Naviglio.

### **1) Analisi dell'uso del suolo**

L'analisi dell'uso del suolo mette in evidenza e cataloga le diverse componenti del paesaggio che caratterizzano il corso del Naviglio, individuando le categorie urbanistiche che descrivono il territorio, mettendo in luce gli elementi ricorrenti, le zone più omogenee e quelle più eterogenee, tenendo in considerazione l'evoluzione storica della città e la qualità sia del costruito sia delle aree inedificate.

L'analisi del tessuto edilizio è avvenuta mediante criteri di classificazione funzionale e storica; l'analisi degli spazi inedificati ha evidenziato la presenza di coltivazioni, verde urbano attrezzato, vegetazione spontanea, formazioni a siepe o a bosco, le quali si configurano a volte da sfondo, altre da margine.



È possibile quindi individuare alcune macro-aree all'interno della fascia analizzata:

- un'area prevalentemente agricola con insediamenti sparsi a nord,
- una zona caratterizzata dalla presenza di infrastrutture e impianti industriali in parte dismessi,
- un'area di città consolidata e storica,
- la zona sud-est del corso del naviglio, caratterizzata da tessuti più frammentati e dalla vicinanza di aree agricole e naturali lungo il Ticino.

## 2) Analisi dei tessuti e della densità

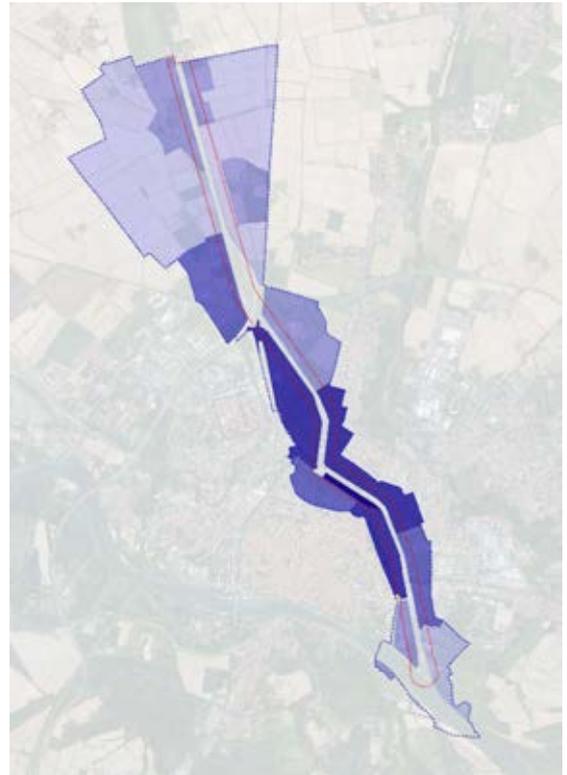
Lo studio definisce dapprima i diversi livelli di densità dell'abitato, per poi giungere; analizza poi attraverso una definizione più puntuale all'interno dei singoli quartieri e insediamenti, i vari tipi di tessuto urbano; effettua infine distinzione basata su criteri funzionali, tipologici e storici.

L'asta viene suddivisa in tre macro aree, a seconda della destinazione funzionale prevalente e dei criteri storici:

- tessuti residenziali storici,
- tessuti residenziali consolidati,
- tessuti produttivi.

Vengono inoltre evidenziati gli isolati caratterizzati da cortine edilizie compatte.

Si può notare come la densità insediativa sia massima in corrispondenza del centro storico e dell'insediamento di Borgo Calvenzano, intermedia nelle aree residenziali edificate a corona del nucleo antico, mentre muovendosi verso nord e verso sud questa gradatamente diminuisce.



## 3) Analisi della grana dei tessuti

L'analisi della grana confronta le dimensioni delle unità edilizie che compongono i diversi tessuti e le loro caratteristiche funzionali e tipologiche, distinguendo tra grana fine, media e grossa, ma anche tra grana distinta, omogenea dal punto di vista delle funzioni ospitate, e grana indistinta, disomogenea.

Come per le precedenti indagini si è scelto di analizzare il territorio prima ad una scala più ampia, suddividendolo in macro-aree omogenee, e poi più nel dettaglio.

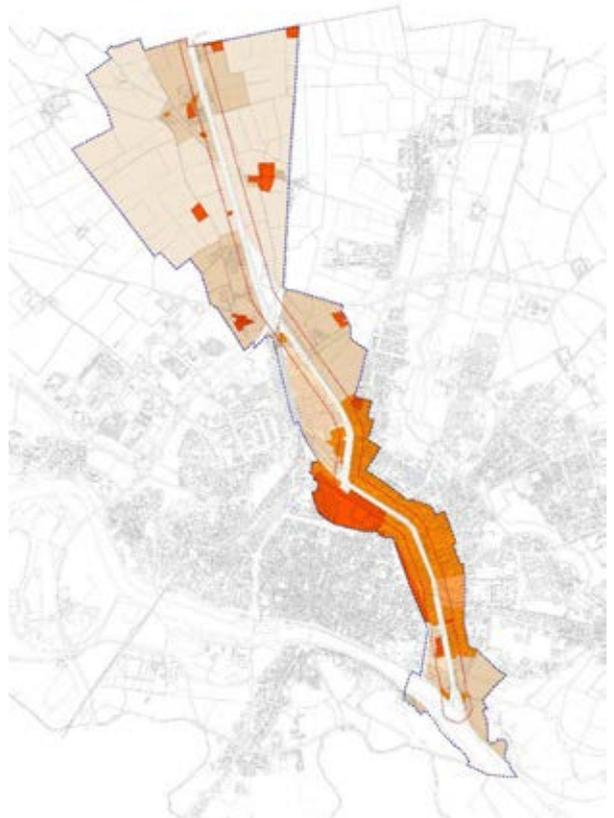
Dall'indagine emerge che gran parte dei tessuti presentano grana fine o intermedia, mentre i tessuti a grana grossa si trovano soprattutto nelle aree periferiche e agricole, associate a strutture industriali e cascine, caratterizzate da perimetri ampi.



#### 4) Analisi della frammentazione

L'analisi della frammentazione si concentra prima sulla determinazione del grado di dispersione dell'edificato sul territorio, per poi analizzare più nello specifico i tessuti.

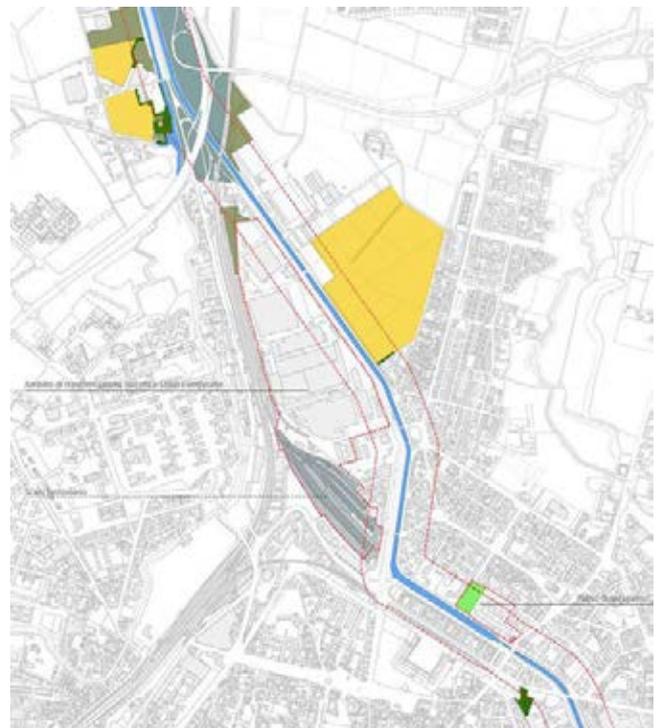
Lo studio rivela che ai margini della città consolidata esistono aree caratterizzate da tessuti frammentati e sfrangiati, nei quali il costruito si alterna ad aree inedificate spesso degradate, spazi di risulta generati dalla realizzazione di infrastrutture, terreni a uso agricolo circondati da strutture produttive o terreni compresi all'interno di aree industriali dismesse.



#### 5) Analisi delle aree libere

L'analisi delle aree libere utilizza le stesse categorie dell'analisi dell'uso del suolo, ma prende in considerazione solo gli spazi inedificati, che potrebbero essere soggetti a trasformazione in futuro.

Nell'area nord del territorio comunale e a ridosso del fiume Ticino si trovano aree agricole di valore paesaggistico, mentre ai margini della città consolidata troviamo terreni già compromessi dalla costruzione di infrastrutture o dallo sviluppo di aree produttive e residenziali.

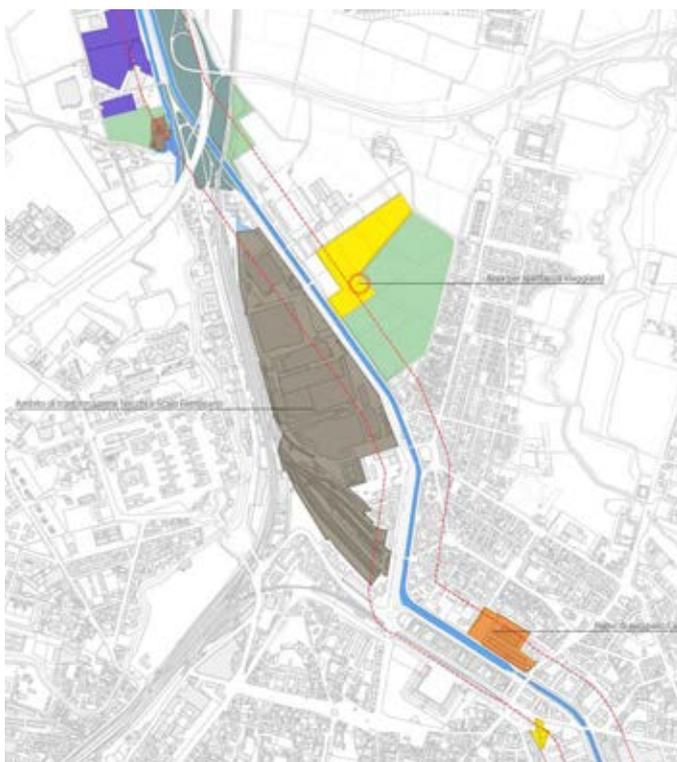


## 6) Analisi delle aree inedificate – Piano delle Regole vigente

L'analisi delle aree inedificate in relazione alla disciplina del territorio contenuta nel PDR del PGT vigente mette in luce le destinazioni funzionali e le prospettive di trasformazione previste per le aree inedificate già prese in considerazione dalla precedente analisi.

In particolare è stato evidenziato come alcune aree attualmente incolte, o ad uso agricolo sono destinate dal PGT ad attività produttive, all'insediamento di servizi pubblici.

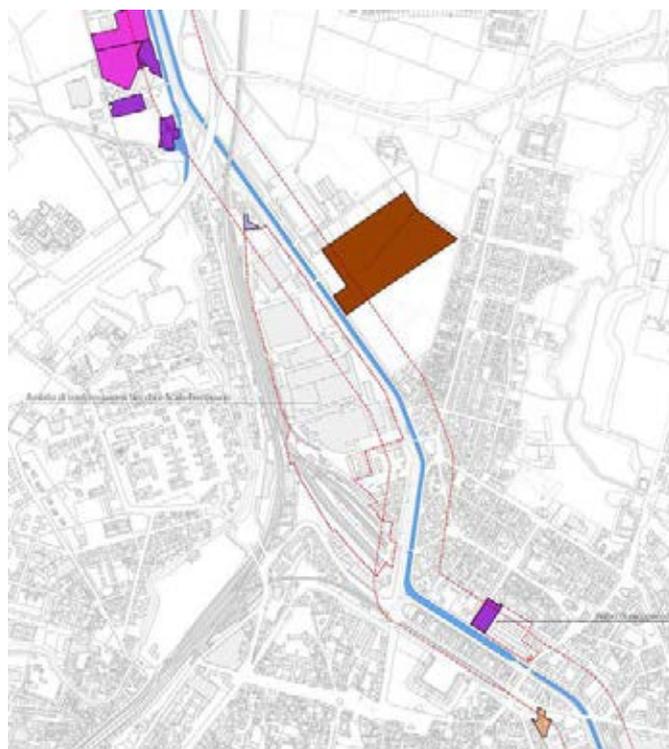
Le aree dismesse della ex. Industria Necchi e dell'ex Gasometro sono disciplinate da specifiche schede contenute nel Documento di Piano, mentre il Piano di recupero della ex caserma Tasso è disciplinato dalle Schede Attuative contenute nell'allegato C del PDR.



## 7) Analisi della classe dimensionale delle aree libere

L'analisi della classe dimensionale delle aree libere individua la dimensione delle aree inedificate che in base alla disciplina del territorio del PDR sono suscettibili di trasformazione urbanistica. Lo studio tiene conto anche dei dati catastali e distingue aree sulle quali si svilupperanno prevalentemente attività private da aree destinate a ospitare servizi pubblici.

Per le aree private si è scelta come soglia dimensionale minima 400 mq, corrispondenti alla superficie minima di un lotto edificabile secondo quanto stabilito dall'art.2 del PDR del PGT vigente.



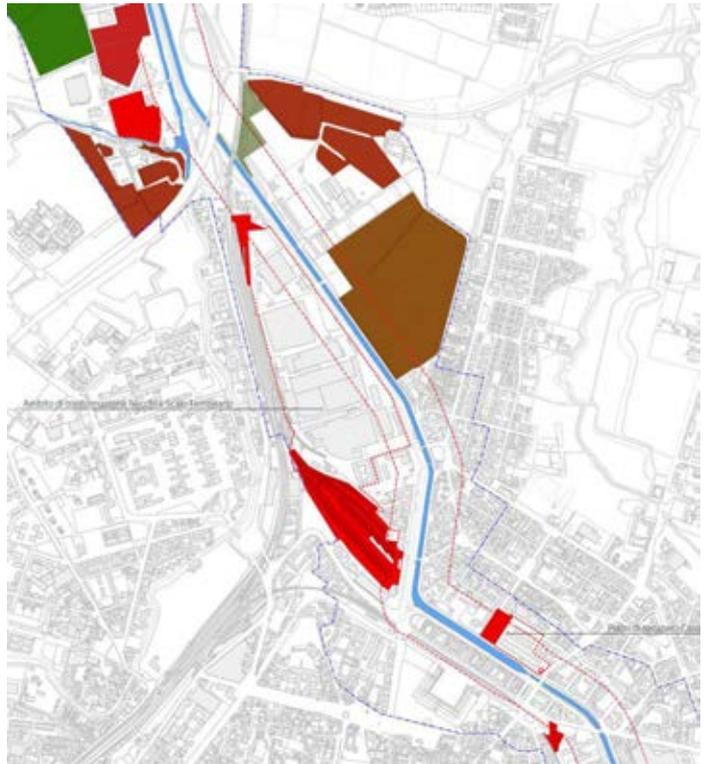
## 8) Analisi del grado di interclusione delle aree libere

L'analisi del grado di interclusione delle aree libere indica il livello di integrazione delle aree considerate nel contesto urbanizzato della città, caratterizzato da un alto grado di impermeabilizzazione dei terreni e dall'interruzione dei corridoi ecologici.

Sono stati considerati come fattori di interclusione sia la presenza di edifici sia di infrastrutture stradali e ferroviarie.

Dallo studio è emerso che le aree agricole che si estendono a nord della città e alla confluenza tra Naviglio e Ticino presentano un basso grado di interclusione, mentre ai margini del territorio urbanizzato, in corrispondenza della Tangenziale est e all'interno della zona industriale nord di Cascina Campeggi, si trovano terreni agricoli e incolti più o meno fortemente interclusi.

Anche le aree agricole comprese tra la Tangenziale nord, lo stadio, il corso del Naviglio e Via Olevano presentano un discreto livello di interclusione, così come gli spazi aperti incolti presenti all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione dell'ex Gasometro.



## 9) Analisi dei margini

L'analisi dei margini prende in considerazione la natura e la consistenza dei margini che mettono in relazione o separano le sponde del Naviglio con il contesto territoriale.

Sono state individuate quattro tipologie di margine:

- margine forte - ostacolo di natura fisica, che impedisce il passaggio e anche la vista.
- margine forte - ostacolo di natura fisica, che impedisce il passaggio e a tratti anche la vista.
- margine forte - ostacolo di natura fisica, che impedisce il passaggio ma non pone limiti alla vista.
- margine debole - non presenta ostacoli, né per il passaggio né per la vista. I margini forti sono costituiti soprattutto da cortine edilizie, recinti



di abitazioni private e attività produttive, ma anche siepi, boschi e terrapieni legati alle infrastrutture viarie e ferroviarie.

I margini deboli, invece sono costituiti soprattutto dai fossi che delimitano i terreni agricoli e dalle soglie di accesso agli assi viari che si aprono lungo il corso del Naviglio.

## 10) Analisi dello sfondo

L'analisi dello sfondo individua la profondità che lo sguardo può raggiungere a partire dalle sponde del Naviglio, e descrive la natura e la consistenza degli sfondi stessi, permettendo di valutare la presenza di prospettive o scorci che necessitano di essere tutelati.

Dall'indagine si evince che il territorio agricolo a nord della città presenta visuali ampie, limitate dalla presenza di siepi, filari di alberi e alcune cascine isolate.

A partire dal punto in cui la Tangenziale di Pavia affianca il Naviglio la visuale viene limitata dalle infrastrutture, dai recinti delle strutture industriali e sportive.

All'interno del tessuto della città consolidata, prevalentemente residenziale, lo sguardo è limitato dalla presenza dell'edificato e si estende prospetticamente in corrispondenza degli assi viari che incrociano il canale, che si presenta fiancheggiato da filari di alberi in diversi tratti.

Infine la vista torna ad allargarsi nella zona del Confluente, dove la visuale si apre sul fiume Ticino, anche se parzialmente limitata da macchie di vegetazione.

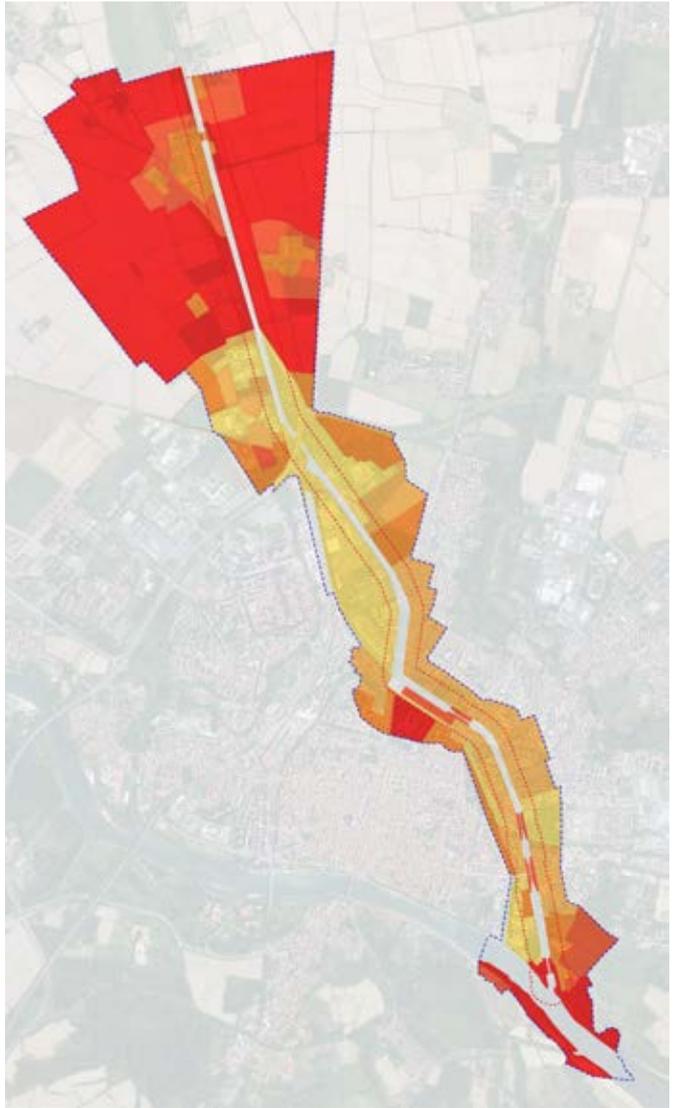


## 11) Carta per la tutela della valenza ambientale, naturalistica e paesistica

A partire dalle analisi effettuate è stato possibile tracciare una carta della sensibilità paesaggistica.

È stata riconosciuta la massima sensibilità alle aree agricole a nord della città, alla porzione di centro storico lambita dal corso del Naviglio, alle aree intorno alle conche di navigazione e alla zona del Confluente, dove il Naviglio sfocia nel Ticino e sono presenti aree agricole e di vegetazione naturale.

La sensibilità più bassa è assegnata alle aree interessate da impianti industriali, infrastrutture e aree dismesse, tra Viale Certosa, la tangenziale e il complesso ex Necchi – Scalo Ferroviario e all'area dismessa del Gasometro.



## 12) Proposta di modifica della fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese

La proposta di modifica prevede un'estensione della fascia di rispetto nelle aree alle quali è stata riconosciuta la maggiore sensibilità paesaggistica, in particolare le aree agricole e la zona del Confluente, mentre si propone un restringimento in corrispondenza dei tessuti della città consolidata, degli snodi infrastrutturali e delle aree dismesse e produttive, le quali presentano condizioni ambientali e paesaggistiche già compromesse o degradate.

La dimensione minima della fascia di rispetto è di 20 mt lungo le due sponde.

Le aree oggetto di tutela di inedificabilità passano da 1.480.969mq a 1.321.982mq, secondo la presente proposta.



### Proposta di integrazione normativa

All'interno della fascia di tutela e di rispetto è ammessa la realizzazione di **opere e infrastrutture pubbliche e di interesse generale** come definite ai sensi dell'art. 5 comma 1 delle NTA del PDS.

# IOTESI DI MODIFICA DELLA FASCIA DI TUTELA E DI RISPETTO DEL NAVIGLIO PAVESE

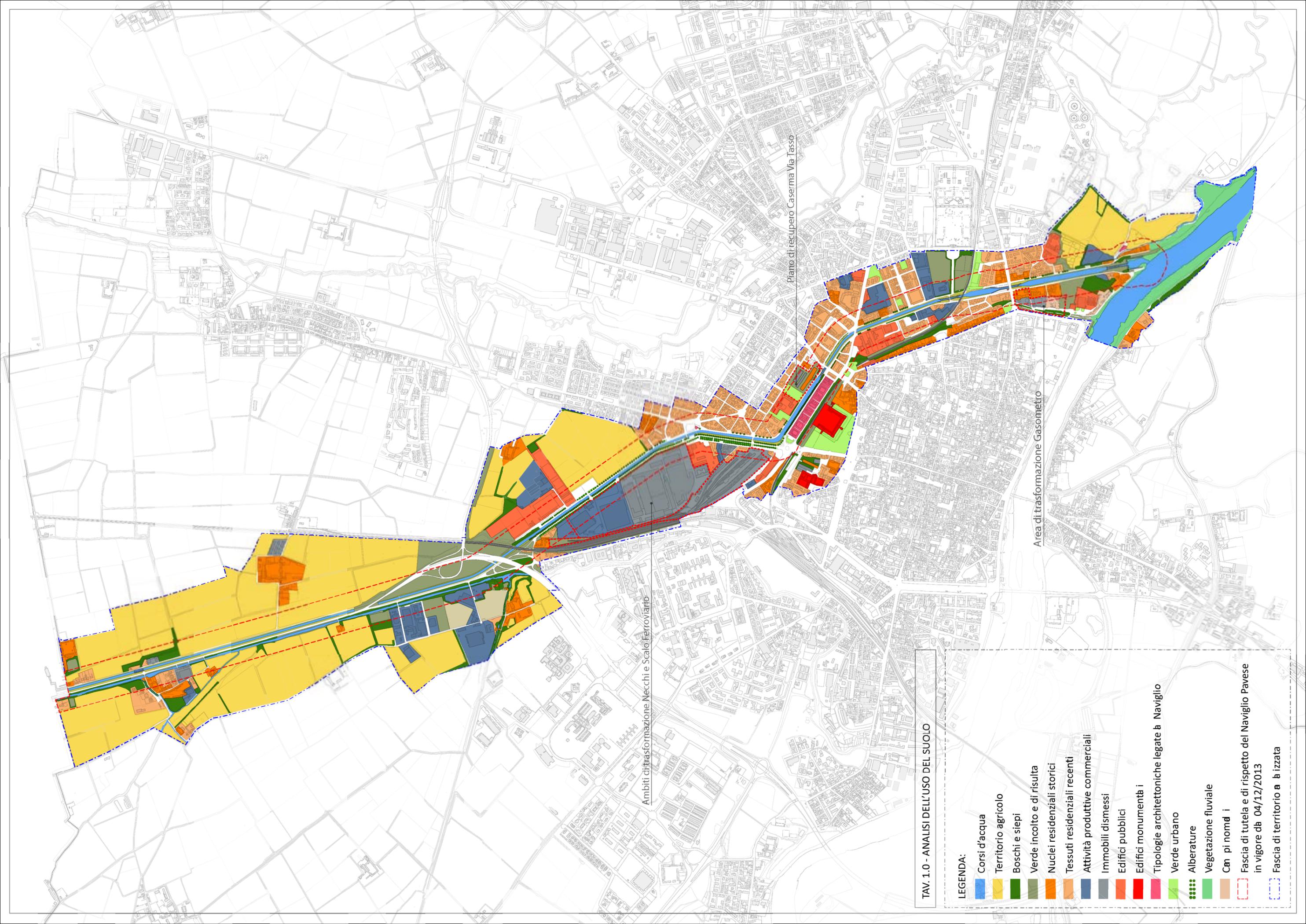
---



## ANALISI DELL'USO DEL SUOLO

---





TAV. 1.0 - ANALISI DELL'USO DEL SUOLO

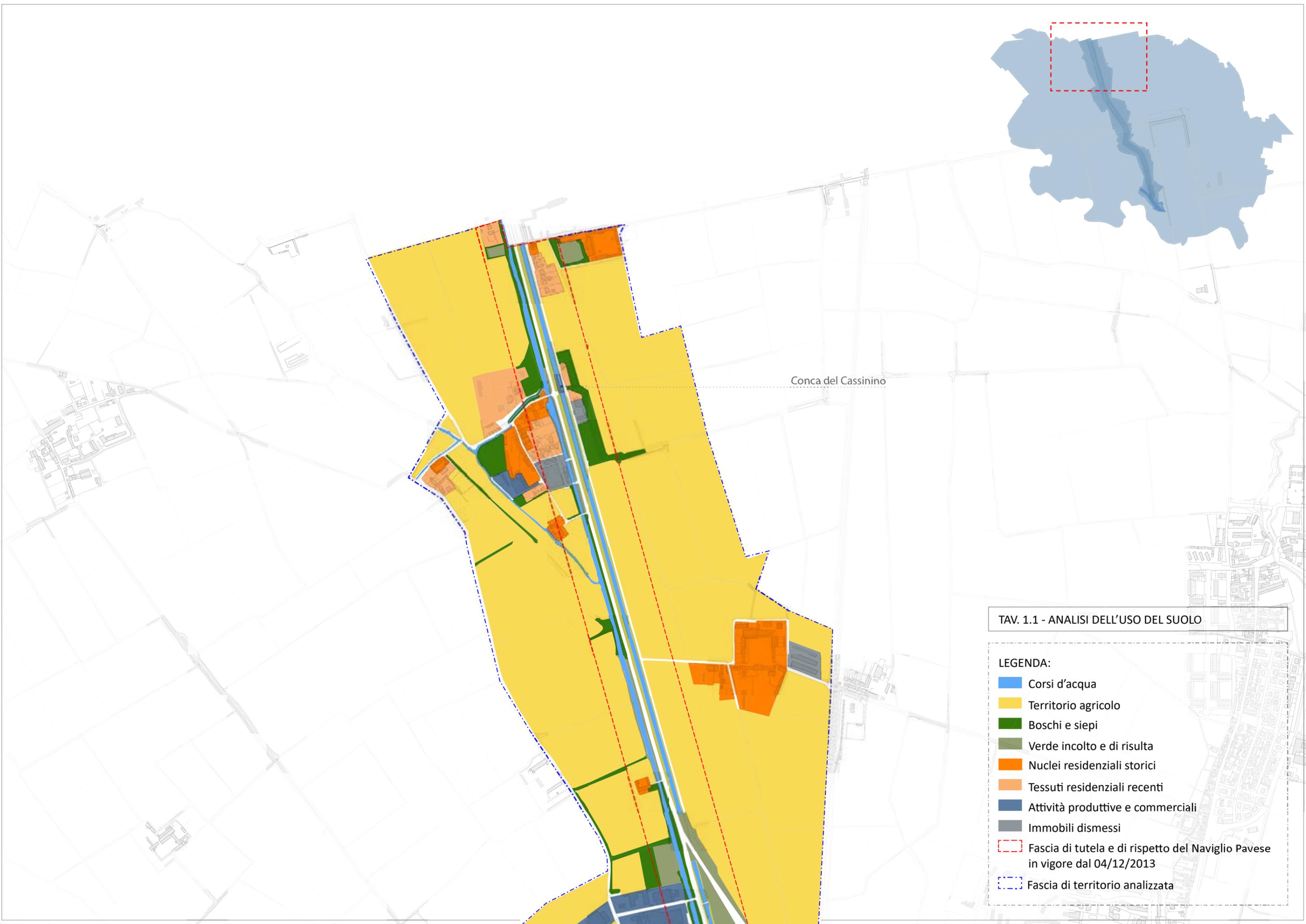
LEGENDA:

- Corsi d'acqua
- Territorio agricolo
- Boschi e siepi
- Verde incolto e di risulta
- Nuclei residenziali storici
- Tessuti residenziali recenti
- Attività produttive commerciali
- Immobili dismessi
- Edifici pubblici
- Edifici monumentali
- Tipologie architettoniche legate al Naviglio
- Verde urbano
- Alberature
- Vegetazione fluviale
- Canali
- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore da 04/12/2013
- Fascia di territorio abitato

Ambiti di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

Prato di recupero Caserma Via Tasso

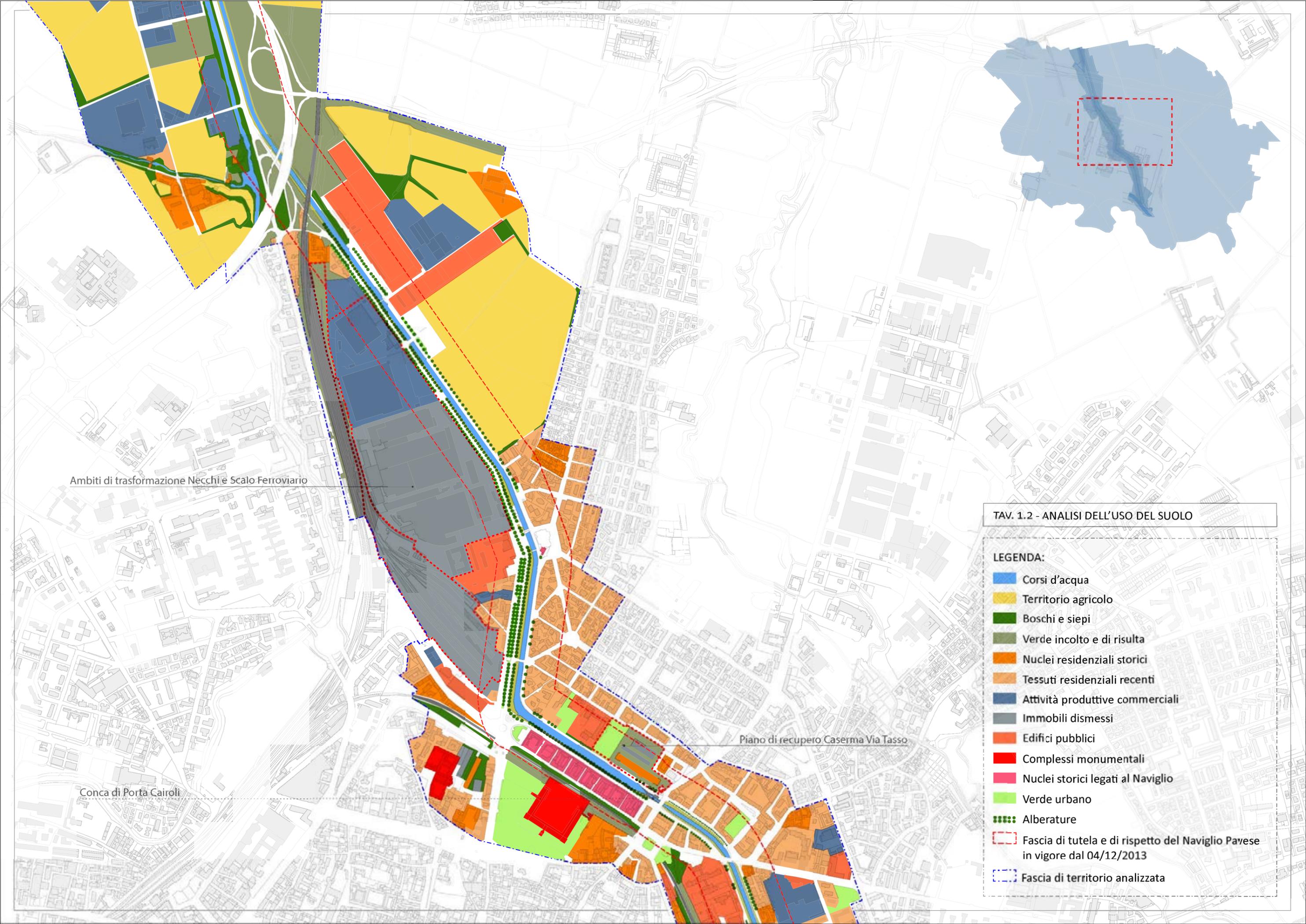
Area di trasformazione Gasometro



Conca del Cassinino

TAV. 1.1 - ANALISI DELL'USO DEL SUOLO

- LEGENDA:
- Corsi d'acqua
  - Territorio agricolo
  - Boschi e siepi
  - Verde incolto e di risulta
  - Nuclei residenziali storici
  - Tessuti residenziali recenti
  - Attività produttive e commerciali
  - Immobili dismessi
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
  - Fascia di territorio analizzata



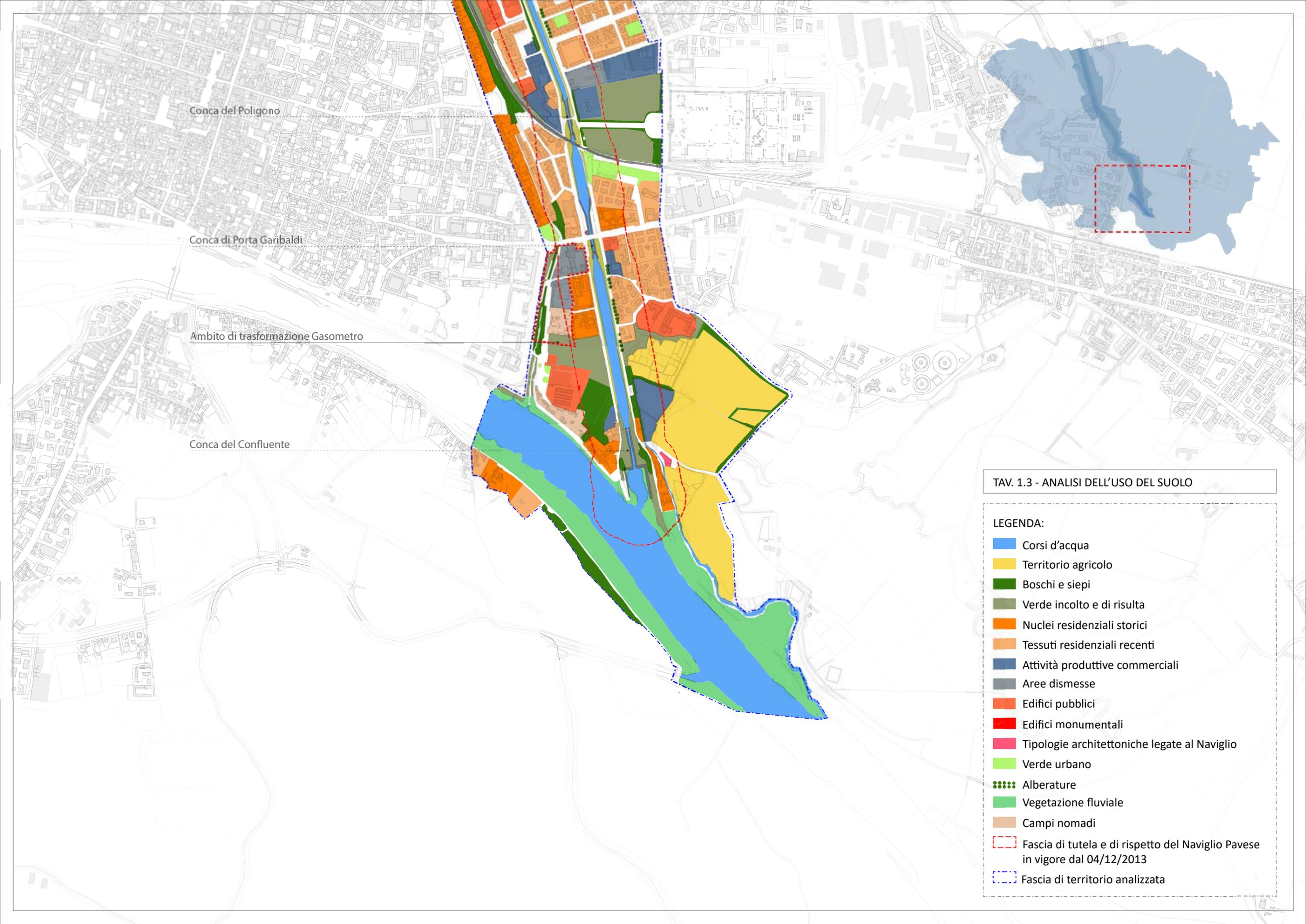
TAV. 1.2 - ANALISI DELL'USO DEL SUOLO

- LEGENDA:**
- Corsi d'acqua
  - Territorio agricolo
  - Boschi e siepi
  - Verde incolto e di risulta
  - Nuclei residenziali storici
  - Tessuti residenziali recenti
  - Attività produttive commerciali
  - Immobili dismessi
  - Edifici pubblici
  - Complessi monumentali
  - Nuclei storici legati al Naviglio
  - Verde urbano
  - ⋯ Alberature
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
  - Fascia di territorio analizzata

Ambiti di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

Piano di recupero Caserma Via Tasso

Conca di Porta Cairoli



Conca del Poligono

Conca di Porta Garibaldi

Ambito di trasformazione Gasometro

Conca del Confluente

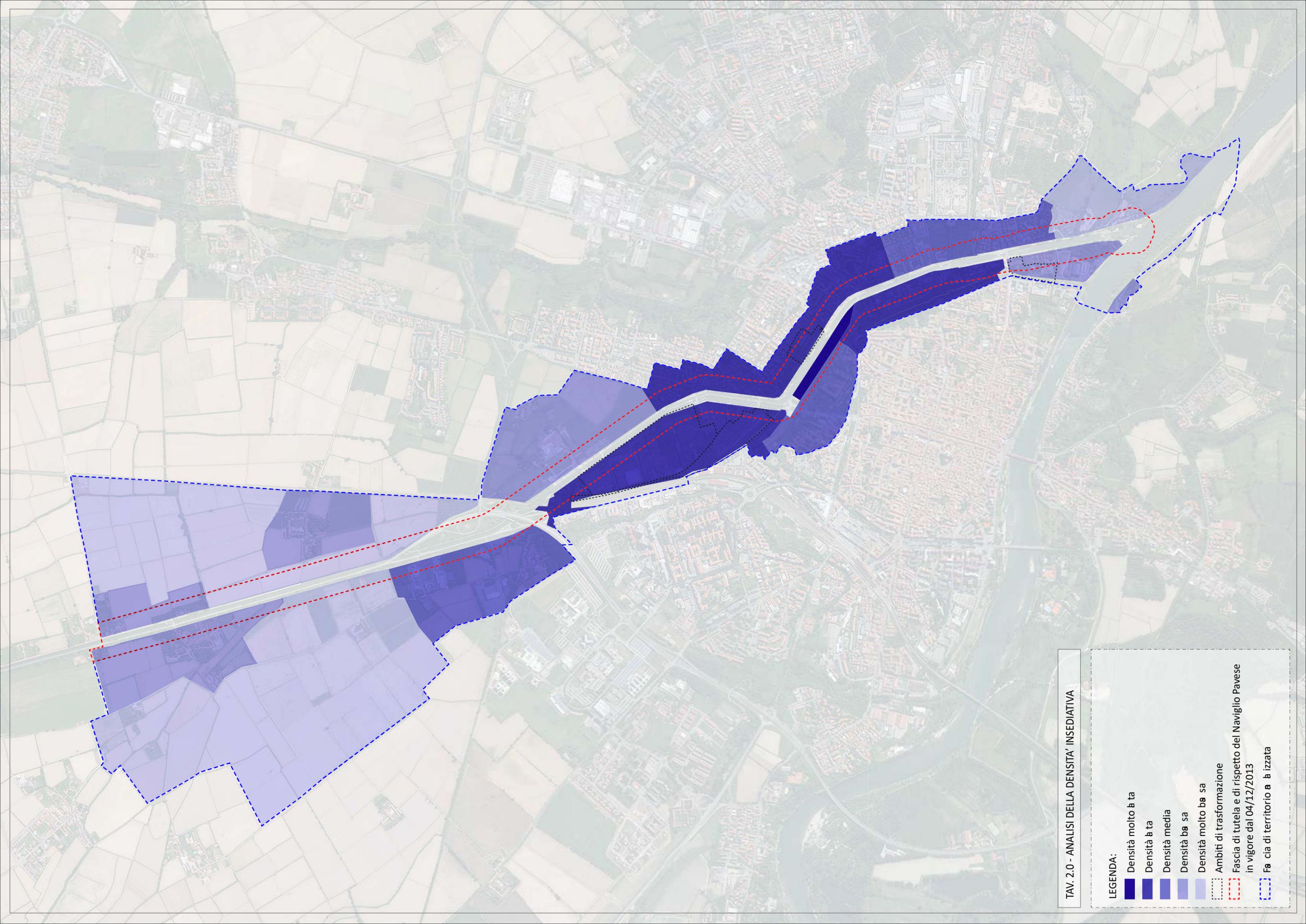
TAV. 1.3 - ANALISI DELL'USO DEL SUOLO

- LEGENDA:
- Corsi d'acqua
  - Territorio agricolo
  - Boschi e siepi
  - Verde incolto e di risulta
  - Nuclei residenziali storici
  - Tessuti residenziali recenti
  - Attività produttive commerciali
  - Aree dismesse
  - Edifici pubblici
  - Edifici monumentali
  - Tipologie architettoniche legate al Naviglio
  - Verde urbano
  - Alberature
  - Vegetazione fluviale
  - Campi nomadi
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
  - Fascia di territorio analizzata

## ANALISI DEI TESSUTI E DELLA DENSITA'

---





TAV. 2.0 - ANALISI DELLA DENSITA' INSEDIATIVA

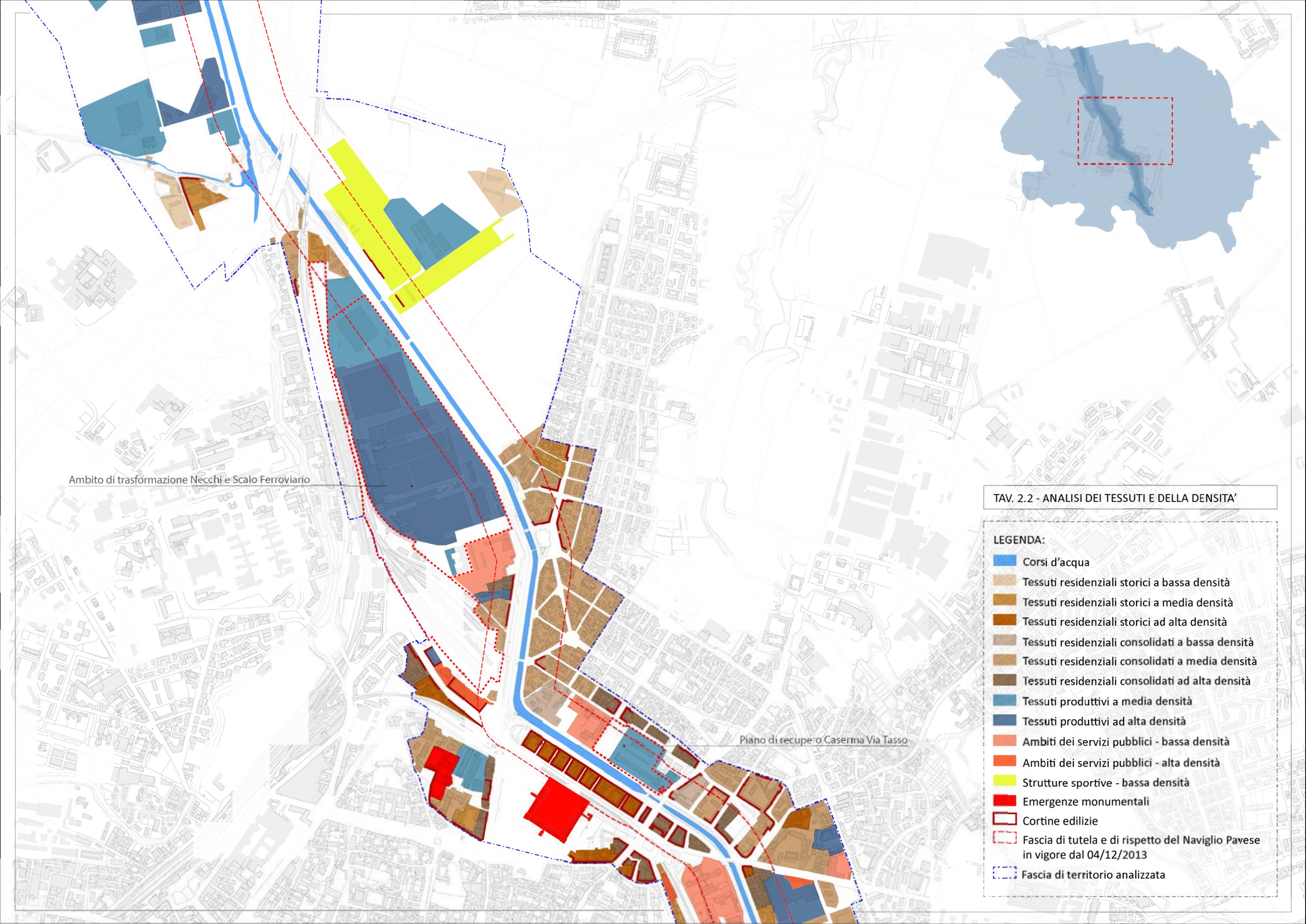
LEGENDA:

- Densità molto alta
- Densità alta
- Densità media
- Densità bassa
- Densità molto bassa
- Ambiti di trasformazione
- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
- Fascia di territorio attrezzata



TAV. 2.1 - ANALISI DEI TESSUTI E DELLA DENSITA'

- LEGENDA:
- Corsi d'acqua
  - Tessuti residenziali storici a bassa densità
  - Tessuti residenziali storici a media densità
  - Tessuti residenziali consolidati a bassa densità
  - Tessuti residenziali consolidati a media densità
  - Tessuti produttivi a media densità
  - Tessuti produttivi ad alta densità
  - Cortine edilizie
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
  - Fascia di territorio analizzata



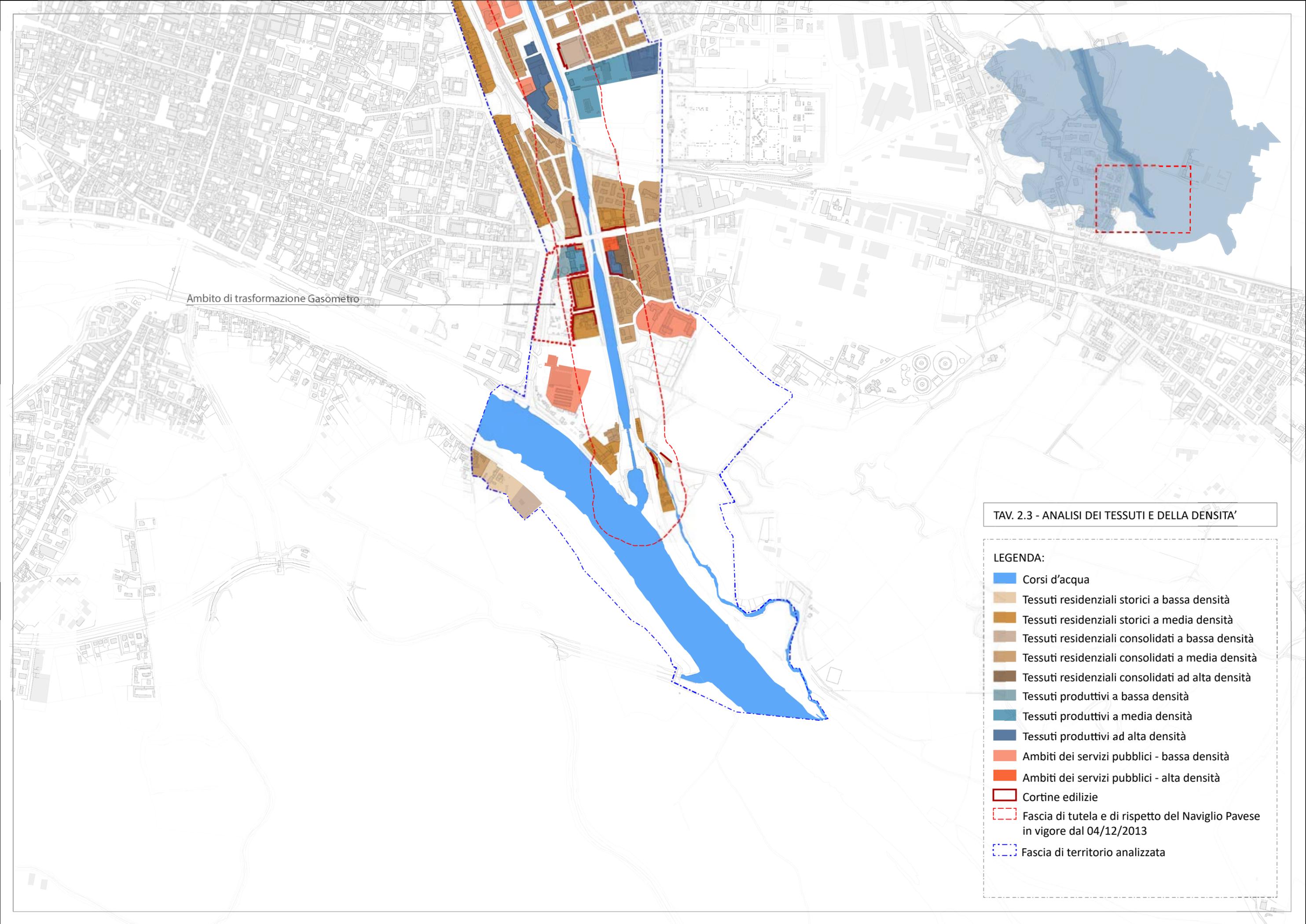
Ambito di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

Piano di recupero Caserma Via Tasso

TAV. 2.2 - ANALISI DEI TESSUTI E DELLA DENSITA'

LEGENDA:

- Corsi d'acqua
- Tessuti residenziali storici a bassa densità
- Tessuti residenziali storici a media densità
- Tessuti residenziali storici ad alta densità
- Tessuti residenziali consolidati a bassa densità
- Tessuti residenziali consolidati a media densità
- Tessuti residenziali consolidati ad alta densità
- Tessuti produttivi a media densità
- Tessuti produttivi ad alta densità
- Ambiti dei servizi pubblici - bassa densità
- Ambiti dei servizi pubblici - alta densità
- Strutture sportive - bassa densità
- Emergenze monumentali
- Cortine edilizie
- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
- Fascia di territorio analizzata



Ambito di trasformazione Gasometro

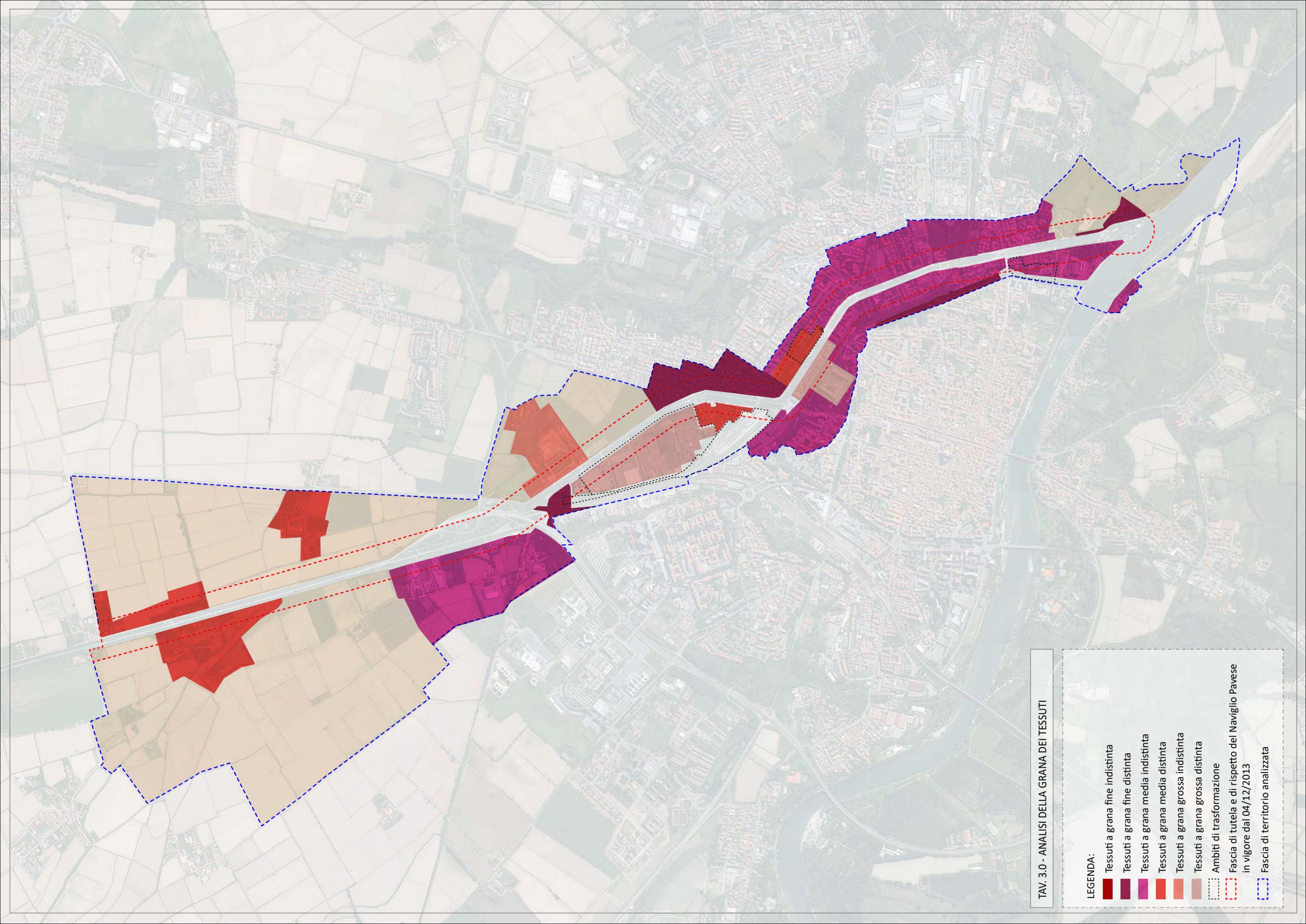
TAV. 2.3 - ANALISI DEI TESSUTI E DELLA DENSITA'

- LEGENDA:
- Corsi d'acqua
  - Tessuti residenziali storici a bassa densità
  - Tessuti residenziali storici a media densità
  - Tessuti residenziali consolidati a bassa densità
  - Tessuti residenziali consolidati a media densità
  - Tessuti residenziali consolidati ad alta densità
  - Tessuti produttivi a bassa densità
  - Tessuti produttivi a media densità
  - Tessuti produttivi ad alta densità
  - Ambiti dei servizi pubblici - bassa densità
  - Ambiti dei servizi pubblici - alta densità
  - Cortine edilizie
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
  - Fascia di territorio analizzata

## ANALISI DELLA GRANA DEI TESSUTI

---





TAV. 3.0 - ANALISI DELLA GRANA DEI TESSUTI

LEGENDA:

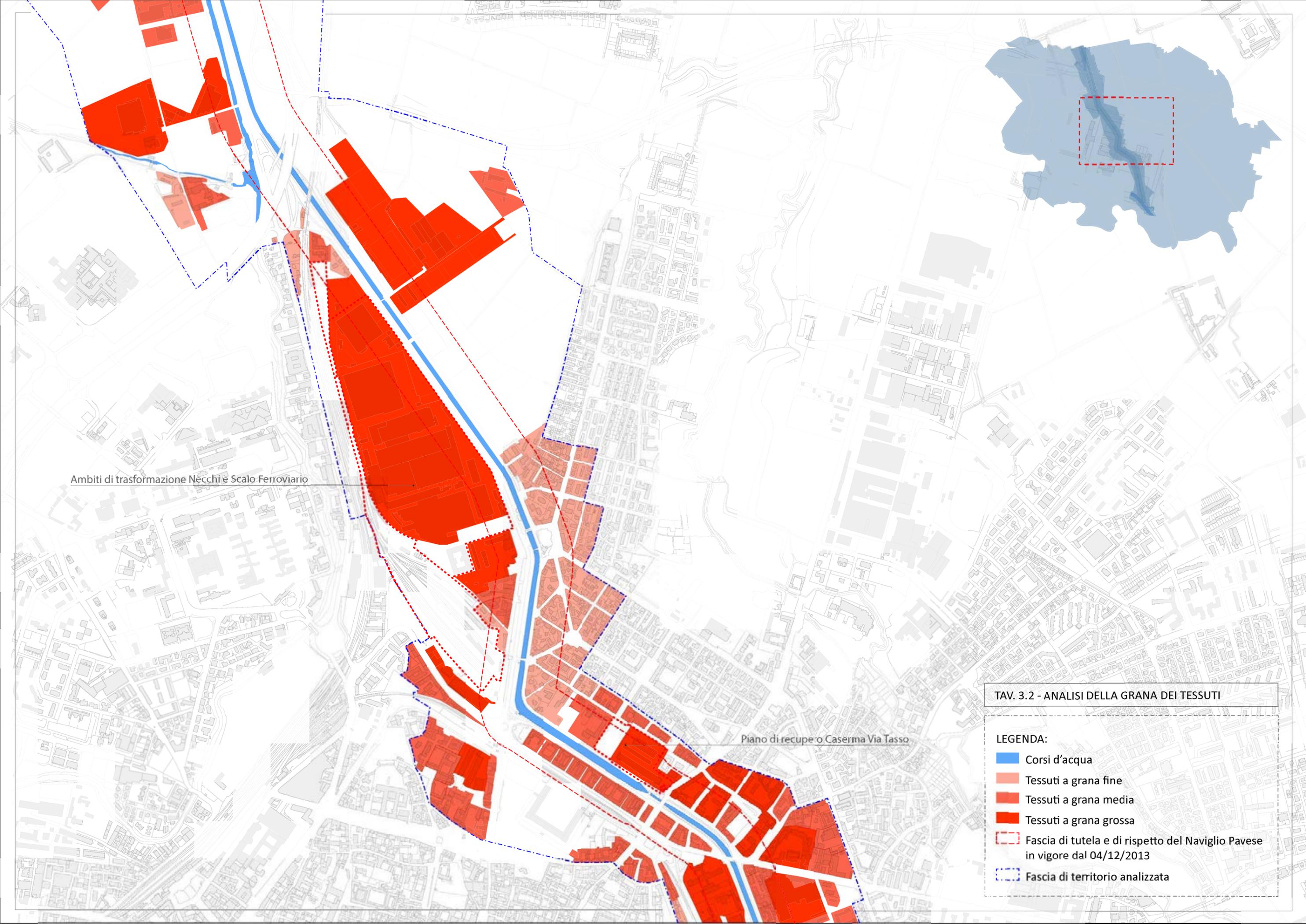
- Tessuti a grana fine indistinta
- Tessuti a grana fine distinta
- Tessuti a grana media indistinta
- Tessuti a grana media distinta
- Tessuti a grana grossa indistinta
- Tessuti a grana grossa distinta
- Ambiti di trasformazione
- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
- Fascia di territorio analizzata



**TAV. 3.1 - ANALISI DELLA GRANA DEI TESSUTI**

**LEGENDA:**

- Corsi d'acqua
- Tessuti a grana fine
- Tessuti a grana media
- Tessuti a grana grossa
- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
- Fascia di territorio analizzata



Ambiti di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

Piano di recupero Caserma Via Tasso

TAV. 3.2 - ANALISI DELLA GRANA DEI TESSUTI

LEGENDA:

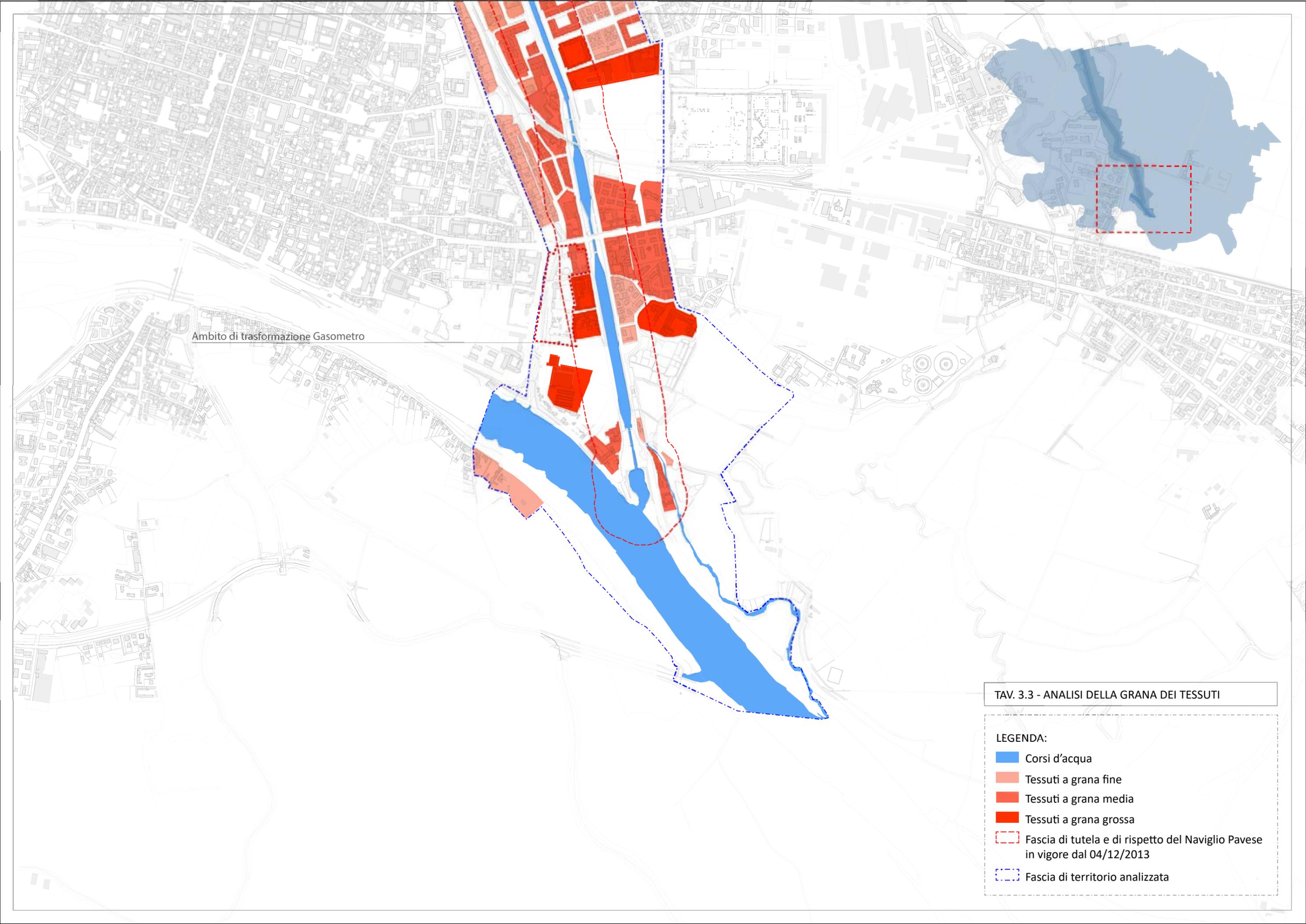
-  Corsi d'acqua
-  Tessuti a grana fine
-  Tessuti a grana media
-  Tessuti a grana grossa
-  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
-  Fascia di territorio analizzata

Ambito di trasformazione Gasometro

TAV. 3.3 - ANALISI DELLA GRANA DEI TESSUTI

LEGENDA:

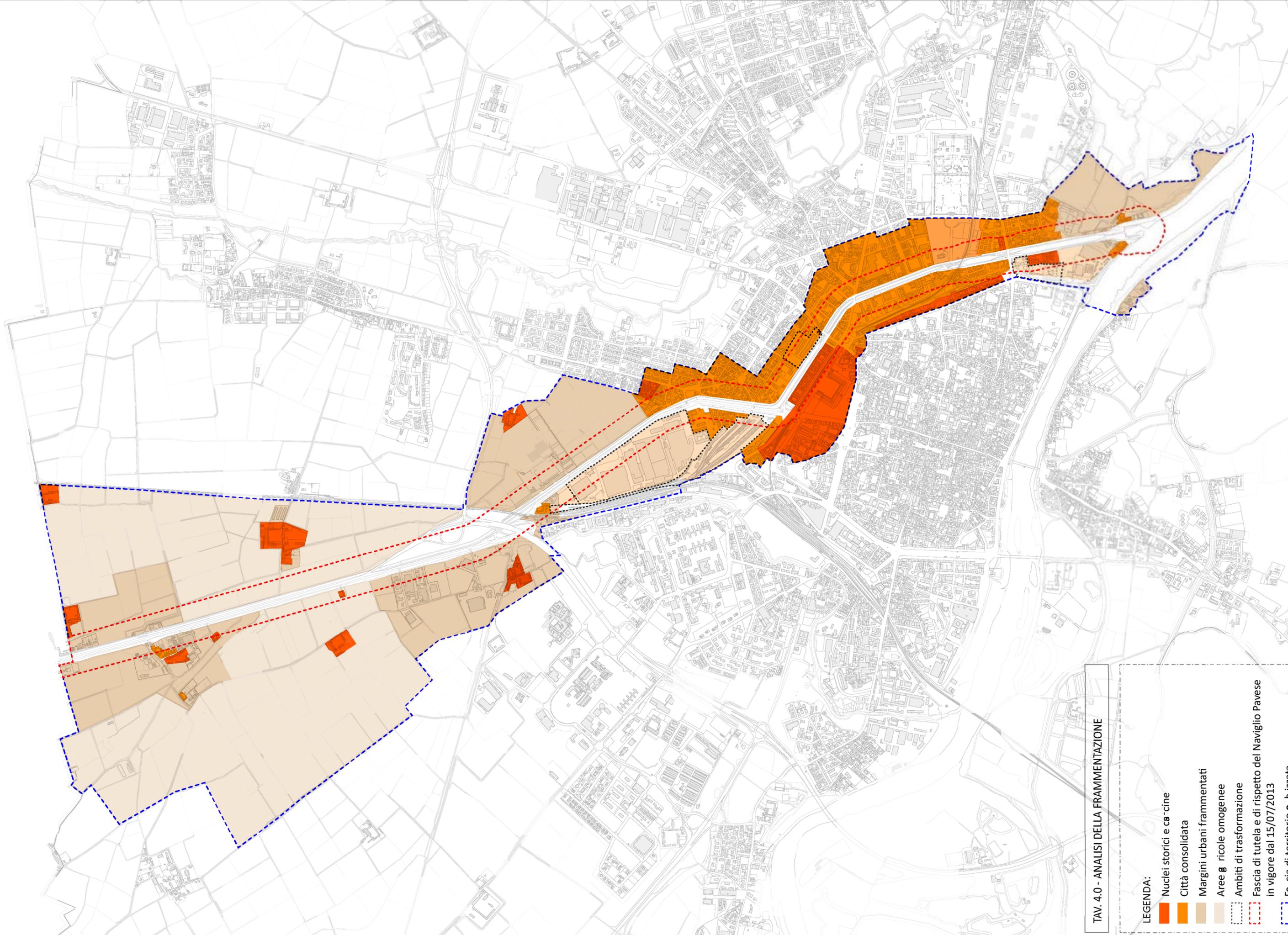
-  Corsi d'acqua
-  Tessuti a grana fine
-  Tessuti a grana media
-  Tessuti a grana grossa
-  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
-  Fascia di territorio analizzata



## ANALISI DELLA FRAMMENTAZIONE

---





TAV. 4.0 - ANALISI DELLA FRAMMENTAZIONE

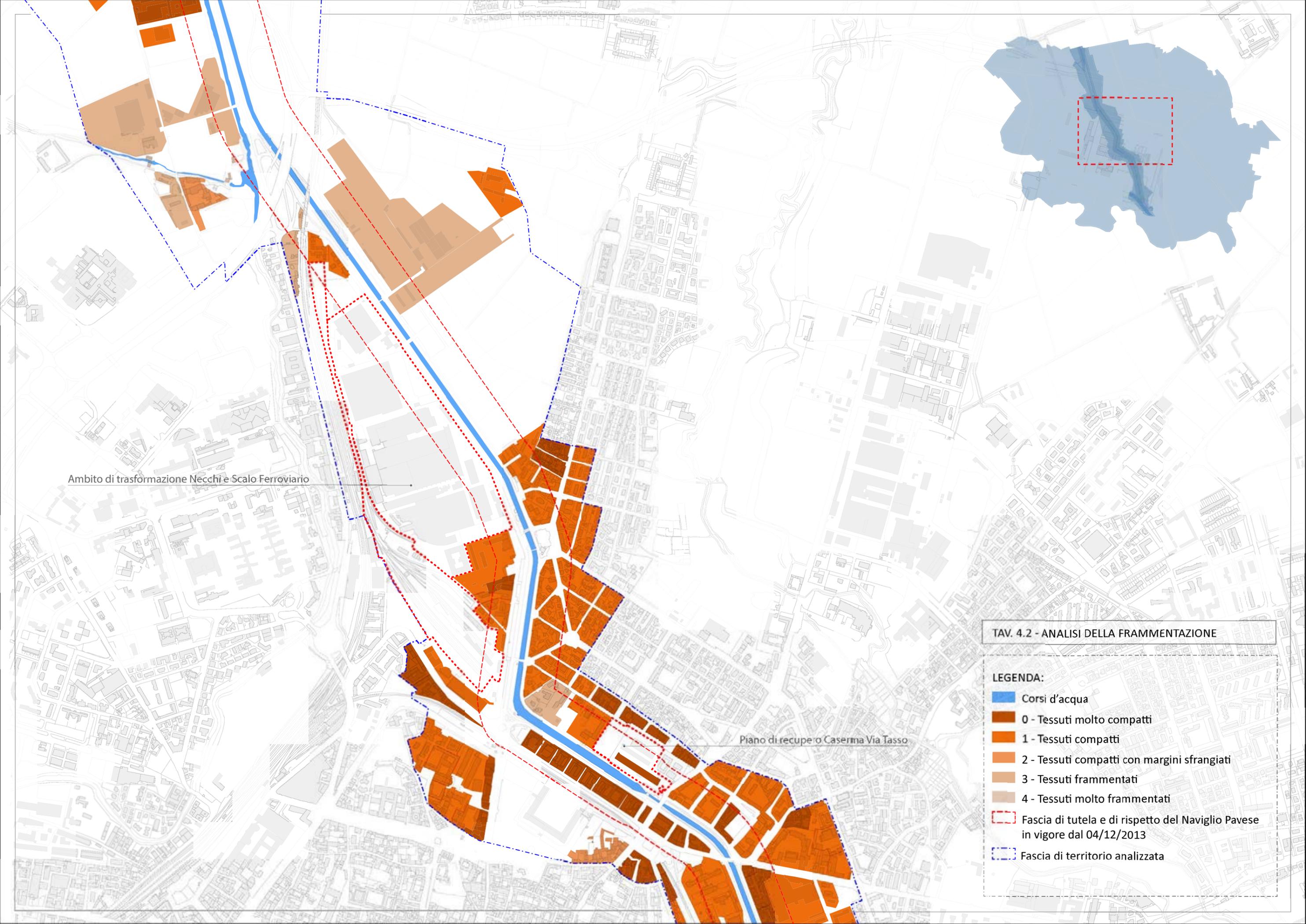
LEGENDA:

- Nuclei storici e caratteristici
- Città consolidata
- Margini urbani frammentati
- Aree di ricolo omogenee
- Ambiti di trasformazione
- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 15/07/2013
- Fascia di territorio abitato



TAV. 4.1 - ANALISI DELLA FRAMMENTAZIONE

- LEGENDA:
-  Corsi d'acqua
  -  0 - Tessuti molto compatti
  -  1 - Tessuti compatti
  -  2 - Tessuti compatti con margini sfrangiati
  -  3 - Tessuti frammentati
  -  4 - Tessuti molto frammentati
  -  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
  -  Fascia di territorio analizzata



Ambito di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

Piano di recupero Caserma Via Tasso

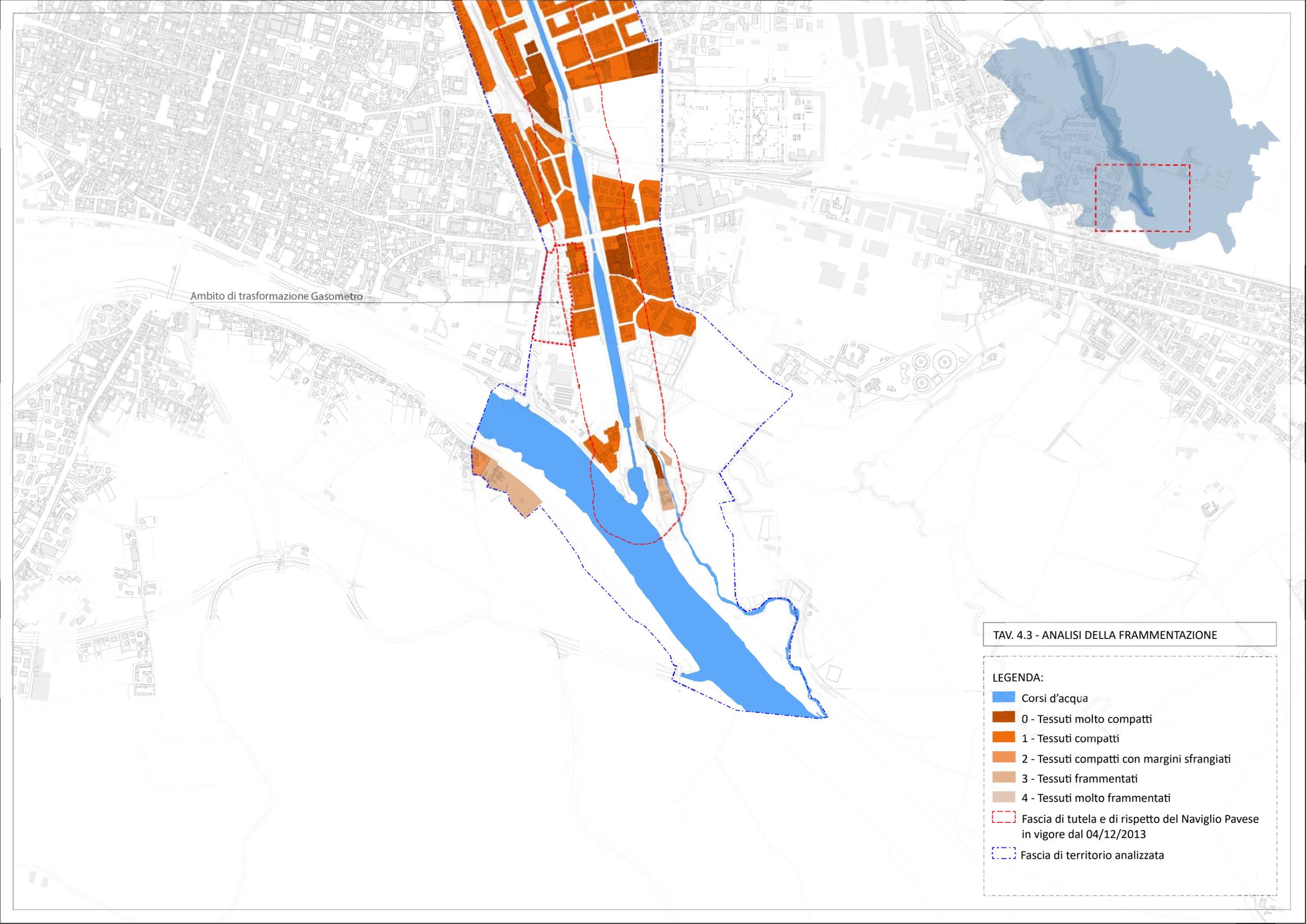
TAV. 4.2 - ANALISI DELLA FRAMMENTAZIONE

- LEGENDA:**
- Corsi d'acqua
  - 0 - Tessuti molto compatti
  - 1 - Tessuti compatti
  - 2 - Tessuti compatti con margini sfrangiati
  - 3 - Tessuti frammentati
  - 4 - Tessuti molto frammentati
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
  - Fascia di territorio analizzata

Ambito di trasformazione Gasometro

TAV. 4.3 - ANALISI DELLA FRAMMENTAZIONE

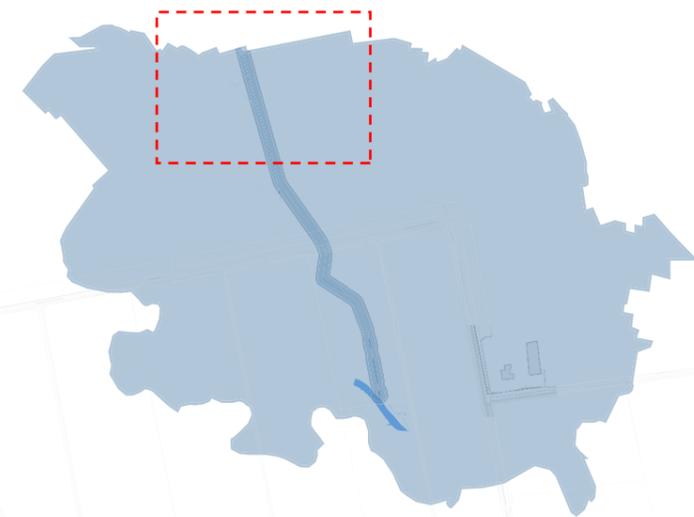
- LEGENDA:
-  Corsi d'acqua
  -  0 - Tessuti molto compatti
  -  1 - Tessuti compatti
  -  2 - Tessuti compatti con margini sfrangiati
  -  3 - Tessuti frammentati
  -  4 - Tessuti molto frammentati
  -  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
  -  Fascia di territorio analizzata



## ANALISI DELLE AREE LIBERE

---

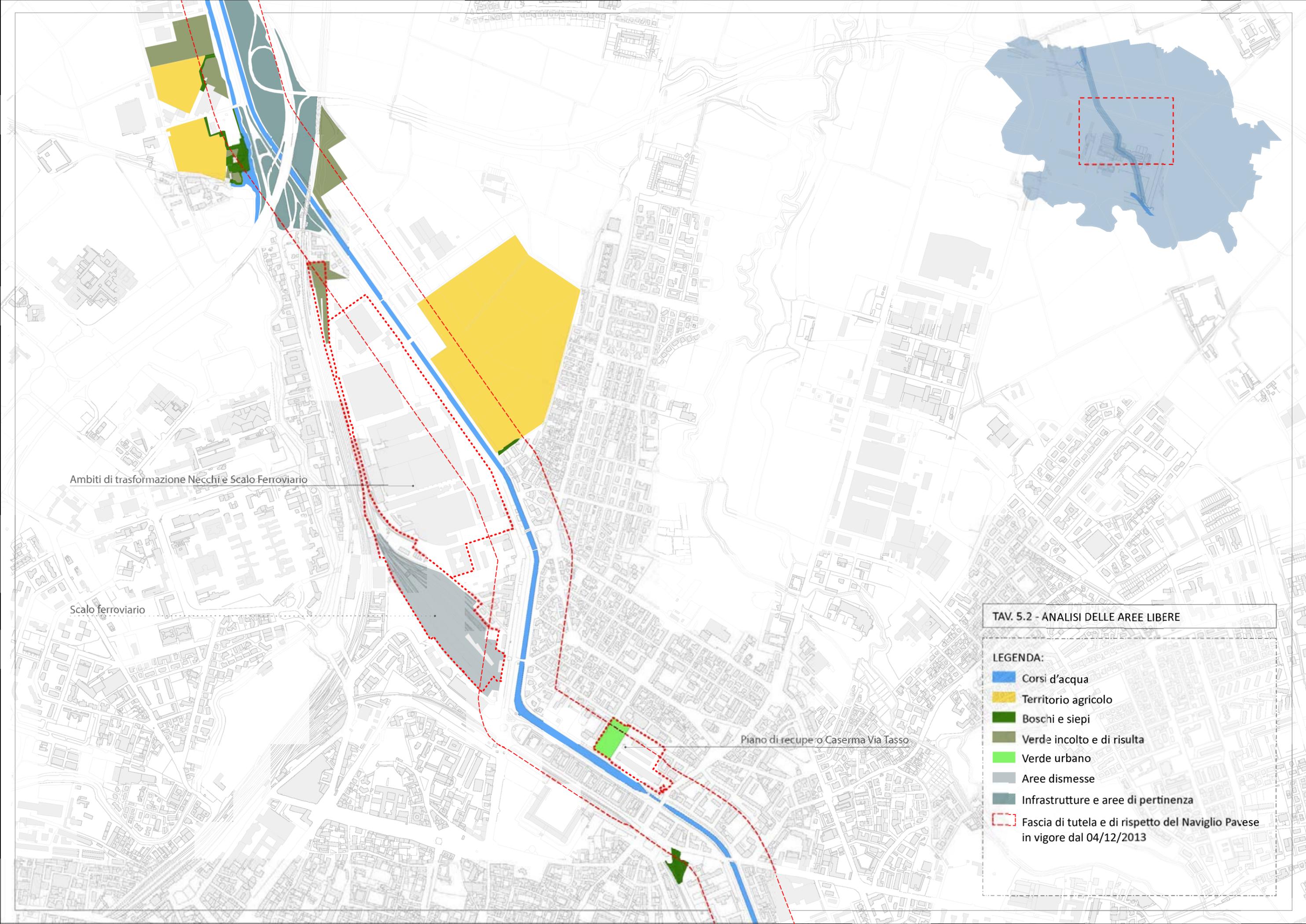




TAV. 5.1 - ANALISI DELLE AREE LIBERE

LEGENDA:

-  Corsi d'acqua
-  Territorio agricolo
-  Boschi e siepi
-  Verde incolto e di risulta
-  Aree dismesse
-  Aree di pertinenza delle infrastrutture
-  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013



**TAV. 5.2 - ANALISI DELLE AREE LIBERE**

**LEGENDA:**

- Corsi d'acqua
- Territorio agricolo
- Boschi e siepi
- Verde incolto e di risulta
- Verde urbano
- Aree dismesse
- Infrastrutture e aree di pertinenza
- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013

Ambiti di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

Scalo ferroviario

Piano di recupero Caserma Via Tasso

Ambito di trasformazione Gasometro

TAV. 5.3 - ANALISI DELLE AREE LIBERE

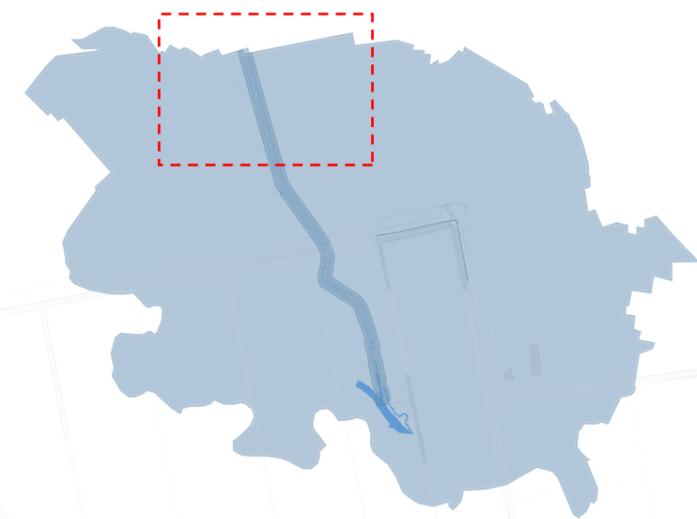
LEGENDA:

-  Corsi d'acqua
-  Territorio agricolo
-  Boschi e siepi
-  Verde incolto e di risulta
-  Verde urbano
-  Attività produttive
-  Campi nomadi
-  Aree dismesse
-  Aree di pertinenza delle infrastrutture
-  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013

ANALISI DELLE AREE INDEDIFICATE - PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

---

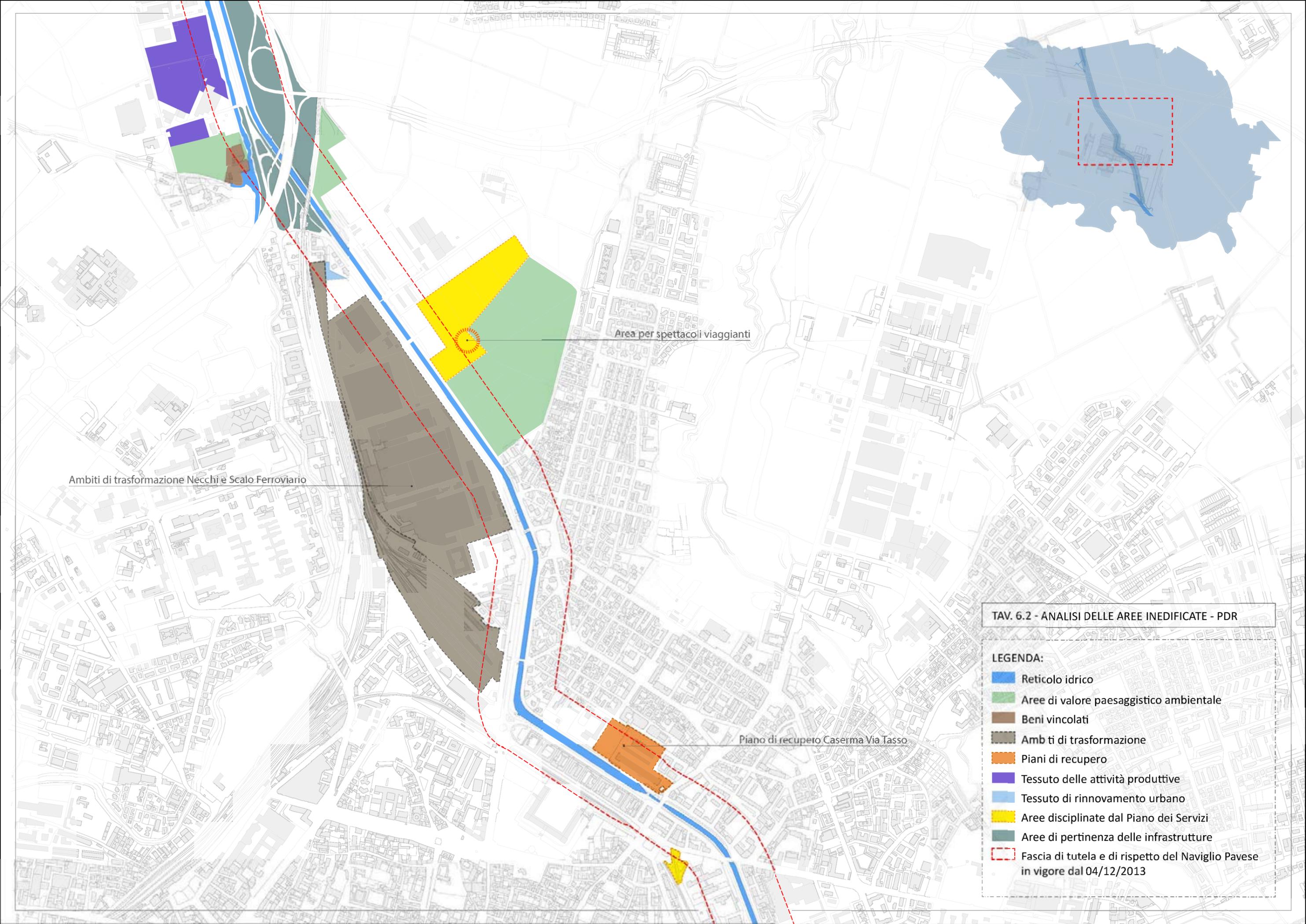




TAV. 6.1 - ANALISI DELLE AREE INEDIFICATE - PDR

**LEGENDA:**

-  Reticolo idrico
-  Aree agricole strategiche
-  Nuclei urbanizzati ed edifici isolati
-  Cascine destinate all'attività agricola
-  Tessuto a bassa densità
-  Ambiti di trasformazione
-  Tessuto delle attività produttive
-  Aree di pertinenza delle infrastrutture
-  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013



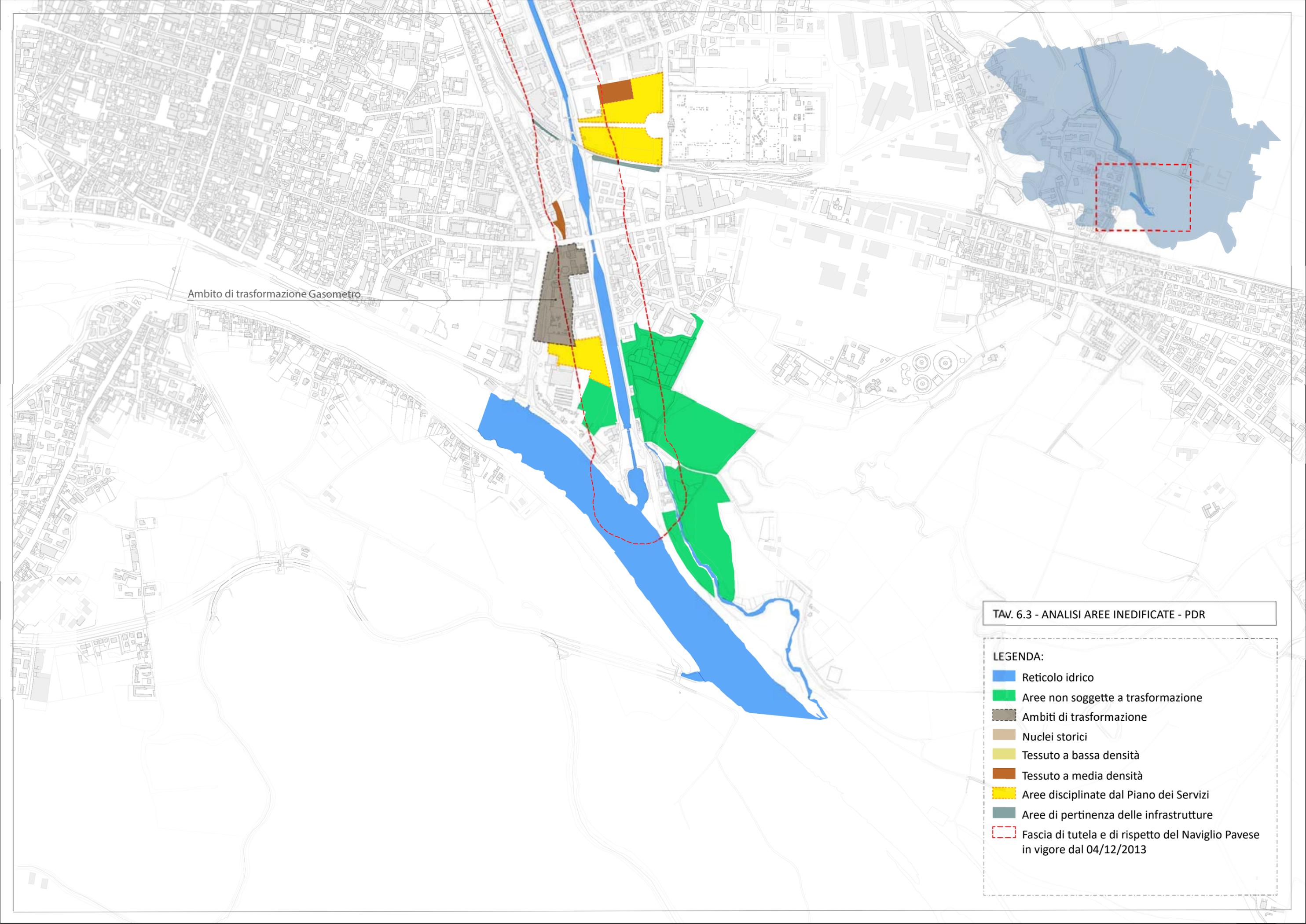
TAV. 6.2 - ANALISI DELLE AREE INEDIFICATE - PDR

- LEGENDA:**
- Reticolo idrico
  - Aree di valore paesaggistico ambientale
  - Beni vincolati
  - Ambiti di trasformazione
  - Piani di recupero
  - Tessuto delle attività produttive
  - Tessuto di rinnovamento urbano
  - Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
  - Aree di pertinenza delle infrastrutture
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013

Ambiti di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

Area per spettacoli viaggianti

Piano di recupero Caserma Via Tasso



Ambito di trasformazione Gasometro

TAV. 6.3 - ANALISI AREE INEDIFICATE - PDR

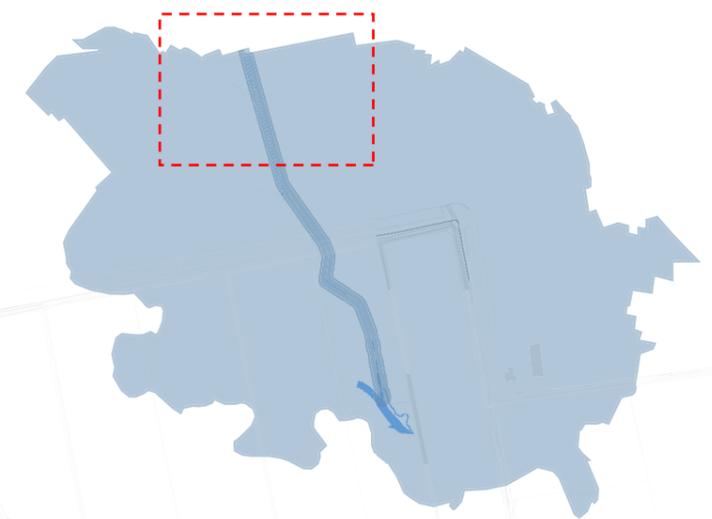
**LEGENDA:**

- Reticolo idrico
- Aree non soggette a trasformazione
- Ambiti di trasformazione
- Nuclei storici
- Tessuto a bassa densità
- Tessuto a media densità
- Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Aree di pertinenza delle infrastrutture
- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013

## CLASSE DIMENSIONALE DELLE AREE LIBERE

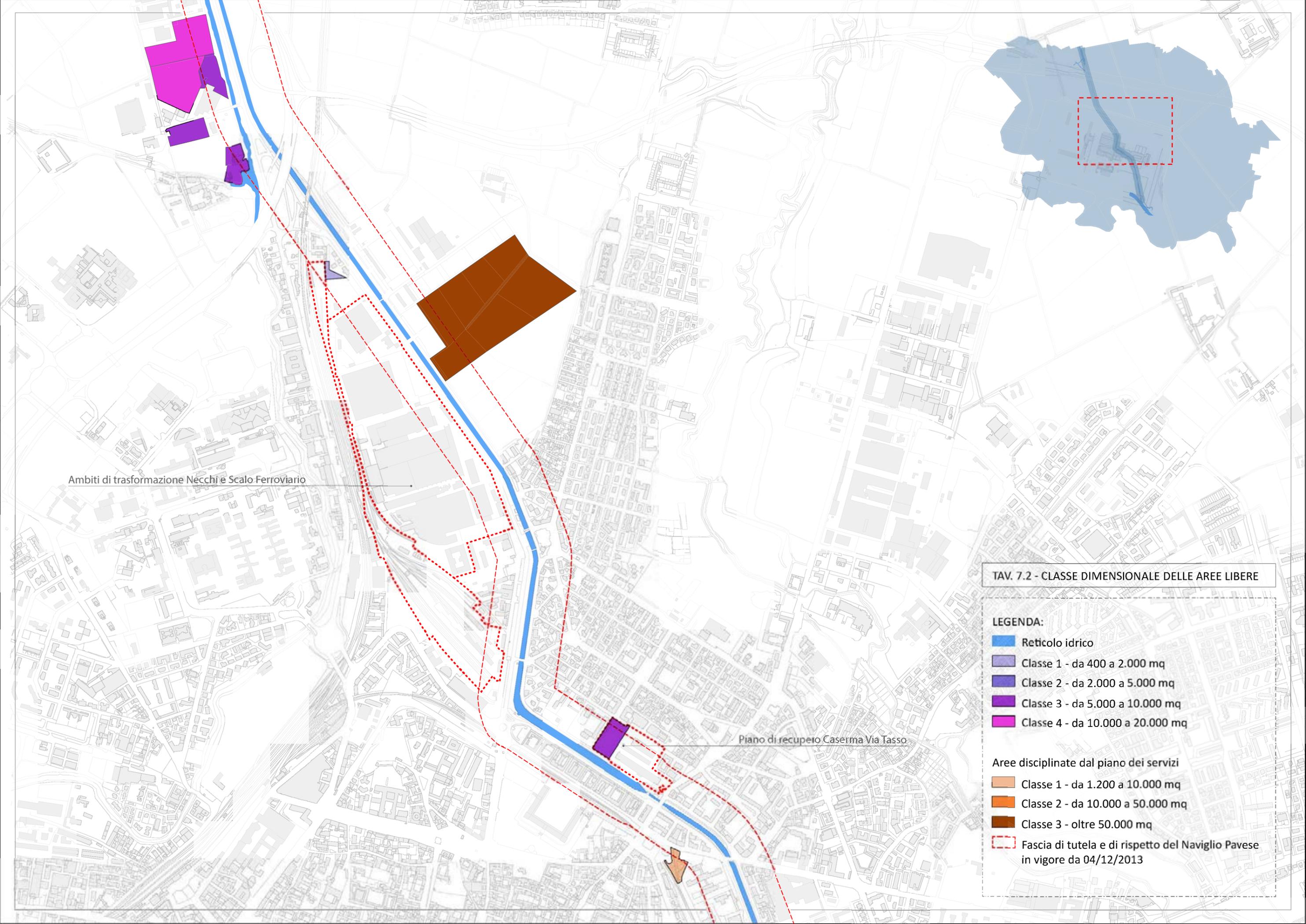
---





TAV. 7.1 - CLASSE DIMENSIONALE DELLE AREE LIBERE

- LEGENDA:
- Reticolo idrico
  - Classe 1 - da 400 a 2.000 mq
  - Classe 2 - da 2.000 a 5.000 mq
  - Classe 3 - da 5.000 a 10.000 mq
  - Classe 4 - da 10.000 a 20.000 mq
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013



Ambiti di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

Piano di recupero Caserma Via Tasso

TAV. 7.2 - CLASSE DIMENSIONALE DELLE AREE LIBERE

**LEGENDA:**

- Reticolo idrico
- Classe 1 - da 400 a 2.000 mq
- Classe 2 - da 2.000 a 5.000 mq
- Classe 3 - da 5.000 a 10.000 mq
- Classe 4 - da 10.000 a 20.000 mq

**Aree disciplinate dal piano dei servizi**

- Classe 1 - da 1.200 a 10.000 mq
- Classe 2 - da 10.000 a 50.000 mq
- Classe 3 - oltre 50.000 mq

Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore da 04/12/2013

Ambito di trasformazione Gasometro

TAV. 7.3 - CLASSE DIMENSIONALE DELLE AREE LIBERE

LEGENDA:

-  Reticolo idrico
-  Classe 1 - da 400 a 2.000 mq
-  Classe 2 - da 2.000 a 5.000 mq
-  Classe 3 - da 5.000 a 10.000 mq
-  Classe 4 - da 10.000 a 20.000 mq
  
- Aree disciplinate dal piano dei servizi**
-  Classe 1 - da 1.200 a 10.000 mq
-  Classe 2 - da 10.000 a 50.000 mq
-  Classe 3 - oltre 50.000 mq
-  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013

## ANALISI DELL'INTERCLUSIONE

---

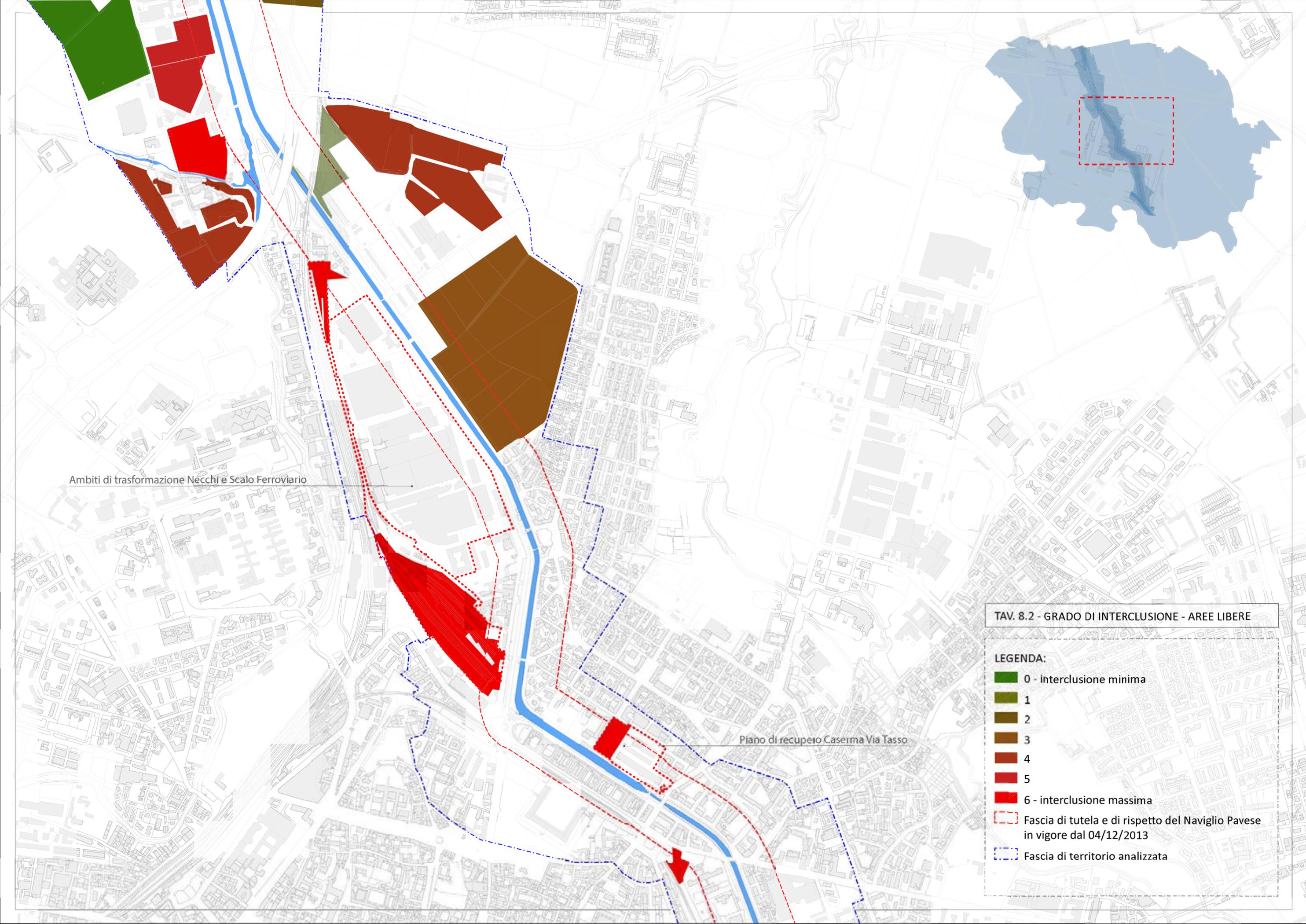




TAV. 8.1 - GRADO DI INTERCLUSIONE - AREE LIBERE

LEGENDA:

-  0 - intercluseione minima
-  1
-  2
-  3
-  4
-  5
-  6 - intercluseione massima
-  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
-  Fascia di territorio analizzata



TAV. 8.2 - GRADO DI INTERCLUSEIONE - AREE LIBERE

**LEGENDA:**

- 0 - intercluseion minima
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 - intercluseion massima
- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
- Fascia di territorio analizzata

Ambiti di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

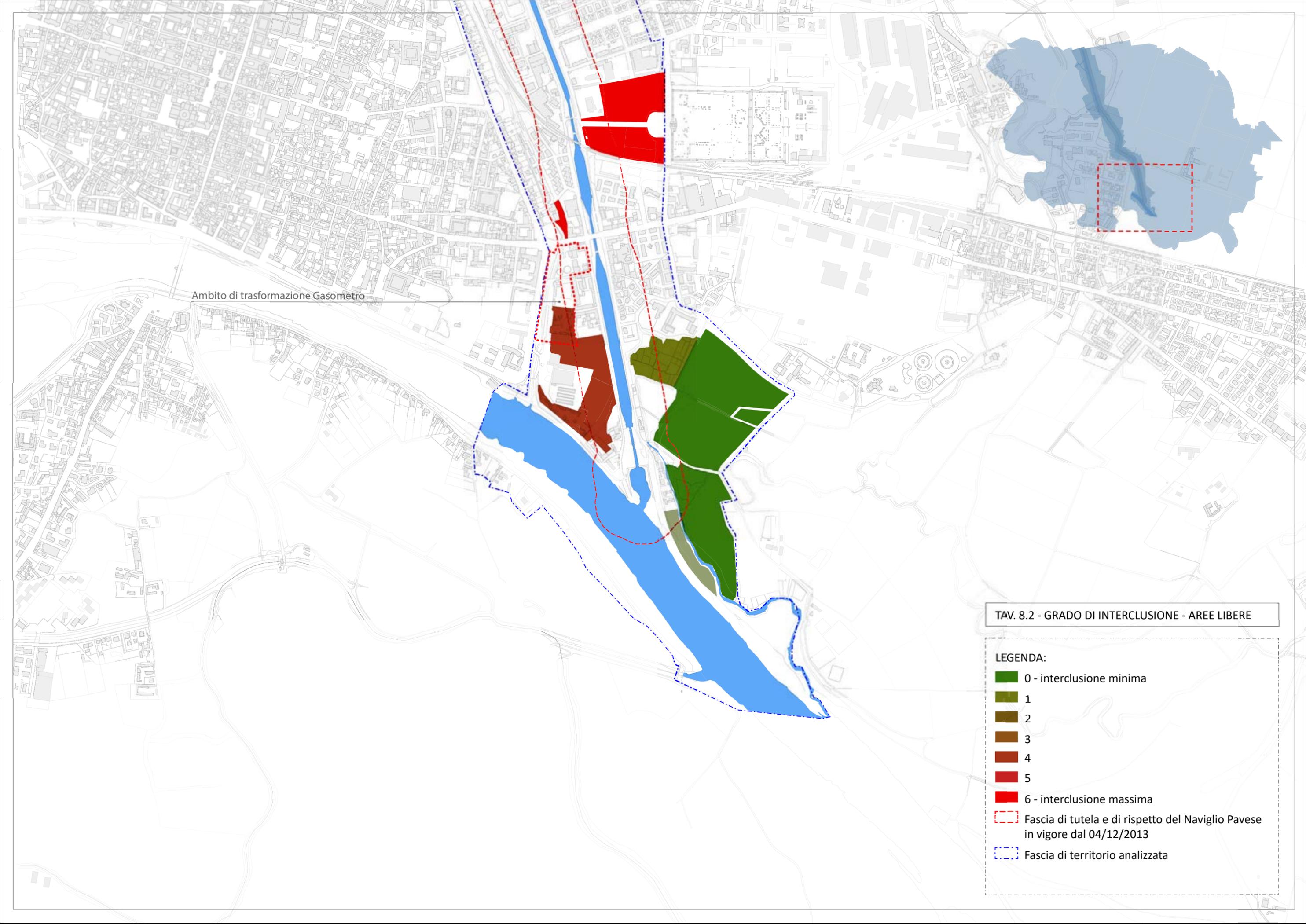
Piano di recupero Caserma Via Tasso

Ambito di trasformazione Gasometro

TAV. 8.2 - GRADO DI INTERCLUSIONE - AREE LIBERE

LEGENDA:

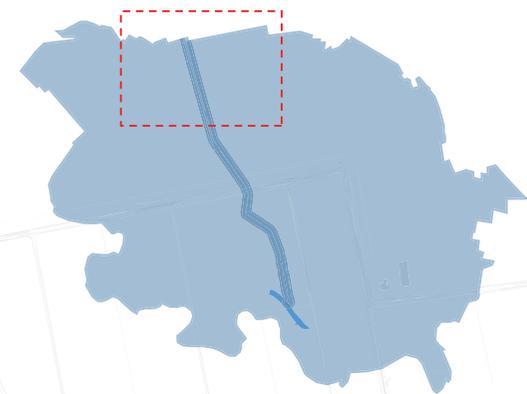
-  0 - interclusione minima
-  1
-  2
-  3
-  4
-  5
-  6 - interclusione massima
-  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
-  Fascia di territorio analizzata



## ANALISI DEI MARGINI

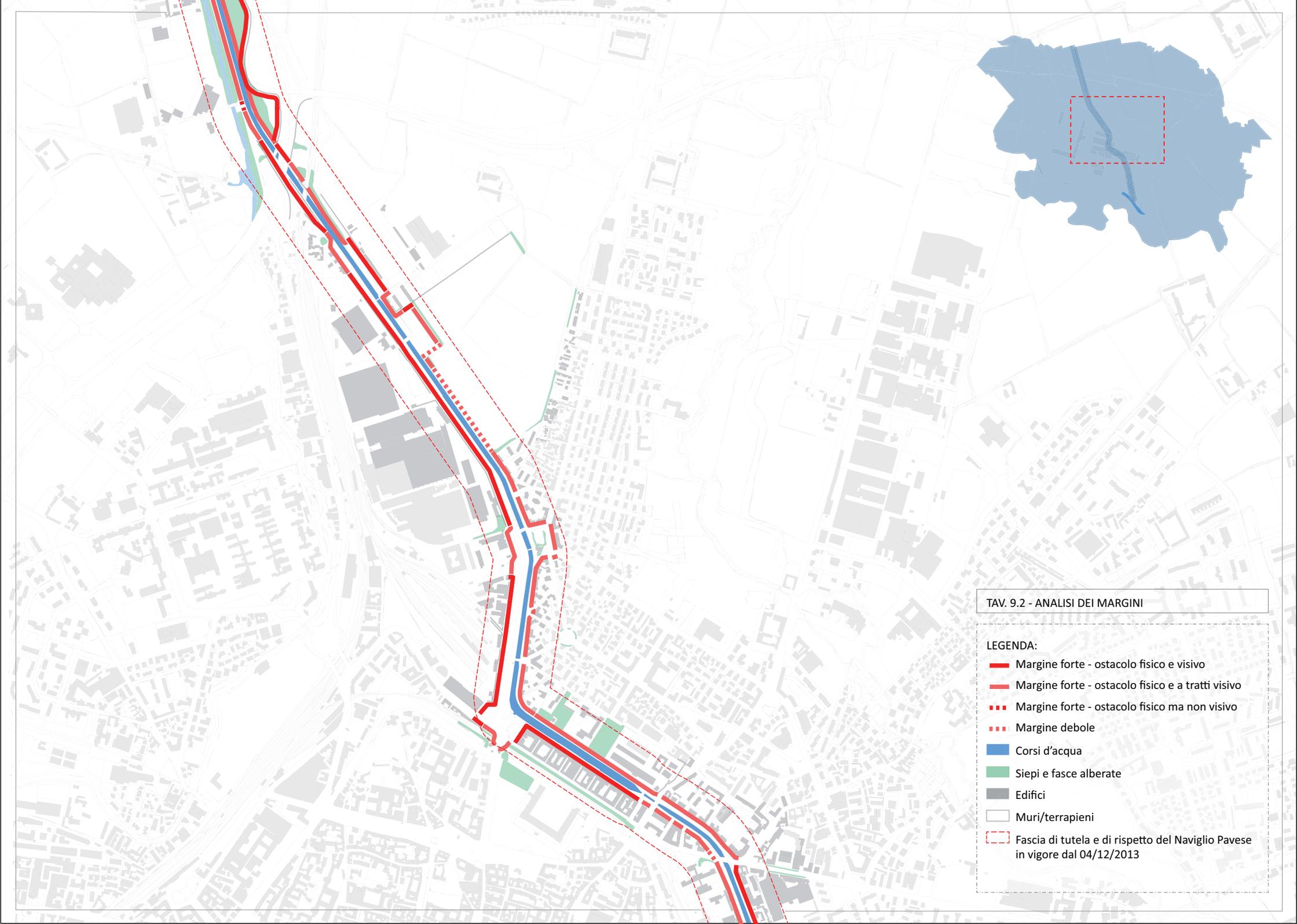
---





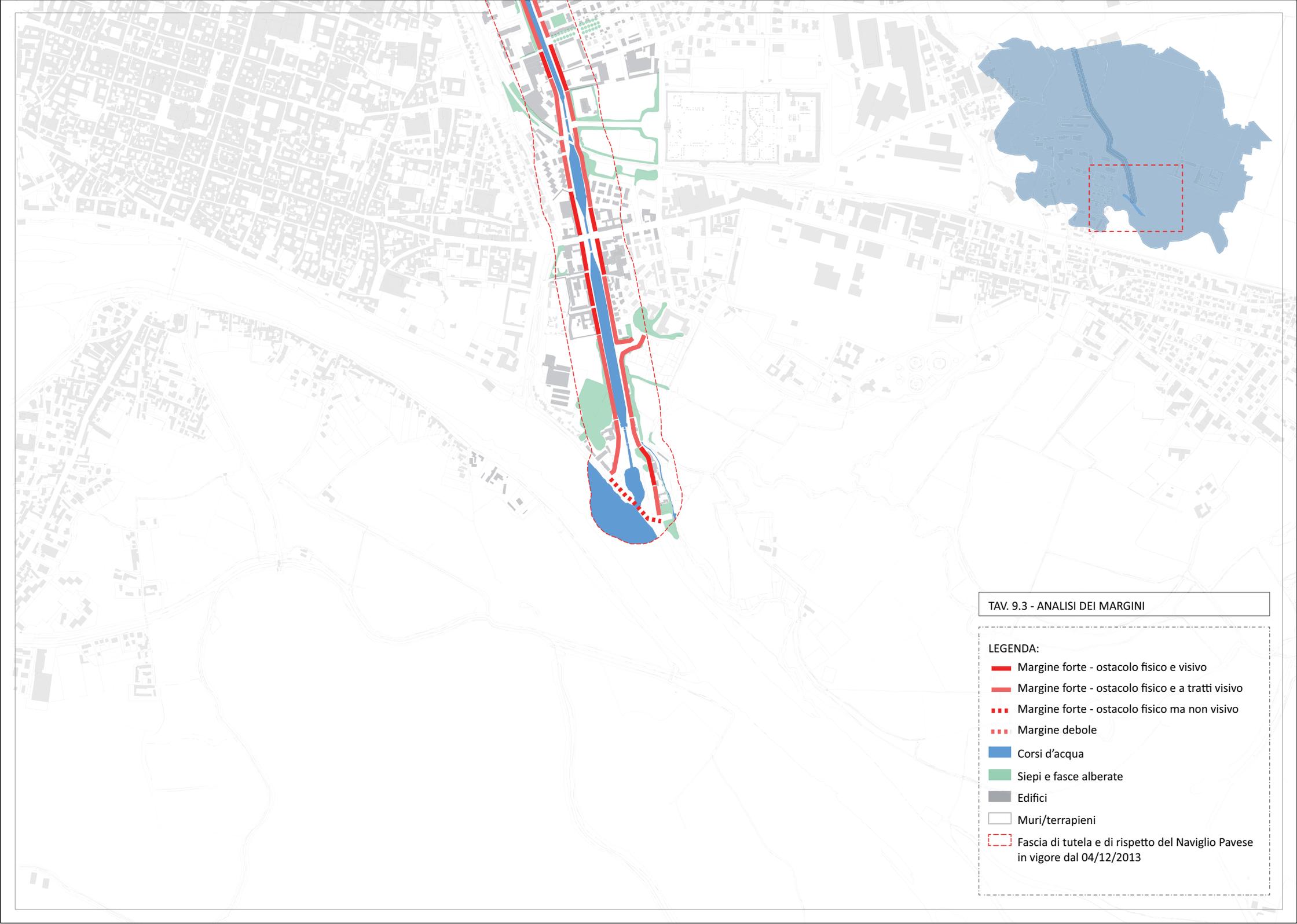
TAV. 9.1 - ANALISI DEI MARGINI

- LEGENDA:
- Margine forte - ostacolo fisico e visivo
  - - - Margine forte - ostacolo fisico e a tratti visivo
  - · · Margine forte - ostacolo fisico ma non visivo
  - · · Margine debole
  - Corsi d'acqua
  - Siepi e fasce alberate
  - Edifici
  - Muri/terrapieni
  - - - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013



TAV. 9.2 - ANALISI DEI MARGINI

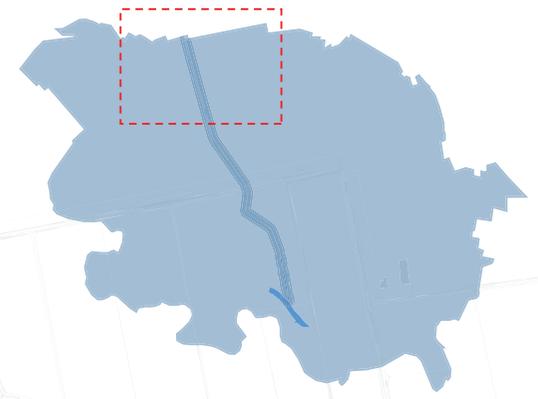
- LEGENDA:
- Margine forte - ostacolo fisico e visivo
  - Margine forte - ostacolo fisico e a tratti visivo
  - Margine forte - ostacolo fisico ma non visivo
  - Margine debole
  - Corsi d'acqua
  - Siepi e fasce alberate
  - Edifici
  - Muri/terrapieni
  - - - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013



TAV. 9.3 - ANALISI DEI MARGINI

- LEGENDA:
- Margine forte - ostacolo fisico e visivo
  - Margine forte - ostacolo fisico e a tratti visivo
  - - - Margine forte - ostacolo fisico ma non visivo
  - - - Margine debole
  - Corsi d'acqua
  - Siepi e fasce alberate
  - Edifici
  - Muri/terrapieni
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013





TAV. 10.1 - ANALISI DELLO SFONDO

- LEGENDA:
-  Corsi d'acqua
  -  Siepi e fasce alberate
  -  Edifici
  -  Muri/terrapieni
  -  Profondità sfondo
  -  Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013



TAV. 10.2 - ANALISI DELLO SFONDO

- LEGENDA:
- Corsi d'acqua
  - Siepi e fasce alberate
  - Edifici
  - Muri/terrapieni
  - Profondità sfondo
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013



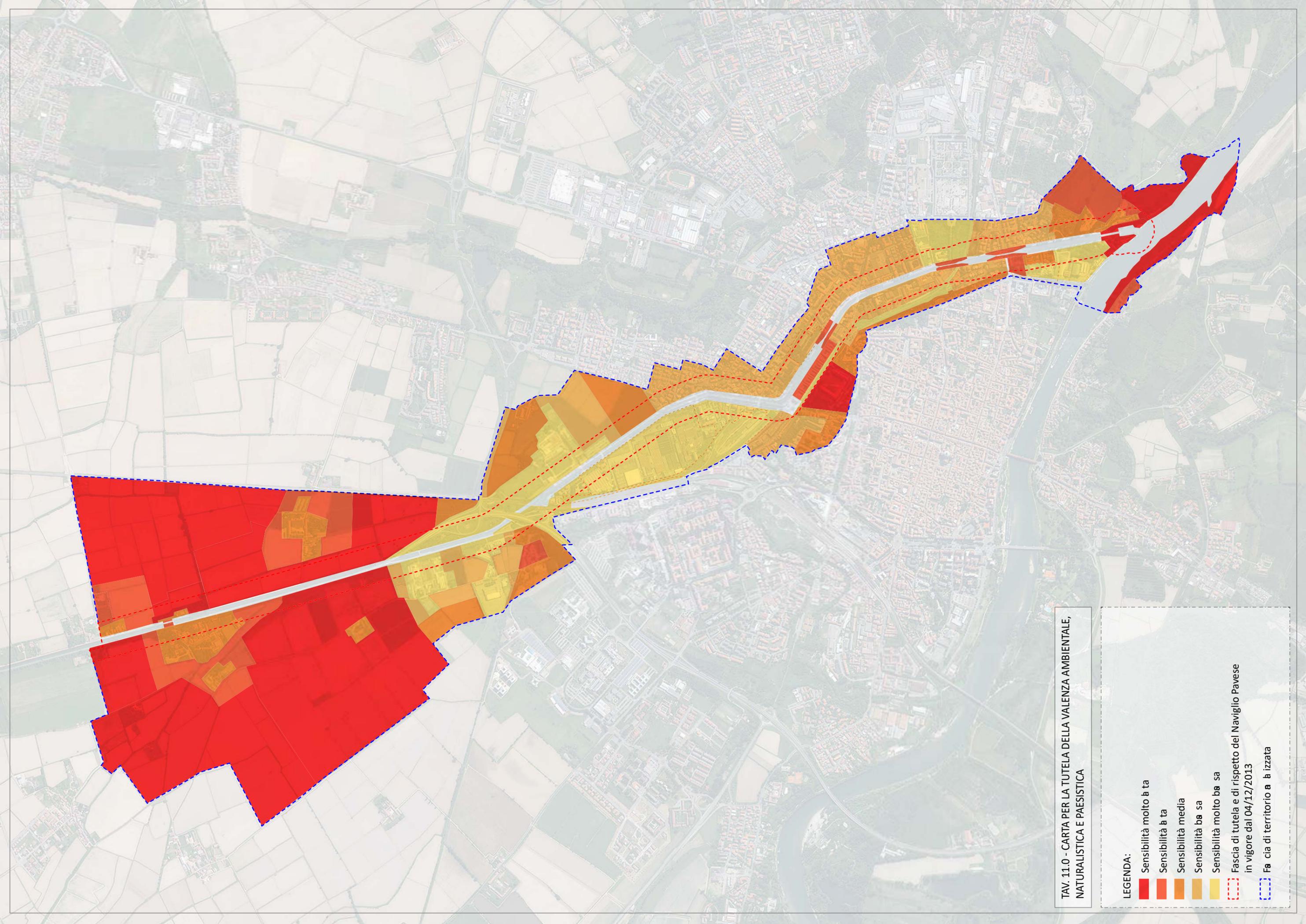
TAV. 10.3 - ANALISI DELLO SFONDO

- LEGENDA:
- Corsi d'acqua
  - Siepi e fasce alberate
  - Edifici
  - Muri/terrapieni
  - Profondità sfondo
  - Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013

# CARTA PER LA TUTELA DELLA VALENZA AMBIENTALE, NATURALISTICA E PAESISTICA

---





TAV. 11.0 - CARTA PER LA TUTELA DELLA VALENZA AMBIENTALE, NATURALISTICA E PAESISTICA

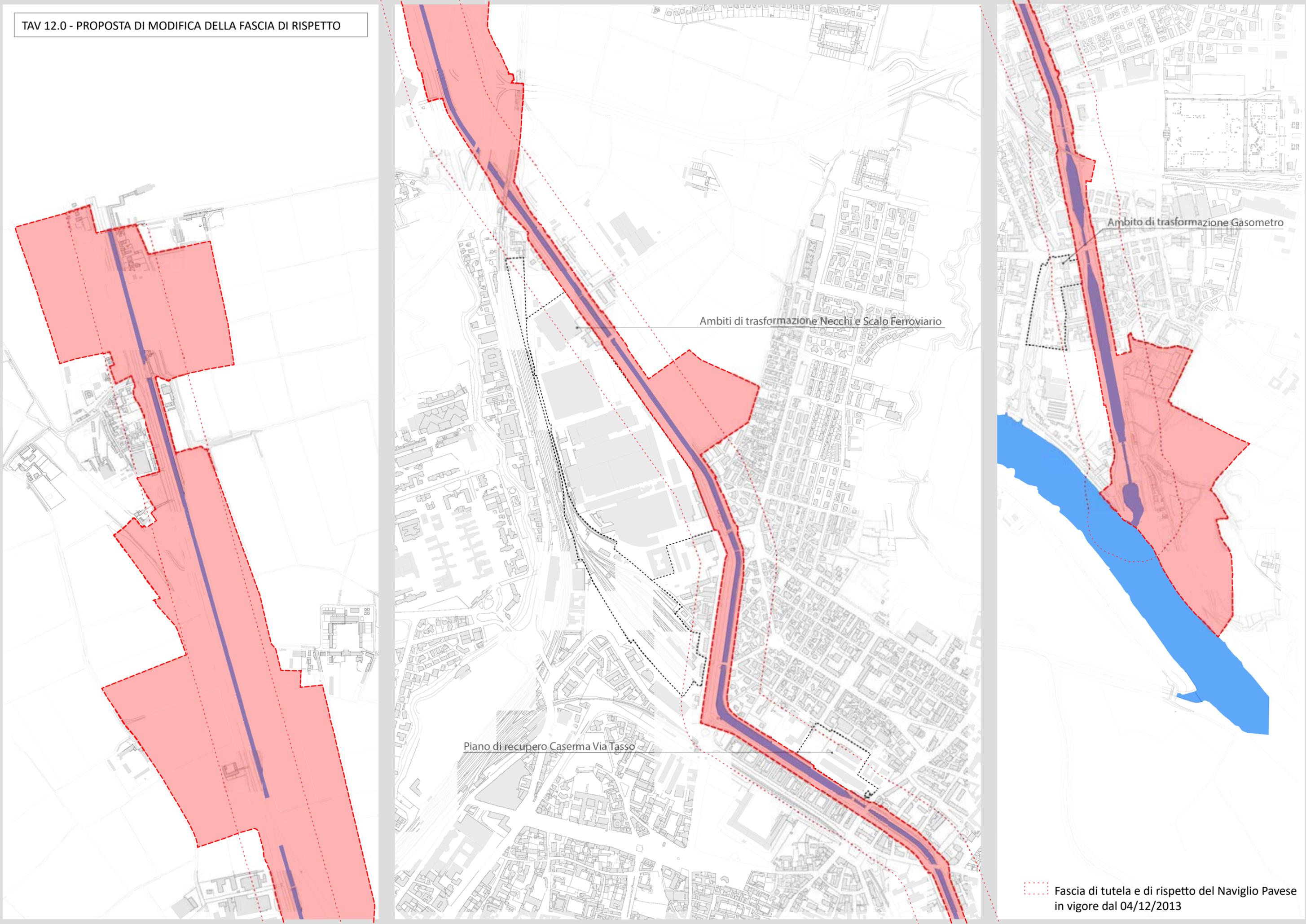
LEGENDA:

- Sensibilità molto alta
- Sensibilità alta
- Sensibilità media
- Sensibilità medio-bassa
- Sensibilità molto bassa
- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese in vigore dal 04/12/2013
- Fascia di territorio individuata

## IPOTESI DI MODIFICA DELLA FASCIA DI TUTELA E DI RISPETTO DEL NAVIGLIO PAVESE

---



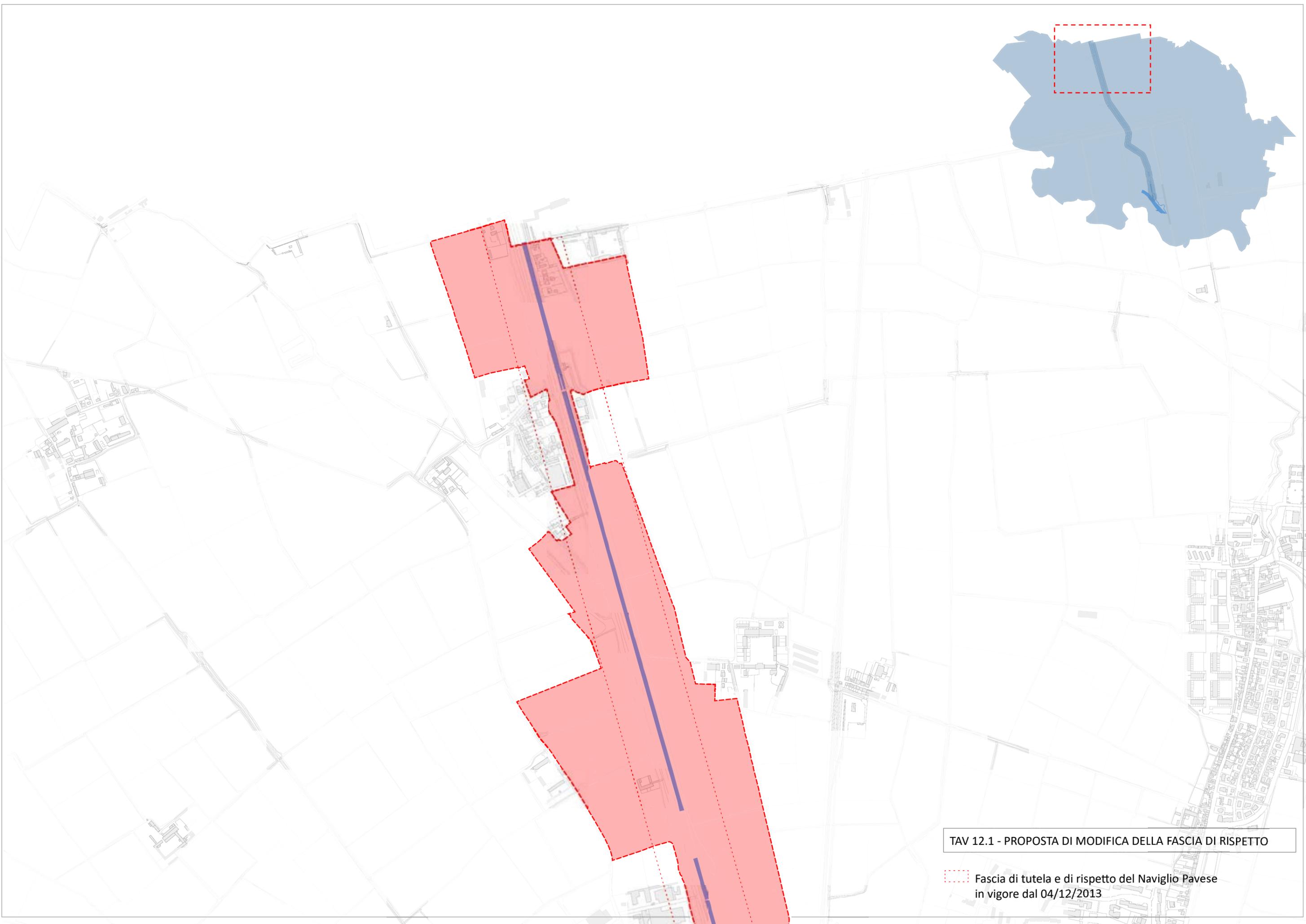
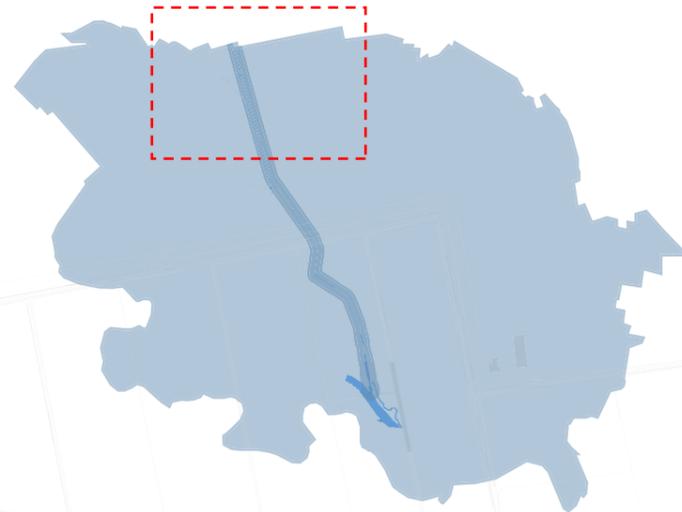


Ambiti di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

Piano di recupero Caserma Via Tasso

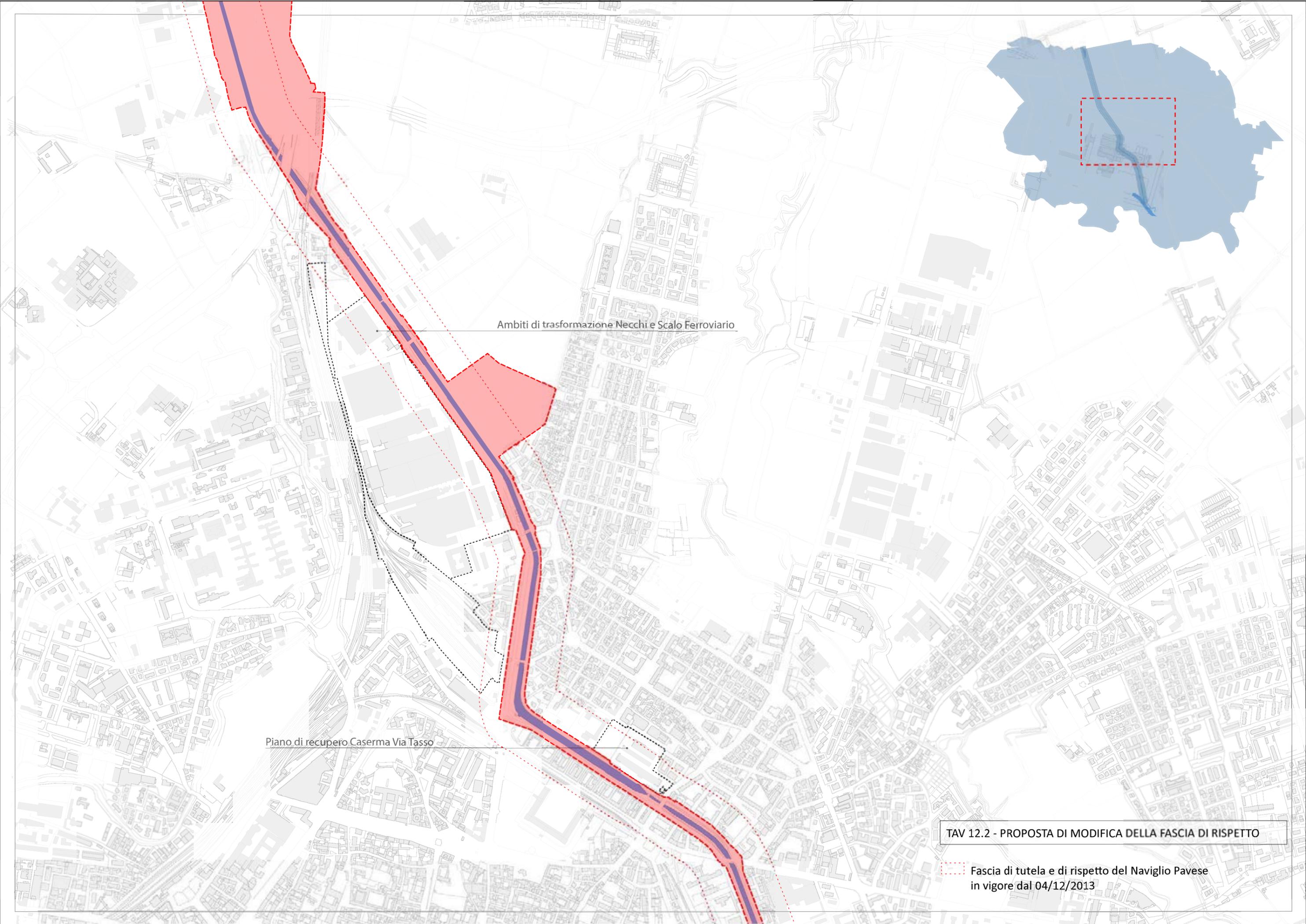
Ambito di trasformazione Gasometro

Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese  
in vigore dal 04/12/2013



TAV 12.1 - PROPOSTA DI MODIFICA DELLA FASCIA DI RISPETTO

 Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese  
in vigore dal 04/12/2013

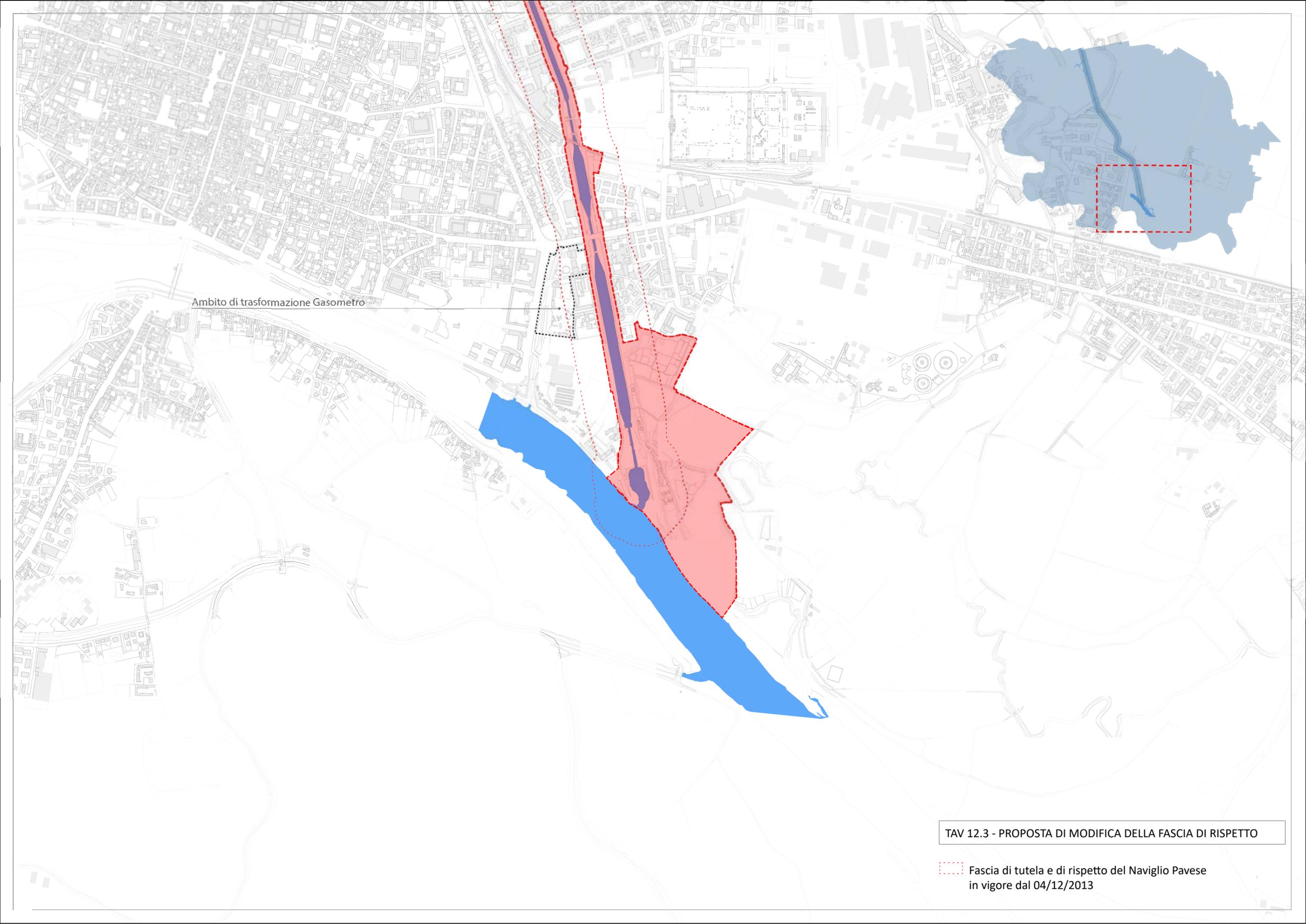


Ambiti di trasformazione Necchi e Scalo Ferroviario

Piano di recupero Caserma Via Tasso

TAV 12.2 - PROPOSTA DI MODIFICA DELLA FASCIA DI RISPETTO

Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese  
in vigore dal 04/12/2013



Ambito di trasformazione Gasometro

TAV 12.3 - PROPOSTA DI MODIFICA DELLA FASCIA DI RISPETTO

--- Fascia di tutela e di rispetto del Naviglio Pavese  
in vigore dal 04/12/2013