



PROPONENTE

PV01.RE S.r.l.

Piazza del Grano, 3 - 39100 Bolzano (BZ) - Italy
Tel. +39 02 37905900 info@supernova.eu
pv01.re@legalmail.it

PV01.RE

MANAGEMENT

Supernova Management S.r.l.

Galleria Pasarella 1 - 20122 Milano, Italy
Tel. +39 02 37095900 - info@supernova.eu
www.supernova.eu

SUPERNOVA
Management

Project Manager: Arch. M. Panzini
Collaboratori: Arch. A. Premoli, Arch. R. Mangini
Senior Advisor: Ing. E. Facchin
Ing. G. Verga

URBANISTICA E ARCHITETTURA

Arup Italia S.r.l.

Corso Italia, 1 - 20122 Milano, Italy
Tel. 02 8597 9301 - milan@arup.com
www.arup.com

ARUP

Referenti: Arch. D. Hirsch, Arch. S. Recalcati,
Arch. F. Baldessari
Collaboratori: Arch. A. Migliarini,
Arch. A. Sposetti

INGEGNERIA

Strutture/Impianti/
infrastrutture/Edilizia

Heliopolis Engineering

via Alto Adige 160 - 38121 Trento, Italy
t +39 0461 1732700 Info@heliopolis.eu
www.heliopolis.eu



Direttore tecnico: Ing. N. Zuech
Collaboratori: Ing. E. Bombardelli, Ing. L. Maccani,
Ing. A. Amadori, Ing. F. Sommariva

IMPATTO SOCIO-ECONOMICO

Società di Ricerca e Pianificazione
di Anzini Mauro & c. S.n.c.

via Candiani 125 - 20158 Milano, Italy
Tel. +39 02 29524040 michele.anzini@teletu.it



Referente: Dott. M. Anzini

INGEGNERIA

territorio e trasporti

Transplan S.r.l.

via da Palestrina 35 - 20124 Milano, Italy
Tel. +39 0267493506 transplan@transplan.it
www.transplan.it

TRANSPLAN

Referente: Ing. A. V. Molinari
Collaboratori: dott.ssa L. Bossi

SCOPING VAS - VInca

Nuova Qualità Ambientale S.r.l.

via Matteo Bandello, 12 - 27100 Pavia, Italy
Tel. +39 0382 304260 nqa@iol.it
www.nqa.it



Referente: Dott. G.L. Bisogni

INGEGNERIA

studio del traffico, qualità dell'aria e
impatto acustico

Studio di ingegneria Massimo Percudani

via Martiri di Cefalonia, 8 - 20097 San Donato Milanese
Tel. +39 02 51879057 maxprc58@gmail.com



Referente: Ing. M. Percudani
Collaboratori: Arch. S. Pala, Arch. S. Bonvissuto

SCREENING VIA

Arch. Marco Maggia

via Pietro Micca, 12 - 13900 Biella, Italy
Tel. +39 015 22668 info@studiomaggia.it

RILIEVO TOPOGRAFICO

Studio Ravasi

via G. Franchi, 15 - 27100 Pavia, Italy
Tel. +39 338 6782531 francescoravasi.sg@gmail.com

Referente: Geom. F. Ravasi

ASPETTI AMBIENTALI

Lybra ambiente e territorio s.r.l.

Via E. Caviglia, 5
20139 Milano
t. 02 45470559
info@lybra-at.it



Referente: Dott. A. Romano

CONSULENZA LEGALE

Amministrativisti Associati

Via Visconti di Mondrone, 12
20122 Milano, Italy
t. 026 208161
segreteria@ammlex.it



Referente: Avv. Guido Bardelli

Programma Integrato di Intervento in variante al PGT ai sensi dell'art. 92 della L.R. 12/2005

OGGETTO: Relazione tecnico-illustrativa

PII - DG 02

SCALA -
DATA 04/2022
NOME FILE -

N. REV.	DATA	REVISIONE	ELABORATO	VERIFICATO	VALIDATO
-	-	-	-	-	-

Sommario

1.	Premessa	3
2.	Programma Integrato di Intervento dell'ex Area Necchi – obiettivi e sintesi dei contenuti	3
3.	La descrizione del contesto territoriale	6
4.	Il quadro di riferimento della pianificazione sovralocale	7
4.1	L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale alla l.r. 31/14 – L'areale di rigenerazione n.13 di Pavia.....	7
4.2	Il Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi	9
4.3	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	13
5.	Il quadro di riferimento della pianificazione e della programmazione comunale.....	18
5.1	Il Piano di Governo del Territorio	18
5.2	L'individuazione dell'area ex Necchi ai sensi dell'art. 8bis l.r. 12/05 – Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 15 giugno 2020	22
5.3	Le <i>Linee guida</i> per la revisione del PGT – Delibera di Giunta Comunale n.344 del 19 novembre 2020.....	24
5.4	Le altre azioni del Comune per l'accesso alle risorse per la Rigenerazione.	25
6.	Lo stato di fatto dell'area ex Necchi.	26
6.1	Descrizione dell'ex stabilimento.....	28
6.2	Ricostruzione storica dello stabilimento industriale	28
6.3	La storia dello stabilimento Necchi	28
6.4	Stato delle matrici ambientali.....	36
7.	Articolazione del progetto di rigenerazione	37
8.	Il PII e la rispondenza con i criteri di riferimento per l'adesione regionale (comma 1 art.3 l.r. 19/2019).....	38
9.	I soggetti sottoscrittori e i relativi impegni.....	40
10.	Gli elementi del progetto di rigenerazione.....	42
10.1	Le opere pubbliche nell'area ex Necchi	42
10.2	Il progetto di rigenerazione dell'area ex Necchi di PV01.RE.....	43
11.	Elementi di variante del comparto di PV01.RE al PGT vigente	45
12.	Ipotesi di modalità di sviluppo degli interventi	49
12.1	Dati urbanistici di sintesi	51
13.	Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi e delle opere.....	51
14.	Schema metodologico-procedurale relativo alle valutazioni ambientali	51

1. Premessa

La presente relazione accompagna gli elaborati del Programma Integrato di Intervento (ai sensi dell'art.91 e seguenti della L.r. 12/05) riferito all'ambito ex Necchi di proprietà di PV01.RE. Gli elaborati consegnati rappresentano i contenuti necessari all'avvio di atti di programmazione negoziata e richiesti ai sensi della Circolare regionale 8 giugno 2021 – n.2 Modalità di svolgimento della fase preliminare all'attuazione degli strumenti di programmazione negoziata di cui alla L.r. 19/19 a seguito dell'entrata in vigore del r.r. 6/20 e dell'efficacia della d.g.r. n. X/4066/2020.

Gli elaborati che accompagnano la presente relazione sostituiscono quanto protocollato nei mesi di marzo e di giugno, in quanto da verifiche e approfondimenti tecnici è emerso che sia più opportuno che il PII riguardi le sole aree di proprietà di PV01.RE. Questo perché le aree esterne coinvolte da importanti opere infrastrutturali di interesse sovracomunale (la nuova fermata S13 e il potenziamento dello svincolo della tangenziale) e di livello comunale (la nuova radiale di ingresso alla città, il ponte sul Navigliaccio che collega l'ospedale alla nuova fermata e il sottopasso che collega pedonalmente la fermata al quartiere Città giardino e al centro città passando per la Necchi) sono oggetto di finanziamenti già erogati (Bando Periferie, Patto della Lombardia) o da reperire, e sono di una scala tale da necessitare interventi e finanziamenti non coerenti con il progetto di rigenerazione di un'area dismessa gravata da importanti costi di bonifica e demolizione, così come da importanti costi per la realizzazione delle opere pubbliche interne (spazi verdi, piazze, parcheggi).

Gli elaborati che accompagnano la presente relazione forniscono, come detto, i contenuti necessari ad avviare il processo di PII tramite procedura di AdP con il Comune di Pavia e Regione Lombardia.

Gli elaborati saranno comunque integrati nel corso dei lavori e sulla base delle richieste della segreteria tecnica e degli Enti, tramite gli approfondimenti progettuali e specialistici (riferibili agli scenari di traffico, alle valutazioni ambientali, all'impatto previsionale del clima acustico, alla qualità dell'aria).

Gli elaborati saranno altresì integrati con la progettazione delle opere esterne all'area di proprietà e quindi anche al perimetro del PII (quali la radiale con il ponte sul Naviglio, il potenziamento dello svincolo della tangenziale e le rotatorie, il sottopasso ferroviario, il ponte sul Navigliaccio) che PV01.RE fornirà all'Amministrazione comunale in qualità di contributo straordinario, come verrà poi regolamentato in sede di convenzione urbanistica.

2. Programma Integrato di Intervento dell'ex Area Necchi – obiettivi e sintesi dei contenuti

Il Programma Integrato di Intervento (ai sensi dell'art.91 e seguenti della l.r.12/05) ha l'obiettivo di rigenerare l'area ex Necchi (porzione sud di 11 ettari facenti un tempo parte del più ampio ex stabilimento Necchi).

L'ex Necchi si configura come il tassello fondamentale per l'“**innescò**” **della rigenerazione di tutto il quadrante nord della Città di Pavia**, che pur caratterizzato dalla presenza di attrattori di scala regionale (università, polo sanitario, Naviglio Pavese, stadio, ecc.), e dalla vicinanza con il centro storico o con altri elementi di qualità locale (ad esempio il Parco della Vernavola), è condizionato dalla presenza di ampie aree produttive dismesse e da cesure territoriali (ferrovia, viabilità, tracciati del reticolo idrico di superficie) che ne impediscono un'organica ed efficace riarticolazione all'interno delle procedure e degli strumenti ordinariamente a disposizione alla scala comunale.

L'azione di rigenerazione si fonda sulla possibilità di dare completamento e mettere a sistema un nucleo di interventi che, in una logica di coerenza e coordinamento reciproci, possano costituire il volano del più ampio processo di rigenerazione urbana del quadrante urbano.

Tale azione prevede, in considerazione dell'ampiezza del quadrante nord di Pavia e delle opere necessarie ad innescare un processo di rigenerazione complessivo, il contributo congiunto di soggetti pubblici e privati, dove ai privati spetta il compito di:

- a. rigenerare una porzione consistente e a contatto con la città storica dell'area produttiva dismessa ex Necchi (ricompresa nell'Ambito di trasformazione AT AD2 - Necchi e scalo FS del DdP vigente), di proprietà di PV01.RE, che consente di implementare nuove funzioni per la rivitalizzazione della città, ma anche di introdurre nuovi gradi di permeabilità e qualità urbana a carattere diffusivo sull'intorno;
- b. bonificare, da parte di un soggetto non colpevole dell'inquinamento, da amianto, da fibre artificiali vetrose e da rifiuti pericolosi e non, da inquinanti rilevati nei suoli e nelle acque, un importante porzione di città (circa 11 ettari) caratterizzata da alcune criticità che hanno coinvolto, negli anni, sia i soggetti ritenuti responsabili dell'inquinamento, sia l'Amministrazione pubblica che a causa dell'entità delle risorse necessarie al disinquinamento, difficilmente avrebbe potuto sostituirsi ai privati nell'attuare gli interventi.

Il PII di attuazione, pur riguardando l'area di proprietà di PV01.RE, attiva la rigenerazione e la riorganizzazione urbana dell'intero settore nord della città, relazionandosi a:

- c. gli interventi connessi alla realizzazione della nuova fermata ferroviaria S13 di Pavia Nord, integrata ad est (verso l'area ex Necchi e il quartiere della città giardino) e ad ovest (verso via Brambilla il polo sanitario e quello universitario) con il resto della città;
- d. l'ampliamento dei gradi di permeabilità urbana in senso est-ovest verso il Polo Universitario e Sanitario del San Matteo, con la realizzazione del ponte ciclopedonale sul Navigliaccio, di connessione tra via Brambilla e via Adelchi e il sottopasso ferroviario;
- e. la realizzazione (come già indicato dal PGT vigente) del collegamento viario strategico tra la Tangenziale Nord di Pavia (svincolo di via Olevano), Viale della Repubblica, la rotonda dei Longobardi e il centro città, utile a garantire i necessari requisiti di accessibilità ad un settore urbano ora caratterizzato da evidenti cesure e da una significativa criticità dello svincolo di ingresso/uscita di via Brambilla e viale della Repubblica verso la Tangenziale (come già indicato dal Piano urbano del traffico);

A tal fine il PII:

- definisce una nuova disciplina urbanistica del comparto industriale dismesso ex Necchi (relativamente alla parte ricompresa nell'AT AD2-Necchi e scalo FS) per la porzione di proprietà di PV01.RE, prevedendo una più ampia articolazione del mix funzionale, coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana e di rivitalizzazione del tessuto urbano circostante, una specifica dotazione di aree pubbliche finalizzata a privilegiare la realizzazione di aree verdi o di relazione sociale rispetto ad altre dotazioni, una maggiore flessibilità delle regole morfologiche e dei parametri urbanistico/edilizi da utilizzare per la sua rigenerazione, anche nello spirito indicato dalla recente Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 15 giugno 2020, di individuazione dell'area ex Necchi (insieme ad altre aree dismesse già qualificate come ambiti di trasformazione dal DDP vigente) quale ambito su cui attivare processi di rigenerazione ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05. In tal senso la definizione della nuova disciplina urbanistica concorre ad attuare quanto indicato dalla Delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05, in merito all'obiettivo di *mettere in campo quei correttivi fondamentali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione* (individuati quali ambiti di rigenerazione - ndr) *da parte degli operatori interessati, ponendo al contempo particolare attenzione alla valorizzazione dei sistemi pubblici "verdi", sia sotto forma di Bosco di cintura, sia di riqualificazione e valorizzazione delle aree verdi, parchi gioco e parchi di proprietà pubblica;*
- accoglie la disponibilità della società PV01.RE di contribuire alla progettazione delle opere infrastrutturali in capo al Comune anche se esterne al perimetro del PII, quali:
 - il **sottopasso ferroviario** di collegamento est-ovest tra il Polo sanitario/universitario e la porzione di città a est del tracciato ferroviario (esistente e in fase di potenziamento a causa del passaggio dell'alta velocità) (già assunto dalla programmazione comunale delle opere pubbliche con la codifica **POP 152**);
 - la **nuova fermata ferroviaria S13** (già assunta dalla programmazione comunale delle opere pubbliche con la codifica **POP 171**);
 - lo **scavalco ciclopedonale del Navigliaccio** per la connessione della nuova fermata con il Polo Sanitario e Universitario del San Matteo (già assunto dalla programmazione comunale delle opere pubbliche con la codifica **POP 146**);
 - il **potenziamento dello svincolo della tangenziale Nord di via Olevano** e la **nuova radiale di accesso al centro storico**, individuata come previsione di assetto strategico dal Documento di Piano del PGT vigente, oltreché del ponte di scavalco del Naviglio e della sistemazione di un tratto di viale della Repubblica;
 - disciplina le ulteriori modalità di concorso della società PV01.RE alla realizzazione delle opere pubbliche da realizzare all'interno dell'area ex Necchi.

Le strategie per raggiungere tali obiettivi sono quindi articolate in un complesso di previsioni riguardanti da una parte il quadro programmatico degli interventi di carattere pubblico/infrastrutturale necessari sia ad elevare i gradi di connessione e permeabilità di tutto il settore nord della città, sia ad innescare un processo di rigenerazione dell'intero tessuto urbano del quadrante nord della città; dall'altro la disciplina urbanistica specifica delle aree direttamente interessate dagli interventi pubblici e privati interne al perimetro dell'area oggetto di PII.

In relazione all'oggetto e agli obiettivi sopra indicati, il PII determina anche gli impegni e gli obblighi reciproci tra gli Enti pubblici sottoscrittori e PV01.RE che fornisce sia il proprio contributo in termini di progettazione delle opere pubbliche esterne all'area di proprietà (la cui realizzazione rimane a carico del Comune), sia il proprio contributo nella progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione che seppur interne all'area di sua proprietà, sono altresì funzionali a tutto il quadrante nord (come nel caso per esempio degli interventi di bonifica e della strada perimetrale all'area di proprietà che costituisce una parte del nuovo sistema di accesso dalla tangenziale al centro città).

Il processo che porta all'AdP è stato attivato su istanza della società PV01.RE, proprietaria di parte delle aree a sud del comparto produttivo dismesso ex Necchi, la cui rigenerazione ricorre negli atti della pianificazione sovraordinata e nelle

programmazione regionale (“**Areale di programmazione della rigenerazione territoriale**” dell’Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della l.r. 31/14, Azioni di approfondimento del PTR Navigli Lombardi, obiettivi generali del PTCP, ecc...) e del Comune di Pavia (PGT vigente, Linee di indirizzo per la revisione del PGT approvate con Delibera di Giunta Comunale n. 344 del 19/11/2020, Individuazione delle aree di rigenerazione ai sensi dell’art.8 bis l.r. 12/05 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n 9 del 15 giugno 2020), cui sono connesse linee di finanziamento per opere infrastrutturali interrelate alla rigenerazione di tutto il quadrante nord di Pavia (fermata ferroviaria di Pavia nord).

3. La descrizione del contesto territoriale

Il contesto di riferimento del processo di rigenerazione oggetto del PII è l'intero settore nord del tessuto urbano di Pavia, di massima ricompreso tra il centro storico (a sud, oltre lo scalo ferroviario dismesso), il polo universitario e sanitario del San Matteo (ad ovest, oltre la linea ferroviaria Pavia-Milano Rogoredo), il sistema rurale e a servizi posto (a nord) oltre il Naviglio Pavese e sino alla Tangenziale nord, ove sono presenti o previsti importanti strutture della città pubblica (lo stadio, il parcheggio di interscambio, la realizzanda area per spettacoli viaggianti, il tirassegno,.....) e le qualità ambientali di rilevanza urbana rappresentate dal Parco della Vernavola.

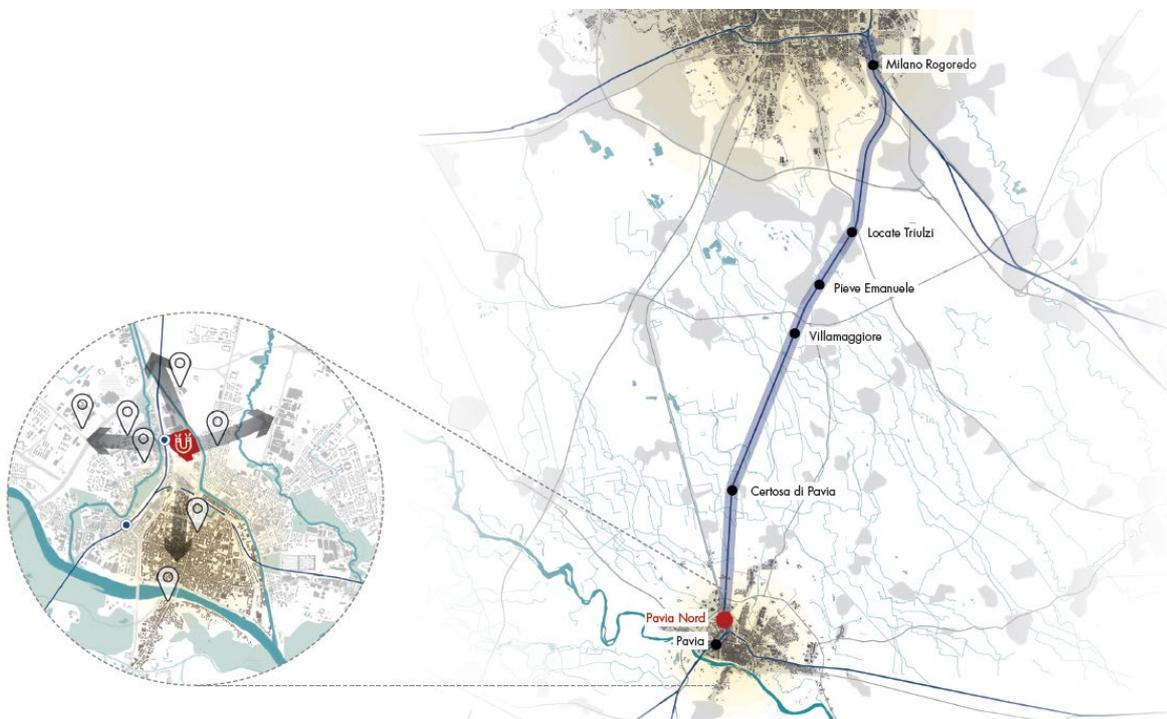
In questo contesto si collocano, in posizione baricentrica, vasti episodi di dismissione produttiva (ex Necchi) e infrastrutturale (scalo ferroviario) che, insieme alle cesure lineari (la linea ferroviaria - peraltro in fase di potenziamento a seguito della realizzazione della linea ad alta velocità, lo scalo ferroviario dismesso, il Naviglio Pavese) costituiscono elementi di criticità rispetto a un più ampio processo di rigenerazione e innalzamento della qualità urbana della città di Pavia.

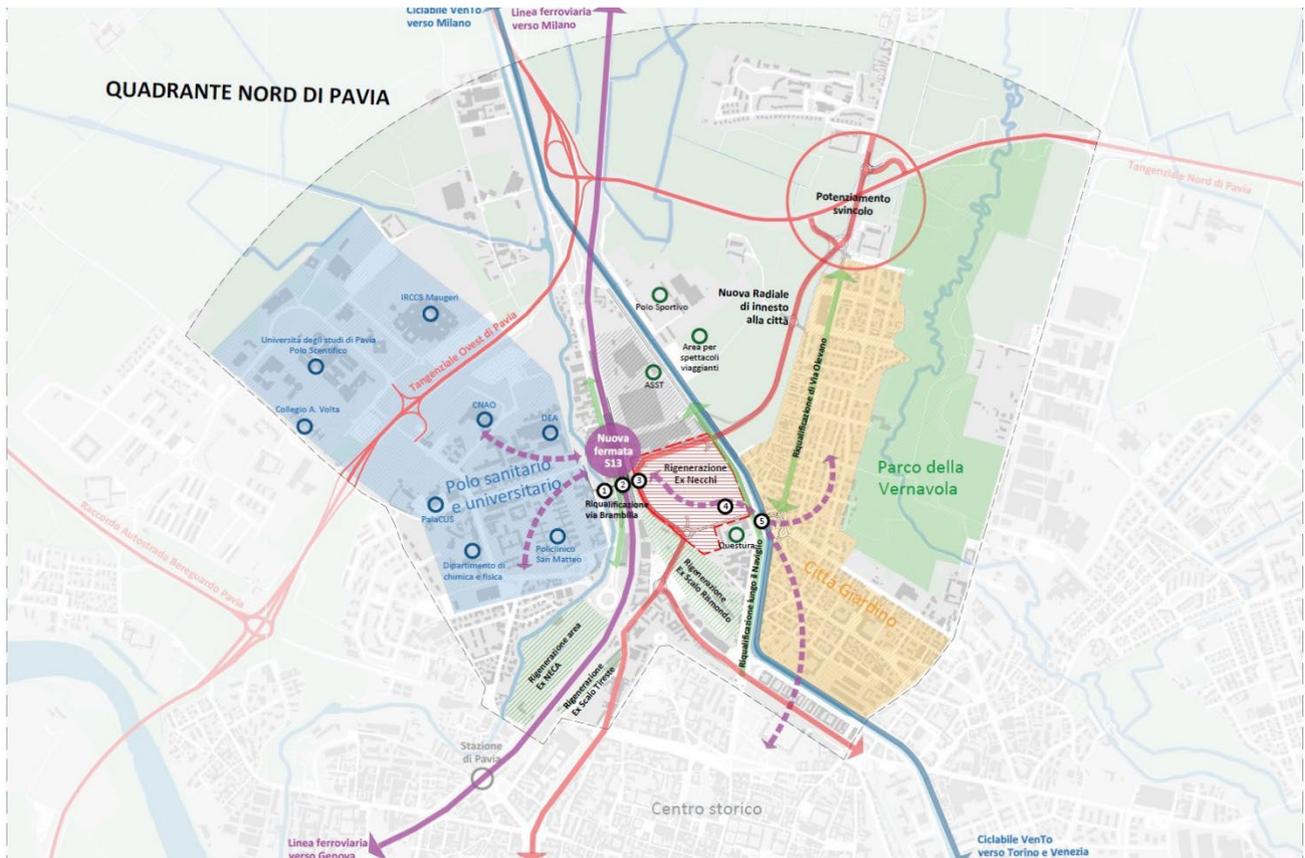
In particolare, l'area Ex Necchi risulta confinata entro il sedime definito ad ovest dalla linea ferroviaria, ad est dal viale della Repubblica e dal Naviglio Pavese che lo fiancheggia, a sud dallo scalo ferroviario dismesso. Essa, attualmente, soffre quindi anche di limiti di "attrattiva" connessi alla sua presenza, nel contesto urbano, "separata" dal resto della città, seppure il centro cittadino sia raggiungibile in poco più di un chilometro.

Il settore urbano in cui si colloca, però, costituisce uno snodo strategico della città, sia per la presenza di poli attrattori di scala territoriale, sia per la "potenziale" vocazione di porta di accesso alla città dalla direttrice nord. Per il tramite della ferrovia, peraltro, essa dista da Milano solo pochi minuti di viaggio.

L'opportunità strategica connessa al progetto di rigenerazione risiede, quindi, nella possibilità di delineare i nuovi caratteri del settore nord della città, inteso quale cerniera di relazioni tra le diverse parti della struttura portante della Città (centro storico, sistema universitario e sanitario, sistema ambientale e paesistico del Naviglio Pavese e del Parco della Vernavola, Stadio di Pavia e sistemi di interscambio con la ferrovia).

Attorno a queste opportunità strategiche, del resto, si sviluppa da decenni la politica urbanistica del Comune, che è però rimasta in attesa delle opportunità favorevoli offerte dalla nuova stagione della Rigenerazione Urbana innescata dalla necessità di un nuovo modello di sostenibilità dello sviluppo urbano e sostenuta da un insieme di azioni (normative e finanziarie) messe in campo da Regione Lombardia e dallo Stato.





4. Il quadro di riferimento della pianificazione sovralocale

4.1 L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale alla l.r. 31/14 – L'areale di rigenerazione n.13 di Pavia

Il tessuto urbano di Pavia è connotato da ampi episodi di dismissione industriale, di cui l'area ex Necchi costituisce uno degli elementi più significativi dal punto di vista dimensionale e strategico.

L'Integrazione al PTR alla l.r. 31/14¹ riconosce il carattere strategico, a scala regionale, di tale connotazione, ove le potenzialità di rigenerazione alla scala provinciale sono praticamente tutte riconducibili alla città di Pavia². Esso, infatti, riconosce proprio in corrispondenza di Pavia l'**Areale di programmazione della rigenerazione territoriale n° 13 di Pavia**.

¹ approvato con DCR 411 di dicembre 2018

² vedasi allegato al fascicolo "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" del PTR 31/14 per l'ATO Pavese: Le potenzialità di rigenerazione rilevabili alla scala regionale sono, quasi esclusivamente, concentrate nel capoluogo (tavola C3), dove per i livelli concentrazione e per il rango di Pavia (areale n°13 tavola - PT10.4) assumono un carattere strategico.

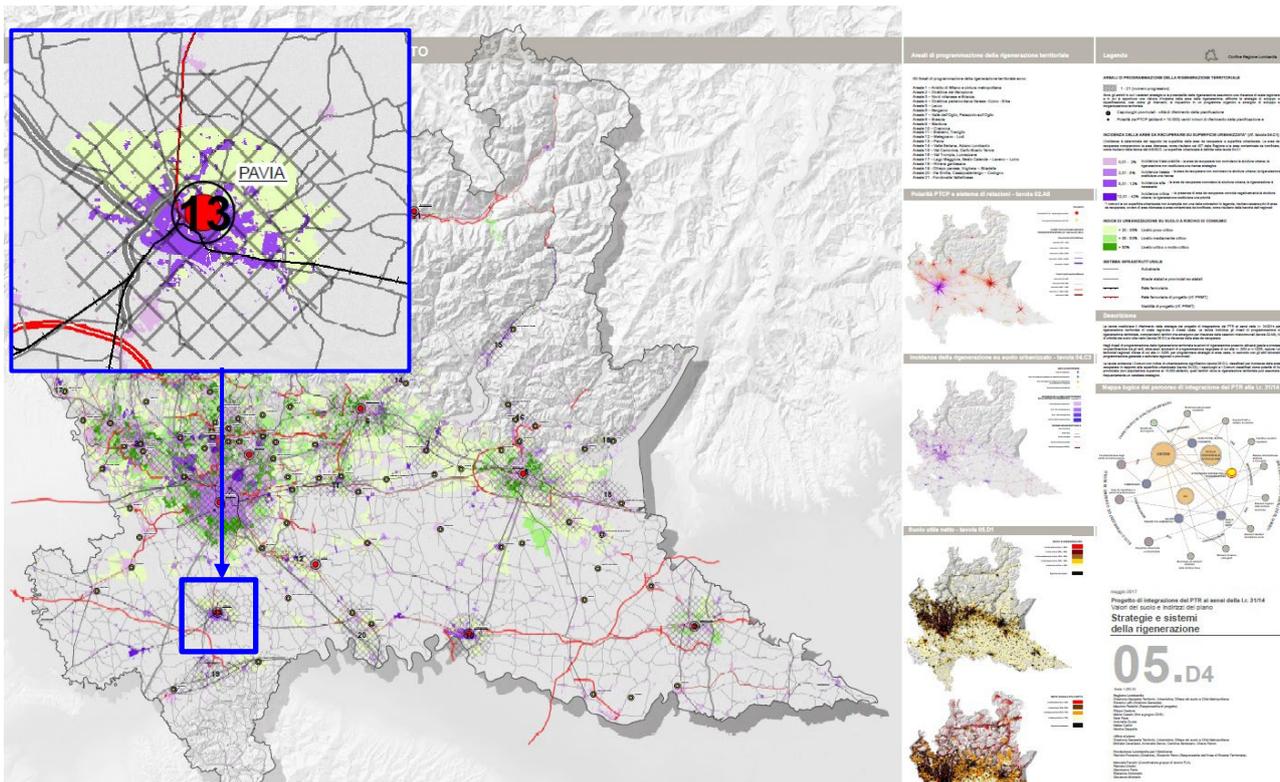


Tavola 05.D4 dell'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 – l'areale di programmazione delle Rigenerazione di Pavia

Nello specifico appare opportuno ricordare che gli Aree di programmazione della Rigenerazione territoriale del PTR 31/14 sono gli **.....ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale. Tali Aree sono indicati nella tavola 05.D4 e sono individuati in rapporto ai livelli di criticità del suolo utile netto, alle densità delle aree da recuperare presenti (nello specifico aree dismesse e siti contaminati indicati nella tavola 04.C3), ai livelli di accessibilità, al rango di polarità assunto dai Comuni. Negli Aree le azioni di rigenerazione territoriale possono attivarsi grazie a processi di co-pianificazione tra gli enti, attraverso strumenti di programmazione negoziata di cui alla l.r. 2/03 e l.r. 12/05 oppure i piani territoriali d'area di cui alla l.r.12/05 per programmare strategie di area vasta, in raccordo con gli altri strumenti regionali di programmazione generale o settoriale;**

All'attuazione della rigenerazione di scala territoriale sono chiamati a partecipare tutti gli enti (Province, Enti parco, Comuni) aventi competenze di programmazione territoriale.

In particolare, i Comuni, con riferimento agli obiettivi generali fissati dalla lettera e) comma 1 art. 2, l.r. 31/2014:

- partecipano alla formazione degli strumenti di scala sovraordinata (anche attraverso la partecipazione agli strumenti di programmazione negoziata), oppure a seguito di formulazione di specifiche proposte di intervento per la rigenerazione urbana con potenziali contenuti di livello strategico alla scala territoriale, alla formulazione degli obiettivi e delle indicazioni contenute nei PTCP o nel PTM, per gli Ato o per le altre diverse aggregazioni di Comuni ivi individuate o, eventualmente, alla sola scala comunale;
- assumono gli obiettivi indicati dal PTR, dai PTCP o dal PTM per gli interventi di carattere strategico di scala sovralocale;
- ... omissis....,
- definiscono, all'interno del PGT, le politiche della rigenerazione a scala comunale in riferimento a obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale, oltreché alle politiche pubbliche (in particolare abitative), urbanistiche, paesaggistico-ambientali, di mitigazione del rischio idraulico, culturali, sociosanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo che concorrono al conseguimento degli obiettivi;
- definiscono, all'interno del PGT, l'insieme di strategie urbanistiche, paesistiche, ambientali, economiche e sociali, e le modalità di attuazione degli interventi di rigenerazione urbana basando gli interventi sui principi di sostenibilità;
- connettono le politiche e le azioni di rigenerazione urbana con le previsioni relative al sistema urbano e al sistema paesistico ambientale locale, anche in relazione il sistema delle connessioni ambientali e della rete ecologica comunale;
- individuano le infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, anche attraverso il meccanismo del bilancio ecologico pari a zero (di cui alla lett. d) comma 1 art. 2 l.r. 31/14) quale elemento di progetto che concorre al contenimento del consumo di suolo;

- connettono le politiche e le azioni di rigenerazione urbana con politiche e azioni gestione sostenibile delle acque e del drenaggio urbano;
- individuano linee di azione sul tema del riciclo urbano, per il riutilizzo del patrimonio edilizio sottoutilizzato/inutilizzato;
- indicano le percentuali di riduzione del contributo di costruzione (ex art. 43, l.r. 12/05) per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 4. comma 3 della l.r. 31/14;
- promuovono le iniziative di partecipazione civica e il coinvolgimento di altri enti e delle forze sociali, economiche e culturali alla elaborazione e attuazione dei piani/programmi e degli interventi;
- individuano i soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati;
- indicano i criteri per valutare la fattibilità dei piani/programmi e degli interventi;
- i Comuni capoluogo in particolare, i Comuni medio-grandi in generale, indicano le aree di rigenerazione che hanno ricadute alle scale metropolitana o provinciale per le quali si chiede un coinvolgimento allargato per l'individuazione delle soluzioni possibili e perseguibili con il contributo di più soggetti istituzionali.

Nel dettaglio, inoltre, il fascicolo *“Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”* dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 specifica ulteriormente per l'ATO del Pavese i seguenti elementi di strategia per la rigenerazione dell'areale:

...omissis....

Nel sistema urbano di Pavia le politiche di rigenerazione saranno attivabili anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (areale n° 13 – tavola PT10.4), **da dettagliare e sviluppare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni)**, che potrebbero consentire l'attivazione delle ipotesi di recupero già assunte all'interno dei PGT.

La rigenerazione, utile a soddisfare la domanda di base (prevalentemente residenziale), potrebbe anche favorire l'insediamento di **funzioni di rango superiore**, coerenti con il rango territoriale del capoluogo (polo di livello regionale). Le politiche di consumo di suolo e di rigenerazione devono essere declinate anche rispetto al **ruolo e al rango di Pavia (polo di livello regionale)**, con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per le necessità di assetto territoriale (**insediamento di servizi o attività strategiche e di rilevanza sovralocale**) o di **sviluppo del sistema economico-produttivo**.

...omissis....

4.2 Il Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi

Il 16 novembre 2010, il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi (pubblicato sul BURL il 22 dicembre 2010 – Estratto Serie Inserzioni e Concorsi n° 51).

Il PTR persegue, anche attraverso uno specifico apparato normativo, la salvaguardia e il recupero dei valori paesistici connessi al sistema dei navigli Lombardi.

Nel 2017, Regione Lombardia ha provveduto ad aggiornare il PTR Navigli con riferimento al post-EXPO 2015 ormai trascorso, al coordinamento con altri atti della programmazione regionale ed infine integrando la disciplina applicativa per una migliore e più corretta interpretazione ed applicazione delle disposizioni prescrittive e di indirizzo.

Il PTR costituisce atto di maggior definizione del Piano Paesistico Regionale. Pertanto, i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali e i Piani di Governo del Territorio dei comuni compresi nell'ambito del Piano d'Area sono soggetti alla verifica regionale di compatibilità rispetto ai contenuti del Piano stesso che, ai sensi dello stesso comma 6 art. 20 l.r. 12/05, è demandata alla Provincia o dalla Città metropolitana di Milano nell'ambito della valutazione di cui all'articolo 13, comma 5, l.r. n. 12 del 2005.

Il Piano è strutturato in 3 sezioni:

- sezione 1: riguarda l'impostazione generale del Piano, dall'esame del quadro di riferimento alla definizione degli obiettivi e dei contenuti;
- sezione 2: riguarda gli ambiti di approfondimento prioritari del Piano: il paesaggio, il territorio, il turismo;
- sezione 3: riguarda gli effetti del Piano dove vengono analizzati i rapporti del Piano con gli altri strumenti di pianificazione e i nuovi strumenti di governo del territorio.

Per quanto di interesse ai fini del presente Accordo di Programma, occorre ricordare che il Documento di Piano del PTR, alla Sezione 2 - *Le aree tematiche prioritarie -Territorio*³, declina specificamente l'**Obiettivo 4 - Recupero aree dismesse e territori degradati** individuando tra gli obiettivi tematici da perseguire i seguenti temi:

- Riquilibrare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate e compromesse (Obiettivo tematico TM 4.6)
- Contenerne il consumo di suolo (Obiettivo tematico TM 2.13)

³ pagina 125 e seguenti del DDP del PTR

- Riutilizzare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, recuperare le aree dismesse (Obiettivo tematico TM 2.10)

Il tema del recupero delle aree dismesse costituisce anche un obiettivo individuato dal PTR per i sistemi territoriali presi in considerazione per la definizione delle azioni del PTR Navigli (che si ricorda sono il sistema territoriale della Pianura irrigua, il sistema territoriale metropolitano ed il sistema territoriale del Po e dei grandi fiumi).

Nella L.R. 12/2005 è attribuito un **ruolo chiave alle aree compromesse nella definizione degli obiettivi quantitativi** di sviluppo dei PGT e **degli strumenti di programmazione negoziata** che, attraverso l'individuazione delle parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto, abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico, dovranno porre particolare attenzione alla **riqualificazione del territorio**, all'**utilizzo ottimale delle risorse** ed alla conseguente **minimizzazione del consumo di suolo libero**. Al fine di promuovere il recupero delle aree compromesse, la **Regione Lombardia, con DGR n.5126/2007**, ha definito come **"aree urbane compromesse"** quelle aree degradate o dismesse, ovvero a rischio di degrado e/o dismissione, caratterizzate dalla ricorrenza di uno o più dei seguenti fattori:

- dismissione funzionale;
- compromissione o degrado ambientale;
- criticità fisico-edilizia;
- stato di disagio sociale

A valle di questo specifico obiettivo, che riveste rilievo ai fini delle azioni di rigenerazione delle aree dismesse ex Necchi, occorre comunque ricordare che dal punto di vista meramente prescrittivo, il PTR dei Navigli Lombardi individua un sistema di fasce di tutela dei navigli relative a:

- immediato intorno (10 m);
- areale stretto (100 m);
- ambiti agricoli ricadenti nell'area vasta circostante (500 m).

Le fasce di 10 m e di 100 m impongono prescrizioni d'uso che hanno ricadute dirette anche sulla pianificazione urbanistica e sulle modalità d'uso consentite nelle aree ricomprese al loro interno.

La fascia dei 100 m, in ambito edificato, non dovrebbe essere assunta dai PGT in modo acritico, ma essere modulata rispetto allo stato dei luoghi e alle qualità o alle criticità del sistema urbano.

In ogni caso l'aggiornamento del 2017 al PTR chiarisce, poi, che nella fascia di rispetto dei 100 m:

- nelle aree libere ubicate all'interno del tessuto urbano, potranno essere acconsentiti interventi di riordino urbano, che perseguano gli obiettivi del PTR di cui alla sezione 2, PAESAGGIO (obiettivi 4,5 e 6), e che potranno essere valutati all'interno dei PGT o delle singole autorizzazioni paesaggistiche, al momento delle progettazioni di maggior dettaglio;
- nelle aree libere ubicate all'esterno del tessuto urbano devono essere esclusi, ai fini della loro tutela, gli interventi di nuova costruzione
- non devono essere realizzate Grandi Strutture di Vendita o centri commerciali.

Il Piano d'area dei Navigli individua inoltre (nella tavola 3) le aree agricole di rilevanza paesistica all'interno della fascia di 500 metri dalle sponde del Naviglio Pavese, sottoposte ad un puntuale regime di tutela paesistica.

Nella tavola 4 del PTR viene ribadito il ruolo principale che l'asta del Naviglio Pavese riveste all'interno del sistema della ciclabilità d'area vasta.

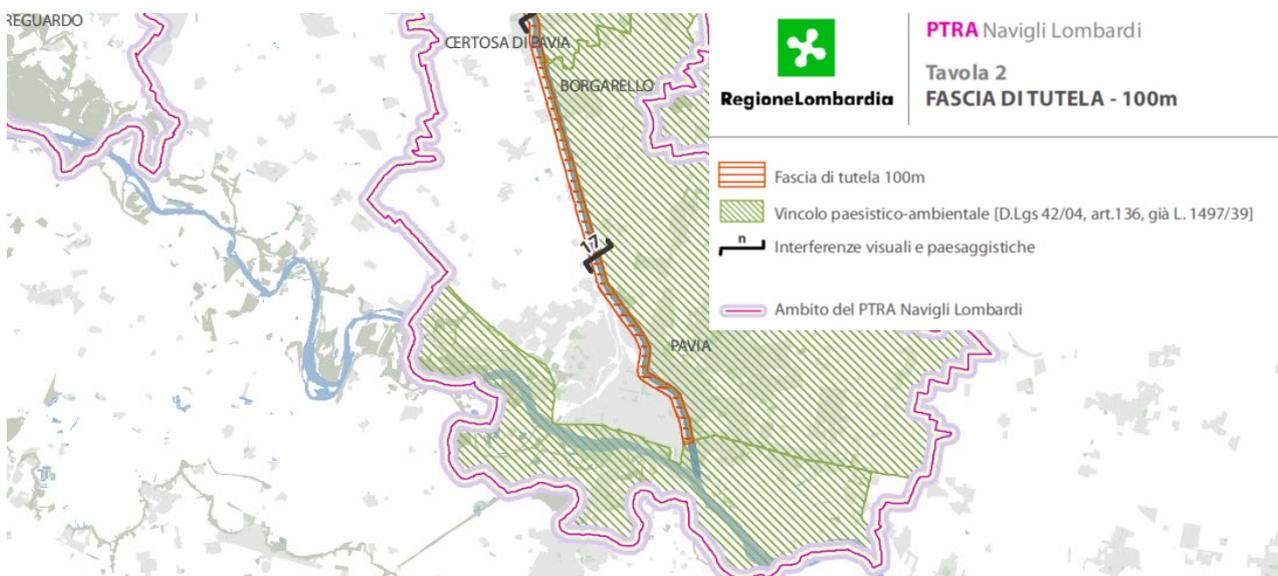


Tavola 2 del PTR Navigli Lombardi– Fascia di tutela dei 100 m

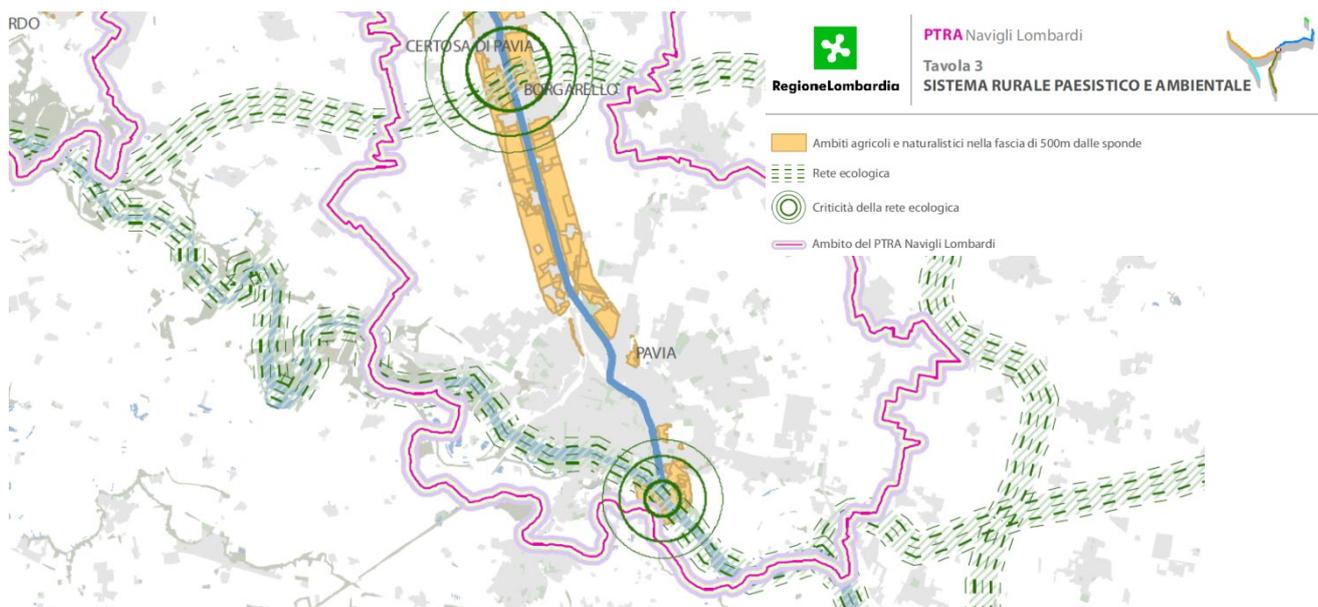


Tavola 3 del PTRNA Navigli Lombardi – Ambiti agricoli e naturalistici nella fascia di 500 m dalle sponde

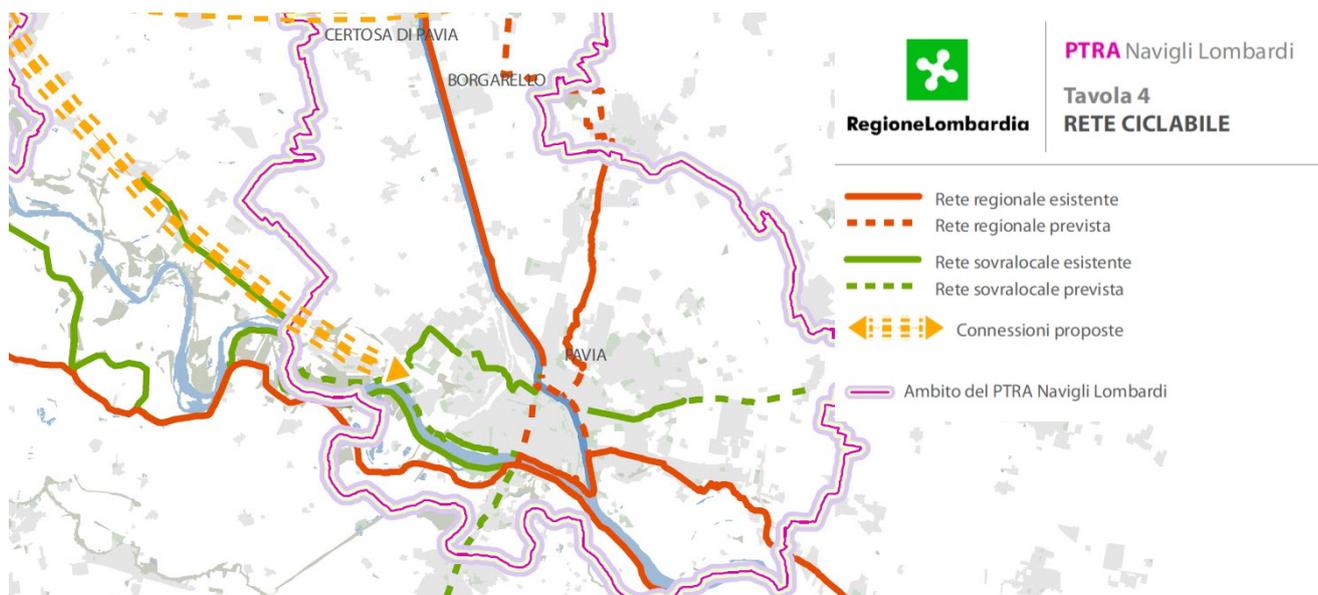


Tavola 4 del PTRNA Navigli Lombardi– Rete ciclabile

Di particolare rilievo, ai fini del presente Accordo, occorre poi sottolineare che nella sezione dedicata all’**Obiettivo 6: Progetti di valorizzazione territoriale del sistema navigli del DdP⁴** il PTRNA ha individuato 9 azioni di rilevanza, rappresentate sulla **tavola n. 7 “Azioni di approfondimento”**, che interessano in modo equilibrato e diffuso i territori attraversati dai Navigli, coinvolgendo in molti casi anche comuni non direttamente interessati dai corsi dei Navigli, ma che organicamente e funzionalmente rientrano nelle proposte di azioni da approfondire individuate dal PTRNA.

Per tali azioni di approfondimento l’attuazione viene rinviata ad un successivo momento di approfondimento del PTRNA quale strumento sempre aggiornabile e modificabile come previsto dalla L.R.12/05.

In ogni caso Le future azioni dovranno affrontare in modo coordinato e complessivo gli aspetti di carattere urbanistico e territoriale, infrastrutturale e di mobilità, ambientale e paesaggistico, economico e di modalità di finanziamento, all’interno di una governance delle azioni che dovrà vedere i soggetti pubblici e privati unitariamente coinvolti per l’attuazione dei progetti definiti all’interno di ciascuna azione.

Tra queste sono previste azioni (Azione 3 e azione 5) di specifico approfondimento per l’areale interessato dal presente PII definendo gli specifici obiettivi.

⁴ pagina 132 e seguenti del DdP

In particolare:

Azione 3: TRASFORMAZIONE URBANA E PAESAGGIO – AREE DISMESSE A PAVIA E PARCO VISCONTEO

Enti coinvolti: Comuni di Borgarello, Certosa di Pavia, Giussago, **Pavia**, San Genesio ed Uniti, Sant’Alessio con Violone, Provincia di Pavia.

Obiettivi:

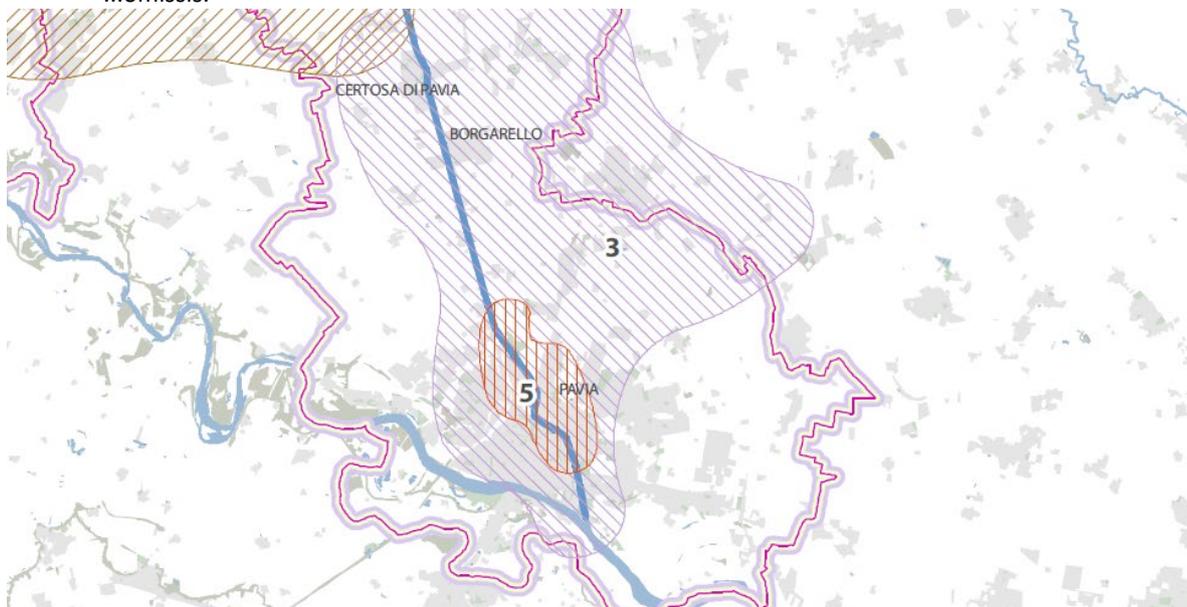
- sviluppo ambientale ed economico del progetto “Parco Visconteo”, con attenzione alle diverse componenti del contesto (natura, arte, paesaggio, storia nella sua stratificazione);
- valorizzazione delle funzioni paesaggistico-territoriali e ludico-ricreative;
- progettazione ambientale e paesaggistica dell’ambito di confluenza tra Naviglio Pavese e fiume Ticino;
- progettazione urbana delle aree strategiche dismesse a Pavia (area ex-Necchi, aree scalo merci, ecc.).

Azione 5: RIQUALIFICAZIONE E RINNOVATO RUOLO URBANO PER LE STAZIONI DEL SERVIZIO FERROVIARIO REGIONALE

Enti coinvolti: Comuni di Abbiategrasso, Corsico, Gaggiano, Magenta, **Pavia**, Trezzano sul Naviglio, Turbigo, Vermezzo.

Obiettivi:

- rinnovo e riqualificazione delle stazioni esistenti, evidenziandone la funzione e il ruolo di attrattore urbano all’interno del tessuto edificato delle città attraversate;
- potenziamento del ruolo e della funzione di nodi di interscambio del sistema della mobilità regionale;
- potenziamento dell’accessibilità ciclabile e pedonale alle stazioni, compresa l’individuazione di spazi adeguati e custoditi per la sosta;
- ...omissis.



PTRA Navigli Lombardi

Tavola 7
AZIONI APPROFONDIMENTO



-  Progetto 1: La città dell’acqua - Per un sistema territoriale tra Adda e Martesana
-  Progetto 2: Riqualificazione e rinnovato ruolo urbano per le stazioni della linea metropolitana M2
-  Progetto 3: Trasformazione urbana e paesaggio - Aree dismesse a Pavia e Parco Visconteo
-  Progetto 4: Nuovi approdi e aree di interscambio lungo la Vigevanese
-  Progetto 5: Riqualificazione e rinnovato ruolo urbano per le stazioni del Servizio Ferroviario Regionale
-  Progetto 6: La città dell’energia - Promozione di progetti per lo sviluppo della produzione di energia lungo il Naviglio Grande
-  Progetto 7: Progetto delle Abbazie - Per una nuova connessione tra Naviglio Pavese e Naviglio Bereguardo
-  Progetto 8: Sviluppo integrato - Culturale, ambientale e fruizione nel sud-ovest milanese
-  Progetto 9: Distretto agricolo nel Comune di Milano

Tavola 7 del PTRA Navigli Lombardi – Azioni di approfondimento

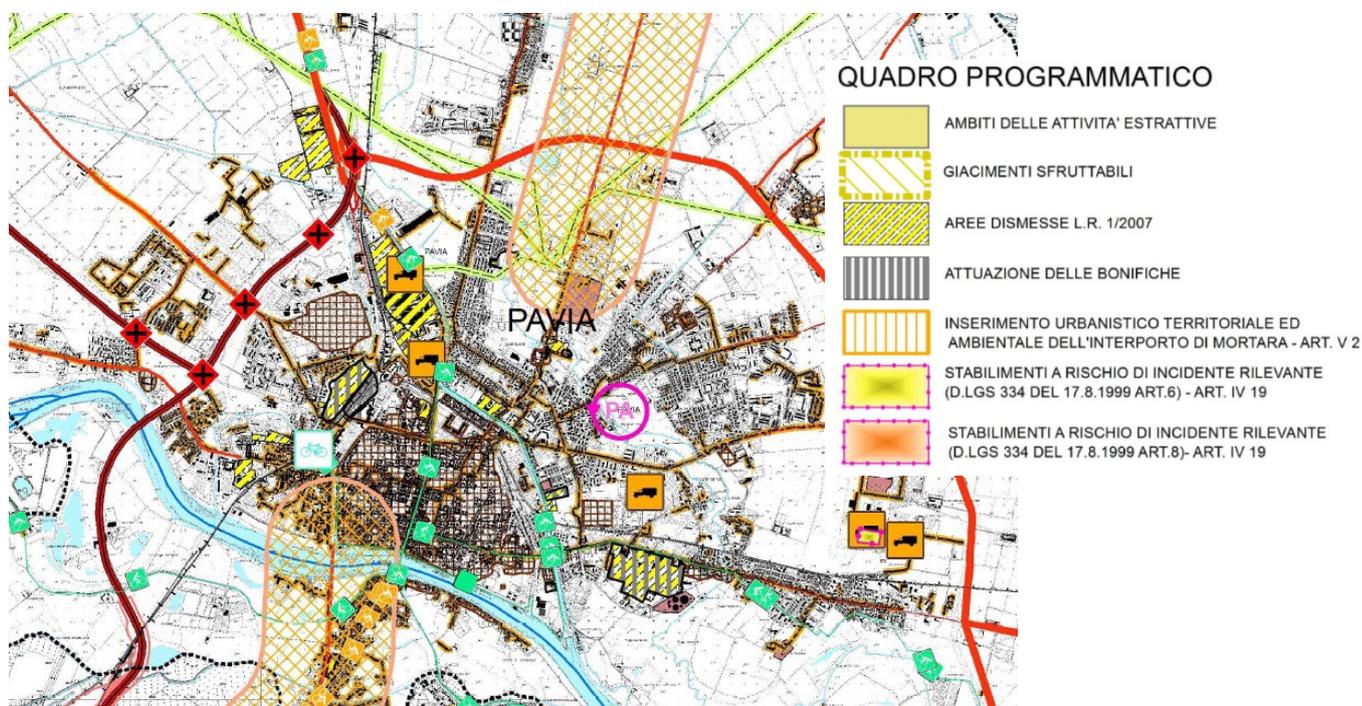
4.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Provincia di Pavia ha approvato la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) il 23 aprile 2015 con Deliberazione di Consiglio n. 30. La Variante di PTCP è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n.37, e rappresenta il PTCP vigente, avendo acquisito efficacia con la pubblicazione il 9 settembre 2015.

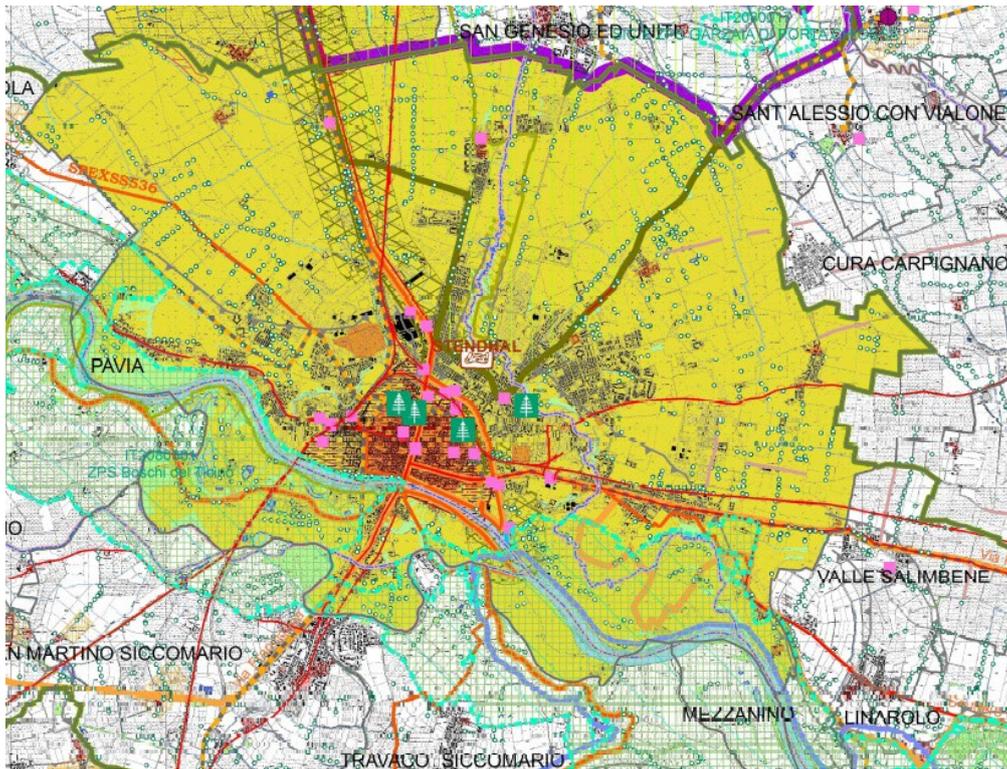
Limitando la lettura del PTCP all'intorno territoriale di riferimento per l'intervento di rigenerazione oggetto del PII si desumono alcuni elementi ricorrenti considerati dallo strumento provinciale, quali:

- l'individuazione, tra le aree dismesse, dell'ambito ex Necchi (tavola 1.b del PTCP);
- la fascia di rispetto dei 100 m dal Naviglio Pavese introdotto nella pianificazione territoriale dal PTR A dei Navigli Lombardi (vedasi paragrafo 3.2);
- l'ulteriore fascia di rispetto di 500 m del Naviglio Pavese (PTR A Navigli) cui è associata l'indicazione di "ambito di riqualificazione ecosistemica" della Rete Ecologica Provinciale (tavola 3.b del PTCP)
- Il Naviglio Pavese e la rete verde (tavola 3.1.b del PTCP);

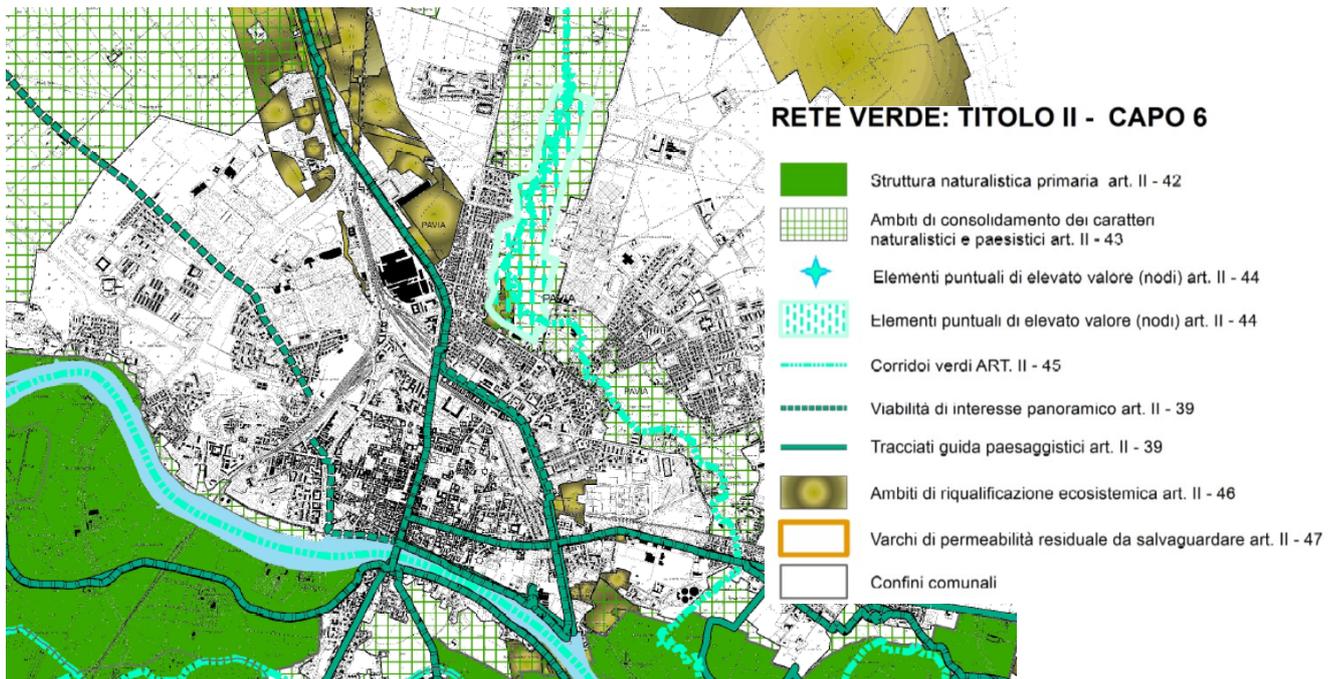
L'area interessata dal PII non ha alcuna interferenza con gli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP ai sensi del comma 4 art. 15 della l.r. 12/05.



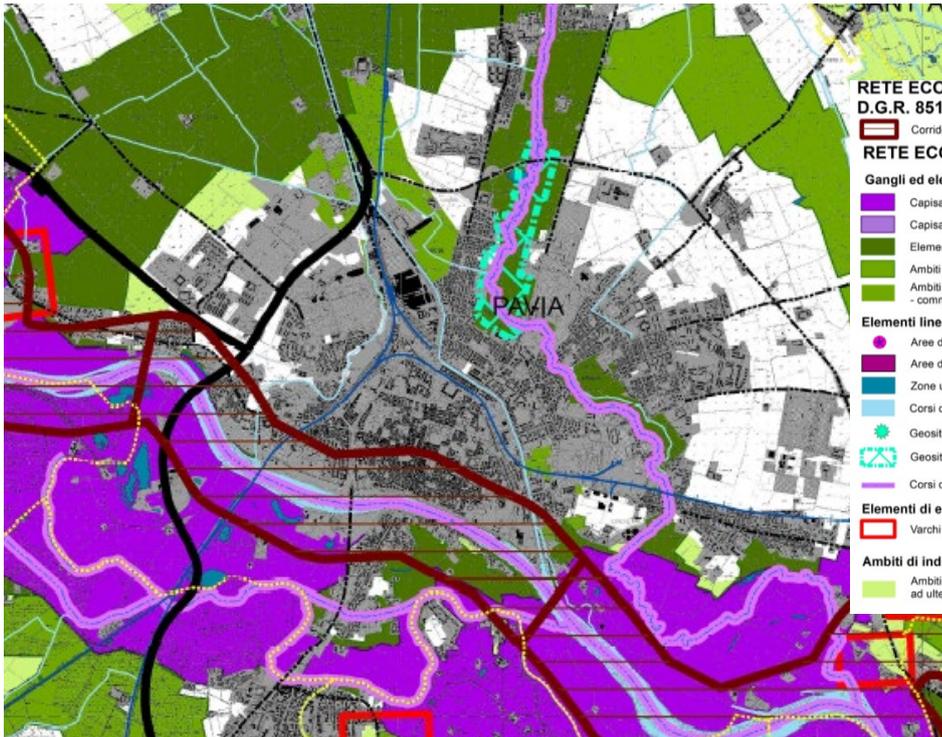
Estratto tavola 1.b del PTCP di Pavia – Tavola urbanistico territoriale



Estratto tavola 2.b del PTCP di Pavia – Previsioni del sistema paesaggistico ambientale



Estratto tavola 3.1.b del PTCP di Pavia – Rete Verde Provinciale



RETE ECOLOGICA REGIONALE: P.T.R.- D.d.P. paragrafo 1.5.6, D.G.R. 8515/2008 e D.G.R. 10962/2009

Corridoi regionali primari

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE: TITOLO II - ART. 23

Gangli ed elementi di connessione

- Capisaldi sorgenti in ambito pianiziale - comma 5 let.a
- Capisaldi sorgenti in ambito collinare e montano - comma 5 let.b
- Elementi di connessione ecologica - comma 6
- Ambiti di riqualificazione ecosistemica - comma 7
- Ambiti di riqualificazione ecosistemica (Fascia 500 m PTRRA Navigli) - comma 7 e Art.II-29

Elementi lineari e puntuali di elevato valore

- Aree di interesse naturalistico in ambito pianiziale - comma 8 let.a
- Aree di interesse naturalistico in ambito collinare - comma 8 let.a
- Zone umide e aree palustri - comma 8 let.a
- Corsi d'acqua naturali o naturalizzati - comma 8 let.b
- Geositi - comma 8 let.c
- Geositi - comma 8 let.c
- Corsi d'acqua di rilievo idrobiologico - comma 8 let. d

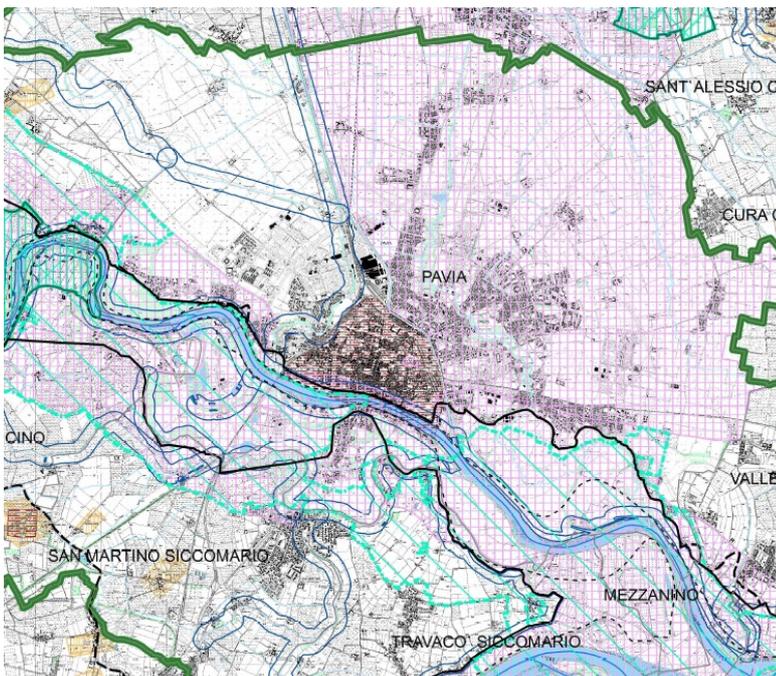
Elementi di elevata vulnerabilità

- Varchi di permeabilità residuale da salvaguardare - comma 9

Ambiti di indirizzo per le reti locali

- Ambiti ecosistemici di indirizzo: elementi di connessione ad ulteriore supporto per le reti locali - comma 10

Estratto tavola 3.b del PTCP di Pavia – Rete Ecologica Provinciale



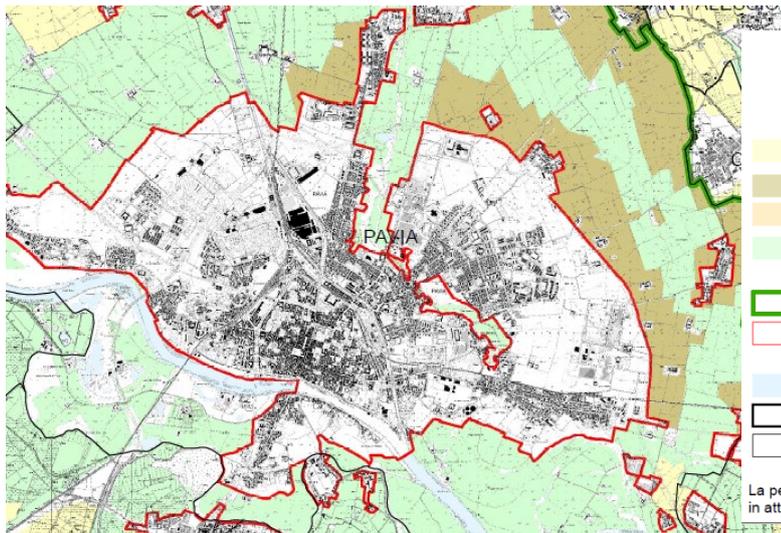
BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI (D.LGS 22 GENNAIO 2004 N.42 s.m.i.)

- ART. 136 comma 1 let. a e b "BELLEZZE INDIVIDUE" (EX L.1497/1939, ART. 1 commi 1 e 2)
- ART. 136 comma 1 let. c e d "BELLEZZE D'INSIEME" (EX L.1497/1939, ART. 1 commi 3 e 4)
- ART. 142 comma 1 let. b "TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI" (EX L.431/1985, ART.1 let. b)
- ART. 142 comma 1 let. c "FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA" (EX L.431/1985, ART.1 let. c)
- ART. 142 comma 1 let. d "TERRITORI ALPINI E APPENNINICI" (EX L.431/1985 ART. 1 let. d)
- ART. 142 comma 1 let. f : "PARCHI NAZIONALI E/O REGIONALI" (EX L.431/1985 ART. 1 let. f)
- ART. 142 comma 1 let. f : "RISERVE NAZIONALI E/O REGIONALI" (EX L.431/1985 ART. 1 let. f)
- ART. 142 comma 1 let. g "FORESTE E BOSCHI"; (EX L. 431/1985 ART. 1 let. g)
- ART. 142 comma 1 let. h "AREE ASSEGNATE ALLE UNIVERSITA' AGRARIE E ZONE GRAVATE DA USI CIVICI"; (EX L. 431/1985 ART. 1 let. h)
- non riportati per dati di difficile reperimento.
- ART. 142 comma 1 let. m "ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO" - (EX L.431/1985 ART. 1 let. m)
- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI - RINVENIMENTI DECRETATI
- ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - AREE DI RITROVAMENTO
- ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - AREE DI RISCHIO

SITI DELLA RETE ECOLOGICA EUROPEA NATURA 2000

- SIC - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (DIRETTIVA 92/43/CE E S.M.I.)
- ZPS - ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (DIRETTIVA 79/409/CE E S.M.I.)

Estratto tavola 4.b del PTCP di Pavia – Carta delle Invarianti



Ambiti agricoli strategici Art. III - 2

- Ambiti di prevalente interesse produttivo - comma 1 let.a
- Ambiti con valenza paesaggistica - comma 1 let.b
- Ambiti con valenza paesaggistica collina - montagna - comma 1 let.b
- Ambiti di interazione con il sistema ecologico e naturalistico - comma 1 let.c
- Parco Regionale della Valle del Ticino
- Perimetro zona I.C. Parco del Ticino
- Specchi d'acqua e alvei fluviali
- Confini provinciali
- Confini comunali

La perimetrazione degli Ambiti Agricoli Strategici nel Parco Ticino costituisce proposte in attesa di intese tra Provincia di Pavia e Parco Ticino previste dalla legge.

Estratto tavola 6.b del PTCP di Pavia – Ambiti agricoli strategici

Analizzando gli obiettivi generali e specifici declinati, all'articolo 4 delle NdA del PTCP, si riscontrano alcuni elementi di interesse rispetto alle previsioni del PII.

In particolare:

a) per quanto riguarda il Sistema produttivo e insediativo:

- P1. Valorizzare il posizionamento geografico strategico della Provincia rispetto alle regioni del Nord - ovest
- P2. Favorire la creazione di condizioni per un territorio più efficiente e competitivo, per attrarre nuove attività e mantenere e rafforzare quelle esistenti

P7. Organizzare una equilibrata coesistenza sul territorio di forme di commercio differenziate alle varie scale

b) per quanto riguarda il Sistema mobilità e infrastrutture

M1. Migliorare l'accessibilità e l'interscambio modale delle reti di mobilità

M3. Razionalizzare e rendere più efficiente il sistema della viabilità

M4. Favorire l'adozione di modalità dolci di spostamento per percorsi a breve raggio o di carattere ludico-fruitivo

c) per quanto riguarda il Sistema paesaggistico e ambientale

A1. Recuperare, riqualificare e rifunzionalizzare le situazioni di degrado nelle aree dismesse e abbandonate

A3. Migliorare la compatibilità paesaggistica degli interventi infrastrutturali ed insediativi sul territorio

A6. Evitare o comunque contenere il consumo di risorse scarse e non rinnovabili

In merito ai caratteri degli interventi di recupero delle aree produttive dismesse, l'**art. II - 4. Risorsa suolo e risorsa aria**, il PTCP prevede:

- a. per gli interventi di riuso di aree produttive o commerciali dismesse, o comunque di aree con superficie artificiale, il progetto prevede il recupero della permeabilità mediante l'introduzione di sistemazioni a verde al posto delle pavimentazioni su almeno il 20% della superficie territoriale;

Ulteriormente l'articolo II – 59. Prescrizioni particolari per le aree dismesse e per le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità delle matrici ambientali - sono richiamati gli obblighi e le procedure di legge per l'analisi e la bonifica di siti contaminati o potenzialmente contaminati.

Si registra, peraltro, la piena coerenza del PII con quanto previsto dal Capo 1 - Contenimento del consumo di suolo – delle norme del PTCP, dove all'articolo IV - 1. Definizioni e strategie di area vasta – si recita: *... I comuni individuano nel PGT le trasformazioni localizzandole in via prioritaria nell'ambito delle aree dismesse o comunque all'interno del tessuto urbanizzato consolidato esistente.....i.*

Lo stesso dicasi per i contenuti del PII rispetto a quanto declinato dall'**articolo IV - 17. Recupero aree produttive dismesse**:

- 1. (D) Le aree dismesse possono essere destinate ad usi diversi da quello produttivo, che siano comunque compatibili con il contesto nel quale si inseriscono, anche sulla base delle indicazioni di cui all'articolo IV-16, e a condizione che siano coerenti con i seguenti criteri, sulla base dei quali i PGT sviluppano specifiche indicazioni attuative di maggiore dettaglio, tra cui sono declinati:

- la riorganizzazione degli spazi al fine di conseguire un rapporto più equilibrato e l'inserimento di spazi per fruizioni di interesse pubblico o collettivo;
- l'incremento significativo delle superfici permeabili, attraverso l'adozione di pavimentazioni appositamente progettate, l'inserimento di sistemazioni a verde, e la previsione di percentuali significative di parcheggi in strutture interrato o multipiano;
- l'Adozione di sistemazioni plurifunzionali coerenti e sinergiche con le funzioni presenti nel contesto urbano di riferimento;
-
- il miglioramento dell'accessibilità ai siti con interventi di razionalizzazione delle immissioni volte a risolvere eventuali situazioni di pericolosità degli incroci o a eliminare gli impatti sui flussi di traffico della viabilità principale.
- la creazione di percorsi pedonali e ciclabili verso le zone commerciali, le fermate del trasporto pubblico, le scuole, gli uffici e gli altri servizi urbani di interesse generale;
- la realizzazione dei nuovi edifici in continuità fisica, e coerenza estetica e dimensionale con l'edificato delle aree urbane contigue
- l'inserimento di sistemazioni a verde arborate, utilizzando specie certificate autoctone, per migliorare l'inserimento paesaggistico, per migliorare la leggibilità dei margini e della forma urbana, e per contribuire alla realizzazione dei progetti di Rete Ecologica Provinciale e locale;
- il mantenimento dei fabbricati e manufatti industriali di interesse storico architettonico prevedendone nel recupero il mantenimento delle caratteristiche strutturali ed estetiche.

Rispetto al tema delle Grandi strutture di vendita, il PTCP di fatto richiama (articolo IV - 21. Grandi strutture di vendita) il rispetto delle norme regionali di settore regionale vigenti.

5. Il quadro di riferimento della pianificazione e della programmazione comunale

5.1 Il Piano di Governo del Territorio

Il PGT di Pavia è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 15 luglio 2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 49 del 4 dicembre 2013.

Successivamente è stata approvata, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 16 maggio 2017 (BURL Serie Avvisi e Concorsi n.38 del 20 settembre 2019) una variante relativa al Piano delle Regole – PdR - e al Piano dei Servizi – PdS -, che tra le altre cose ha variato le Norme di attuazione del PdR e del PdS.

L'assetto strategico generale del territorio è restituito dalla Tavola DDP 01A, delle Previsioni di Piano.

Qui sono individuati gli Ambiti di Trasformazione e gli altri elementi di strategia generale, tra cui l'individuazione delle future direttrici infrastrutturali di progetto.

Dato il carattere strategico delle previsioni infrastrutturali, esse non sono necessariamente confluite nell'apparato conformativo del PdR o del PdS, in attesa di trovare una loro specifica ed effettiva modalità di attuazione.

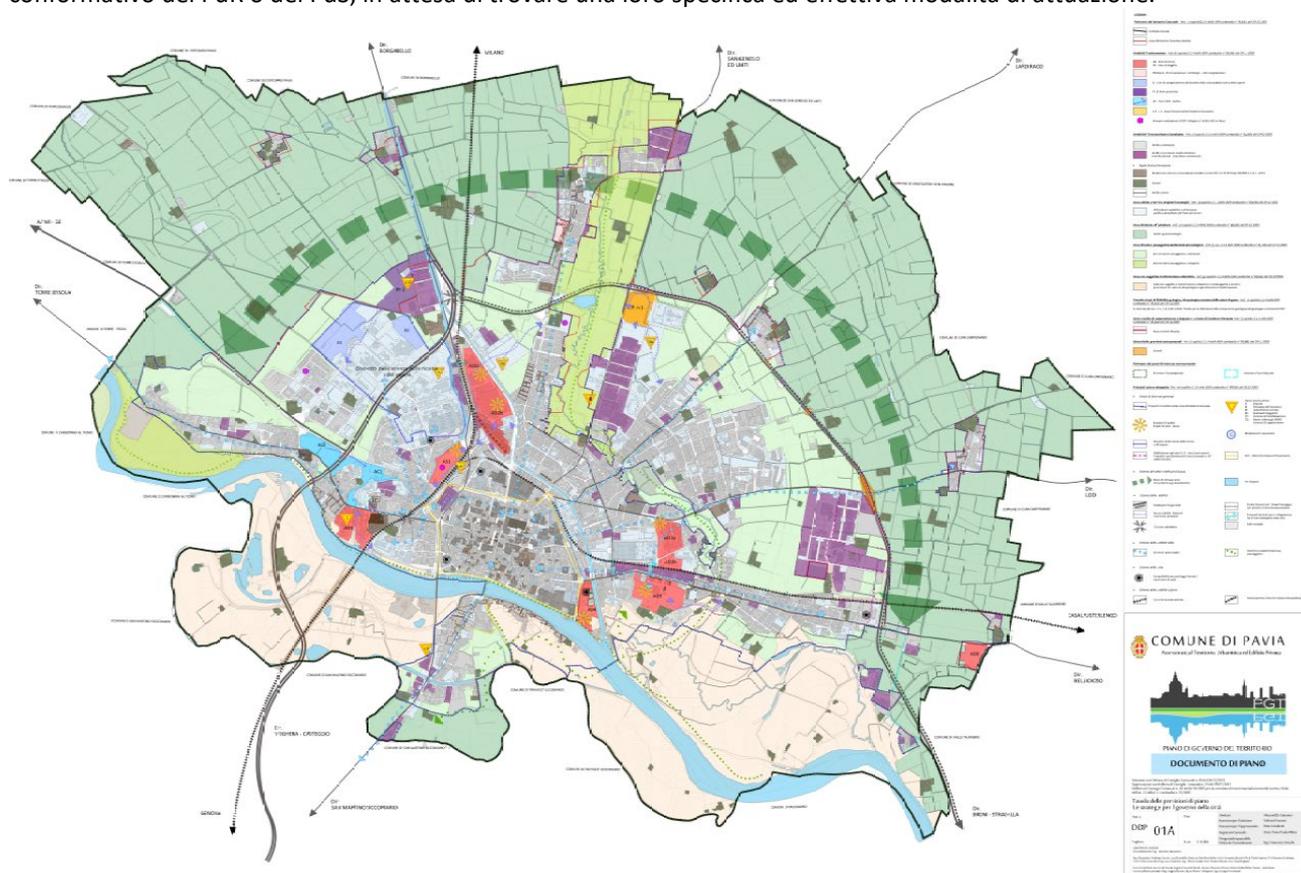
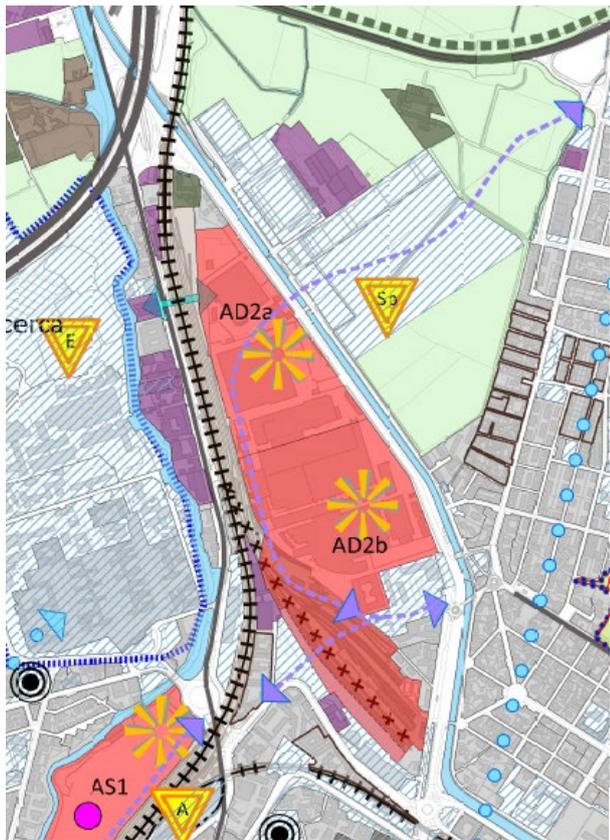


Tavola DDP 01A – Tavola delle previsioni – Documento di Piano del PGT di Pavia

Tra gli Ambiti di Trasformazione del DdP è individuata l'area degradata dell'Ambito di Trasformazione **AD2a⁵ – Necchi Scalo Ferroviario** interessato dalla presente proposta di Accordo di Programma.

Esso interessa la parte meridionale dell'area ex Necchi, mentre la parte settentrionale è interessata dall'Ambito AD2b.

⁵ Si evidenzia che in alcune tavole del PGT i sub ambiti AD2a e AD2b sono invertiti. Dalla lettura della scheda dell'ambito AD2 del Documento di Piano, appare chiaro che l'area di proprietà di PV01.RE così come lo scalo ricadono all'interno del sub ambito AD2a.



Ambiti di Trasformazione - lett. b) capitolo 2.1.4 della DGR Lombardia n° 8\1681 del 29-12-2005

AD - Aree dismesse
AS - Aree strategiche

Principali azioni strategiche - lett. m) capitolo 2.1.4 della DGR Lombardia n° 8\1681 del 29-12-2005

- Servizi di interesse generale
 - Proposta di modifica della Linea di Iniziativa Comunale
 - Standard di qualità Grandi funzioni urbane
 - Distretto della scienza della ricerca e del sapere
 - Ridefinizione dell'area P.I.P. Piano Insediamenti Produttivi con Direttiva di Giunta Comunale n. 87 del 03-03-2011
 - Sistema del verde e delle vie d'acqua
 - Bosco di cintura e aree di ripristino agro-ecosistemico
 - Sistema della mobilità
 - Racordio Tangenziale
 - Nuova viabilità urbana di intervento prioritario
 - Criticità viabilistiche
 - Potenziamento linea ferroviaria metropolitana S13
- Nuovi servizi previsti:
- E: Elipporto
 - S: Cittadele dell'istruzione
 - A: Autostazione corriere
 - Sp: Spettacoli Viaggianti
 - C: Centrale di Potabilizzazione
 - CS: Nuova cabina gas REM/ Centrali di cogenerazione
- Ampliamento deputatore
 - Duc - Distrette Urbano del Commercio
 - Vie d'acqua
 - Strada Gronda Sud - Strada Paesaggio con priorità di intervento secondaria
 - Principali direttrici per il collegamento fra le aree strategiche della città
 - Sede stradale

Estratto tavola DDP 01A – Tavola delle previsioni – Documento di Piano del PGT di Pavia

I due ambiti sono interessati dalla previsione strategica del collegamento viario con la Tangenziale Nord allo svincolo di via Olevano. L'indicazione grafica assume un valore simbolico della strategia da perseguire. In tal senso, infatti, essa non è recepita quale elemento conformativo dal PdR o dal PdS, restando da definire, in sede attuativa, il reale tracciato dell'infrastruttura.

La Tavola delle previsioni, inoltre, anticipa la previsione di potenziamento della linea ferroviaria S13, proprio nel tratto in corrispondenza con l'Ambito AD2.

Le ipotesi di trasformazione dell'Ambito **AD2** sono declinate in un'apposita **scheda progettuale** della Relazione del Documento di Piano (pagina 254 e ss).

In via generale, per l'ambito AD2 (a e b) sono indicati alcuni elementi di strategia generale, quali:

- il Progetto di realizzazione un centro di interscambio metropolitano.

..... L'ex scalo ferroviario Necchi, mediante la realizzazione del nuovo polo di attestamento della S13, permette la promozione di un vero e proprio centro di interscambio all'interno del quale collocare un insieme organico ed articolato di funzioni.

L'ipotesi di utilizzo del sedime della linea ferroviaria Pavia-Belgioioso per un servizio tranviario /metropolitana leggera, tra Pavia e Belgioioso, prevedendo un numero adeguato di fermate intermedie, potrebbe rappresentare un'opportunità, **ancora più efficace se si potesse prolungare la linea a ovest della Stazione ferroviaria e servire l'Ospedale e l'Università e utilizzare la trasformazione urbanistica dell'Area Necchi per una nuova attestazione della linea metropolitana S13.**

Appare fondamentale, infatti, la necessità di sviluppare e rafforzare il sistema di relazioni con il resto della regione e ricomprendere il sistema infrastrutturale pavese in un sistema di più ampia scala (pag.168 del DdP).

- Interventi sulla viabilità e sulle infrastrutture.

E' previsto a carico dell'intervento un ridisegno della viabilità urbana e di servizio all'area, che garantisca il collegamento prioritario con piazzale S. Giuseppe e attui, il più possibile, la connessione con la rotonda dei Longobardi. In fase attuativa il soggetto attuatore dovrà predisporre uno studio specifico per la definizione degli interventi di infrastrutturazione viabilistica coerentemente strutturato in relazione agli approfondimenti sui flussi di traffico e sui temi della viabilità.....

La nuova attestazione S13, che dovrà essere condotta in accordo con gli Enti sovraordinati e gli operatori di Settore, dovrà garantire sinergie con il centro storico e l'utilizzo delle infrastrutture esistenti, nonché nuovi servizi di supporto o delle nuove destinazioni insediate nell'area.

In sede di approvazione del progetto definitivo saranno consentite modifiche all'ipotesi di tracciato di collegamento fra l'area ex-Necchi e via Olevano entro una fascia di 50 metri, dovranno inoltre essere previsti, contestualmente alla sua realizzazione, interventi di mitigazione e inserimento ambientale.

Per ... gli interventi da realizzarsi nell'area della ferrovia dovranno essere previsti misure di mitigazione (fasce tampone alberate finalizzate alla creazione della separazione con le diverse funzioni previste nell'ambito).

- Interventi sulle aree verdi

L'area verde lungo le sponde del Naviglio rientra nell'obiettivo più ampio della sua riqualificazione e rivitalizzazione; sono pertanto da prevedere alberature lungo il corso del canale, a completamento ed integrazione di quelli esistenti. Lungo i binari ferroviari è da prevedere il disegno di una nuova topografia e la piantumazione di alberature ad alto fusto e ad altezza decrescente verso l'interno dell'area.

- Bonifica

Area già segnalata alla Regione Lombardia quale "potenzialmente contaminata". Dovrà essere obbligatoriamente sottoposta all'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dal d.lgs. 152/2006 e s.m.i. (Parte IV Titolo V) con presentazione del Piano di Caratterizzazione.

Per l'attuazione sono individuati due sub ambiti che possono avere procedure distinte ...*garantendo comunque le rispettive coerenze.*

Per l'ambito AD2a, la cui superficie territoriale (St) è stimata in 182.291 mq, è indicato un indice territoriale di 0,4 mq/mq, a quel potrà aggiungersi un indice di incremento volumetrico di 0,12 mq/mq

All'ambito è riconosciuto un ulteriore possibile Bonus volumetrico del 15% della slp realizzabile, *a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi ...*

L'altezza massima è indicata in 12 piani (stimabile quindi tra 36 e 40 metri), mentre le aree a servizi da reperire dovranno essere pari al 100% della slp realizzata.

È prevista anche una dotazione minima di parcheggi pubblici, pari al 60% della slp realizzata e la realizzazione di un Bosco di Cintura urbana 27.5 ha.

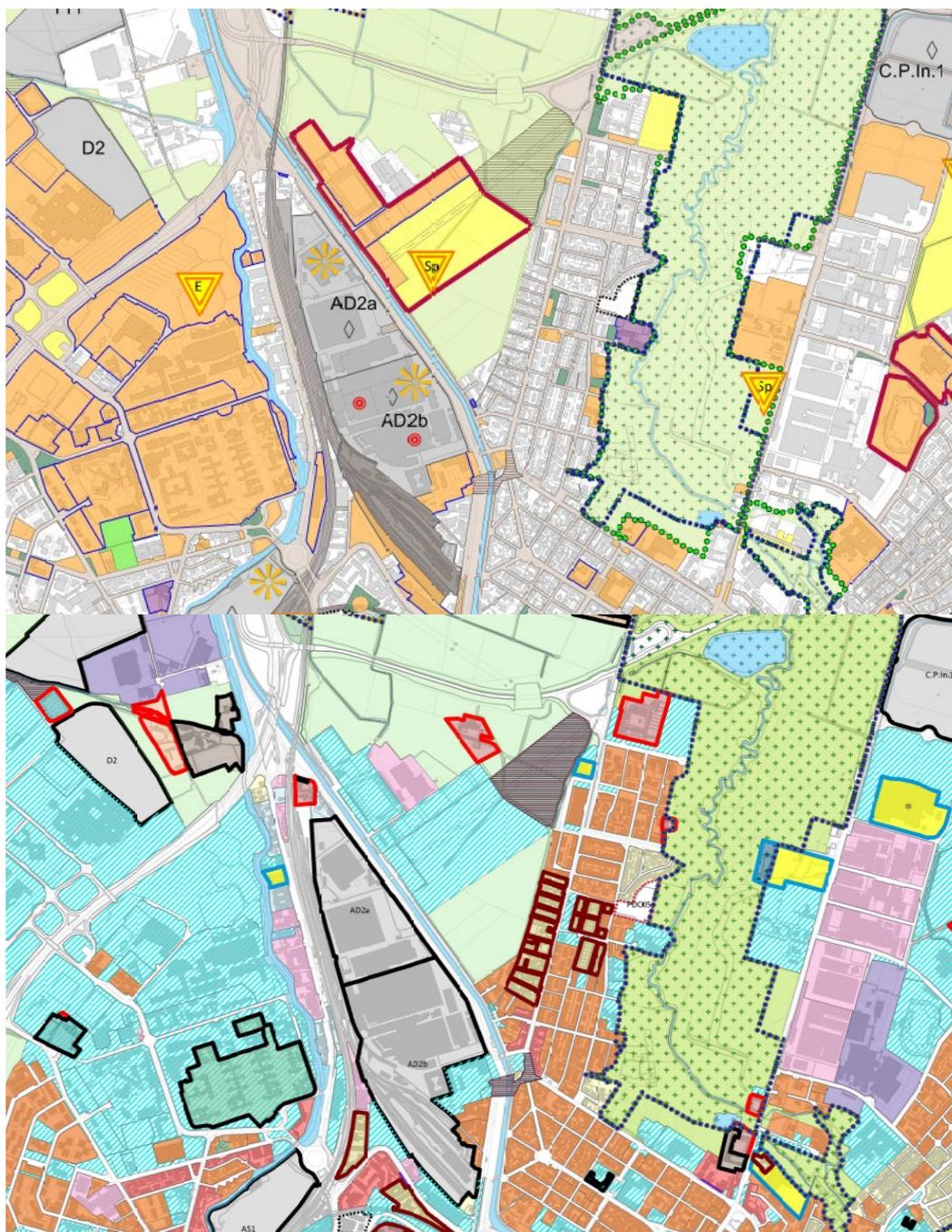
Indicazioni tipo - morfologiche



●●●●● viabilità principale e connessioni — allineamenti ed edificato ■ sistemi verdi ■ riqualificazione vie d'acqua

Tavola DDP 01A – Tavola delle previsioni – Documento di Piano del PGT di Pavia

Nel seguito sono sinteticamente proposti gli estratti delle tavole di disciplina del Piano delle regole e del Piano dei Servizi, ove si può interpretare la collocazione dell'Ambito AD2a rispetto al resto delle destinazioni 'uso del tessuto urbano consolidato, ove emergono come rilevanti le presenze dei servizi di scala territoriale del polo sanitario e universitario, dello stadio e del Parco della Vernavola.



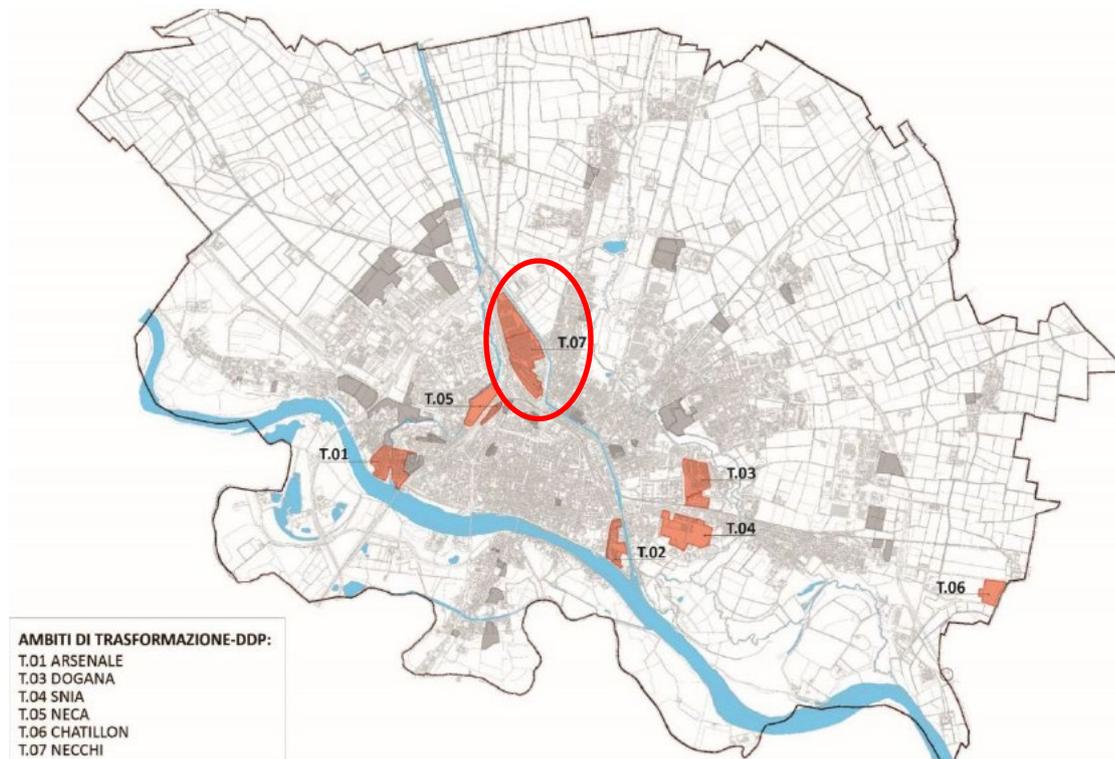
Stralci grafici delle tavole della disciplina del Piano dei Servizi e del Piano delle regole del PGT di Pavia

Sulla base di quanto riepilogato è possibile evidenziare che **tra gli elementi che hanno ostacolato l'attuazione delle previsioni del DdP può essere sicuramente annoverato lo squilibrio dei costi generato dalla sovrabbondante previsione di dotazioni pubbliche che hanno compresso, insieme ai costi di bonifica, ogni utilità economica dell'intervento di rigenerazione e riuso del comparto.**

5.2 L'individuazione dell'area ex Necchi ai sensi dell'art. 8bis l.r. 12/05 – Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 15 giugno 2020

Al fine di agevolare la rigenerazione del tessuto urbano, il Comune di Pavia ha provveduto a individuare, con **Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 15 giugno 2020** gli *ambiti di rigenerazione* ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

Insieme ad altre aree dismesse già classificate come Ambiti di Trasformazione dal DdP vigente, la delibera individua tra gli *ambiti di rigenerazione* **l'area produttiva dismessa ex Necchi** (Ambito di Trasformazione AD2 – Necchi e Scalo Ferroviario), con ciò riconfermando l'importanza strategica del processo di Rigenerazione urbana atteso per l'area.



Nel verbale della Delibera viene specificato che gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole **non hanno mai trovato attuazione negli anni mediante Programmi Integrati di Intervento o analoghi strumenti di programmazione negoziata**. La principale causa di questa mancata attuazione è stata riconosciuta nella *“relativa potenziale non remunerabilità dell’intervento”*, che rende di fatto inattuabili le previsioni del Piano, anche alla luce delle misure compensative richieste.

Ulteriormente la delibera riconosce che ... *“La situazione complessivamente venutasi a creare ha di fatto determinato un blocco delle attività insediative, con il conseguente riverberarsi del relativo impatto su differenti fronti, di fatto mortificando le potenzialità degli strumenti urbanistici di pianificazione generale e di conformazione del territorio vigenti. [...] si ritiene, pertanto, di individuare quali ambiti di rigenerazione ai sensi dell’art. 8, comma 2, lett. e-quinquies) della L.R. 11/03/2005, n. 12 le aree degradate, sottoutilizzate e dismesse (meglio rappresentate nella Relazione in allegato sub. “A” al presente atto) già indicate nel Documento di Piano vigente, attivando per esse – di concerto con i soggetti attuatori/proprietari - specifici studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria (Masterplan) che consentano di mettere in campo quei correttivi fondamentali per l’attivazione degli ambiti di trasformazione da parte degli operatori interessati, ponendo al contempo particolare attenzione alla valorizzazione dei sistemi pubblici “verdi”, sia sotto forma di Bosco di cintura, sia di riqualificazione e valorizzazione delle aree verdi, parchi gioco e parchi di proprietà pubblica”*.

Quali misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza del Consiglio comunale per l’attivazione dei processi di rigenerazione urbana negli Ambiti anzidetti, nonché per la riduzione dei costi di intervento, sono stati indicati:

- a) “presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (Masterplan) per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell’area, da sottoporre alla Giunta Comunale per la verifica di coerenza con le azioni di Piano ed approvazione, finalizzato alla successiva presentazione di uno strumento attuativo di programmazione negoziata;
- b) possibilità di attuazione per sub ambiti, garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l’accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste; la definizione dei sub ambiti è valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (Masterplan) di cui al punto precedente;
- c) nel mantenimento degli indirizzi del Documento di Piano relativamente al reperimento di Aree a servizi e per Interesse generale dove previsto – coerenziate con le indicazioni della proposta di Masterplan a base dell’intervento, l’obbligo di compartecipazione alla realizzazione del Bosco di Cintura urbana si intende assolto a fronte del conseguimento di una delle seguenti possibilità:

- realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere di riqualificazione in aree verdi, parchi gioco e parchi di proprietà pubblica per un valore almeno corrispondente alla quota parte dovuta come definita nel documento di piano;
- realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere riguardanti infrastrutture verdi multifunzionali e relative connessioni con il sistema urbano e ambientale esistente, con particolare riferimento all'attuazione di obiettivi della Rete Ecologica Comunale, il cui valore economico verrà determinato dal Servizio competente anche in forza delle risultanze degli equilibri economici rappresentati – e validati – nel Masterplan;
- corresponsione del contributo al Comune di Pavia come determinato nelle sopra richiamate del Documento di Piano.”

Sul punto appare rilevante richiamare quanto messo in evidenza dalla Delibera di individuazione degli ambiti di rigenerazione, rispetto alla generalizzata mancata attuazione delle previsioni del DdP derivante dalla squilibrata previsione di dotazioni aggiuntive che, pur in presenza di capacità insediative hanno annullato qualsiasi utilità economica alla trasformazione, anche in considerazione dei diffusi oneri di bonifica che derivano dalle trasformazioni. Il tema appare particolarmente rilevante per l'area AD2 – ex Necchi, richiamando all'attenzione quanto sinteticamente riepilogato, sul tema, nel precedente paragrafo.

5.3 Le *Linee guida* per la revisione del PGT – Delibera di Giunta Comunale n.344 del 19 novembre 2020

Con **Deliberazione di Giunta Comunale n. 344 del 19/11/2020** l'Amministrazione Comunale ha approvato le Linee Guida per la formazione del nuovo PGT - *“Pavia 2030, una città consapevole del futuro”*.

Le linee guida auspicano la sperimentazione di **strumenti di attuazione flessibili** per garantire una qualità degli spazi pubblici con una regolazione non vincolistica e capace di orientare e indirizzare efficacemente le trasformazioni.

“Coltivare la rigenerazione urbana significa dunque immaginare nuovi modelli di azione locale integrata, nella quale la dimensione economica e sociale, e l'attivazione delle risorse locali e sovralocali assumano un ruolo centrale, evitando la trappola del localismo.”

Sulla base delle *Linee guida Pavia 2030*, all'interno del futuro Documento di Piano saranno trattati i punti salienti per ogni Ambito di Trasformazione (assumendo la forma di linee guida) contenenti *“l'interpretazione del contesto, un insieme di indicazioni relative alle prestazioni che si vogliono raggiungere attraverso il processo di rigenerazione (in termini di accessibilità, connessioni e relazioni con altre parti di città, qualità insediativa e dello spazio aperto), alcune linee guida per la progettazione e il controllo delle trasformazioni fisiche, un insieme di regole semplici, in forma di incentivi e di meccanismi atti a semplificare le azioni sull'ambiente costruito, accompagnato altresì da una preliminare analisi economica che ne dimostri l'iniziale fattibilità delle azioni ivi previste.”*

Nel documento si dà atto (pagina 34) che per **l'ex area Necchi** è stato dato concreto avvio al procedimento di attuazione della scheda del Documento di Piano. È stato infatti **definito, approvato ed eseguito il Piano di Caratterizzazione e sono in corso le procedure per la formalizzazione e successiva approvazione dell'Accordo di Programma propedeutico alla valorizzazione e rigenerazione dell'area.**

In altri passaggi sono inoltre richiamati alcuni degli elementi che contribuiscono alla rigenerazione del quadrante nord di Pavia (a cui partecipa anche il presente PII), quali ad esempio la viabilità di raccordo con lo svincolo di via Olevano della Tangenziale Nord (pagina 58) oppure la realizzazione della nuova fermata ferroviaria S13, nella posizione recepita dal presente PII.

Il documento, in particolare, dedica un apposito focus (pagina 65) alla **nuova fermata ferroviaria S13 Pavia Nord** che restituisce il quadro progettuale poi condiviso con Regione Lombardia e confluito nelle prescrizioni dettate dalla stessa Regione a RFI in sede di valutazione preliminare di VIA del progetto di quadruplicamento della linea ferroviaria Genova – Milano nella tratta Pavia – Milano Rogoredo (vedasi nello specifico il successivo paragrafo 7.1).

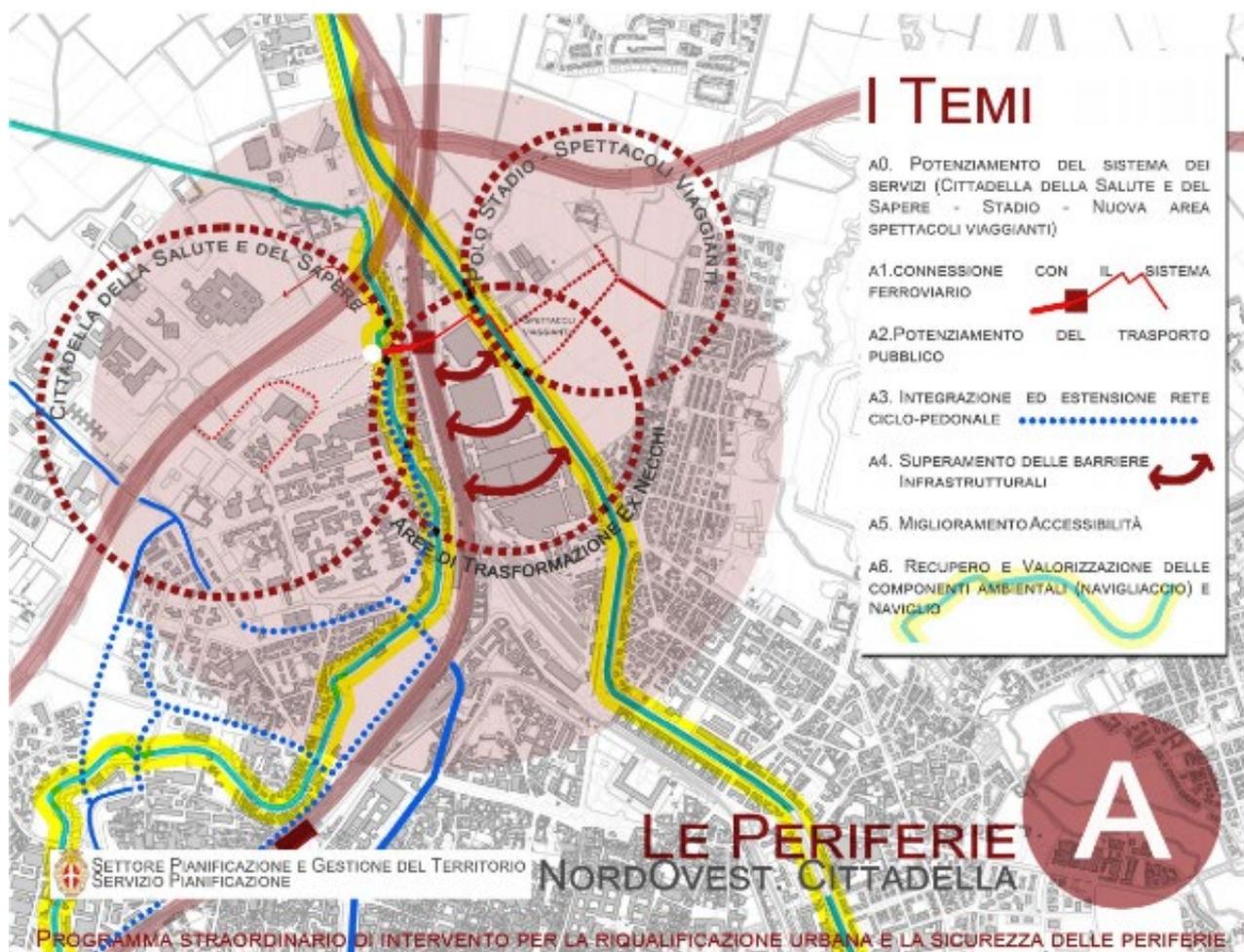
In relazione al progetto di potenziamento della rete pavese intrapreso da Trenitalia, iniziato con importanti interventi sulla Stazione e che vede un ulteriore importante fattore nel quadruplicamento della linea, che comporterà ad un più facile e rapido collegamento con il territorio. In questa prospettiva il progetto di realizzare una nuova fermata ferroviaria nell'ambito degli **interventi per la riqualificazione dell'ex area Necchi** a servizio della Linea S13 per Milano, da collocarsi in posizione idonea a comodo utilizzo da parte dei fruitori del DEA e del Distretto della Scienza, della Ricerca e del Sapere, riveste una importanza strategica per lo sviluppo ed il rilancio economico della città e per la rigenerazione dell'intero ambito dell'ex stabilimento e del sottostante scalo ferroviario, ma anche per le connessioni con il centro e tutte le opportunità che questo è in grado di offrire: storia, cultura e tempo libero in primis.

La presente proposta di PII per la rigenerazione dell'area ex Necchi si configura come un'occasione di anticipare e sperimentare gli strumenti di attuazione flessibili auspicati dalle linee guida, trovando nell'iniziativa privata un *partner*

utile a sostenere un processo di rigenerazione diffusa dell'intero quadrante nord di Pavia. Tutto il settore è stato infatti incluso in un ampio programma di opere pubbliche puntuali, che restituiscono però, nell'insieme, un quadro complessivo di rigenerazione di scala territoriale.

5.4 Le altre azioni del Comune per l'accesso alle risorse per la Rigenerazione.

Completa la ricognizione degli orientamenti del Comune in merito alla politica per la Rigenerazione urbana del quadrante nord del tessuto urbano di Pavia il richiamo alle azioni intraprese per la partecipazione a diversi bandi per l'assegnazione di risorse dedicate, quali la partecipazione al cosiddetto **Bando periferie** di cui al **Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie di cui al DPCM 25 maggio 2016**, ove di fatto sono individuate alcuni progetti con cui l'PII ha stabilito, cogliendone le potenzialità, delle sinergie.



6. Lo stato di fatto dell'area ex Necchi.

L'area ex Necchi si sviluppa su una superficie di circa 11 ettari adiacenti al tracciato ferroviario a ovest, al Naviglio Pavese e al complesso sportivo dello stadio e del tirassegno nazionale a est.

L'insediamento industriale risale alla prima metà degli anni '20, quando Vittorio Necchi vi insediò le fonderie per la produzione di pezzi di ricambio in ghisa per macchine meccaniche.

Dopo il secondo conflitto mondiale la fabbrica è la più grande d'Italia per la produzione di macchine da cucire: produce più di 1.000 macchine al giorno, ha 4.500 dipendenti e 10.000 negozi di vendita.

A metà degli anni Cinquanta, al termine di un processo di riorganizzazione che ha comportato l'incremento degli occupati (circa 4500 unità), l'efficienza del sistema ha raggiunto i suoi massimi livelli.

A seguito dei primi processi di delocalizzazione, negli anni Sessanta, che hanno interessato vasti comparti del settore manifatturiero l'impresa manifatturiera della Necchi entra in crisi.

L'ultima crisi finanziaria della Necchi avviene nel primo decennio degli anni 2000, quando cessa le attività e gli insediamenti produttivi di Pavia vengono chiusi, con abbandono delle aree produttive.

L'area dell'ex Necchi, complessivamente a forma di "semi-losanga", è confinata oggi entro il sedime definito ad ovest dalla linea ferroviaria Milano-Genova, ad est dal viale della Repubblica e dal Naviglio Pavese che lo fiancheggia, a sud dallo scalo ferroviario di servizio all'attività produttiva.

La porzione oggetto di intervento, di proprietà della società PV01.RE è costituita dalla porzione meridionale dell'ex opificio industriale (coincidente con una porzione dell'Ambito di Trasformazione AD2 del DdP vigente).



Planimetria dello stato di fatto della porzione meridionale dell'area ex Necchi, ora AT AD2b del Ddp vigente

Al suo interno gli edifici produttivi, dismessi e in avanzato stato di degrado e dissesto, occupano totalmente l'area, caratterizzando negativamente il paesaggio urbano.

Tra gli elementi che costituiscono un riferimento per il mantenimento della memoria manifatturiera dell'area sono presenti, a sud, l'edificio una volta adibito a ingresso dei dipendenti, attestato su Viale della Repubblica, e la ciminiera di mattoni posta in prossimità dell'edificio un tempo chiamato Lingottino.



L'area dismessa. Vista, verso nord, dalla ciminiera



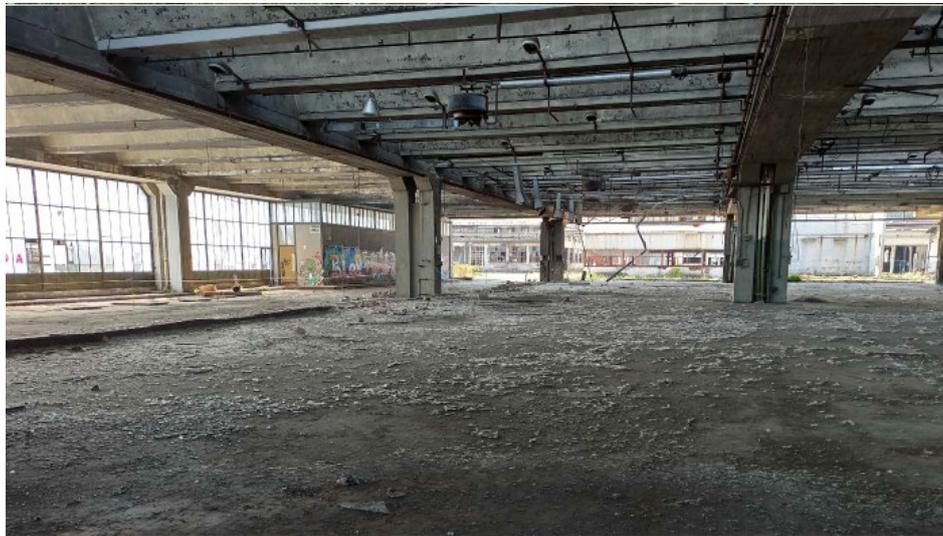
L'area dismessa vista. Vista verso la linea ferroviaria e, più oltre, verso il polo sanitario



Lo stato di dismissione e degrado dell'area e degli edifici. L'edificio Lingottino



Lo stato di dismissione e degrado dell'area



Lo stato di dismissione e degrado dell'area

6.1 Descrizione dell'ex stabilimento

L'area ha accolto in passato parte delle attività produttive della ditta Necchi che vi ha insediato la propria attività intorno nel 1919 e ha cessato definitivamente la produzione nel 2003.

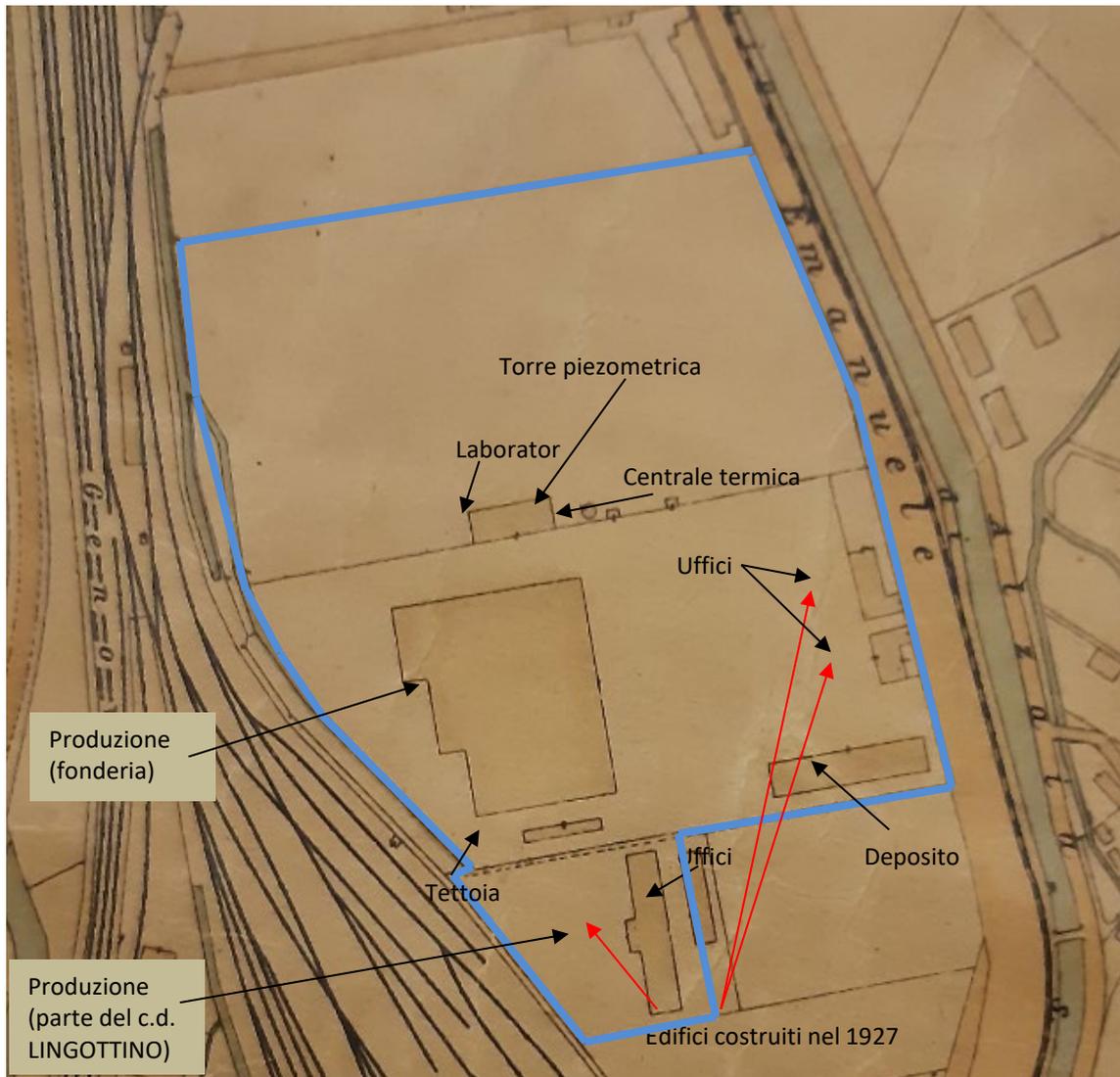
La conformazione dell'ex stabilimento ha subito negli anni sostanziali modifiche, dovute al progressivo ampliamento dello stabilimento e alle parziali variazioni delle tecniche di produzione.

6.2 Ricostruzione storica dello stabilimento industriale

La ricostruzione storica dello stabilimento industriale Necchi (utilizzata non solo per capire la genesi dello stabilimento, ma anche per verificare dove si svolgevano le diverse attività e dunque dove maggiormente indagare la qualità dei suoli tramite il Piano di caratterizzazione, approvato ad agosto del 2020) è stata una attività decisamente complessa e articolata che ha richiesto la consultazione di una pluralità di fonti (comprese interviste dirette ad alcuni ex lavoratori della Necchi) nonché la disamina, la valutazione e la comparazione dei dati via via raccolti.

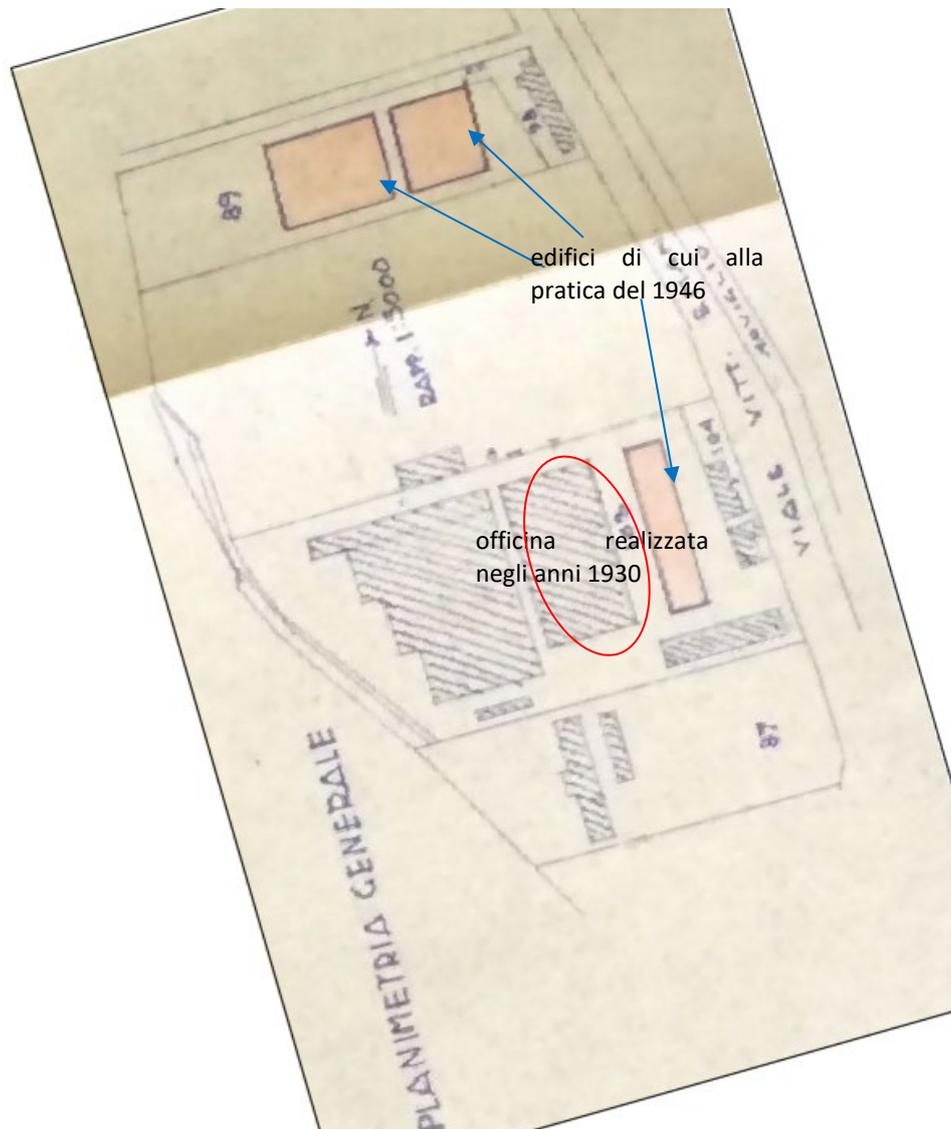
6.3 La storia dello stabilimento Necchi

Lo sviluppo dello stabilimento Necchi di Pavia ha inizio nel 1913 con l'atto formale di acquisto da parte di Ambrogio Necchi di un'area di circa 40.000 m² di proprietà del Comune di Pavia e sita lungo Viale della Repubblica (allora Strada Provinciale Pavia-Milano).



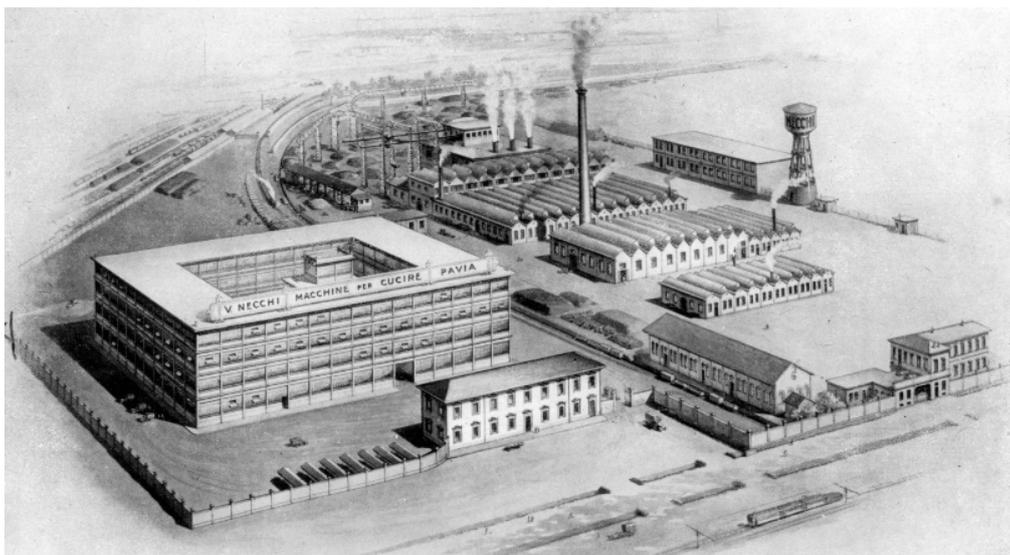
Conformazione stabilimento industriale nel 1932

Nel corso degli anni 1930 viene costruito un edificio ad est del reparto fonderia, ad uso officina. Mentre al 1946 risale la pratica, archiviata presso gli uffici comunali, relativa alla costruzione di ulteriori n.3 fabbricati all'interno dello stabilimento Necchi. Nella planimetria che segue, stralcio di una carta di cui alla pratica edilizia su citata, sono evidenziati in rosso gli edifici in questione. Si noti che i n.2 stabili a nord, pur rientrando in quello che è stato lo stabilimento Necchi, sono esterni all'area di PV01.RE.



Stralcio planimetria pratica edilizia del 1946

Successivamente viene completato l'edificio definito "Lingottino" fino alla sua conformazione definitiva ("ad anello"). La distribuzione dello stabilimento (per la sua porzione sud) intorno agli anni 1950 è mostrata nella ricostruzione grafica che segue, archiviata presso gli uffici comunali. All'epoca la produzione della ditta Necchi era già molto significativa: circa 6.000 tonnellate di ghisa e 120.000 macchine da cucire annue; al suo interno lavoravano più di 4.000 persone.



Conformazione stabilimento industriale negli anni 1950

A seguire è stato edificato il lotto posto a nord di quella sede dei primi capannoni ad uso fonderia e officina. Parte di tale lotto è stato occupato da un edificio progettato nel 1961. Nella immagine che segue (tratta da una foto aerea attuale) viene indicata la zona edificata tra il 1950 ed il 1961 (perimetro rosso).



Perimetrazione zona edificata tra il 1950 e il 1961

Verso la metà degli anni 1950 l'utilizzo delle macchine da cucire in casa subisce un progressivo calo. La ditta Necchi stringe contatti con la Kelvinator (azienda statunitense produttrice di frigoriferi fondata nel 1914) per la realizzazione in licenza dei compressori ermetici per frigoriferi, attività produttiva che inizia nel 1960 arrivando in poco tempo ad una

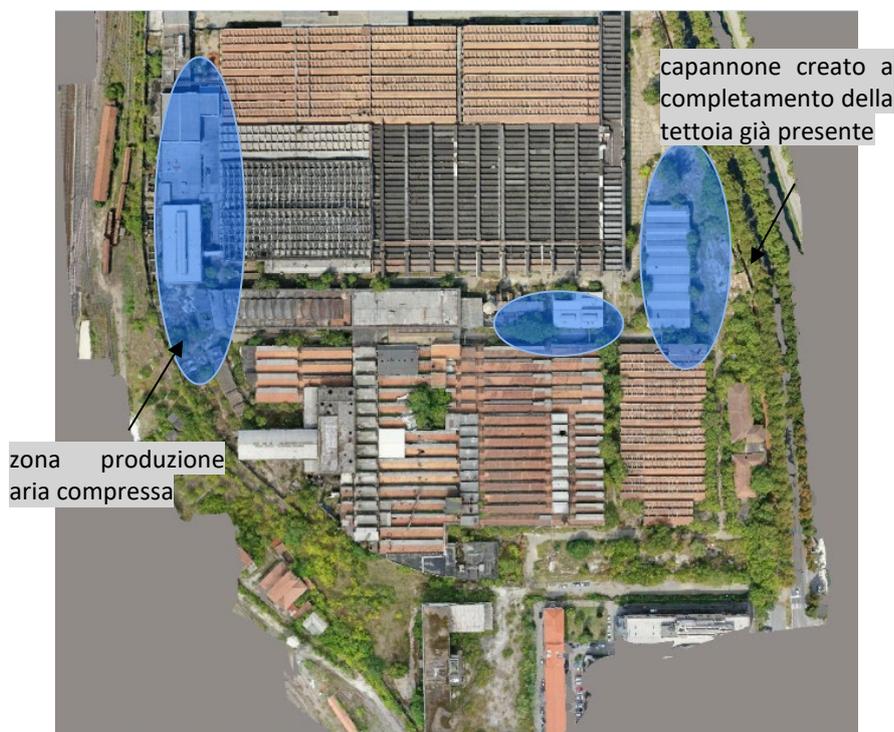
produzione decisamente consistente. La zona adibita alla realizzazione dei compressori sarà quella occupata dal capannone progettato nel 1961.

Il 1970 è l'anno della massima affermazione della ditta Necchi, sia a livello nazionale che internazionale, con produzione sia di macchine da cucire che di compressori; i suoi dipendenti arrivano a 6.000. La foto aerea che segue ritrae lo stabilimento Necchi nel 1975 (anno della morte di Vittorio Necchi).



Foto stabilimento industriale nel 1975

Come si può notare, sebbene la foto non dia una visione precisa dell'area, lo stabilimento risulta molto simile a quanto osservabile oggi. I soli fabbricati differenti sono quelli evidenziati in azzurro nella figura seguente (nuovamente tratta da una foto aerea attuale): questi sono stati realizzati in epoche più recenti (anni 1980), come testimoniato anche dalla tipologia di struttura e di materiali impiegati. Si noti come in corrispondenza del recente edificio localizzato nella porzione est del Sito già nel 1975 esistesse una tettoia utilizzata per il deposito, stessa funzione assolta poi dal nuovo capannone lì realizzato unitamente ad alcune attività lavorative secondarie. L'edificio posto invece lungo il confine ovest del Sito è stato adibito alla produzione di aria compressa.

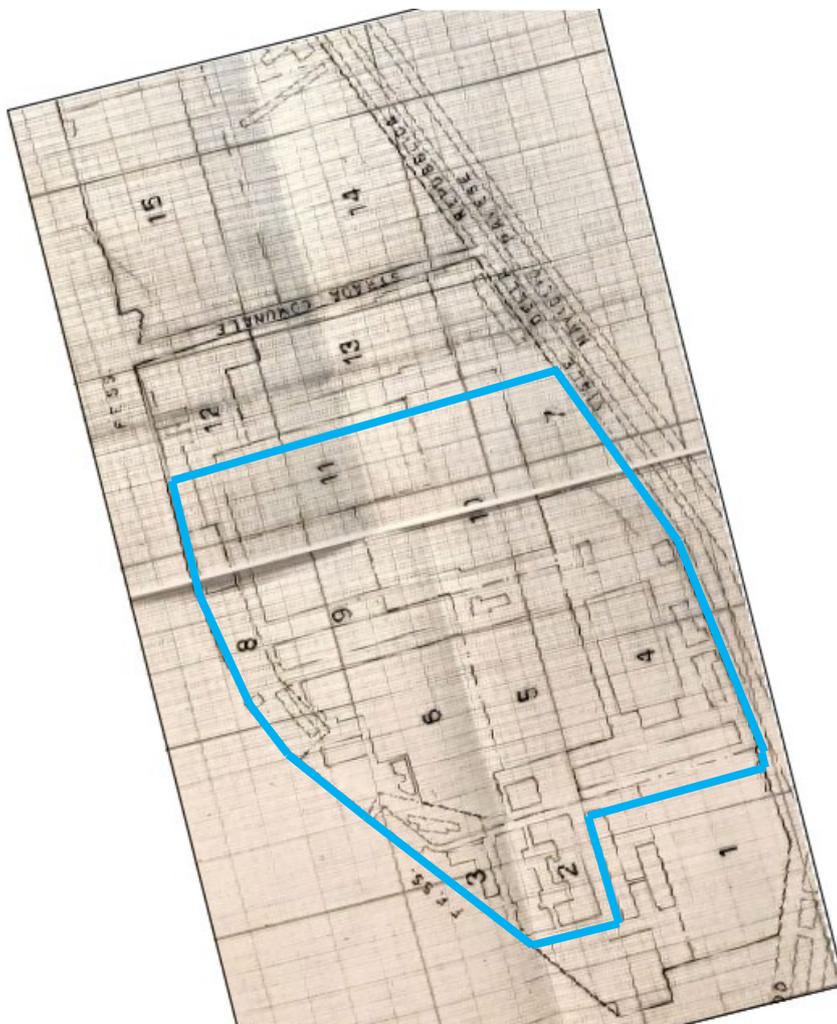


Indicazione della localizzazione degli ultimi edifici realizzati in ordine di tempo

Dopo la morte di Vittorio Necchi la fabbrica ha subito un sensibile calo produttivo soprattutto dovuto alla minore richiesta di macchine da cucire ad uso privato e nel 1976, dopo un anno di trattative, una società, formata dalla famiglia Beccaria di Brescia e dalla famiglia Marzotto, ha acquistato la Necchi.

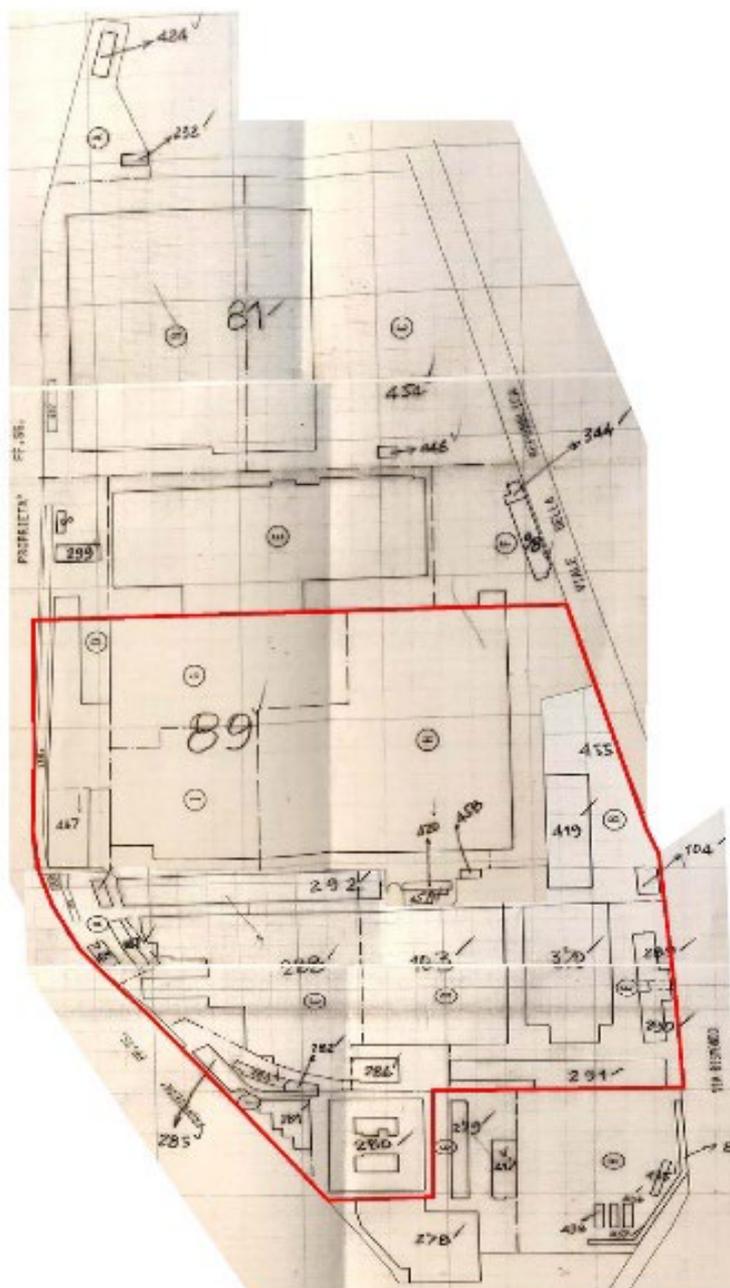
Dalle consultazioni effettuate all'Ufficio Catasto di Pavia sono emerse n.2 documentazioni inerenti la ditta Necchi e risalenti al periodo successivo alla vendita dello stabilimento, una datata 1978 e una datata 1988.

La documentazione del 1978 mostra la planimetria riportata nella figura che segue. Da essa si può notare come la conformazione dello stabilimento fosse all'epoca circa identica a quella attuale, fatta eccezione per l'assenza dei n.3 fabbricati già evidenziati in precedenza. Nella figura che segue è stato tracciato in blu il perimetro dell'area di PV01.RE.



Planimetria documento catastale 1978

La planimetria associata invece alla documentazione catastale del 1988 è quella riportata nella figura sottostante (nella quale sono state accostate n.2 planimetrie allegate alle pratiche catastali: n.1 planimetria (stralcio di sinistra) raffigurante la zona sud dello stabilimento e n.1 planimetria (stralcio di destra) raffigurante la zona nord). Dalla figura sottostante si evince che la conformazione dello stabilimento è analoga a quella mostrata nella pratica catastale del 1978.



Planimetria documento catastale 1988

Nel 1989 si registra un nuovo picco di produzione, ora tuttavia relativa ai compressori (più di 4 milioni pezzi realizzati in un anno) in quanto la produzione delle macchine da cucire è andata, come si è detto, progressivamente riducendosi. Ciò nonostante, la fabbrica procede verso un progressivo calo produttivo; nel 1998 la Necchi occupava poco più di 1.200 lavoratori, con un impegno orario ridotto, e produceva solo compressori per frigoriferi.

Nel 1994 ci fu un primo parziale spostamento dei macchinari in India; alcuni lavoratori venivano impiegati in maniera alternata nello stabilimento indiano e in quello di Pavia.

Nel 2003 lo stabilimento di Viale della Repubblica ha chiuso definitivamente la produzione.

6.4 Stato delle matrici ambientali

L'area nel dicembre 2019, mese in cui è divenuta di proprietà di PV01.RE, presentava oltre a capannoni e strutture produttive dismesse e degradate, una significativa presenza di rifiuti, cumuli e scarti di fonderia.



Aprile 2019

Ad agosto 2020 è stato approvato il Piano di caratterizzazione il cui avvio è iniziato ad aprile 2021 e per la cui esecuzione sono stati necessari tre mesi. Nel frattempo, si è proceduto a tutte le attività prodromiche all'esecuzione del piano di caratterizzazione, ossia alla pulizia dalla vegetazione (agosto 2020) e alla rimozione dei rifiuti pericolosi e non, con opportuno smaltimento (attività conclusasi a marzo 2021).



Febbraio 2021

Il piano di caratterizzazione (conclusosi a giugno 2021 nella sua esecuzione e ad oggi in fase di integrazione) è finalizzato a indagare la qualità dei suoli e delle acque in modo da verificare non solo gli interventi di bonifica/messa in sicurezza, ma anche le compatibilità dei terreni con gli usi futuri.

Oltre al tema dell'inquinamento dei suoli e delle acque (ad oggi oggetto di interventi di messa in sicurezza), significativa, e molto critica, è la presenza di fibre artificiali vetrose e di amianto sia in lastre e in manufatti vari, che floccato sulle pareti di alcuni edifici.

A seguito del piano di caratterizzazione si sta provvedendo al completo smaltimento dei materiali contenenti amianto, e mentre verrà redatto e approvato dagli enti il piano di bonifica/analisi di rischio, si procederà alla demolizione degli edifici e dai manufatti fuori ed entro terra, in modo da poter permettere l'esecuzione degli interventi di disinquinamento dell'area e quindi prepararla ad accogliere, prima gli usi temporanei, e poi il nuovo quartiere.

7. Articolazione del progetto di rigenerazione

L'articolazione complessiva del progetto di rigenerazione è quella già delineata, anche nel dettaglio, al precedente capitolo 1.

Come già indicato, esso parte dal presupposto che necessiti un processo generale e coordinato intervento di rigenerazione di tutto il quadrante nord della città di Pavia, che pur caratterizzato dalla presenza di attrattori di scala regionale (Università, Ospedale, Stadio, ecc...) e dalla vicinanza con il Centro Storico e altri elementi di qualità locale (ad esempio, oltre al sistema del Naviglio Pavese, il Parco della Vernavola), è condizionato dalla presenza di ampie aree produttive dismesse e da cesure territoriali (ferrovia, viabilità, tracciati del reticolo idrico di superficie) che ne impediscono un'organica ed efficace riarticolazione all'interno delle procedure e degli strumenti ordinariamente a disposizione alla scala comunale.

L'azione di rigenerazione si fonda quindi sulla possibilità di mettere a sistema un insieme di interventi che, in una logica di coerenza e coordinamento reciproci, **possano costituire il volano** del più ampio processo di rigenerazione urbana del quadrante urbano dell'intera città di Pavia.

Ci si riferisce in particolare alla possibilità di attivare la rigenerazione e la riorganizzazione urbana del settore nord della città attraverso:

- I. gli interventi connessi alla realizzazione della nuova fermata ferroviaria S13 di Pavia Nord, integrata ad est (verso l'area ex Necchi) e ad ovest (verso via Brambilla) con il resto della città, la cui attivazione è strettamente interconnessa con la realizzazione e la messa a regime della linea dell'alta velocità Milano-Genova;
- II. l'ampliamento dei gradi di permeabilità urbana verso il Polo Sanitario e Universitario del San Matteo, con la realizzazione del ponte ciclopedonale sul Navigliaccio, di connessione tra via Brambilla e via Adelchi in connessione con il Policlinico;
- III. la rigenerazione di una porzione consistente e a contatto con la città storica dell'area produttiva dismessa ex Necchi (AT AD2 - Necchi e scalo FS del DdP vigente), di proprietà di PV01.RE.srl, che consente di implementare nuove funzioni per la rivitalizzazione della città, ma anche di introdurre nuovi gradi di permeabilità e qualità urbana a carattere diffusivo sull'intorno;
- IV. la conclusione della bonifica dell'ambito AD2 – Necchi e dello smaltimento dei rifiuti e dell'amianto;
- V. la realizzazione del collegamento viario strategico tra la Tangenziale Nord di Pavia (svincolo di via Olevano), Viale della Repubblica e il centro città, utile a garantire i necessari requisiti di accessibilità ad un settore urbano ora caratterizzato da evidenti cesure e/o limiti di accesso.

Oltre a sostenere tale processo anche con il contributo di risorse private è necessario sostenere la possibilità di rigenerare l'area dismessa ex Necchi e, a tal fine, il PII ha tra i suoi obiettivi anche quello di definire una nuova disciplina urbanistica del comparto industriale dismesso ex Necchi (parte del più ampio AT AD2-Necchi e scalo FS).

Richiamando in questa sede tutti i contenuti del precedente capitolo 1, si rimanda ai successivi capitoli la descrizione delle diverse componenti che articolano il progetto di rigenerazione nel suo complesso.

8. Il PII e la rispondenza con i criteri di riferimento per l'adesione regionale (comma 1 art.3 l.r. 19/2019)

Il comma 1 art.3 della l.r. 19/2019 definisce i criteri di riferimento a supporto della valutazione, da parte di Regione Lombardia, sulla sussistenza dell'interesse regionale alla promozione o adesione agli strumenti di programmazione negoziata previsti dalla legge.

Nel seguito sono riepilogati i criteri ivi definiti articolando, contestualmente, la rispondenza della presente proposta di PII:

I criteri da rispettare sono, almeno, i seguenti:

- a) criterio di *carattere programmatico*, quale il contributo della proposta al conseguimento degli obiettivi per la realizzazione condivisa degli obiettivi e delle linee programmatiche regionali individuate nel Programma regionale di sviluppo, nel Documento di economia e finanza regionale e negli altri piani e programmi regionali di settore, la cui attuazione richiede l'azione integrata e coordinata della Regione e di uno o più enti locali o, comunque, di amministrazioni pubbliche, soggetti pubblici o anche organismi di diritto pubblico.

La proposta di piano permette di attuare quanto previsto dall'Integrazione del Piano territoriale Regionale alla l.r. 31/14 in merito all'Areale di programmazione della rigenerazione" n.13 di Pavia, per il quale lo stesso PTR presuppone l'attivazione di interventi di programmazione negoziata di interesse regionale. Lo stesso dicasi per la realizzazione della nuova fermata ferroviaria S13 di Pavia (che seppure non compresa nel PII, ne costituisce elemento di strategia da coordinare e coerenzare), per la quale Regione Lombardia ha erogato risorse (Deliberazione del Consiglio Regionale del 17 dicembre 2020 - n. XI/1650) in attuazione della **l.r. 4 maggio 2020 n. 9**, che esplicitamente prevede che **per le opere, gli interventi e i programmi di intervento, da attuare mediante strumenti di programmazione negoziata di interesse regionale, finanziati con le risorse del fondo «Interventi per la ripresa economica» di cui al comma 10 e per i quali siano individuati i soggetti pubblici beneficiari di tali risorse, non occorre effettuare la valutazione di cui all'articolo 3 della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19 (Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale). L'interesse regionale a partecipare agli strumenti di programmazione negoziata di cui al presente comma, derivante dai finanziamenti disposti ai sensi del precedente periodo, non vincola, in ogni caso, la Regione ad avviare la fase di negoziazione propedeutica alla definizione dei relativi accordi.**

- b) di carattere progettuale, quale la rilevanza della proposta rispetto al contesto locale e sovralocale.

La rilevanza progettuale è direttamente desumibile dall'entità delle opere pubbliche o di interesse pubblico ricomprese nell'areale di intervento. La rilevanza dell'intervento rispetto al contesto si fonda anche sul già richiamato Areale di rigenerazione dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14, n.13 di Pavia;

- c) di carattere territoriale, quale il contributo della proposta al conseguimento di rilevanti interessi pubblici a valenza territoriale, quali la rigenerazione urbana, nonché il miglioramento, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio.

Tale criterio si ritiene auto-dimostrato dalla natura stessa del progetto di rigenerazione che costituisce la proposta di piano;

- d) di carattere ambientale, quali le azioni e gli interventi qualificanti la proposta ai fini della tutela e della valorizzazione ambientale.

Oltre ai caratteri generali di riqualificazione del settore urbano, propri degli interventi di rigenerazione, l'intervento si pone in luce per:

- i significativi e costosi **interventi di bonifica dei suoli, delle acque, dell'amianto e dalla FAV** da attuare nell'area ex Necchi (11 ettari per 650.000 mc di volume costruito esistente su cui intervenire tramite strip out e successiva demolizione) da parte di un soggetto non colpevole dell'inquinamento;

- l'adesione, quale **caso studio e di sperimentazione, al progetto ClimaMI** (condotto da Fondazione Osservatorio Meteorologico Milano Duomo, Fondazione Lombardia per l'Ambiente, Ordine degli Architetti e Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano), finalizzato a sperimentare soluzioni e interventi di adattamento e mitigazione degli effetti del cambiamento climatico a scala urbana;

- la sperimentazione di tecniche di riutilizzo dei materiali da demolizione secondo i principi **dell'economia circolare**.

- e) *di carattere sociale, quale il miglioramento e l'integrazione del tessuto sociale*; attraverso la previsione di forme residenziali destinate a differenti fasce di età e categorie di utenti, dal senior living allo studentato, e la progettazione di spazi da vivere nelle diverse ore del giorno e da diverse categorie di utenti.

- f) di sostenibilità economica, finanziaria e gestionale, quale la presenza di risorse e funzioni che consentono di assicurare la sostenibilità nel tempo dell'investimento.

Sul versante della collaborazione tra il soggetto privato e i soggetti pubblici, PV01.RE si rende disponibile a progettare le opere pubbliche esterne al comparto di proprietà, mettendo a disposizione del Comune la progettazione delle stesse.

- g) di carattere occupazionale, quali le prospettive di impatto in termini di crescita occupazionale e di nuova imprenditoria.

L'intervento di rigenerazione consentirà di incrementare in modo diretto l'occupazione all'interno del comparto, stante la prevalenza di funzioni economiche da insediare rispetto a quelle residenziali. Indirettamente ciò si riverbererà sul tessuto urbano e occupazionale circostante, costituendo il volano di un più ampio processo di rigenerazione urbana.

- h) di complessità procedurale, quale il numero di procedimenti che potrebbero essere semplificati o coordinati mediante il ricorso agli strumenti di programmazione negoziata.

9. I soggetti sottoscrittori e i relativi impegni

I soggetti coinvolti sono:

Comune di Pavia, con sede a Pavia, in,, nella persona del Sindaco

Regione Lombardia, con sede a Milano, in piazza Città di Lombardia n.1, nella persona del Presidente della Regione Attilio Fontana ...

PV01.RE srl, con sede in Bolzano, piazza del Grano 3, in qualità di proprietaria della parte sud del vecchio stabilimento Necchi. PV01.RE aderisce all'AdP, realizzando a suo carico le opere interne all'area di sua proprietà in sinergia e coordinamento con il progetto di rigenerazione di tutto il comparto nord di Pavia e progettando una parte delle opere esterne all'ambito di propria competenza.

I soggetti sottoscrittori dell'Accordo si impegnano, nel rispetto dei principi di collaborazione e di non aggravio del procedimento di cui alla legge 241/1990, a:

- i. collaborare attivamente con gli altri soggetti coinvolti in attuazione del principio costituzionalmente assistito di leale cooperazione istituzionale;
- ii. promuovere tutte le iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e dei termini assunti con la sottoscrizione del presente Accordo;
- iii. avvalersi di ogni strumento della vigente normativa in materia di semplificazione dell'attività amministrativa, nonché di snellimento ed accelerazione dei procedimenti di decisione, controllo ed esecuzione degli interventi;
- iv. rimuovere e superare ogni impedimento e/o ogni ostacolo (procedurale, etc.) relativo alla realizzazione degli interventi e all'attuazione degli impegni assunti nell'Accordo di Programma, in ogni fase e tempo e quale ne sia la causa, fino alla loro completa attuazione.

Gli Enti sottoscrittori assumono altresì gli impegni specifici, di seguito indicati:

Regione Lombardia si impegna a:

- i. emettere il Decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione dell'Accordo e di provvedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. ... della l.r. n. 19/2019, e procedere alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia e sul sito istituzionale;
- ii. prestare la collaborazione e l'assistenza necessarie a garantire la rapida e coordinata esecuzione del programma di interventi previsti dal presente Accordo;
- iii. garantire il coordinamento tra le opere infrastrutturali previste dal presente Accordo e quelle esterne (in particolare fermata S13, sottopasso, ponte del Navigliaccio, radiale, potenziamento dello svincolo della tangenziale e ponte sul Naviglio) legate ad altri interventi di valenza regionale che possano avere interferenze e collegamenti reciproci;
- iv. garantire le risorse finanziarie necessarie a cofinanziare le opere di urbanizzazione di rilevanza sovracomunale (fermata ferroviaria, sottopasso, potenziamento dello svincolo della tangenziale, ...) esterne al comparto ex Necchi;
- v. ...

il Comune di Pavia si impegna a:

- i. ratificare, in Consiglio Comunale, l'adesione del Sindaco entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo;
- ii. rilasciare tempestivamente gli atti autorizzativi o abilitativi necessari all'esecuzione degli interventi previsti dal presente Accordo;
- iii. attivarsi prontamente per l'esproprio e l'esecuzione delle opere extracomparto AD2a – Necchi (anche attraverso l'utilizzo di risorse derivanti da bandi e fondi statali e regionali), tra le quali la nuova strada di accesso al centro di Pavia dallo svincolo della Tangenziale, il nuovo ponte sul Naviglio, la riqualificazione di viale della Repubblica, la nuova rotatoria su viale della Repubblica, l'uscita del sottopasso su via Brambilla e la riqualificazione della stessa via Brambilla, la nuova passerella ciclopedonale sul Navigliaccio e le opere ad essa connesse;
- iv. garantire il coordinamento tra le opere interne infrastrutturali previste dall'Accordo e quelle legate ad altri accordi di valenza sovracomunale o interventi che possano avere interferenze e collegamenti reciproci;

- v. scomputare dall'importo complessivo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come del contributo costo di costruzione e il contributo aggiuntivo dovuto per l'autorizzazione commerciale i costi delle bonifiche e delle opere di urbanizzazione (interne ed esterne – queste ultime se funzionali alla città) poste a carico di PV01.RE.srl, quantificate in via preliminare dalla Relazione di fattibilità economica;
- vi. attivare forme di partenariato per l'eventuale gestione di parcheggi a rotazione;
- vii. ...

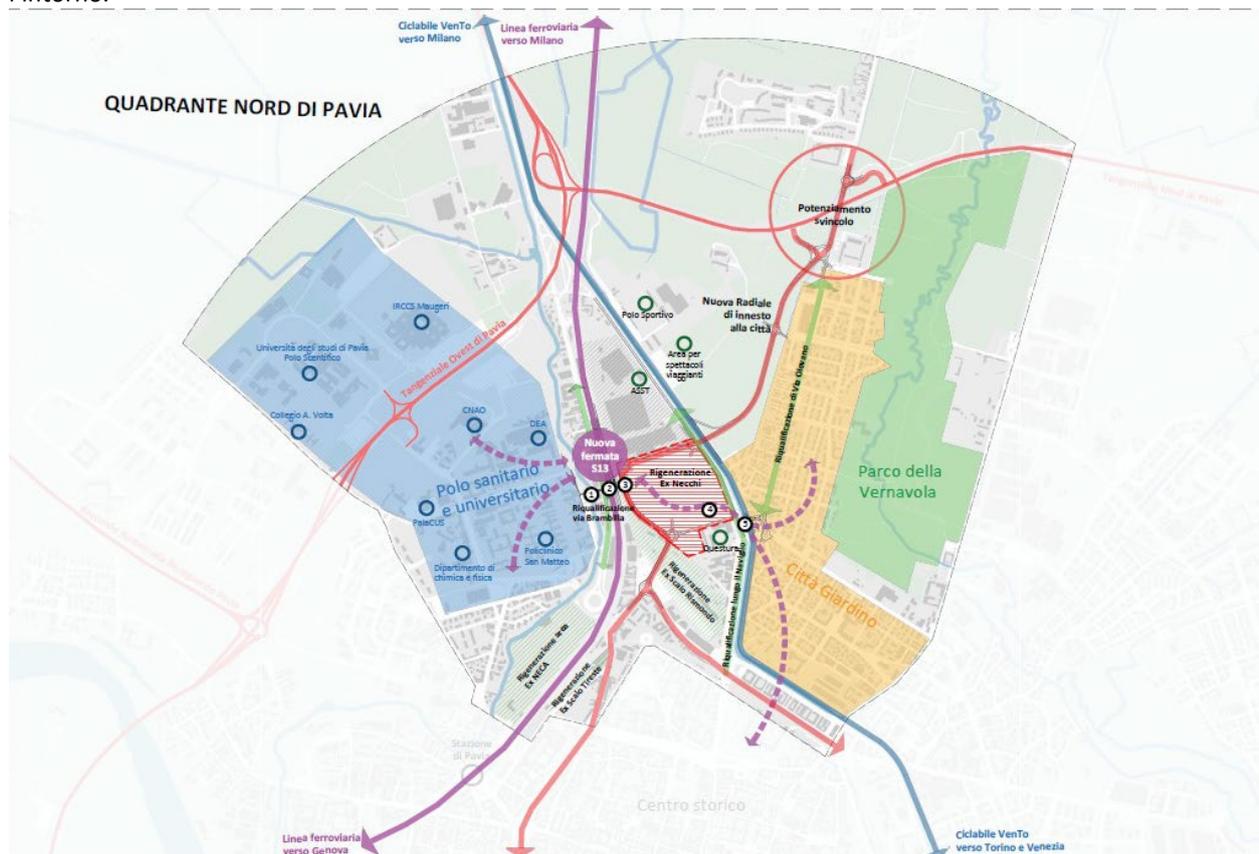
PV01.RE.srl si impegna a:

- i. attuare gli interventi previsti dal presente Accordo, relativamente alle parti pubbliche e private interne al comparto di sua proprietà, nonché, eventuali altre opere esterne al comparto PV01.RE se realizzate a scomputo del contributo sul costo di costruzione dovuto, il tutto come verrà definito dagli accordi convenzionali;
- ii. Attuare gli interventi di bonifica e pulizia per Unità Minime di Intervento, in qualità di interventi di rilevante interesse e beneficio pubblico;
- iii. predisporre, entro un anno dalla ratifica regionale del presente accordo il progetto esecutivo delle opere pubbliche e comunque entro la data di rilascio del primo permesso di costruire convenzionato relativo alle diverse Unità Minime di Intervento;
- iv. predisporre, entro un anno dalla ratifica regionale del presente accordo il progetto delle opere pubbliche esterne all'area di proprietà e interessata dal PII, indicate in: fermata S13, sottopasso, ponte sul Navigliaccio, rotatoria, radiale, potenziamento svincolo tangenziale, ponte sul Naviglio, secondo un livello di progettazione che verrà definito in accordo con il Comune.

10. Gli elementi del progetto di rigenerazione

10.1 Le opere pubbliche nell'area ex Necchi

Il PII, e dunque il progetto di opere pubbliche e il progetto di rigenerazione dell'area ex Necchi di proprietà di PV01.RE, prevede che le urbanizzazioni degli interventi attivabili dagli interventi edilizi da realizzare su tale porzione, oltre a soddisfare i fabbisogni indotti dai nuovi insediamenti, si configurino come dotazioni pubbliche e di uso pubblico per l'intera città di Pavia, finalizzate a perseguire il superamento degli attuali gradi di cesura tra la porzione est (il quartiere Città giardino) e la porzione ovest (la Cittadella della scienza e del sapere), garantendo la ricucitura e la permeabilità urbana e una strutturata articolazione di spazi pubblici e di infrastrutture con effetto diffusivo di qualità su tutto l'intorno.



A tal fine i progetti assunti come invarianti dal progetto di rigenerazione sono così individuati:

- realizzazione di un sistema di permeabilità ciclopeditonale e di spazi pubblici, anche sistemati a verde, lungo la direttrice tra viale della Repubblica-via Ghisoni e il nuovo sottopasso della fermata S13 di Pavia Nord, attestato lungo la diagonale pedonale individuata nel Masterplan di progetto (Tavola PII – SDP 04) e comprensivo delle aree a verde localizzate nella porzione sud del comparto e della piazza ipogea posta a nord/ovest, verso l'imbocco del sottopasso ferroviario. Tali aree e le opere ivi realizzate saranno pubbliche o di uso pubblico, per le parti eventualmente non cedute al Comune in sede di attuazione degli interventi;
- realizzazione di un sistema viario "anulare", posto ai bordi delle porzioni edificabili, secondo l'articolazione e la tipologia viaria individuata dal Masterplan di progetto; tale viabilità costituisce parte della nuova radiale di accesso al centro cittadino e all'ingresso del Policlinico, riconnettendosi a sud con viale Trieste e il Rondò dei Longobardi. Tale viabilità permette sia di accedere al centro cittadino dalla tangenziale, sia di garantire che il nuovo quartiere sia *car free*, ossia sicuro e percorribile da pedoni e biciclette in totale tranquillità. **La radiale garantisce altresì l'accessibilità anche ai lotti a nord dell'ex Necchi di proprietà della PV01.RE, così come dello scalo ferroviario dismesso, contribuendo in tal modo ad innescare un processo di rigenerazione complessivo di tutto il quadrante Nord della città;**

- realizzazione di parcheggi pubblici secondo le quantità e gli eventuali scostamenti indicati dalla norma urbanistica (in variante al PGT), anche in considerazione delle funzioni che si insedieranno e della significativa accessibilità pubblica dell'area;
- realizzazione di tutte le reti di servizio necessarie al corretto funzionamento del nuovo quartiere.

La progettazione delle opere di urbanizzazione e la determinazione del loro valore economico avverrà, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 50/2016.

La realizzazione di tali opere potrà avvenire anche per lotti funzionali.

10.2 Il progetto di rigenerazione dell'area ex Necchi di PV01.RE

L'area interessata dal progetto di rigenerazione urbana è la porzione di ex comparto Necchi di proprietà di PV01.RE già descritta, nello stato di fatto, al precedente capitolo 5. Essa si estende, complessivamente su una superficie di 112.083 mq.

L'organizzazione del progetto di rigenerazione risponde a obiettivi di qualità e permeabilità dell'intervento utili a riverberare i propri effetti anche sull'intero intorno territoriale.

A tal fine lo schema delle UMI (PII-SDP-03) individua gli elementi di invarianza che la successiva attuazione dovrà perseguire. Con l'ausilio degli elementi normativi (in parte in variante al PGT) previsti dall'annesso PII, esso consente di indirizzare l'attuazione dell'intervento di rigenerazione verso gli obiettivi prefissati, lasciando comunque spazio ai necessari elementi di flessibilità che devono caratterizzare, più di altri, i processi di rigenerazione.

Tra gli elementi di invarianza dell'assetto di progetto del comparto sono pertanto individuati:

- **l'asse portante del sistema di permeabilità ciclopedonale** attestato lungo la direttrice tra via Ghismondi-Ghisoni e il nuovo sottopasso della fermata S13 di Pavia Nord. Esso delinea un sistema **diagonale di attraversamento** il cui disegno (riportato nel masterplan) potrà comunque subire leggere modifiche di conformazione (in base alle esigenze esecutive dell'intervento). La parte terminale nord della diagonale, verso il sottopasso ferroviario, potrà essere articolata con le variazioni di quota necessarie per l'accesso al sottopasso ferroviario e per la migliore articolazione del progetto urbano, per il quale si immagina la realizzazione di una **piazza ipogea**, di cerniera del sistema di relazioni del nuovo comparto verso il settore urbano posto ad ovest della ferrovia (via Brambilla) e più oltre verso il Polo universitario e sanitario del San Matteo. Verso sud, esso si relaziona direttamente con l'incrocio viario tra le vie Rismondo e Ghisoni, la riqualificazione di viale della Repubblica e le aree a verde pubblico di progetto "offerte" dalla rigenerazione alla fruizione della città;
- **l'anulare viaria** di progetto individuata **ai bordi delle porzioni edificabili**, che interpreta operativamente le indicazioni del Documento di Piano di nuovi interventi viari prioritari. Il masterplan di progetto individua sia il tracciato, sia la tipologia dell'infrastruttura. L'articolazione dei nodi a rotatoria consentirà anche l'accesso viario diretto ai comparti e sub-comparti, al sistema di parcheggi (pubblici e privati) e alle aree contermini (scalo ferroviario dismesso e area produttiva a nord) quando su queste verranno avviati processi di rigenerazione e trasformazione urbana. Lungo tutte le aste saranno comunque localizzabili i vari accessi viari di ingresso alle singole attività e alle loro dotazioni di parcheggi (pubblici e privati). In sede di progetto esecutivo dell'infrastruttura saranno comunque ammesse variazioni derivanti dalla necessità di meglio articolare il progetto esecutivo dell'opera, fatto salvo il rispetto delle scelte tipologiche individuate dallo stesso planivolumetrico di progetto. Anche in relazione alle necessità di scavalco del Naviglio Pavese, verso nord, il piano carrabile di progetto dell'anulare potrà essere innalzato, nella porzione nord, sino ad una quota di + 2,00 m rispetto alla quota attuale del terreno;
- **le aree verdi pubbliche** attestate principalmente nella zona sud dell'area, che svolgono un vero e proprio ruolo di cerniera con la città esistente utile ad ampliare non solo il sistema di relazioni, ma anche la qualità ambientale del tessuto urbano. Poste in diretta relazione con l'attestamento sud della diagonale di attraversamento e quindi con la piazza della Memoria, esse si sviluppano a sud e ad ovest a ridosso dell'anulare di progetto, al fine di consentire l'articolazione di un fronte urbano integrato nel verde. In sede di maggior dettaglio e analisi progettuale le aree verdi potranno subire modifiche al disegno geometrico indicato dal masterplan di progetto, fatto salvo che la superficie complessiva non potrà scostarsi da quella sopra indicata, in riduzione, per più del 10;
- **la continuità del sistema ciclopedonale** attestato lungo la direttrice del Naviglio Pavese, che comunque, potrà subire rettifiche di tracciato rispetto alla conformazione attuale, al fine di consentire la realizzazione dei nuovi nodi di progetto e di integrarsi con il nuovo quartiere.

Il masterplan di progetto segnala poi la necessità di attenzione nella progettazione del bordo verso Viale Repubblica e il Naviglio Pavese. La realizzazione delle nuove opere di scavalco del Naviglio comporta infatti delle interferenze con le

essenze vegetazionali presenti lungo viale della Repubblica che dovranno essere opportunamente reintegrate lungo il bordo urbano del nuovo intervento e a lato delle nuove infrastrutture.

Rispetto alle preesistenze edificate, inoltre, il masterplan individua gli elementi della memoria da mantenere, pur all'interno di un processo di rifunzionalizzazione edilizia. Esse sono individuate nella ciminiera e in due edifici (ex uffici e porzioni di capannone) attestati nella porzione sud di Viale della Repubblica.

La dotazione di aree verdi pubbliche partecipa alla verifica dell'indice di permeabilità del contesto, che sarà verificato rispetto all'intera superficie territoriale del comparto ed eventualmente integrato, per quanto necessario, dalle porzioni permeabili delle aree private.

Dal punto di vista della capacità insediativa la disciplina urbanistica prevista, indica la possibilità di insediamento di 53.500 mq di Superficie Lorda (SL) (con una variazione che potrà oscillare di circa il 10% in riferimento alle prestazioni e agli incentivi associati agli interventi di rigenerazione), in linea con le quantità già previste dall'attuale norma del DdP per l'AT AD2 - Necchi Scalo Ferroviario.

La normativa urbanistica introdotta consente però l'indifferenza funzionale delle destinazioni insediabili, fatte salve specifiche limitazioni per le attività insalubri, per la logistica e per le quantità massime di commercio insediabile in parco commerciale.

Fatte salve queste limitazioni e il principio di indifferenza funzionale, l'ipotesi di progetto delinea comunque un possibile scenario di riferimento per l'attuazione, individuando indicativamente una prima ipotesi di funzioni insediabili.

11. Elementi di variante del comparto di PV01.RE al PGT vigente

Come detto il comparto sud della Necchi ricade all'interno del più ampio Ambito di Trasformazione AD2 Necchi, a sua volta suddiviso in AD2a e AD2b, attuabili in tempi e con modalità autonome (così come previsto dal PGT vigente). Premessa fondamentale alla trattazione degli elementi di variante al PGT vigente introdotti del PII che riguarda l'ambito di proprietà della PV01.RE, è che questo **rispetta comunque tutti gli obiettivi richiesti dalla scheda "Area AD2_Necchi e Scalo FS"** del piano di governo del territorio, di seguito riportati:

"Progetto di realizzazione un centro di interscambio metropolitano"

L'ex scalo ferroviario Necchi, mediante la realizzazione del nuovo polo di attestamento della S13, permette la promozione di un vero e proprio centro di interscambio all'interno del quale collocare un insieme organico ed articolato di funzioni.

L'area di trasformazione T2 costituirà un nodo centrale per la connessione di differenti macrotemi, tra i quali assumono particolare rilevanza:

- *il ridisegno della mobilità urbana per il potenziamento del collegamento tra la parte nord della città ed il centro storico, con particolare attenzione alla sede della mobilità dolce;*
- *la riqualificazione paesaggistica delle vie d'acqua, trovandosi tale area in una posizione privilegiata per la ridefinizione dello spazio pubblico lungo la sponda del Naviglio e per la costruzione del fronte strada in affaccio sul corso d'acqua, attraverso un intervento architettonico di qualità che sia in grado di instaurare delle relazioni tra la parte edificata dell'area e i nuovi spazi di fruizione delle sponde del canale;*
- *interrelazione tra la sua funzione di polo intermodale con l'insieme delle grandi funzioni (Ospedale, Università, ...). Queste funzioni di eccellenza rappresentano importanti attrattori urbani che potrebbero essere potenziati dal centro di interscambio e dell'insieme delle nuove funzioni in esso insediate e/o ad esso connesse;*
- *garantire un efficiente collegamento con il centro storico, le funzioni di eccellenza e il sistema tangenziale attraverso un quadro di interventi di infrastrutturazione viabilistica coerentemente strutturato e capace di dimostrare la sua fattibilità economica, finanziaria e temporale;*
- *Nell'area potranno trovare sede alcune grandi attrezzature urbane e servizi di rilievo (uffici pubblici, servizi per la ricerca, centri polifunzionale e ricettività collegate, strutture per il tempo libero, il turismo e la cultura), insieme a spazi per nuovi nuclei abitativi di qualità (compresi gli interventi di edilizia residenziale pubblica e per residenze specialistiche dedicate a giovani e anziani).*

Interventi sulla viabilità e sulle infrastrutture

È previsto a carico dell'intervento un ridisegno della viabilità urbana e di servizio all'area, che garantisca il collegamento prioritario con piazzale S. Giuseppe e attui, il più possibile, la connessione con la rotonda dei Longobardi. In fase attuativa il soggetto attuatore dovrà predisporre uno studio specifico per la definizione degli interventi di infrastrutturazione viabilistica coerentemente strutturato in relazione agli approfondimenti sui flussi di traffico e sui temi della viabilità.

Per quanto riguarda le infrastrutture della rete ferroviaria incluse nell'area AD_2, la conformazione della fascia di rispetto ferroviario riportata nella tavola delle previsioni di piano 1B, rappresenta l'attuale struttura degli impianti. L'area dello scalo ferroviario, non più funzionale alla attività di trasporto merci è quindi compresa nell'ambito di trasformazione. L'odierna conformazione della fascia di rispetto permarrà pertanto tale fino all'entrata in vigore degli strumenti attuativi per la diversa utilizzazione delle aree. La nuova attestazione S13, che dovrà essere condotta in accordo con gli Enti sovraordinati e gli operatori di Settore, dovrà garantire sinergie con il centro storico e l'utilizzo delle infrastrutture esistenti, nonché nuovi servizi di supporto o delle nuove destinazioni insediate nell'area.

In sede di approvazione del progetto definitivo saranno consentite modifiche all'ipotesi di tracciato di collegamento fra l'area ex-Necchi e via Olevano entro una fascia di 50 metri, dovranno inoltre essere previsti, contestualmente alla sua realizzazione, interventi di

mitigazione e inserimento ambientale.

Gli interventi da realizzarsi nell'area della ferrovia dovranno essere previsti misure di mitigazione (fasce tampone alberate finalizzate alla creazione della separazione con le diverse funzioni previste nell'ambito)

Interventi sulle aree verdi

L'area verde lungo le sponde del Naviglio rientra nell'obiettivo più ampio della sua riqualificazione e rivitalizzazione; sono pertanto da prevedere alberature lungo il corso del canale, a completamento ed integrazione di quelli esistenti. Lungo i binari ferroviari è da prevedere il disegno di una nuova topografia e la piantumazione di alberature ad alto fusto ed ad altezza decrescente verso l'interno dell'area.

Bonifica

Area già segnalata alla Regione Lombardia quale "potenzialmente contaminata". Dovrà essere obbligatoriamente sottoposta all'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dal d.lgs. 152/2006 e s.m.i. (Parte IV Titolo V) con presentazione del Piano di Caratterizzazione."

Al fine di indirizzare l'attuazione del comparto ex Necchi di proprietà di PV01.RE.srl, l'elaborato PII-SDP-04 indica l'assetto planimetrico di massima dell'intervento.

Tra gli elementi indicati nell'elaborato planivolumetrico di cui sopra, assumono un carattere sostanziale, ai sensi del punto 13 art. 7 l.r. 19/2019:

- il sistema di permeabilità ciclopedonale lungo la direttrice tra viale della Repubblica e il nuovo sottopasso della fermata S13 di Pavia Nord, attestato lungo la diagonale pedonale individuata dal progetto planivolumetrico sopra citato. Il disegno della diagonale ivi presente è comunque da intendersi indicativo. La parte terminale della diagonale, verso il sottopasso ferroviario, potrà essere articolata con le variazioni di quota necessarie per l'accesso al sottopasso ferroviario o per la migliore articolazione del progetto urbano;
- il sistema vario "anulare" individuato ai bordi delle porzioni edificabili, secondo l'articolazione e la tipologia indicata dallo stesso planivolumetrico. In sede di attuazione saranno ammesse variazioni derivanti dalla necessità di meglio articolare il progetto esecutivo delle opere;
- le aree verdi pubbliche previste dal planivolumetrico nella zona sud dell'area. Il disegno geometrico delle aree verdi è comunque da intendersi indicativo;
- le quantità massime previste di Slp.

Oltre a quanto indicato al precedente capoverso, pur se non dettagliatamente individuate dall'elaborato PII-SDP-04, costituisce atteggiamento progettuale da perseguire nell'attuazione l'individuazione, in fase attuativa, di una corretta progettazione del nuovo fronte del comparto ex Necchi attestato verso il Naviglio e Viale della Repubblica, che dovrà:

- valorizzare il fronte del Naviglio, integrandosi con la dotazione vegetazionale presente lungo lo stesso Viale, reintegrando, come minimo, le dotazioni di verde arboreo che dovessero necessariamente interferire con la realizzazione delle nuove dotazioni infrastrutturali (scavalco del Naviglio, nuovo nodo viario tra Viale della Repubblica e sistema viario anulare, eventuale nuova articolazione altimetrica interna delle aree ex-Necchi);
- prevedere adeguate fasce verdi/cortine arboree e/o arbustive di mitigazione;
- inserire i nuovi edifici nella fascia dei 100 m dal Naviglio con attenzione all'impatto sul paesaggio in termini di disposizione degli edifici, consistenze delle volumetrie, altezze, materiali e colori;
- prevedere spazi pubblici (la piazza delle connessioni) e percorsi ciclopedonali.

Allo stesso modo, costituisce atteggiamento progettuale da perseguire nell'attuazione del comparto ex Necchi di proprietà di PV01.RE, il mantenimento della ciminiera e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti presenti nella zona sud un tempo destinati ad ingresso, uffici e sala medica del vecchio stabilimento.

Fatte salve le quantità massime insediabili e il reperimento dei servizi pubblici da reperire ai sensi del Piano dei Servizi, nonché gli elementi sopra evidenziati aventi carattere sostanziale, assumono invece un carattere indicativo gli altri elementi indicati nell'elaborato planivolumetrico.

Fatta la necessaria premessa di coerenza con le finalità e gli obiettivi di trasformazione/rigenerazione indicati dalla scheda del PGT e quanto proposto relativamente al comparto sud della Necchi, ai fini della rigenerazione del suddetto comparto, si propongono alcuni elementi di variante al PGT (che verranno comunque maggiormente definiti in fase di avanzamento del confronto con gli uffici tecnici comunali), di seguito elencati:

- i. L'area di proprietà della PV01.RE ricade nel sub ambito AD2a⁶ in cui è ricompreso anche l'ex scalo FS dismesso. In considerazione delle diverse proprietà (Ferrovie dello Stato e PV01.RE srl) e dunque delle diverse modalità e tempi di attuazione degli interventi (l'ambito di Ferrovie deve essere altresì prima alienato con procedura di evidenza pubblica), si richiede una modifica del perimetro del sub ambito AD2a che permetta a PV01.RE di procedere autonomamente alla rigenerazione dell'area di sua competenza. Si richiede l'individuazione del sub ambito AD2a – Necchi.
- ii. Si propone, nel rispetto delle quantità massime di Slp previste dal PGT (It max = 0,60 mq/mq - Tabella a pag.180 e pag.246 del Documento di Piano. L'It max è formato dello 0,4 mq/mq, a cui si aggiungono le diverse premialità associate al raggiungimento di alcuni requisiti funzionali e ambientali) e in coerenza con quanto dettato dalla normativa regionale (ex art. 51 della l.r. 12/05), di non limitare né la quantità di ognuna, né la tipologia di destinazione funzionale ammessa (fatta eccezione per le attività insalubri) per ottenere un mix funzionale composto da tutte o parte delle seguenti destinazioni d'uso:
- Residenza (dest. A) libera e/o nelle diverse forme convenzionate destinate a differenti tipologie di utenti (studentati, senior living)
 - Ricettivo (dest. B1, B2);
 - Commercio (dest. D1.1, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5) organizzato in forme singola e unitaria distinto in medie strutture di vendita (alimentari e non) e una grande struttura di vendita alimentare;
 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande (dest. D3)
 - Direzionale o Terziario (dest. E1, E2);
 - Strutture socio-sanitarie, socio-assistenziali e cultura,
 - Attrezzature per lo spettacolo, Istruzione, Università, collegi.
 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (dest. G).

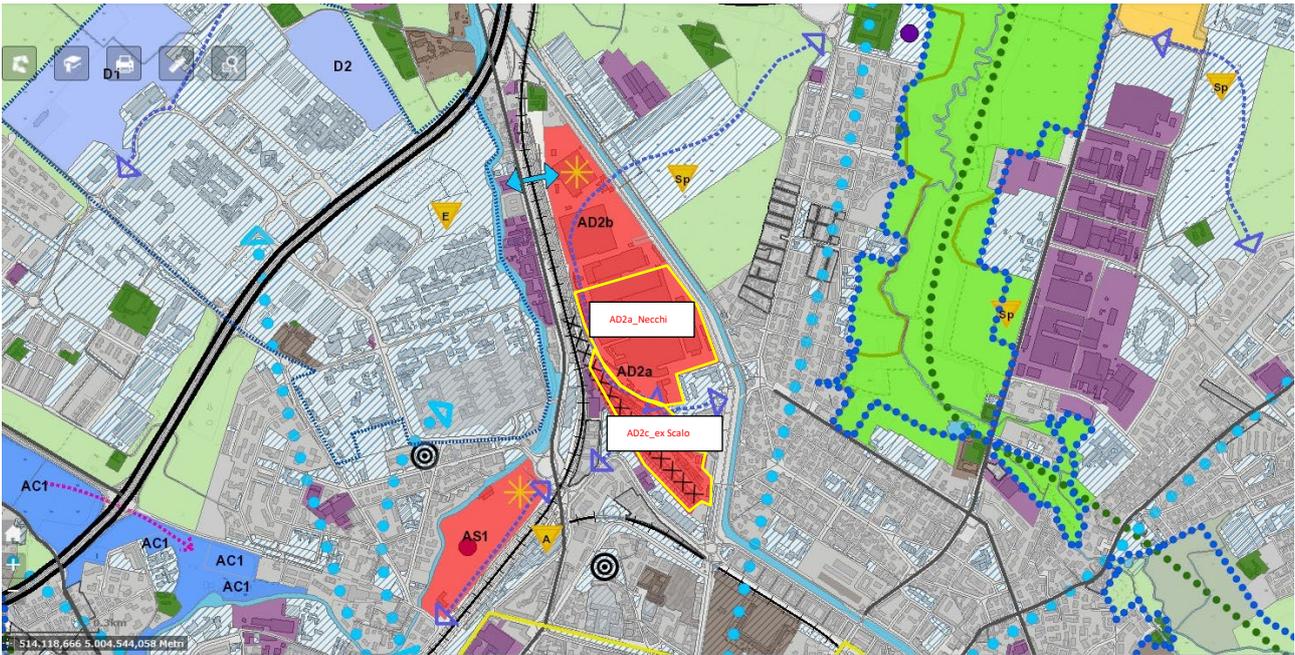
Tale indicazione recepisce quanto dichiarato e richiesto dal Documento di Piano del PGT vigente, quando afferma che le aree dismesse devono essere "necessariamente parte di un più ampio sistema di relazioni progettuali all'interno del disegno della città... Ogni trasformazione deve costituire un nuovo polo urbano, punto di aggregazione e della ristrutturazione della città e del territorio". L'indifferenza funzionale è una delle precondizioni necessarie affinché l'ambito divenga a tutti gli effetti "un pezzo di città", ossia una porzione di città vissuta e frequentata in diverse ore della giornata dei diversi giorni della settimana e da differenti tipologie (per fasce di età, interessi, modalità di fruizione) di utenti.

Dovendosi modificare il perimetro, si chiarisce che l'ottenimento degli incrementi dell'It, sono connessi alla realizzazione di un polo intermodale in prossimità della nuova stazione della S13 (garantito dalla realizzazione della piazza ipogea e del primo tratto di sottopasso che permette di collegarsi al sottopassaggio ferroviario di nuova realizzazione) e/o alle importanti dotazioni pubbliche previste.

- iii. In considerazione della necessità di bonificare e trasformare il comparto di proprietà di PV01.RE in Unità Minime di Intervento (UMI) in modo da permettere una trasformazione per gradi degli 11 ettari, e in coerenza con i disposti della l.r. 18/19, si chiede di inserire la possibilità di usi temporanei nel rispetto delle condizioni igienico-sanitarie dei luoghi.

In sintesi, si ripropone di seguito la Scheda del sub ambito AD2a_Necchi, con evidenziate in colore rosso le integrazioni/modifiche.

⁶ Si fa presente che dalla lettura e dai dati riportati nella scheda del Documento di piano, l'area di proprietà PV01.RE e l'ex scalo ricadono nel sub ambito AD2a di dimensione pari a 182.291 mq (l'ambito AD2b è pari a 100.653 mq e dunque corrisponde alla porzione nord, perché molto più piccola di quella a sud). In alcune tavole del PdR invece l'area di PV01.RE e l'ex scalo ricadono nel sub ambito AD2b. Ai fini della trattazione degli elementi di variante si considera corretto quanto scritto nel Documento di piano.



Attuazione

Sono individuati ~~due~~ **tre** sub ambiti la cui attuazione potrà avere procedure distinte, garantendo comunque le rispettive coerenze.

In fase di pianificazione attuativa è obbligatoria la valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L. 447/1995 e l'acquisizione del parere di ARPA.

L'odierna conformazione della fascia di rispetto ferroviaria permarrà tale fino all'entrata in vigore degli strumenti attuativi per la diversa utilizzazione delle aree.

Parametri Quantitativi "AD2a Necchi"

St (mq) ~~182.291~~ **110.247** mq

It (mq/mq) 0,4 + 0,12 mq/mq

L'incremento volumetrico di 0,12 mq/mq è concesso a fronte della realizzazione di connessione **pedonali e ciclabili** tra Piazzale S. Giuseppe e **via Brambilla**. L'incremento volumetrico potrà essere destinato a funzioni private che verranno definite nell'ambito della pianificazione attuativa.

~~Tale collegamento è già stato oggetto di una progettazione definitiva approvata con Delibera del Commissario Straordinario n° 103 del 12/05/2009. L'opera pubblica, prevista nel Piano triennale Opere Pubbliche, potrà essere realizzata dal soggetto attuatore su richiesta dell'Amministrazione comunale.~~

~~Sarà altresì a carico del soggetto attuatore la realizzazione del nuovo parcheggio della questura, la cui sede attuale ospiterà parte del tracciato viabilistico che collegherà Piazzale S. Giuseppe con viale Indipendenza.~~

In alternativa alla realizzazione della connessione con Piazzale S. Giuseppe, su indicazione dell'Amministrazione, l'incremento volumetrico di 0,12 mq/mq è concesso a fronte della realizzazione del polo intermodale le cui modalità e caratteristiche dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale. L'incremento volumetrico potrà essere destinato a funzioni private che verranno definite nell'ambito della pianificazione attuativa.

Bonus volumetrico +15% SIp

Il bonus volumetrico nella misura massima del 15% della volumetria potrà essere ammesso a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti ovvero di opere di pubblico interesse fuori comparto che verranno indicate dall'Amministrazione comunale in sede di pianificazione attuativa, in maniera proporzionale ai benefici economici conseguiti. (Esempio: **bioedilizia, bonifica da amianto e materiali pericolosi, interventi di bonifica se realizzati da soggetto non responsabile dell'inquinamento** ~~collegamento viabilistico con piazzale S. Giuseppe mediante la realizzazione del nuovo ponte veicolare~~).

Slp max (mq) ~~109.010~~ **65.928** mq

~~E' possibile la realizzazione di una media struttura di vendita un parco commerciale~~

Le destinazioni d'uso sono liberamente insediabili (fatta eccezione per le attività insalubri e le attività di logistica) nel rispetto della quantità massima di SIp e dell'obiettivo di garantire la presenza di almeno tre delle funzioni ammesse tra quelle sottoelencate:

- a. Residenza (dest. A) libera e/o nelle diverse forme convenzionate destinate a differenti tipologie di utenti (studentati, senior living)
- b. Ricettivo (dest. B1, B2);
- c. Commercio (dest. D1.1, D1.2, D.13, D1.4, D1.5) organizzato in forme singola e unitaria anche nella forma di parco commerciale la cui Superficie di Vendita complessiva non potrà superare 10.000 mq (oltre a quella inserita nelle attività di somministrazione di alimenti e bevande dest. D3) e con non più di una grande superficie di vendita alimentare;
- d. Attività di somministrazione di alimenti e bevande (dest. D3);
- e. Direzionale o Terziario (dest. E1, E2);
- f. Strutture sociosanitarie, socio assistenziali e cultura,
- g. Attrezzature per lo spettacolo, Istruzione, Università, collegi.
- h. Servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale (dest. G).

~~Capacità insediativa 1.451 ab = 729 ab + 437 ab + 284 ab~~

H max 12 piani. All'interno del sub comparto sono ammesse variazioni di quota del terreno e dei piani di calpestio o carrabili delle aree esterne sino a 2,50 m in incremento rispetto alla quota esistente. Alla stessa quota potrà attestarsi, se necessario, la viabilità perimetrale del comparto, fatte salve le ulteriori eventuali quote necessarie per il ponte di scavalco del Naviglio Pavese. Sono ammesse modifiche in riduzione della quota naturale del terreno per esigenze di organizzazione urbana o paesaggistica del quartiere (ad esempio piazza ipogea verso il sottopasso ferroviario).

Area a servizi ~~100% della SIp~~ Il reperimento delle aree per servizi pubblici avverrà in conformità a quanto previsto dagli articoli 16 e 17 del Piano dei Servizi

Servizi Aree a verde attrezzato Pista ciclabile

Viabilità Lo studio per la AD2_a dovrà inoltre approfondire il sistema della viabilità per la connessione con l'area AS1 via ~~Indipendenza-piazza dei Longobardi~~ nonché definire il corretto dimensionamento in termini di dotazione di parcheggi.

Parcheggi Pubblici ~~min 60%~~ Il reperimento di parcheggi pubblici, dimensionati secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi, potrà avvenire anche in parcheggio multipiano o in parcheggio interrato, con possibilità di definire separatamente le modalità convenzionali di uso pubblico. Viene fatta salva la possibilità di identificare una diversa dotazione di parcheggi pubblici a seguito di specifico approfondimento sulle reali necessità e modalità d'uso degli stessi, fatta eccezione per il reperimento dei parcheggi pubblici richiesti dal parco commerciale che dovranno essere obbligatoriamente reperiti nelle quantità previste dalla normativa regionale vigente.

~~Bosco di Cintura urbana 27,8 ha~~

~~Standard qualitativo~~ Struttura connessa al funzionamento del polo intermodale per il collegamento veloce con il capoluogo lombardo. (es. Stazione delle autocorriere e parcheggio di interscambio).

Usi temporanei Sono sempre ammessi usi temporanei nel rispetto delle norme igienico-sanitarie

12. Ipotesi di modalità di sviluppo degli interventi

La rigenerazione dell'area ex Necchi di proprietà di PV01.RE prevede, nel rispetto della SIp massima insediabile, la possibilità di sviluppare circa 53.500 mq di SIp (per un It pari a 0.46 mq/mq), **indicativamente** suddivisi in:

- Residenza (nelle diverse forme dalla libera alla convenzionata e/o nella forma di residenza sociosanitaria/senior housing): 9.000 mq
- Funzioni ricettive: 6.500 mq
- Studentato (convenzionato o non) /funzioni ricettive: 9.000 mq

