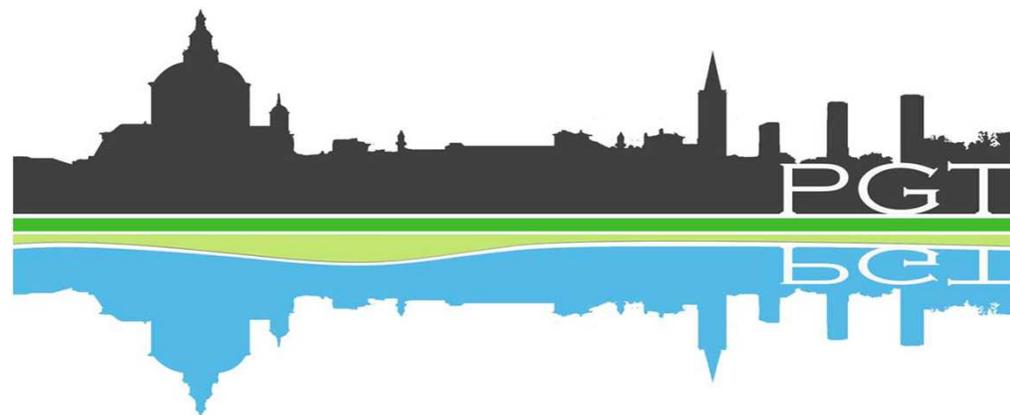




# PAVIA 2030 UNA CITTÀ CONSAPEVOLE DEL FUTURO



## Nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi

Sindaco:

**MARIO FABRIZIO FRACASSI**

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

**MASSIMILIANO KOCH**

Dirigente del Settore:

**GIOVANNI BIOLZI**

Responsabile del Servizio Urbanistica :

**ALBERTO LANATI**

**GRUPPO DI LAVORO:** Matteo RICOTTI, Sara ROGNONI, Nicolò CRIPPA, Massimo CODECASA, Massimo PEVERI, Maria SEMINARA, Silvia BONFANTE, Sara GALLOTTI, Elena FONTANELLA

# IL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## IL PIANO DELLE REGOLE

# Elaborati del Piano delle Regole

Relazione

Norme Tecniche di Attuazione

- Allegato A: Dettaglio delle destinazioni d'uso
- Allegato B: Definizioni contenute nel Regolamento Edilizio
- Allegato C: Schede attuative
- Allegato D: Catalogo delle Cascine
- Allegato E : Elaborato Rischi Incidenti Rilevanti

*Elaborati grafici con valore prescrittivo*

**Tavola PDR 01 - Disciplina del Territorio**

**Tavola PDR 02a - Carta dei Vincoli**

**Tavola PDR 02b - Carta dei Vincoli - scala 1:10.000**

**Tavola PDR 06 - Zone omogenee ai sensi del DM 1444/68**

**Tavola PDR 09 – Divieto di collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito**

**Tavola PDR 10 - DUC e individuazione del patrimonio edilizio con criticità**

**Tavola PDR 11a - Carta consumo del suolo**

**Tavola PDR 11b - Carta consumo del suolo – confronto**

*Elaborati grafici con valore di conoscenza e supporto analitico*

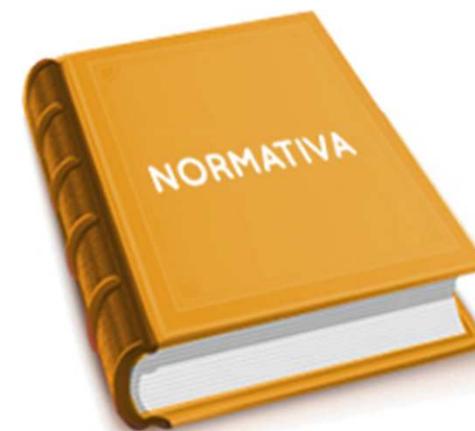
Tavola PDR 03 - Indice di utilizzazione fondiaria esistente

Tavola PDR 04 - Datazione degli edifici

Tavola PDR 05 - Altezze degli edifici

Tavola PDR 07 – Cascine

Tavola PDR 08 - Densità della Popolazione



**SEMPLIFICAZIONE DELLA NORMATIVA  
DITTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI  
PIANO**

- A) LETTURA E INTERPRETAZIONE DELLA  
NORMA : CHIAREZZA ESPOSITIVA**
- B) MODALITÀ ATTUATIVE SEMPLIFICATE**
- C) INDIFFERENZA FUNZIONALE**

# Semplificazione della lettura e dell'attuazione dello strumento urbanistico

## RECEPIMENTO NORMATIVO:

- Aggiornamento e modifica della **L.R. 12/2005** - Legge per il governo del territorio
- 1 - **L.R. 31/2014** - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato
- 2 - **L.R. 4/2016** – Difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua (introduzione del principio di invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile)
- 3 - **L.R. 18/2019** – Misure per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente
- 4 - **L.R. 11/2021** – Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis
- 5 – **Recepimento Piano Territoriale Regionale** adeguato ai sensi della LR 31/2014

Il decennio di vigenza del PGT ha evidenziato alcuni **ELEMENTI DI CRITICITÀ**

**Richiesto un AGGIORNAMENTO sia nelle modalità attuative e prescrittive del PGT fissando come obiettivo la CENTRALITÀ DEL PROGETTO prima ancora che della norma.**



LA SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA DOVRA'

**RENDERE PIÙ CHIARO L'APPARATO REGOLAMENTARE**

RIDUCENDO LO SPAZIO DELL'INTERPRETAZIONE E, CONSEGUENTEMENTE, QUELLO DEI CONTENZIOSI.

**SUPPORTARE GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO**

# Modalità di attuazione degli interventi

## Il Piano delle Regole si attua:

- a) con **modalità diretta non convenzionata** per gli interventi edilizi definiti all'art. 3 co. 1 lett. a, b, c, d, e del D.P.R: 380/2001 **su ambiti aventi una SL minore o uguale a 2.000 mq;**
- b) con **modalità diretta convenzionata:**
  - i. **per tutti gli interventi edilizi** definiti all'art. 3 co. 1 del D.P.R: 380/2001 **su ambiti aventi una SL maggiore di 2.000 mq;**
  - ii. **per interventi disciplinati nelle schede attuative dell'allegato C** alle presenti norme, esclusi quelli di cui alle successive lettere c) e d);
- c) mediante **pianificazione attuativa** a cui dovrà seguire il rilascio o la formazione di titolo abilitativo all'edificazione, per interventi disciplinati nelle schede attuative dell'allegato C alle presenti norme e per le aree di trasformazione del Documento di Piano;
- d) mediante **“Convenzione Quadro (Masterplan)”**, **per gli interventi conformi al PGT nelle aree di trasformazione del Documento di Piano, di individuazione di subambiti di intervento**, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale che si esprimerà in ordine ai seguenti contenuti minimi essenziali:
  - i. le funzioni urbane principali accessorie o compatibili;
  - ii. il sistema della mobilità e del trasporto pubblico;
  - iii. la dotazione territoriale minima per servizi, le aree di cessione e la superficie permeabile;
  - iv. il cronoprogramma generale degli interventi;
  - v. lo schema progettuale di massima e, laddove necessario, l'individuazione di lotti di intervento e delle relative modalità di attuazione, garantendo un equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste;
  - vi. uno studio di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;

Laddove vi siano sotto-ambiti l'**Amministrazione Comunale potrà eventualmente redigere uno schema di indirizzo pianificatore, da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale**, che consenta di coordinare e indirizzare gli sviluppi dei sotto-ambiti con l'intero ambito di pianificazione. **In pendenza della Convenzione Quadro, negli Ambiti destinati alla rigenerazione, sono sempre ammessi gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.**
- e) **interventi di strutturazione ecosistemica delle aree**, che risultino funzionali al drenaggio sostenibile delle acque meteoriche, al contrasto all'isola di calore e alla creazione di habitat funzionali alla fauna autoctona.

# Modalità di attuazione degli interventi

I progetti edilizi ed urbanistici devono essere corredati di tutti i documenti ed elaborati prescritti dalla normativa vigente nonché da disposizioni emanate dai competenti organi comunali.

**Parte integrante di ogni progetto edilizio di nuova costruzione su lotto libero e/o di riqualificazione integrale di immobili, deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi la definizione delle superfici alberate, a verde e pavimentate.**

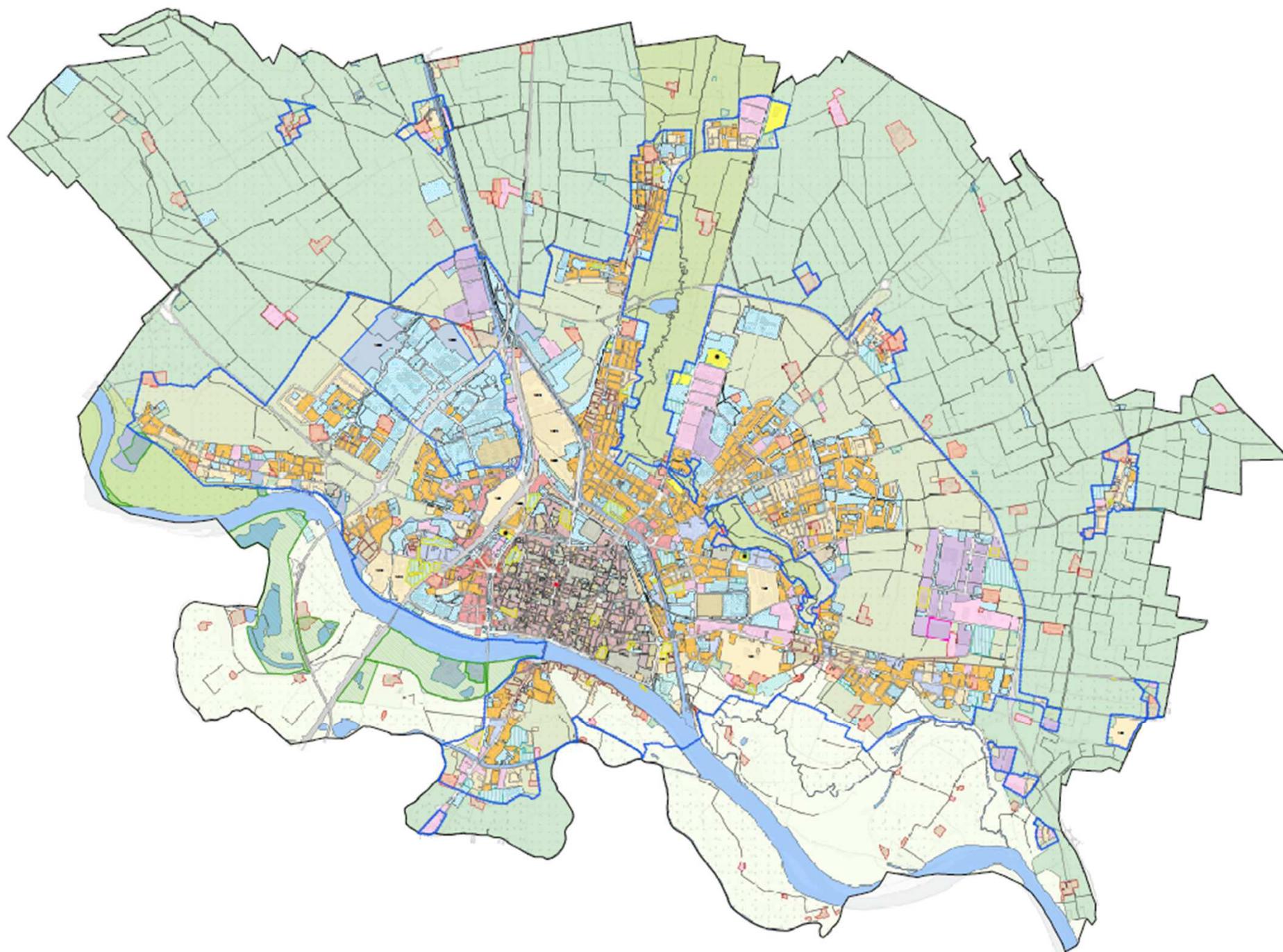
**È riconosciuta una premialità fino a un massimo del 10% della SL ammessa** agli interventi che saranno oggetto di **procedura concorsuale** per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e architettonica. Le premialità si applicano a tutte le funzioni urbane negli interventi diretti, convenzionati e non, e a tutti i piani attuativi. La disciplina di questa premialità è contenuta nel Regolamento Edilizio.

All'interno della **modalità diretta convenzionata**, è previsto il ricorso all'**atto unilaterale d'obbligo**, trascritto nei registri immobiliari e vincolante per qualsiasi avente causa del soggetto obbligato, nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante. **È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.**

Nelle aree di proprietà comunale sono ammessi interventi promossi da soggetti privati anche attraverso proposte di **Partenariato Pubblico Privato**, da approvarsi, **mediante deliberazione del Consiglio Comunale** e da attuarsi secondo le modalità consentite dal vigente quadro normativo, anche in **deroga agli indici di edificabilità massima previsti dal Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, a condizione che venga dimostrato dal soggetto privato, e verificato dagli uffici competenti, il bilanciamento fra i vantaggi privati e gli obiettivi pubblici.**

Gli interventi/progetti ricadenti all'interno di siti Natura 2000 o interferenti con essa, nonché nelle aree interessate da elementi riconosciuti a livello sovraordinato della Rete Ecologica sono soggetti a valutazione di incidenza ai sensi della vigente normativa.

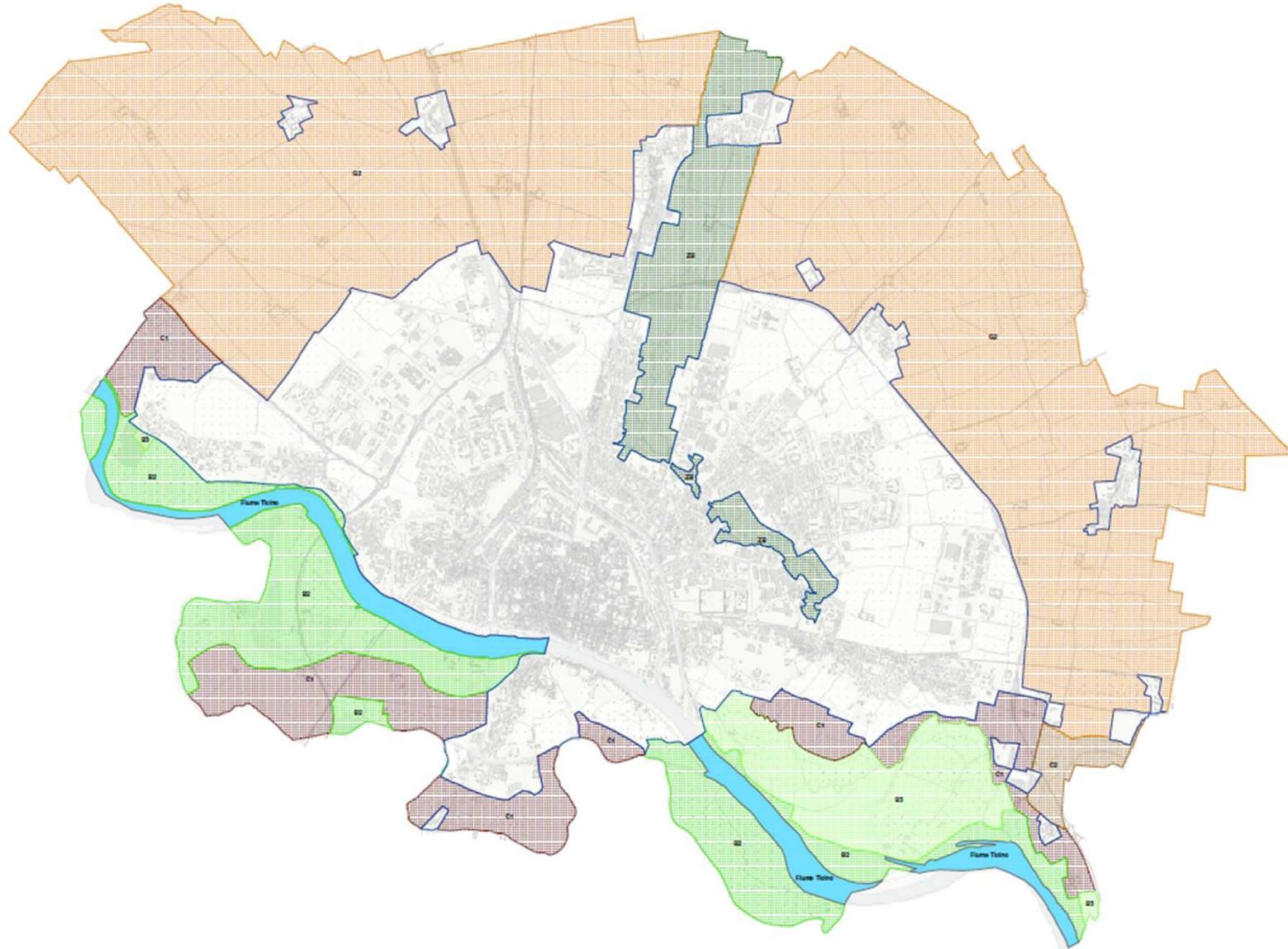
# Tavola PdR01 – Disciplina del territorio



# Pianificazione all'esterno della Zona IC

## **Art. 52 - Aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata**

1. Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono e si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino)



# Vincoli sul territorio

## Carta dei vincoli tavola 2a

	Beni paesaggistici art. 142 DLgs 42/2004, comma 1m
	Beni paesaggistici art. 142 DLgs 42/2004, comma 1f
	Beni paesaggistici art. 142 DLgs 42/2004, comma 1c
	Beni paesaggistici art. 136 DLgs 42/2004, comma 1c
	Beni paesaggistici art. 136 DLgs 42/2004, comma 1d
	Beni paesaggistici art. 136 DLgs 42/2004, comma 1c, 1d
	AREA MARCITA sottoposta a tutela con delibera n° 91/2010 del Consiglio di Amministrazione del Parco del Ticino Tutelata
	ZNP Zone naturalistiche parziali zoologiche-biogenetiche ai sensi del PTC Parco del Ticino
	ZPS Zona di Protezione Speciale - Rete Natura 2000 ai sensi della Direttiva uccelli ex 70/409/CEE
	Perimetro Parco Regionale
	Perimetro Parco Naturale
	CENTRO EDIFICATO ai fini della definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica
	CENTRO ABITATO ai fini della definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica
	AREA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE RISPETTO LINEE ELETTRICHE PENSILI - Art.43 delle NTA del PDR TRATTA PRINCIPALE ALTA TENSIONE
	AREA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE RISPETTO LINEE ELETTRICHE PENSILI - Art.43 delle NTA del PDR TRATTA PRINCIPALE MEDIA TENSIONE

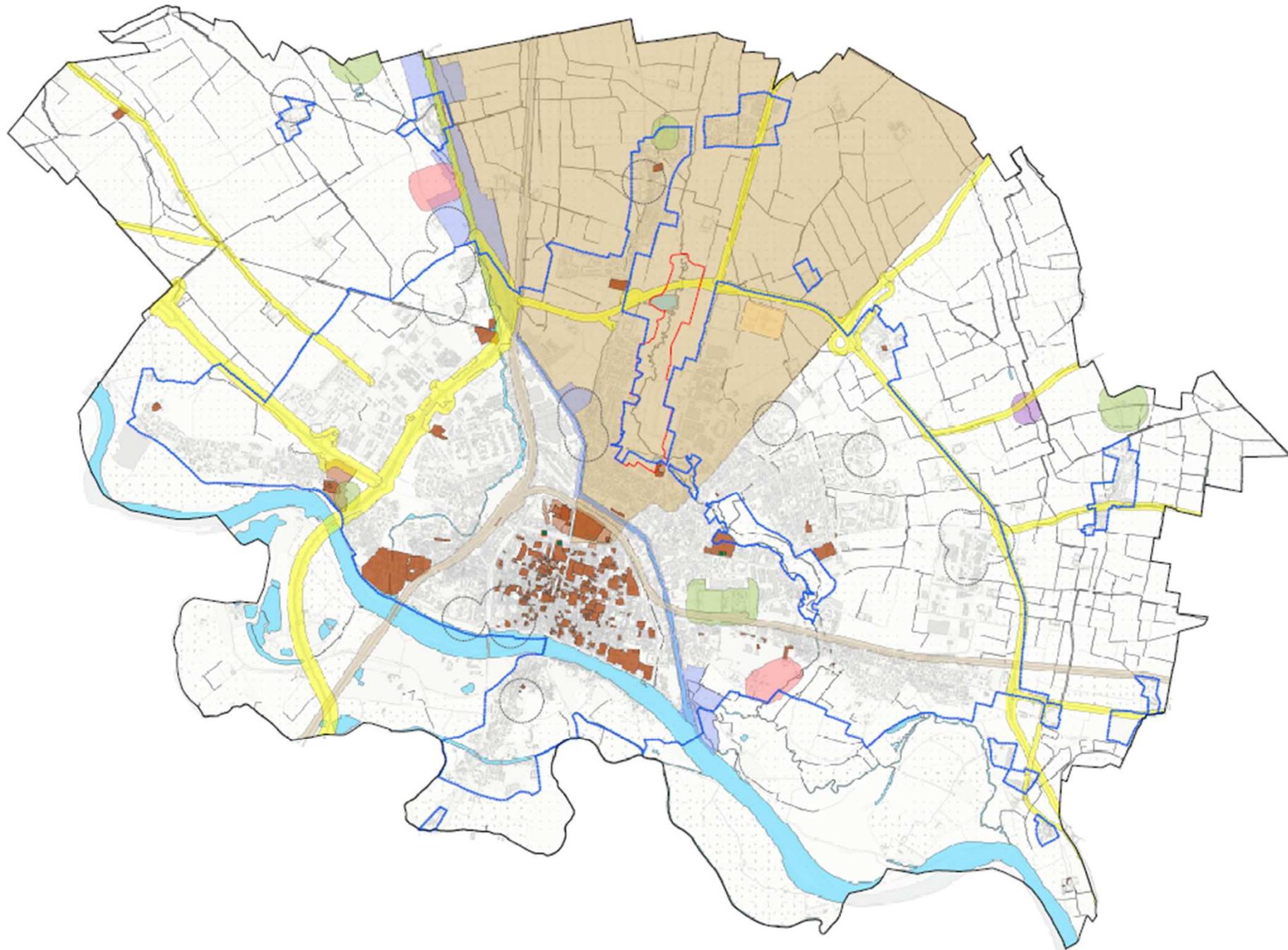
## Carta dei vincoli tavola 2b

	FASCIA DI RISPETTO STRADALE ai sensi del D.M. 05/11/2001 - Art.39 delle NTA del PDR La definizione delle fasce di rispetto è riferita alla classificazione delle strade riportate nella Tavola 02 del PDS
	FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO ai sensi del D.P.R 11/07/1980 n° 753 - Art.40 delle NTA del PDR
	ZONA DI RISPETTO DEPURATORE ai sensi della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento approvata in data 4/02/1977
	ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE - Art.41 delle NTA del PDR
	ZONA DI RISPETTO CASA CIRCONDARIALE ai sensi della Circolare del Ministero dell'Interno n° 16500/ 2/ 14 1951 e s.m.i. Art.42 delle NTA del PDR
	FASCIA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO PAVESE ai sensi del PTR Navigli Lombardi Art.45 delle NTA del PDR
	BENI CULTURALI Art. 10 D.Lgs 42/2004 vincolo diretto
	BENI CULTURALI Art. 45 D.Lgs 42/2004 vincolo indiretto- Art.48 delle NTA del PDR
	BARCO VISCONTEO - Art.44 delle NTA del PDR
	RETICOLO IDRICO ai sensi dello studio per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT Art.46 delle NTA del PDR
	ALBERI MONUMENTALI ai sensi dell'art.12 della LR 10/2008 - Art.54 bis delle NTA del PDR
	GEOSITO - Piano Paesaggistico Regionale - PPR art. 22
	ZONA DI RISPETTO CANILE Vincolo sanitario ai sensi dell'art.3.10.7 del Regolamento Locale d'Igiene
	FASCIA DI RISPETTO POZZI

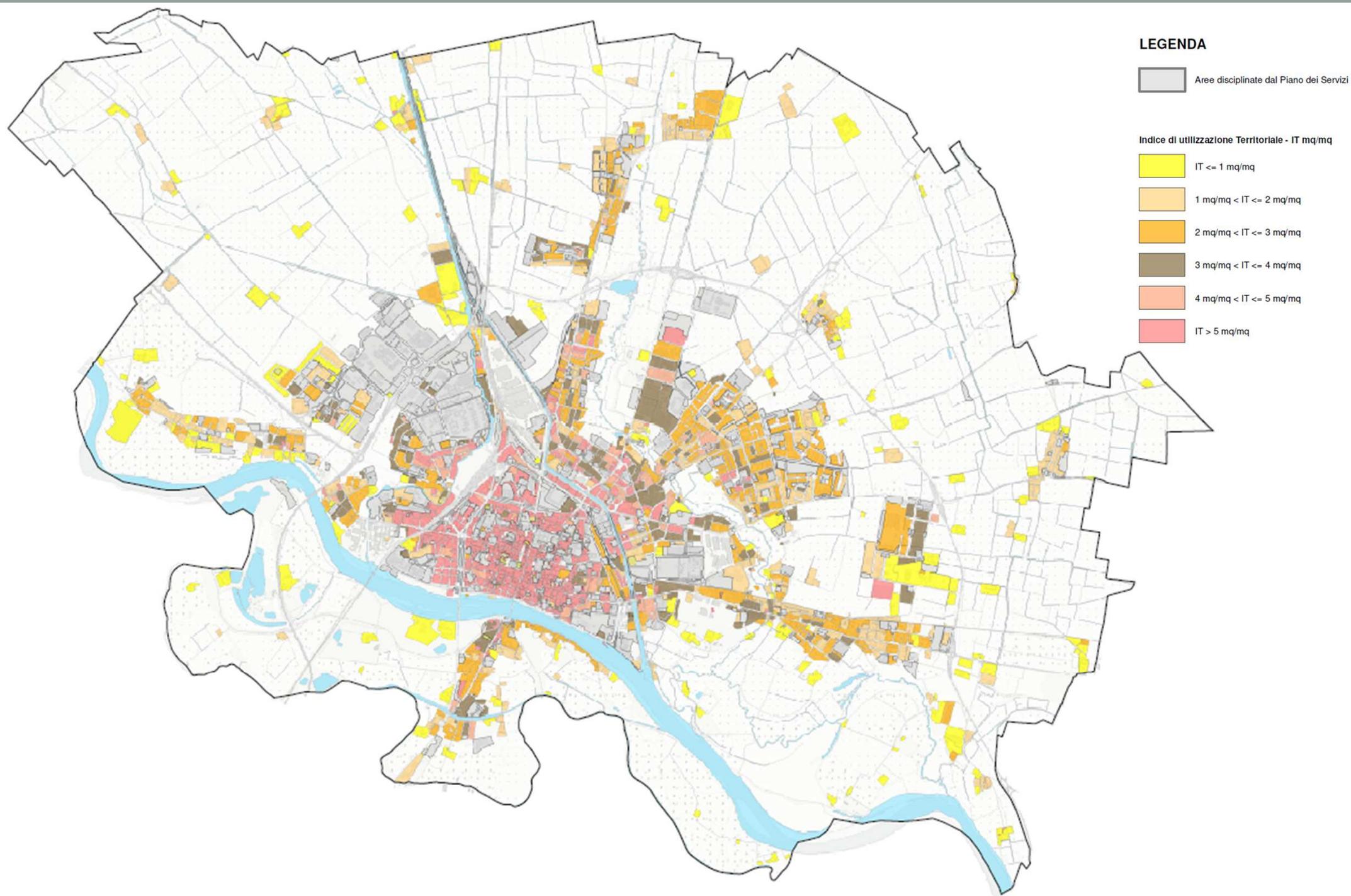
# Tavola PdR02a – Carta dei Vincoli



# Tavola PdR02b – Carta dei Vincoli



# Tavola PdR03 – Densità edilizia esistente

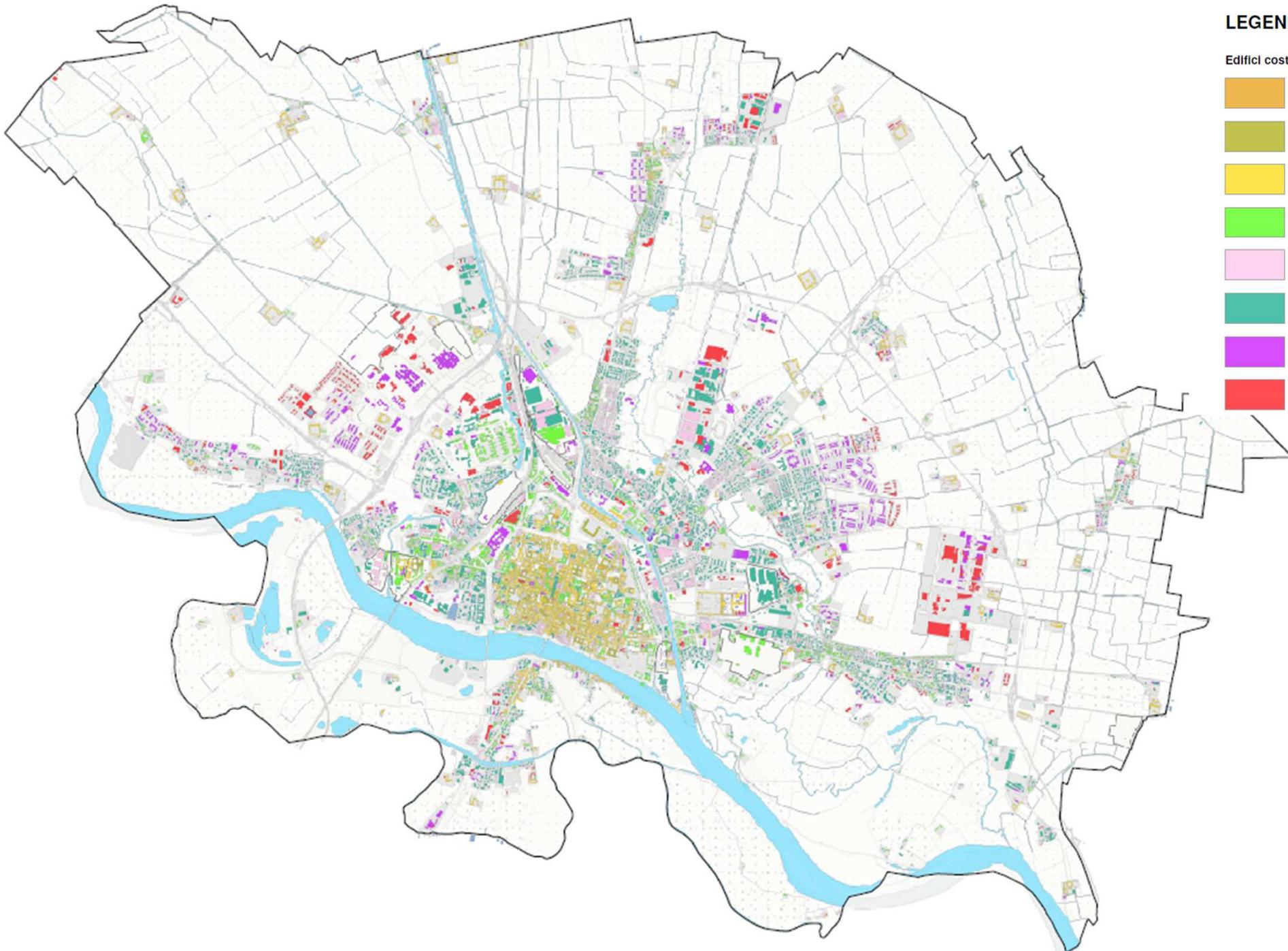


# Tavola PdR04 – Datazione edifici

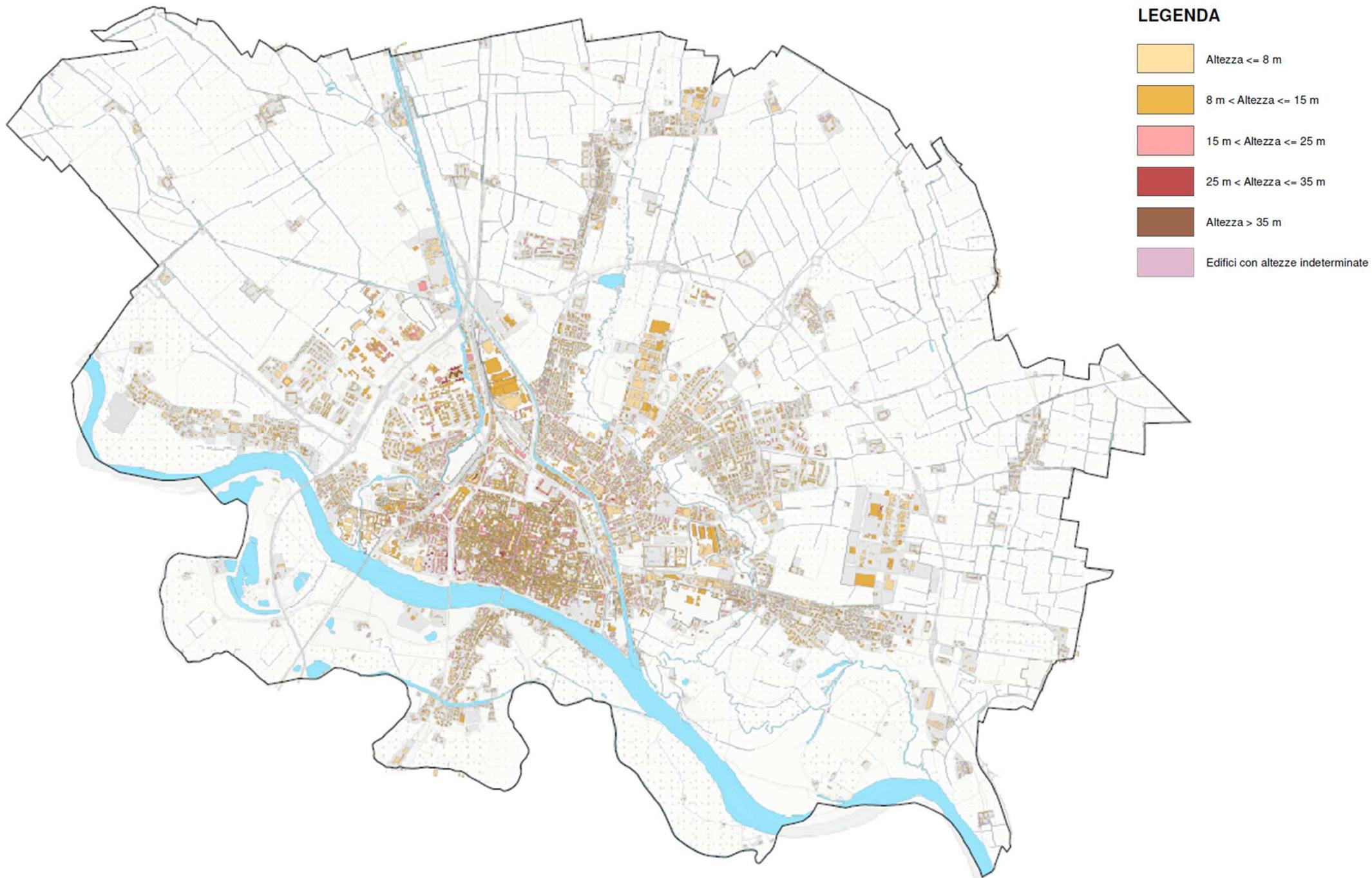
## LEGENDA

### Edifici costruiti

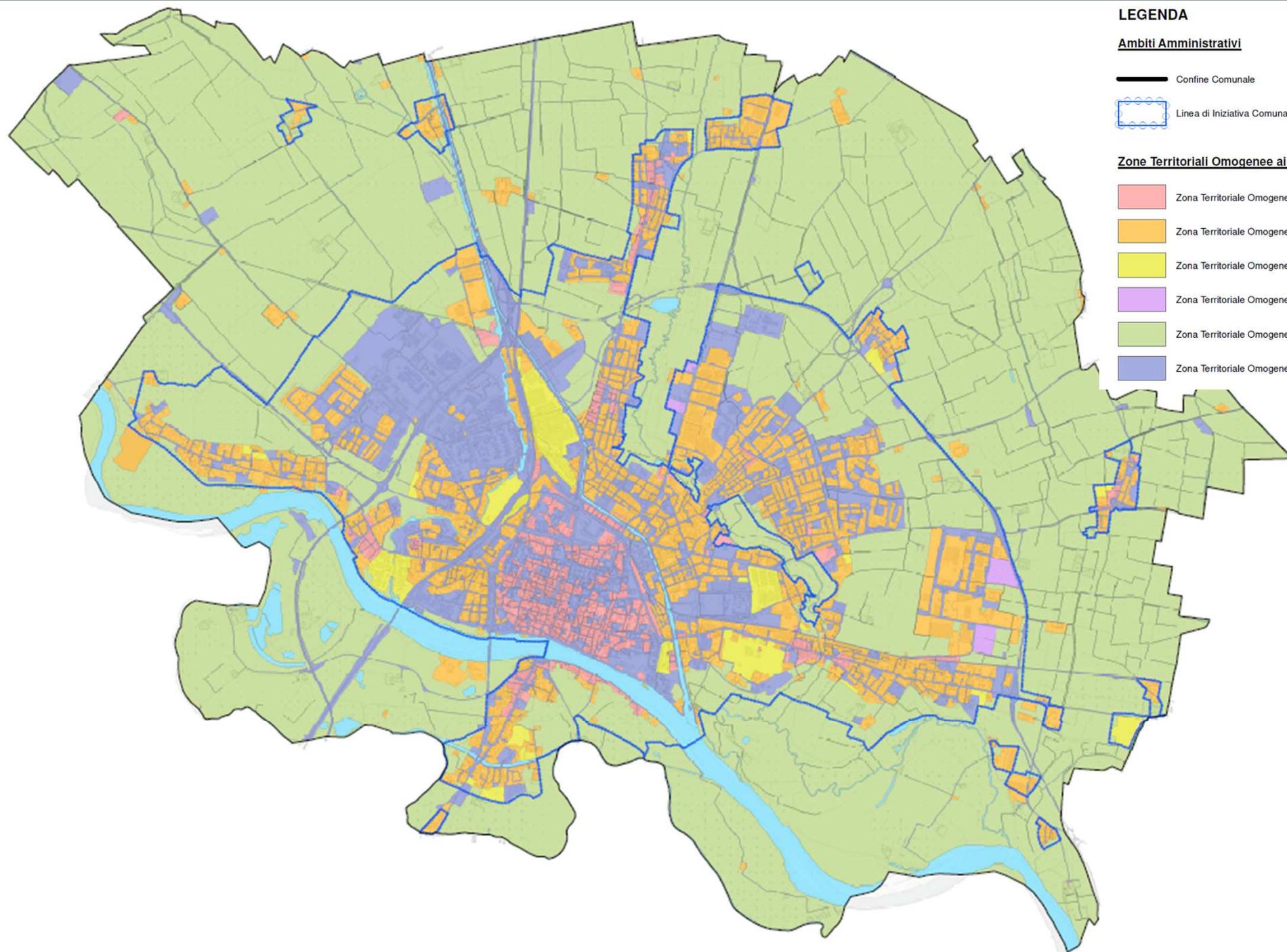
- |   |                        |
|---|------------------------|
|  | fino all'anno 1300     |
|  | tra l'anno 1301 e 1800 |
|  | tra l'anno 1801 e 1900 |
|  | tra l'anno 1901 e 1939 |
|  | tra l'anno 1940 e 1960 |
|  | tra l'anno 1961 e 1980 |
|  | tra l'anno 1981 e 2000 |
|  | dopo l'anno 2001       |



# Tavola PdR05 – Analisi altezze edifici esistenti



# Tavola PdR06 – Zone omogenee



## LEGENDA

### Ambiti Amministrativi

— Confine Comunale

--- Linea di Iniziativa Comunale orientata

### Zone Territoriali Omogenee ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444

■ Zona Territoriale Omogenea A

■ Zona Territoriale Omogenea B

■ Zona Territoriale Omogenea C

■ Zona Territoriale Omogenea D

■ Zona Territoriale Omogenea E

■ Zona Territoriale Omogenea F

# Tavola PdR07 – Il sistema delle cascine

Cascina Ca' de Baj

044



## ELEMENTI IDENTIFICATIVI



DATI CATASTALI  
Sezione: C - Fossarmato  
Foglio: 9  
Mappale: 83, 461



estratto di mappa

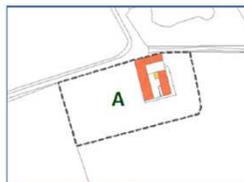
Cascina Ca' de Baj\_044

## CARATTERISTICHE

Localizzazione: via Cascina Ca' de Baj  
 Uso: diusso  
 Zona del P.T.C.: IC - Zona di iniziativa comunale  
 bene paesaggistico - D.Lgs n°42/2004 art. 136, art. 142  
 Vincoli:  
 Destinazione prevista: cascina da rifunzionizzare

Cascina Ca' de Baj\_044

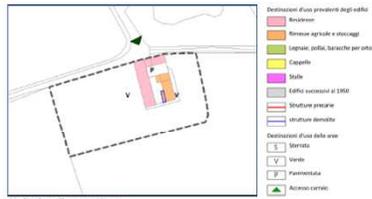
## CLASSIFICAZIONE



classificazione per categoria e classe

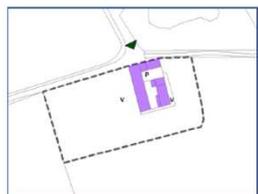
Categoria  
 [A] Complesso di edifici di valore ambientale  
 [S] Complesso di edifici di interesse storico-ambientale  
 Classe di qualità  
 [A] L'edificio o elemento di alto valore architettonico, storico, ambientale  
 [B] L'edificio o elemento che conserva e rafforza e caratterizza il complesso e la sua struttura  
 [C] L'edificio o elemento di interesse storico-ambientale, superficiale, elementi decorativi

## ANALISI



Destinazioni d'uso prevalenti degli edifici  
 [V] Residenze  
 [A] Rimesse agricole e stocaggi  
 [C] Capanne, palati, baracche per orto  
 [D] Caselle  
 [E] Fucine  
 [F] Edifici successi al 1900  
 [G] Strutture prearie  
 [H] Strutture demoliche  
 Destinazioni d'uso delle aree  
 [S] Strada  
 [V] Verde  
 [P] Piantumazioni  
 [A] Accessi carrai

destinazione d'uso prevalente

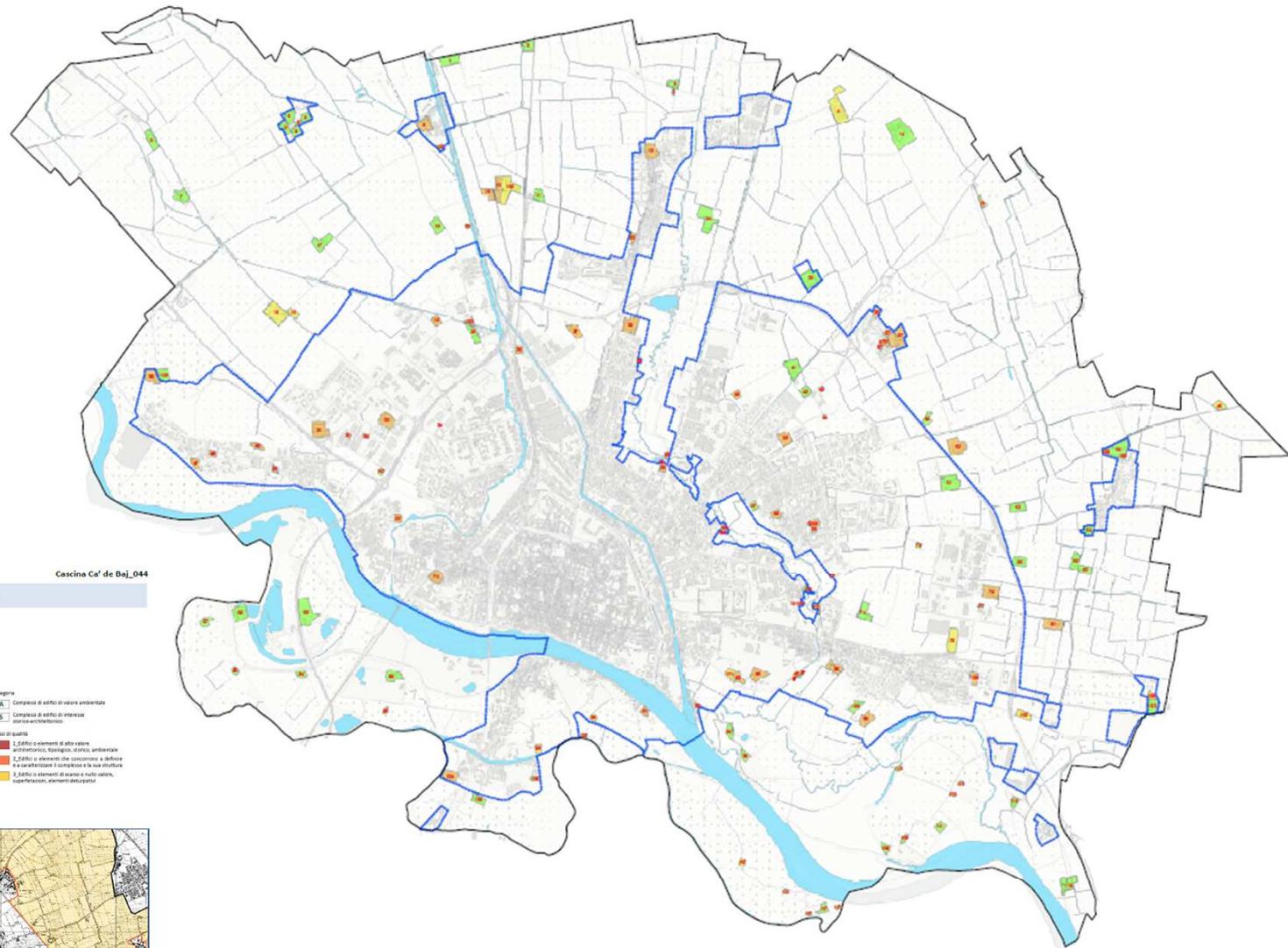


Stato di Conservazione  
 [B] Buono  
 [M] Medio  
 [P] Pessimo

stato di conservazione



Estratto della zona del P.T.C. in cui è identificata la cascina  
 ZONA IC - Zona di iniziativa comunale



**Esempio di una delle n. 118 schede del Catalogo delle Cascine – Allegato D alle NTA**

# Tavola PdR09 – Divieto collocazione gioco d'azzardo

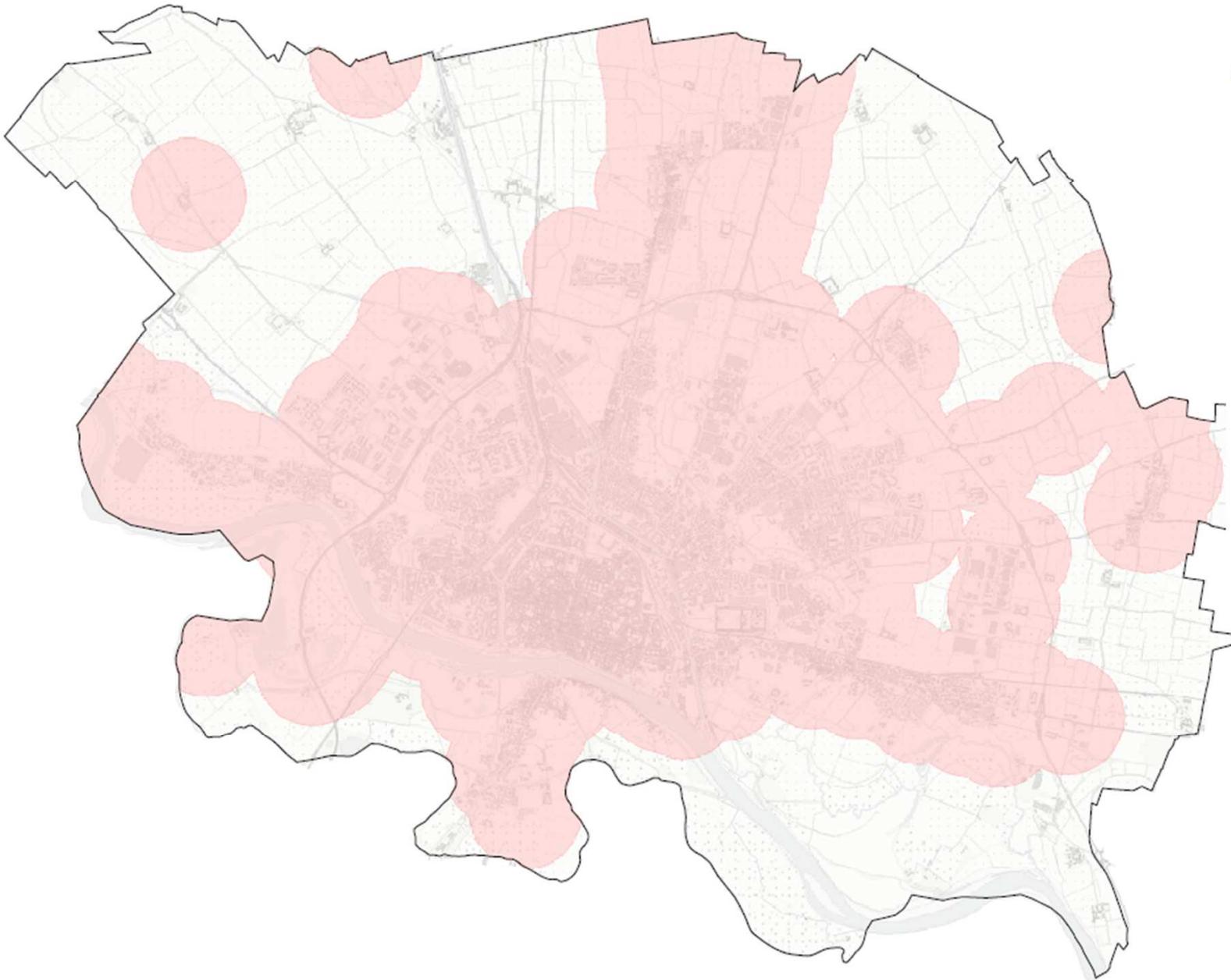
## LEGENDA

— Confine Comunale

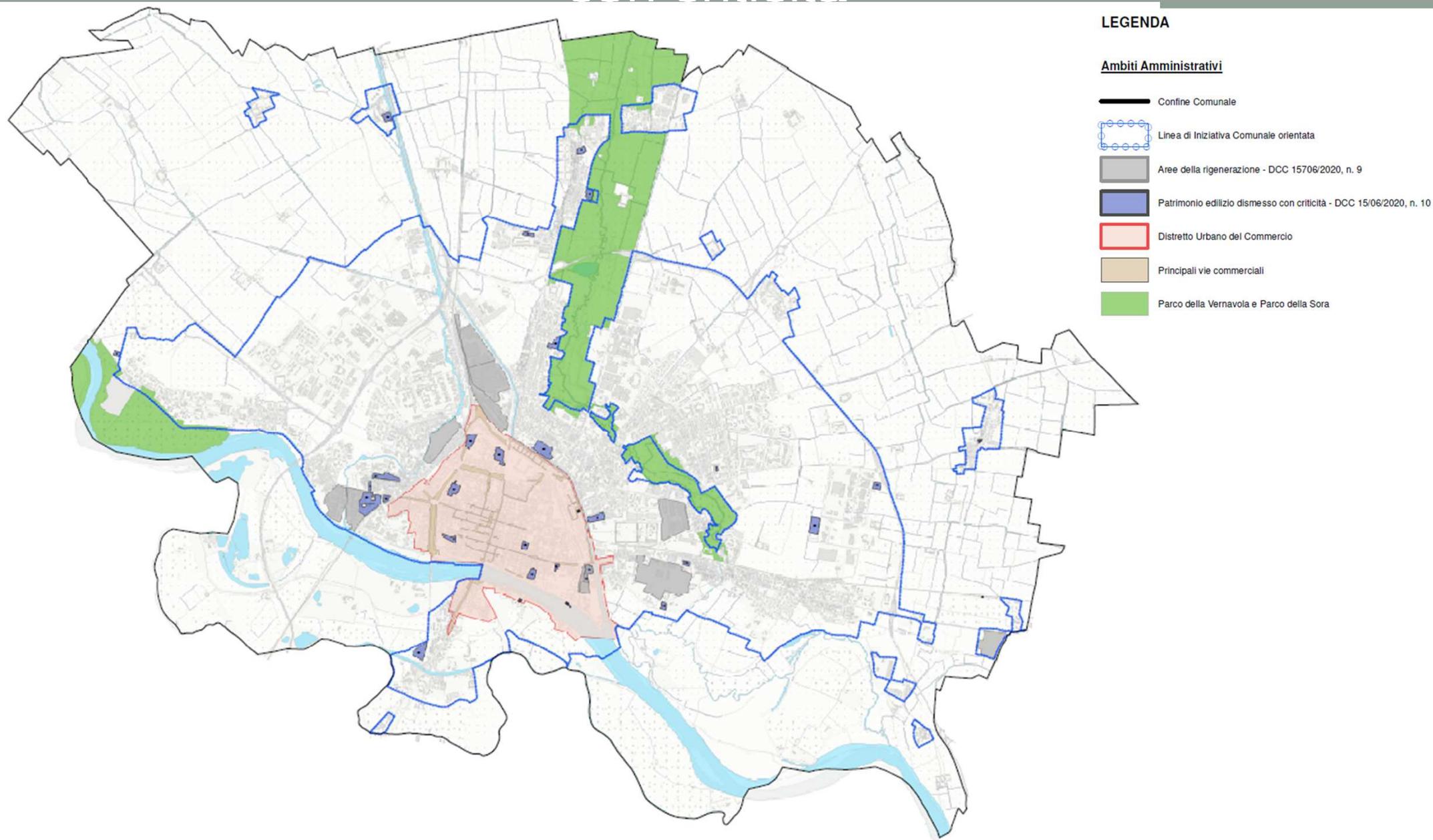
Area di divieto di collocazione di apparecchi

Ambito di rispetto delle categorie ai sensi dell'art. 37 bis della L.R. 8/2013

- Istituti scolastici
- Luoghi di culto
- Sanitario e socio-assistenziale
- Impianti sportivi
- Oratori
- Categorie protette
- Verde urbano
- Collegi universitari
- Strutture universitarie
- Uffici e servizi pubblici
- Immobili culturali
- Parco della Vernavola e Parco della Sora
- Aree D1-D2
- Ospedali e case di cura
- Cimiteri e camere mortuarie
- Strutture e spazi destinati ad attività sportiva
- Locali di proprietà del Comune, anche in uso a terzi
- Centri di aggregazione per anziani



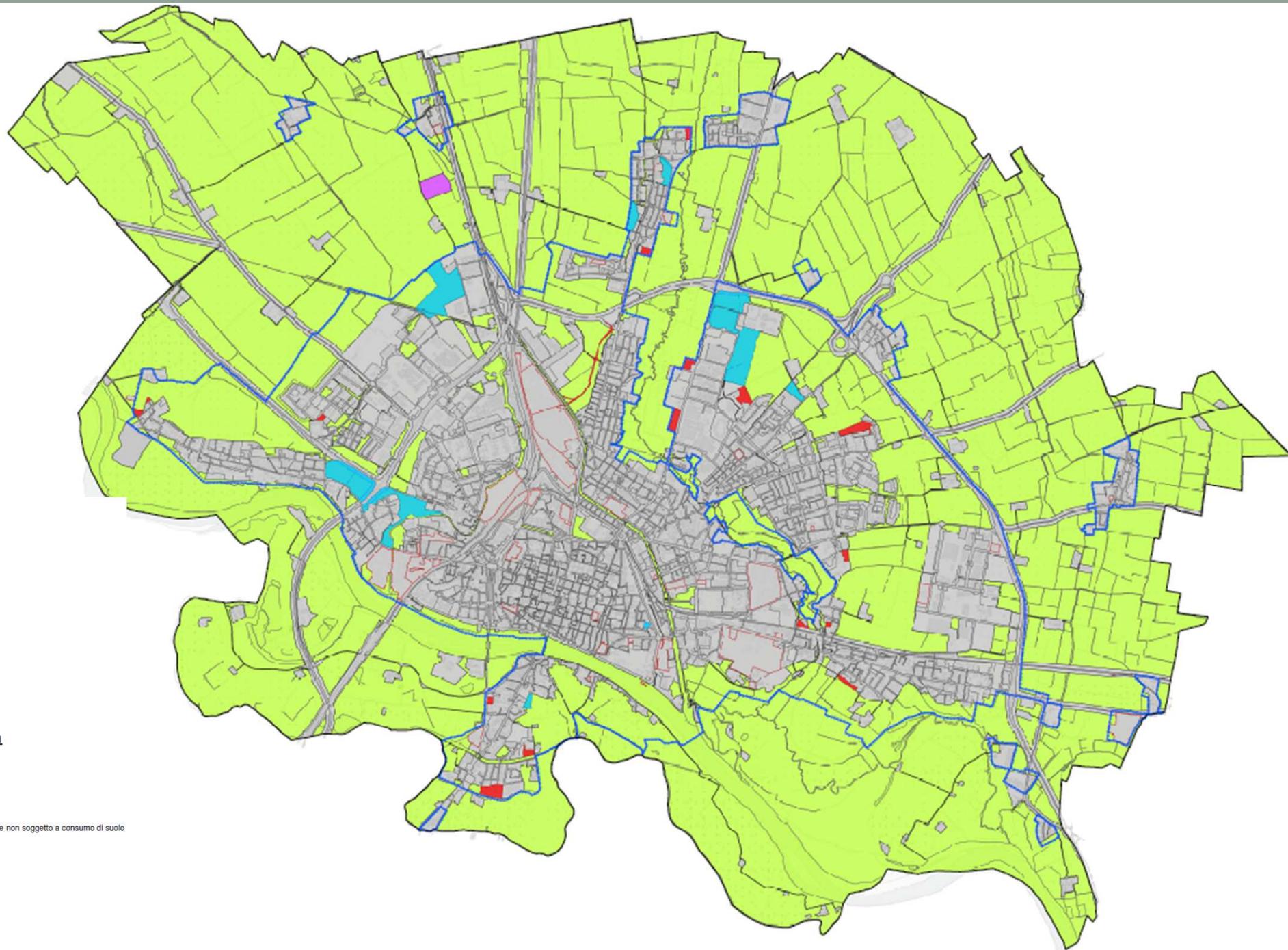
# Tavola PdR10 – DUC e patrimonio edilizio dismesso con criticità



**IMMOBILI DISMESSI – DCC 10/2020 e DCC 49/2021 - (art. 40 bis della LR 12/2005)**

CONDIZIONE DI PROLUNGATO ABBANDONO CHE GENERA FENOMENI DI DEGRADO AMBIENTALE E URBANISTICO-EDILIZIO

# Tavola PdR11 – Carta di consumo del suolo



## LEGENDA

### Ambiti Amministrativi

- Confine Comunale
- ⋯ Linea di Iniziativa Comunale orientata

### Ambiti del PGT

- Rigenerazione

### Componenti del suolo - L.R. 28/11/2014 n. 31

- Superficie urbanizzata
- Superficie agricola o naturale
- Nuovo depuratore di interesse sovracomunale non soggetto a consumo di suolo

### Verifica del bilancio ecologico del suolo

- Suolo sottratto all'urbanizzazione
- Suolo aggiunto all'urbanizzazione

# LO SVILUPPO DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PGT- Riduzione del consumo di suolo

## Elaborati conformativi PdR e PdS VIGENTI

	AMBITO	DENOMINAZIONE LOCALIZZAZIONE	Sup. (mq)	Superficie (mq)
Piano dei Servizi	Area a servizi in progetto al 02/12/2014	Via Battaglia di Pavia	17.546	117.440
	Area a servizi in progetto al 02/12/2015	Via Cassani	95.028	
	Aree di compatibilità infrastrutturale	Strada Cascina Cascinazza	4.866	
Piano delle Regole	Parte del Piano Attuativo del PdR al 02/12/2014	PP01 Borgo	7.261	10.373
	Tessuto di impianto storico	ex Ortoglie di Santa Clara	3.112	
<b>Previsioni di consumo di suolo eliminate</b>				<b>127.813</b>

## Elaborati conformativi Variante al PdR e PdS

	AMBITO	DENOMINAZIONE LOCALIZZAZIONE	Sup. (mq)	Superficie (mq)		
Piano dei Servizi	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Via Baldo degli Ubaldi	2.090	64.109		
	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Piazza Alberto Ricevuti	7.394			
	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Via Don Gnocchi	18.948			
	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Via Aldo Rossi	3.211			
	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Via Fallaci	3.164			
	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Via Marchesi	13.932			
	Servizi in progetto - parcheggio	Strada Sora	3.439			
	Servizi in progetto - nuova viabilità	Zona nord - area stadio	11.931			
	Piano delle Regole	Piano attuativo	PS02 via Francana		6.286	59.429
		Piano attuativo	PS04 Borgo Ticino		22.247	
Piano attuativo		PS06 Villa Flavia	5.858			
Piano attuativo		AM 03 Vigentina_1	8.385			
Piano attuativo		PS 05 Mirabello Nord	6.013			
Piano attuativo		PDC04 Molino tre Mole	4.218			
Piano attuativo		PS07 Gravelone	6.422			
<b>Interventi previsti nella variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi</b>				<b>123.538</b>		

I principali nuovi interventi previsti nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, per una miglior definizione di chiusura dei margini urbani e per nuovi servizi per l'abitare, di superficie complessiva di 123.538 m<sup>2</sup>, risultano **COMPENSATI** dalla somma delle riduzioni di consumo di suolo previste in entrambi i piani conformativi, per complessivi 127.813 m<sup>2</sup>.

# Le schede attuative del Piano delle Regole

## LE NUOVE SCHEDE DELL'ALLEGATO C



- **SEMPLIFICAZIONE DELL'IMPOSTAZIONE DELLE SCHEDE**



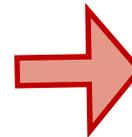
- **RIMODULAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI**



- **ELIMINAZIONE DEL PARAMETRO "DENSITÀ"**



- **INTRODUZIONE DEL PARAMETRO "It AGGIUNTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI"**



## LA STRUTTURA DELLE SCHEDE

### DATI TECNICI

- Individuazione aerea dell'area
- Modalità attuativa
- Superficie del comparto
- Riferimento NTA del PdR
- It (mq/mq)
- It aggiuntivo per la realizzazione di servizi
- H max (piani fuori terra)
- Aree verdi
- Destinazioni escluse
- Dotazione aree per servizi

### DESCRIZIONE

### INVARIANTI

### INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

### SCHEMA DI PROGETTAZIONE

### ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE

# Le schede attuative del Piano delle Regole

## INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

PDCP_0.TETTOIE NUOVE	<b>ELIMINATO</b>
PDCP_01.CASERMA ROSSANI	<b>AGGIORNATO</b>
PDCP_02. EX CASERMA DI VIA TASSO	<b>AGGIORNATO</b>
PDCP_03.VIALE NAZARIO SAURO	<b>AGGIORNATO</b>

## INTERVENTI PER IL RINNOVAMENTO URBANO

PA_01. VIALE CAMPARI	<b>AGGIORNATO</b>
PA_02. VIA CIAPESSONI	<b>NUOVA PROPOSTA</b>

## INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

PS_01. VIA MARANGONI	<b>AGGIORNATO</b>
PS_02. VIA FRANCA	<b>NUOVA PROPOSTA</b>
PS_03. VIALE CREMONA	<b>Oggi nel TUC</b>
PS_04. BORGO TICINO	<b>NUOVA PROPOSTA</b>
PS_05. MIRABELLO NORD	<b>NUOVA PROPOSTA</b>
PS_06. VILLA FLAVIA	<b>NUOVA PROPOSTA</b>
PS_07. GRAVELLONE	<b>NUOVA PROPOSTA</b>
PS_08. CA' DELLA TERRA	<b>AGGIORNATO</b>

## INTERVENTI APPROVATI CON PRECEDENTI STRUMENTI URBANISTICI

PDCA_01. CASCINA GIULIA	<b>GIA' APPROVATO</b>
PAA_01. CASCINA LEONA	<b>GIA' APPROVATO</b>

## INTERVENTI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO

PDC_01. VIA ACQUANEGRA	<b>AGGIORNATO</b>
PDC_02. FOSSARMATO	<b>AGGIORNATO</b>
PDC_03. MOLINO TRE MOLE	<b>NUOVA PROPOSTA</b>

## INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE

AM_01. VIA ASCHIERI	<b>AGGIORNATO</b>
AM_02. STRADA BELLINGERA	<b>AGGIORNATO</b>
AM_03. VIGENTINA_1	<b>NUOVA PROPOSTA</b>
AM_04. VIGENTINA_2	<b>NUOVA PROPOSTA</b>
AM_05. VIA BRAMANTE	<b>AGGIORNATO</b>

# Le schede attuative: dimensionamento

DENOMINAZIONE AMBITO	St (mq)	It (mq/mq)	SL (mq)	N. PIANI o h max	AREE VERDI (mq min)	Carico Insediativo /abotanti per destinazioni private
<b>INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE -PDC CONVENZIONATI</b>						
PDCP_01. CASERMA ROSSANI	33.200,00	0,60	19.920,00	5 - 6	9.960,00	398
PDCP_02. EX CASERMA DI VIA TASSO	22.500,00	0,60	13.500,00	7	6.750,00	270
PDCP_03. VIALE NAZARIO SAURO	10.277,00	0,60	6.166,20	8	3.083,10	123
						<b>893</b>

<b>INTERVENTI PER IL RINNOVAMENTO URBANO - PA</b>						
PA_01. VIALE CAMPARI	17.500,00	0,60	10.500,00	10	5.250,00	210
PA_2. VIA CIAPESSONI	5.100,00	0,60	3.060,00	4	2.550,00	61
						<b>271</b>

<b>INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI - PA</b>						
PS_01. VIA MARANGONI	14.000,00	0,20	2.800,00	6	4.200,00	56
PS_02. VIA FRANCA	5.700,00	0,20	1.140,00	2	1.710,00	23
PS_04. BORGO TICINO	22.800,00	0,20	4.560,00	3	6.840,00	91
PS_05. MIRABELLO NORD	5.800,00	0,20	1.160,00	2	1.740,00	23
PS_06. VILLA FLAVIA	6.000,00	0,20	1.200,00	3	1.800,00	24
PS_07. GRAVELLONE	6.300,00	0,20	1.260,00	2	1.890,00	25
PS_08. CA' DELLA TERRA	22.400,00	0,20	4.480,00	3	6.720,00	90
						<b>352</b>

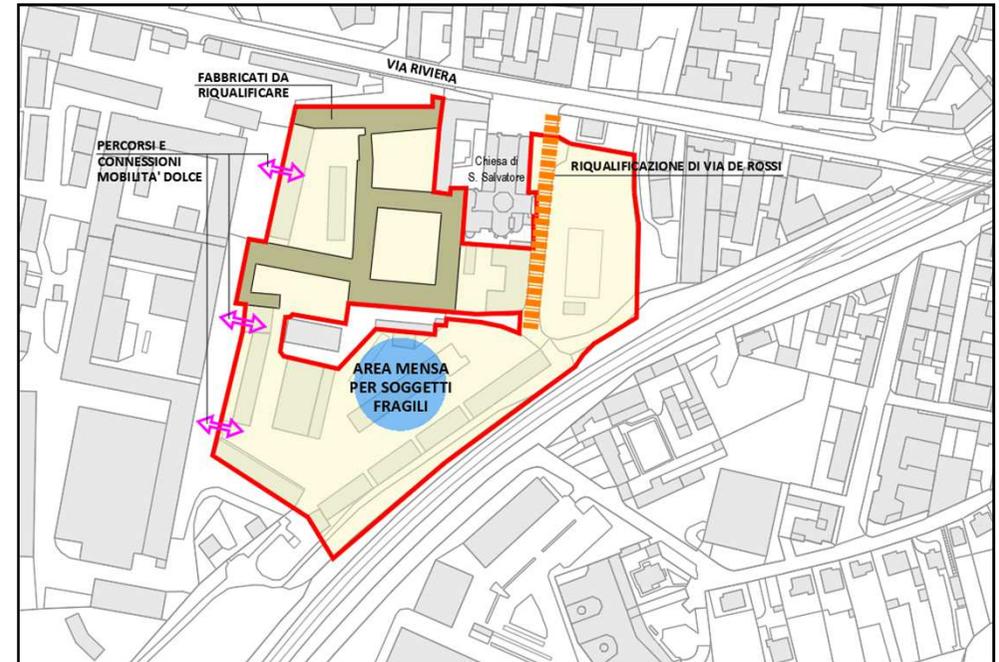
DENOMINAZIONE AMBITO	St (mq)	It (mq/mq)	SL (mq)	N. PIANI o h max	AREE VERDI (mq min)	Carico insediativo/abitanti per funzioni private
<b>INTERVENTI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO - PDC CONVENZIONATI</b>						
PDC_01. VIA ACQUANEGRA	25.200,00	0,20	5.040,00	4	7.560,00	101
PDC_02. FOSSARMATO	15.000,00	0,20	3.000,00	2	4.500,00	60
PDC_03. MOLINO TRE MOLE	5.000,00	0,20	1.000,00	3,00	1.500,00	20
						<b>181</b>

<b>INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE - PA</b>						
		RC				
AM_01. VIA ASCHIERI	57.000,00	60%	34.200,00	12 m		0
AM_02. STRADA BELLINGERA	46.550,00	60%	27.930,00	12 m		0
AM_03. VIGENTINA_1	7.000,00	60%	4.200,00	10 m		0
AM_04. VIGENTINA_2	15.000,00	60%	9.000,00	10 m		0
AM_05. VIA BRAMANTE	5.300,00	60%	3.180,00	12 m		0
						<b>0</b>

<b>TOTALE</b>			<b>167.266,20</b>			<b>1.775</b>
---------------	--	--	-------------------	--	--	--------------

# INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

## PDCP\_01 CASERMA ROSSANI



### Permesso di costruire convenzionato

#### INVARIANTI

Il recupero dell'area dovrà prevedere l'apertura dei fronti urbani mediante percorsi pedonali e la riqualificazione e la rifunzionalizzazione dei chiostrì dell'ex convento oltre che di un manufatto ad uso residenziale nella parte meridionale vicino al Navigliaccio.

**Dovrà inoltre essere predisposto un parcheggio all'interno del comparto con n. 50 posti auto pubblici per le funzioni religiose oltre ad uno spazio sociale da adibire a mensa per i soggetti fragili da cedere o da convenzionare con il Comune.**

È ammessa l'attuazione per sub-ambiti, purché non sia pregiudicata l'attuazione dei restanti comparti, e ne siano garantite e dimostrate le possibilità edificatorie, previa presentazione di un progetto di intervento unitario su tutto il comparto.

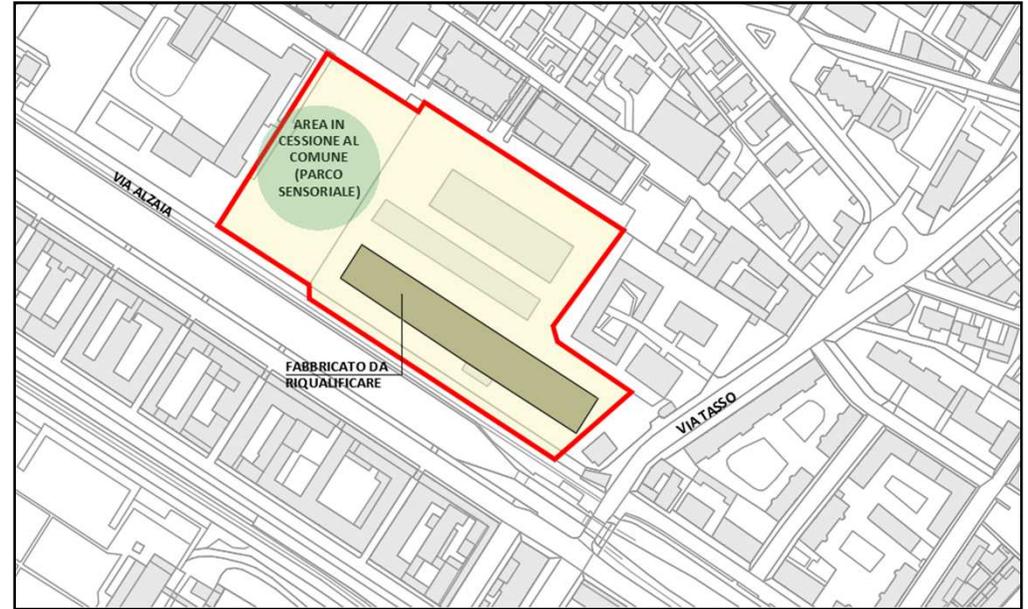
Il nuovo sistema di accessibilità all'area dovrà prevedere l'allargamento della strada di accesso esistente da Via Riviera e la possibilità di prevedere una nuova strada lungo il tracciato ferroviario di possibile collegamento con Via Don Boschetti verso est e di servizio all'area lungo Ticino verso l'area dell'Arsenale militare.

In relazione ai nuovi carichi insediativi occorre uno studio viabilistico in relazione alla capacità delle rete viabilistica derivante dal carico insediativo proposto.

**In applicazione di una "Convenzione Quadro", ai sensi della lett. d) comma 1 dell'art. 4 delle NTA del Piano delle Regole, potrà essere proposta la cessione di standard, anche anticipata, di un immobile idoneo ad ospitare servizi pubblici di interesse generale per la realizzazione di una nuova mensa per soggetti fragili.**

# INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

## PDCP\_02 CASERMA Via TASSO



### Permesso di costruire convenzionato

#### INVARIANTI

Il recupero dell'area dovrà prevedere:

- la demolizione dei muri di cinta esistenti, l'apertura dei fronti urbani mediante percorsi pedonali/ciclabili che garantiscano anche la fruizione delle aree interne;
- la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli ex magazzini di Porta Cairoli soggetti a vincolo diretto di tutela;
- il collegamento con il Parco Sensoriale di via Simonetta e sua sistemazione.
- La riqualificazione ambientale della strada Alzaia in corrispondenza dell'area d'intervento e la creazione di viale alberato.

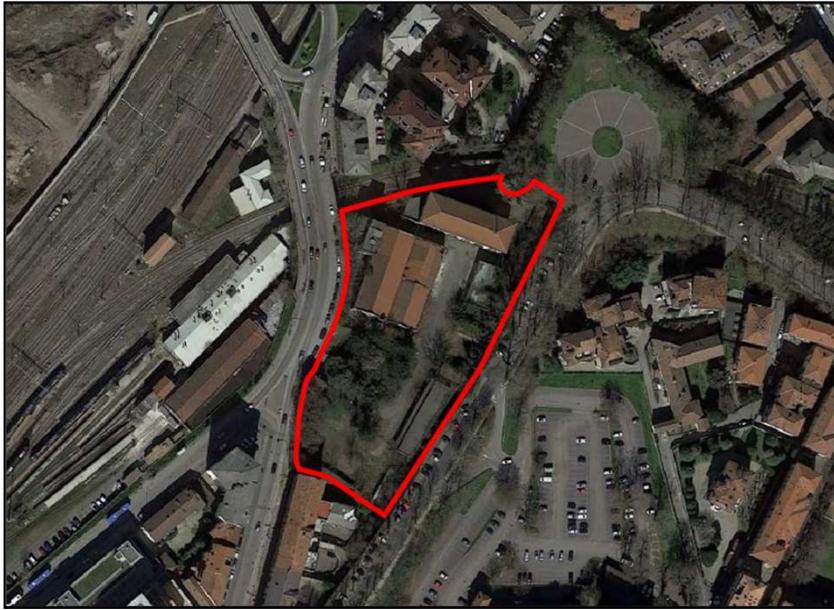
La trasformazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune del "Parco Sensoriale", area identificata alla sez. B foglio 17 mappale 1227.

L'intervento dovrà prevedere il collegamento con il Parco Sensoriale di via Simonetta e la sua sistemazione e la valorizzazione delle connessioni con l'alzaia del Naviglio Pavese.

Mantenere, ove possibile, gli individui arborei di rilievo ecologico al margine esterno e all'interno del comparto, integrandoli tra le urbanizzazioni ed edificazioni previsionali.

# INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

## PDCP\_03 VIALE NAZARIO SAURO



### Permesso di costruire convenzionato

**INVARIANTI** - L'attuazione è subordinata a:

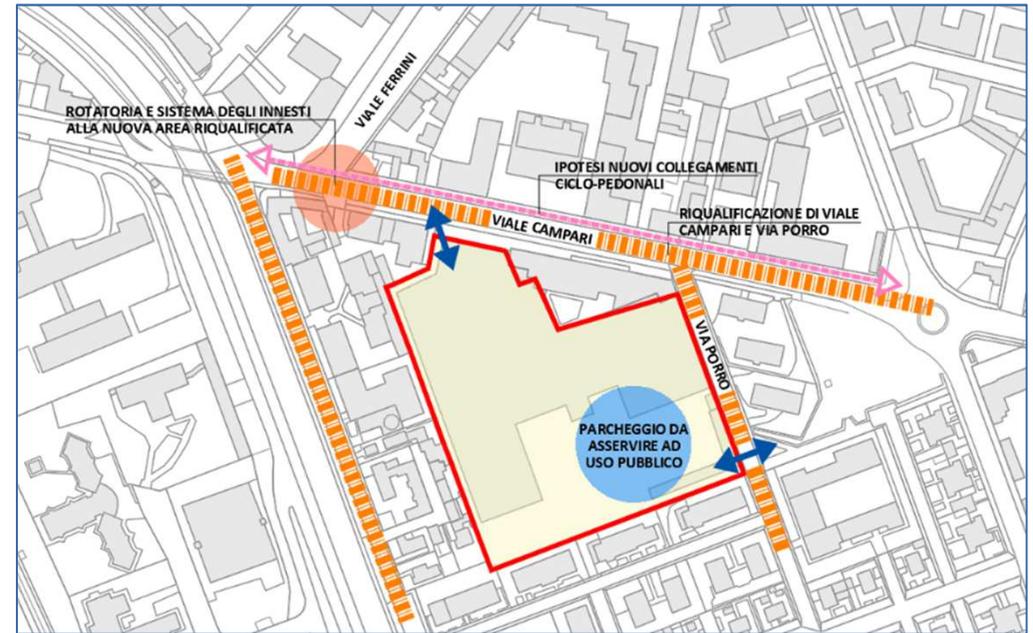
- realizzazione di SL da destinare a servizi per l'abitare di cui al punto b) dell'allegato B alle norme Tecniche del Piano dei Servizi, pari ad almeno 0,1 mq/mq di ST. in alternativa l'Amministrazione comunale può richiedere la realizzazione di opere o servizi pubblici secondo le priorità specificate nel Piano dei Servizi/Programma triennale delle opere pubbliche per un corrispondente valore economico incrementato del 20%. La stima sarà a carico del soggetto attuatore e validata dall'Agenzia del Territorio e condivisa dal Comune di Pavia.
- **realizzazione del collegamento ciclo-pedonale con area Cattaneo e centro storico e al recupero e alla valorizzazione delle mura spagnole che delimitano ad est il comparto di intervento. In particolare, l'edificazione dei nuovi fabbricati dovrà essere prevista ad una distanza di almeno 20 metri rispetto alle mura, in modo tale da garantire la piena visibilità e fruizione dei manufatti storici;**
- **miglioramento dell'intersezione viabilistica su via Damiano Chiesa.**
- **eliminare le mura aprendo il fronte urbano verso via Damiano Chiesa permettendo al nuovo intervento di dialogare con il nuovo spazio pubblico.**

È ammessa l'attuazione per sub-ambiti, purché non sia pregiudicata l'attuazione dei restanti comparti, e ne siano garantite e dimostrate le possibilità edificatorie, previa presentazione di un progetto di intervento unitario su tutto il comparto.

**Gli edifici individuati nello schema di progettazione dovranno essere mantenuti e recuperati nell'ambito del progetto di recupero viste le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche**

# INTERVENTI PER IL RINNOVAMENTO URBANO

## PA\_01. Viale Campari

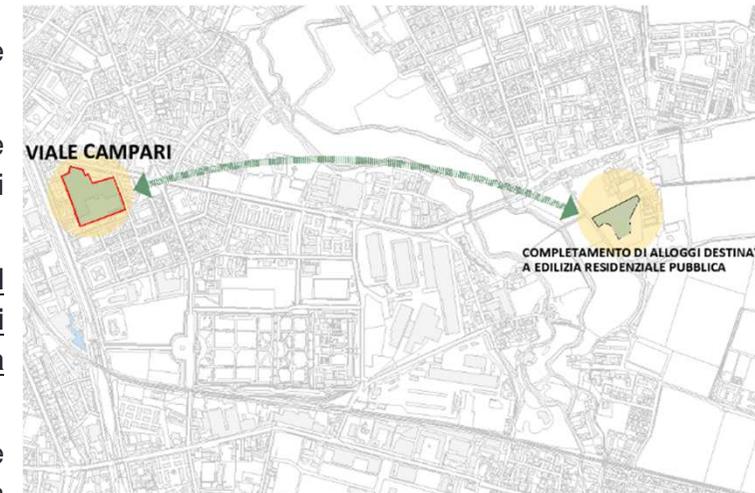


### PIANO ATTUATIVO - INVARIANTI

L'attuazione è subordinata all'attuazione a proprio carico di:

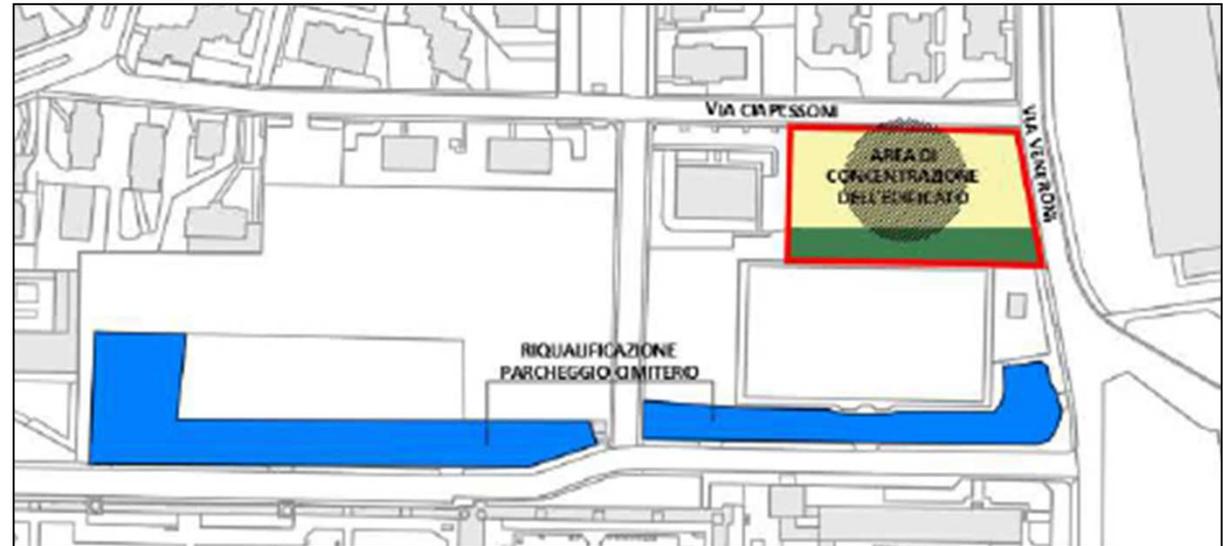
- realizzazione di un'area di almeno **2.500 mq destinata a parcheggio**, anche in sottosuolo, da asservire all'uso pubblico;
- garantire le necessarie opere di adeguamento viabilistico con riferimento alla nuova viabilità di viale Campari/Ferrini (rotatoria e sistema degli innesti alla nuova area riqualificata) e via Porro nonché di miglioramento di Viale Campari e le connessioni ciclabili con il centro;
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore di opere extra comparto (non scomputabili) per il completamento di alloggi destinati a Edilizia Residenziale Pubblica in via Vallone, con interventi di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente e dell'intero parcheggio interrato, di proprietà comunale in seguito a confisca, identificato al NCT alla sez. B, fg. 25, mapp. 487, 488, 489.**

Nel caso in cui l'intervento di recupero sia già stato realizzato dal Comune di Pavia nell'ambito delle proprie competenze, il soggetto attuatore dovrà realizzare altre opere pubbliche da concordare con l'Amministrazione per un valore economico equivalente.



# INTERVENTI PER IL RINNOVAMENTO URBANO

## PA\_02. Via Ciapessoni



### PIANO ATTUATIVO- INVARIANTI

L'attuazione è subordinata:

- alla cessione dell'area Ex Ortaglio con la **realizzazione del "Parco delle Ortaglio"** per il potenziamento del complesso comunale Ex Santa Clara. Il Parco dovrà essere attrezzato con spazi per il gioco, videosorveglianza e servizi, diversificati anche per fasce di età, quali chiosco all'aperto, spazi per la lettura, spazi all'aperto a servizio della biblioteca, punti di ristoro all'aperto, ecc.);
- progettazione e realizzazione di un **nuovo parcheggio** a servizio del cimitero monumentale con alberature, rastrelliere per le biciclette, colonnine elettriche per la ricarica e quanto si renda necessario alla riqualificazione urbana dell'area.

Dovranno essere inoltre adottate soluzioni tipologiche che favoriscano la **concentrazione e l'ottimizzazione dell'area di concentrazione dell'edificato**.

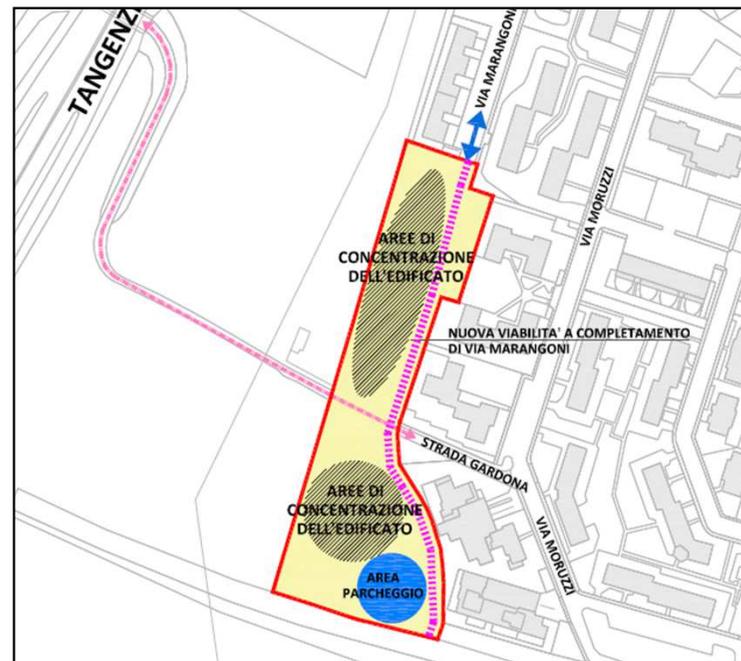
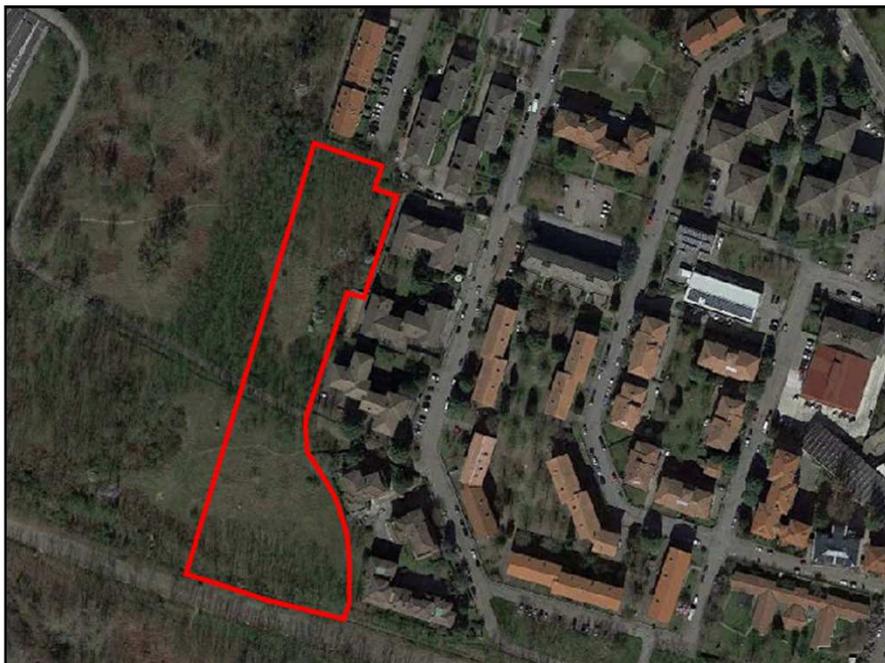
Al fine di contenere gli effetti attesi e per migliorare le prestazioni ambientali dell'intervento, è necessario:

- nelle aree a parcheggio di previsione, prevedere una piantagione arborea a filare perimetrale delle singole aree, con individui in grado di generare un significativo ombreggiamento (come anche per il comparto edificabile, utilizzare esclusivamente specie vegetali di interesse ecologico e naturalistico e non solo ornamentale, coerenti con l'orizzonte fitoclimatico dei luoghi e con le condizioni ambientali del sito).



# INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

## PS\_01. Via Marangoni



### PIANO ATTUATIVO - INVARIANTI

Il comparto è funzionale alla realizzazione di una struttura d'accoglienza a carattere residenziale di pubblico interesse, anche mediante convenzionamento con Istituti scientifici, universitari, di ricerca e strutture sanitarie.

L'edificazione è subordinata:

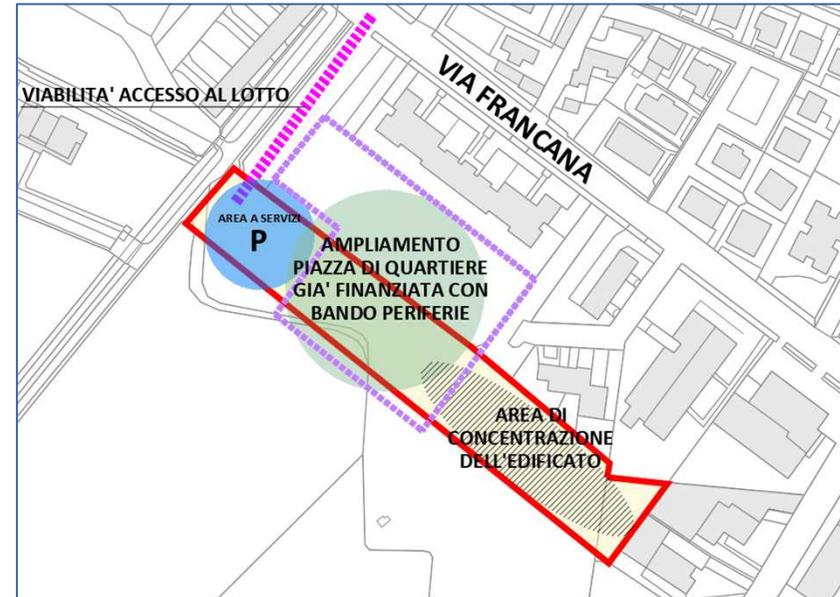
- al completamento di via Marangoni (strada, pista ciclopedonale e parcheggi) fino alla connessione con la "Moruzzi Road" nonché la sistemazione anche ciclabile del tratto esistente di quest'ultimo;
- alla cessione o asservimento delle aree interessate dal completamento della viabilità e i parcheggi;
- alla riqualificazione dell'accesso dell'ex raccordo denominato oggi "Moruzzi Road" affinché sia utilizzato per la mobilità dolce.

La definizione delle aree di concentrazione dell'edificato dovrà rispettare gli allineamenti delle recinzioni del tessuto consolidato attiguo su via Marangoni. E' consentita la realizzazione di uno spazio a verde attrezzato, anche pertinenziale, su aree di valore paesaggistico - ambientale prospicienti il comparto di intervento. Dovranno essere inoltre adottate soluzioni tipologiche che favoriscano la concentrazione e l'ottimizzazione delle nuove superfici impermeabilizzate, in un'ottica di risparmio di suolo vergine.

**Il progetto è sottoposto a specifico studio di incidenza.**

# INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

## PS\_02. Via Francana



### PIANO ATTUATIVO - INVARIANTI

L'attuazione è subordinata alla cessione del 50% dell'ambito, confinante con l'area già di proprietà comunale, con la realizzazione di una strada di comparto e di un'area verde attrezzata in potenziamento della piazza di quartiere che verrà realizzata come intervento presentato nel "Bando Periferie".

Dovranno essere inoltre adottate soluzioni tipologiche che favoriscano l'ottimizzazione dell'area di concentrazione dell'edificato.

Al fine di contenere gli effetti attesi e per migliorare le prestazioni ambientali dell'intervento, è necessario:

- **realizzazione di una cortina vegetata** a segnare il confine tra ambito agricolo e urbanizzato
- nella porzione edificabile, distribuire i volumi dei fabbricati ed egli spazi pertinenziali in modo integrato all'attuale profilo morfologico del fronte edificato esistente, mantenendo le unità vegetazionali arboree esistenti ed introducendo nuove unità arboreo-arbustive distribuite a costituire un fronte pluristratificato e a carattere naturale;
- **nell'area di ampliamento della piazza quartiere già finanziata con il "Bando Periferie", sviluppare uno spazio per la collettività totalmente "immersa nel verde", con camminamenti e spazi di sosta distribuiti tra ampie superficie prative arboreate;** le piantagioni dovranno svolgere primaria funzione di regolazione del microclima e contenimento dell'effetto di isola del calore;
- **nell'area di previsione del parcheggio pubblico, prevedere anche in questo caso interventi di piantagione perimetrali finalizzati al contenimento dell'isola di calore** e al drenaggio sostenibile delle aree di prevista impermeabilizzazione.

# INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

## PS\_03. Viale Cremona



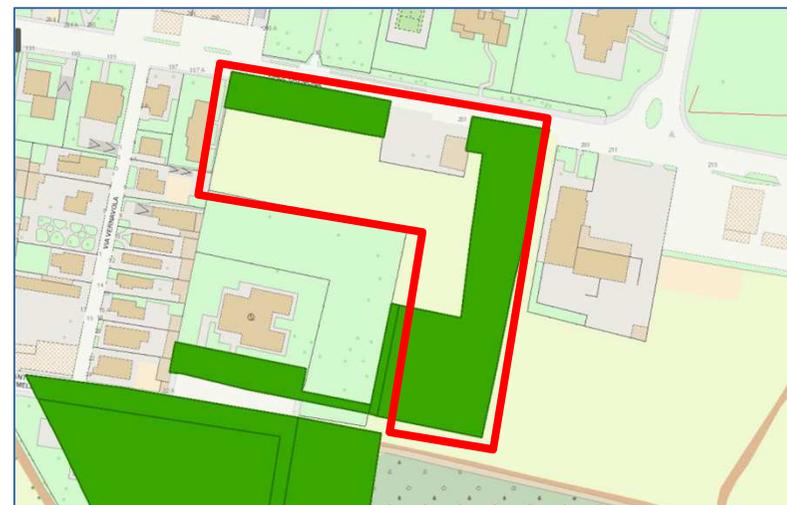
### PIANO ATTUATIVO - INVARIANTI

Intervento già convenzionato con il previgente PRG. L'attuazione è subordinata alla realizzazione e completamento della strada di quartiere con collegamento alla scuola, preservando la fruibilità delle aree di proprietà comunale.

### Piano delle Regole VIGENTE

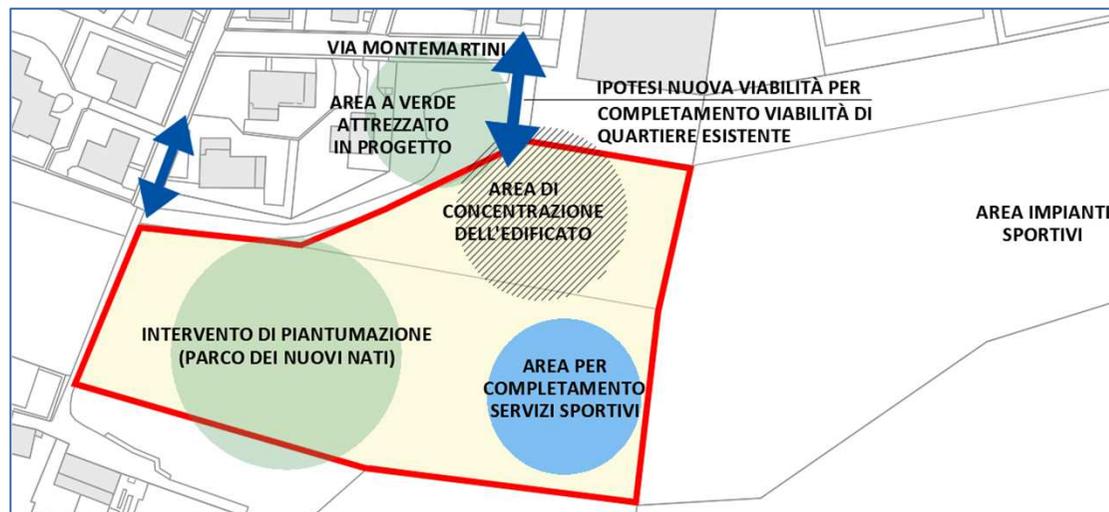


### Proprietà comunali



# INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

## PS\_04. Borgo Ticino



**PIANO ATTUATIVO - INVARIANTI** - L'attuazione è subordinata:

- alla cessione al comune delle aree non interessate dagli interventi edilizi per la realizzazione di parco verde attrezzato e interventi forestali;
- al completamento della viabilità interna di quartiere e di quella a servizio dell'adiacente area sportiva;
- alla previsione di un'area destinata al potenziamento della vicina area sportiva (con realizzazione di campo da basket/tennis/calciotto coperto, ecc., da concordare con l'Amministrazione Comunale)

Qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed i propri aventi causa la manutenzione decennale delle aree verdi secondo il disciplinare manutentivo in uso all'AC, è concesso un incremento dell'IT di 0,1 mq/mq per destinazione a Servizi per l'abitare di cui all'art. 6 delle NTA del PDS con funzioni ricomprese al punto 2 dell'allegato B) delle NTA medesime.

**Il piano attuativo dovrà essere sottoposto a valutazione d'incidenza.** Al fine di contenere gli effetti attesi e per migliorare le prestazioni ambientali dell'intervento, è necessario:

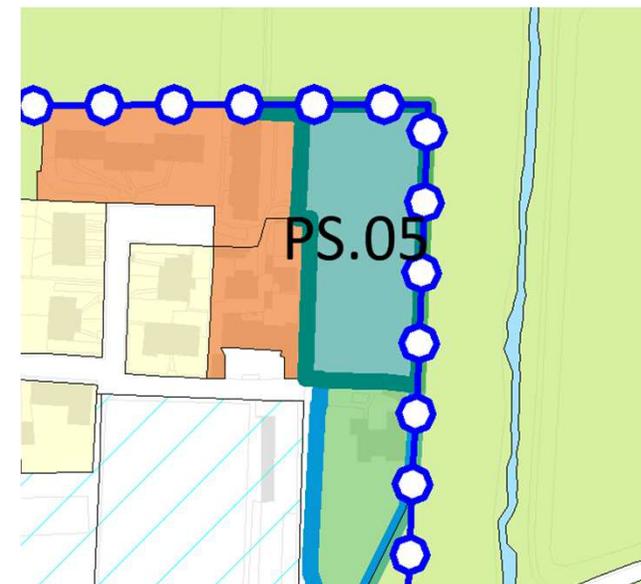
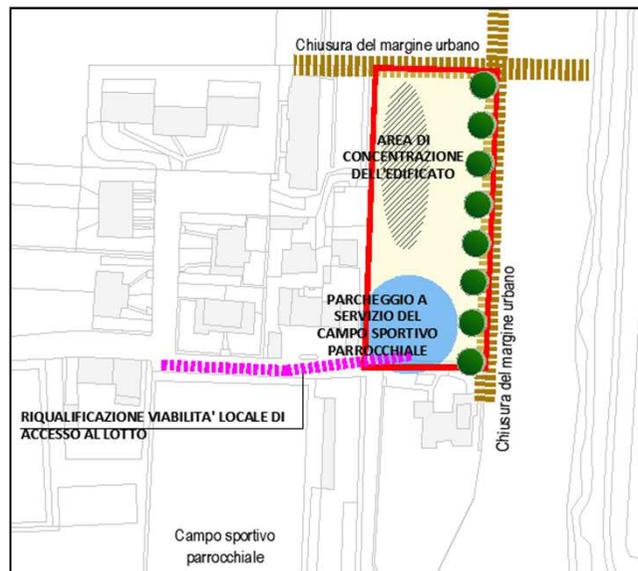
- nella porzione edificabile, definire la localizzazione dei fabbricati residenziali, ove previsti, coerentemente con le esigenze di tutela della salute umana, in riferimento alla presenza dello stabilimento produttivo a confine nord;
- distribuire tutte le nuove urbanizzazioni mantenendo le unità arboree spontanee esistenti;
- prevedere lungo tutto il confine sud una densa fascia arboreo-arbustiva pluristratificata di impianto e composizione di interesse naturalistico;
- **sviluppare un progetto di composizione strutturale del "Parco dei nuovi nati", finalizzato alla creazione di habitat di interesse naturalistico, a cui allinearsi nel tempo quando verranno messi a dimora gli individui arborei associati ai nuovi nati; prevedere una copertura iniziale prativa con gruppi di arbusti sparsi di interesse per l'entomofauna e l'ornitofauna.**

# INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

## PS\_05. Mirabello Nord



PIANO ATTUATIVO



### INVARIANTI

Tipologia di intervento: abitazioni mono/bifamigliari.

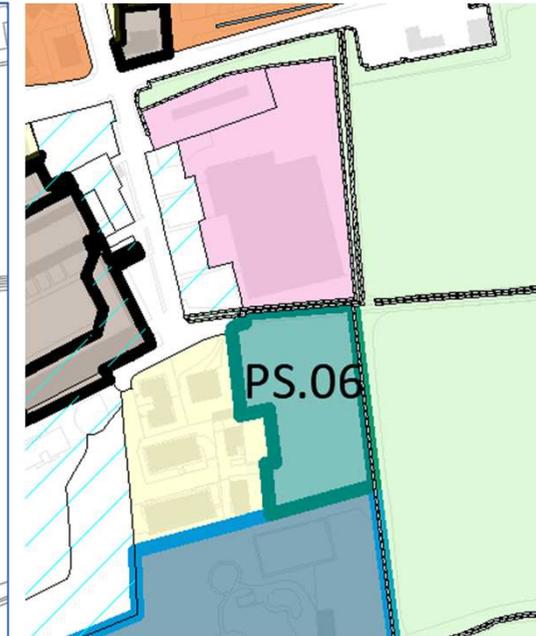
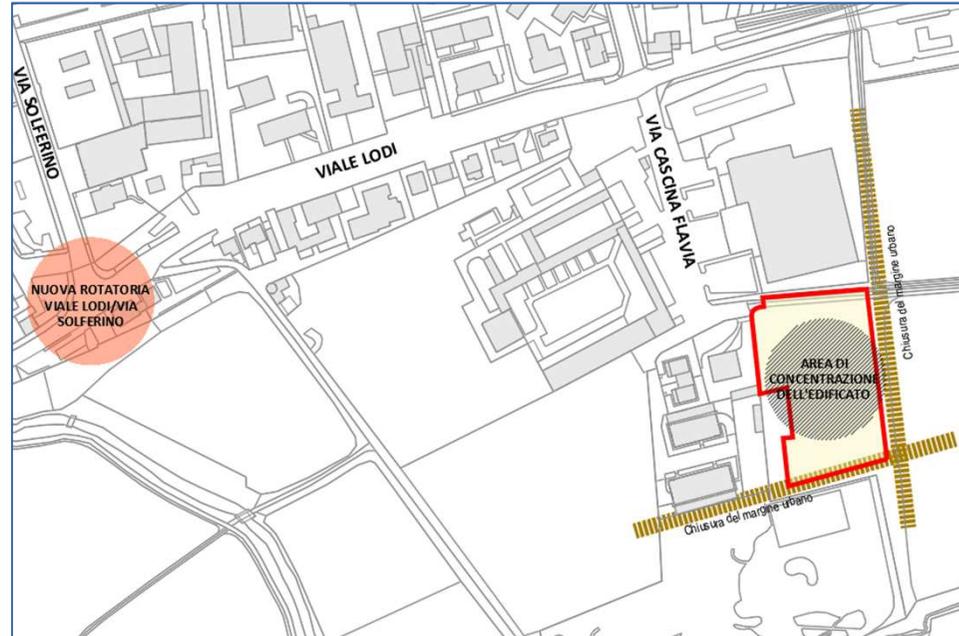
**L'intervento dovrà essere realizzato con la finalità di chiudere e meglio definire il margine urbano con la realizzazione di strutture vegetazionali pluristratificate distribuite linearmente e a carattere esclusivamente naturalistico, creando unità di transizione tra edificato e ambiti della Roggia Vernavola. Tali unità potrebbero essere realizzate concentrando la percentuale di aree verdi prevista lungo l'intero fronte est del comparto**

Al fine di contenere gli effetti attesi e per migliorare le prestazioni ambientali dell'intervento, è necessario:

- **realizzare di una fascia arboreo-arbustiva di almeno 20 m di profondità come fascia tampone e di mitigazione;**
- **mantenere le unità lineari arboree ed arbustive presenti ai margini dell'area di intervento;**
- **concentrare le superfici verdi definite dalla scheda del Piano Attuativo lungo l'intero margine orientale e settentrionale dell'area, in cui realizzare una densa piantagione arboreo-arbustiva pluristratificata con composizione strutturale e floristica di interesse naturalistico, tale da poter costituire unità di rilievo faunistico;**
- **prevedere una piantagione arborea perimetrale nell'area di previsto parcheggio, con finalità di riduzione dell'isola di calore e di drenaggio delle acque meteoriche.**

# INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

## PS\_06. Villa Flavia



### PIANO ATTUATIVO

#### INVARIANTI

L'attuazione è subordinata alla realizzazione a carico del soggetto attuatore di una **nuova rotatoria su Viale Lodi** per l'accesso a via Solferino, in sostituzione dell'impianto semaforico esistente.

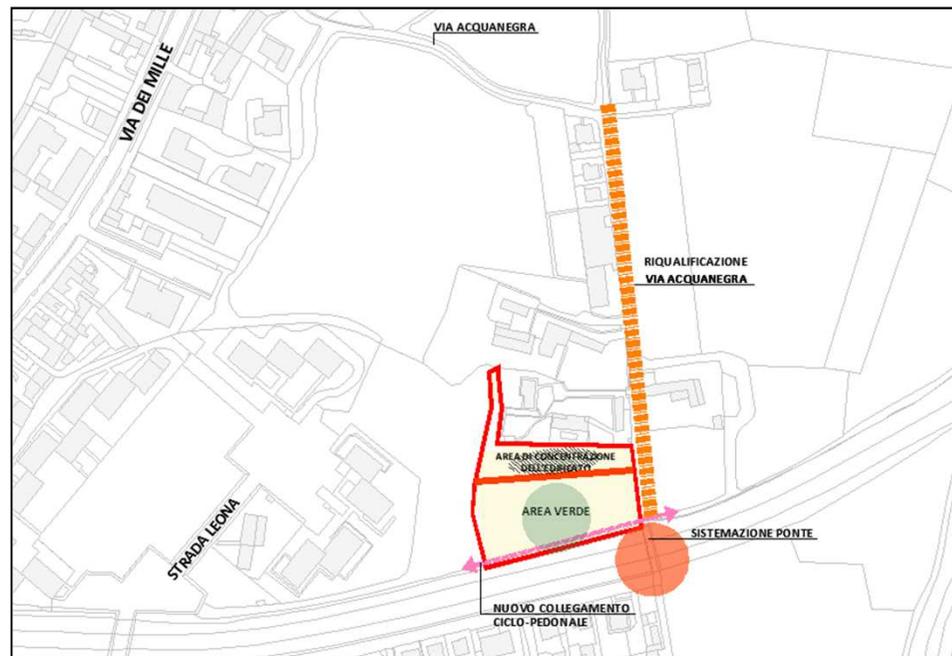
Tipologia di intervento: abitazioni mono/bifamigliari in analogia alla trasformazione urbanistica del comparto adiacente.

**L'intervento dovrà essere realizzato con la finalità di chiudere e meglio definire il margine urbano con la realizzazione di strutture vegetazionali pluristratificate distribuite linearmente e a carattere esclusivamente naturalistico, creando unità di transizione tra edificato e ambiti agricoli.**

Tale unità potrebbe essere realizzata concentrando la percentuale di aree verdi prevista lungo l'intero fronte est del comparto

# INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

## PS\_07. Gravellone



### PIANO ATTUATIVO - INVARIANTI

L'attuazione è subordinata:

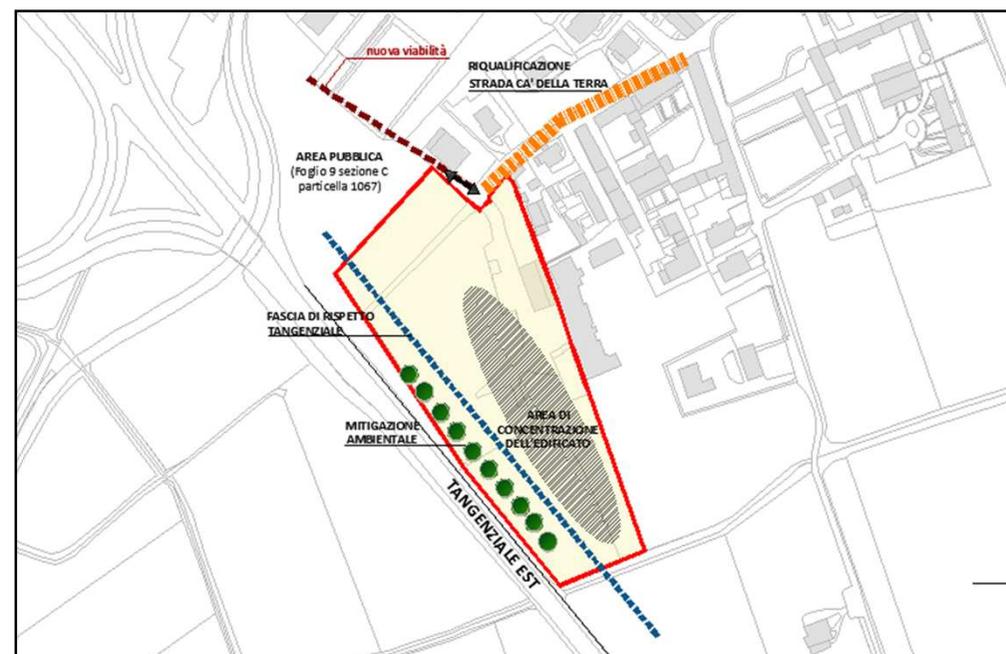
- alla concentrazione dell'edificato nel solo terzo settentrionale del comparto, **mantenendo i due terzi dell'area boschiva al centro e a sud lungo il Gravellone;**
- **alla sistemazione del ponte sul Gravellone di collegamento di via Acquaneгра o al versamento della somma corrispondente in caso di realizzazione dell'opera da parte dell'Amministrazione Comunale;**
- alla **realizzazione della pista ciclabile** a sud del comparto oltre agli interventi compensativi dell'area boschiva.

Al fine di contenere gli effetti attesi e per migliorare le prestazioni ambientali dell'intervento, è necessario:

- mantenere la concentrazione dell'edificato parallelamente al muro perimetrale della proprietà a confine nord dell'area;
- **evitare l'occupazione temporanea in fase di cantiere in altre porzioni del bosco esterne all'area di specifico insediamento;**
- **gli eventuali interventi di miglioramento forestale delle porzioni del bosco esterne all'area di specifico insediamento, attuati a compensazione per la trasformazione del bosco, non dovranno alterare l'attuale struttura esistente, ma rafforzarla;**
- prevedere un controllo di diffusione di specie vegetali esotiche ad elevata capacità invasiva (es. Ailanthus altissima, presente in zona) lungo i margini del cantiere edilizio, per tutta la sua durata e per una stagione vegetativa successiva.

# INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

## PS\_08. Cà della Terra



### PIANO ATTUATIVO

#### INVARIANTI

L'edificazione è subordinata:

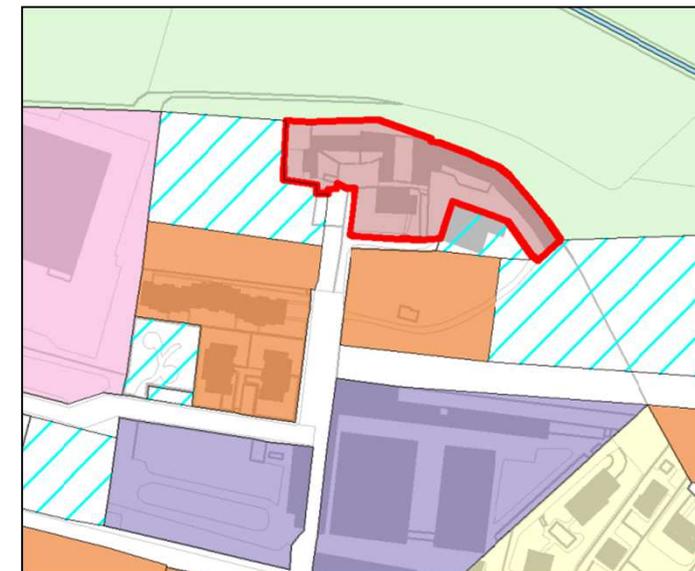
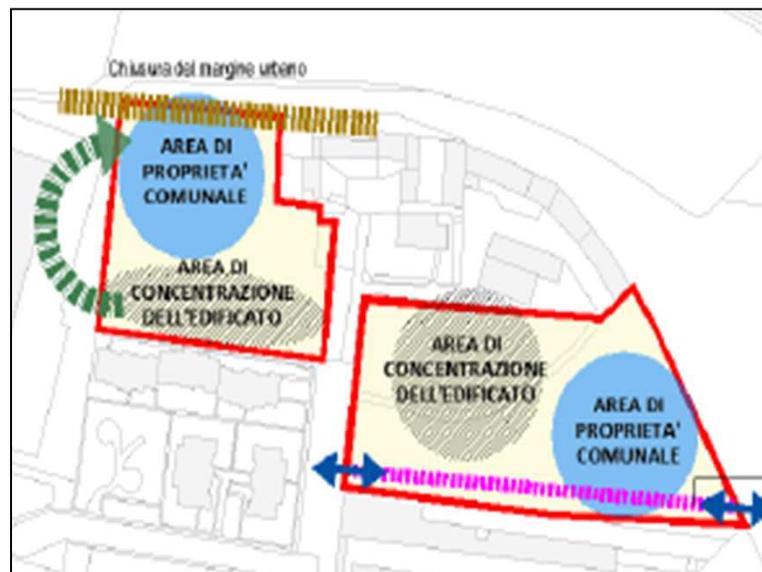
- alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale verso la tangenziale,
- alla realizzazione di una nuova viabilità di collegamento con il campo sportivo comunale,
- alla riqualificazione del tratto di Strada Ca' della Terra.

Nel caso di realizzazione di medie strutture di vendita è necessario la realizzazione di un nuovo collegamento alla tangenziale per evitare la connessione diretta con la viabilità interna a Cà della Terra.

L'intervento dovrà essere realizzato con la finalità di chiudere e meglio definire il margine urbano.

# INTERVENTI APPROVATI CON PRECEDENTI STRUMENTI URBANISTICI

## PDCA\_01. Cascina Giulia



**Piano delle Regole VIGENTE**

**Permesso di costruire convenzionato**

### INVARIANTI

L'attuazione è subordinata al **completamento della viabilità** in proseguimento con la via Eva Mameli Calvino ed alla **sistemazione a verde delle aree di proprietà comunale.**

Qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed i propri aventi causa la manutenzione decennale delle aree verdi secondo il disciplinare manutentivo in uso all'AC, è concesso un incremento dell'IT di 0,1 mq/mq per destinazione a Servizi per l'abitare di cui all'art.6 delle NTA del PDS con funzioni ricomprese al punto 2 dell'allegato B) delle NTA medesime.

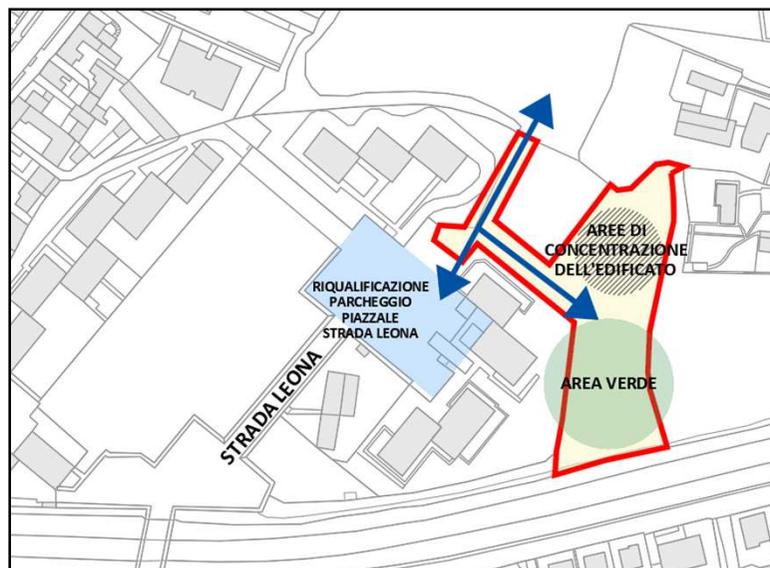
E' ammessa la ridefinizione dell'area di concentrazione dell'edificato, per il comparto Est, anche mediante permuta delle aree comunali, al fine di una migliore definizione progettuale in virtù della **realizzazione dell'edificato a chiusura del margine urbano.**



**Proprietà comunali**

# INTERVENTI APPROVATI CON PRECEDENTI STRUMENTI URBANISTICI

## PAA\_01. Cascina Leona



**Piano delle Regole VIGENTE**

**Permesso di costruire convenzionato**

### INVARIANTI

L'attuazione è subordinata al **completamento della viabilità** in proseguimento con la via Eva Mameli Calvino ed alla **sistemazione a verde delle aree di proprietà comunale.**

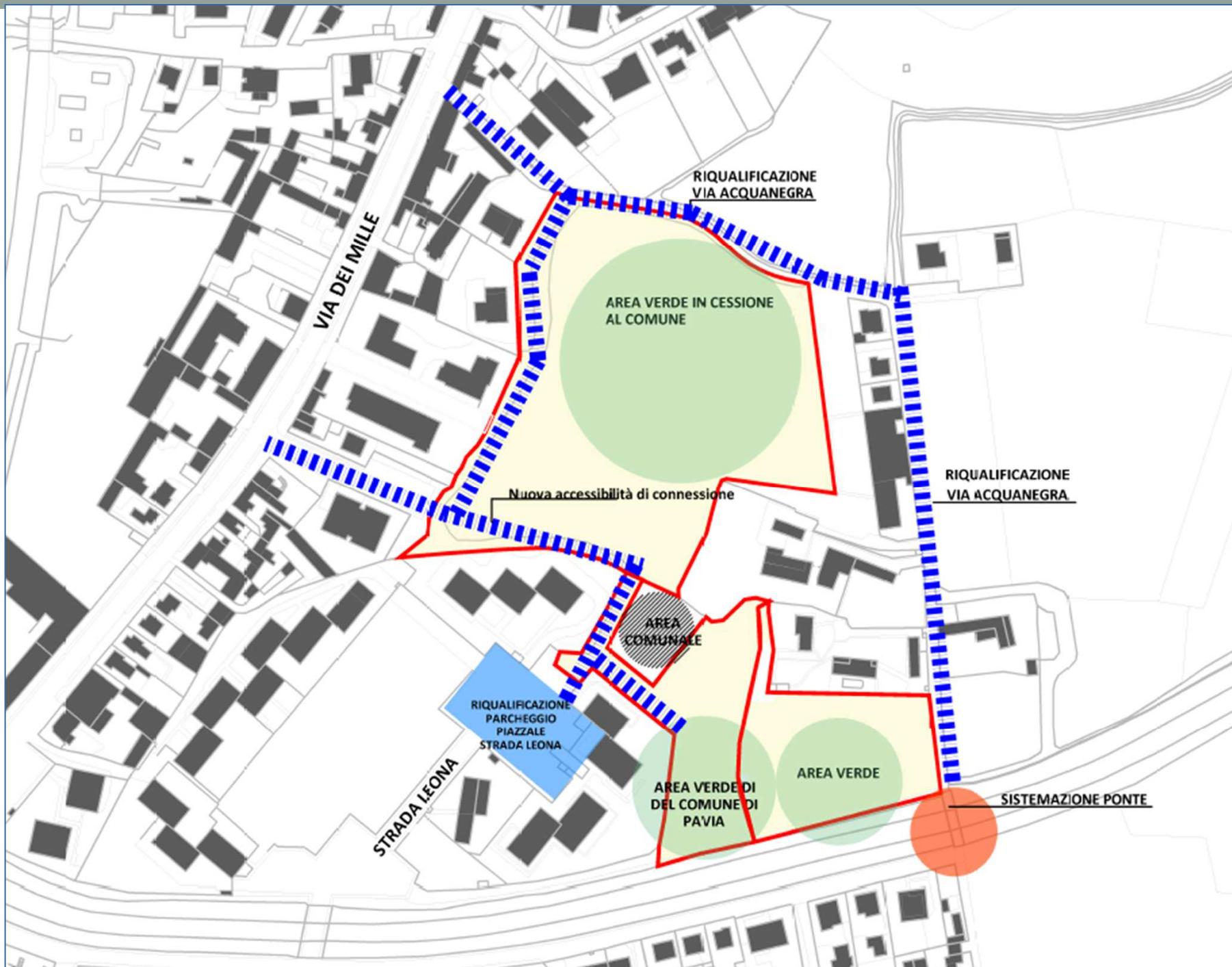
Qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed i propri aventi causa la manutenzione decennale delle aree verdi secondo il disciplinare manutentivo in uso all'AC, è concesso un incremento dell'IT di 0,1 mq/mq per destinazione a Servizi per l'abitare di cui all'art.6 delle NTA del PDS con funzioni ricomprese al punto 2 dell'allegato B) delle NTA medesime.

E' ammessa la ridefinizione dell'area di concentrazione dell'edificato, per il comparto Est, anche mediante permuta delle aree comunali, al fine di una migliore definizione progettuale in virtù della **realizzazione dell'edificato a chiusura del margine urbano.**

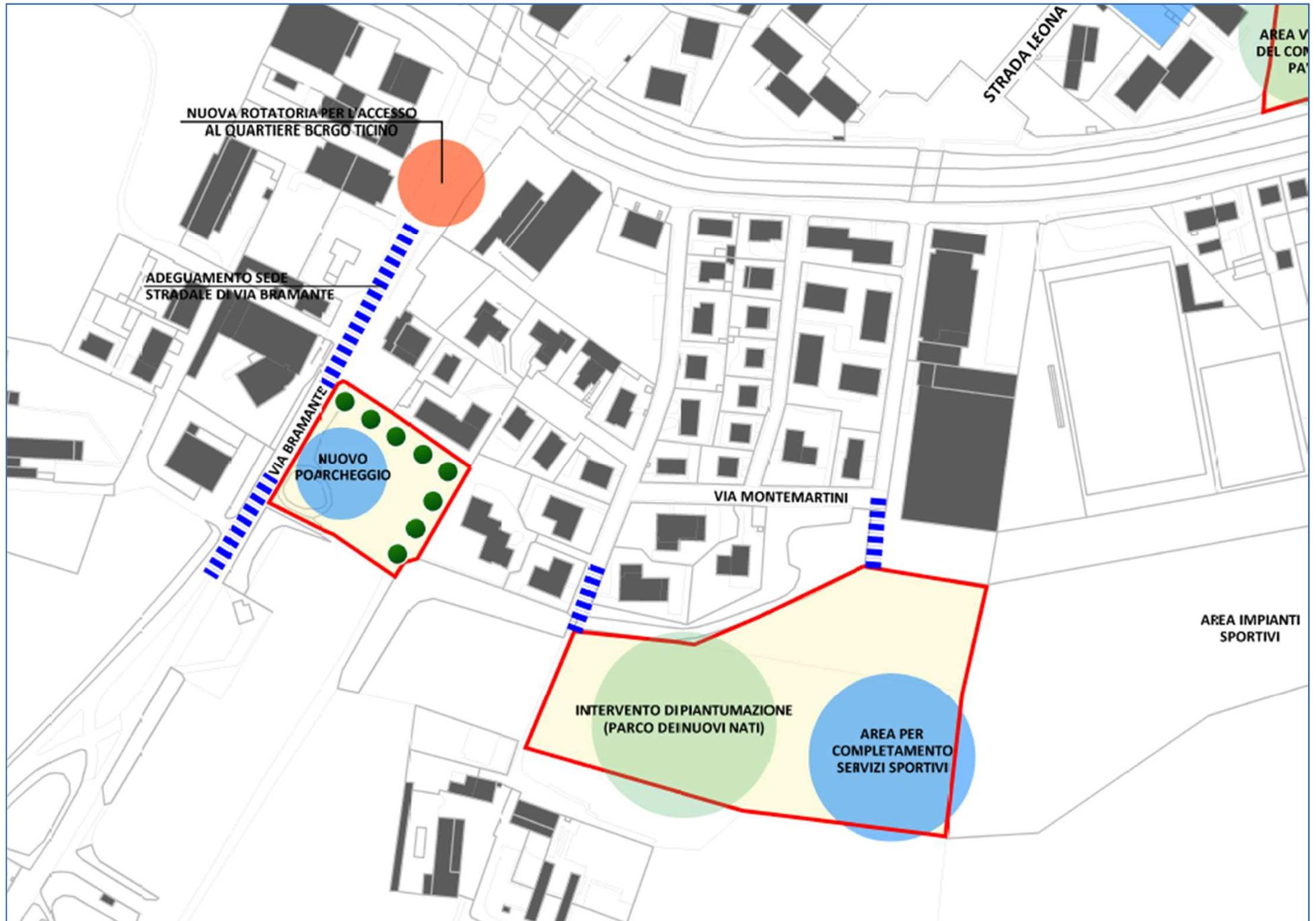


**Proprietà comunali**

# SERVIZI A VERDE E LE OPERE IN BORGO TICINO



# SERVIZI A VERDE E LE OPERE IN BORGO TICINO

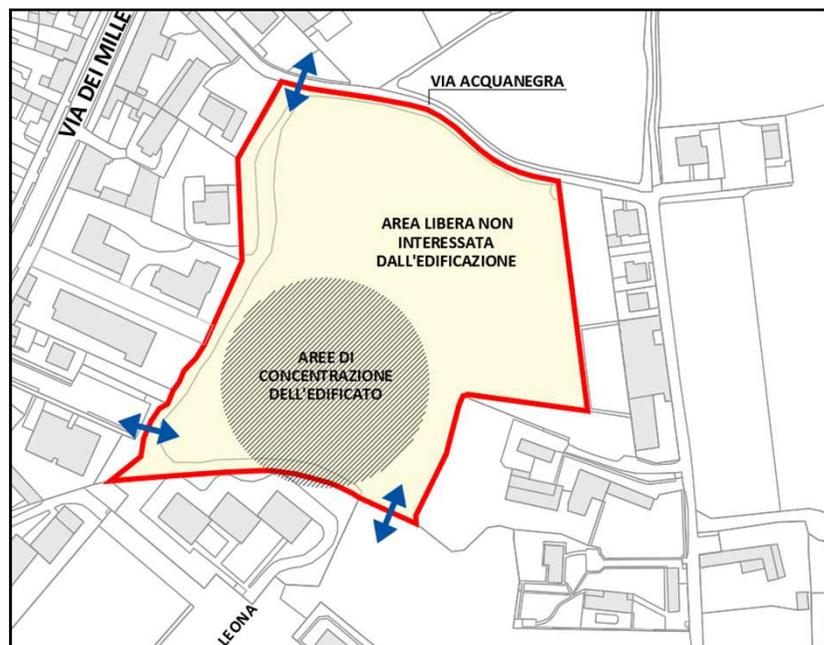


# INTERVENTI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO

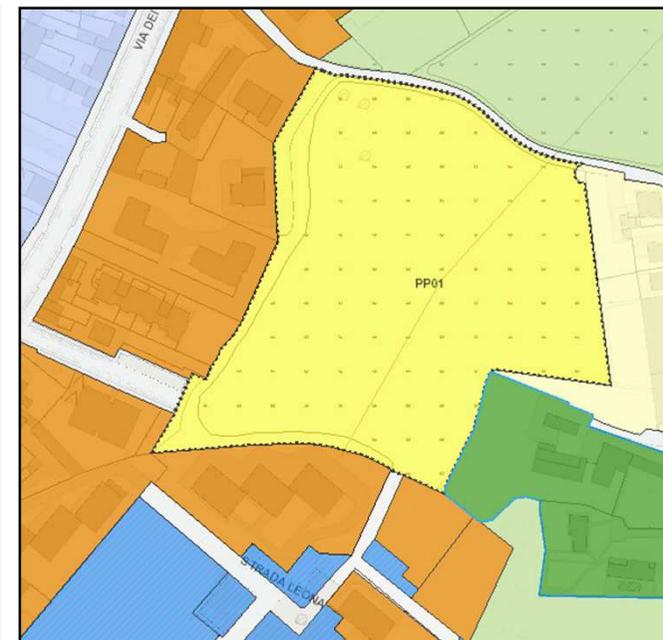
## PDC\_01. VIA ACQUANEGRA



Permesso di costruire convenzionato



## Piano delle Regole VIGENTE



## PRG efficace dal 2003 al 2013



## INVARIANTI

Realizzazione anche in diverse fasi funzionali di una nuova viabilità che congiunga Strada Leona con Via Acquaneгра, realizzando le opportune connessioni, anche ciclopedonali, con la Via Dei Mille. **L'attuazione è subordinata alla cessione della nuova viabilità e dell'area libera non interessata dall'edificazione dei nuovi edifici.**

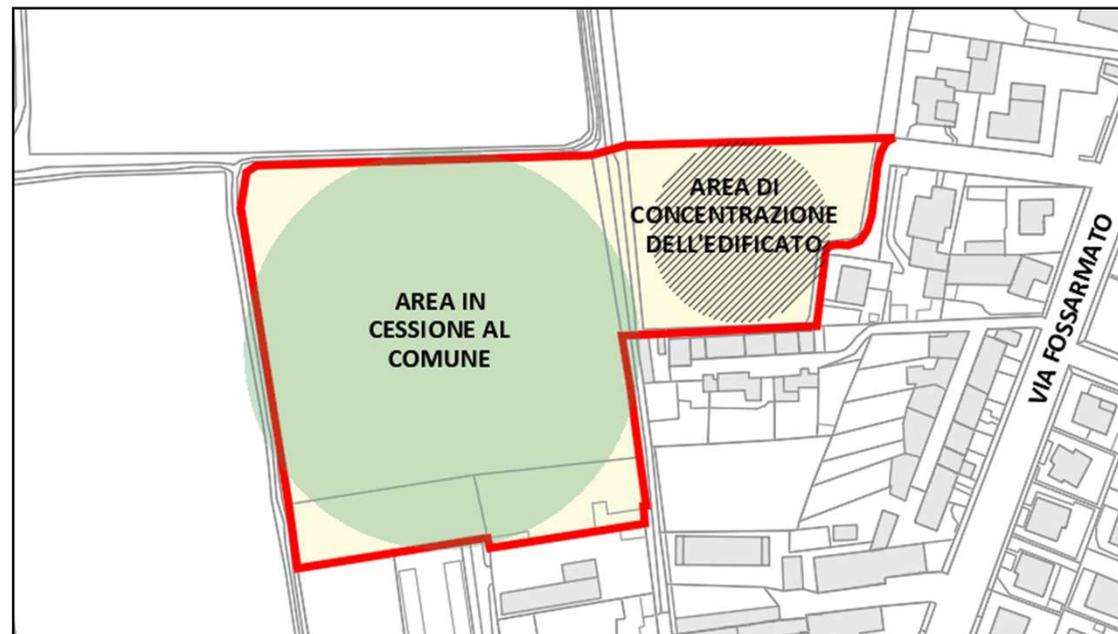
L'intervento, potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa dimostrazione dell'autonoma attuazione dei restanti comparti, al fine di garantirne le possibilità edificatorie.

**L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere realizzata nella parte sud ed est dell'ambito in coerenza con la nuova viabilità di quartiere e lungo le aree limitrofe attualmente edificate.**

La nuova accessibilità di quartiere dovrà essere realizzata nella parte ovest del comparto in adiacenza del tessuto consolidato esistente.

# INTERVENTI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO

## PDC\_02. FOSSARMATO



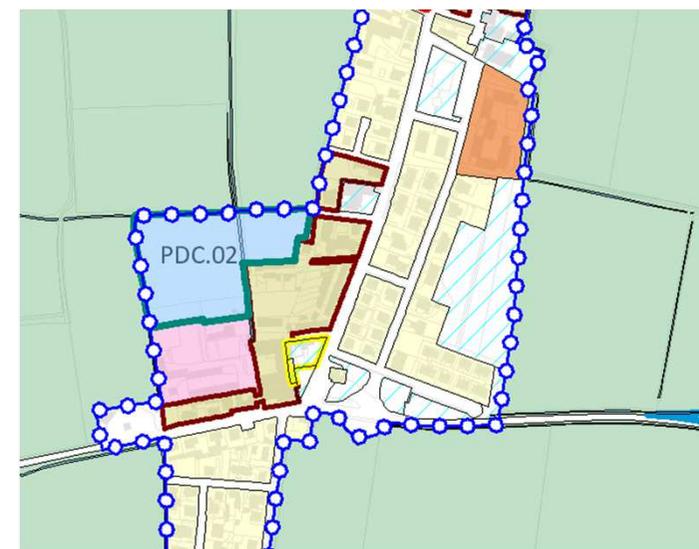
Permesso di costruire convenzionato

### INVARIANTI

L'attuazione è subordinata alla cessione delle aree interne al comparto non costituenti aree di concentrazione dell'edificato.

Qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed i propri aventi causa la manutenzione decennale delle aree verdi secondo il disciplinare manutentivo in uso all'AC, è concesso un incremento dell'IT di 0,1 mq/mq per destinazione a Servizi per l'abitare di cui all'art.6 delle NTA del PDS con funzioni ricomprese al punto b) dell'allegato B) delle NTA medesime.

### Piano delle Regole



# INTERVENTI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO

## PDC\_03. Molino tre Mole



**Proprietà comunali**

### Permesso di costruire convenzionato - INVARIANTI

L'attuazione è subordinata:

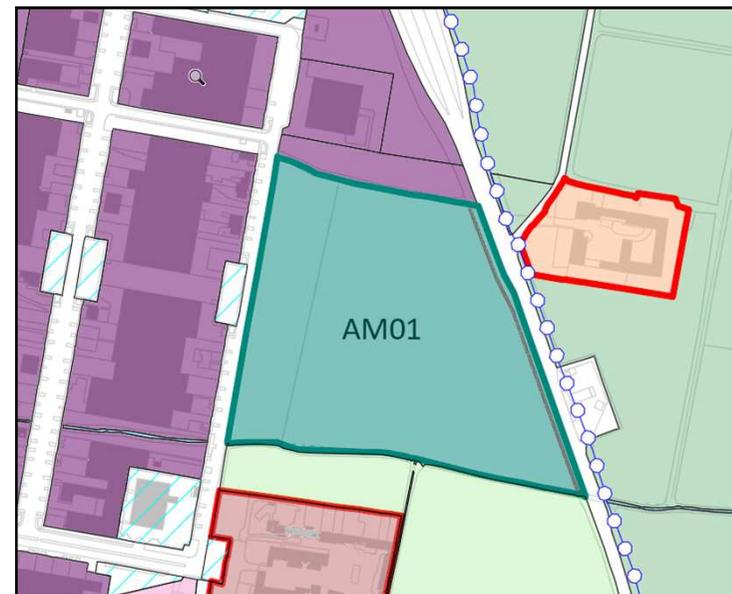
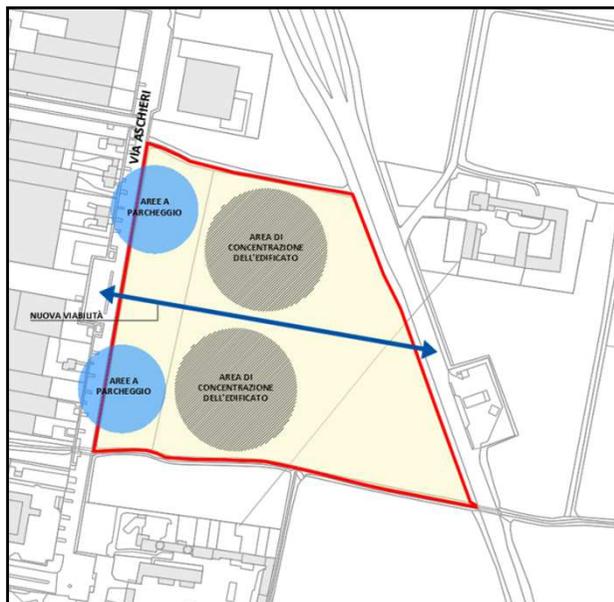
- alla **cessione delle area ad est del comparto adiacente all'area di proprietà comunale**,
- alla manutenzione e miglioramento delle aree comunali adiacenti al comparto;
- alla **realizzazione di un percorso ciclopedonale ad anello dell'intero comparto con obblighi manutentivi a carico del soggetto attuatore**;
- **opere di arredo urbano in via Molino Tre Mole** (rifacimento staccionata, riqualificazione del percorso ciclopedonale, sistemazione scarpata). Il tracciato ciclopedonale ad anello deve essere realizzato nelle porzioni del comparto prive di vegetazione arboreo-arbustiva per evitare eventuali alterazioni di unità ecosistemiche consolidate nell'ambito vallivo della R. Vernavola.

Qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed i propri aventi causa la manutenzione decennale delle aree verdi secondo il disciplinare manutentivo in uso all'AC, è concesso un incremento dell'IT di 0,1 mq/mq per destinazione a Servizi per l'abitare di cui all'art.6 delle NTA del PDS con funzioni ricomprese al punto b) dell'allegato B) delle NTA medesime.

**Al fine di contenere gli effetti attesi e per migliorare le prestazioni ambientali dell'intervento, gli interventi di infrastrutturazione a fini fruitivi dovranno evitare trasformazioni significative dei luoghi, nonché evitare la perdita di microhabitat presenti nell'ambito vallivo della R. Vernavola.**

# INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE

## AM\_01. VIA ASCHIERI



**Piano delle Regole**

### PIANO ATTUATIVO

### INVARIANTI

**L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere realizzata nella parte ovest dell'ambito in adiacenza della via Aschieri, fatta salva la possibilità di realizzare parcheggi a confine con la viabilità esistente.**

**L'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di mitigazione verso la cascina confinante a sud del comparto.**

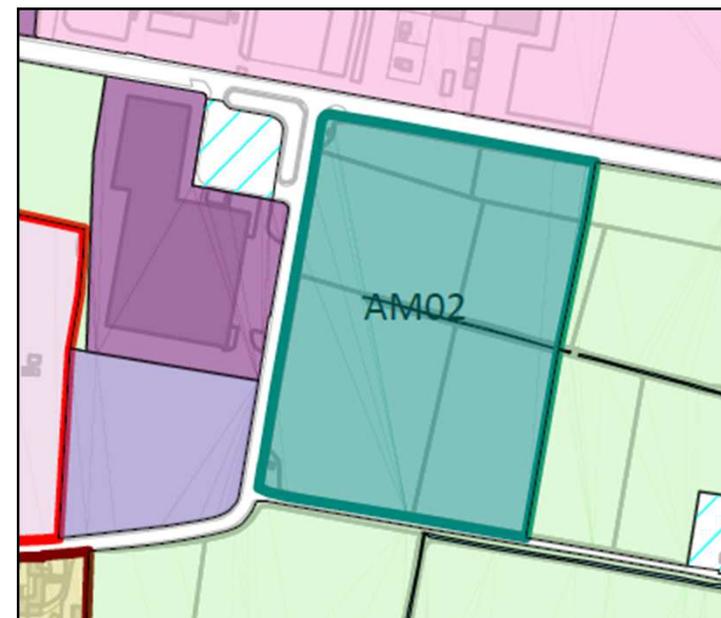
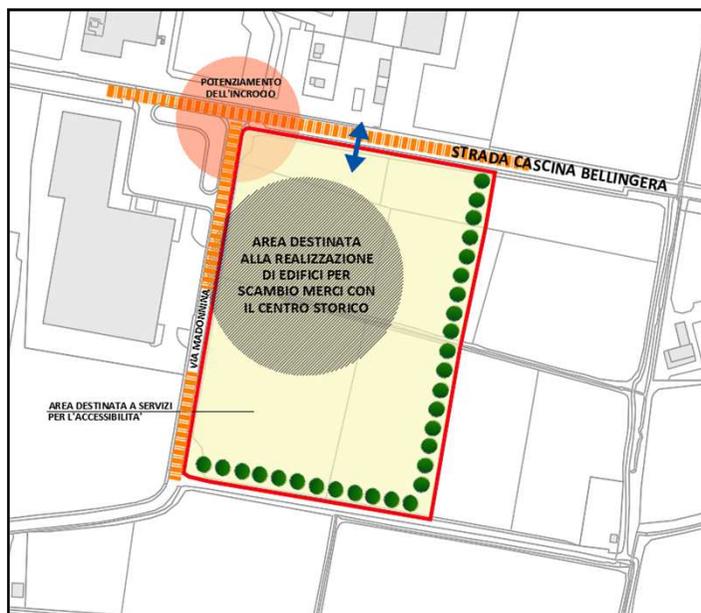
E' ammessa la realizzazione di una nuova accessibilità verso la tangenziale da definire con ANAS/Provincia.

L'intervento potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa approvazione di una Convenzione Quadro ex art. 4 c.1 lettera d) delle norme di attuazione del PDR che dimostri l'autonoma attuazione e le possibilità edificatorie dei restanti comparti.

I servizi ecosistemici sono rivolti prioritariamente alla gestione sostenibile delle acque meteoriche al contenimento dell'effetto di isola di calore e solo in secondo luogo alla mitigazione percettiva dalla tangenziale. Le nuove strutture ecosistemiche devono essere realizzate anche lungo la viabilità interna di servizio, nelle aree a parcheggio e attorno ai fabbricati.

# INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE

## AM\_02. STRADA BELLINGERA



**Piano delle Regole**

### PIANO ATTUATIVO

#### INVARIANTI

L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere realizzata nella parte ovest dell'ambito in adiacenza della Strada Bellingera.

L'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di mitigazione anche in aree extra-comparto e la realizzazione di un centro di scambio merci per l'ultimo miglio di SL non superiore a 15.000 mq.

Sono richieste, inoltre, opere di potenziamento dell'incrocio tra Strada Bellingera e la tangenziale Est.

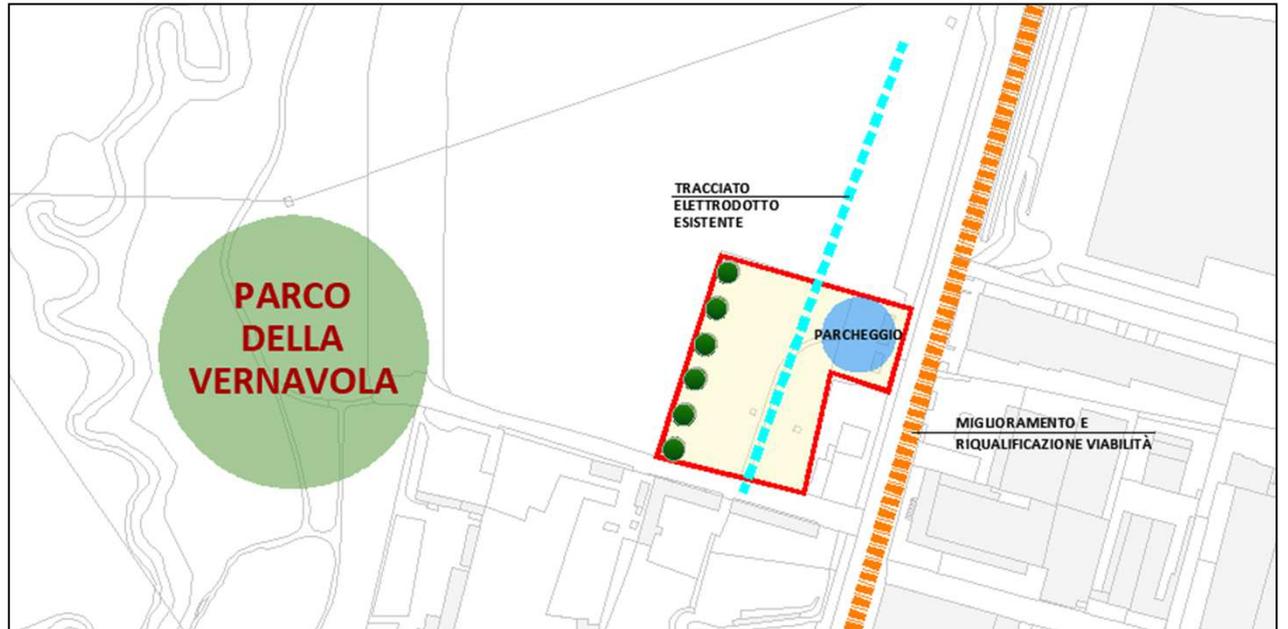
L'intervento potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa approvazione di una Convenzione Quadro ex art. 4 c.1 lettera d) delle norme di attuazione del PDR che dimostri l'autonoma attuazione dei restanti comparti e le possibilità edificatorie.

# INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE

## AM\_03. Vigentina\_1



PIANO ATTUATIVO



### INVARIANTI

L'attuazione è subordinata alla realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di:

- **nuovo accesso al Parco della Vernavola** e parcheggio con almeno 10/15 posti auto ceduti o asserviti all'uso pubblico e destinati a tale funzione;
- **opere di miglioramento forestale del Parco della Vernavola** da concordare con l'Amministrazione Comunale per un superficie pari a 1,5 volte la superficie del comparto;
- eventuale spostamento/interramento dell'elettrodotto in relazione al parere favorevole del gestore della linea elettrica e di ARPA.

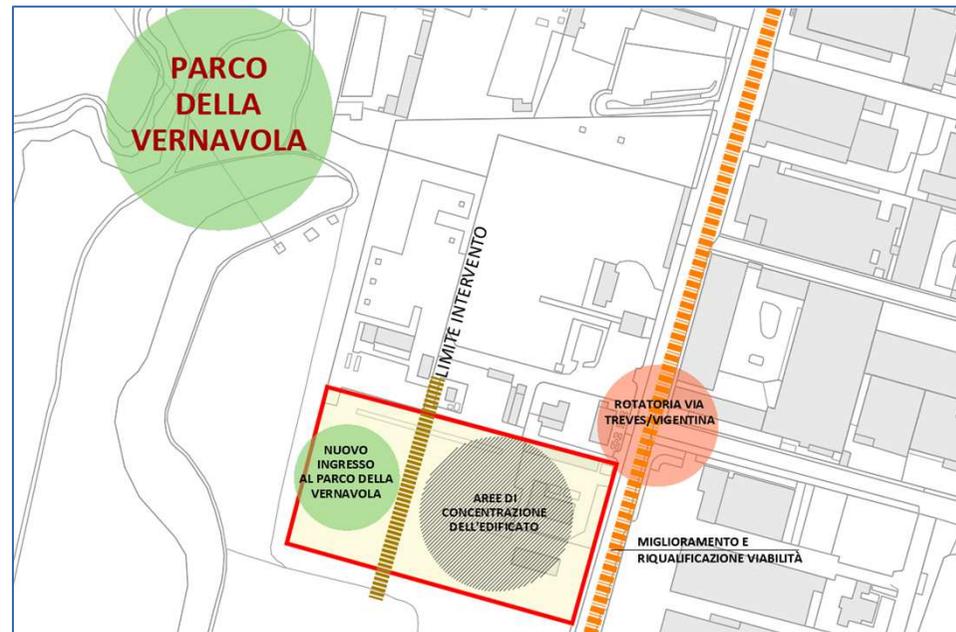
Inoltre dovrà essere minimizzato l'impatto sul territorio e sul parco della Vernavola, assicurando un'efficace inserimento paesaggistico del nuovo intervento con la **creazione di un'adeguata fascia di mitigazione verso la ZNP.**

L'intervento dovrà essere preventivamente sottoposto a parere del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Al fine di contenere gli effetti attesi e per migliorare le prestazioni ambientali dell'intervento, l'attuazione dell'intervento dovrà essere condizionato agli esiti di specifiche indagini di misurazione e simulazione in relazione all'intervento previsto dei valori di campo elettrico e di induzione magnetica da rapportare ai limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione definiti dalla normativa al momento vigente

# INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE

## AM\_04. Vigentina\_2



### PIANO ATTUATIVO

### INVARIANTI

L'attuazione è subordinata:

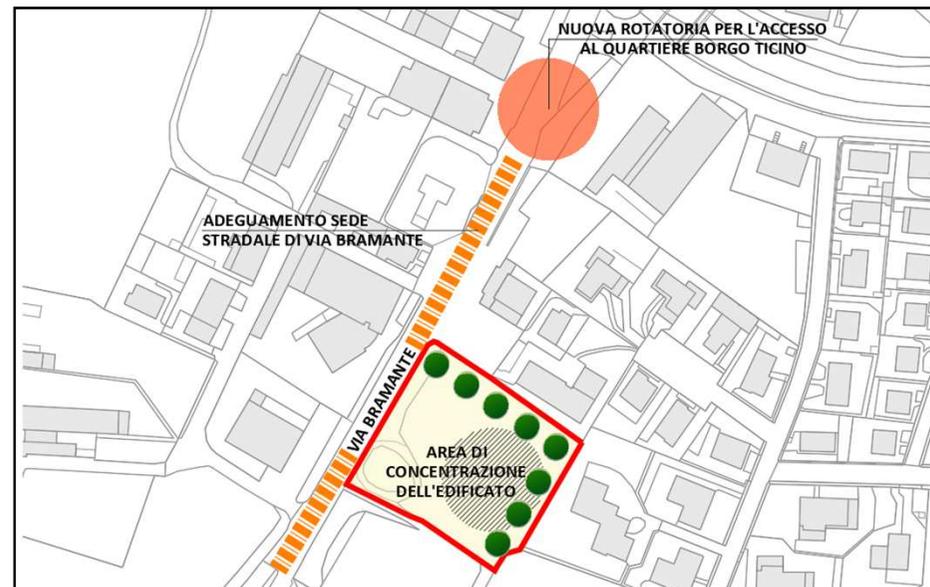
- alla realizzazione di opere di miglioramento della viabilità sull'intero asse di via Vigentina comprensive di realizzazione di rotatoria Via Treves/Vigentina
- alla realizzazione di barriera vegetale (viale alberato) lungo la via Vigentina dall'inizio sino alla rotatoria della Casa Circondariale, ivi compresa la riqualificazione dei marciapiedi e l'abbattimento barriere architettoniche.

Inoltre dovrà essere minimizzato l'impatto sul territorio e sul parco della Vernavola, assicurando un'efficace inserimento paesaggistico del nuovo intervento.

Al fine di contenere gli effetti attesi e per migliorare le prestazioni ambientali dell'intervento, l'attuazione dell'intervento dovrà essere condizionato agli esiti di specifiche indagini di misurazione e simulazione in relazione all'intervento previsto dei valori di campo elettrico e di induzione magnetica da rapportare ai limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione definiti dalla normativa al momento vigente.

# INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE

## AM\_05. VIA BRAMANTE

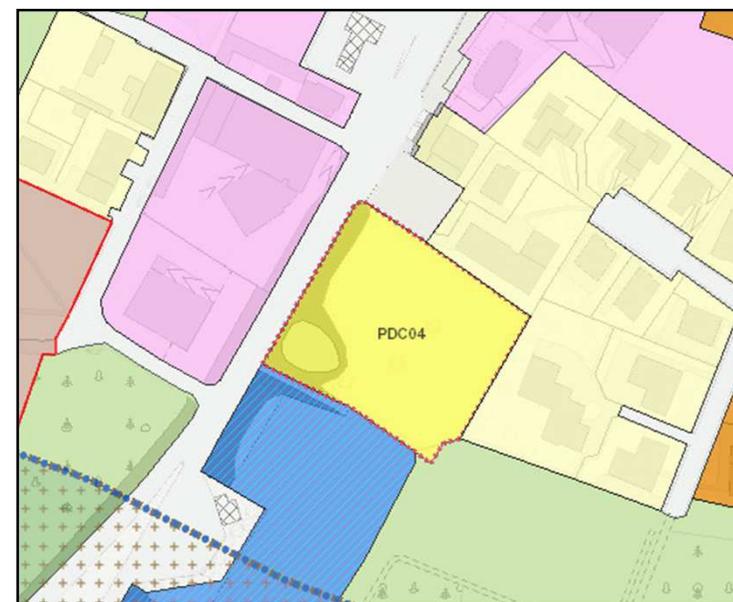


### PIANO ATTUATIVO

#### INVARIANTI

L'attuazione è subordinata alla realizzazione a carico del soggetto attuatore di:

- **un parcheggio ceduto o asservito all'uso pubblico** sulle restanti aree del comparto;
- delle necessarie **opere di adeguamento della sede stradale di Via Bramante**;
- **nuova rotatoria per l'accesso al quartiere Borgo Ticino**, in luogo dell'incrocio semaforizzato Via Dei Mille/Via Giulietti; nel caso la rotatoria sia realizzata dalla Pubblica Amministrazione o da altri soggetti verranno concordate con l'amministrazione altre opere di pari entità;
- **mitigazione verso i tessuti residenziali esistenti**;
- i fronti verdi previsti per l'intervento dovranno essere realizzati con dense unità lineari arboree ad elevata altezza.



**Piano delle Regole VIGENTE**