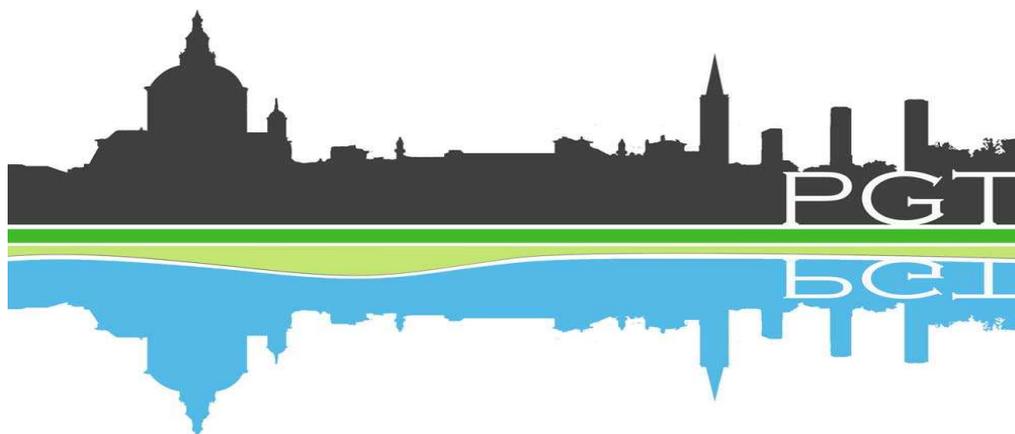




COMUNE DI PAVIA

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



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 15/07/2013

Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 16/05/2017

Adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del ____

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del ____

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato C

Schede Attuative

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

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento: Ing. Alberto Lanati

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

SOMMARIO

INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE	5
PDCP_01.CASERMA ROSSANI	7
PDCP_02. EX CASERMA DI VIA TASSO.....	11
PDCP_03.VIALE NAZARIO SAURO	13
INTERVENTI PER IL RINNOVAMENTO URBANO	17
PA_01. VIALE CAMPARI.....	19
PA_02. VIA CIAPESSONI	22
INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI	25
PS_01. VIA MARANGONI.....	27
PS_02. VIA FRANCAVA	29
PS_03. VIALE CREMONA	32
PS_04. BORGO TICINO	35
PS_05. MIRABELLO NORD	38
PS_06. VILLA FLAVIA	41
PS_07. GRAVELLONE	42
PS_08. CA' DELLA TERRA	44
INTERVENTI APPROVATI CON PRECEDENTI STRUMENTI URBANISTICI	49
PDCA_01. CASCINA GIULIA	51
PAA_01. CASCINA LEONA.....	53
INTERVENTI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO	55
PDC_01. VIA ACQUANEGRA	57
PDC_03. FOSSARMATO	60
PDC_04. MOLINO TRE MOLE	60
INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE.....	65
AM_01. VIA ASCHIERI.....	67
AM_02. STRADA BELLINGERA	70
AM_03. VIGENTINA_1.....	73
AM_04. VIGENTINA_2.....	75
AM_05. VIA BRAMANTE.....	76

INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE



Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
Localizzazione	Via Riviera n° 20-24
Superficie fondiaria	33.200 mq
Vincoli	Area soggetta a vincolo diretto emanato in data 20/01/2011 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali
NTA PdR	Art. 10
It (mq/mq)	0,60 mq/mq massimo, nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a 0,60 mq/mq, nel caso di demolizione e ricostruzione.
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
H max (piani fuori terra)	5 piani - fino a 6 piani nella parte sud del comparto
Aree verdi	Minimo 30% St
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

DESCRIZIONE

L'ambito costituito dal comparto militare della Caserma Rossani è collocato lungo la via Riviera, a confine con la linea ferroviaria Milano-Genova, e comprende il nucleo storico dei chiostri e gli edifici del Monastero

di S. Salvatore di grande interesse architettonico; capannoni, magazzini e tettoie nella parte retrostante verso la ferrovia, un'area libera incolta con andamento scosceso.

Il nucleo storico sottoposto a vincolo di tutela monumentale, la cui fondazione originaria risale al 657 con successive trasformazioni nel periodo tra 1458 ed il 1511, è composto da due chiostri principali attorno ai quali si sviluppano edifici composti da due piani fuori terra.

Per i vincoli esistenti, l'area gode oggi di una scarsa accessibilità e visibilità pur trovandosi a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria e dal centro storico di Pavia.

L'unico accesso viabilistico esistente oggi è da Via Riviera lungo i confini della chiesa di San Salvatore attraverso una strada sterrata.

La consistenza edilizia al contorno è compatta, di altezza compresa tra i 9-18 metri, caratterizzata da un mix di residenza e commerciale-terziario.

INVARIANTI

Il recupero dell'area dovrà prevedere l'apertura dei fronti urbani mediante percorsi pedonali e la riqualificazione e la rifunzionalizzazione dei chiostri 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.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

L'intervento dovrà ricomporre in un disegno unitario il comparto soprattutto attraverso il ridisegno degli spazi pubblici; gli edifici realizzati nella seconda metà del '900 potranno essere demoliti recuperando le volumetrie in nuovi edifici coerenti il tessuto edilizio esistente.

Eventuali nuovi interventi edilizi dovranno lasciare intatta la zona vincolata dei chiostri e della chiesa ripulendola dalle superfetazioni esistenti che oggi ne ostacolano la completa percezione.

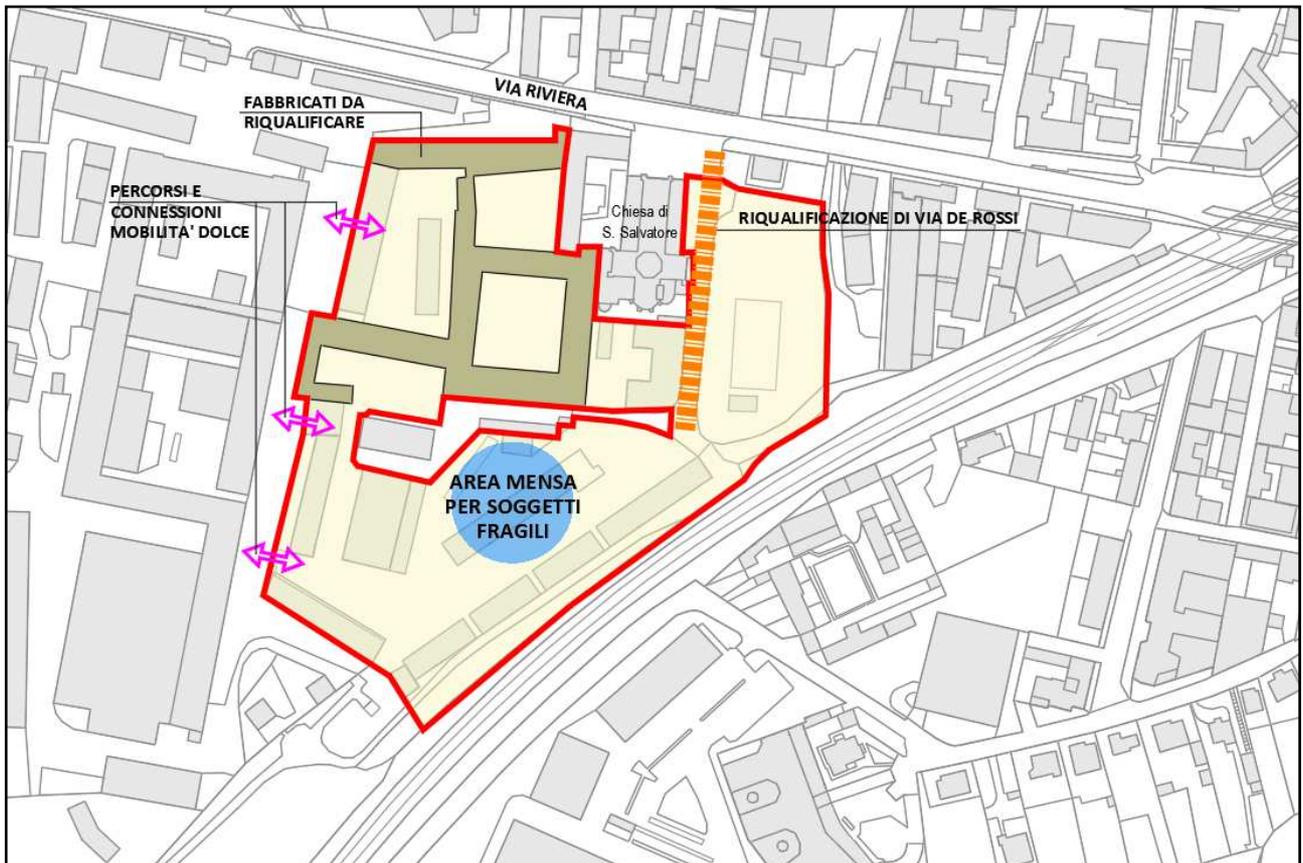
Dovranno essere salvaguardate le possibilità di connessione con la nuova viabilità dell'area di trasformazione dell'Arsenale.

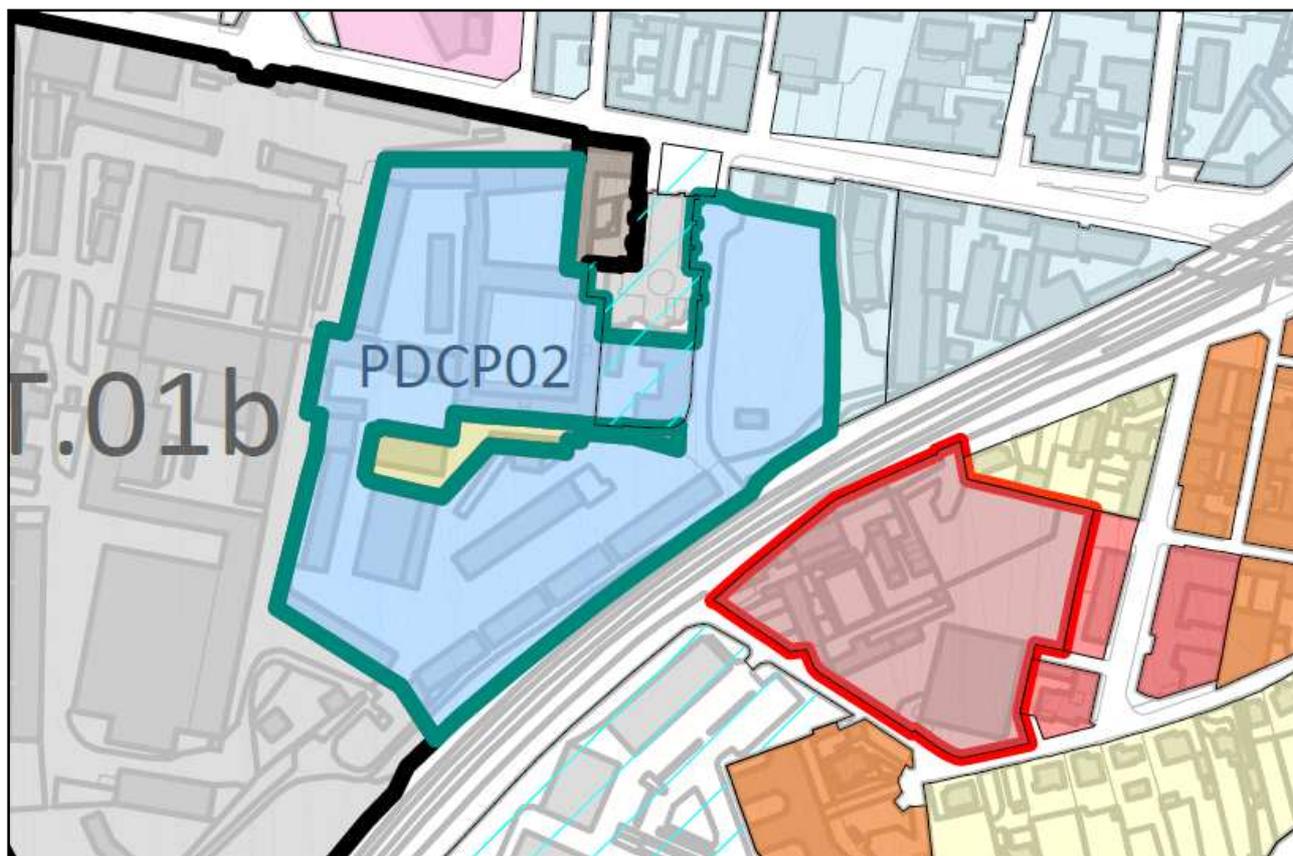
Si ritiene che per rafforzare il sistema ecologico locale si debba armonizzare gli interventi di ambientalizzazione con quelli del limitrofo ambito di trasformazione.

Mantenere, nella porzione edificabile a est, le unità vegetazionali presenti sul versante morfologico posto al margine orientale di via De Rossi verso la linea ferroviaria e limitare, ove possibile, l'eliminazione delle unità vegetazionali integrandole nei nuovi progetti edilizi

Allo scopo di attivare progetti pilota incentrati su processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, è consentita, per una sola volta e previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea degli edifici, per funzioni non escluse, ai sensi dell'art. 61 delle NTA del Piano delle Regole e dell'art. 51-bis della L.R. 12/2005

SCHEMA DI PROGETTAZIONE





PDCP_02. EX CASERMA DI VIA TASSO



Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
Localizzazione	Via Alzaia - Via Tasso n° 2
Superficie del comparto	22.500 mq
Vincoli	Ex Magazzini di Porta Cairoli soggetti a vincolo diretto emanato in data 23/10/1997 dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali Archivio Vincoli n. 186
NTA PdR	art. 10
It (mq/mq)	0,60 mq/mq massimo, nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a 0,60 mq/mq, nel caso di demolizione e ricostruzione.
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
H max (piani fuori terra)	7 piani.
Aree Verdi	Minimo 30% St
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

DESCRIZIONE

L'area ex militare è situata a nord del centro storico, affaccia sul Naviglio fronteggiando il Borgo Calvenzano ed è delimitata a sud e nord dalla viabilità pubblica.

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.

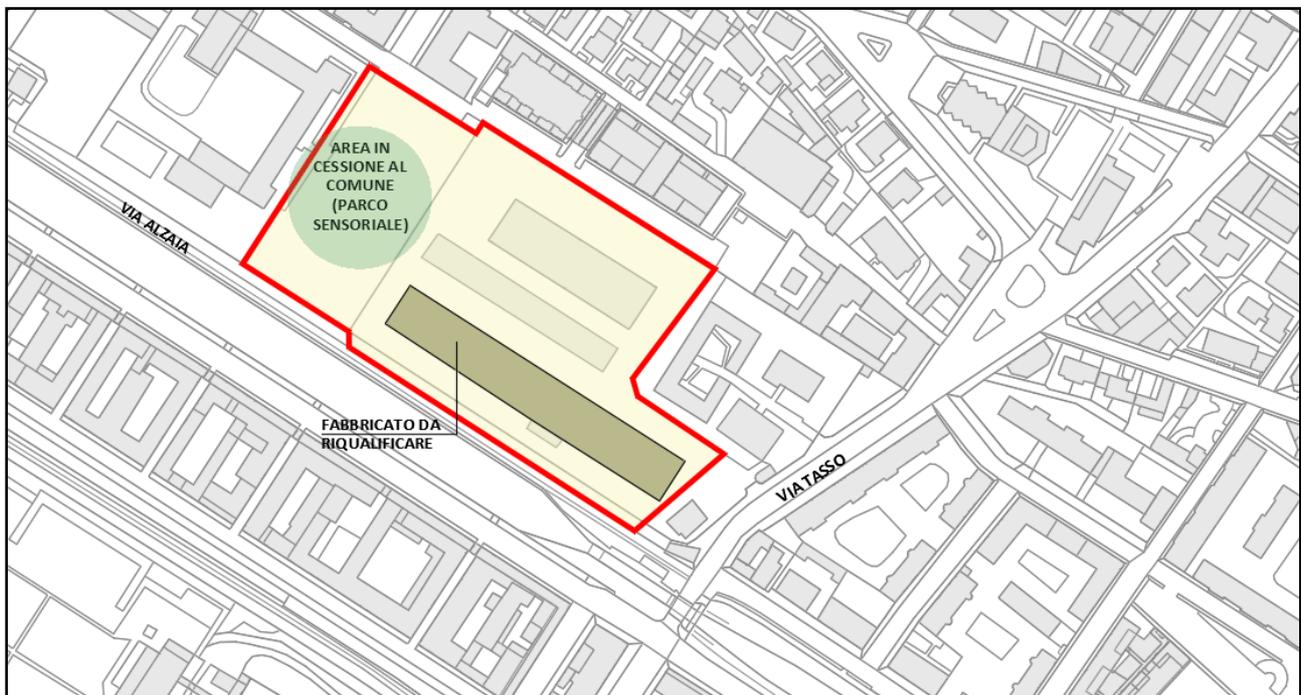
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

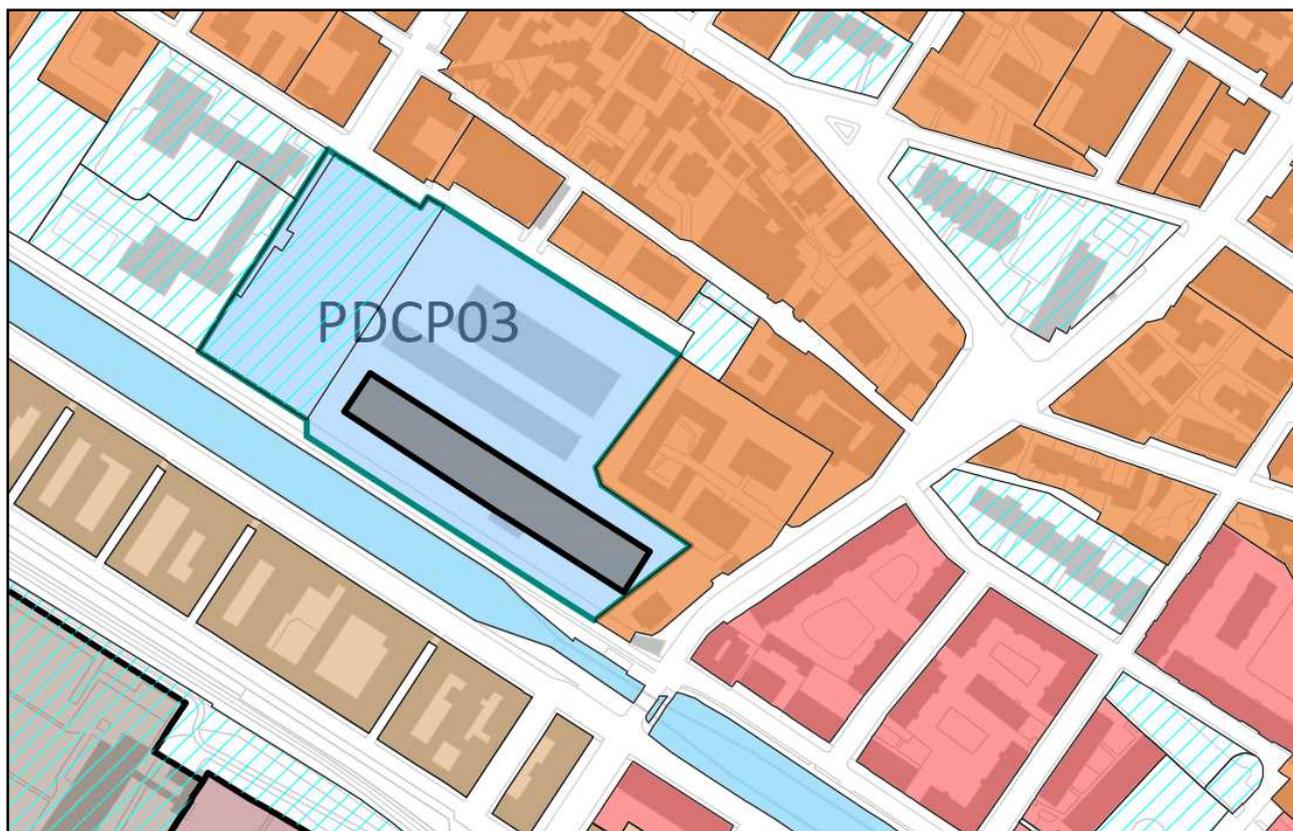
L'intervento dovrà prevedere il collegamento con il Parco Sensoriale di via Simonetta e la sua sistemazione e la valorizzazione delle connessioni con l'alzaia del Naviglio Pavese.

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

Allo scopo di attivare progetti pilota incentrati su processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, è consentita, per una sola volta e previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea degli edifici, per funzioni non escluse, ai sensi dell'art. 61 delle NTA del Piano delle Regole e dell'art. 51-bis della L.R. 12/2005.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE







Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
Localizzazione	Viale Nazario Sauro
Superficie del comparto	10.700 mq
NTA PdR	art. 10
It (mq/mq)	0,60 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	8 piani
Deve essere garantito il mix funzionale ovvero la presenza di almeno tre funzioni prevalenti (come declinate dalle NTA del Piano delle Regole).	
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, , D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

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.

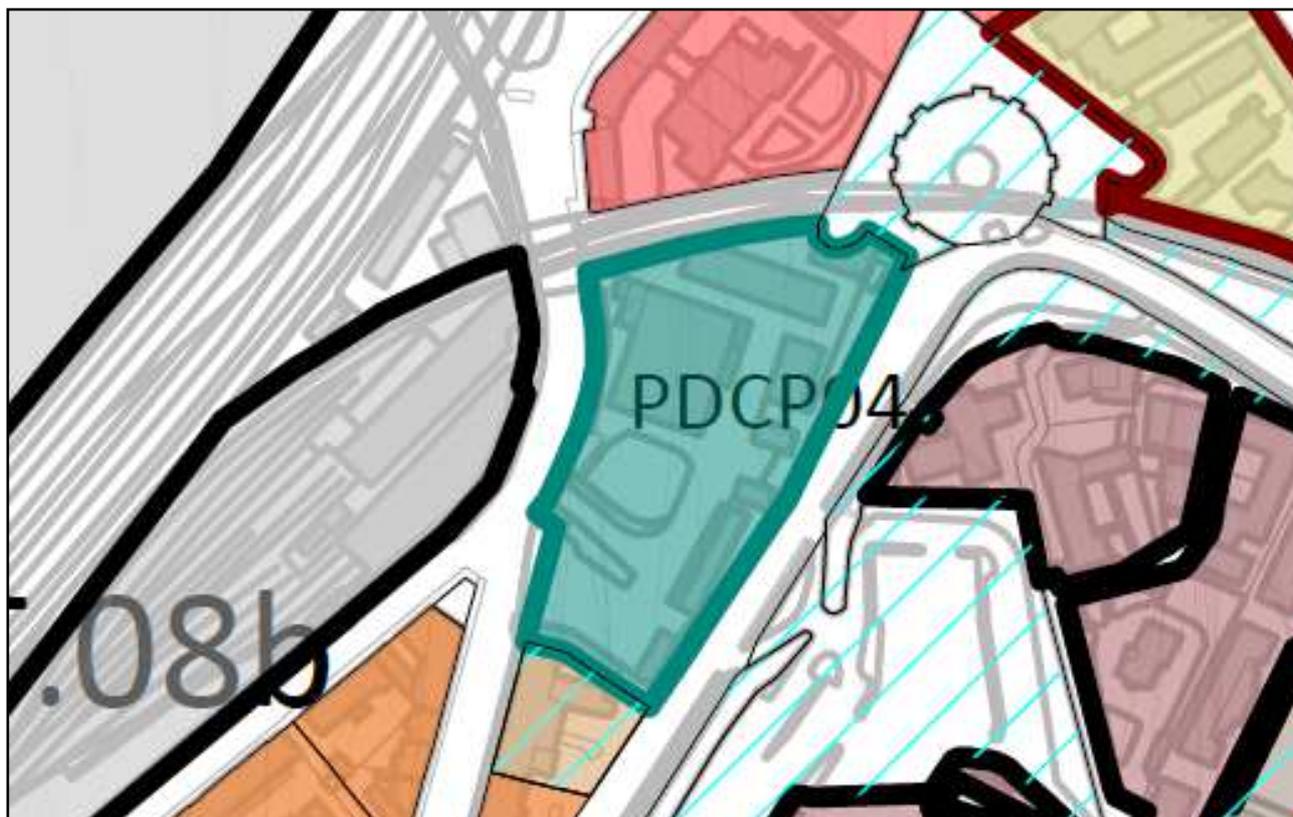
È ammessa l'attuazione per sub-ambiti, purché non sia pregiudicata l'attuazione dei restanti comparti, e ne siano garantite e dimostrate le possibilità edificatorie, previa presentazione di un progetto di intervento unitario su tutto il comparto.

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

Allo scopo di attivare progetti pilota incentrati su processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, è consentita, per una sola volta e previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea degli edifici, per funzioni non escluse, ai sensi dell'art. 61 delle NTA del Piano delle Regole e dell'art. 51-bis della L.R. 12/2005.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE





INTERVENTI PER IL RINNOVAMENTO URBANO



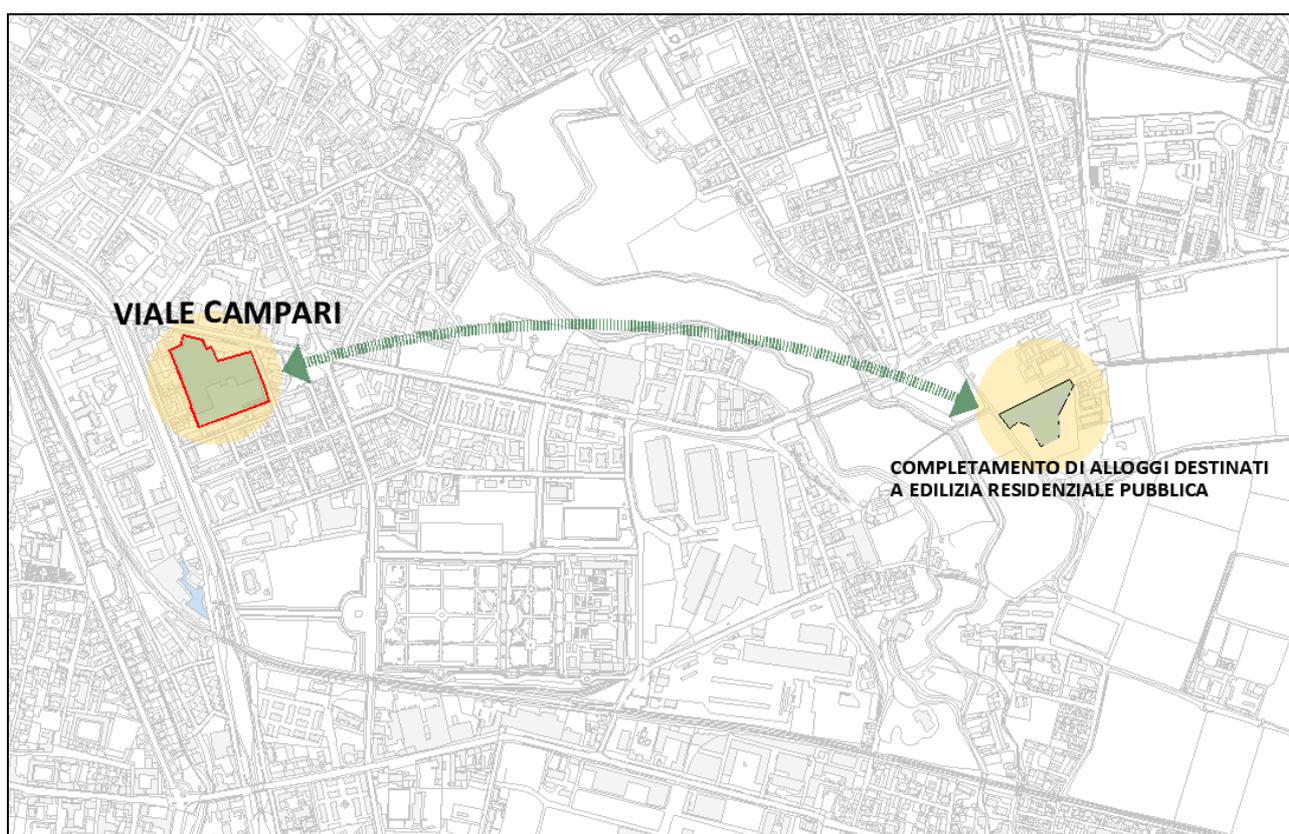
Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Viale Campari n°25-53
Superficie del comparto	17.400 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,60 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione servizi	0,10 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	10 piani
Parametri e destinazioni per il mix funzionale:	
Deve essere garantito il mix funzionale ovvero la presenza di almeno tre funzioni prevalenti (come declinate dalle NTA del Piano delle Regole).	
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, , D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

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 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

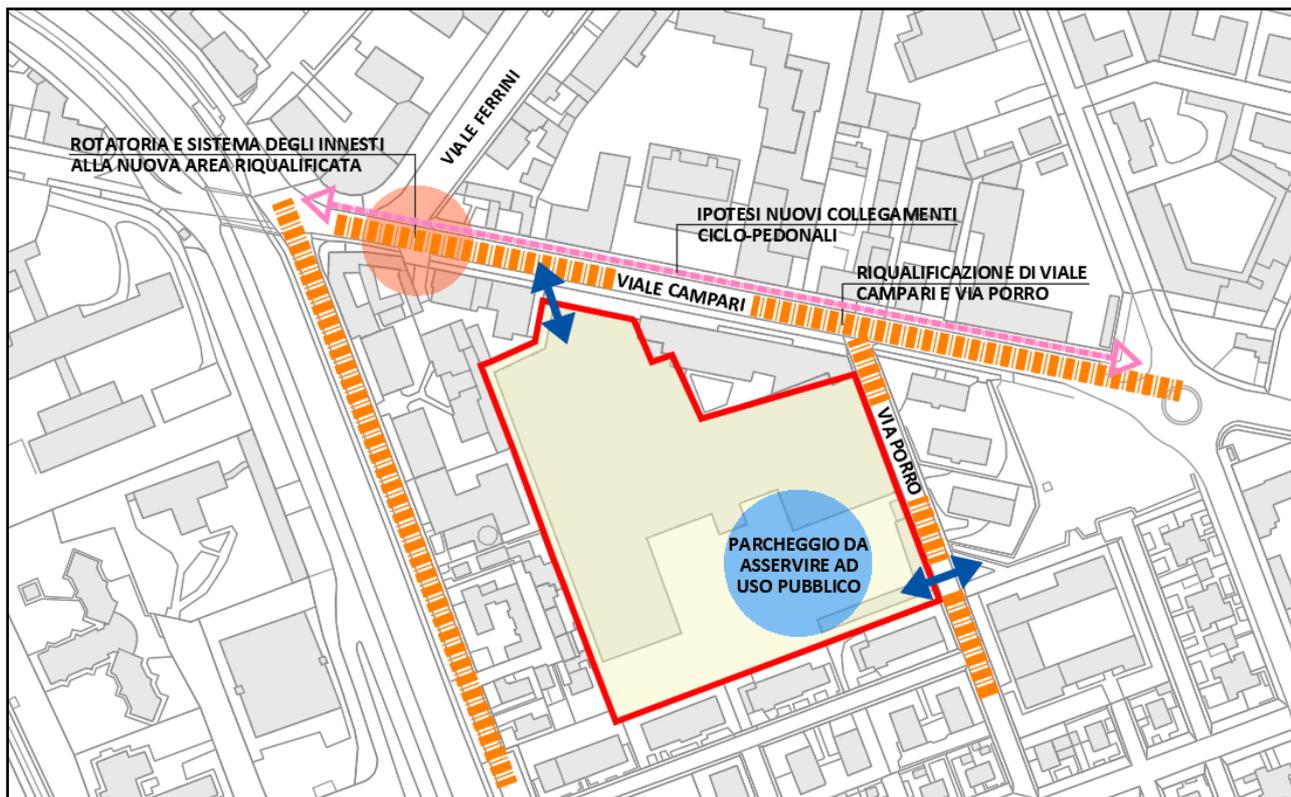


INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

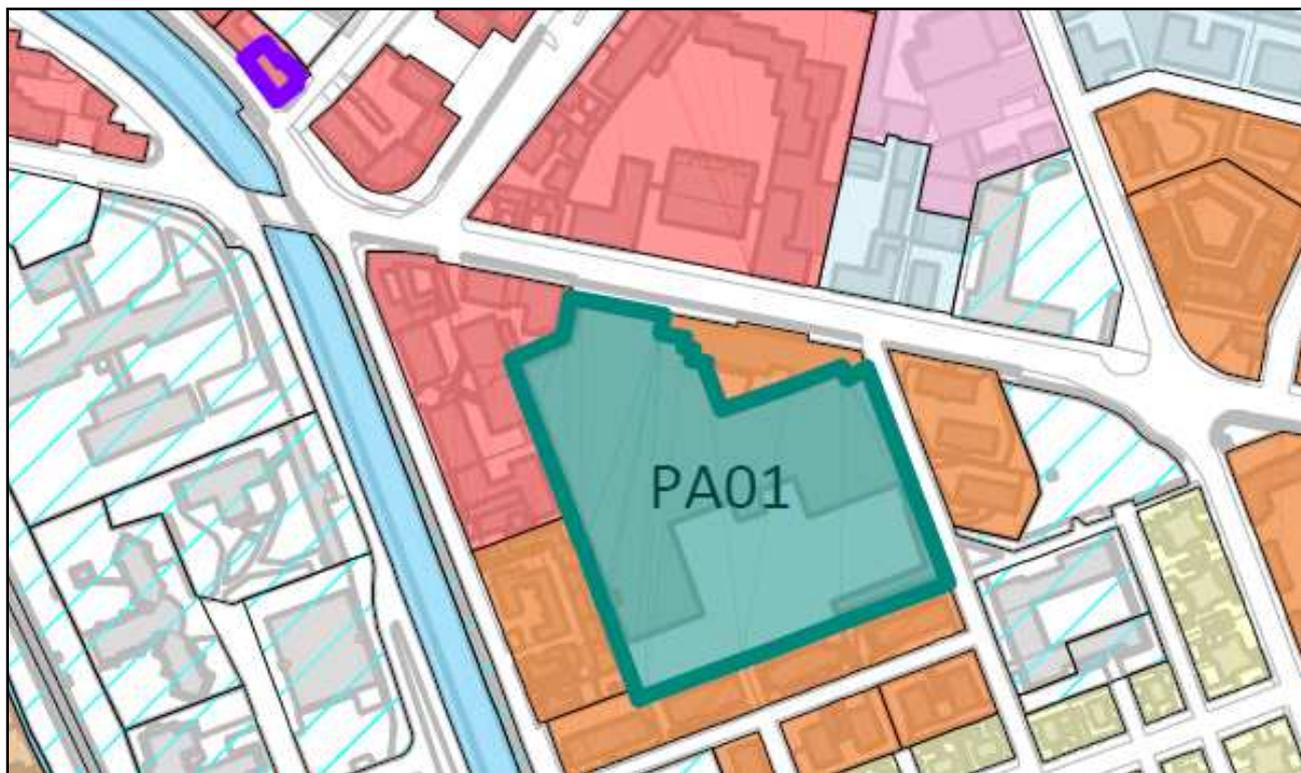
L'intervento potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa dimostrazione dell'autonoma attuazione dei restanti comparti, al fine di garantirne e dimostrarne le possibilità edificatorie.

Allo scopo di attivare progetti pilota incentrati su processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, è consentita, per una sola volta e previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea degli edifici, per funzioni non escluse, ai sensi dell'art. 61 delle NTA del Piano delle Regole e dell'art. 51-bis della L.R. 12/2005.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PA_02. VIA CIAPESSONI



Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Via Ciapessoni
Superficie del comparto	5.100 mq
NTA PdR	Art. 9
It (mq/mq)	0,60 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,10 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	4 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

INVARIANTI

L'attuazione è subordinata:

- alla cessione dell'area Ex Ortoglie con la realizzazione del "Parco delle Ortoglie" per il potenziamento del complesso comunale Ex Santa Clara (fg. 6 particelle 1158, 1159 e 1064). 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.);

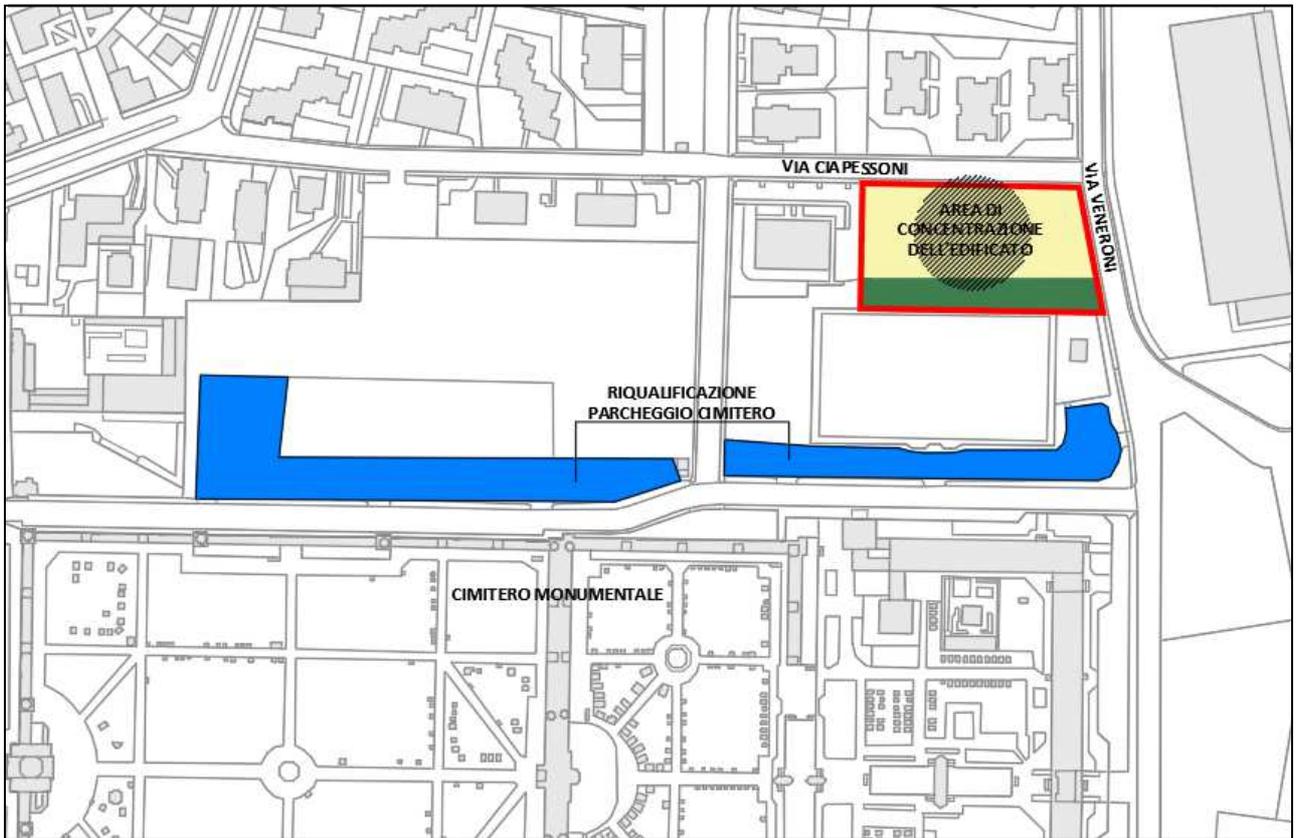
- progettazione e realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio del cimitero monumentale con alberature, rastrelliere per le biciclette, colonnine elettriche per la ricarica e quanto si renda necessario alla riqualificazione urbana dell'area.

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:

- realizzare, tramite soluzioni basate sulla natura, unità ecosistemiche primariamente funzionali alla gestione sostenibile delle acque meteoriche e alla regolazione del microclima urbano (con piantagioni arboree in grado di generare un significativo ombreggiamento);
- 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).





ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

PS_01. VIA MARANGONI



Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Superficie del comparto	14.000 mq
NTA PdR	Art. 9
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,40 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	6 piani per la parte a nord di Via Labriola e 4 piani per la parte a Sud
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

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:

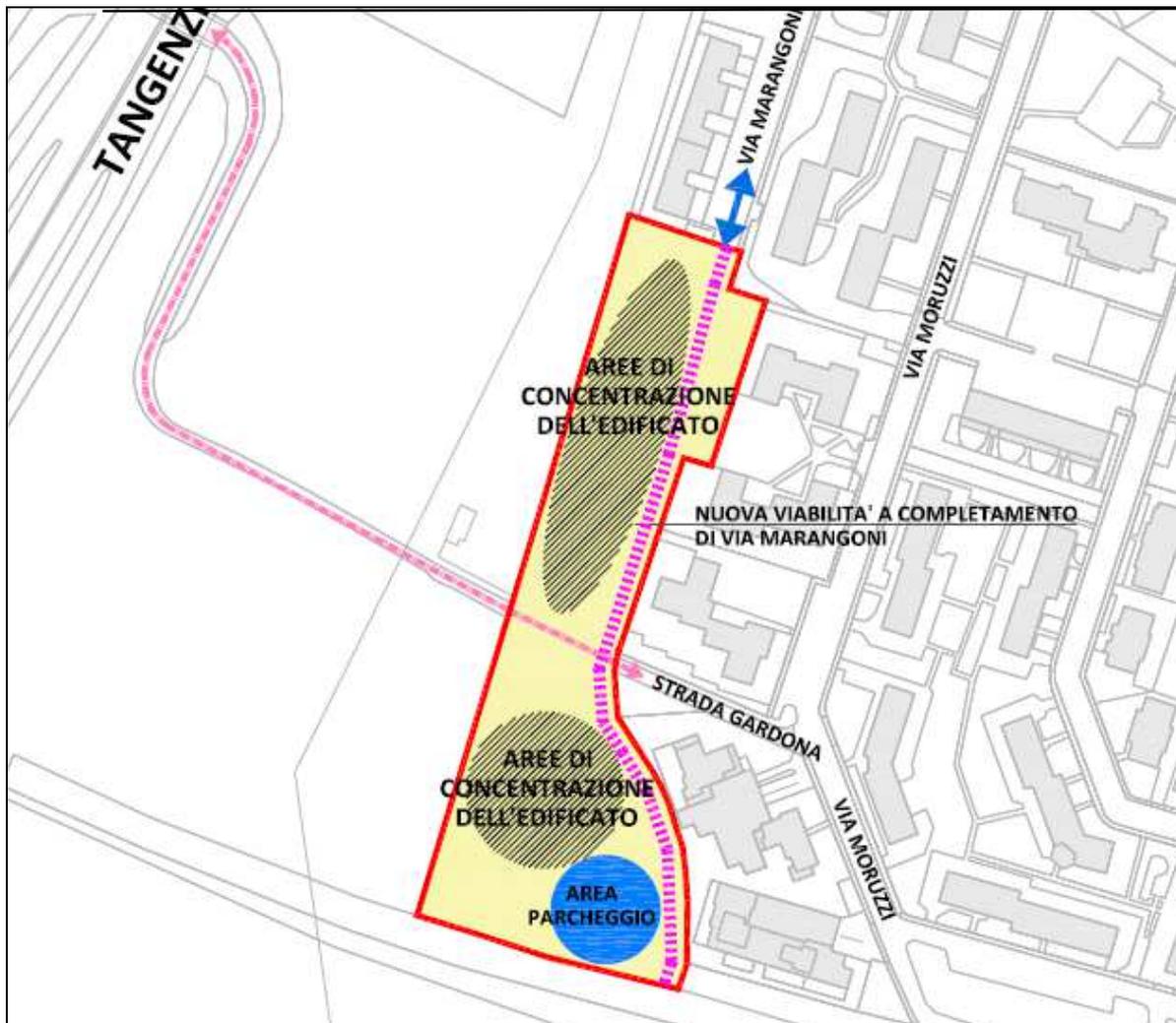
- al completamento di via Marangoni (strada, pista ciclopedonale e parcheggi) fino alla connessione con la "Moruzzi Road" nonché la sistemazione anche ciclabile del tratto esistente di quest'ultimo;
- alla cessione o asservimento delle aree interessate dal completamento della viabilità e i parcheggi;
- 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.

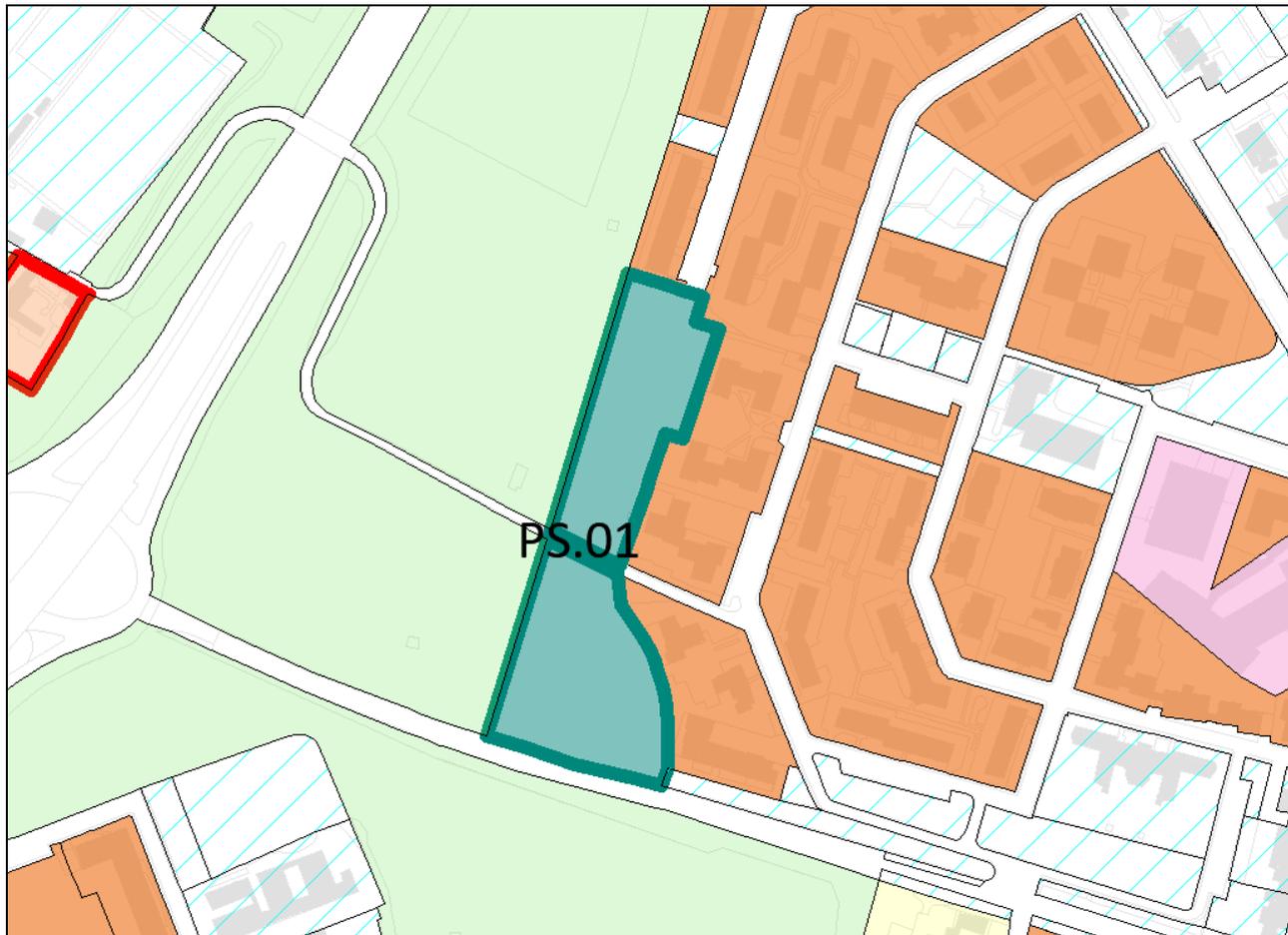
Dovranno essere inoltre adottate soluzioni tipologiche che favoriscano la concentrazione e l'ottimizzazione delle nuove superfici impermeabilizzate, in un'ottica di risparmio di suolo vergine.

Il progetto è sottoposto a specifico studio di incidenza.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PS_02. VIA FRANCA



Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Via Francana
Superficie del comparto	5.700 mq
NTA PdR	Art. 9
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	2 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

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:

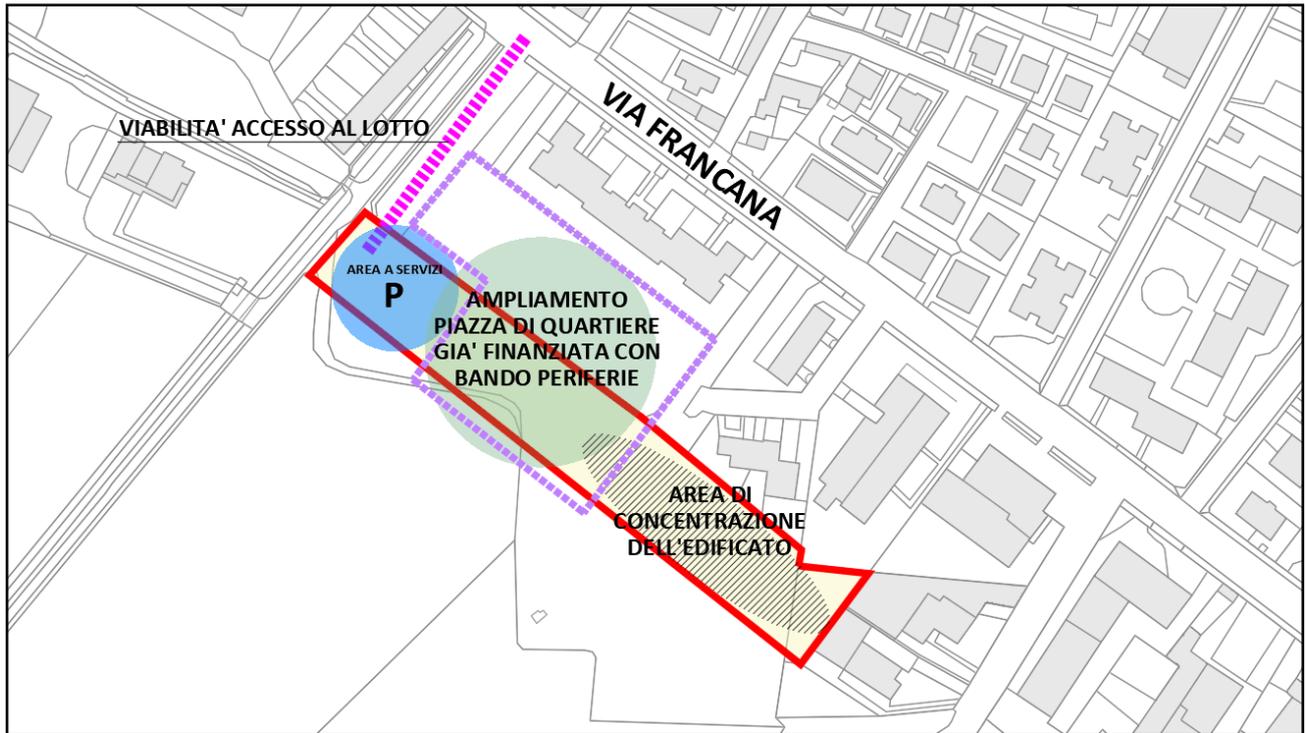
- realizzazione di una cortina vegetata a segnare il confine tra ambito agricolo e urbanizzato verificando preliminarmente l'eventuale interferenza con area boscata.
- nella porzione edificabile, distribuire i volumi dei fabbricati ed egli spazi pertinenziali in modo integrato all'attuale profilo morfologico 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 (utilizzare esclusivamente specie vegetali di interesse ecologico enaturalistico e non solo ornamentale, coerenti con l'orizzonte fitoclimatico dei luoghi e con le condizioni ambientali del sito);
- 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 arborate; le piantagioni dovranno svolgere primaria funzione di regolazione del microclima e contenimento dell'effetto di isola del calore (selezionare le specie rispetto alla capacità di ombreggiamento, con scarso grado di contrasto ai venti), di composizione paesaggistica dalle ampie vedute percepibili dai percorsi di fruizione a sud e di habitat faunistico;
- 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.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

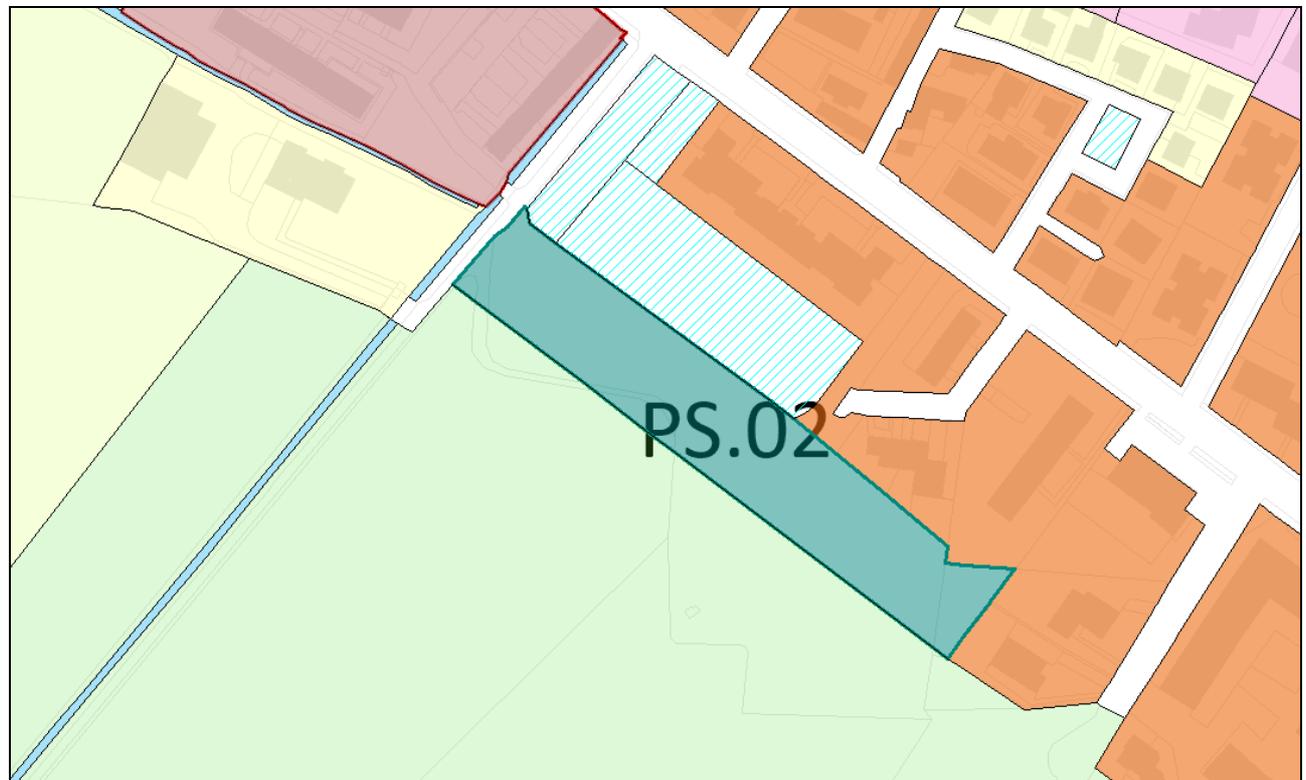
Tipologia di intervento: abitazioni mono/bifamigliari.

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

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PS_03. VIALE CREMONA



Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Viale Cremona
Superficie del comparto	11.900 mq
NTA PdR	Art. 9
SLmax	1000 mq da realizzare sull'area di concentrazione dell'edificato
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	3 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

INVARIANTI

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

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

Gli edifici dovranno essere collocati in continuità con il tessuto edilizio esistente.

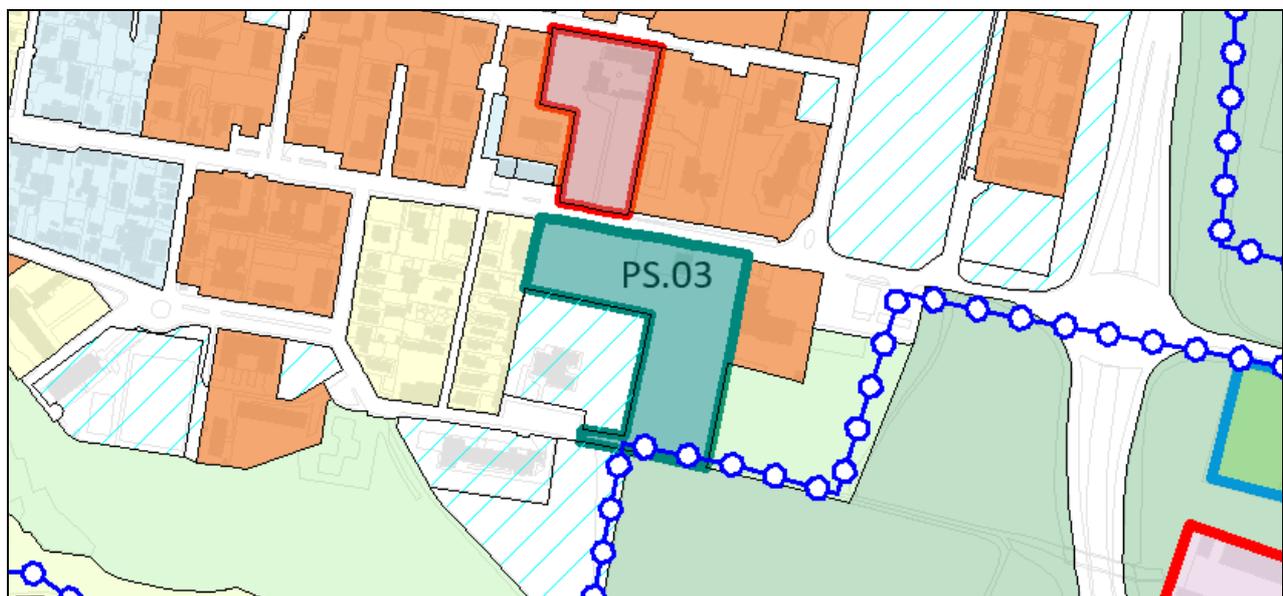
Dovranno essere inoltre adottate soluzioni tipologiche che favoriscano la concentrazione e l'ottimizzazione dell'area di concentrazione dell'edificato.

La previsione del raccordo viabilistico con via Grumello richiede di mantenere la vegetazione arborea presente, ove possibile, consolidata nel contesto strutturale di margine urbano e attigua ad istituti scolastici.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE





Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Via Canevari / Strada della Cascina Vignazza
Superficie del comparto	22.800 mq
NTA PdR	Art. 9
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	3 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

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.

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.

La realizzazione dell'intervento è sottoposta alla verifica del PGRA approvato con DGR 19/06/2017 n. X/6738 e s.m.i.

La viabilità indicata nel Piano dei Servizi, verrà meglio definita in sede di pianificazione attuativa.

Il piano attuativo dovrà essere sottoposto a valutazione d'incidenza

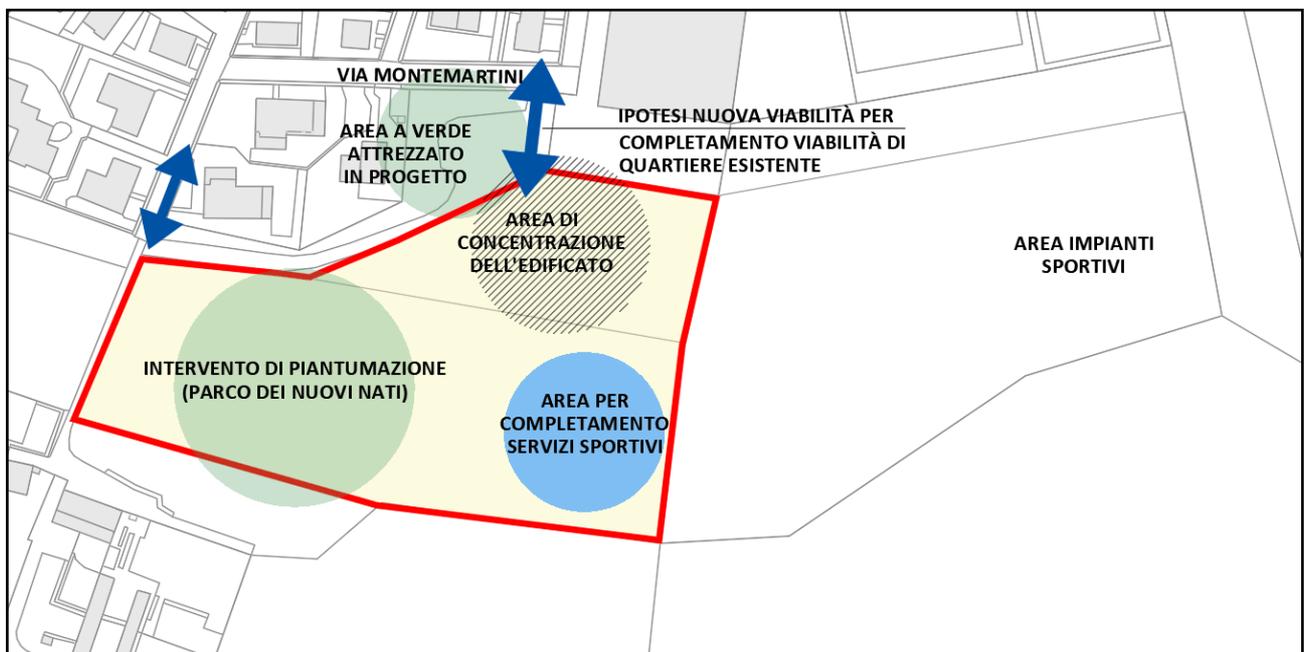
Al fine di contenere gli effetti attesi e per migliorare le prestazioni ambientali dell'intervento, è necessario:

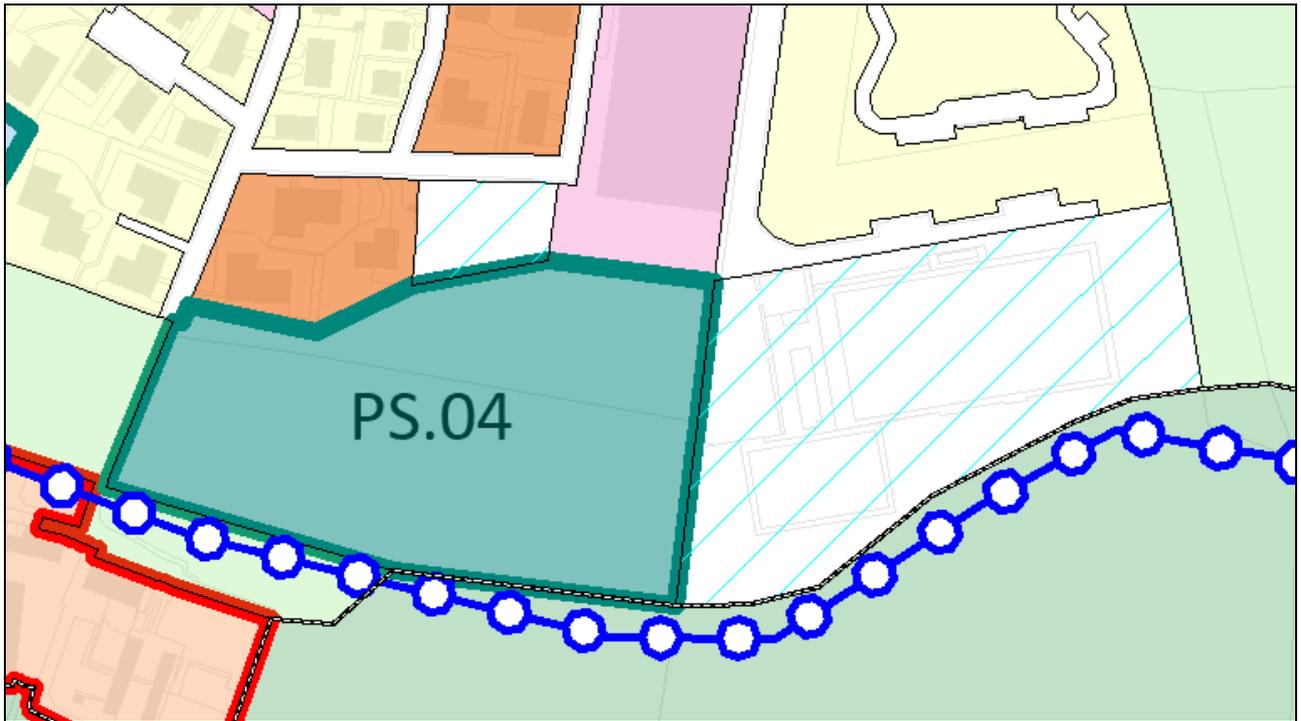
- nella porzione edificabile, definire la localizzazione dei fabbricati residenziali, ove previsti, coerentemente con le esigenze di tutela della salute umana, in riferimento alla presenza dello stabilimento produttivo a confine nord;
- distribuire tutte le nuove urbanizzazioni mantenendo le unità arboree spontanee esistenti;
- prevedere lungo tutto il confine sud una densa fascia arboreo-arbustiva pluristratificata di impianto e composizione di interesse naturalistico (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);
- 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.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

L'intervento dovrà essere realizzato per meglio definire il margine urbano.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE







Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Strada Vigne di Mirabello/Via Montemaino
Superficie del comparto	5.800 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	2 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

Tipologia di intervento: abitazioni mono/bifamigliari.

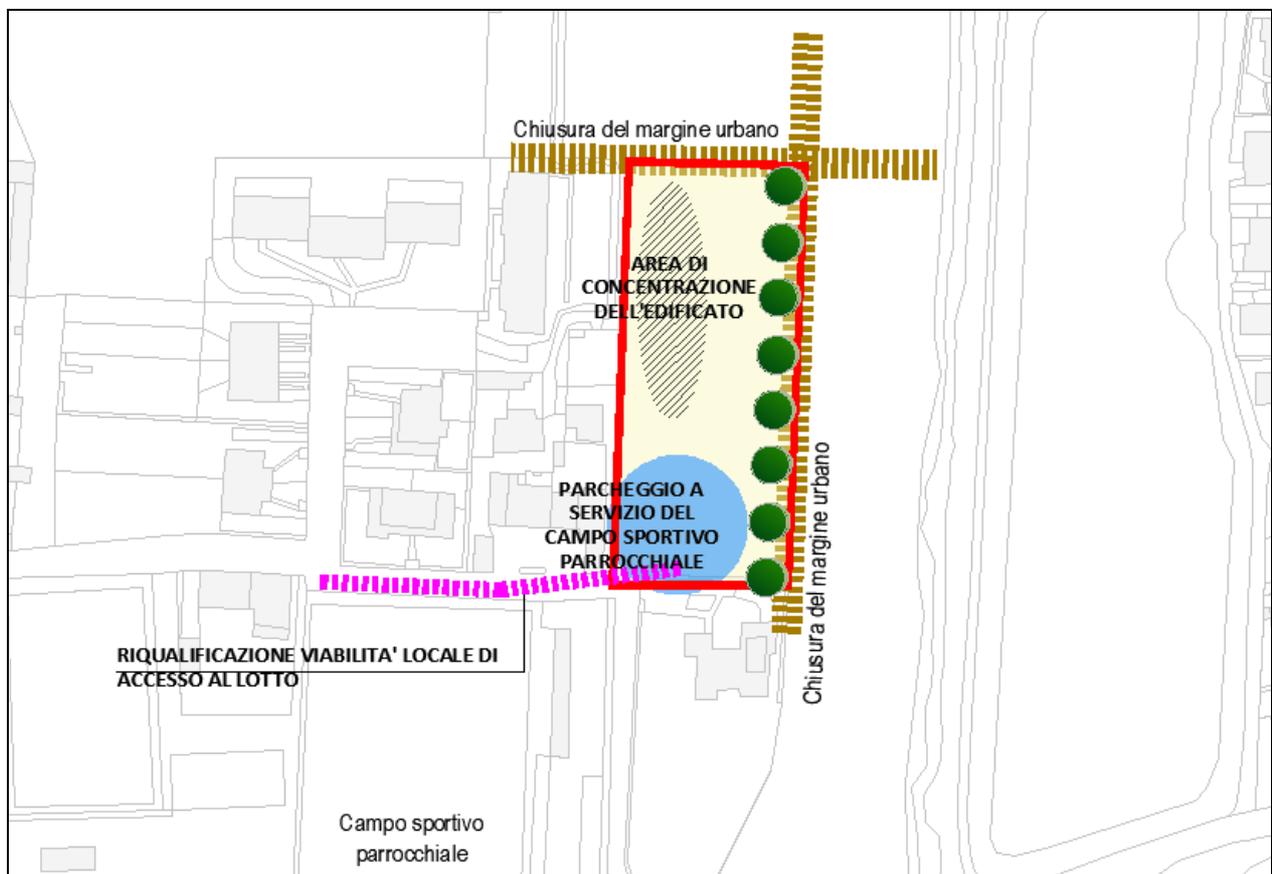
L'intervento dovrà essere realizzato con la finalità di chiudere e meglio definire il margine urbano con la realizzazione di strutture vegetazionali pluristratificate distribuite linearmente e a carattere esclusivamente naturalistico, creando unità di transizione tra edificato e ambiti della Roggia Vernavola.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

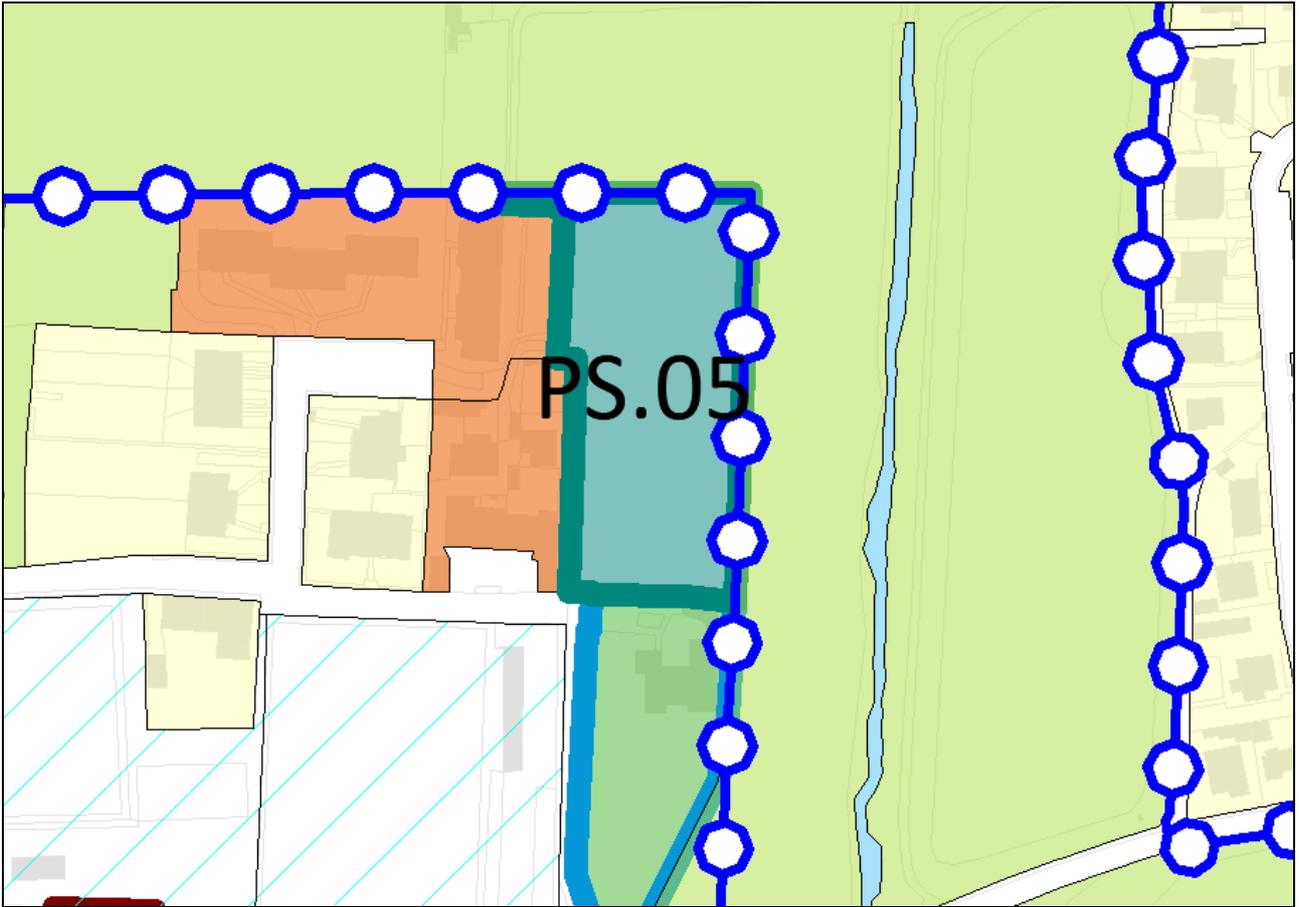
potrebbero essere realizzate concentrando la percentuale di aree verdi prevista lungo l'intero fronte est del comparto

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 (circa 1.750 mq) 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 ecotonale di rilievo faunistico (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);
- prevedere una piantagione arborea perimetrale nell'area di previsto parcheggio, con finalità di riduzione dell'isola di calore e di drenaggio delle acque meteoriche.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE







Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Via Cascina Villa Flavia
Superficie del comparto	6.000 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	3 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

INVARIANTI

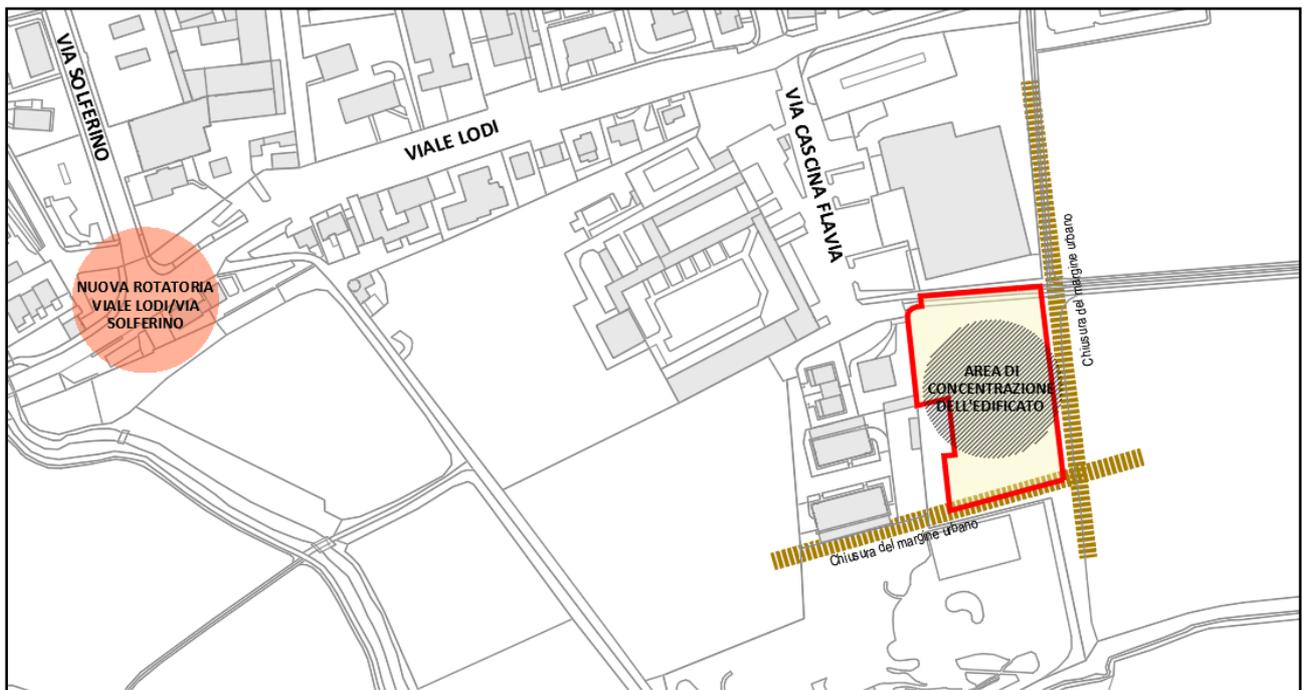
L'attuazione è subordinata alla realizzazione a carico del soggetto attuatore di una nuova rotatoria su Viale Lodi per l'accesso a via Solferino.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

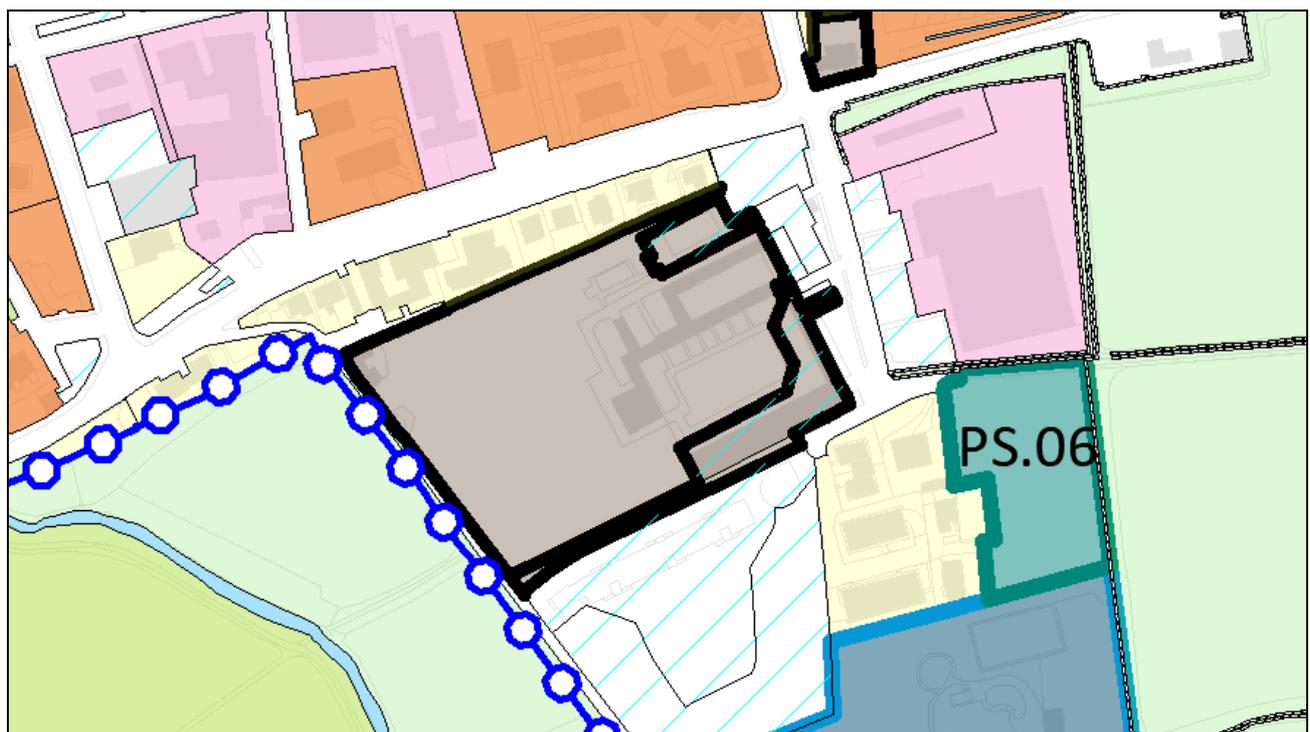
Tipologia di intervento: abitazioni mono/bifamigliari in analogia alla trasformazione urbanistica del comparto adiacente.

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

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE





Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Via Acquanegra/Strada Leona
Superficie del comparto	6.300 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	2 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

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 Gravelone;
- alla sistemazione del ponte sul Gravelone di collegamento di via Acquanegra 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.

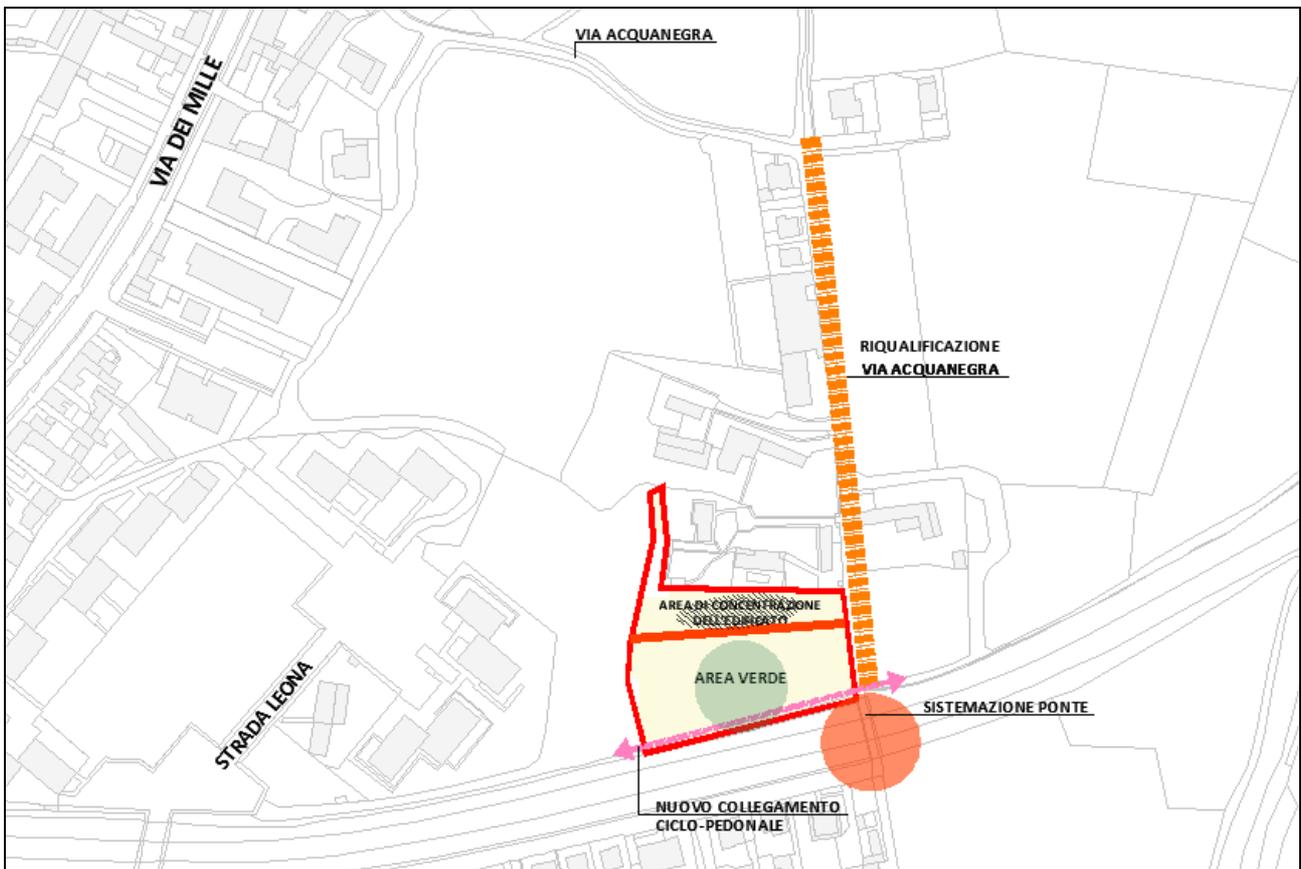
Al fine di contenere gli effetti attesi e per migliorare le prestazioni ambientali dell'intervento, è necessario:

- mantenere la concentrazione dell'edificato parallelamente al muro perimetrale della proprietà a confine nord dell'area;
- evitare l'occupazione temporanea (compresi gli accessi) 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.

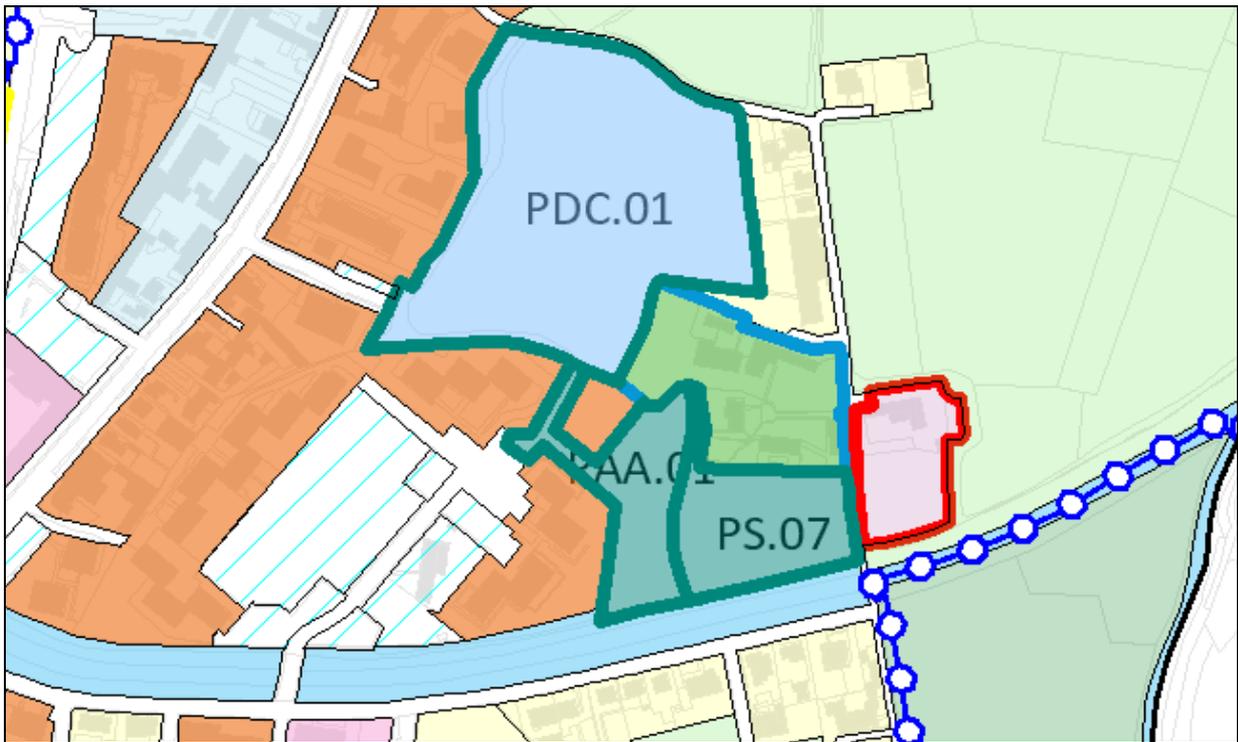
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

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

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE





Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Via Ca' della Terra
Superficie del comparto	22.400 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	3 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

INVARIANTI

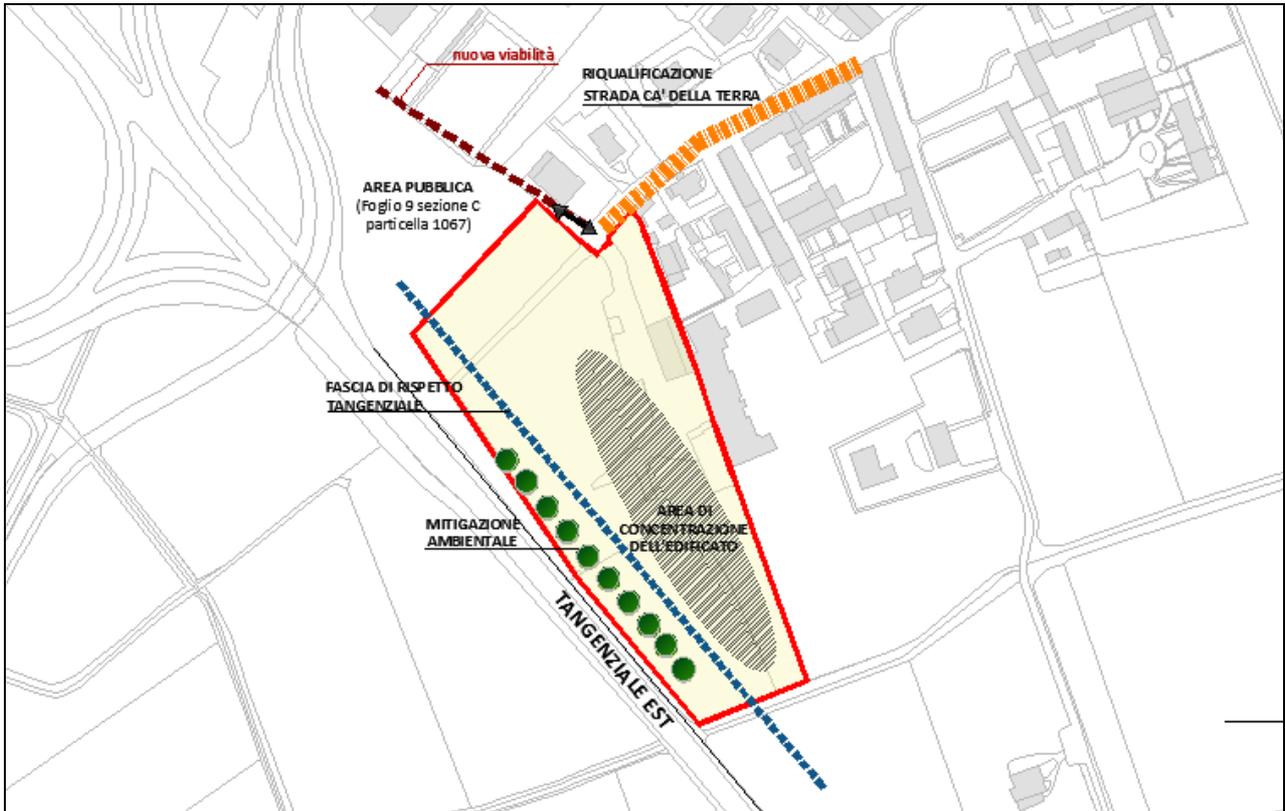
L'edificazione è subordinata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale verso la tangenziale, alla realizzazione di una nuova viabilità di collegamento con il campo sportivo, oltre alla riqualificazione del tratto di Strada Ca' della Terra.

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.

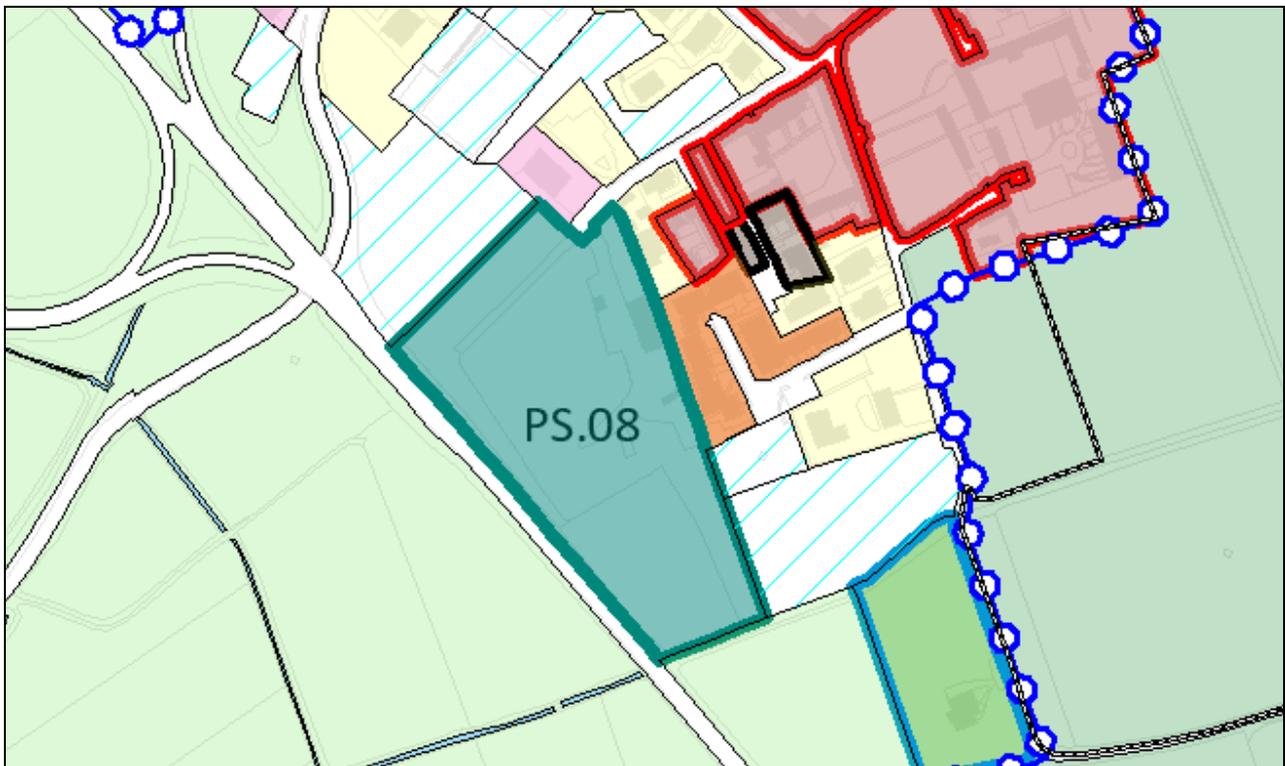
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

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

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



INTERVENTI APPROVATI CON PRECEDENTI STRUMENTI URBANISTICI



Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
NTA PdR	art. 10
Superficie del comparto	14.300 mq
SLmax	3150 mq da realizzare sull'area di concentrazione dell'edificato
Aree verdi	minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	4 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

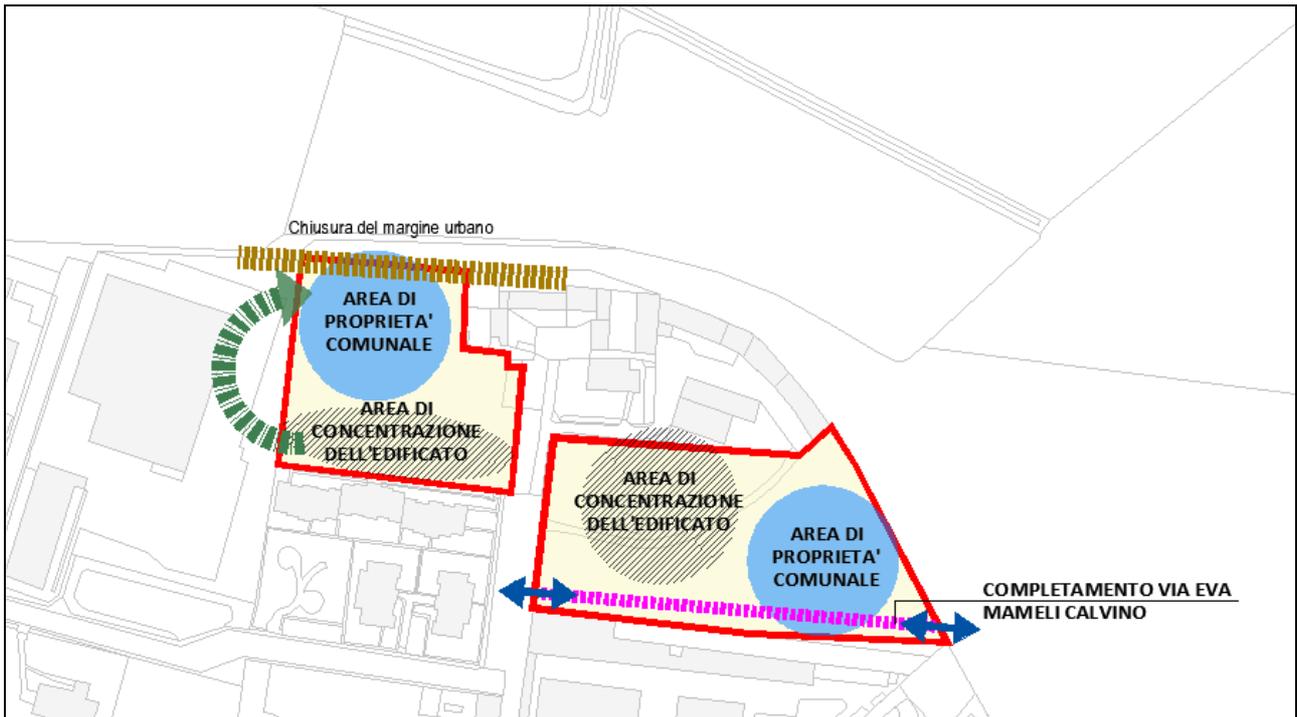
INVARIANTI

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.

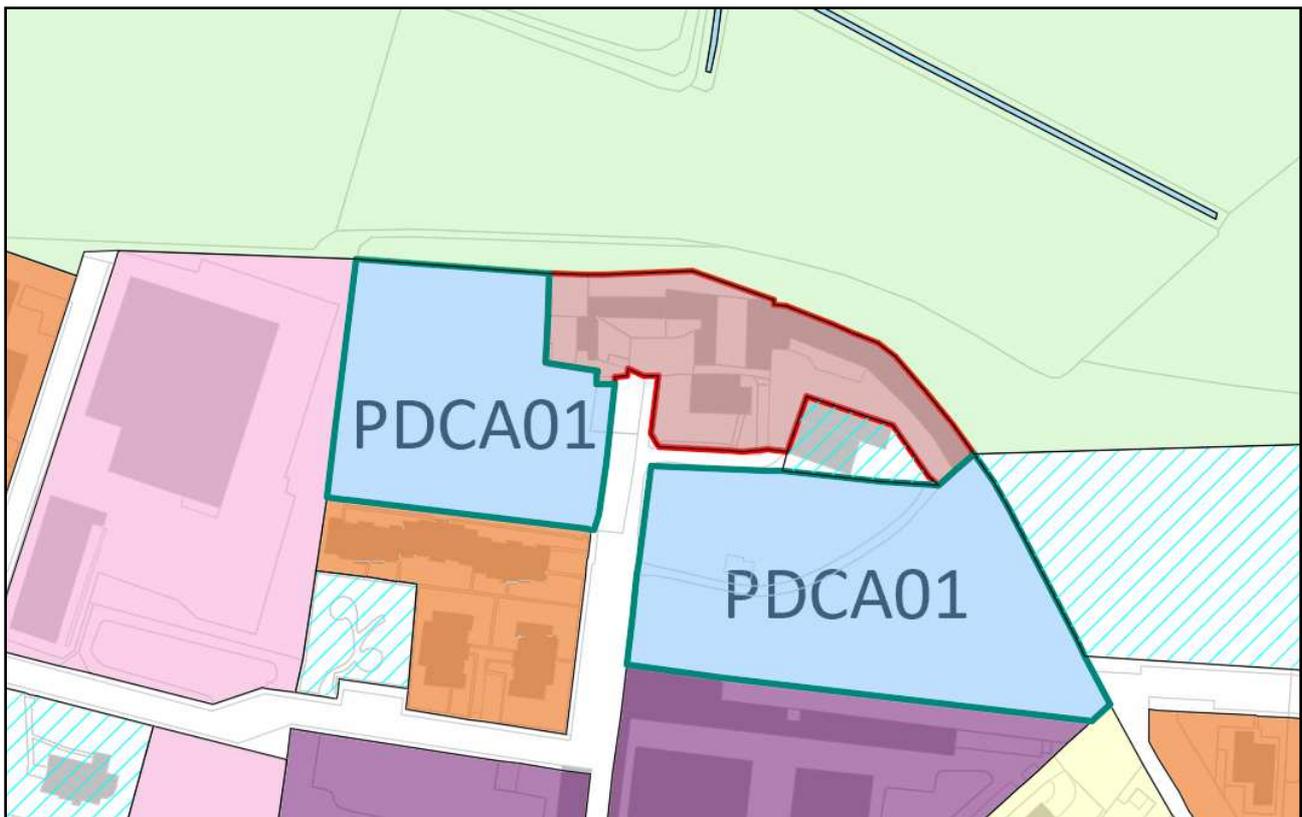
Qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed i propri aventi causa la manutenzione decennale delle aree verdi secondo il disciplinare manutentivo in uso all'AC, è concesso un incremento dell'IT di 0,1 mq/mq per destinazione a Servizi per l'abitare di cui all'art.6 delle NTA del PDS con funzioni ricomprese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

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PAA_01. CASCINA LEONA

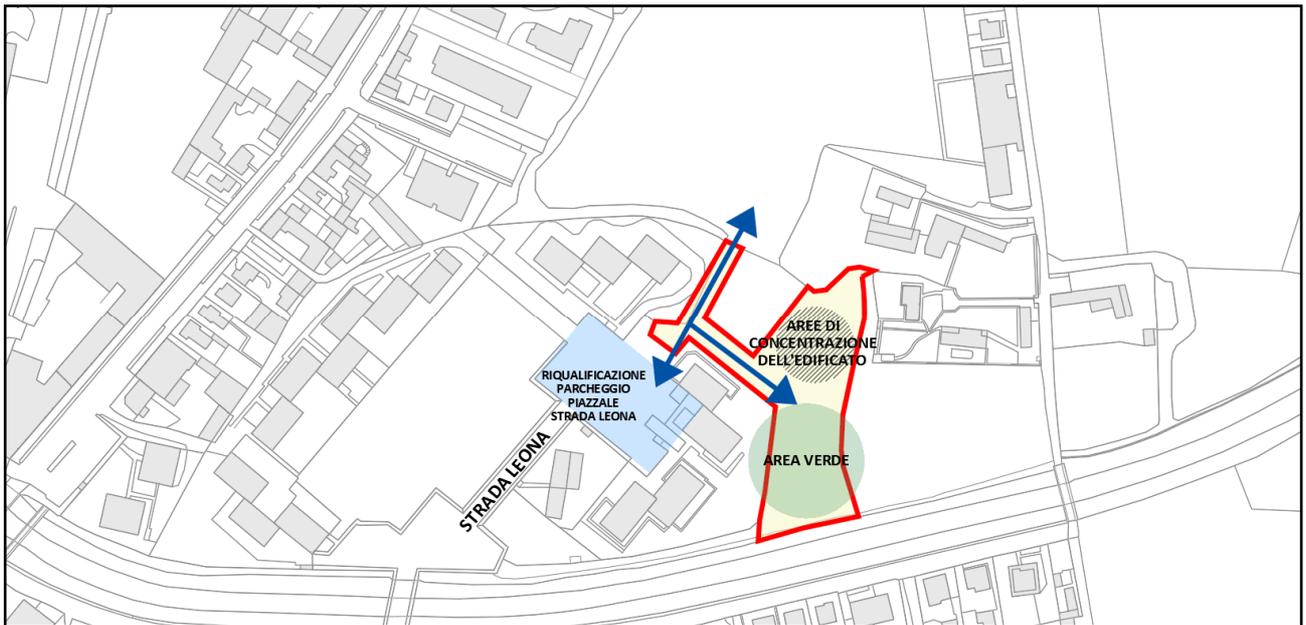


Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Strada Leona
Superficie del comparto	5.700 mq
NTA PdR	art. 9
SLmax	780 mq da realizzare sull'area di concentrazione dell'edificato
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,40 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	2 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

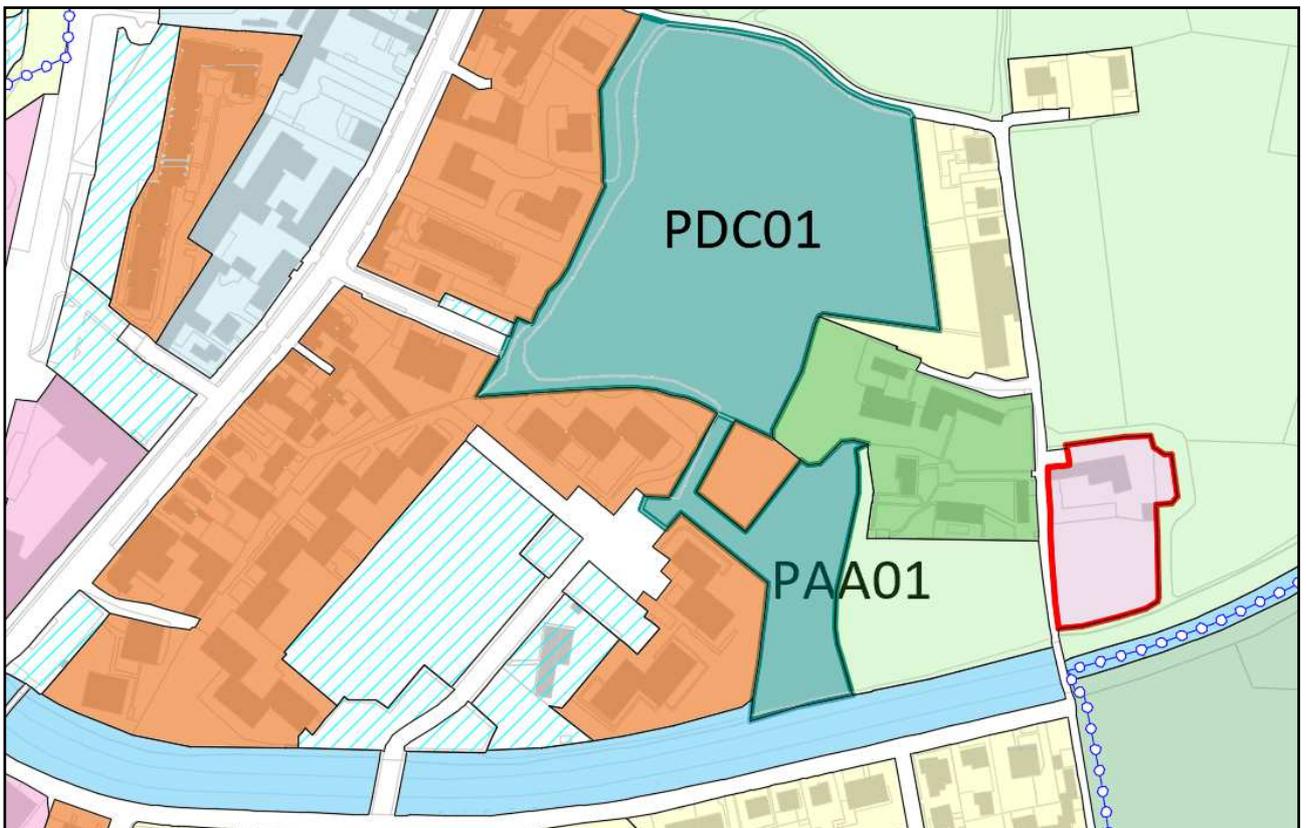
INVARIANTI

L'attuazione è subordinata al completamento della viabilità in proseguimento con Strada Leona, alla riqualificazione dell'area a parcheggio nel piazzale Strada Leona e agli interventi compensativi dell'area boschiva. Mantenere le unità ecosistemiche presenti nella porzione sud lungo il C.re Gravellone, ove indicato nella Scheda "Area verde".

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



INTERVENTI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO



Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
Superficie del comparto	25.200mq
NTA PdR	art. 10
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It Indice aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
H max (piani fuori terra)	4 piani
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.
Cessioni	Min 50% della superficie del comparto
Aree verdi	Min 30% St
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E

INVARIANTI

Realizzazione anche in diverse fasi funzionali di una nuova viabilità che congiunga Strada Leona con Via Acquaneгра, realizzando le opportune connessioni, anche ciclopodionali, 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. 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.

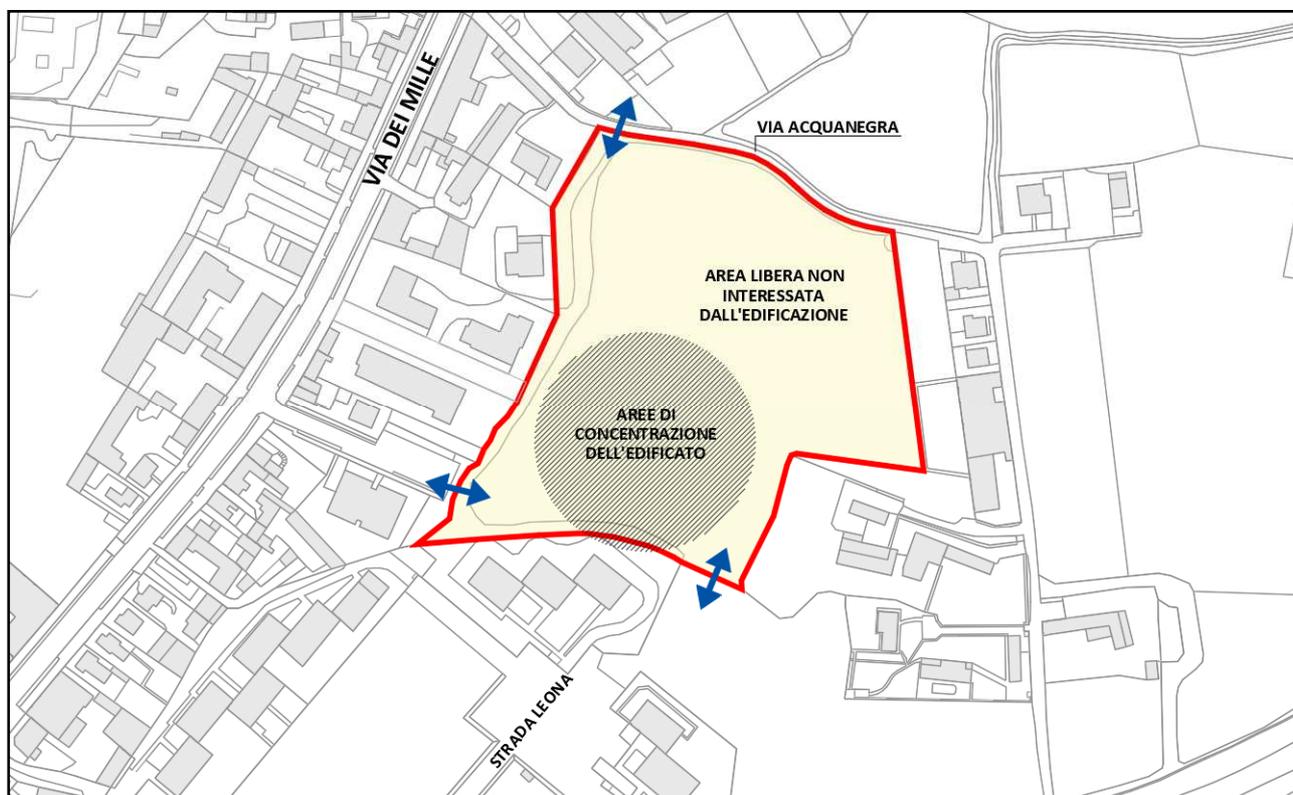
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

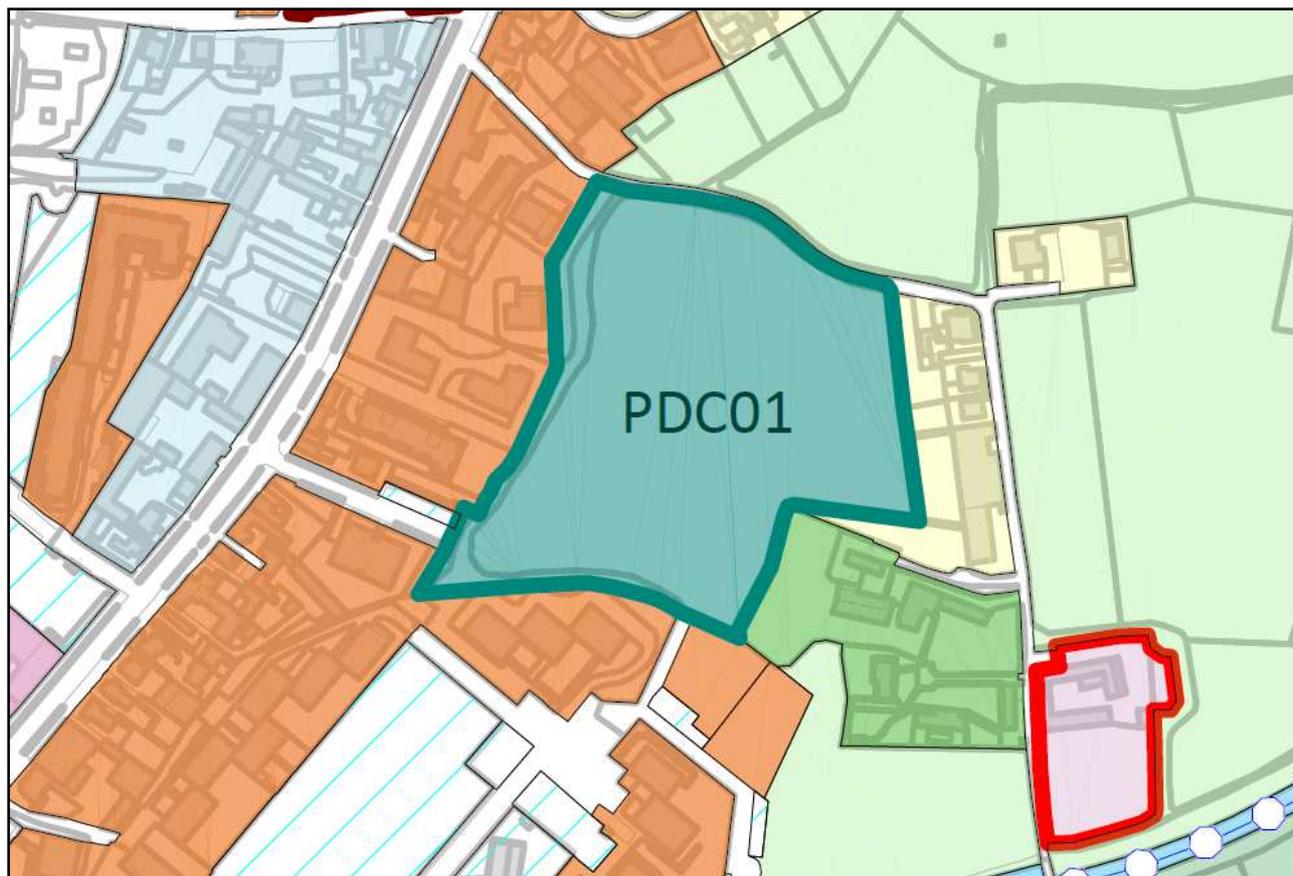
L'intervento, potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa dimostrazione dell'autonoma attuazione dei restanti comparti, al fine di garantirne le possibilità edificatorie.

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

SCHEMA DI PROGETTAZIONE







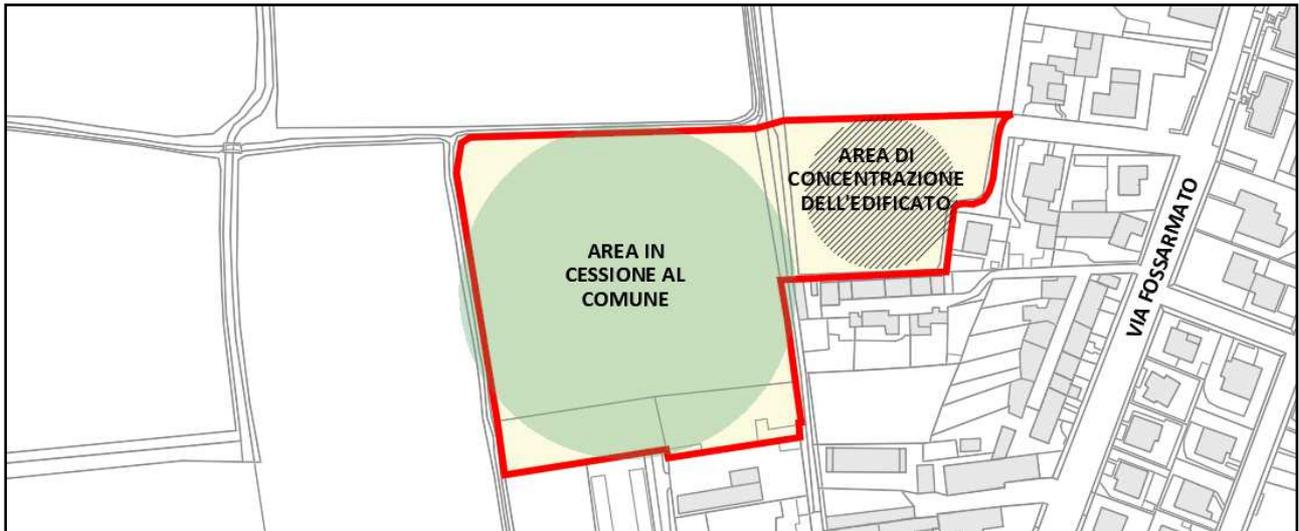
Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
NTA PdR	art. 10
Superficie del comparto	15.000 mq
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	3 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

INVARIANTI

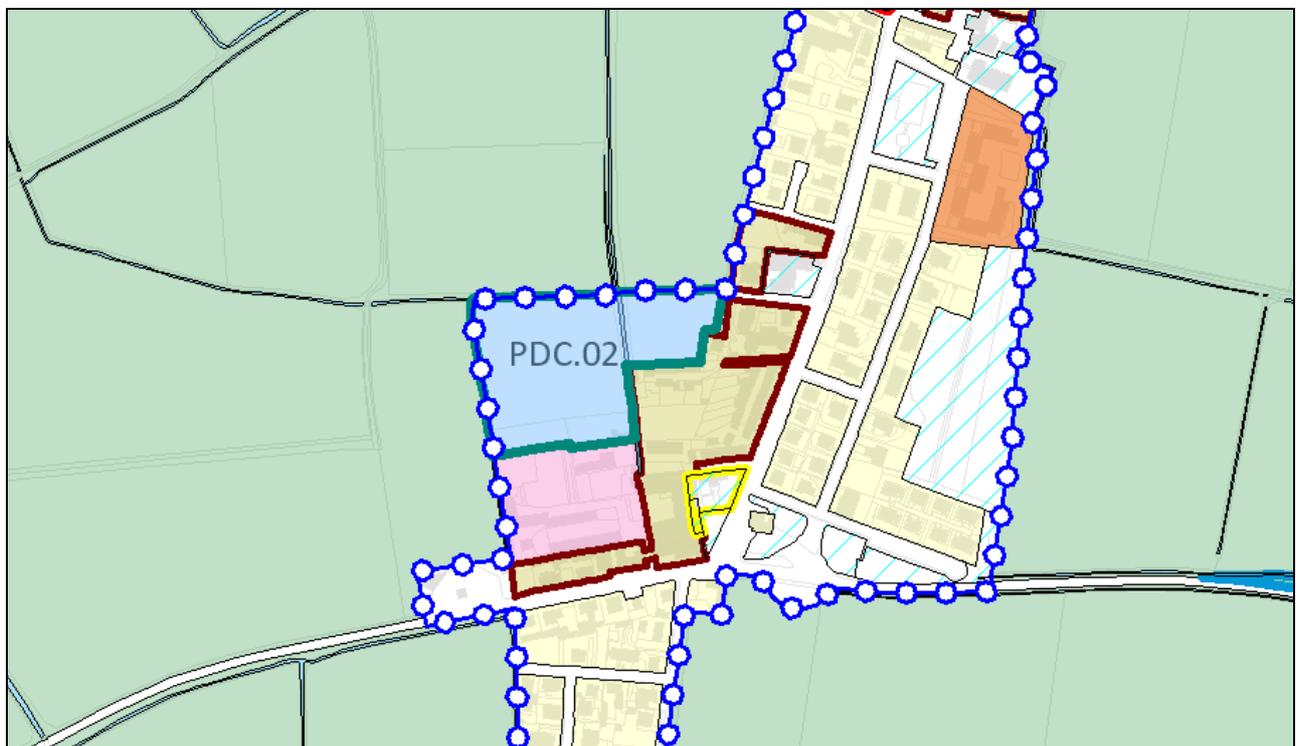
L'attuazione è subordinata alla cessione delle aree interne al comparto non costituenti aree di concentrazione dell'edificato.

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.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE





Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
NTA PdR	art. 10
Superficie del comparto	4.531 mq
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	3 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

INVARIANTI

L'attuazione è subordinata alla cessione delle aree 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

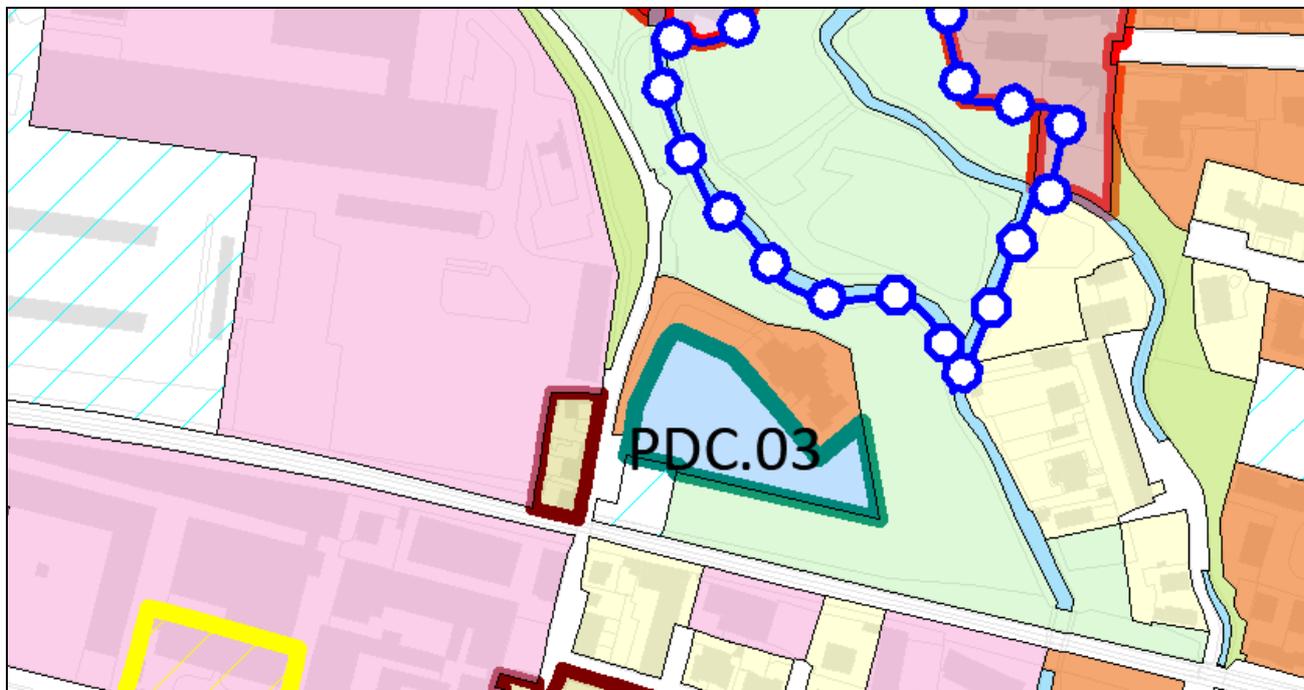
destinazione a Servizi per l'abitare di cui all'art.6 delle NTA del PDS con funzioni ricomprese al punto b) dell'allegato B) delle NTA medesime.

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.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE



Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Superficie del comparto	57.000 mq
NTA PdR	art. 9
Rc (mq/mq)	60% St
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,10 mq/mq
Aree permeabili	40% St a verde e servizi ecosistemici
H max	12 metri
Destinazioni escluse	A, C4, D1.4, D1.5, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

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.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

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.

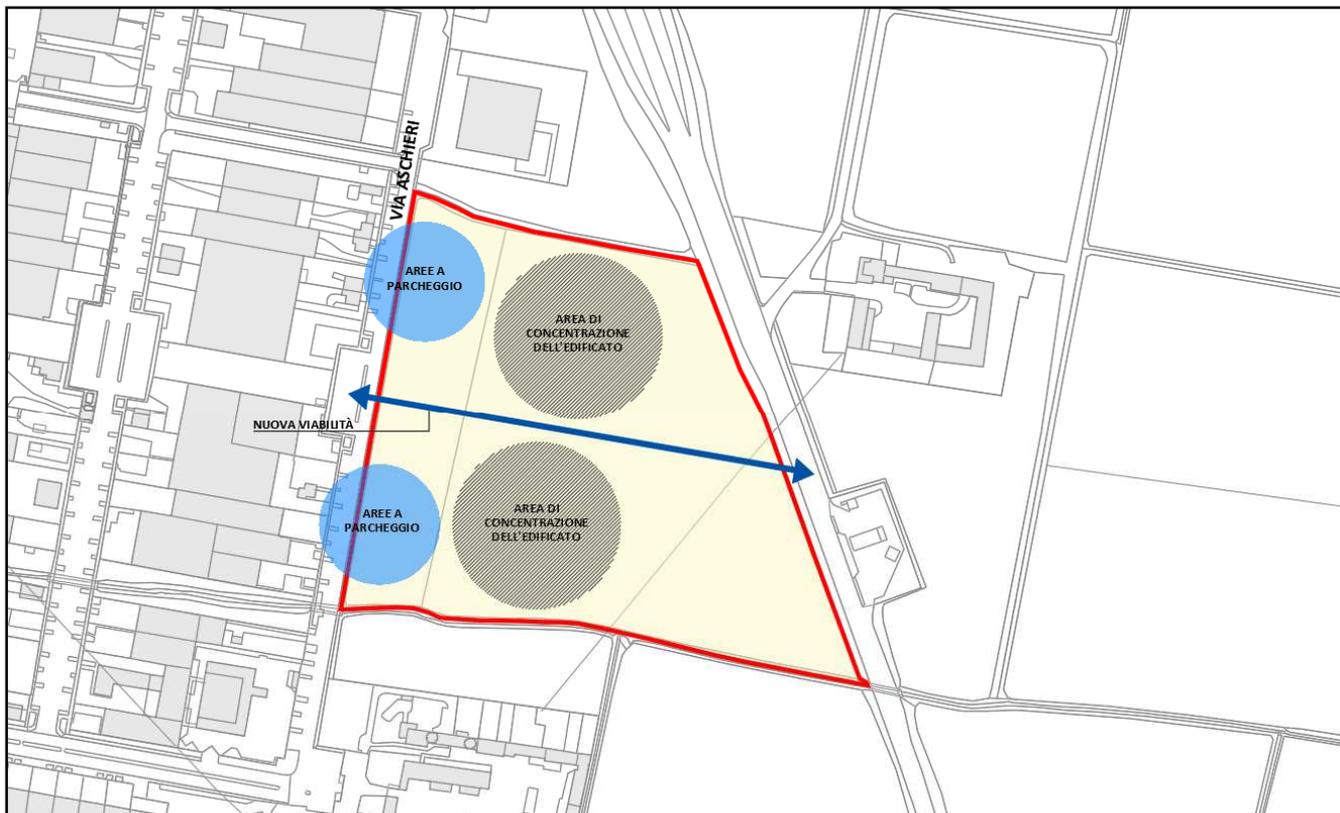
Il sito dovrà essere organizzato in modo da agevolare, sia economicamente sia tecnicamente, le singole aziende insediate a realizzare i loro obiettivi ambientali, in una visione coordinata dell'intero comparto.

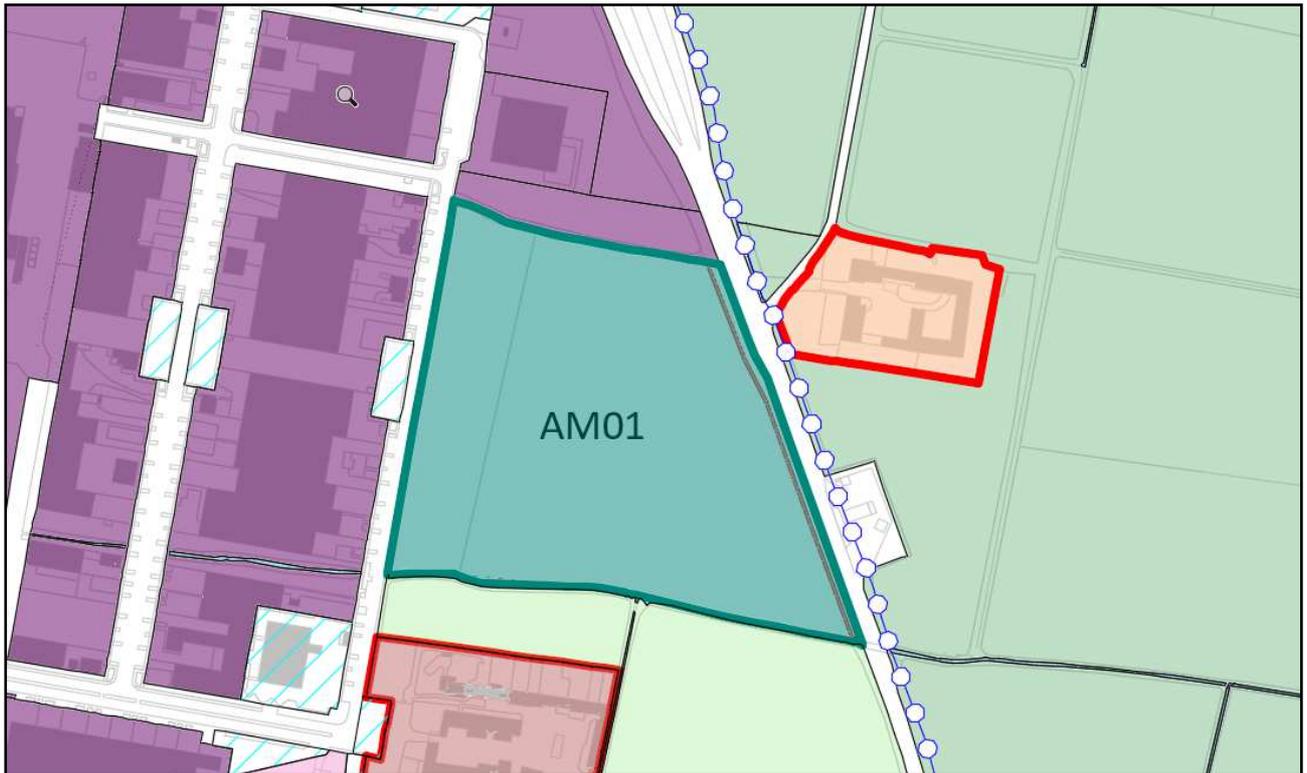
Inoltre dovrà essere minimizzato l'impatto negativo sul territorio e le aziende dovranno possedere i requisiti tecnici ed essere dotate di forme di gestione, infrastrutture, sistemi tecnologici, servizi comuni finalizzati a:

- ottimizzare l'utilizzo delle risorse e del suolo (con particolare riferimento ai consumi energetici ed idrici);
- massimizzare l'efficienza energetica delle reti, degli impianti, dei processi ed il ricorso a fonti di energia rinnovabili;
- controllare e ridurre le emissioni inquinanti e la produzione di rifiuti;
- razionalizzare i trasporti interni all'area e i collegamenti con l'esterno;
- ridurre il rischio di incidenti ambientali derivanti dalla gestione delle sostanze pericolose e dalla presenza di processi a rischio di incidente;
- garantire una elevata qualità architettonica dei manufatti edilizi, massimizzando la qualità ed il comfort energetico-ambientale;
- assicurare l'efficace inserimento paesaggistico dell'insediamento.

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.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE





AM_02. STRADA BELLINGERA



Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Superficie del comparto	46.550 mq
NTA PdR	art. 9
Rc (mq/mq)	60% St
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,10 mq/mq
Aree permeabili	40% St a verde e servizi ecosistemici
H max	12 metri
Funzioni escluse	A, D1.4, D1.5, E
Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della sl massima consentita.	
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

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.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

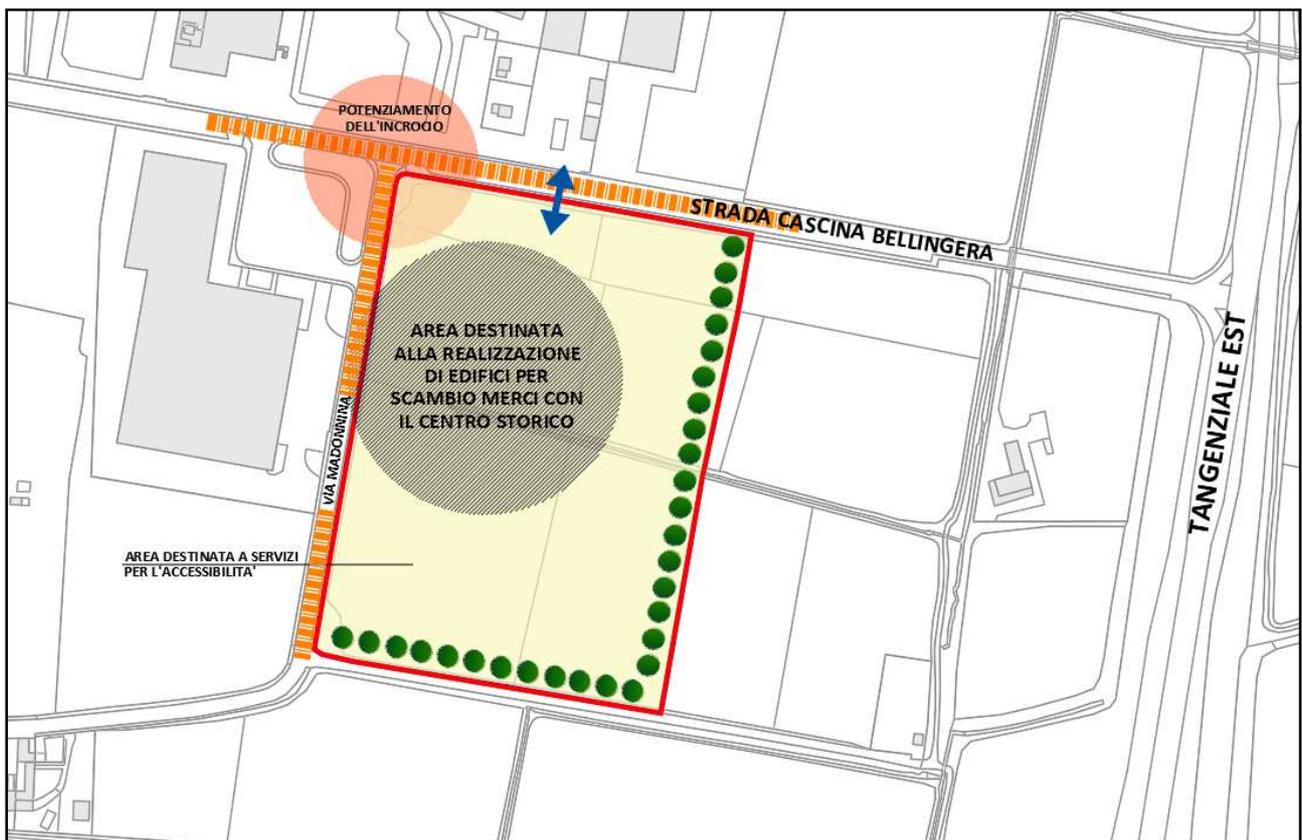
L'intervento potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa approvazione di una Convenzione Quadro ex art. 4 c.1 lettera d) delle norme di attuazione del PDR che dimostri l'autonoma attuazione dei restanti comparti e le possibilità edificatorie.

Il sito produttivo dovrà essere organizzato in modo da agevolare, sia economicamente sia tecnicamente, le singole aziende insediate a realizzare i loro obiettivi ambientali, in una visione coordinata dell'intero comparto.

Inoltre dovrà essere minimizzato l'impatto negativo sul territorio e le aziende dovranno possedere i requisiti tecnici ed essere dotate di forme di gestione, infrastrutture, sistemi tecnologici, servizi comuni finalizzati a:

- ottimizzare l'utilizzo delle risorse e del suolo (con particolare riferimento ai consumi energetici ed idrici);
- massimizzare l'efficienza energetica delle reti, degli impianti, dei processi ed il ricorso a fonti di energia rinnovabili;
- controllare e ridurre le emissioni inquinanti e la produzione di rifiuti;
- razionalizzare i trasporti interni all'area e i collegamenti con l'esterno;
- ridurre il rischio di incidenti ambientali derivanti dalla gestione delle sostanze pericolose e dalla presenza di processi a rischio di incidente;
- garantire una elevata qualità architettonica dei manufatti edilizi, massimizzando la qualità ed il comfort energetico-ambientale;
- assicurare l'efficace inserimento paesaggistico dell'insediamento.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE







Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Via Vigentina
Superficie del comparto	7.000 mq
NTA PdR	Art. 10
Rc (mq/mq)	60% St
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,10 mq/mq
Aree permeabili	40% St a verde
H max	10 metri
Destinazioni escluse	A, C4, D1.4, D1.5, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

INVARIANTI

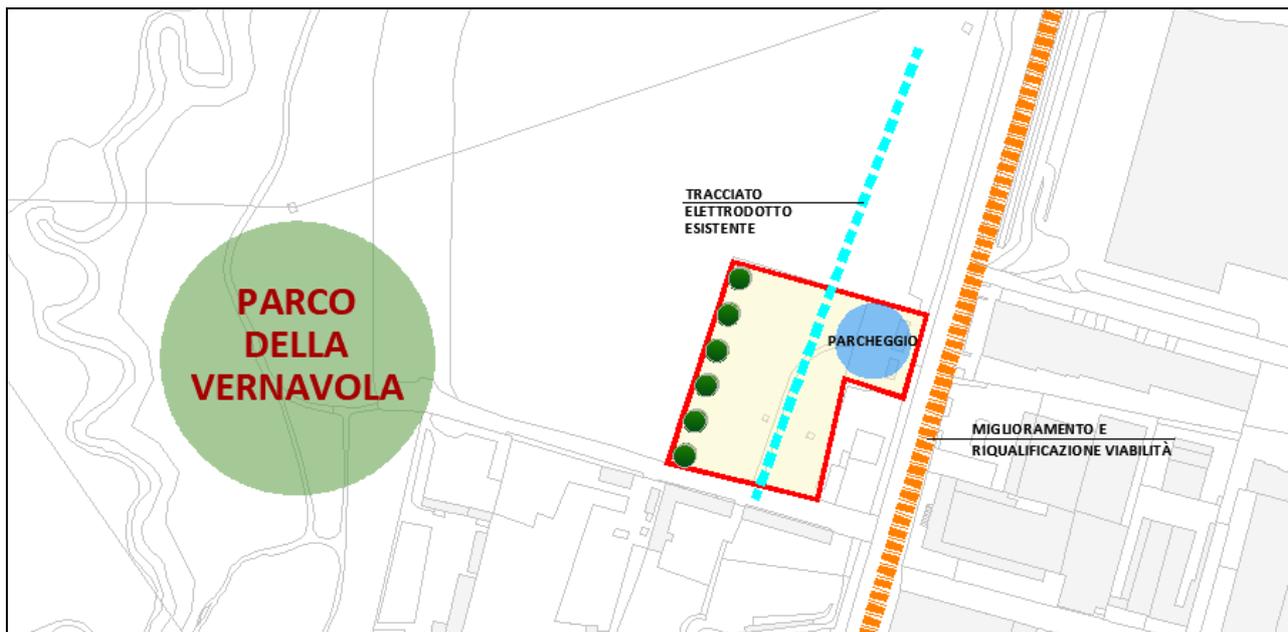
L'attuazione è subordinata alla realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di:

- 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.

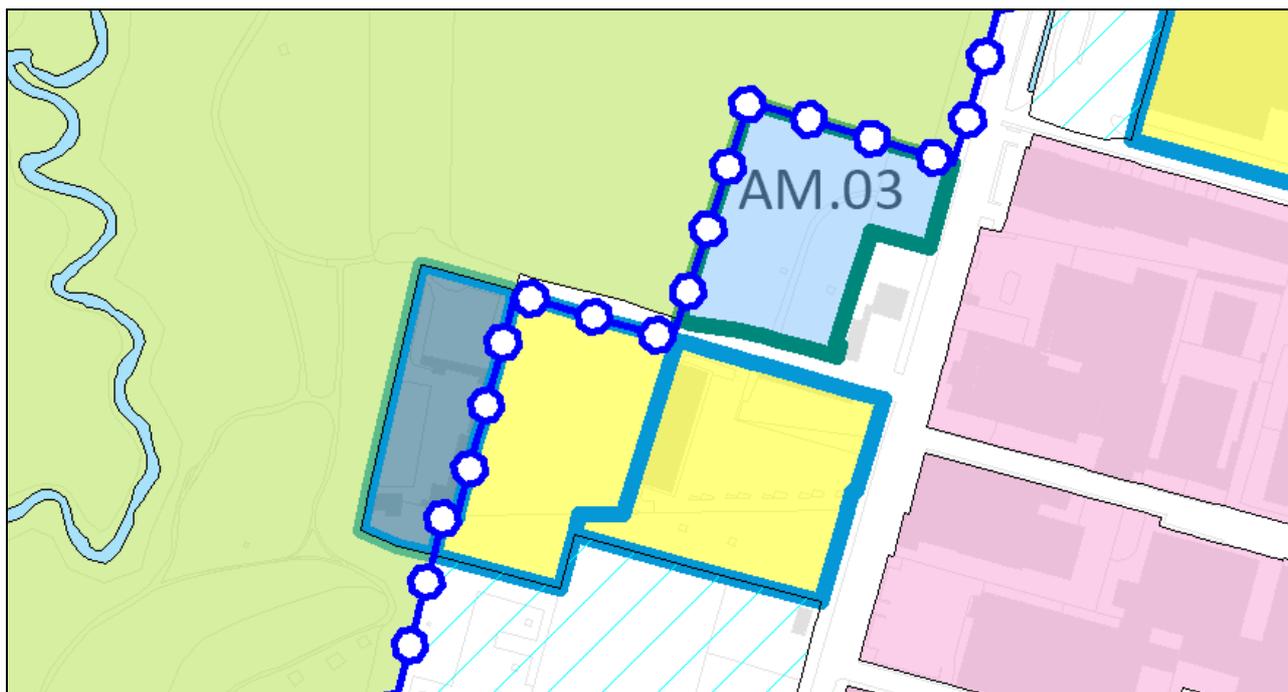
Inoltre dovrà essere minimizzato l'impatto sul territorio e sul parco della Vernavola, assicurando un'efficace inserimento paesaggistico del nuovo intervento con la creazione di un'adeguata fascia di mitigazione verso la ZNP.

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 (oggi DPCM 8 luglio 2003).

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE





Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Via Vigentina
Superficie del comparto	15.000 mq
NTA PdR	Art. 10
Rc (mq/mq)	60% St
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,10 mq/mq
Aree permeabili	40% St a verde
H max	10 metri
Destinazioni escluse	A, C4, D1.4, D1.5, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

INVARIANTI

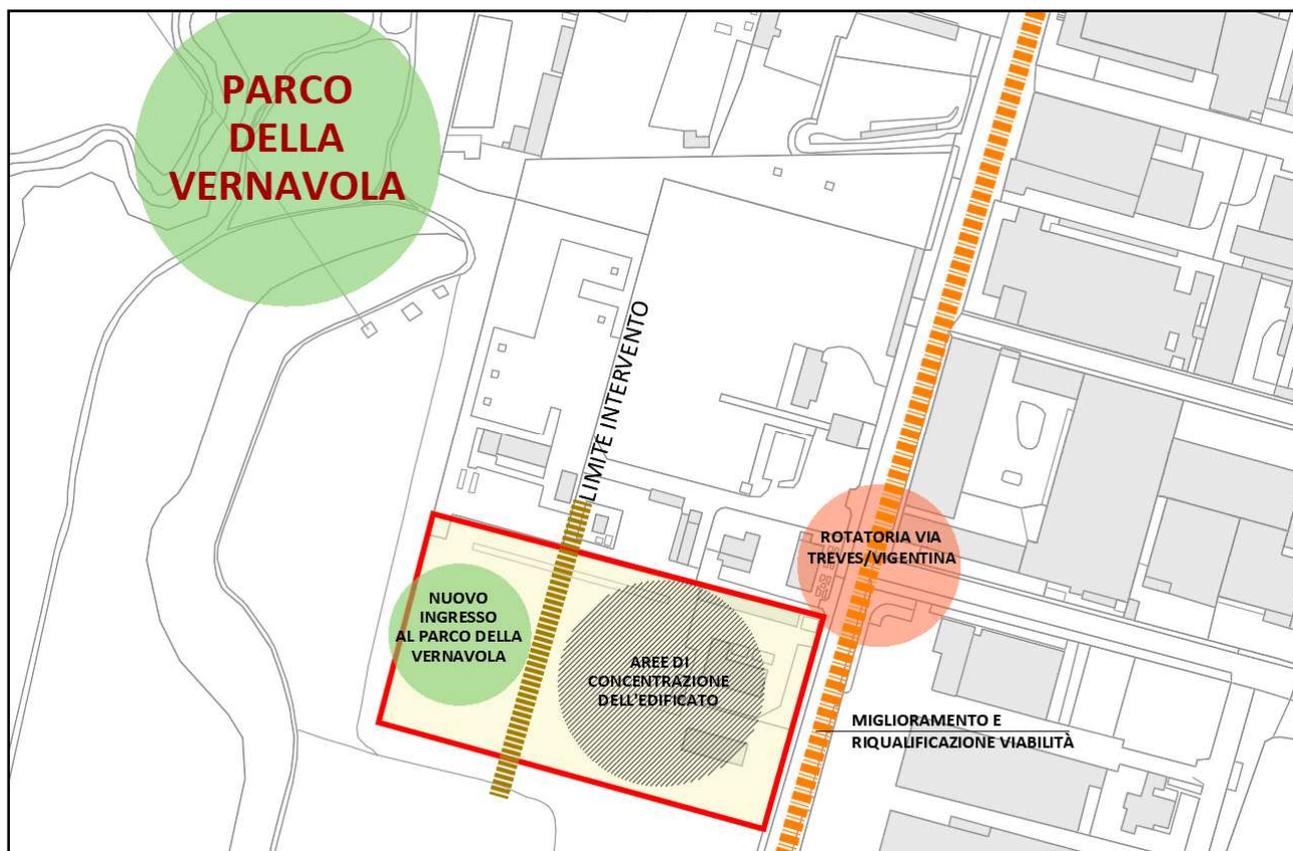
L'attuazione è subordinata alla realizzazione di opere di miglioramento della viabilità sull'intero asse di via Vigentina comprensive di realizzazione di rotatoria Via Treves/Vigentina e realizzazione di barriera vegetale (viale alberato) lungo la via Vigentina dall'inizio sino alla rotatoria della Casa 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.

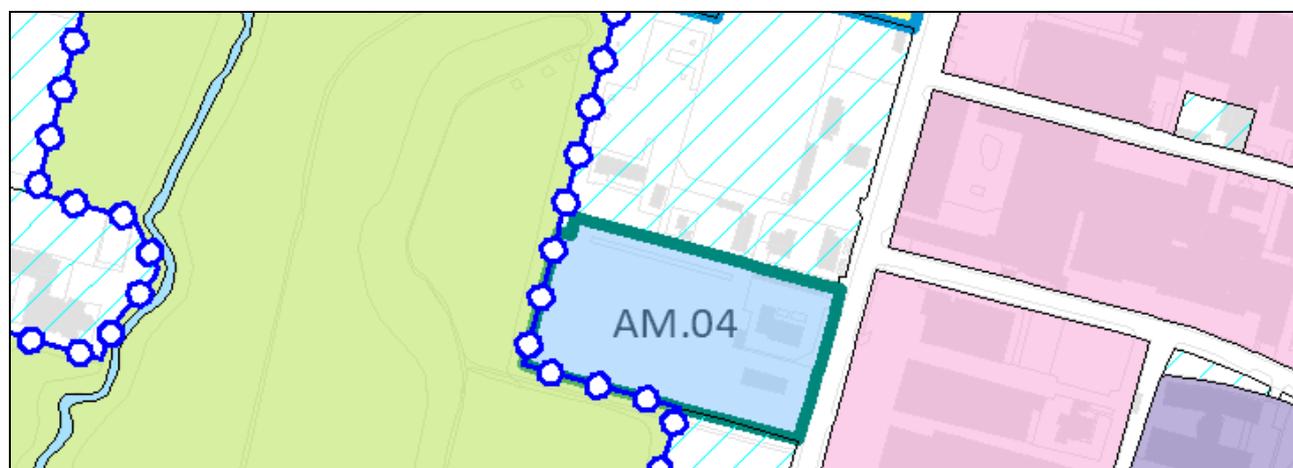
L'intervento deve dimostrare l'assenza di potenziali impatti per la permanenza di persone esclusivamente collocando le edificazioni a maggior distanza dalla sottostazione elettrica al fine di evitare eventuali condizioni di esposizione significativa a campi elettromagnetici derivanti dall'impianto e dalle antenne per le radio e telecomunicazioni presenti a nord del comparto.

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.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



AM_05. VIA BRAMANTE



Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
NTA PdR	art. 10
Superficie territoriale:	5.300 mq
Rc (mq/mq)	60% St
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,10 mq/mq
Aree permeabili	St 40% St
H max (piani fuori terra)	12 metri
Destinazioni escluse	A, C1, C2, C4, D1.4, D1.5, D2, E2, E
Dotazione aree per servizi	Oltre a quanto disciplinato al paragrafo che segue "Invarianti" occorre prevedere le dotazioni di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

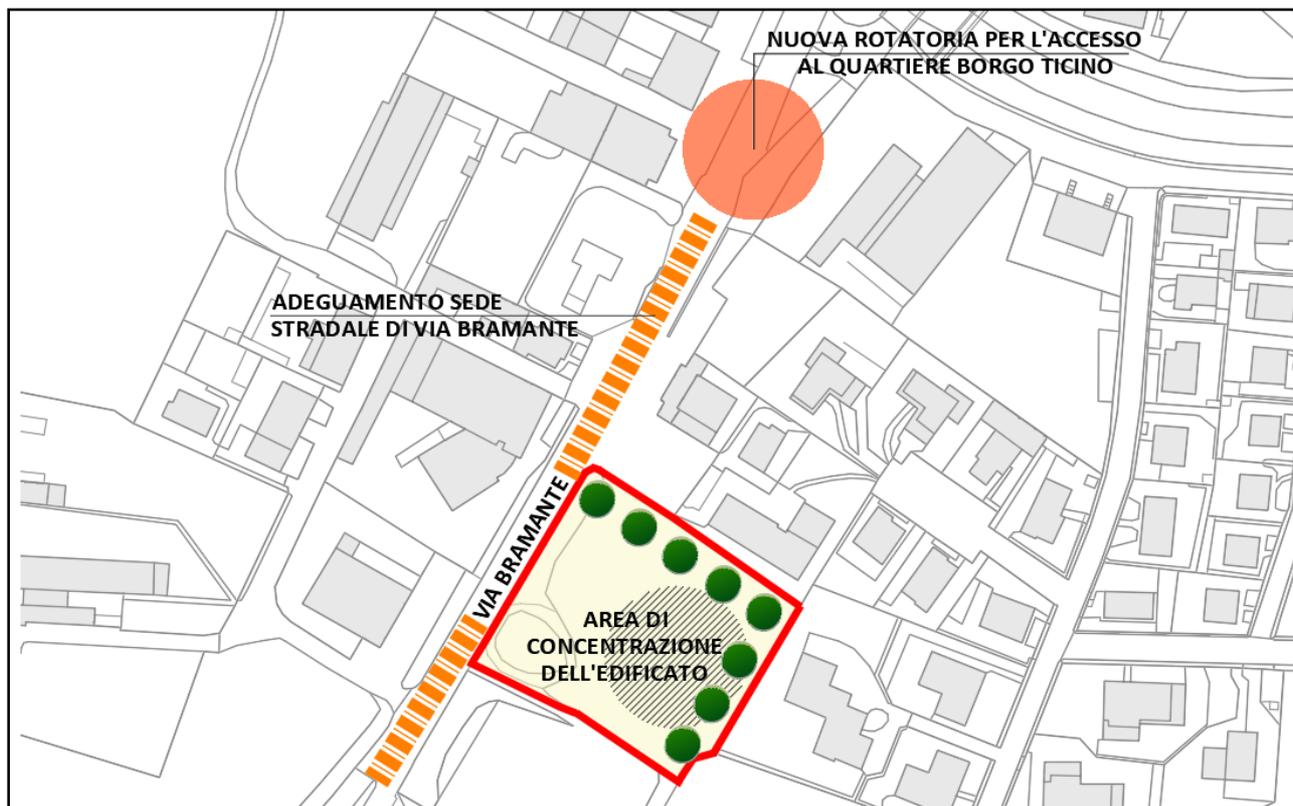
INVARIANTI

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 rotonda per l'accesso al quartiere Borgo Ticino, in luogo dell'incrocio semaforizzato Via Dei Mille/Via Giulietti; nel caso la rotonda 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 (es. riprendere il filare di pioppo cipressino già presente a nord-ovest appena fuori comparto).

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE

