COMUNE DI PAVIA

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

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

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. TETTOIE NUOVE 6

PDCP_02.CASERMA ROSSANI 9

PDCP_03. EX CASERMA DI VIA TASSO 12

PDCP_04.VIALE NAZARIO SAURO 14

INTERVENTI PER IL RINNOVAMENTO URBANO 18

PA_01. VIALE CAMPARI 19

PA_02. VIA CIAPESSONI 22

INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI 33

PS_01. VIA MARANGONI 26

PS_02. VIA FRANCANA 28

PS_03. VIALE CREMONA 30

PS_04. BORGO TICINO 33

PS_05. MIRABELLO NORD 35

PS_06. VILLA FLAVIA 37

PS_07. GRAVELLONE 42

PS_08. CA' DELLA TERRA 44

INTERVENTI APPROVATI CON PRECEDENTI STRUMENTI URBANISTICI 43

PDCA_01. CASCINA GIULIA 44

PAA_01. CASCINA LEONA 46

INTERVENTI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO 48

PDC_01. VIA ACQUANEGRA 49

PDC_03. FOSSARMATO 52

PDC_04. MOLINO TRE MOLE 60

INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE 56

AM_01. VIA ASCHIERI 57

AM_02. STRADA BELLINGERA 60

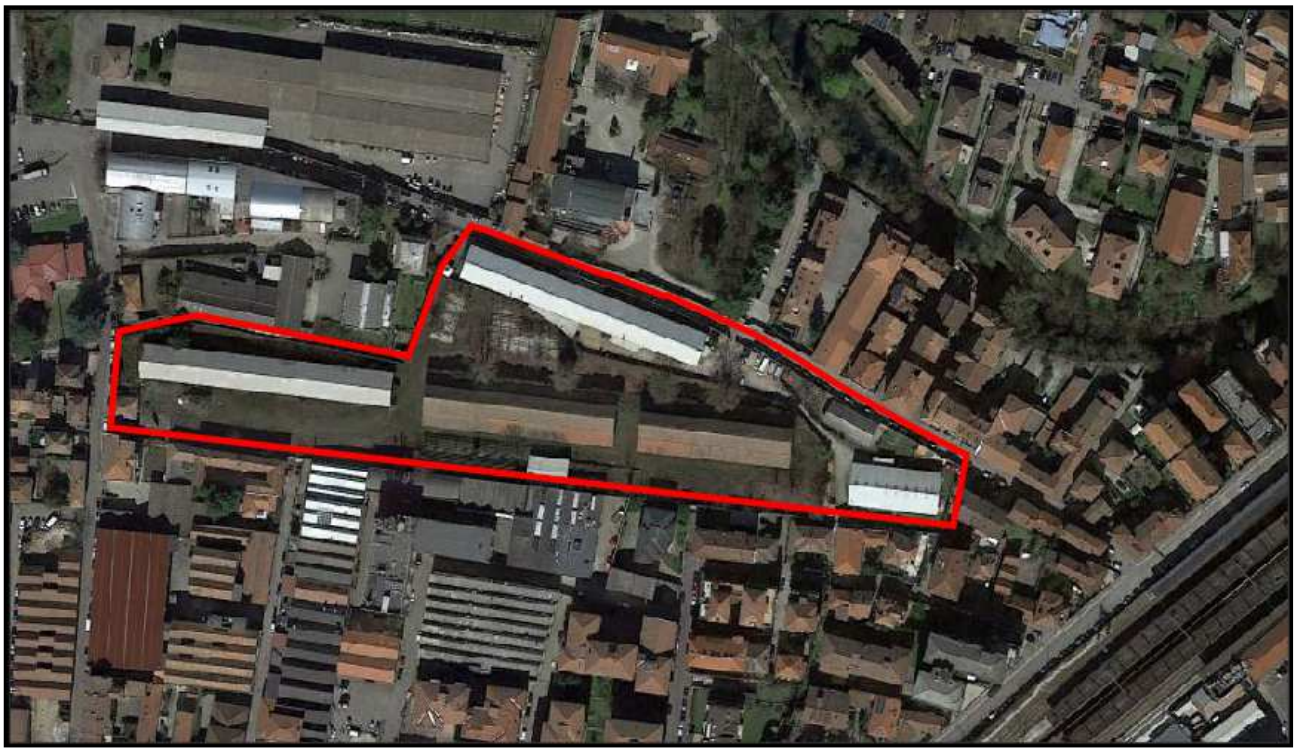
AM_03. VIGENTINA_1 63

AM_04. VIGENTINA_2 65

AM_05. VIA BRAMANTE 66

INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

PDCP_01. TETTOIE NUOVE



Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
Localizzazione	Via Lomonaco n° 12-26
Superficie del comparto	20.000 mq
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)	6 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

Il sito è collocato all'interno di un comparto semicentrale, cui si accede dalla via Riviera, delimitato dal Navigliaccio e dalla linea ferroviaria Milano-Genova.

Il comparto si caratterizza principalmente per la presenza di due manufatti di grande interesse architettonico, utilizzati nel tempo come depositi e magazzini militari e per essere centro di un settore urbano delimitato da forti segni urbani quali il Navigliaccio, la cintura ferroviaria e Via Riviera. La presenza inoltre di manufatti industriali e di un tessuto misto disordinato con una scarsa qualità ambientale delle

sponde del canale hanno fortemente caratterizzato questo settore urbano come marginale rispetto al resto della città.
La consistenza edilizia al contorno è compatta di altezza compresa tra i 6 e i 13 metri, caratterizzata da un mix di residenza, attrezzature di interesse generale e commerciale-terziario.
Parte dell'area inoltre, lungo Via Lomonaco, è oggi occupata da manufatti utilizzati dalla Comunità Casa del Giovane che si occupa di disagio giovanile e di recupero, considerata un importante servizio per la città.

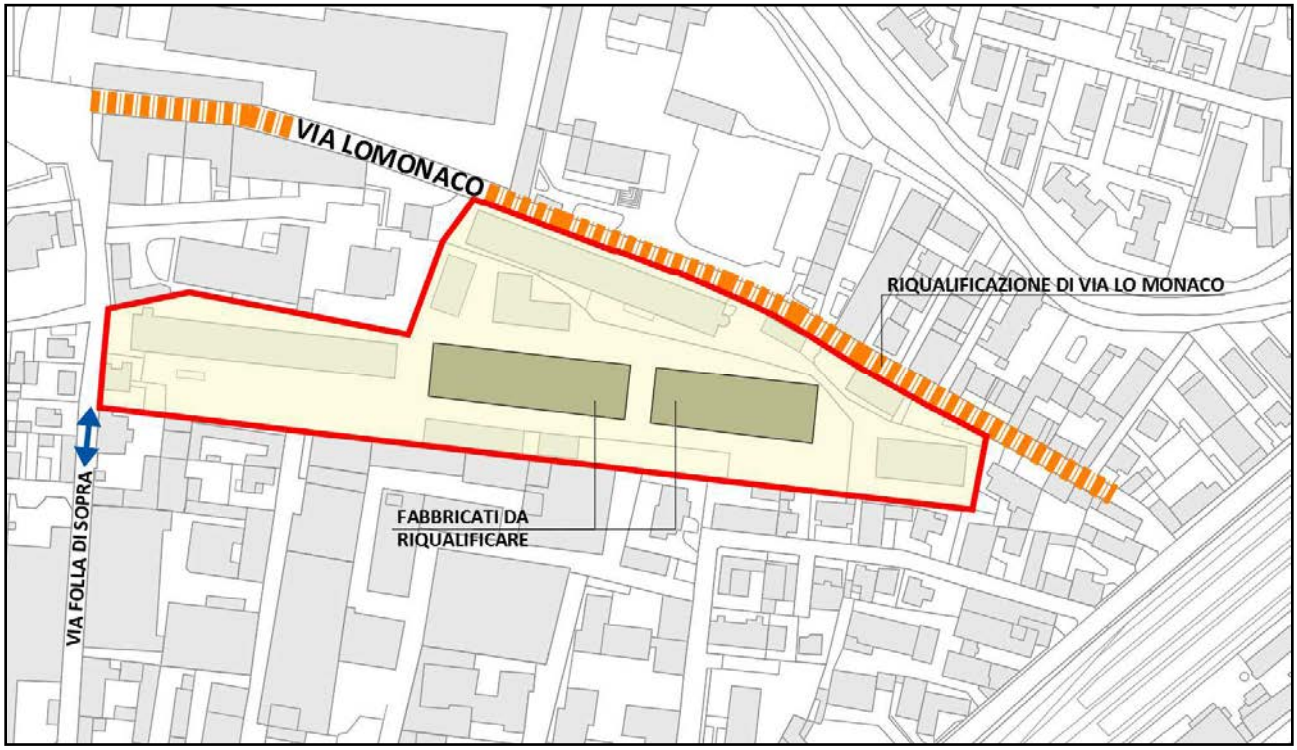
INVARIANTI

Dovrà essere garantito il mantenimento dei servizi socio assistenziali in essere, provvedendo eventualmente ad una loro ricollocazione all'interno dell'area in oggetto , o in aree limitrofe al comparto di via Lomonaco; inoltre dovrà essere riqualificato lo spazio pubblico su via Lomonaco.
In relazione ai nuovi carichi insediativi occorre uno studio viabilistico in relazione alla capacità delle rete viabilistica derivante dal carico insediativo proposto. La convenzione relativa allo sviluppo dell'intervento, dovrà contenere le indicazioni, riguardanti le modalità di spostamento, temporaneo o definitivo, delle attività socio assistenziali in modo che non venga arrecato pregiudizio o nocumento alla continuità del servizio stesso.

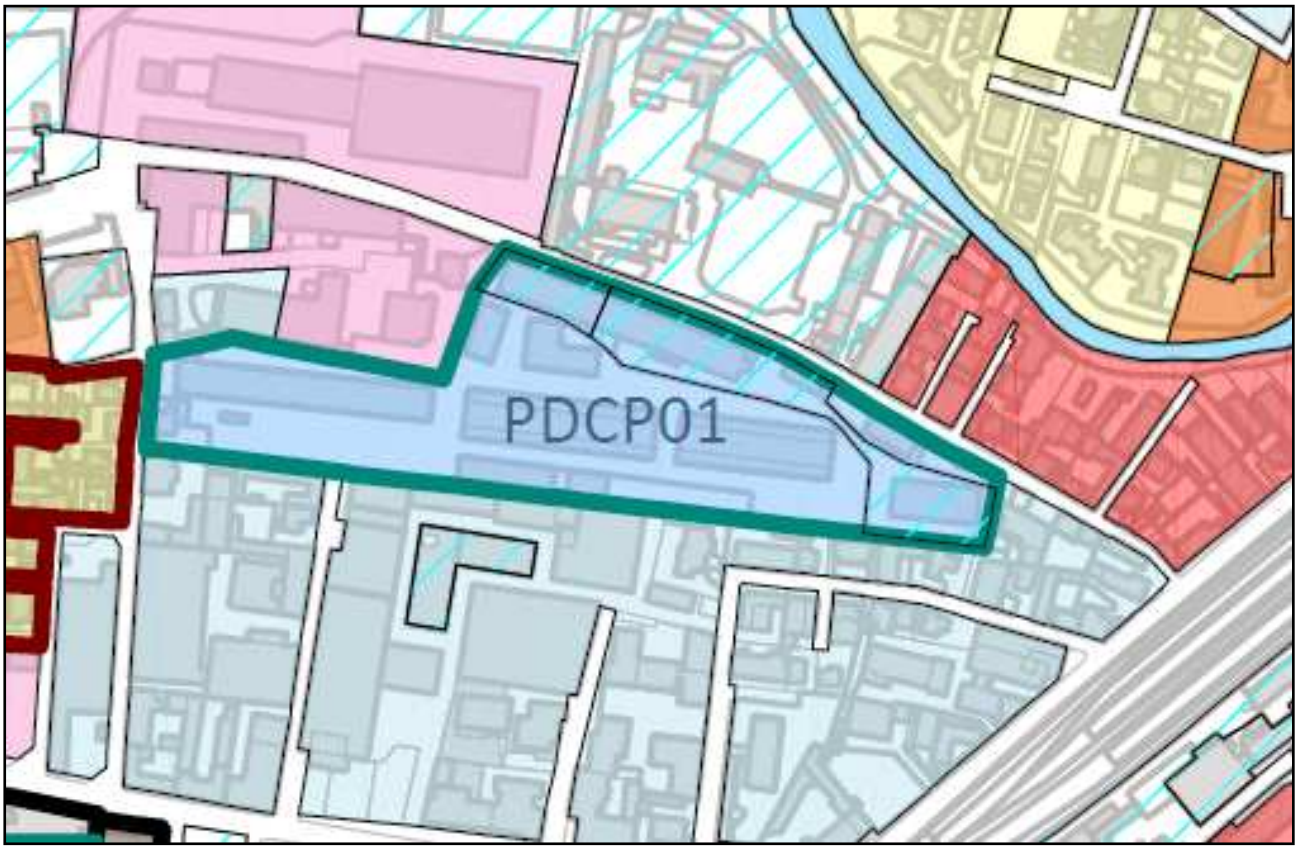
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

L'intervento, che potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa dimostrazione dell'autonoma attuazione dei restanti comparti, garantendone e dimostrandone le possibilità edificatorie, dovrà ricomporre in un disegno unitario il comparto anche attraverso il ridisegno degli spazi pubblici e l'inserimento di nuovi edifici e funzioni prevedendo la demolizione dei muri di cinta esistenti, l'apertura dei fronti urbani, il riutilizzo dei due fabbricati di valore architettonico con impianto a tre navate e murature esterne in mattone a vista e la realizzazione di percorsi ciclopedonali.
Interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici, dovranno valorizzare i manufatti di valore storico architettonico e i relativi prospetti su via Lomonaco. Mantenere gli individui arborei presenti nel comparto, lungo il fronte nord degli edifici di interesse storico-architettonico o in alternativa sostituirli in altra sede all'interno del comparto.
Dovrà essere previsto un accesso anche da Via Folla di sopra. 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



PDCP_02.CASERMA ROSSANI

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.

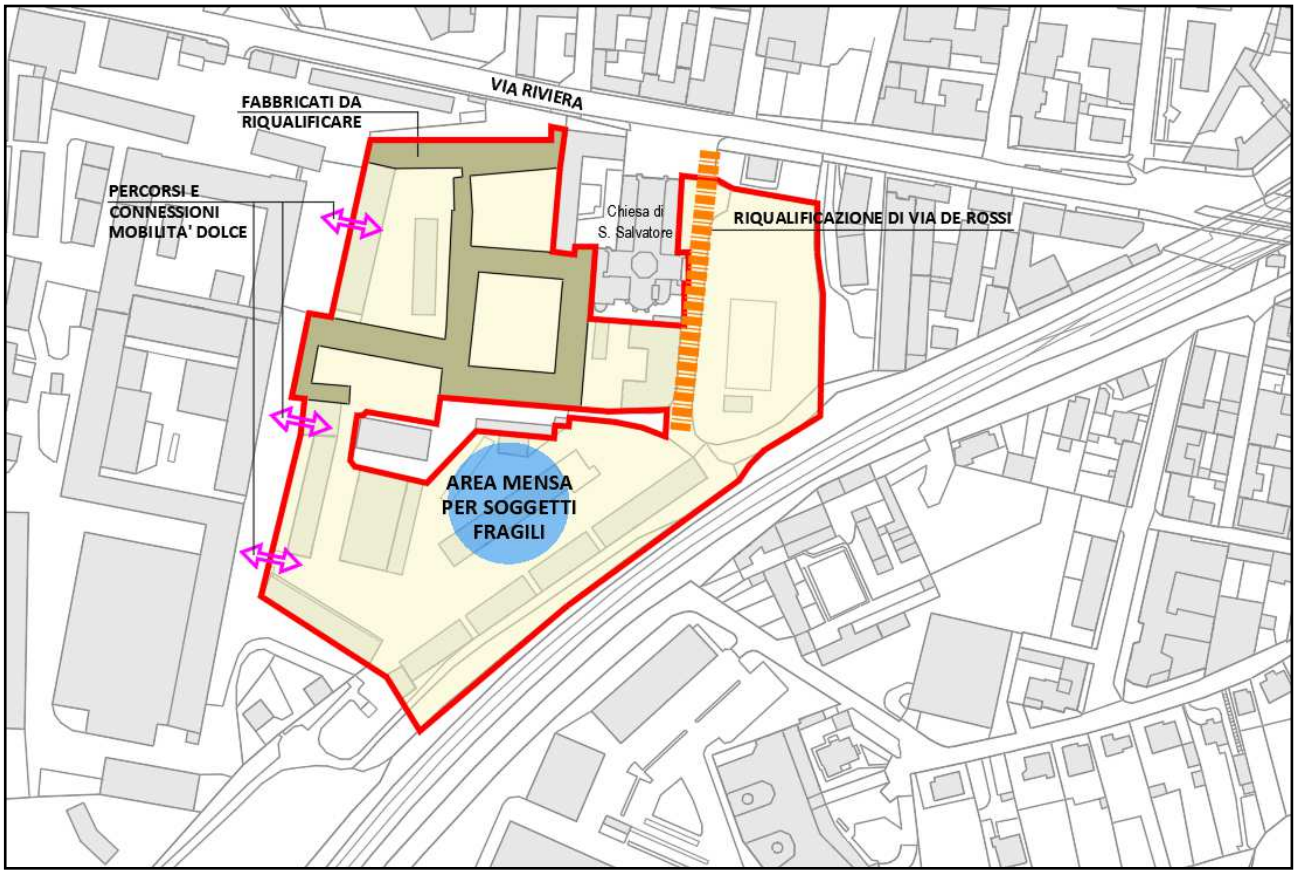
INVARIANTI

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

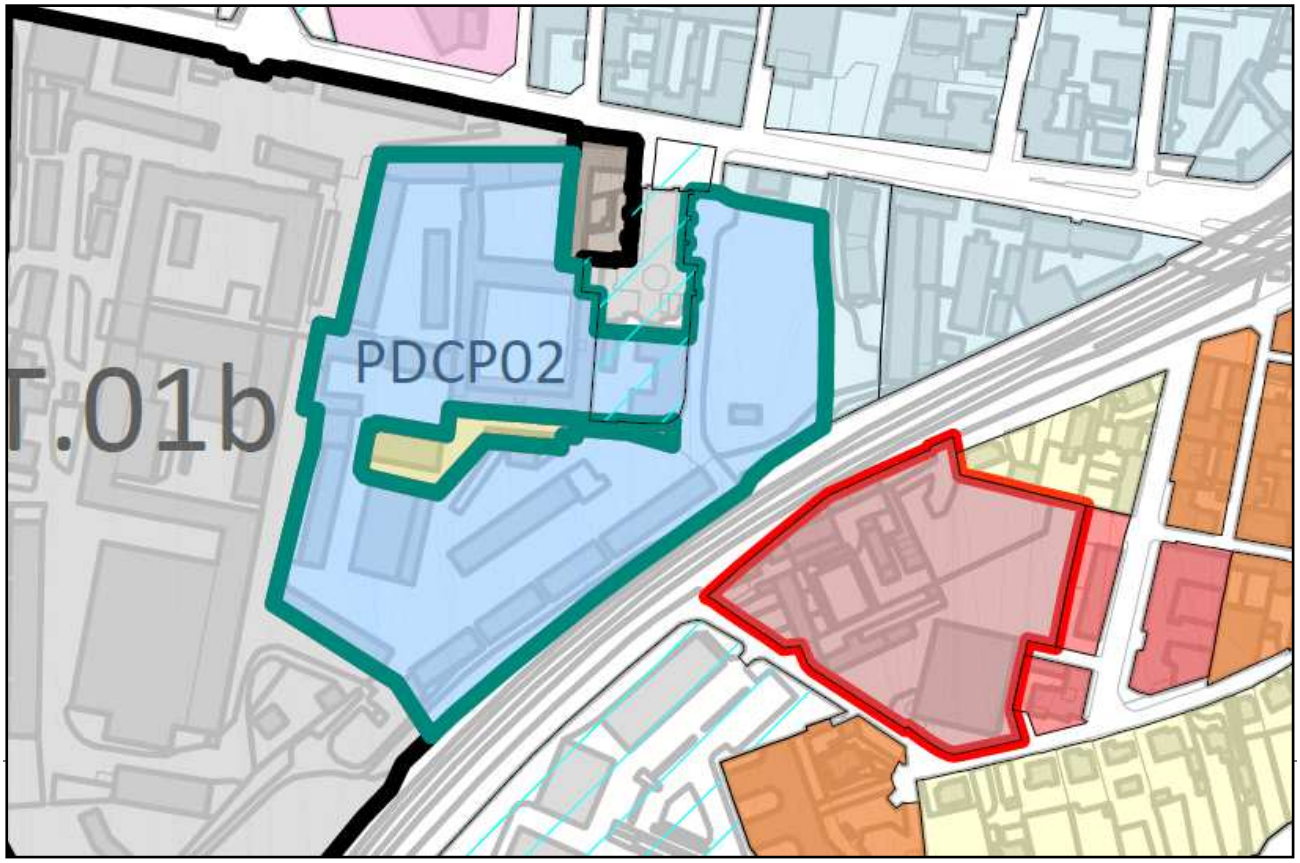
L'intervento dovrà ricomporre in un disegno unitario il comparto soprattutto attraverso il ridisegno degli spazi pubblici; gli edifici realizzati nella seconda metà del '900 potranno essere demoliti recuperando le volumetrie in nuovi edifici coerenti il tessuto edilizio esistente.
Eventuali nuovi interventi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

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PDCP_03. 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.

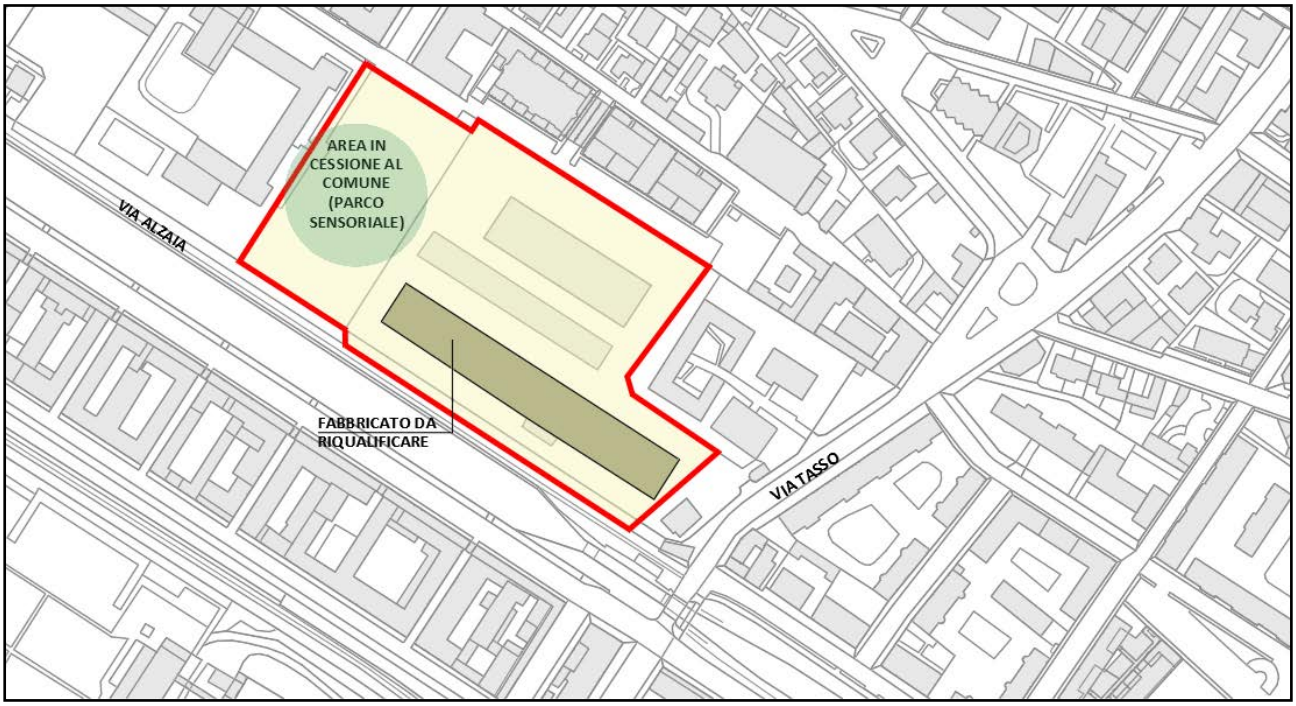
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

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.

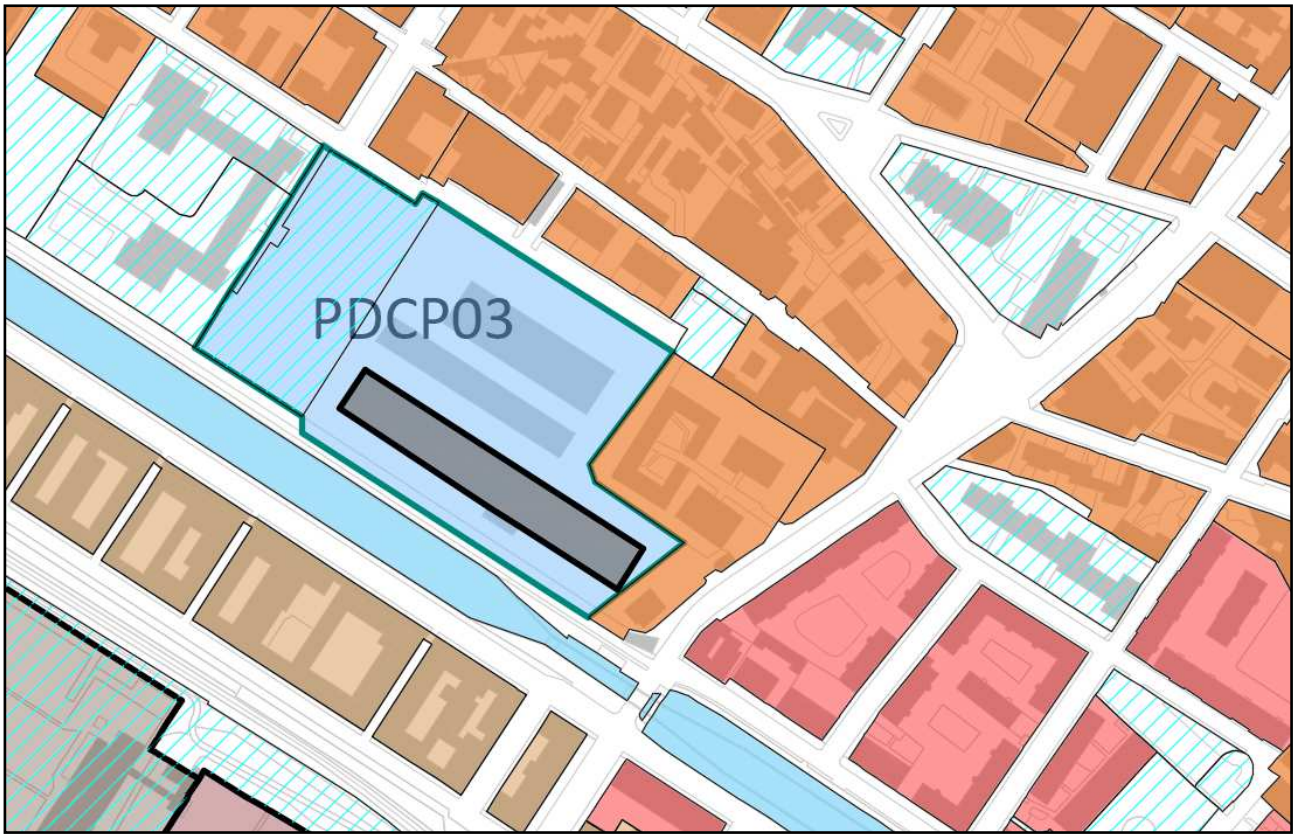
Mantenere , ove possibile, gli individui arborei di rilievo ecologico al margine esterno e all'interno del comparto, integrandoli tra le urbanizzazioni ed edificazioni previsionali.

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



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PDCP_04.VIALE NAZARIO SAURO

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.

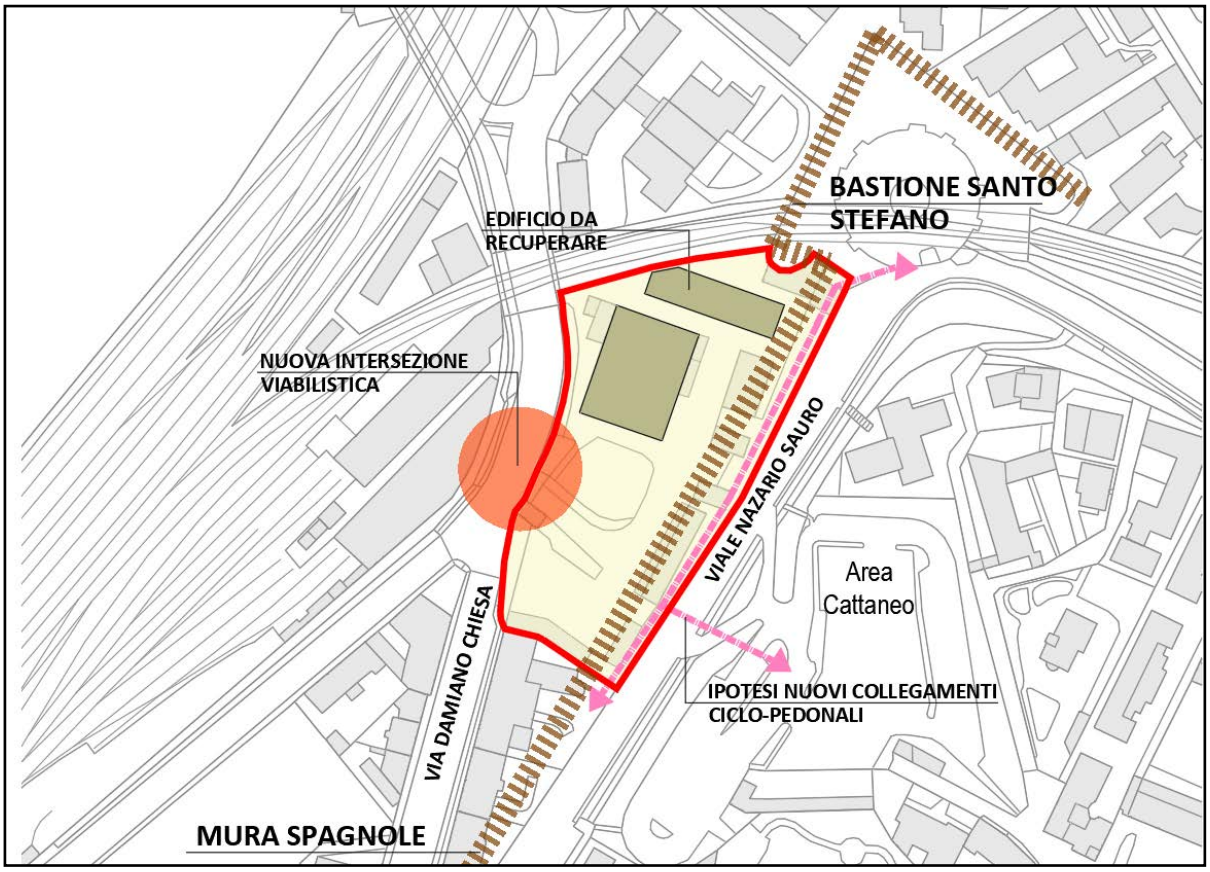
INVARIANTI

L'attuazione è subordinata a:

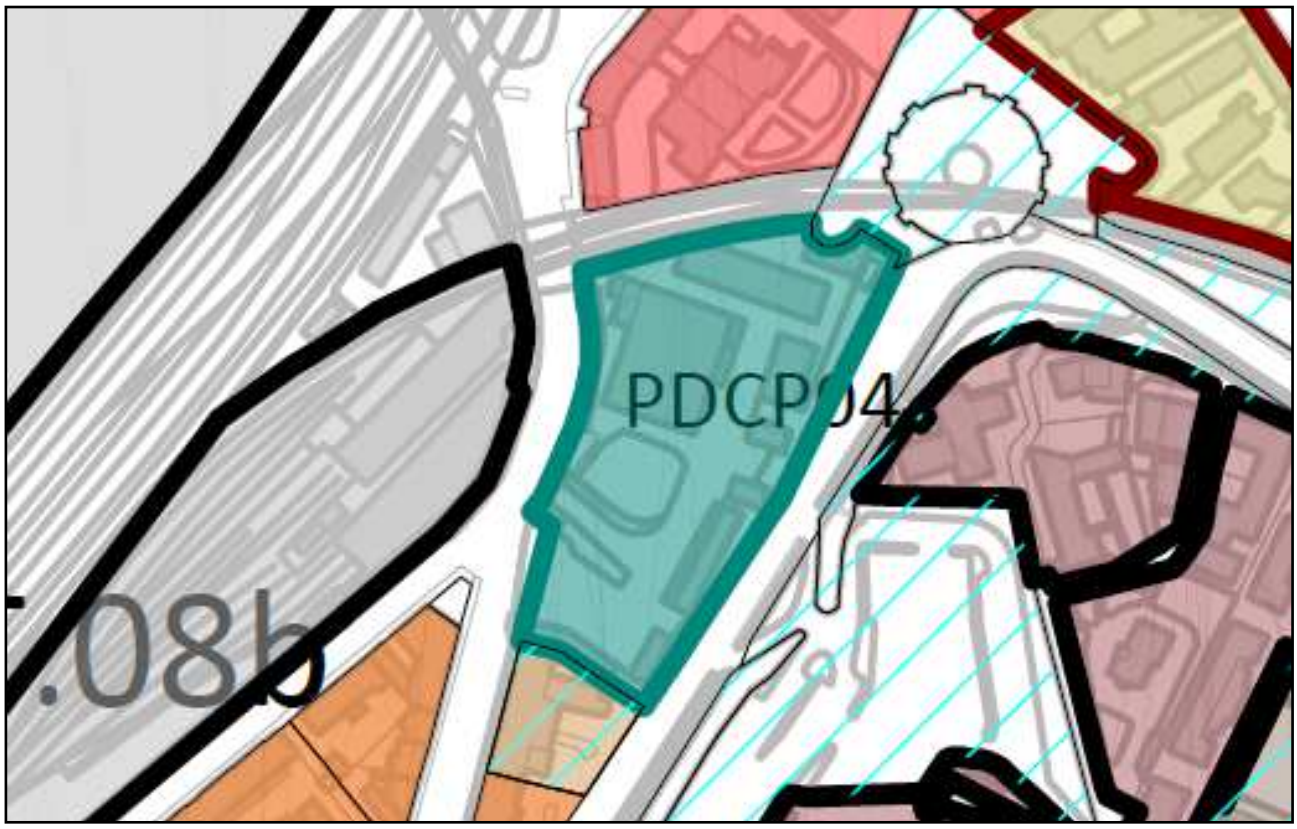
- realizzazione di SL da destinare a servizi per l'abitare di cui al punto b) dell'allegato B alle norme Tecniche del Piano dei Servizi, pari ad almeno 0,1 mq/mq di ST. in alternativa l'Amministrazione comunale può richiedere la realizzazione di opere o servizi pubblici secondo le priorità specificate 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.

Dovrà essere mantenuto l'edificio a nord dell'ambito e, per quanto coerente con gli sviluppi progettuali, quello centrale.
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



INTERVENTI PER IL RINNOVAMENTO URBANO

PA_01. VIALE CAMPARI

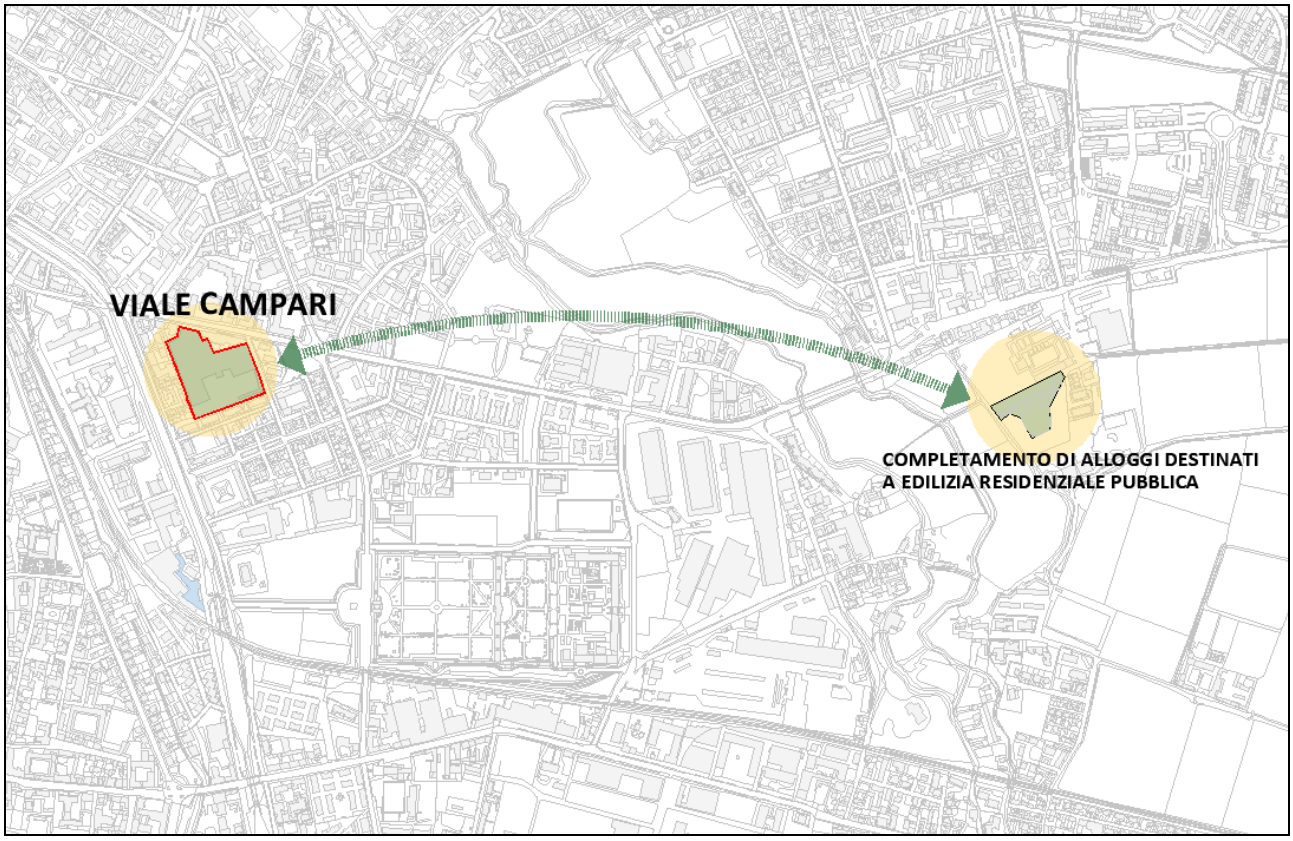
Modalità attuativa	Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
Localizzazione	Viale Campari n°25-53
Superficie del comparto	17.400 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,60 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione servizi	0,10 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	10 piani
Parametri 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

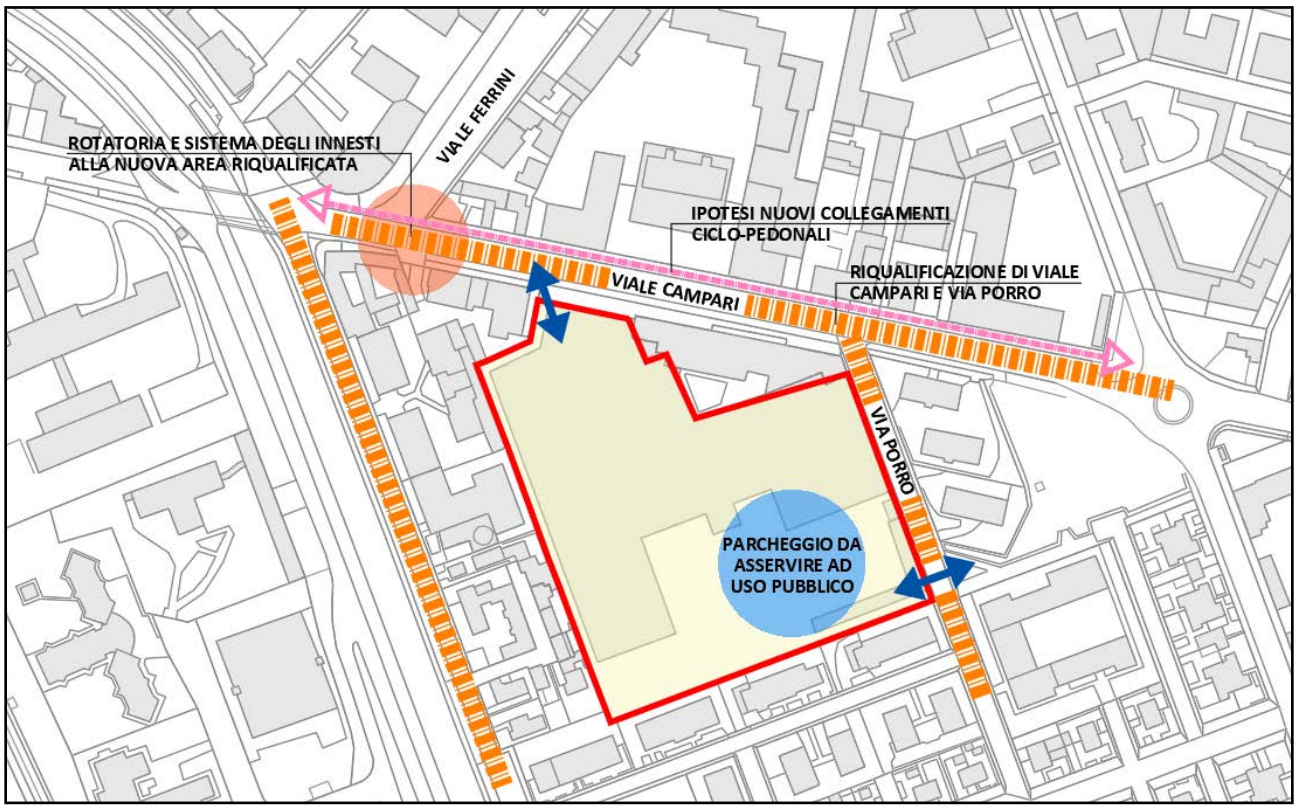


INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

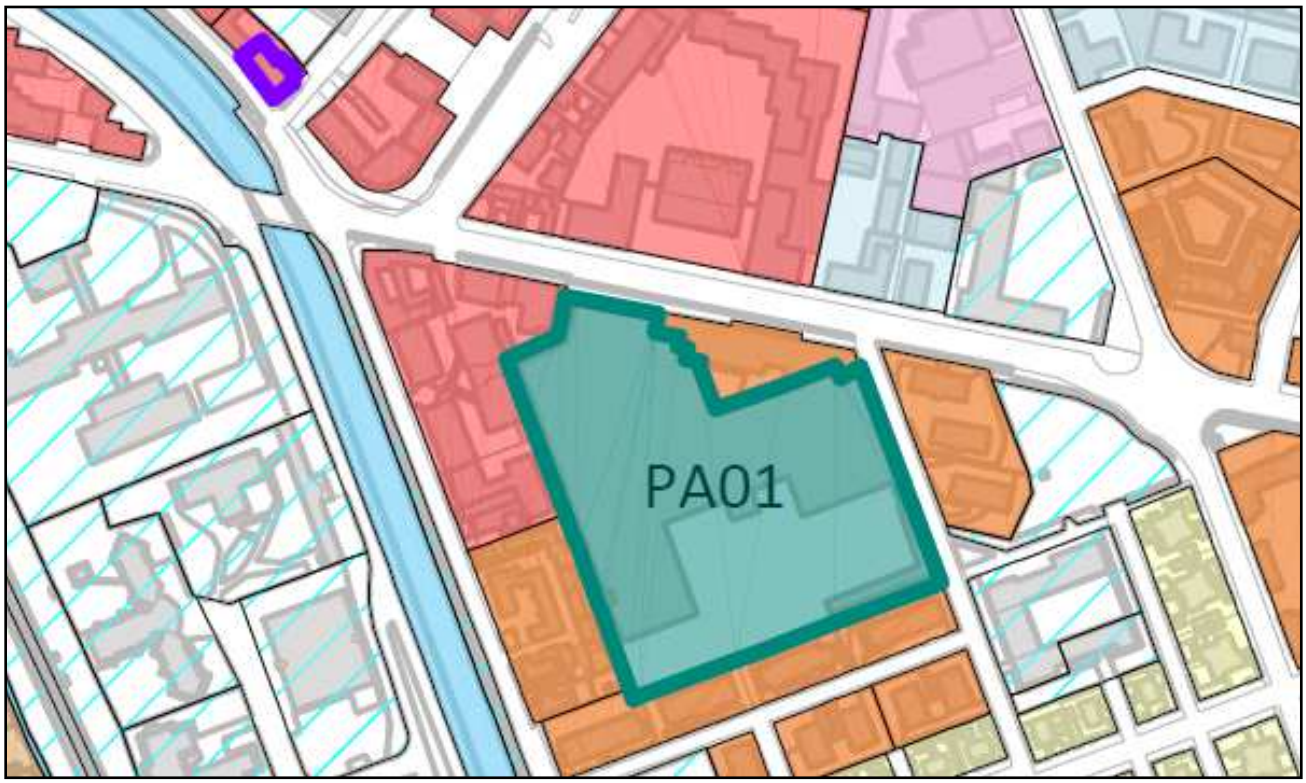
L'intervento potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa dimostrazione dell'autonoma attuazione dei restanti comparti, al fine di garantirne e dimostrarne le possibilità edificatorie.

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

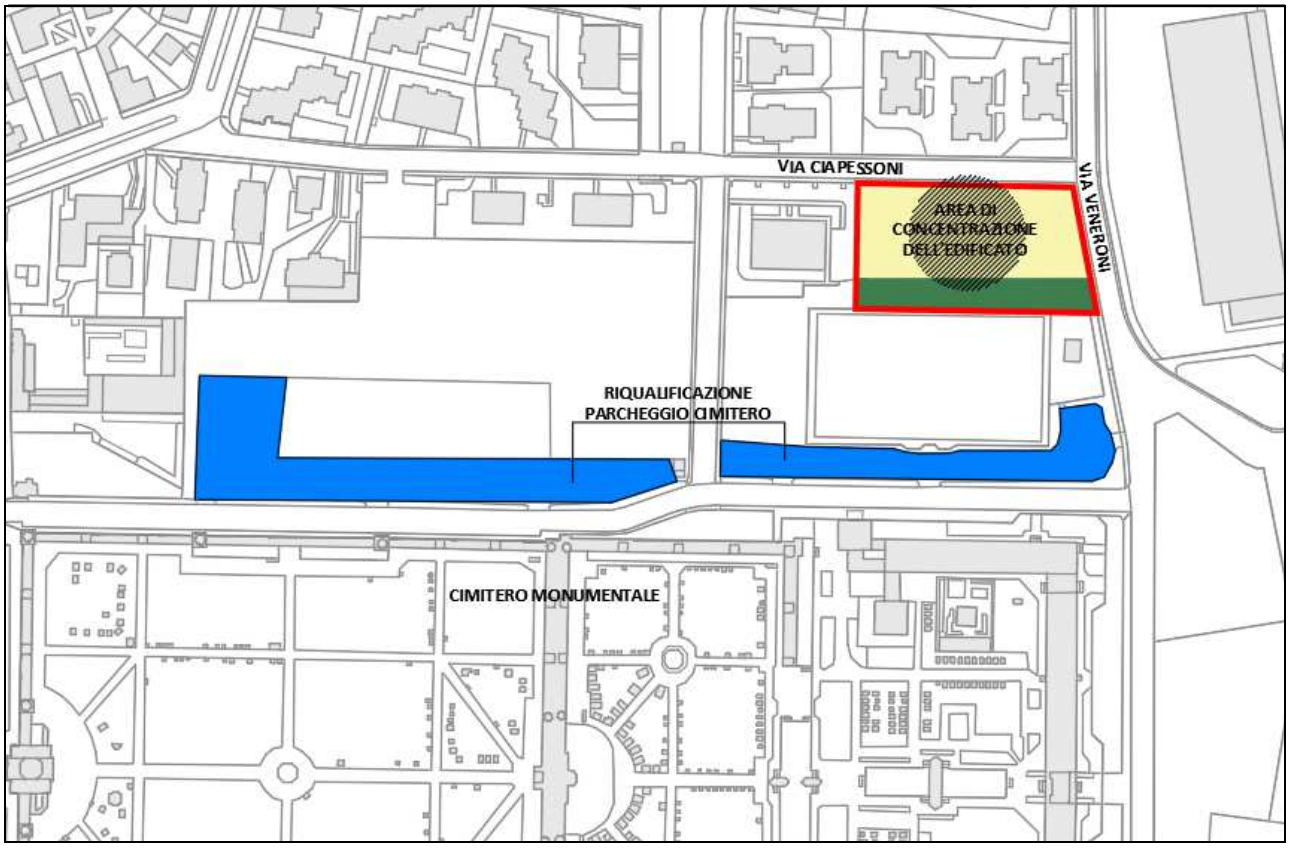
L'attuazione è subordinata:

- alla cessione dell'area Ex Ortaglie con la realizzazione del "Parco delle Ortaglie" 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.);

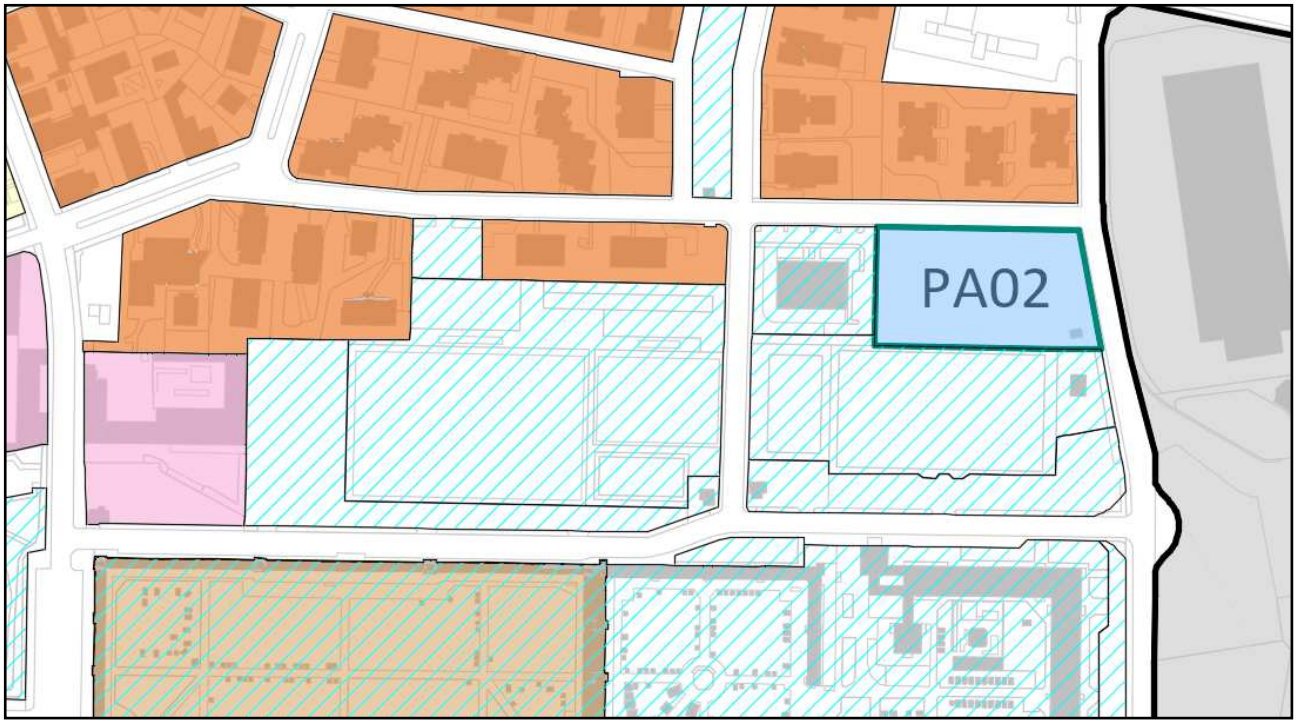
- progettazione e realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio del cimitero monumentale con alberature, rastrelliere per le biciclette, colonnine elettriche per la ricarica e quanto si renda necessario alla riqualificazione urbana dell'area.

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

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



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:

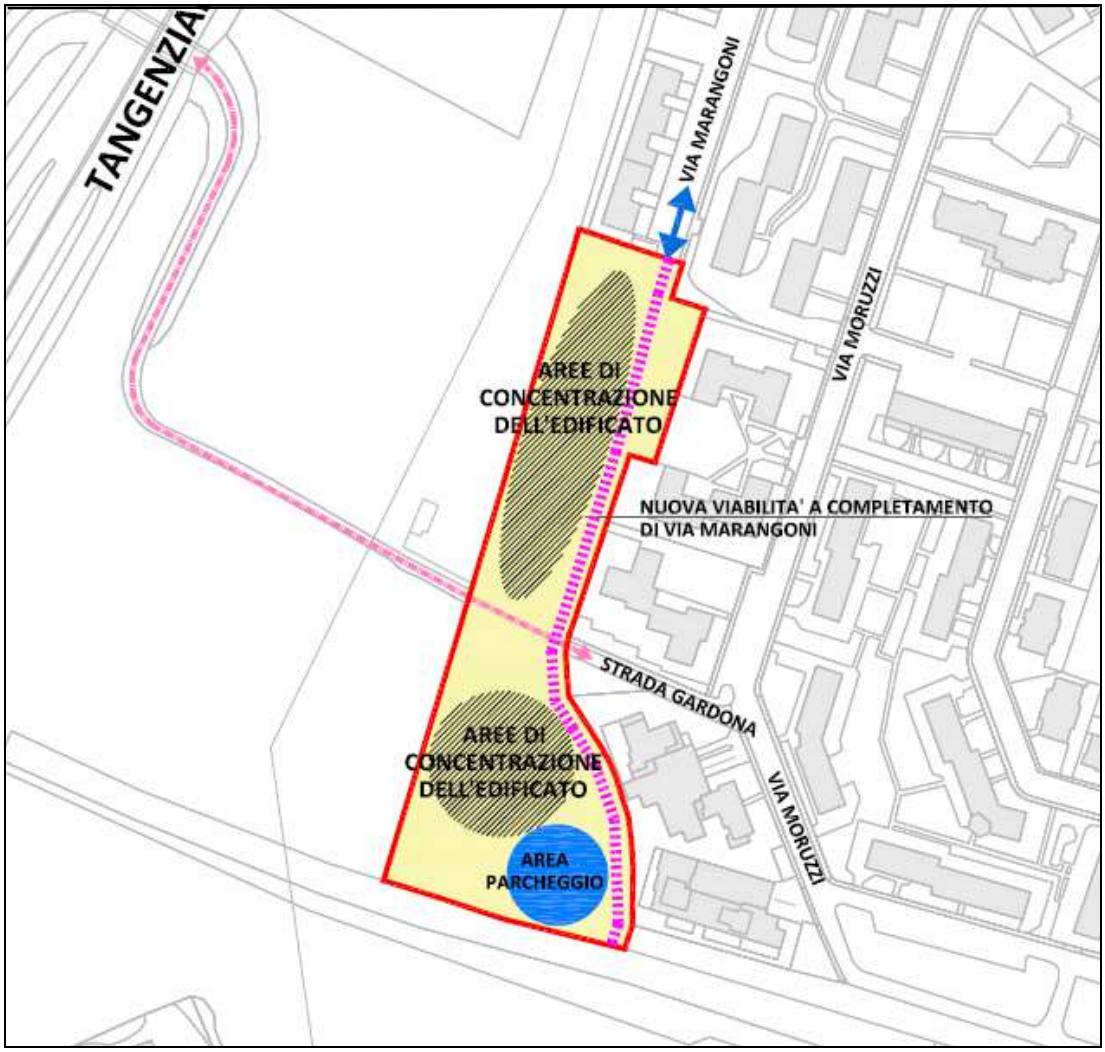
- al completamento di via Marangoni (strada, pista ciclopedonale e parcheggi) fino alla connessione con la "Moruzzi Road" nonché la sistemazione anche ciclabile del tratto esistente di quest'ultimo;
- alla cessione o asservimento delle aree interessate dal completamento della viabilità e i parcheggi;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

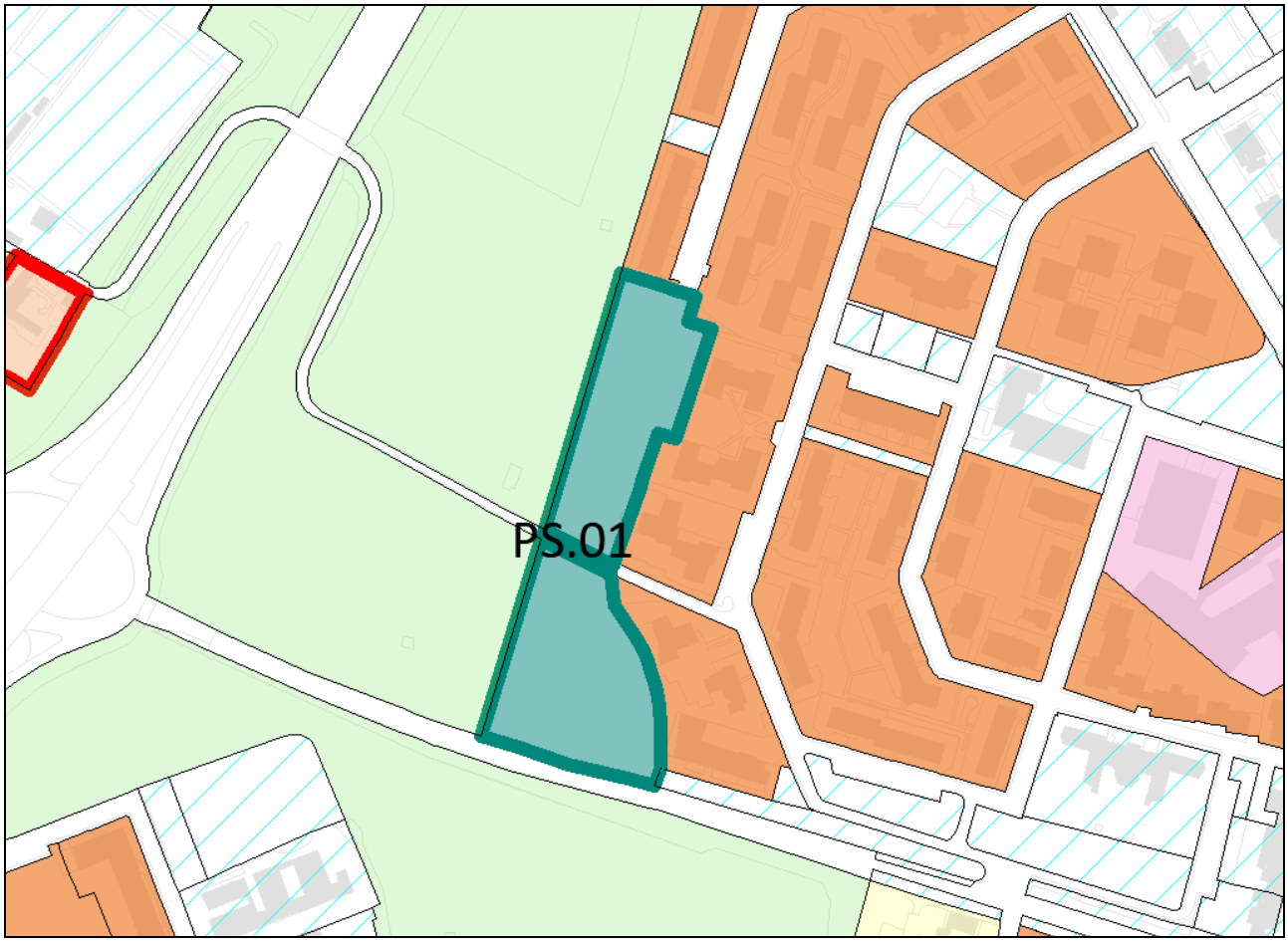
Dovranno essere inoltre adottate soluzioni tipologiche che favoriscano la concentrazione e l'ottimizzazione delle nuove superfici impermeabilizzate, in un'ottica di risparmio di suolo vergine.

Il progetto è sottoposto a specifico studio di incidenza.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PS_02. VIA FRANCANA

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".

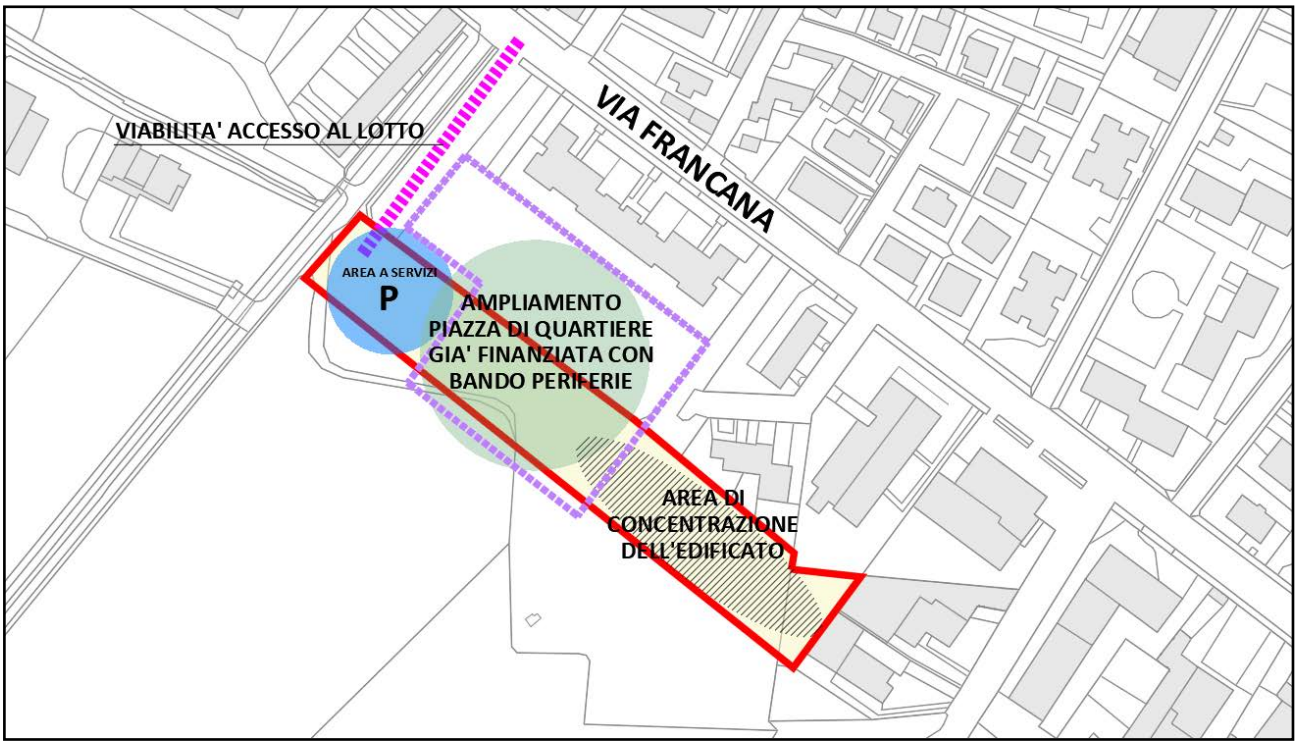
Dovranno essere inoltre adottate soluzioni tipologiche che favoriscano l'ottimizzazione dell'area di concentrazione dell'edificato.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

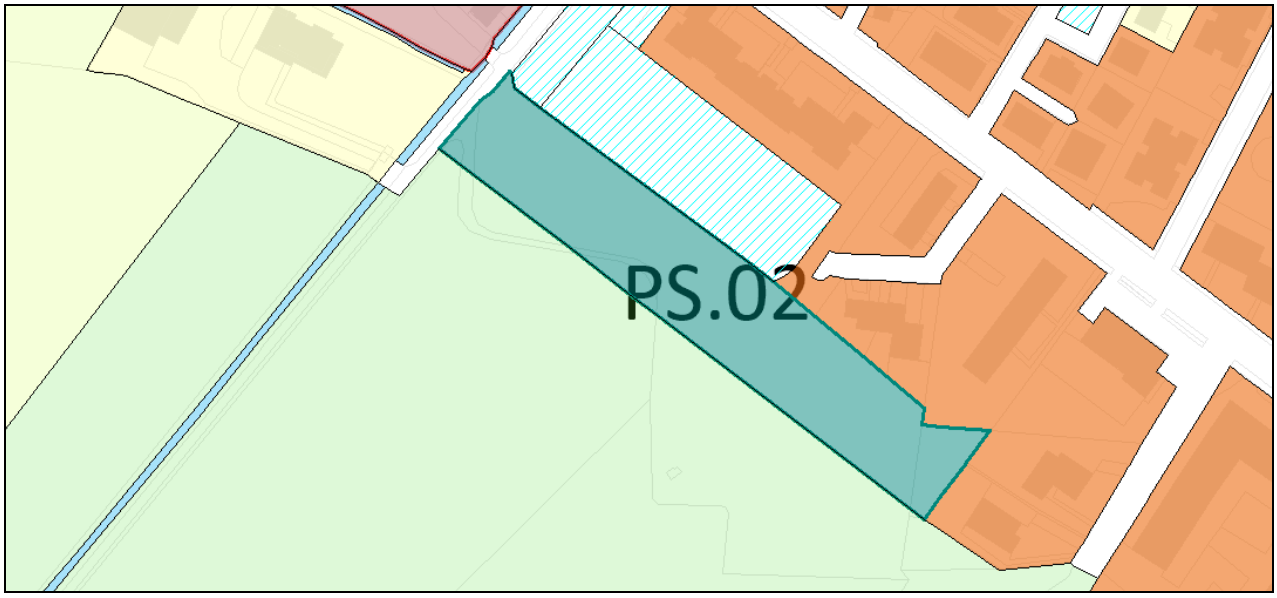
Tipologia di intervento: abitazioni mono/bifamigliari.

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

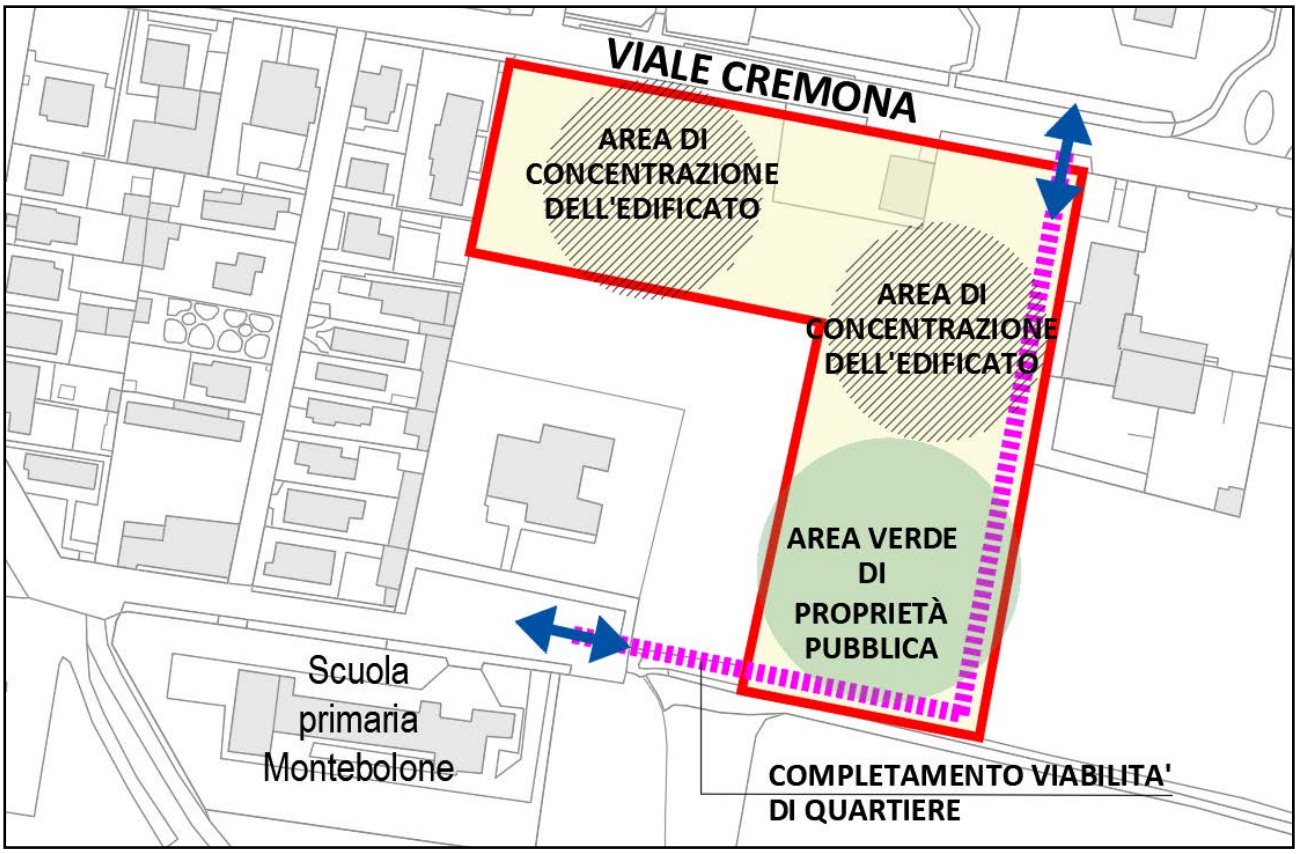
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

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

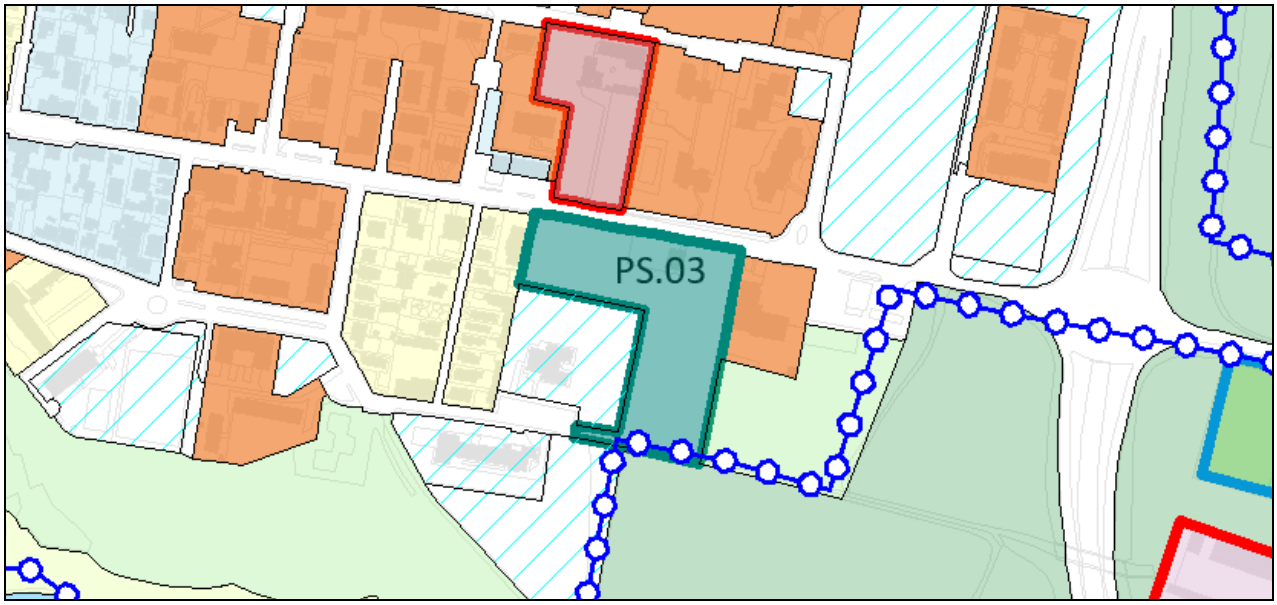
Dovranno essere inoltre adottate soluzioni tipologiche che favoriscano la concentrazione e l'ottimizzazione dell'area di concentrazione dell'edificato.

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



PS_04. BORGO TICINO

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/calcetto coperto, ecc., da concordare con l'Amministrazione Comunale)

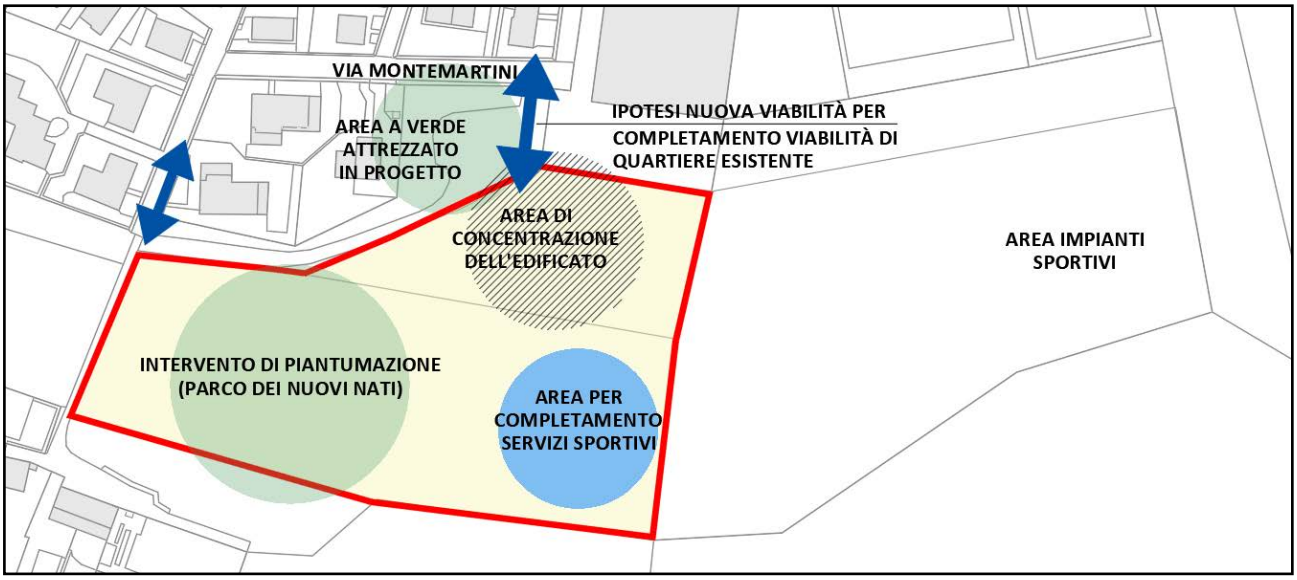
Qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed i propri aventi causa la manutenzione decennale delle aree verdi secondo il disciplinare manutentivo in uso all'AC, è concesso un incremento dell'IT di 0,1 mq/mq per

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.

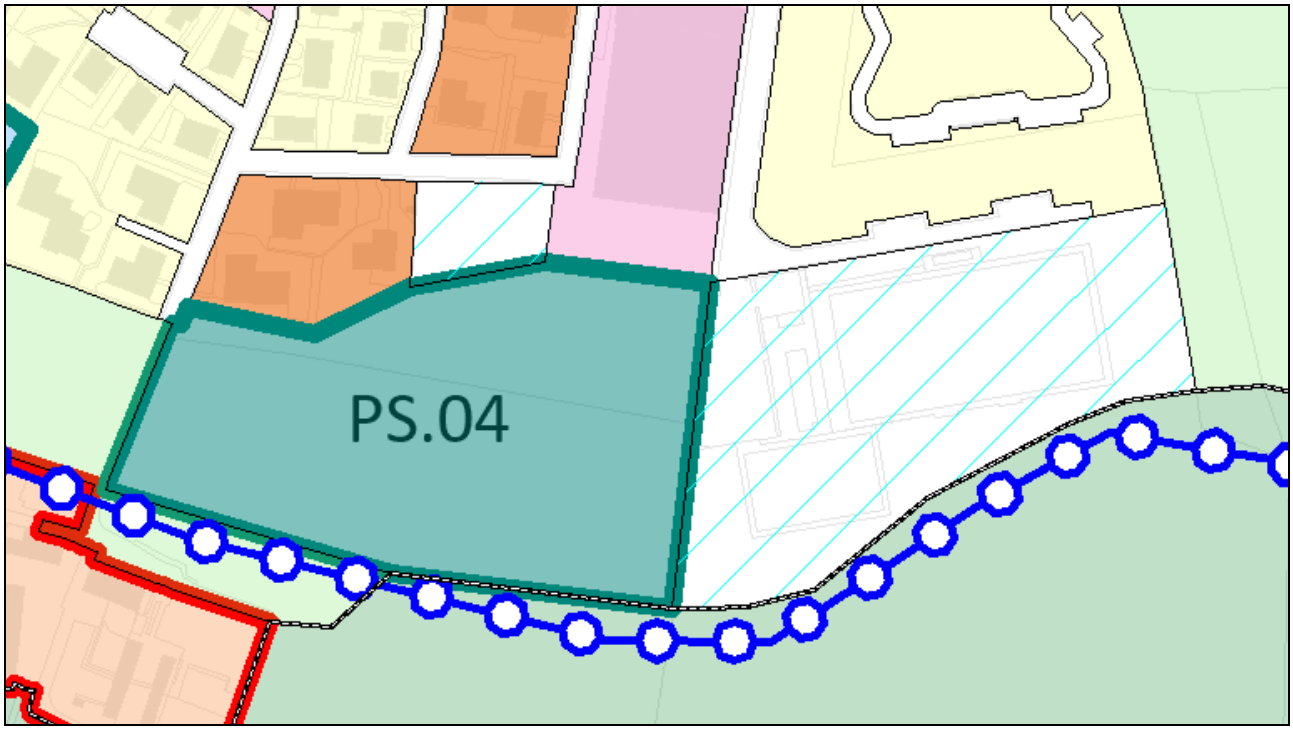
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

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

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PS_05. MIRABELLO NORD

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.

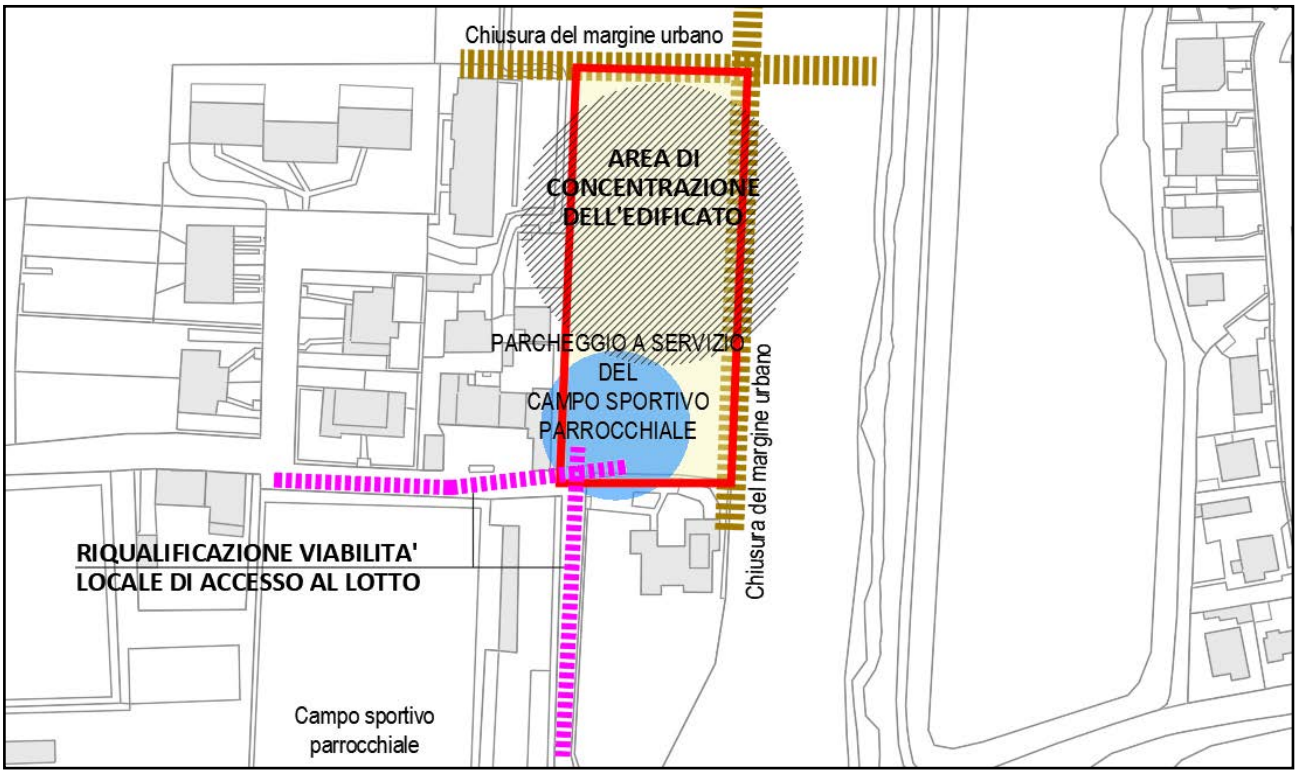
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

Tipologia di intervento: abitazioni mono/bifamigliari.

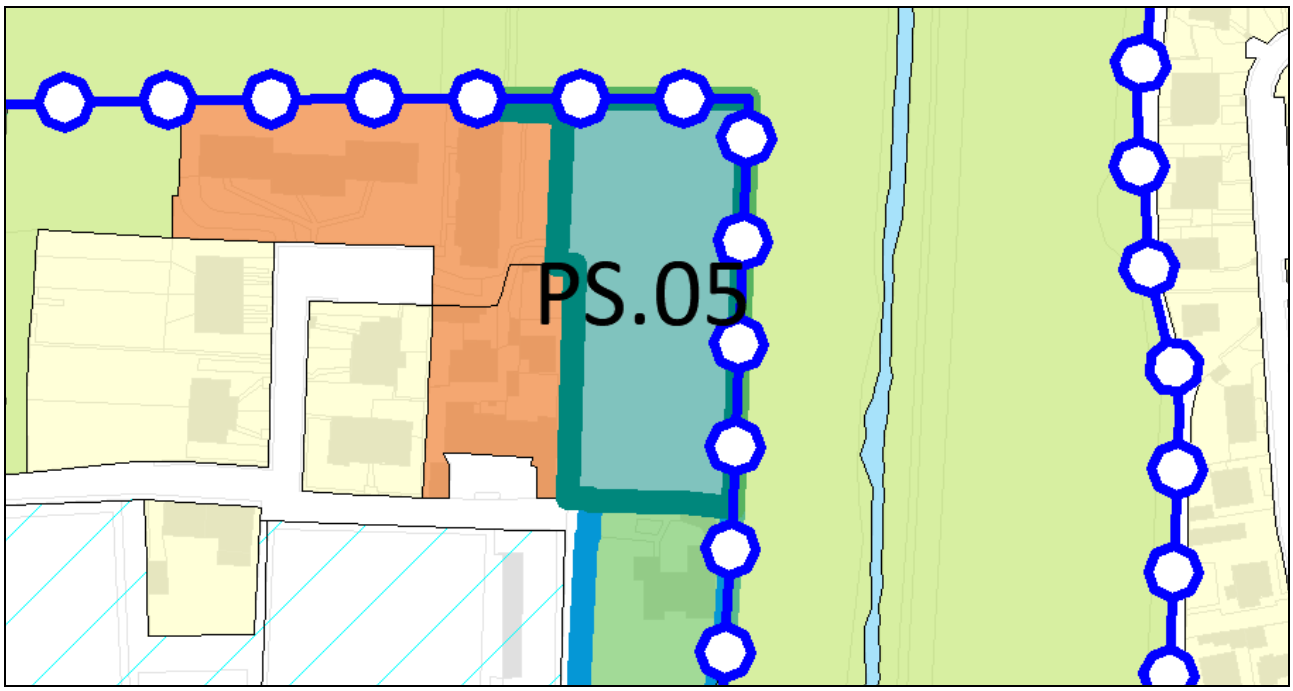
L'intervento dovrà essere realizzato con la finalità di chiudere e meglio definire il margine urbano con la realizzazione di strutture vegetazionali pluristratificate distribuite linearmente e a carattere esclusivamente naturalistico, creando unità di transizione tra edificato e ambiti della Roggia Vernavola.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

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

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PS_06. VILLA FLAVIA

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

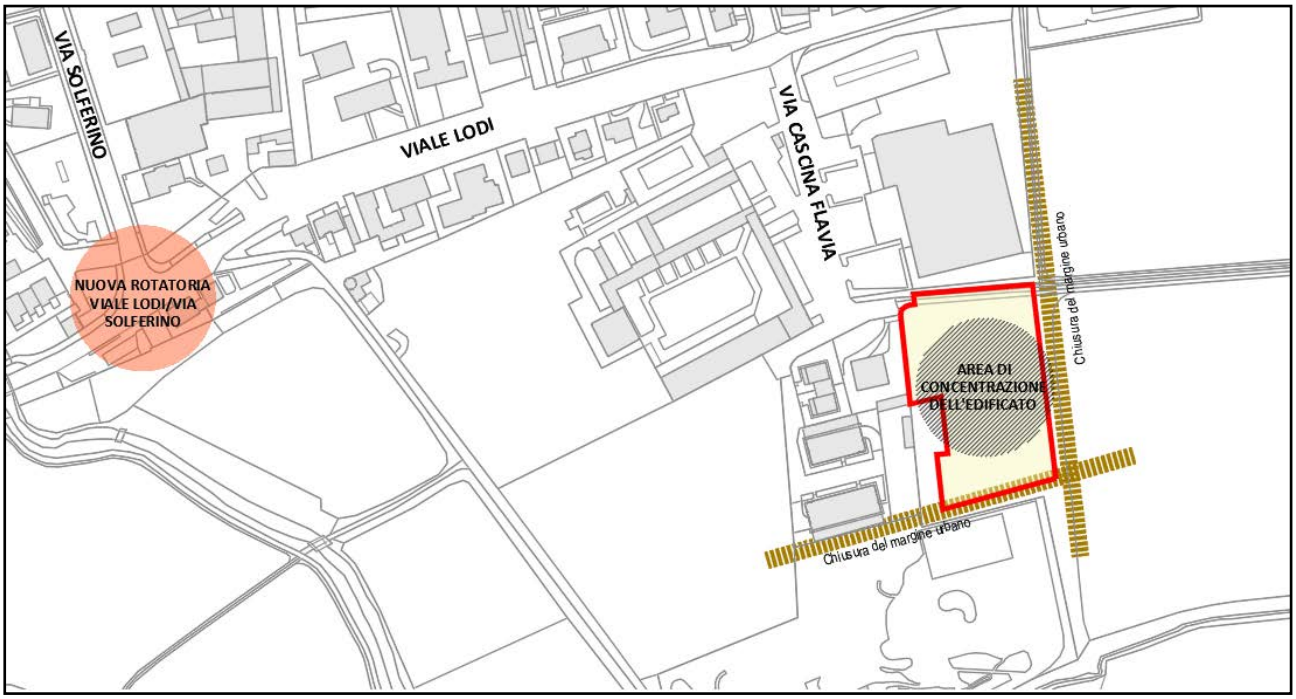
L'attuazione è subordinata alla realizzazione a carico del soggetto attuatore di una nuova rotatoria su Viale Lodi per l'accesso a via Solferino.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

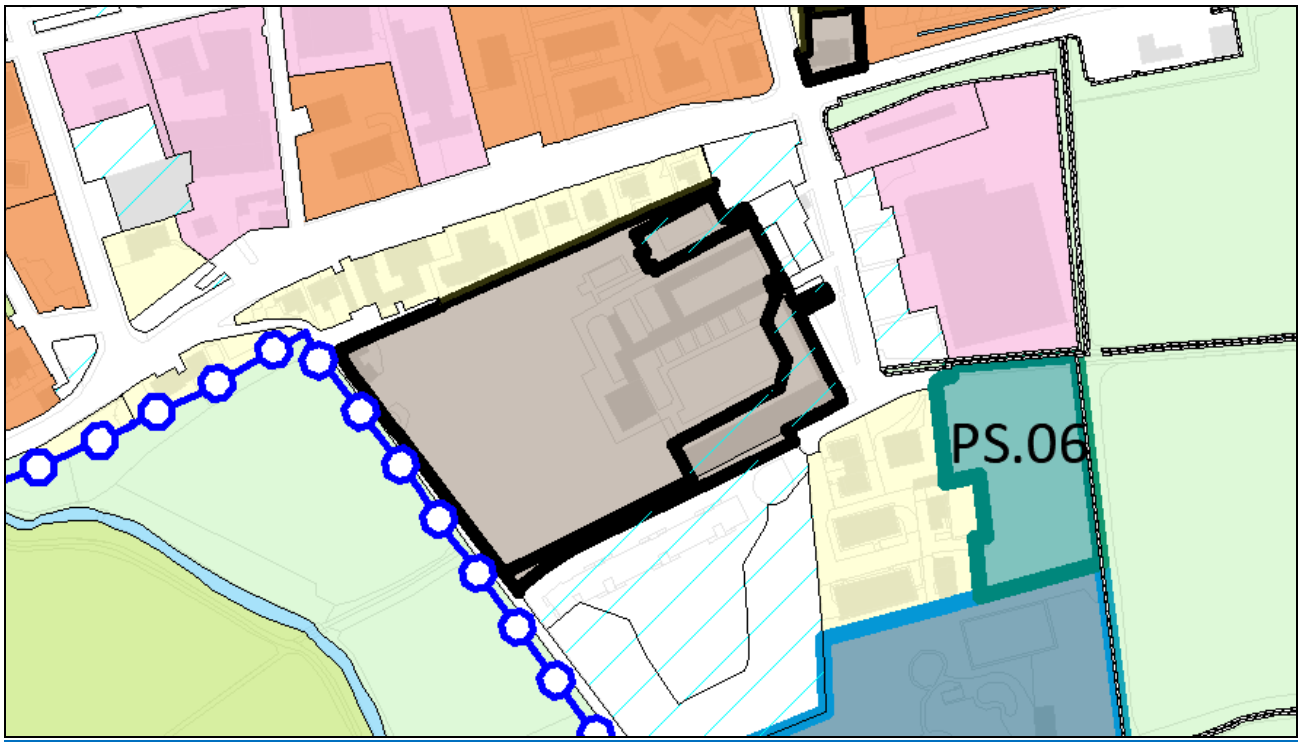
Tipologia di intervento: abitazioni mono/bifamigliari in analogia alla trasformazione urbanistica del comparto adiacente.

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



PS_07. GRAVELLONE

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:

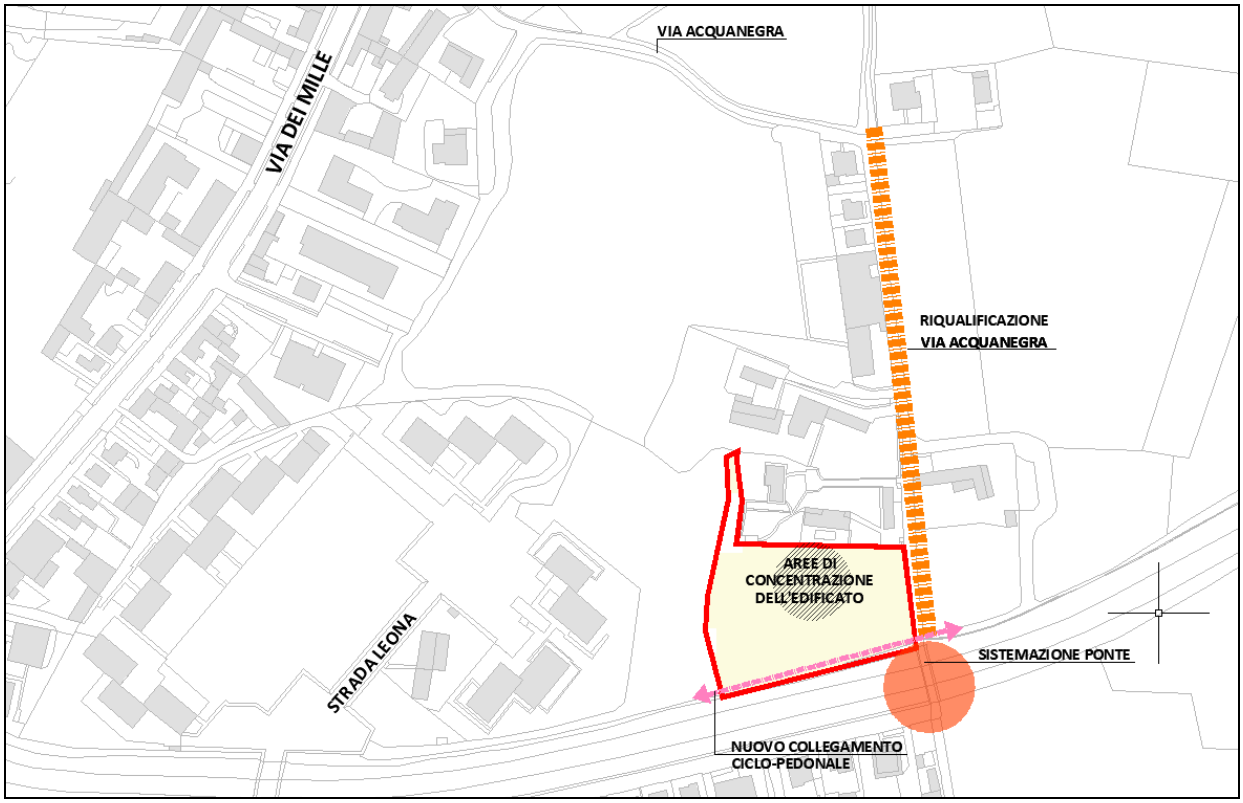
- alla concentrazione dell'edificato nel solo terzo settentrionale del comparto, mantenendo i due terzi dell'area boschiva al centro e a sud lungo il Gravellone;
- alla sistemazione del ponte sul Gravellone di collegamento di via Acquanegra o al versamento della somma corrispondente in caso di realizzazione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

- alla realizzazione della pista ciclabile a sud del comparto oltre agli interventi compensativi dell'area boschiva.

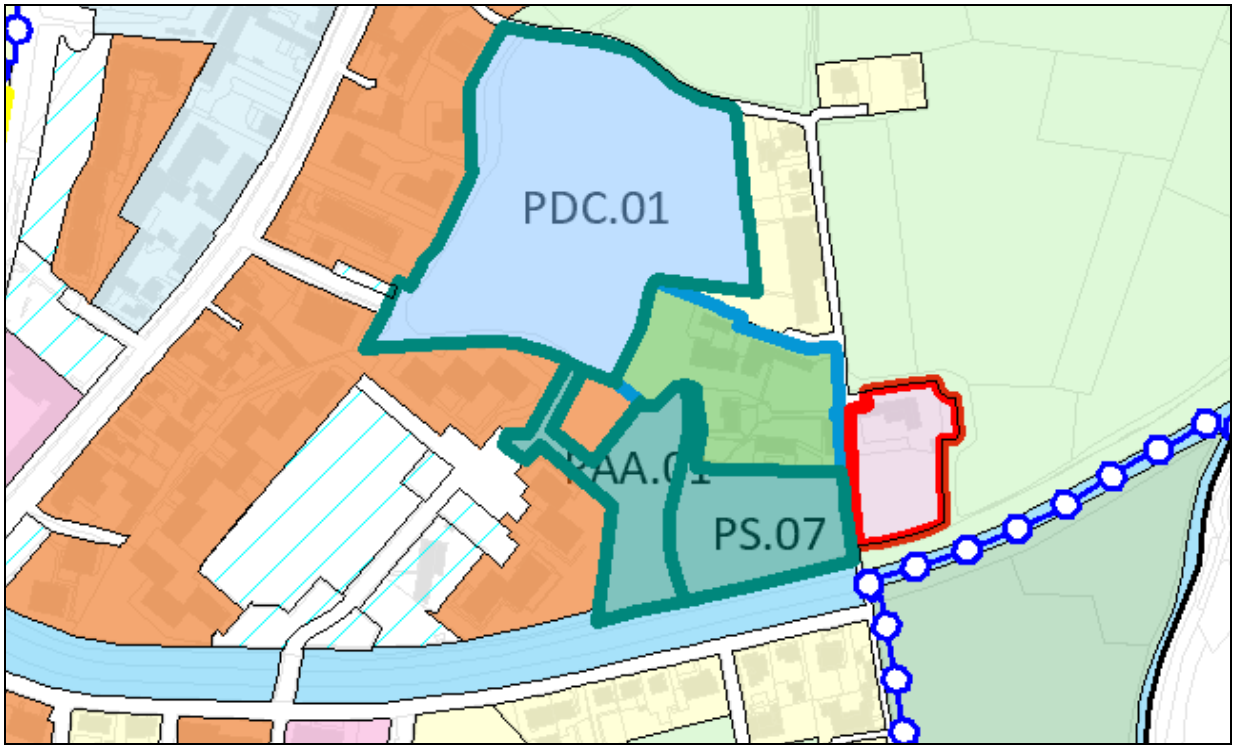
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

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

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PS_08. CA' DELLA TERRA

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

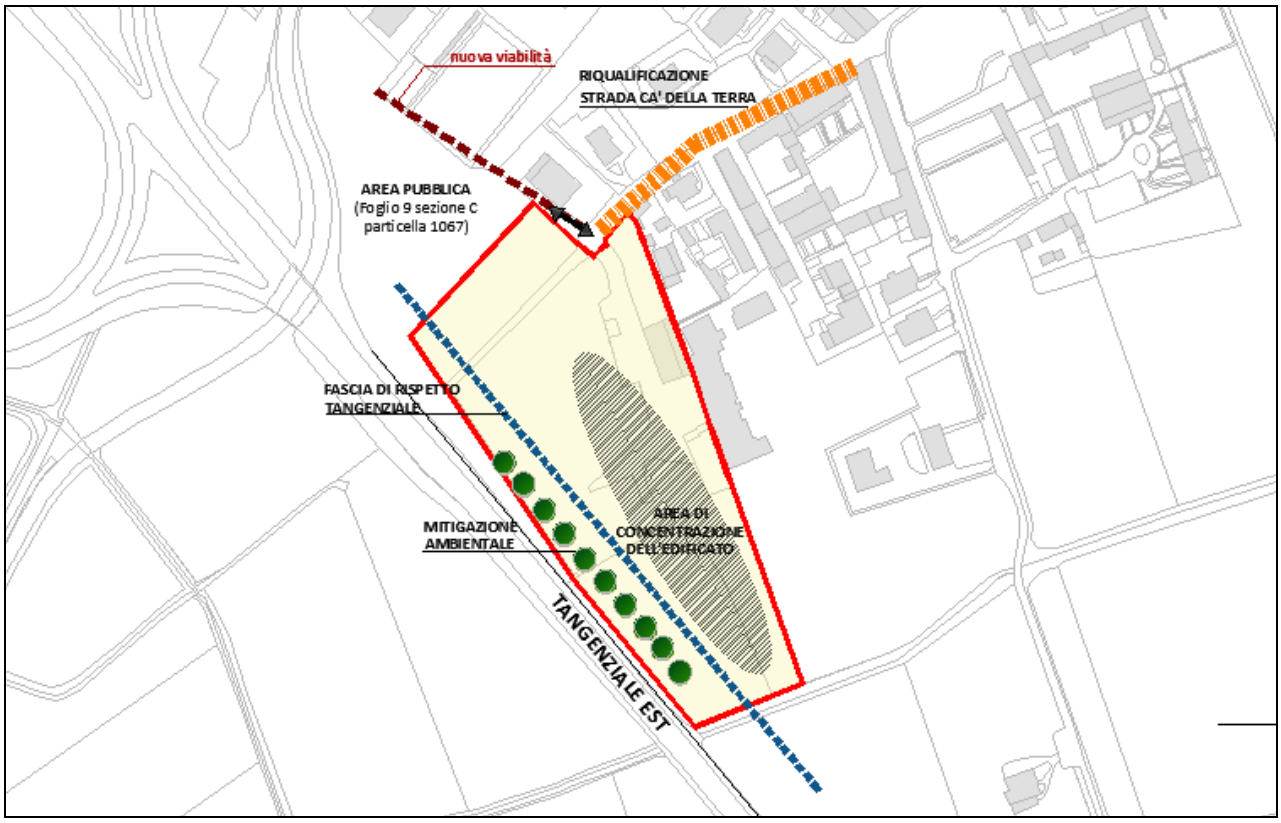
L'edificazione è subordinata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale verso la tangenziale, alla realizzazione di una nuova viabilità di collegamento con il campo sportivo, oltre alla riqualificazione del tratto di Strada Ca' della Terra.

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.

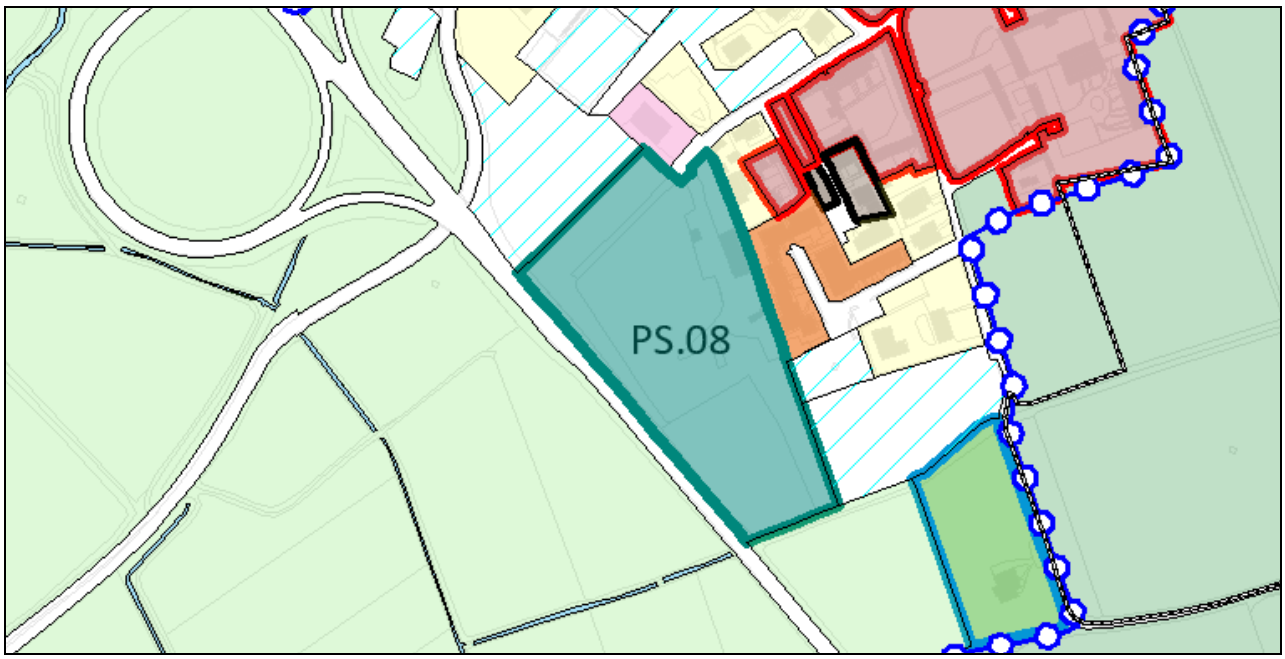
INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

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

PDCA_01. CASCINA GIULIA

Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
NTA PdR	art. 10
Superficie del comparto	14.300 mq
It (mq/mq)	0,60 mq/mq da calcolare sull'area di concentrazione dell'edificato al netto delle aree di proprietà pubblica già acquisite al patrimonio.
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.

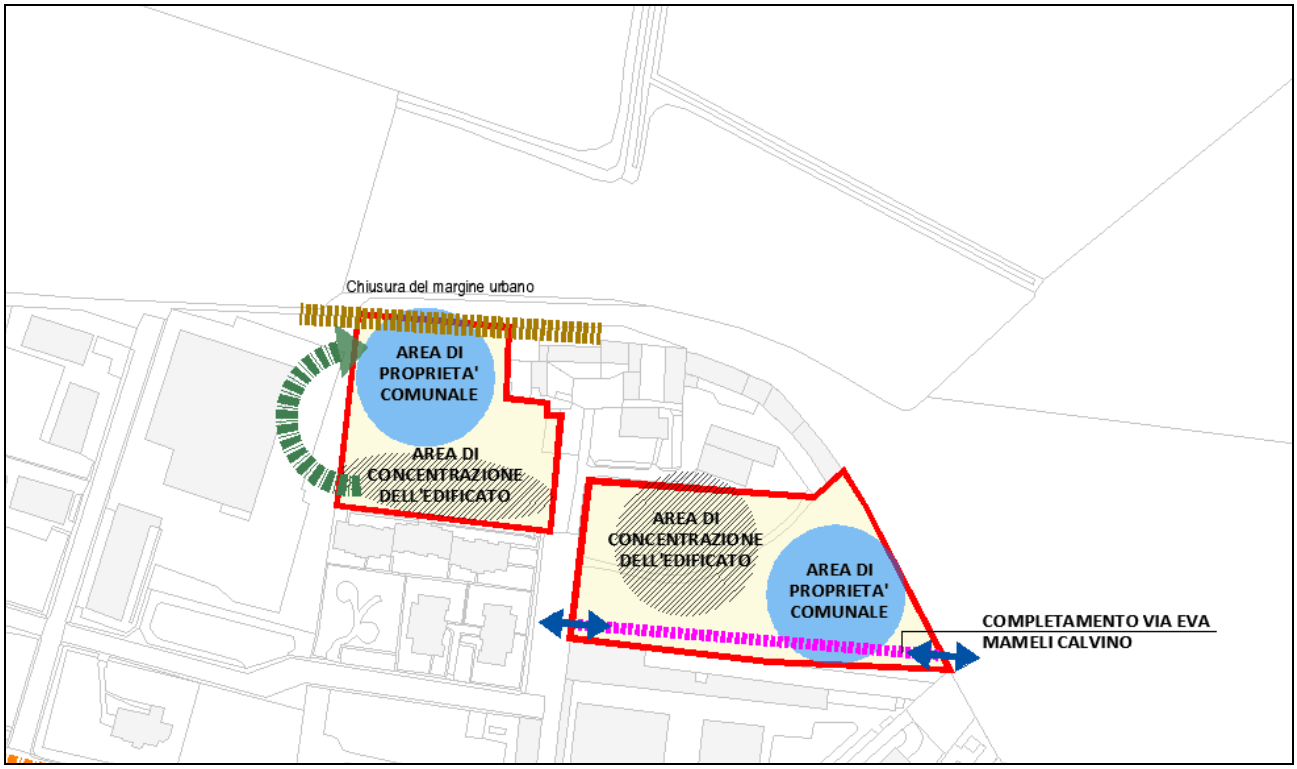
INVARIANTI

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.

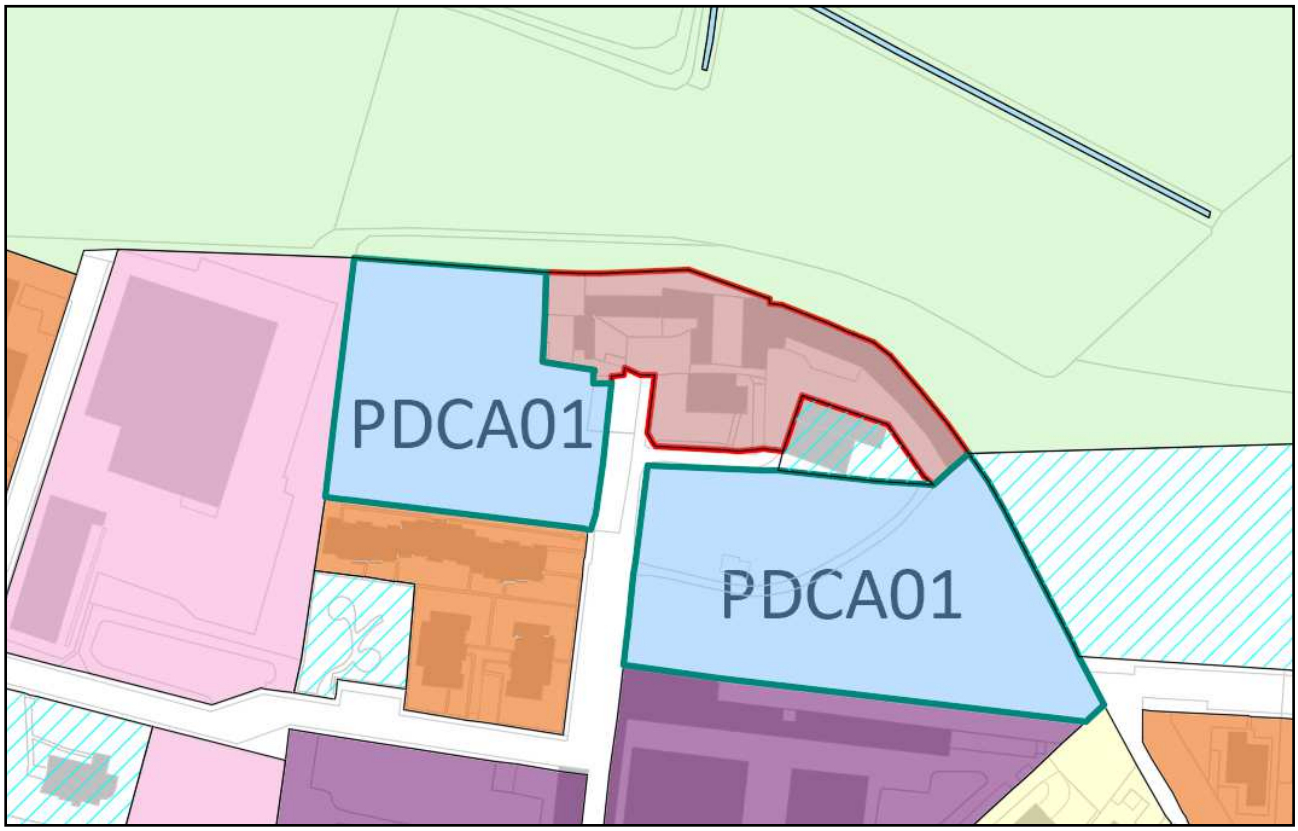
Qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed i propri aventi causa la manutenzione decennale delle aree verdi secondo il disciplinare manutentivo in uso all'AC, è concesso un incremento dell'IT di 0,1 mq/mq per destinazione a Servizi per l'abitare di cui all'art.6 delle NTA del PDS con funzioni ricomprese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



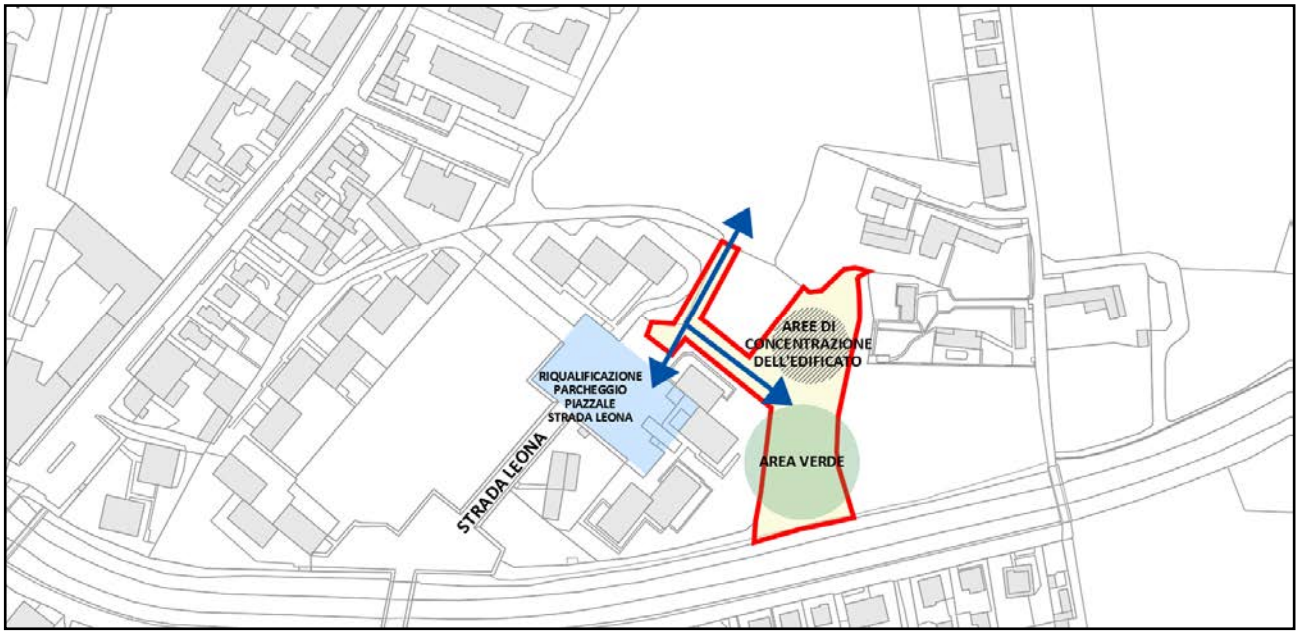
PAA_01. CASCINA LEONA

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
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)	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.

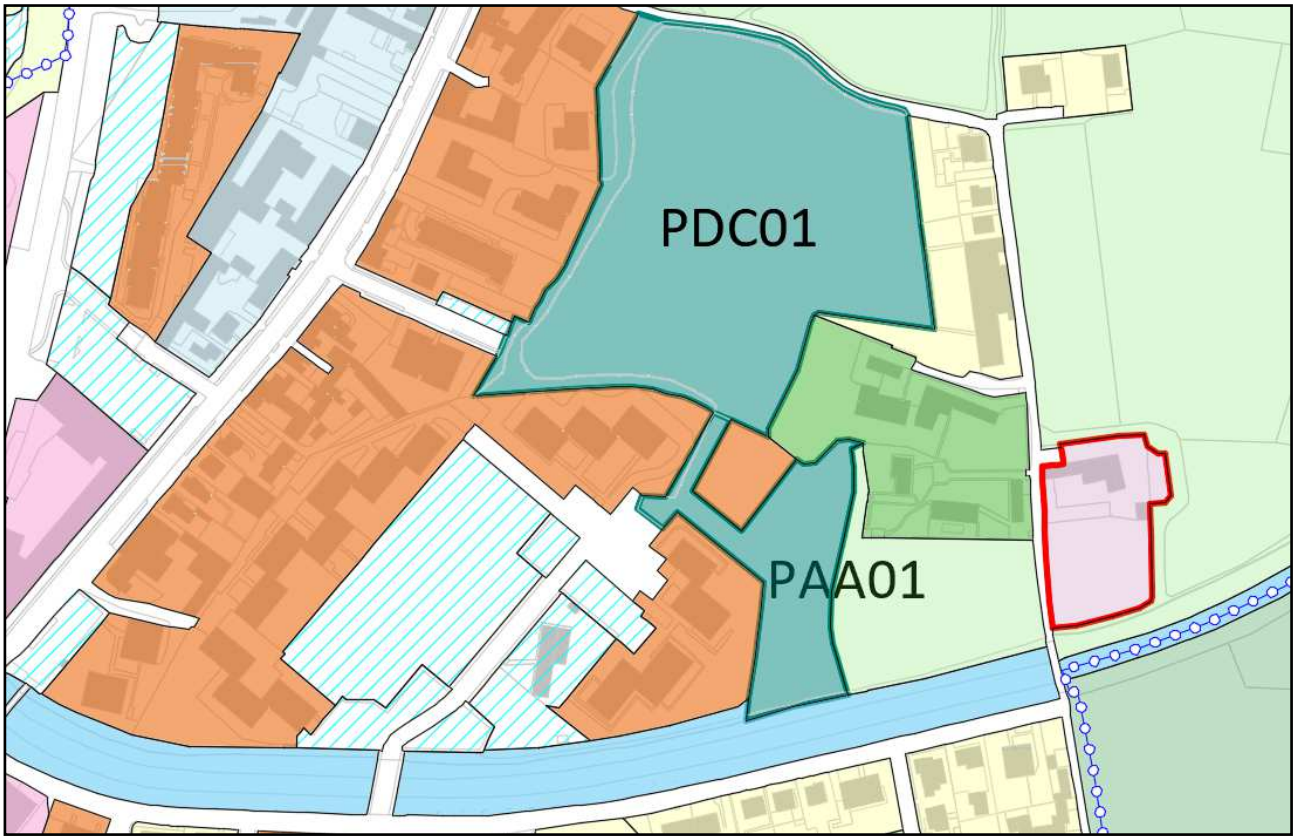
INVARIANTI

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

PDC_01. VIA ACQUANEGRA

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 Acquanegra, 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. Qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed i propri aventi causa la manutenzione decennale

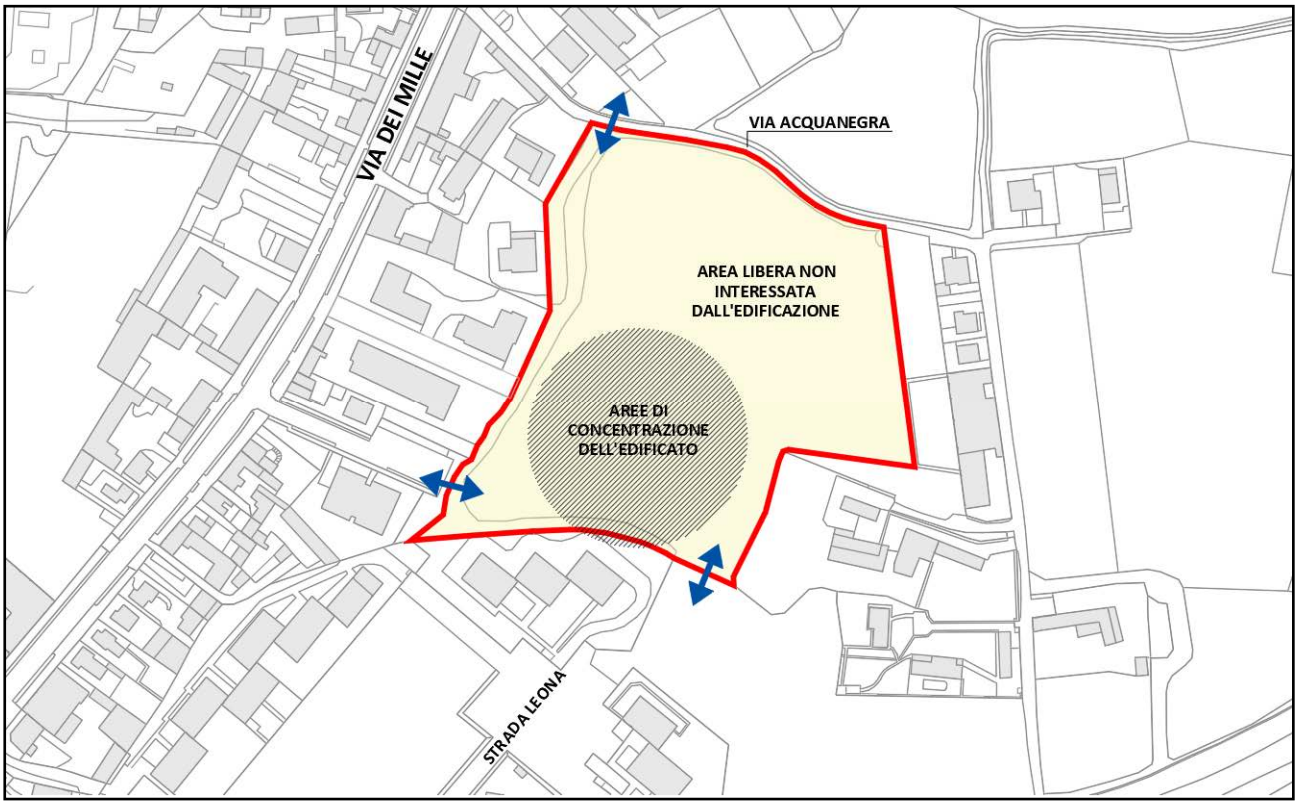
delle aree verdi secondo il disciplinare manutentivo in uso all'AC, è concesso un incremento dell'IT di 0,1 mq/mq per destinazione a Servizi per l'abitare di cui all'art.6 delle NTA del PDS con funzioni ricomprese al punto 2 dell'allegato B) delle NTA medesime.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

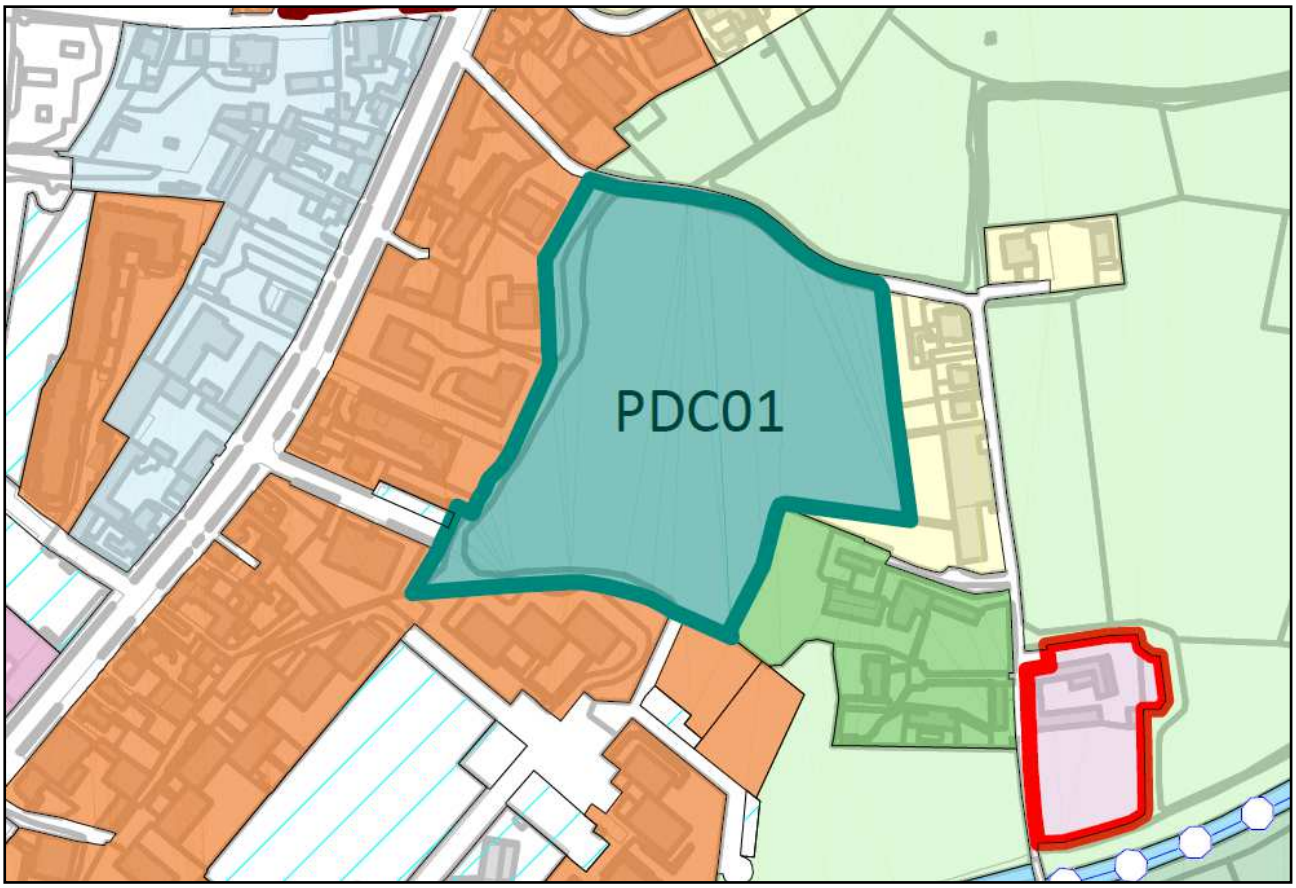
L'intervento, potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa dimostrazione dell'autonoma attuazione dei restanti comparti, al fine di garantirne le possibilità edificatorie.

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



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



PDC_02. FOSSARMATO

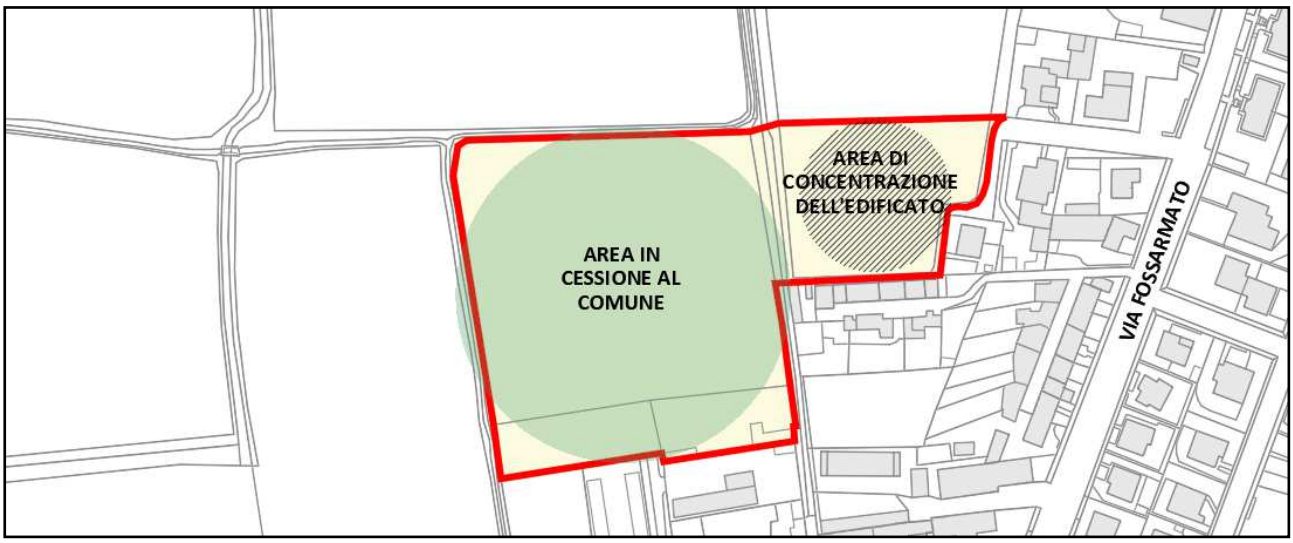
Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
NTA PdR	art. 10
Superficie del comparto	15.000 mq
It (mq/mq)	0,20 mq/mq
It aggiuntivo per la realizzazione di servizi	0,20 mq/mq
Aree verdi	Minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	3 piani
Destinazioni escluse	C1, 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

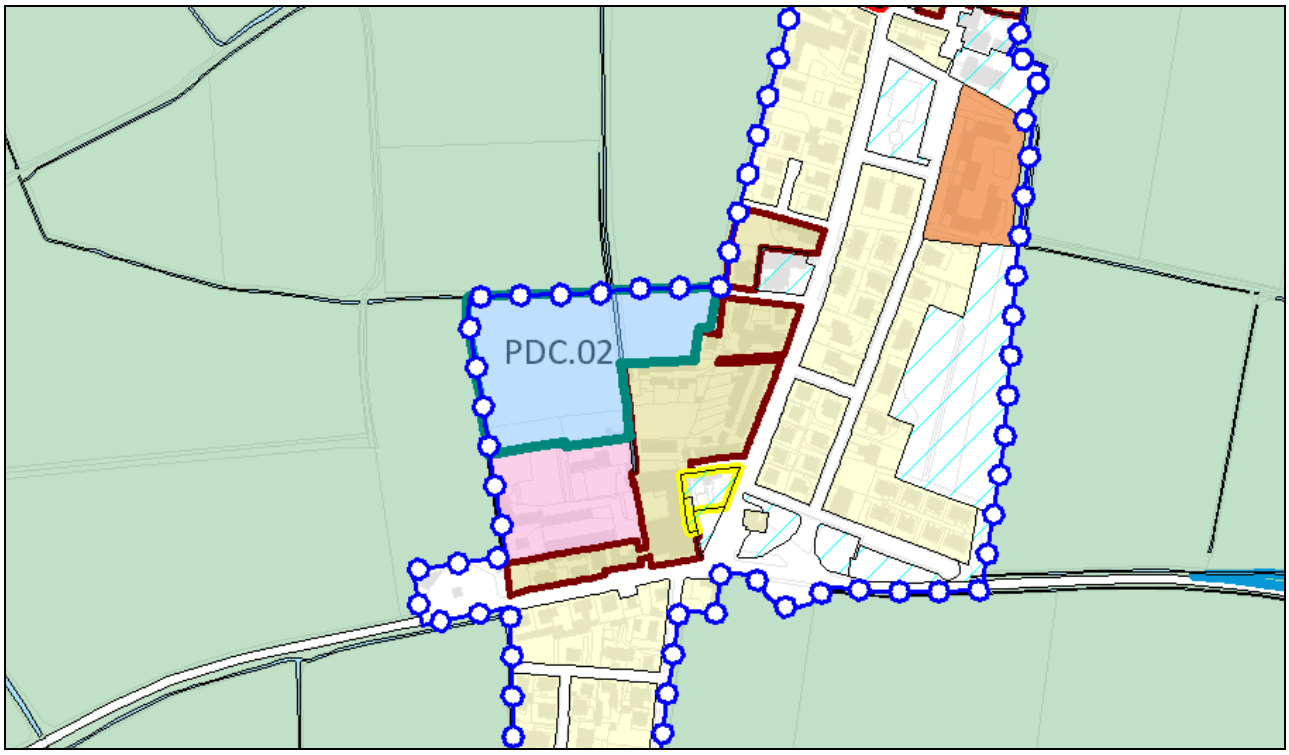
L'attuazione è subordinata alla cessione delle aree interne al comparto non costituenti aree di concentrazione dell'edificato.

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



PDC_03. MOLINO TRE MOLE

Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato ai sensi della normativa vigente
NTA PdR	art. 10
Superficie del comparto	5.000 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.

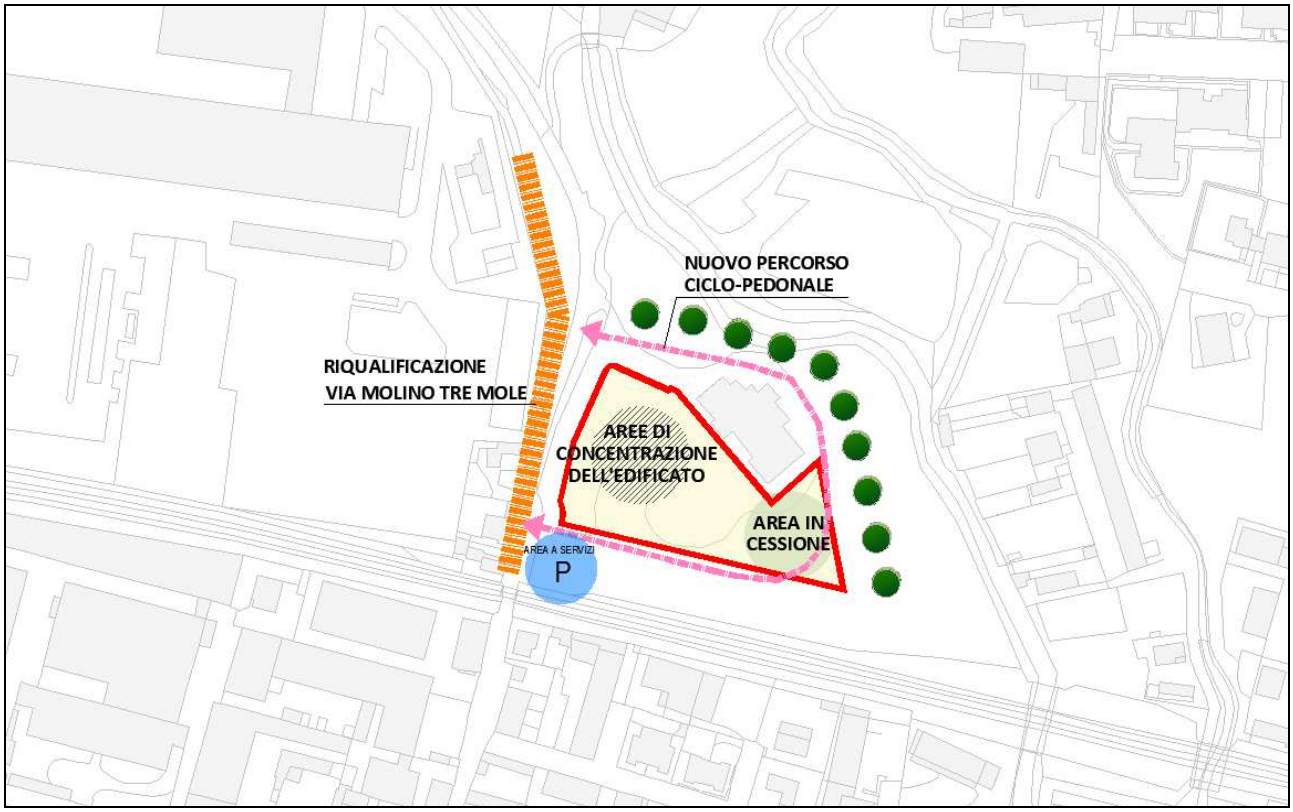
INVARIANTI

L'attuazione è subordinata alla cessione delle 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.

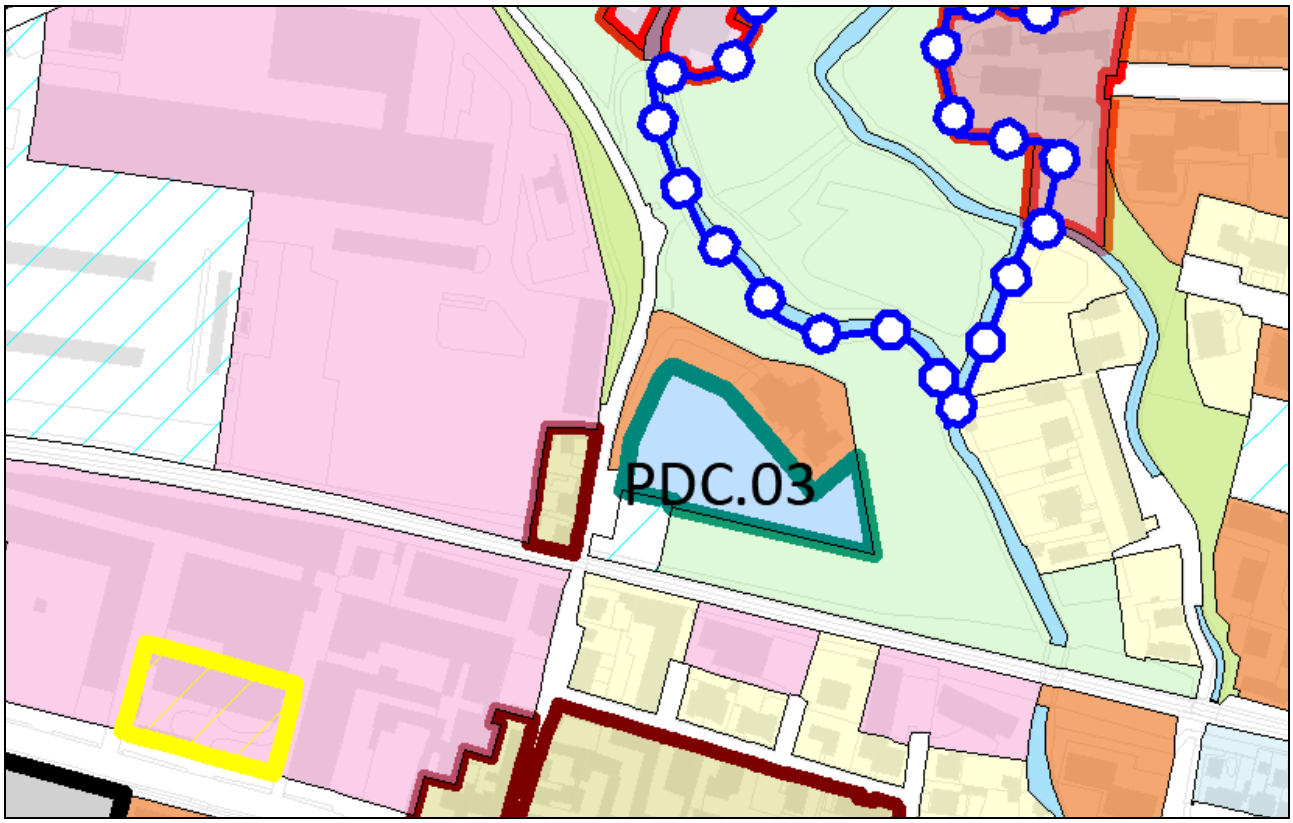
Qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed i propri aventi causa la manutenzione decennale delle aree verdi secondo il disciplinare manutentivo in uso all'AC, è concesso un incremento dell'IT di 0,1 mq/mq per

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.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



INTERVENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE

AM_01. VIA ASCHIERI

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

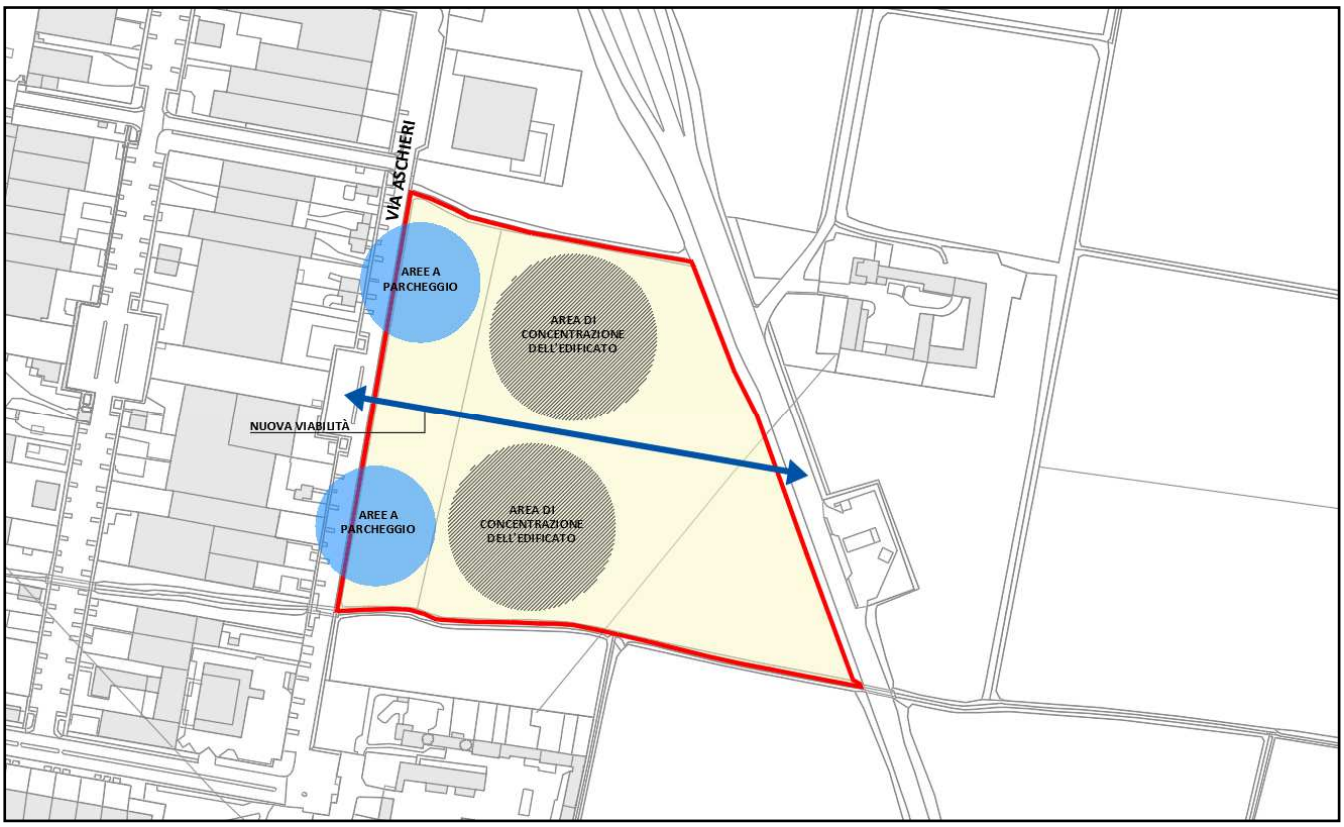
L'intervento potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa approvazione di una Convenzione Quadro ex art. 4 c.1 lettera d) delle norme di attuazione del PDR che dimostri l'autonoma attuazione e le possibilità edificatorie dei restanti comparti.

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:

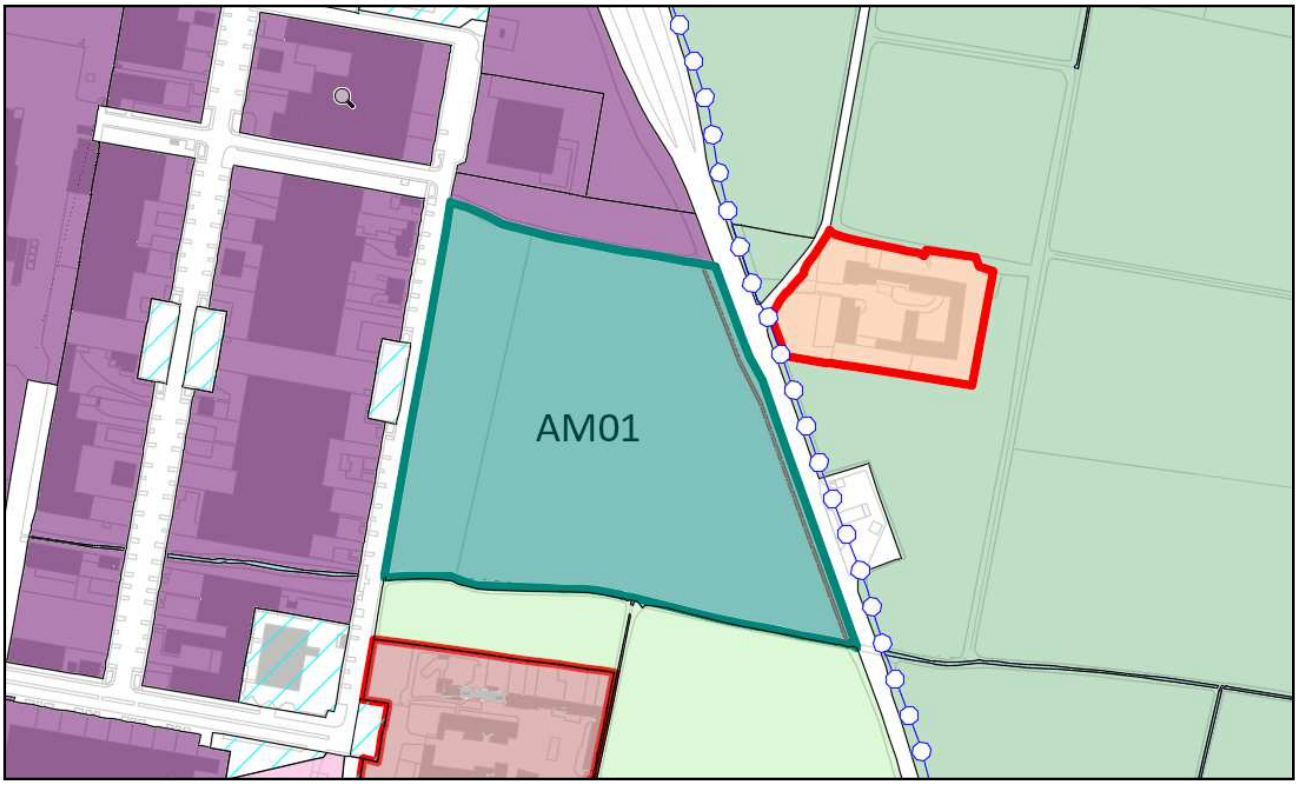
- ottimizzare l'utilizzo delle risorse e del suolo (con particolare riferimento ai consumi energetici ed idrici);
- massimizzare l'efficienza energetica delle reti, degli impianti, dei processi ed il ricorso a fonti di energia rinnovabili;
- controllare e ridurre le emissioni inquinanti e la produzione 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

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



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.

L'intervento dovrà essere sottoposto a Verifica di assoggettabilità alla VIA.

INDIRIZZI MORFOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE

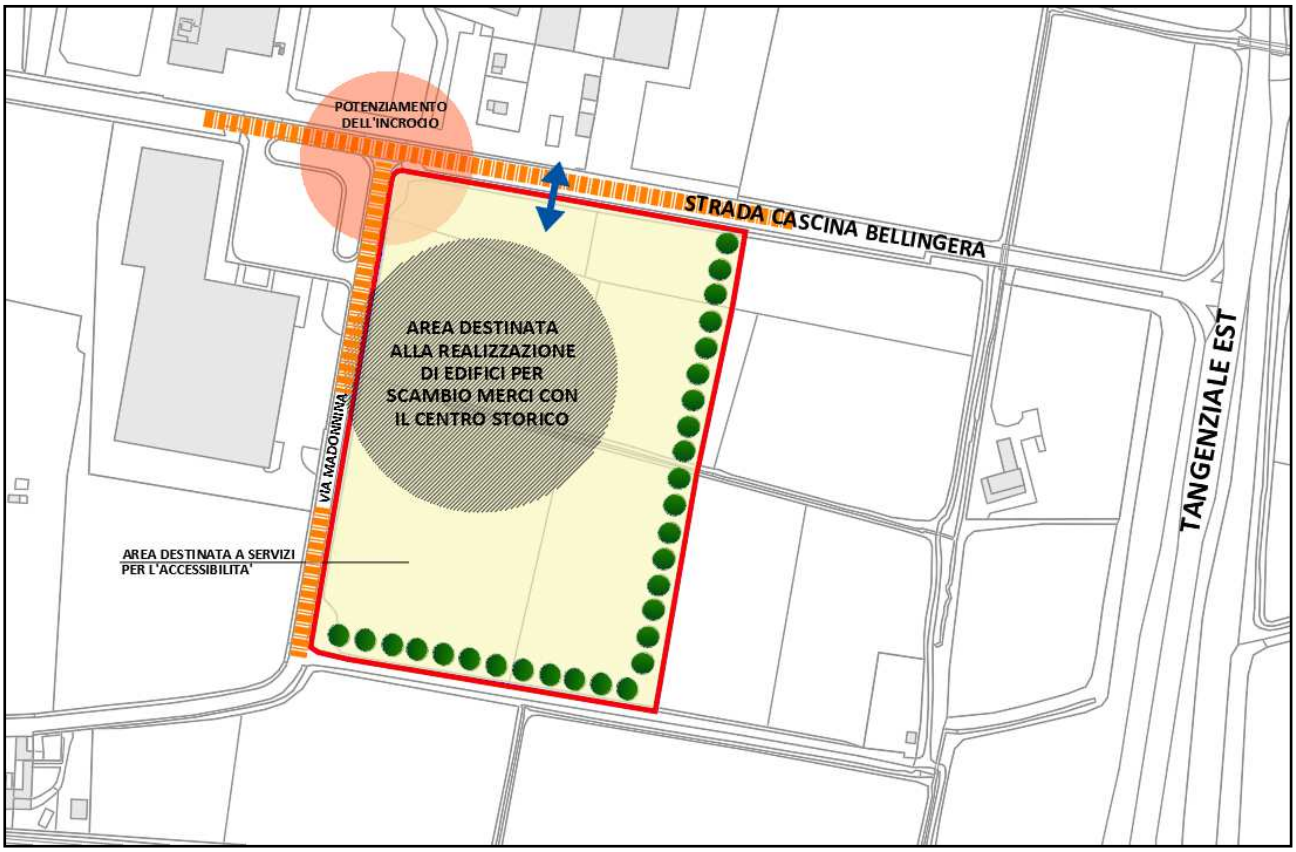
L'intervento potrà essere sviluppato anche per sub ambiti autonomamente funzionali previa approvazione di una Convenzione Quadro ex art. 4 c.1 lettera d) delle norme di attuazione del PDR che dimostri l'autonoma attuazione dei restanti comparti e le possibilità edificatorie.

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



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE

AM_03. VIGENTINA_1

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.

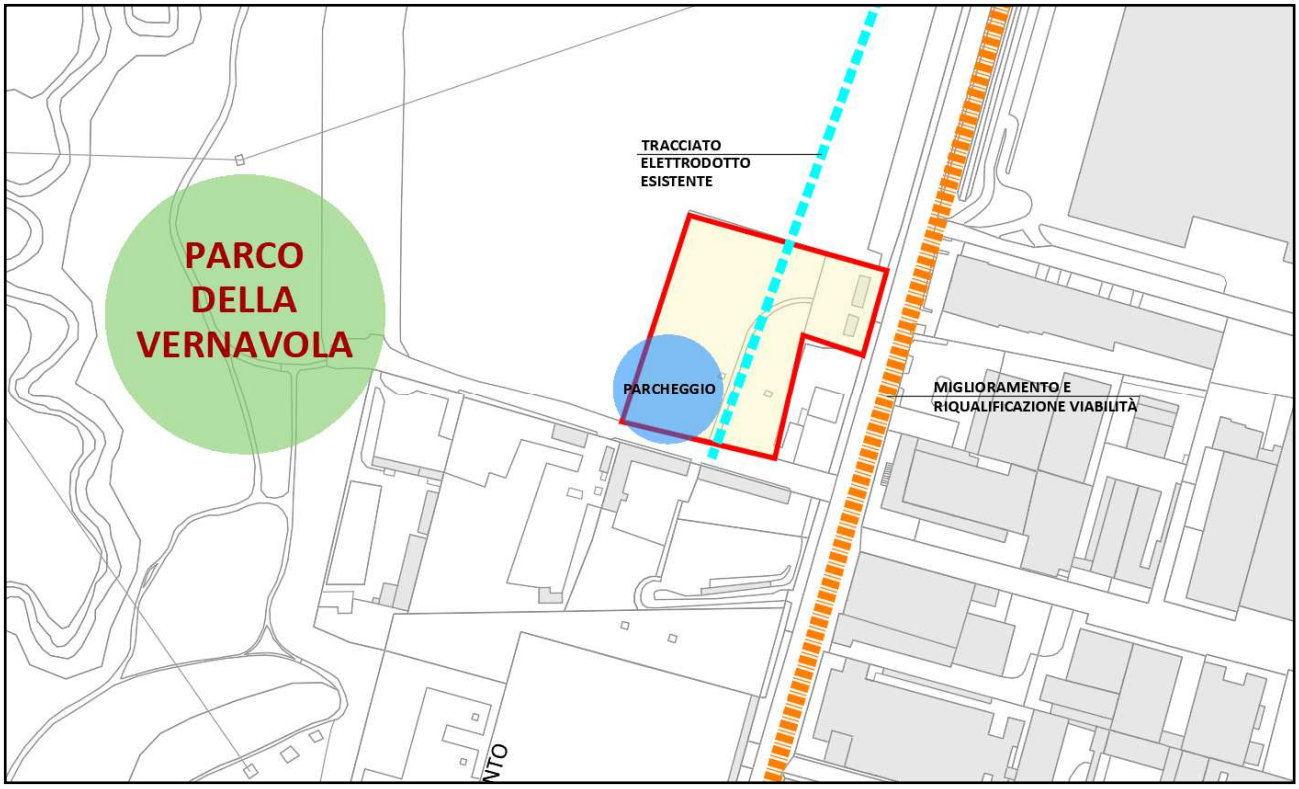
INVARIANTI

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

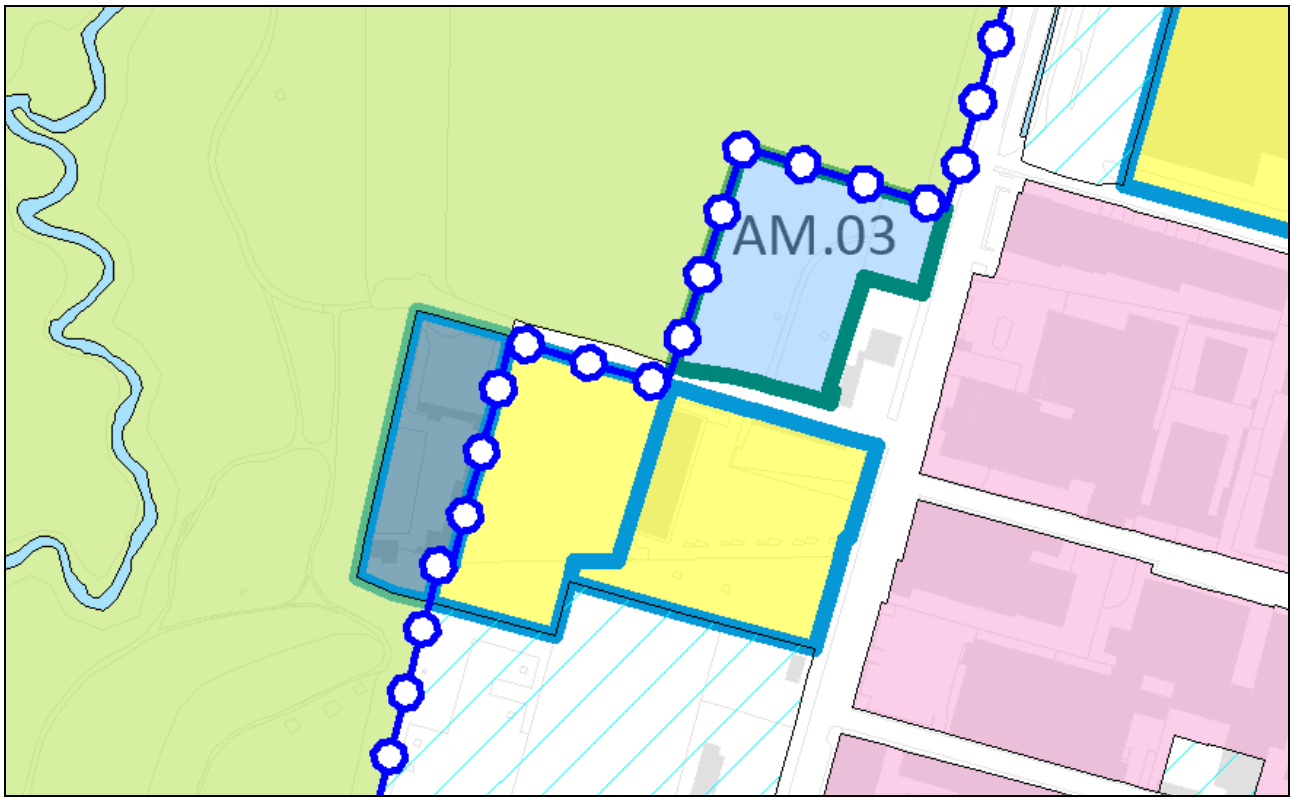
- nuovo accesso al Parco della Vernavola e parcheggio con almeno 10/15 posti auto ceduti o asserviti all'uso pubblico e destinati a tale funzione;
- opere di miglioramento forestale del Parco della Vernavola da concordare con l'Amministrazione Comunale per un superficie pari a 1,5 volte la superficie 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.

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE



AM_04. VIGENTINA_2

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.

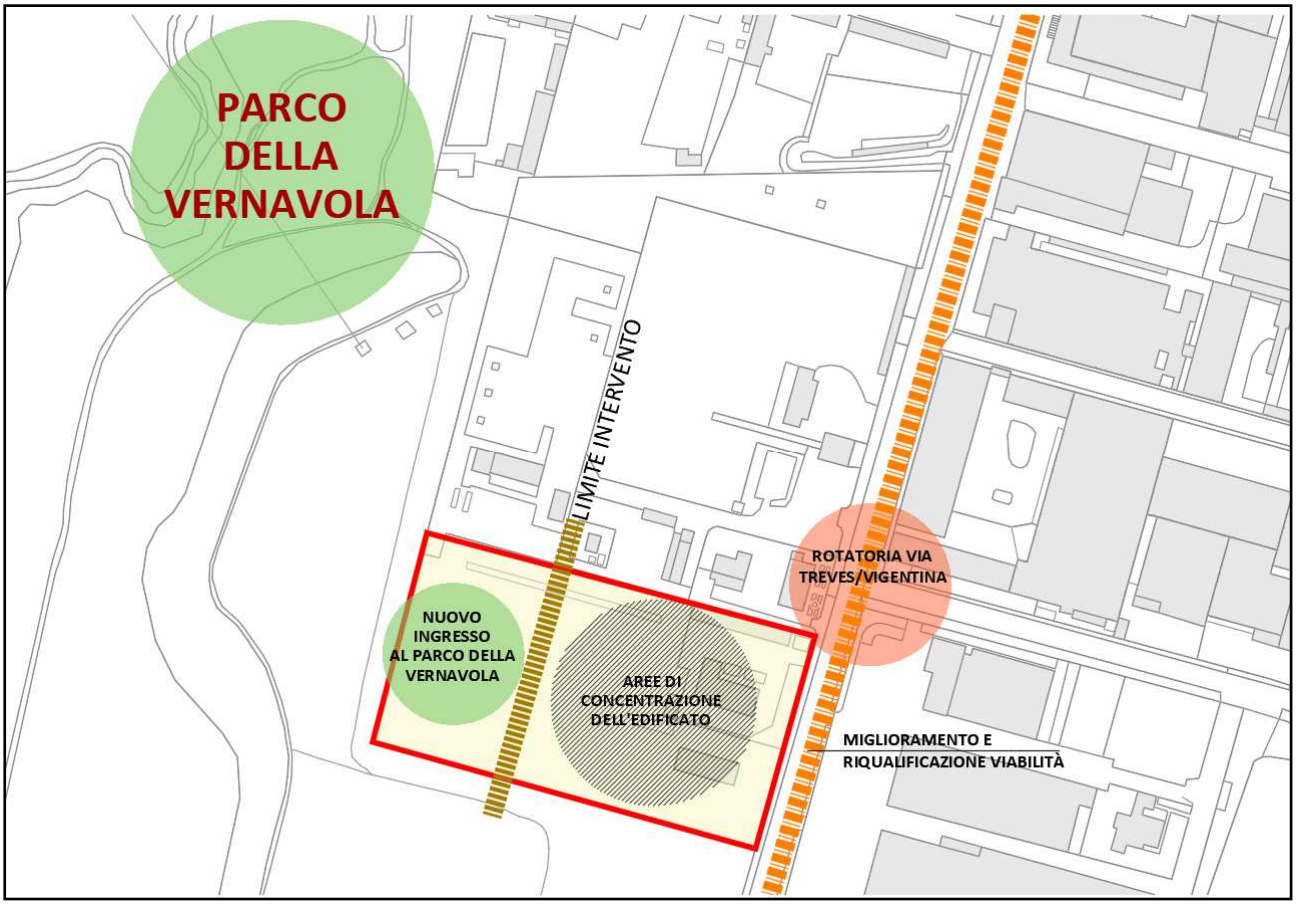
INVARIANTI

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.

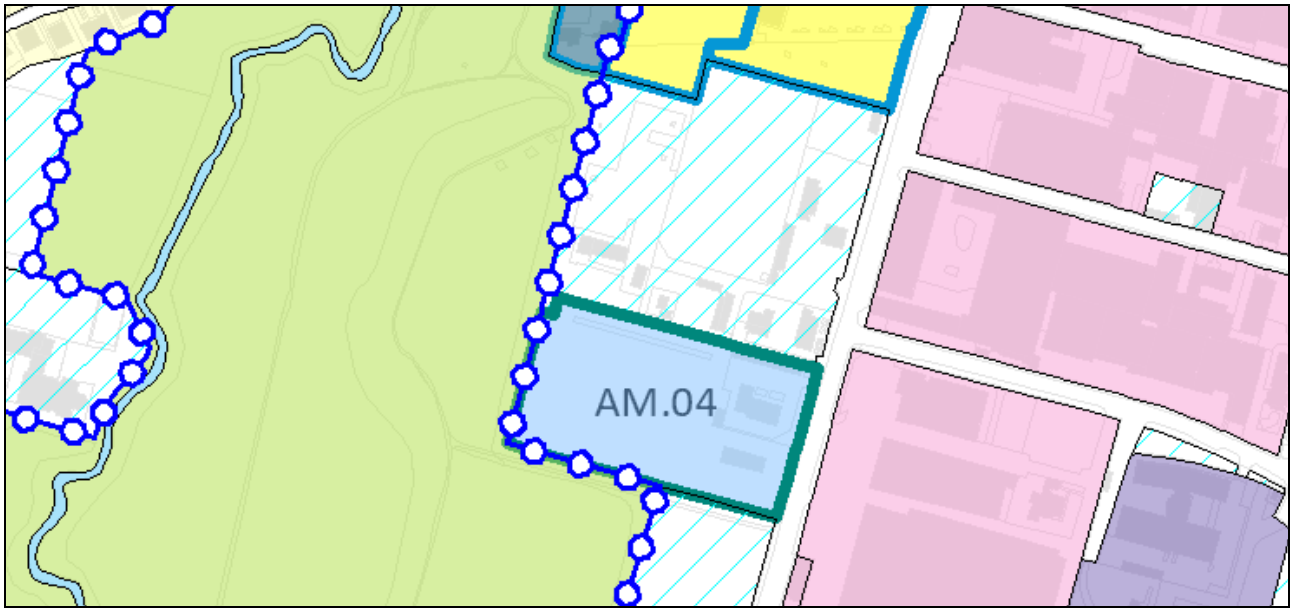
Inoltre dovrà essere minimizzato l'impatto sul territorio e sul parco della Vernavola, assicurando un'efficace inserimento paesaggistico del nuovo intervento.

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.

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.

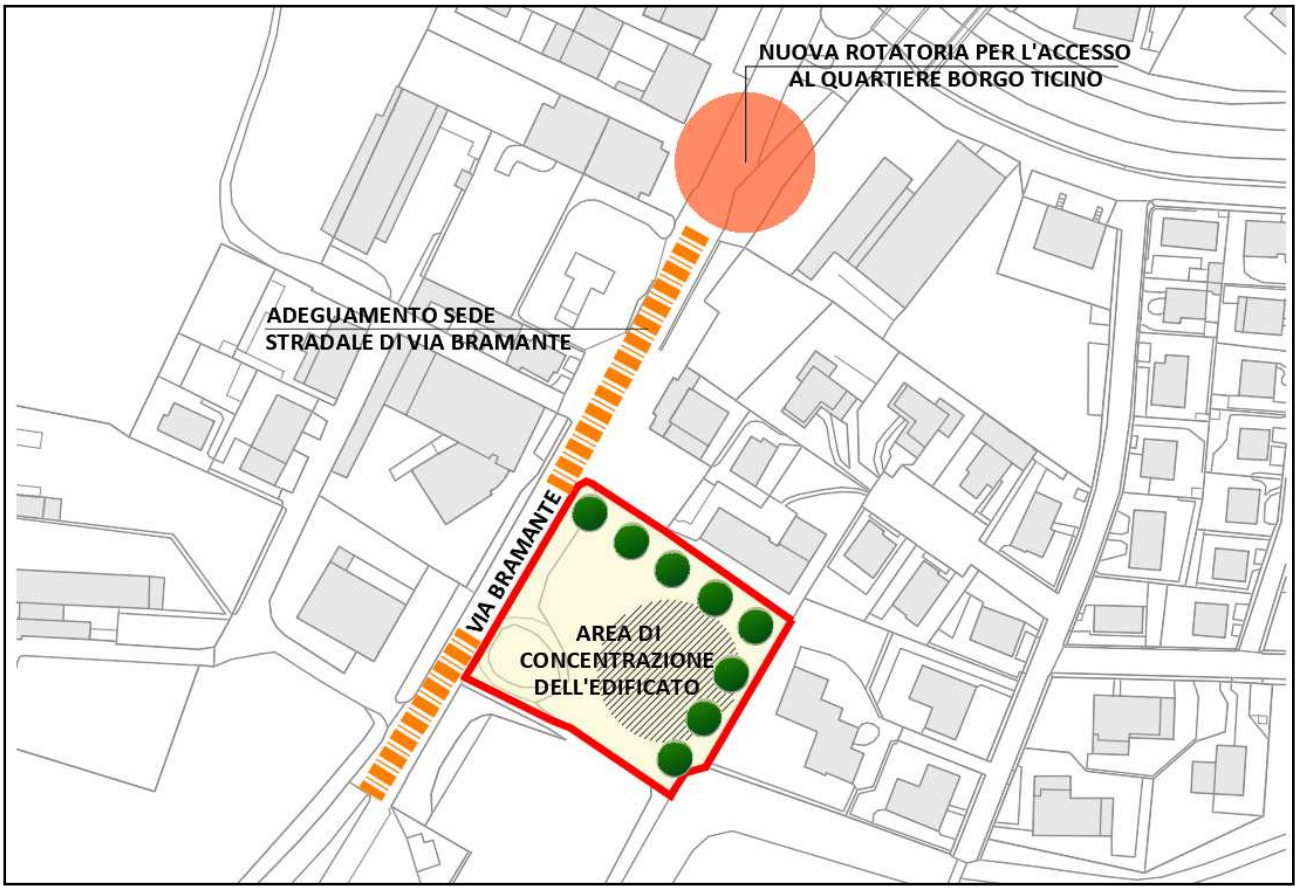
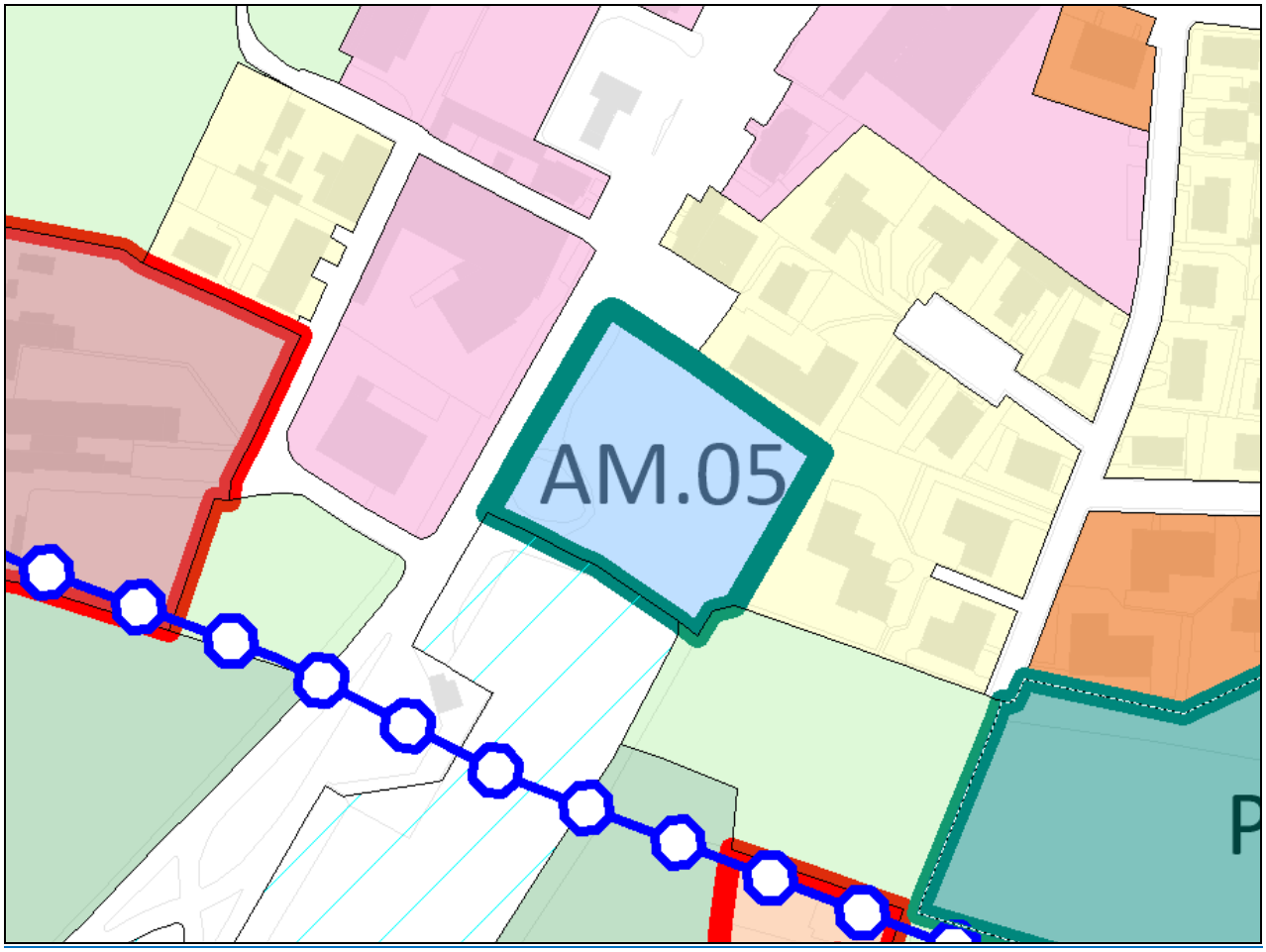
INVARIANTI

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 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 (es. riprendere il filare di pioppo cipressino già presente a nord-ovest appena fuori comparto).

SCHEMA DI PROGETTAZIONE



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE