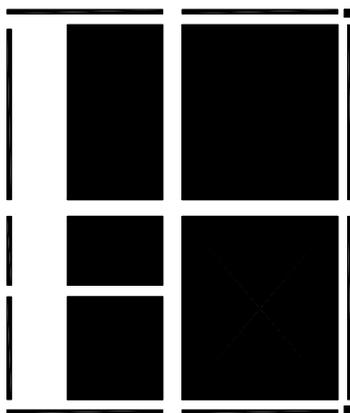


**Comune di Pavia
Piano Regolatore Generale**



Relazione illustrativa

**Gregotti Associati Studio
(A.Cagnardi, V.Gregotti)**

**Modificato in seguito all'accoglimento di
osservazioni e/o Emendamenti**

Milano, aprile 2002

Comune di Pavia
Piano Regolatore Generale

Progettisti incaricati:

Gregotti Associati Studio

A.Cagnardi

V.Gregotti

Architetto Associato

Augusta Mazzarolli

Con:

B.Colombo

P.Bertelli

A.Cavazzuti

B.Colombo

F.Graziati

S.Glade

S.Martinelli

F.Papis

M.Pirella

V.Trombetta

Funzionari dell'Amministrazione:

G.Facchini

P.Carena

D.Ciceri

F.Conti

D.Quinzeni

Ufficio del Piano:

P.Boneschi

F.Dell' Angelo

A.Leidi

A.Panزارasa

Coordinamento Atlante urbano:

G.Malizia

Consulenti:

Per la parte geologica:

G.Marchetti

F.Finotelli (S.G.P.)

Per gli studi di traffico e mobilità:

P.Gelmini (Centro studi traffico)

Per il settore commerciale:

Sincron Polis Srl

| | |
|--|-----|
| Relazione illustrativa | |
| Indice | |
| Comune di Pavia, Assessorato all'Urbanistica | |
| Documento di indirizzi urbanistici per la redazione del Piano Regolatore Generale di Pavia | 4 |
| | |
| <i>Relazione illustrativa</i> | 16 |
| | |
| Parte prima. L'impostazione | |
| L'impostazione del Piano | 18 |
| Gli elaborati del Piano | 23 |
| | |
| Parte seconda. I contenuti generali | |
| Il Piano e la città (Le opportunità di Pavia) | 27 |
| Tutelare e preservare (Il patrimonio della città) | 30 |
| Migliorare la città esistente | 39 |
| Trasformare per riqualificare | 45 |
| <i>Dal raccordo autostradale al Naviglio:</i> | |
| <i>accesso alla città e riqualificazione urbana</i> | 48 |
| <i>San Pietro, la SNIA ed il Ticino</i> | 54 |
| <i>La valorizzazione di Borgo Ticino</i> | 58 |
| <i>La riqualificazione dei margini urbani</i> | 60 |
| | |
| Parte terza. I temi settoriali | |
| L'offerta abitativa | 64 |
| La città del lavoro | 69 |
| Agricoltura e ambiente | 75 |
| Spazi pubblici e servizi | 80 |
| <i>Grandi attrezzature urbane ed istituzioni</i> | 85 |
| <i>Parchi, aree verdi e riqualificazione ambientale</i> | 88 |
| <i>Attrezzature di quartiere e riqualificazione delle periferie</i> | 92 |
| <i>Parcheggi e spazi per la sosta</i> | 93 |
| <i>Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici</i> | 94 |
| <i>Altri servizi</i> | 95 |
| Viabilità e parcheggi | 96 |
| | |
| Parte quarta. Dimensionamento e verifica degli standard | |
| Il dimensionamento del Piano | 103 |
| <i>Sintesi della stima</i> | 107 |
| La verifica degli standard | 108 |
| Appendice. Analisi, criteri ed effetti delle controdeduzioni | 115 |

Comune di Pavia
Assessorato all'Urbanistica

Documento di indirizzi urbanistici
per la redazione del Piano
Regolatore Generale di Pavia

COMUNE di PAVIA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

**DOCUMENTO DI INDIRIZZI URBANISTICI PER LA REDAZIONE DEL PIANO
REGOLATORE GENERALE DI PAVIA**

1. OBIETTIVI DEL PRG E IDENTITÀ DELLA CITTÀ

La città di Pavia attende dal Consiglio Comunale un progetto di generale miglioramento della sua qualità, dell'efficienza dei servizi urbani e di più razionale utilizzo delle sue risorse ai fini dello sviluppo.

Tale progetto, a lungo rinviato per la mancanza di una variante generale di piano, si rende ancor più necessario perché Pavia rischia una perdita di ruolo e di posizione rispetto alle sue antiche tradizioni produttive, scientifiche e culturali, artistiche e ambientali.

Naturalmente ciò non è dipeso esclusivamente dall'assenza di un nuovo P.R.G. I più generali processi di deindustrializzazione che hanno coinvolto larga parte del paese e la difficoltà della piccola e media imprenditoria locale di sostituirsi a quella esterna durante la crisi delle imprese maggiori, rallentando il dinamismo dei settori tradizionali ed accentuando la sua specializzazione in servizi di alta qualità, hanno reso Pavia una città fornitrice di servizi a utenti esterni e nel contempo di forza lavoro e capitale umano ad attività insediate altrove. Ciò ha comportato elevati costi di congestione per la città e nello stesso tempo una contrazione della possibilità di finanziarne l'ammodernamento.

Pavia si è a lungo dibattuta nell'alternativa tra la tutela urbanistica della sua qualità ed identità e la promozione della sua ripresa economica. In una concezione moderna dello sviluppo e della pianificazione urbana, tale alternativa pare oggi superata. Infatti gli elementi di tale identità hanno in sé una potenzialità tale che, se ben utilizzati e valorizzati, oltre ad essere un valore ai fini del benessere dei cittadini, possono anche diventare una risorsa per lo sviluppo. O quanto meno, l'esperienza di consimili città europee, autorizza ad avere fiducia in tal senso.

Pavia è una città accessibile, in un area metropolitana tra le più moderne d'Europa. Se si rende il suo sistema di servizi e di viabilità più efficiente; se si riforma il suo tessuto urbano sia nelle porzioni interne liberatisi per dismissioni, che nei suoi margini e prospetti esterni; se si organizza la sua ricchezza di suoli in un moderno e fruibile sistema di parchi; se si valorizza il suo patrimonio storico-monumentale e la sua tradizione di ricerca scientifica e sanitaria; si può far perno su tali risorse per attrarre attività economiche ad alto valore aggiunto ed alto contenuto tecnologico ai fini di uno sviluppo non generico, ma di uno sviluppo di qualità. Se tali attività si insedieranno, potranno interagire positivamente con l'attuale struttura produttiva, determinandone il rilancio.

E' per questo che, accanto all'adozione di un nuovo P.R.G., anzi all'interno del processo di elaborazione dello stesso, l'Amministrazione intende promuovere progetti capaci di valorizzare l'identità della città, progetti per " Pavia città universitaria ", " Pavia città d'arte ", "Pavia dei parchi" capaci di coinvolgere mediante forme di accordo o di cooperazione convenzionale i diversi soggetti e attori urbani.

Congiuntamente ai piani che caratterizzano ed accompagnano ogni normale pianificazione urbanistica, quali quelli relativi alla viabilità, ai servizi, al commercio, alla riqualificazione

produttiva, essi concorreranno a realizzare un miglior assetto della città e la maggior mobilitazione possibile di risorse ed energie.

La mobilitazione di risorse da parte del nuovo P.R.G., attraverso la programmazione dell'adeguamento dell'offerta residenziale, la promozione della tutela e del recupero del patrimonio esistente, e l'investimento volto a migliorare la dotazione infrastrutturale, offriranno notevoli occasioni all'imprenditoria. Ma affinché tutti possano beneficiarne, l'Amministrazione intende creare condizioni di pari opportunità e di concorrenza tra gli operatori, mediante un sistema equo di regole urbanistiche.

Soprattutto il compito di una grande riforma urbana, che finalmente possa valersi di ampie porzioni di territorio urbano interno rese disponibili da dismissioni private e pubbliche, richiede che la normativa di Piano non crei situazioni di privilegio che alterino i meccanismi di mercato che regolano la normale e corretta competizione tra imprenditori. Solo così funzionerà il mercato e si potrà fare appello a tutte le energie necessarie per dotare Pavia di servizi di cui necessita, per riportarla al suo antico ruolo economico e culturale, per recuperarne in un grande sforzo collettivo le ricchezze e le tradizioni.

2 POLITICHE PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

2.1 Coerentemente con i propri Indirizzi Generali di Governo, ritiene che una strategia di sviluppo economico per la città debba puntare non solo su un'ulteriore specializzazione nei servizi di alta qualità, ma anche sulla valorizzazione di tutte le attività produttive. Razionalizzare il sistema produttivo pavese inteso in senso lato - industria, artigianato, servizi e commercio - deve essere un obiettivo prioritario della pianificazione generale. Si tratta dunque di assicurare una offerta, certa nelle previsioni di piano e organica nelle localizzazioni, per gli insediamenti di nuova attività, che escludano la grande distribuzione; di regolare la permanenza delle attività esistenti e delle imprese minori, favorendone la riorganizzazione e la ricollocazione.

2.2 Un obiettivo di tale razionalizzazione è costituito dalla riqualificazione di aree in cui si è verificata una trasformazione di fatto delle destinazioni d'uso produttive, al di fuori delle norme urbanistiche vigenti. Per tali aree si ritiene opportuna una più flessibile commistione tra funzioni produttive industriali ed attività di servizio o commerciali.

Si conviene sull'opportunità di proseguire nello sviluppo del polo produttivo del Bivio Vela, riqualificandolo dal punto di vista dimensionale e riconsiderandolo rispetto alle procedure attuative. Nelle previsioni ad esso relative vanno incluse aree anche per attività di servizio generale, come il Centro anonario, nonché un centro servizi e possibilmente uno scalo merci. Ai margini della tangenziale è prevedibile inoltre un ampliamento di aree a vocazione produttiva. Per favorire le localizzazioni delle attività industriali e artigianali l'Amministrazione ha già avviato il riesame della determinazione degli oneri di urbanizzazione per adeguarli all'effettiva dinamica dei costi delle opere e con l'impegno a contenerne il livello mediante una maggior efficienza nella realizzazione delle stesse.

Nell'ambito di queste linee generali si ritengono possibili varianti anticipatrici relative a comparti di vecchia destinazione industriale occupati di fatto da attività commerciali e varianti di rilocalizzazione in concomitanza con richieste insediative non procrastinabili e di alto valore.

2.3 Si ritiene necessario rinnovare l'impegno per lo sviluppo di un Parco Tecnologico nei pressi dell'area del Cravino, attraverso una ridefinizione del ruolo dell'Amministrazione comunale nell'ambito delle istituzioni ad esso preposte. Inoltre il nuovo PRG deve prevedere la possibilità di ulteriori localizzazioni a nord di quelle già destinate alle prime realizzazioni di incubatori e laboratori di ricerca, nell'ambito delle aree già attualmente previste per l'espansione universitaria.

2.4 Una delle sezioni più rilevanti di un piano di riqualificazione e ammodernamento della struttura produttiva sarà costituita dal Piano commerciale. Il progetto di piano nella sua definizione esecutiva sarà determinante per ridisegnare questo settore in modo coordinato con il PRG. In particolare si dovrà cercare di censire tutti gli insediamenti distributivi in corso di realizzazione o in programma anche a livello sovracomunale; favorire una maggior efficienza del sistema commerciale basato sull'innalzamento della superficie media, una crescita equilibrata del settore, un servizio migliore e più accessibile per i cittadini, individuando gli standards più idonei di dimensionamento.

Vanno infine progettate due essenziali strutture di servizio: in tempi rapidi il Mercato ortofrutticolo nell'ambito del Centro anonario nell'area del Bivio Vela ed inoltre un Mercato Generale, a disposizione del commercio ambulante e di piccole dimensioni, nell'ambito di un'area di trasformazione contigua al centro storico.

3. POLITICHE PER LA MOBILITA E LA VIABILITÀ

3.1 Da tempo manca a Pavia la possibilità di completare un organico progetto di riforma della viabilità esterna ed interna. Conformemente agli Indirizzi Generali di Governo approvati dal Consiglio Comunale, gli interventi riguardanti la viabilità intermedia e la grande viabilità saranno in primo luogo volti alla realizzazione della Tangenziale nord, mediante una soluzione rispettosa delle forti valenze ambientali presenti nel Parco della Vernavola. Conseguenti a tali interventi saranno l'adeguamento della Tangenziale Est in corrispondenza degli svincoli attuali e il collegamento diretto del sistema tangenziale alla statale "Bronese" adeguando lo svincolo del " Bivio Vela ".

L'opportunità di realizzare il quarto ponte sul Ticino sarà valutata sulla base di razionali considerazioni tecnico - viabilistiche, di impatto ambientale e di costo economico. Le future valutazioni viabilistiche in ordine a tale infrastruttura dovranno tenere conto della diminuzione del traffico da Est indotta dalla realizzazione della tangenziale Nord, di eventuali incrementi determinati dalla trasformazione dell'area Snia su Viale Cremona e Viale Partigiani, nonché delle opportunità di meglio valorizzare il Lungoticino. Le previsioni del nuovo P.R.G., e le destinazioni d'uso ad esse connesse dovranno prevedere le relative aree di salvaguardia compatibili.

3.2 In ogni caso l'Amministrazione conviene sulla necessità di decongestionare le attuali direttrici di penetrazione nel quartiere San Pietro mediante la creazione di una strada interquartieri che lo colleghi con la Vigentina (connettendo tra loro Via Madonnina, Via Baldo degli Ubaldi, Via Pastrengo) adeguandola opportunamente per sostenere il traffico diretto verso la zona Nord della città. Sarà anche valutata la possibilità di una strada di gronda strettamente aderente ai margini sud del quartiere che utilizzi, collegandoli, tracciati stradali già esistenti.

3.3 Per quanto riguarda la zona Ovest appare fondamentale sgravare C.so Manzoni dal traffico di attraversamento, mediante il completamento della realizzazione della Gronda Ovest, per la quale è già elaborato un tracciato che lo collega con il Lungoticino "Ticinello"

mediante un nuovo svincolo in prossimità del sottopasso ferroviario. Si conviene inoltre di riattivare il tratto di raccordo autostradale fino a Via Aselli allo scopo di migliorare le possibilità di accesso da Ovest, anche attraverso la previsione di nuove infrastrutture di parcheggio e viabilistiche nell'ambito delle aree di trasformazione ai margini della ferrovia Milano - Genova. Nella zona Nord andrà articolata ulteriormente la rete stradale al fine di decongestionare Via Olevano e Via Mirabello.

3.4 Le previsioni del P.R.G. dovranno conformarsi con il Piano del traffico urbano (PUT) che il Consiglio Comunale approverà ed alle soluzioni da esso previste circa la pedonalizzazione del Centro Storico. Data la natura di breve termine del PUT, il P.R.G. dovrà provvedere ad una ipotesi di completamento a lungo termine della dotazione di parcheggi a corona del centro storico, da definirsi in relazione agli effetti della sua prima applicazione, e nell'ambito dei progetti di trasformazione urbana più sotto indicati.

3.5 L'Amministrazione intende infine razionalizzare i progetti esistenti di piste ciclabili, collegando i tracciati attualmente esistenti in un sistema organico che faciliti il collegamento tra centro e quartieri periferici e possibilmente connetta le aree verdi e le aree a parco come più sotto indicato.

4. POLITICHE PER I SERVIZI

4.1 La qualità della città e la sua capacità di attrarre risorse ai fini di uno sviluppo di qualità richiede un'ampia e efficiente dotazione di servizi. L'obiettivo del PRG è quello di perseguire l'adeguamento della dotazione di aree destinate a servizi agli standard che non risultano al momento totalmente rispettati; nonché quello di favorire il perseguimento degli obiettivi degli Indirizzi Generali di Governo in ordine all'efficienza dei servizi sociali ed alla tutela delle categorie più deboli.

Contemporaneamente è interesse della città che alcuni servizi di interesse generale siano trasferiti dal centro storico e localizzati in aree capaci di sopportare l'aumento di congestione.

Particolare cura dovrà essere dedicata a collocare servizi addizionali nei quartieri periferici secondo modalità capaci di creare elementi di centralità e riqualificazione urbana in quelle parti della città che sono cresciute quasi esclusivamente sulla funzione residenziale, meglio utilizzando a tale scopo, possibilmente le aree all'interno dell'attuale perimetro urbano.

Poiché il quadro normativo nazionale impone la decadenza dei vincoli dopo cinque anni ed i limiti di bilancio non consentiranno presumibilmente di realizzare l'intervento necessario su tutte le aree vincolate a servizi entro quel periodo, va studiata la possibilità, almeno per aree di opportune dimensioni e contigue a zone già urbanizzate, di un doppio regime che autorizzi come alternativa l'edificazione con indici molto bassi e cessione gratuita all'Amministrazione della rimanente quota di sedime, o la previsione della realizzazione, in regime convenzionale, dei servizi ritenuti necessari, da parte dei privati.

4.2 Servizi scolastici e sportivi

Quanto ai servizi per l'istruzione le previsioni del PRG dovranno essere coerenti con un "Piano dei servizi scolastici e socio-educativi" che assuma i seguenti obiettivi:

a) decentramento dell'utenza e riduzione dell'affollamento delle scuole elementari e medie inferiori ubicate nel Centro storico;

- b) creazione di poli o aree di servizi scolastici in cui siano collocati ordini di scuola contigui;
- c) progettazione di spazi scolastici che preveda la possibilità di un loro utilizzo per altre attività sociali e sportive;
- d) creazione di nuove strutture o modifica delle già esistenti al fine di fornire più spazi a disposizione di ogni alunno con numeri più ridotti per classe, impegnando, in questo senso, il Provveditore agli Studi.

Per quanto riguarda in particolare il decentramento delle scuole medie inferiori si ritiene opportuno una ricollocazione ad ovest di un edificio scolastico destinato ad una scuola media inferiore.

Per le strutture sportive si elaborerà un " Piano comunale degli interventi " in collaborazione con i Consigli Circostrizionali onde favorire una adeguata rete di impianti sportivi di piccole e medie dimensioni nei diversi quartieri. Si propone inoltre di realizzare il Centro Sportivo presso l'area ASM di Via Acerbi, di recuperare il Palazzetto dello Sport di Via Porta, nonché di reperire un'area da destinarsi alla realizzazione di una nuova piscina. Grandi spazi aperti e attrezzature per attività motoria e sportiva devono essere previsti nell'ambito della politica di valorizzazione dei parchi urbani.

4.3 Servizi generali : Università e Sanità

L'Università e le Istituzioni Sanitarie della città sono il nucleo centrale intorno a cui possono svilupparsi ulteriori servizi di alta qualità. L'Amministrazione intende perciò favorire sia lo sviluppo di ulteriori iniziative che utilizzino il carattere residenziale dell'Ateneo per attività formative di eccellenza, anche a livello post-laurea, che la promozione di attività di ricerca e servizio alle imprese che sfruttino le risorse di sapere scientifico e tecnologico di cui l'Università è dotata.

Preso atto del sistema di insediamenti nel Polo del Cravino previsti dalla pianificazione precedente e delle sue successive modificazioni, si ritiene opportuno perseguire il metodo di una convenzione congiunta con l'Università e le Istituzioni Sanitarie volta tra l'altro a riorganizzare l'area, inserendola in un contesto urbano costituito da presenze di residenza civile e universitaria nonché di servizi adeguati all'autonomia dell'area.

Inoltre l'Amministrazione intende collocare le convenzioni nell'ambito di un più generale Progetto " Pavia città universitaria " che coordini le ulteriori iniziative di residenze universitarie; che consenta la destinazione alle nuove attività formative di spazi ottenuti dal recupero di edifici storici e di aree demaniali; che preveda l'espansione dei servizi complementari alle Istituzioni Universitarie e Sanitarie (servizi sportivi e di tempo libero) secondo un piano organico volto a integrare queste strutture con i quartieri ed i parchi ai fini di una reciproca valorizzazione.

Il P.R.G. dovrà inoltre garantire, sempre attraverso strumenti attuativi, la possibilità di riconversione di edifici che l'Università e le Istituzioni Sanitarie dovessero dismettere nel Centro Storico. Il Comune ritiene utile inquadrare tale complesso di previsioni e rapporti in una convenzione generale di indirizzo, attuabile per comparti urbanistici convenzionati secondo la vigente disciplina urbanistica.

4.4 Parchi di interesse urbano e territoriale

Per la città di Pavia l'ampliamento in termini quantitativi delle zone a parco rappresenta un obiettivo di grande rilevanza strategica ai fini della qualità urbana e valore turistico del suo territorio.

Il PRG deve anzitutto tenere conto dei criteri e delle perimetrazioni determinate dal nuovo PTC del Parco del Ticino. Ma l'Amministrazione intende avere anche una propria autonoma e attiva politica urbanistica con riferimento ai parchi urbani e sovracomunali.

La dotazione di verde attrezzato e di parchi va sviluppata nella consapevolezza della sua rilevanza come valore in sé e come risorsa fondamentale della città. A ciò va dedicato uno specifico progetto "Pavia dei parchi". Oltre alla riconferma delle zone già previste a Parco, il PRG dovrà prevedere i parchi urbani del Navigliaccio, e del Naviglio Pavese, il Parco della Sora, una ulteriore articolazione del Parco della Vernavola in un Parco del Vernavolino (Sentiero dei Mulini). Particolare rilievo dovranno assumere le progettazioni delle aree lungo il Ticino, in specie con riferimento alla riva sinistra, completandone i percorsi ciclabili e valorizzandone le potenzialità di fruizione turistico-ricreativa.

Vanno anche recuperati e valorizzati percorsi ciclabili senza soluzione di continuità, già esistenti ma non progettati, di collegamento tra le aree verdi e le aree a Parco. Tali percorsi, capaci di ricollegare le aree naturali a Est (Francana sud) e a Ovest (Sora), dovrebbero articolarsi in un tracciato più esterno che unisca la Vernavola, attraverso il tracciato della tangenziale, al polo universitario del Cravino e all'area Sora; ed uno più interno che segua il tracciato del Naviglio e, dopo una deviazione fino al Policlinico, ridiscenda attraverso il Navigliaccio.

Una consistente espansione del Parco della Vernavola e la progettazione di un Parco storico di Mirabello sono da considerare il primo passo della promozione del Parco Visconteo.

Le aree verdi e a parco andranno considerate anche sotto l'aspetto del patrimonio di biodiversità (mappandole come in molte città italiane); numerose aree da recuperare sotto questo profilo potranno essere affidate a gruppi di volontariato, sia sotto il profilo della definizione che della salvaguardia naturalistica.

4.5 Altri servizi di carattere generale

L'Amministrazione intende valorizzare le potenzialità della città come luogo privilegiato di congressi in connessione con la presenza delle sue alte istituzioni scientifico accademiche. Perciò intende esaminare la possibilità di una opportuna localizzazione di un moderno Centro congressuale, separato dal Polo fieristico, che si affianchi agli spazi disponibili in Università e nel centro storico per attività congressuali di piccola e media dimensione, in un'area di facile accesso e nel contempo sufficientemente prossima alla localizzazione dell'Università e del Polo Sanitario. Ove possibile l'Amministrazione intende destinare a tale scopo aree dismesse suscettibili di trasformazione urbana. Sia ai fini delle attività congressuali che delle attività turistiche si dovrà prevedere un ampliamento delle strutture alberghiere adeguato all'importanza delle possibili future iniziative e della potenziale capacità di sviluppo di tali settori, prevedendo anche forme di incentivazione per gli operatori.

L'Amministrazione conferma il ruolo del Broletto come "Centro urbano" a disposizione delle associazioni culturali, in adeguati spazi per riunioni e pubblici dibattiti. Si confermano inoltre le linee del "Progetto Pilota" avente per oggetto il recupero dell'ex Caserma Calchi,

come sede della Biblioteca Civica, nonché di spazi aperti a iniziative culturali di alto livello in regime convenzionale con l'Università. Gli spazi liberati nell'attuale sede della Biblioteca potranno essere utilmente riconvertiti a scopo museale.

Nei progetti di trasformazione di aree dismesse di proprietà comunale andranno previsti spazi ulteriori per l'aggregazione giovanile e per attività collettive a medie ed alta utenza.

Si ritiene anche che la città debba dotarsi di moderne strutture anonarie da collocarsi nell'area del Bivio Vela, che grazie alla felice posizione sotto il profilo viabilistico, possano fungere anche da servizio di carattere intercomunale.

Il nuovo PRG deve infine prevedere una localizzazione per una nuova area cimiteriale, essendo ormai sature le aree attualmente destinate a questo scopo. Il nuovo Cimitero, con le sue aree di rispetto, dovrà assumere la configurazione di un Parco in modo che il nuovo intervento non costituisca un elemento di dequalificazione della zona nel quale sarà inserito.

4.6 Residenze di servizio e strutture di accoglienza

L'evoluzione demografica del nostro paese e della nostra stessa città, richiede una specifica politica volta ad incrementare spazi per servizi e per residenze destinate agli anziani. Con particolare riferimento alle seconde l'Amministrazione intende avvalersi anche della collaborazione con istituzioni e operatori privati, allo scopo di dotare la città di un sistema diffuso di residenze da collocarsi, nell'ambito dei progetti di trasformazione urbana, ai margini del centro storico e nei quartieri.

Analogamente l'Amministrazione intende adoperarsi affinché nell'ambito del nuovo regime convenzionale con il San Matteo e le altre istituzioni sanitarie, siano previste strutture di accoglienza per gli utenti delle stesse in regime di day hospital, nonché per le famiglie dei degenti scegliendo, all'uopo, aree che non creino aggravi di traffico sulla rete stradale urbana e nuovo pendolarismo interno.

Il regime convenzionale con l'Università deve infine prevedere ulteriori sviluppi delle residenze di studenti, al di là delle più recenti iniziative dei Collegi privati nonché dell'ISU nell'area Vanzina e nell'area Cravino. Le previsioni di piano devono favorire anche la diffusione di residenze universitarie offerte da operatori privati.

Nell'ambito delle politiche volte all'accoglienza si conviene sull'urgenza di riprogettare una miglior localizzazione per il campo nomadi in un'area pubblica, ricorrendo ai finanziamenti regionali disponibili recuperando, così, l'area attualmente occupata, che costituisce ostacolo insormontabile alla necessaria futura piena valorizzazione del tragitto Ponte Coperto - Confluente, area di grande pregio ambientale e risorsa essenziale per un miglioramento della qualità della vita nel Centro Storico.

4.7 Per la realizzazione del sistema di servizi, al fine di valutare l'effettiva incidenza nello standard qualitativo della città, verrà predisposto all'interno del P.R.G. un piano delle risorse finanziarie che dovranno garantire la loro realizzabilità ed i conseguenti tempi di attuazione.

5. POLITICHE PER LE TRASFORMAZIONI URBANE

5.1 Un P.R.G. adatto alla fase storica attuale non sarà un P.R.G. principalmente rivolto all'espansione urbana né al mero recupero o conservazione del patrimonio abitativo esistente. Esso deve farsi carico del problema della trasformazione urbana, per cogliere anzitutto l'occasione storica della disponibilità di aree di notevole consistenza e di collocazione strategica provenienti dalle dismissioni industriali e dalle dismissioni demaniali indotte dalle politiche di bilancio del Governo centrale.

Un secondo aspetto delle trasformazioni è costituito dal governo e dalle previsioni relative ad aree dismesse sia pubbliche che private di minor dimensione, su cui è presumibile poter sviluppare o ricollocare funzioni specifiche prevalentemente non residenziali.

Un terzo aspetto della trasformazione urbana consiste nel completamento ai margini della città per porre rimedio alle "sfrangiature" determinate nella periferia da fenomeni incontrollati e non previsti dalle pianificazioni precedenti, nonché per creare elementi di qualità e centralità urbana nei quartieri periferici.

La finalità principale delle politiche di trasformazione è quella del miglioramento della qualità urbana. Pertanto si prevede che la definizione delle aree in esse coinvolte non avvenga solo mediante azionamento ma anche mediante la precisazione delle modalità di intervento, in modo da controllare le coerenze generali e consentire agli operatori una chiara individuazione degli indirizzi urbanistici.

5.2 Le grandi trasformazioni.

Un razionale governo delle trasformazioni si rende necessario non solo allo scopo di mantenere l'equilibrio delle funzioni nella città, e di migliorarne la qualità interna ed esterna, ma anche di creare condizioni di equità, pari opportunità e concorrenza tra gli operatori privati ed immobiliari.

La natura strategica e dimensionalmente rilevante delle grandi aree provenienti da dismissioni suggerisce un loro trattamento globale come comparto e tendenzialmente uniforme sotto l'aspetto normativo e degli indici. L'ipotesi generale è quello di un indice edificatorio moderato, tale da consentire nelle aree da trasformare una acquisizione di "territorio pubblico" da destinare a verde, spazi pubblici e infrastrutture necessarie ad una città moderna e di eccellente qualità urbana. Sul residuo deve essere prevista una collocazione mista ed equilibrata di destinazioni d'uso produttive, terziario - direzionali, e residenziali, da definire in modo flessibile nel tempo e variabile per ciascuna area entro limiti che garantiscano l'equilibrio tra le funzioni sia all'interno della stessa area che tra di esse.

Mediante le grandi trasformazioni l'Amministrazione intende anche cogliere l'occasione per migliorare la dotazione e l'efficienza delle infrastrutture viabilistiche della città, nonché per incrementare e meglio distribuire il proprio sistema dei servizi generali secondo gli indirizzi più sopra definiti.

5.3 Completamento ai margini

Lo sviluppo di porzioni di tessuto urbano non pienamente controllato dalla pianificazione precedente ha dato luogo ad evidenti sfrangiature della città in alcune sue zone periferiche, in specie nell'area Cravino ad Ovest e nell'area Vallone ad Est.

Questo dato di fatto impone un intervento specifico di completamento nei margini esterni volto a riqualificare la qualità e l'immagine della città nelle periferie. Ciò potrà essere ottenuto con la previsione di aree a verde attrezzato e servizi.

Per le aree residenziali di completamento, si propone una previsione di comparto (comprendente più proprietà), con un indice minimo, inferiore a quello delle aree di trasformazione, e una destinazione d'uso che preveda, oltre che una quota residenziale, una sostanziale quota di servizi alle persone e di terziario.

Per quanto riguarda l'intervento sul margine est, si ritiene che la notevole espansione del Quartiere Vallone negli ultimi decenni renda preferibile un completamento molto moderato.

6. POLITICHE PER LA RESIDENZA

6.1 Pavia è una città ad alta tensione abitativa che, anche a causa di un eccessivo ritardo di una variante generale di piano, sta sperimentando un eccesso di domanda di abitazioni, particolarmente concentrato in alcune tipologie residenziali (in specie medie e medio-grandi). Tale eccesso trascina con sé i valori dell'intero mercato, favorendone la vocazione speculativa.

Questa situazione, innalzando il livello delle rendite, determina costi privati e sociali altissimi sia sotto il profilo dei prezzi delle abitazioni, che sotto quello delle locazioni. Ciò impone un'accurata pianificazione dell'adeguamento dell'offerta, anche allo scopo di riequilibrare il costo della residenza rispetto ai comuni limitrofi.

Le previsioni di espansione residenziale in una fase di calo demografico, devono pertanto basarsi sui seguenti obiettivi:

- a) investire fino ad annullarlo il saldo migratorio negativo;
- b) tenere conto della naturale evoluzione della dimensione delle famiglie;
- c) creare una offerta di alloggi dimensionalmente migliore (più vani medi per famiglia);
- d) soddisfare le domande generate da sfratti e da vari tipi di disagio;
- e) soddisfare una parte della domanda di residenza universitaria, presumibilmente non accoglibile in residenze collegiali. Sulla base delle analisi del piano tali previsioni si collocano in un intervallo compreso tra 9000 e 12000 vani in un orizzonte decennale.

6.2 La determinazione di aree per l'espansione residenziale va coordinata con le previsioni relative alle trasformazioni delle aree dismesse ed a quelle di completamento ai margini. Si conviene su una distribuzione equilibrata dell'incremento di vani tra residenze in aree coinvolte in tali trasformazioni, e residenze ottenute mediante recuperi e piccoli completamenti urbani. L'individuazione delle aree di espansione e di completamento sarà comunque vincolata alla recente normativa regionale tendente ad escludere da esse zone a rischio di esondazione, da individuarsi in modo rigoroso mediante un'opportuna documentazione cartografica da allegare al P.R.G.

Dovrà anche essere considerata la possibilità di una maggiore ricchezza tipologica, individuando zone dove sia opportuna e possibile la realizzazione di insediamenti a bassa densità (case uni e bifamiliari).

6.3 Conformemente agli Indirizzi Generali di Governo approvati dal Consiglio Comunale, dovrà essere previsto un nuovo Piano di Edilizia Economica Popolare, ispirato tuttavia a criteri innovativi. In particolare si ritengono superati interventi eccessivamente concentrati in ampie aree, che hanno determinato esiti discutibili sia dal punto di vista qualitativo che

sociale. Pertanto le nuove iniziative andranno realizzate per piccoli lotti ed in modo diffuso tra le diverse aree di espansione.

7 POLITICHE DI TUTELA E DI VALORIZZAZIONE DELLA CITTÀ STORICA

7.1 L'Amministrazione intende accentuare le politiche di valorizzazione del suo patrimonio storico monumentale, ivi compreso il Naviglio sia per migliorarne la tutela ai fini della qualità urbana, che allo scopo di imprimere un salto di qualità nelle potenzialità turistiche della città.

In una concezione aggiornata della città storica va incluso, oltre al tradizionale Centro Storico, anche il patrimonio diffuso delle cascine ed edifici storici della campagna circostante (in specie nel Parco Visconteo) che, mediante un recupero mirato possono attrarre turismo di qualità in virtù delle memorie in esse contenute.

7.2 La nuova Amministrazione ha già delineato di fronte alla città il suo progetto relativo a "Pavia città d'arte", sia in termini di obiettivi di recupero ed utilizzo dei suoi monumenti, che in termini di risorse da reperire nell'ambito e al di fuori del bilancio comunale. In questo quadro alla pianificazione urbanistica tocca il compito della valorizzazione dell'intero tessuto urbano che fa da contorno ai singoli monumenti. Pertanto l'Amministrazione intende promuovere ulteriormente una specifica iniziativa di studio del Centro Storico non intesa come progetto meramente accademico, bensì volta ad approfondire il sistema informativo e conoscitivo alla base dei futuri progetti di recupero. Essa si rende necessaria ritenendosi ancora incompleto e disorganico l'attuale livello di conoscenza basato su pur numerose ricerche settoriali.

L'iniziativa deve partire dalla raccolta e coordinamento di competenze diffuse in Università, Associazioni Storico - Ambientali - Monumentali, e nelle competenze storico artistiche di varie Amministrazioni.

Per quanto riguarda gli aspetti più propriamente urbanistici e normativi il suo obiettivo è quello di definire criteri e norme di salvaguardia e di intervento riferiti in primo luogo al contenuto e all'epoca degli edifici storici ed in secondo luogo alle modalità di intervento sui prospetti esterni (piano dei materiali, piano del colore ecc.).

7.3 Si ritiene che, anche a causa dell'evoluzione normativa nazionale che autorizza interventi per asseverazione dei progettisti, nonché della scarsità delle risorse da destinare ai controlli, nessuna norma possa assicurare totalmente l'efficacia degli interventi di recupero e restauro, se non attraverso la collaborazione degli ordini dei professionisti operanti nel settore. Si ritiene perciò che una politica di convenzioni con tali ordini, volta a definire regole generali e impegnative per gli associati, nonché a riformulare il regolamento edilizio, possa dare un contributo positivo in tale direzione.

8 POLITICHE DI INTERVENTO SOVRACOMUNALI

8.1 Negli ultimi anni la città ha vissuto il timore di un suo progressivo svuotamento urbano a favore dei comuni del proprio circondario, segnalato dal deterioramento progressivo del suo saldo migratorio. Per invertire queste tendenze è certamente necessario un adeguamento dell'offerta di residenza. Ma ai fini della progettazione urbanistica ciò non è sufficiente, poiché i confini amministrativi del comune sono ormai poco significativi ai fini di qualsiasi politica territoriale.

L'Amministrazione comunale intende perciò collocare il nuovo P.R.G. nell'ambito di una più ampia pianificazione del territorio in cui la città è inserita. Sollecita pertanto

l'Amministrazione Provinciale a provvedere, di concerto con i Comuni, all'elaborazione pianificatoria di sua competenza.

Tuttavia se si considera che la città di Pavia come centro di un sistema urbano costituito dai Comuni circoscrivibili e in via di progressiva integrazione, l'Amministrazione intende porre in atto una autonoma iniziativa di confronto e di coordinamento con le previsioni urbanistiche degli stessi.

8.2 Il coordinamento dello sviluppo territoriale, mediante accordi di programma che impegnino le Amministrazioni a coordinare i propri atti, si rende oggi necessario perché una crescita equilibrata del sistema intercomunale pavese richiede l'abbandono di politiche competitive delle singole Amministrazioni sui costi della residenza e sugli incentivi localizzativi. Infatti i comuni della cintura rivolgono una forte domanda di servizi alla città di Pavia, ma tendono contemporaneamente a competere con essa sul piano tariffario e delle aree per insediamenti produttivi.

Pavia deve essere disponibile, anche attraverso la trasformazione istituzionale della ASM, a creare le condizioni per la gestione consortile di molti servizi. Ciò potrà costituire tra l'altro un primo passo verso una maggior armonizzazione tariffaria. Ma l'Amministrazione sollecita anche una comune politica relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione che assuma come criterio il costo effettivo delle opere, perseguendo così non solo il bilanciamento intercomunale degli oneri stessi, ma anche una corretta redistribuzione dei carichi dall'intera cittadinanza ai reali beneficiari delle urbanizzazioni.

8.3 Sovracomunale dovrà essere anche la politica per le attività economiche, allo scopo di mettere a disposizione un insieme coordinato di servizi alle imprese (Centri servizi, Parco Tecnologico) e di previsioni urbanistiche circa le destinazioni d'uso produttive.

In particolare, nel comparto della grande distribuzione commerciale si assiste oggi ad una crescente domanda di insediamenti sul territorio di Pavia e dei comuni del circondario. Il coordinamento dei piani commerciali diventa allora inevitabile anche allo scopo di prevenire impatti negativi sul sistema viabilistico di collegamento tra la città ed i comuni della cintura.

Sotto quest'ultimo profilo anche le previsioni circa la grande viabilità non potranno che tenere conto di una comune posizione delle Amministrazioni circa le più rilevanti strade di livello provinciale e nazionale, in specie per quanto riguarda i collegamenti verso Sud e verso l'Oltrepò, che potranno richiedere nuove e costose infrastrutture di sovrappasso sui fiumi della Provincia.

8.4 I Comuni del circondario pavese hanno una consolidata tradizione di difesa dell'aspetto paesaggistico del loro territorio, che deriva dall'appartenenza di molti di essi al Parco del Ticino. Questa cultura naturalistica va mantenuta e sviluppata mediante una comune azione all'interno degli organi del Parco, nonché verso i governi provinciali e regionali. A ciò va aggiunta la ripresa, attraverso la creazione di un consorzio, delle iniziative relative alla promozione del Parco Visconteo.

La nuova Amministrazione si impegna a promuovere tutte queste iniziative nella consapevolezza che l'equilibrio urbano sovracomunale all'interno di un più generale equilibrio ambientale, è una carta decisiva da giocare ai fini della valorizzazione della stessa città di Pavia.

Relazione illustrativa

Il testo della Relazione è stato integrato e modificato tenendo conto delle controdeduzioni alle osservazioni. Le relative modifiche delle prime tre parti sono evidenziate in grassetto. Inoltre, ai fini di una miglior lettura, è stato usato il *corsivo* per evidenziare i riferimenti alle tavole ed agli elaborati del Piano. La parte quarta relativa al dimensionamento del Piano, ha ovviamente subito un rimaneggiamento più rilevante. E' stata aggiunta un'Appendice contenente l'analisi, i criteri e gli effetti delle controdeduzioni.

Parte prima.
L'impostazione

L'impostazione del Piano

L'impostazione del Piano

Il nuovo Piano di Pavia ha un'impostazione per molti versi inedita rispetto ai tradizionali strumenti di pianificazione generale e contiene dispositivi e meccanismi che ne semplificano l'attuazione e ne rendono meno rigide le previsioni.

Si sono infatti cercate, all'interno delle disposizioni legislative che regolano la redazione dei Prg, spazi e aperture che consentissero di superare alcuni degli impasse e delle "debolezze" comunemente imputate ai Piani (mancanza di elasticità nel tempo e rispetto a specifiche esigenze puntuali, complessità e lentezza delle procedure attuative, eccessivo vincolismo).

Le modalità per ovviare a tali "difetti" sono spesso individuate nella maggiore indeterminazione delle previsioni, in un Piano che si limiti ad indicare le linee guida strutturali entro cui, in seguito, operare per progetti specifici da elaborare nel tempo. Tale impostazione sviscerisce la natura regolamentare del Piano, il suo essere la principale legge della città, la legge che tutti i cittadini devono rispettare nei loro rapporti con il territorio, e offusca la sua natura progettuale.

Il Piano di Pavia è quindi, contemporaneamente una legge che sancisce diritti e doveri ed un progetto, espressione della volontà della città. La natura normativa del Piano indica le strade, le modalità ed offre le opportunità perché ciascun cittadino partecipi, individualmente, alla realizzazione del progetto collettivo.

Ciò richiede spesso uno sforzo, un sacrificio delle aspettative individuali, una limitazione della libertà d'azione del singolo in nome di un interesse collettivo superiore, spesso in nome di valori che prescindono dalle esigenze dagli attuali abitanti della città, ma si riferiscono ad orizzonti temporali più vasti, quelli della città stessa, che sopravviverà ai suoi cittadini.

Ma il Piano offre anche opportunità ed occasioni. L'accurata fase analitica e la puntuale verifica progettuale delle ipotesi di trasformazione consente infatti di accelerare procedure ed interventi se coerenti con l'impostazione e tutti i contenuti del Piano. Tale impostazione si estende sia alle nuove realizzazioni che agli interventi sull'esistente e riguarda sia la città recente che il patrimonio storico. Ciò costituisce un grande vantaggio operativo.

Gli elaborati di Piano contengono quindi indicazioni di dettaglio relativamente alla configurazione dei nuovi interventi ed alla classificazione del patrimonio edilizio in base al grado di valore riconosciuto. Ciò consente l'attuazione degli interventi in via

diretta senza l'obbligo di successivi momenti attuativi (Piani particolareggiati, Piani di recupero, Piani di lottizzazione ecc.).

Tale modalità si applica ad esempio agli interventi sugli edifici dell'area storica anche se non prevista espressamente per legge. E' infatti lo stesso Prg che fornisce i contenuti del Piano Particolareggiato. Resta comunque facoltà dell'Amministrazione redigere uno o più piani di dettaglio qualora lo ritenesse necessario od opportuno.

Le stesse procedure si applicano agli interventi di nuova edificazione ed a quelli di ristrutturazione urbanistica. Anche in questo caso il Piano fornisce, nelle tavole di Piano e di apposite schede normative, tutti i contenuti della pianificazione attuativa (localizzazione e quantità delle aree a servizi, assetto della viabilità, disposizione degli edifici, regole edilizie -altezze, distanze, allineamenti ecc.-), consentendo, nel caso del pieno rispetto di tali prescrizioni, la realizzazione degli interventi attraverso il rilascio di concessione edilizia diretta accompagnata da una convenzione che regoli la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi secondo le prescrizioni di Piano.

In alternativa a tale modalità è comunque sempre possibile redigere strumenti esecutivi con contenuti diversi da quelli del Piano, ferme restando alcune delle prescrizioni ritenute imm modificabili, come ad esempio i tracciati della viabilità principale, o alcuni allineamenti o disposizioni della nuova edificazione ritenuti vincolanti o, ancora, la quota minima di aree a servizi o la loro natura.

Il Piano offre una via breve per realizzare gli interventi previsti e peraltro non nega quindi la "libertà attuativa" insita nella predisposizione degli strumenti esecutivi di dettaglio.

L'insieme delle norme che regolano le trasformazioni fisiche e funzionali della città e del territorio costituisce l'ordinamento normativo che la comunità urbana decide di condividere: è ciò che è stato chiamato "Il Piano della città" (*Titolo II delle NTA*). Può accadere tuttavia che l'apparato normativo generale, per quanto accurato, non tenga in considerazione specifiche legittime esigenze puntuali, volontà od opportunità di cui oggi è difficile immaginare i contorni, o progetti che possono realizzarsi solo con la diretta partecipazione e volontà di privati che trovino opportuno e conveniente procedere alla loro realizzazione e che contribuiscano così al raggiungimento degli obiettivi del Piano.

Il Piano si fa carico di tale campo attraverso una specifica parte della normativa denominata "La collaborazione dei cittadini" (*Titolo III delle NTA*). E' quindi all'interno delle stesse norme tecniche che sono previsti i casi, le modalità ed i margini entro cui i cittadini possono avanzare proposte che aiutino a realizzare i

contenuti del Piano. Non si tratta quindi di deroghe alle norme del Piano, ma solo di alcune opportunità di attuazione delle previsioni del Piano lasciate all'iniziativa del cittadino.

La collaborazione del singolo alla realizzazione degli obiettivi di Piano è riconosciuta attraverso l'accesso ad un sistema definito e parallelo di regole, con contenuti in parte diversi da quelli del Piano della città, ma concorrente a realizzare i medesimi obiettivi.

E' quindi una partecipazione diretta del cittadino alla realizzazione del Piano, un'opportunità che la città offre al privato di rendersi protagonista di scelte, azioni, interventi, che rispondano contemporaneamente alle specifiche esigenze singolari ed all'interesse dell'intera comunità urbana.

I contenuti di dettaglio nell'articolazione delle opportunità offerte per ciascuna area normativa ed i limiti fissati per l'accettazione delle proposte sono illustrati nello specifico capitolo della Relazione.

Vi è infine un'ulteriore articolazione normativa del Piano che vale la pena evidenziare. La maggiore parte degli interventi "quotidiani" sulla città riguardano gli edifici esistenti, la loro manutenzione, la leggera trasformazione, il loro adeguamento. Tali interventi di rilevanza edilizia non necessitano di corpose norme di comportamento di tipo urbanistico, non differiscono, in genere, a seconda della destinazione di zona, non comportano incremento della capacità insediativa, non modificano la struttura urbanistica della città.

A tale scopo il Piano scinde in articolati diversi le norme che regolano gli interventi sugli edifici esistenti qualora essi non comportino modifica della sagoma, del volume, della destinazione d'uso e non comportino aumento della Superficie Lorda di Pavimento (Slp) (**Titolo II, capo I, art.11 delle NTA**). Gli interventi che soddisfano tali condizioni sono perciò limitati e regolati solo in base al valore (storico, architettonico, ambientale, documentario) dell'edificio su cui sono diretti.

Il Piano classifica l'intero patrimonio edilizio esistente in cinque distinte classi, in base al grado di tutela applicato all'edificio (**art.7 delle NTA**). Per ciascuna delle classi sono individuati i tipi di intervento sempre consentiti, entro i limiti ed alle condizioni sopra citati, indipendentemente dalla zona urbanistica in cui ricade l'edificio (**art.11 delle NTA**). Si fornisce perciò un agile compendio normativo autonomo dal resto delle norme urbanistiche generali, che consente una più semplice gestione degli interventi, sia per il privato, che per l'Amministrazione.

Tutti gli interventi che eccedano i limiti citati (ampliamenti, cambi d'uso, demolizioni, nuove costruzioni ecc.) e che quindi rientrano nel campo delle operazioni di rilievo urbanistico, che possono modificare l'assetto urbano, si devono invece confrontare, come di consueto, con le norme di ciascuna area normativa.

Anche l'articolazione delle specifiche norme di ciascuna area normativa del Piano è studiata in modo da rendere chiari possibilità e divieti (*Titolo II, capo II delle NTA*). Di ciascuna area le Norme forniscono la descrizione e la definizione, stabiliscono le modificazioni ammesse sugli edifici esistenti quando si modifichino la S_{lp}, la sagoma, il volume (che non necessariamente sono uguali in tutte le aree normative), prescrivono le modificazioni sulle aree di pertinenza, fornendo i parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi di sostituzione o nuova edificazione quando questi siano consentiti. Sanciscono infine le modificazioni ammesse alle destinazioni d'uso e le modalità attuative degli interventi.

Questa articolazione si ripete nello stesso ordine in ciascun articolo delle Norme e consente, nella consultazione del Piano, di separare i problemi secondo le necessità di intervento.

Gli elaborati del Piano

Gli elaborati del Piano

La composizione e la natura degli elaborati di Piano riflette l'impostazione generale e contribuisce a rendere più chiaro l'uso e la comprensione delle prescrizioni. Il Piano si compone infatti di due tavole principali. Ciascuna di esse individua e regola diverse modalità di trasformazione ed intervento.

La **tavola 5**, "Individuazione dei gruppi di edifici", redatta in scala 1:2.000 sull'intero territorio comunale, classifica in cinque classi tutti gli edifici esistenti in base al valore storico, ambientale, architettonico. Sulla base di tale classificazione il Piano regola in modo dettagliato le trasformazioni fisiche degli edifici secondo le due modalità già citate (interventi di rilevanza edilizia e interventi di rilevanza urbanistica). La tavola individua inoltre tutte le cascine, indipendentemente dal loro utilizzo (agricolo, residenziale o altri usi) ed, al loro interno, le tettoie e gli spazi annessi non recuperabili a fini residenziali. Per le aree centrali sono individuati anche gli spazi verdi (pubblici e pertinenziali) e gli altri spazi privati all'interno degli isolati. Anche per gli spazi liberi, infatti, il Piano prescrive particolari modalità di intervento. Tale puntuale individuazione consente al cittadino di conoscere con precisione i limiti e le possibilità di intervento fisico su ogni edificio a seconda del gruppo di appartenenza.

La **tavola 4**, "Azzonamento delle aree normative", redatta anch'essa in scala 1:2.000, individua invece le regole urbanistiche di utilizzazione, tutela o trasformazione relative a ciascuna area del territorio comunale.

Una terza tavola, di compendio e corredo alle prime due, riporta tutto ciò che il Piano intende tutelare o tramandare. E' la **tavola 6** del "Patrimonio storico ed ambientale", redatta in scala 1:5.000. Essa individua l'insieme di elementi ed entità fisiche e territoriali, geografiche e storiche, naturali e paesaggistiche, che costituiscono, appunto, il patrimonio di Pavia. E' quindi un concetto che supera la tradizionale e limitativa individuazione del Centro Storico come unico oggetto da sottoporre a particolari forme di tutela. L'immagine di una città ed il suo pregio sono infatti costruite a partire da una molteplicità di fattori anche molto eterogenei. Alcune delle tutele e dei vincoli messi in atto dal Piano trovano quindi la loro ragione nella definizione del concetto di Patrimonio.

La definizione di un tale esteso campo di tutela ha inoltre il senso di rendere espliciti, anche dal punto di vista culturale, i valori del territorio, le tracce ed i segni che fanno l'unicità di Pavia. La loro individuazione ai fini della tutela immediata pone quindi le basi per la loro valorizzazione futura.

Vi è infine una tavola relativa alla tutela e valorizzazione dello spazio pubblico dell'ambiente urbano storico (*tavola 8*), guida per l'Amministrazione negli interventi di riqualificazione dello spazio urbano storico.

Altri elaborati non marginali per la comprensione della struttura del Piano sono la *tavola 9* dello schema della viabilità , in cui leggere le principali proposte e novità relative alla mobilità urbana oltre che la fitta rete di piste ciclabili che attraversano il territorio e le aree urbanizzate, e gli elaborati relativi alla dotazione di servizi (*tavola 7 relativa al sistema dei servizi, nonché l'allegato tecnico 1, relativo al computo delle aree a servizi*), che rendono esplicita la politica del Piano e la distribuzione territoriale degli stessi.

Parte seconda
I contenuti generali

**Il Piano e la città
(Le opportunità di Pavia)**

Il Piano e la città (Le opportunità di Pavia)

Le approfondite indagini condotte sull'organismo urbano e la lettura dei principali fenomeni che investono la città hanno permesso di rilevare come Pavia sia una città ricca di risorse spesso poco visibili, di valori storici, naturali ed ambientali non sempre opportunamente valorizzati, di opportunità funzionali che possono essere maggiormente sfruttate e possono costituire importanti occasioni di arricchimento della città. Come sottolineato nel documento di indirizzi dell'Amministrazione lo sviluppo della città e la sua attrattività passano infatti attraverso la valorizzazione della sua qualità ambientale e storica, oltre che alla messa a punto della sua "efficienza" funzionale e infrastrutturale.

In primo luogo Pavia dispone di un patrimonio storico di grande valore: sul suo territorio si sono infatti sedimentate e sovrapposte nel tempo i segni e le tracce di eventi storici peculiari, di particolari modalità di costruzione della città, delle architetture e di gestione del territorio.

Innanzitutto l'area centrale, la parte più antica della città, cresciuta sull'impianto di fondazione romano e, successivamente, entro la cinta delle mura senza contraddire, se non parzialmente, il rigore dell'impianto ortogonale, il cui valore e pregio è spesso offuscato da interventi recenti "disattenti" e da una invasiva presenza dell'automobile. Ma anche gli insediamenti storici di Borgo Ticino, "alter ego" autonomo del nucleo centrale, dispiegato lungo le rive del Ticino e lungo Via dei Mille, in cui la tutela dell'esistente si deve fondere con accurati interventi di riqualificazione degli edifici e dello spazio pubblico. Altre importanti tracce di storia si riscontrano tuttavia anche fuori dai nuclei principali. La grande "costellazione" delle cascine, spesso già trasformate, il cui impianto tipologico e rapporto con il territorio costituisce un importante testimonianza dell'antico mondo rurale ed in cui, in molti casi, sono ancora presenti elementi di pregio architettonico.

Anche dal punto di vista territoriale il comune di Pavia custodisce importanti testimonianze storiche. L'antico Parco Visconteo, ad esempio, è uno dei valori da riscoprire, e non solo dal punto di vista storico.

Ulteriore opportunità urbana di grande importanza è la presenza dei grandi servizi specializzati, Università e servizi sanitari in particolare, che fanno di Pavia un centro culturale e scientifico di livello internazionale. La storia recente ha tuttavia dimostrato come tali grandi istituzioni abbiano costruito se stesse spesso in modo autonomo ed indipendente, perdendo così un'opportunità importante di qualificare, non solo sul versante funzionale, l'intera città. E' quindi necessario aumentarne la

visibilità e la permeabilità con la struttura urbana, cogliendo occasioni di diffusione dei punti di contatto tra le due “anime divise”.

La specializzazione della città in tali servizi e attrezzature, accompagnata da un processo di progressiva deindustrializzazione (fenomeno comune a molte aree urbane), può essere fonte di crescita e sviluppo economici, ma, se non opportunamente gestita, di elevati costi in termini di congestione della città e quindi di qualità urbana complessiva.

Ulteriori opportunità derivano da peculiari episodi del paesaggio urbano: il corso e le valli della Vernavola e del Navigliaccio, la grande opera idraulica del Naviglio e delle conche, la valle del Ticino. Segni geografici che connettono ambiente naturale ed extraurbano con il cuore della città, che ritagliano, all'interno dell'ambiente costruito, spazi di respiro naturale, che si segnalano, spesso solo ad un occhio attento, per i dislivelli delle strade che attraversano le valli, in un territorio altrimenti pianeggiante. Valorizzazione dei segni geografici e riqualificazione fisica, ambientale e funzionale sono quindi obiettivi prioritari.

Vi sono infine le grandi occasioni urbane di trasformazione dell'esistente. Le grandi o piccole aree industriali dismesse o in via di dismissione costituiscono un'occasione unica ed irrinunciabile di riforma della struttura urbana. Una trasformazione “distratta”, sconnessa da un pensiero progettuale sull'intera città, concentrata soltanto sulla singola area e sulle opportunità funzionali del momento può, nel migliore dei casi, perdere una *chance* irripetibile, se non, altrimenti, produrre danni difficilmente eliminabili. E' quindi questa, forse, l'occasione più delicata, quella in cui è più importante la definizione degli obiettivi e dei contenuti ed il controllo degli esiti.

Il Piano riconosce quindi tutte le opportunità presenti ed indica modalità per la loro valorizzazione, offrendo nel contempo nuovi spazi di arricchimento dello spazio urbano e delle risorse della città, in termini di nuove funzioni, servizi, spazi pubblici, nuove possibilità insediative, fornendo inoltre ipotesi di riorganizzazione della rete stradale che possano, in prospettiva, migliorare la fluidità del traffico veicolare.

Tutela, riqualificazione, trasformazione, sono le tre componenti su cui si articolano le scelte e le azioni del Piano. Ciascuna di esse presuppone azioni e regole specifiche; ciascuna di esse fa tuttavia parte della stessa strategia ed è necessaria alla piena realizzazione degli obiettivi complessivi.

**Tutelare e preservare
(Il Patrimonio della città)**

Tutelare e preservare (Il Patrimonio della città)

Tutelare ciò che ci viene dal passato è, ormai, secondo la nostra cultura, un obiettivo scontato. Meno ovvia invece è la definizione del campo di ciò che deve essere sottoposto a tutela e le modalità attraverso cui tale tutela si deve esercitare. La conservazione di ciò che esiste è spesso identificata con vincoli vessatori, complicazioni nelle procedure operative, un astratto atteggiamento conservativo, distante dalle spesso legittime esigenze del vivere contemporaneo.

Il nuovo Piano se da un lato estende il campo di ciò che deve essere sottoposto a tutela, dall'altro articola e specifica le modalità e le possibilità di intervento, uscendo, per quanto possibile, da un regime di vincolo generalizzato e spesso eccessivamente rigido. Numerose sono quindi le azioni di tutela promosse dal Piano. Tutela del ricco patrimonio storico della città, innanzitutto, ma anche dei valori ambientali e paesaggistici del territorio.

Oltre ai principali edifici e complessi monumentali, spesso già vincolati dalla Sovrintendenza e la cui conservazione risulta ovvia e necessaria, il Piano riconosce la ricchezza e la particolarità dell'intero ambiente urbano storico, soprattutto negli aspetti legati all'immagine della città, spesso caratterizzata da un'edilizia storica minore, senza qualità architettoniche particolari, ma la cui tutela è fondamentale proprio in ragione della salvaguardia della particolare atmosfera del centro storico.

Meno facile individuare specifiche norme di tutela relative all'interno degli edifici, data la scarsità di informazioni dettagliate e la consistente opera di trasformazione avvenuta nel corso del tempo. Grande attenzione è quindi posta nell'individuazione di modalità alternative di controllo e responsabilizzazione dei soggetti e degli enti coinvolti nelle diverse fasi di elaborazione e realizzazione degli interventi (proprietari, progettisti, ordini professionali, imprese, pubblica amministrazione), anche attraverso la previsione di particolari incentivi legati alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico. Il Piano prevede infatti che l'Amministrazione possa, in occasione di interventi di trasformazione sugli edifici esistenti, incentivare con sgravi economici relativi a tassazioni comunali (ad esempio l'Ici) la segnalazione di elementi di pregio non conosciuti presenti all'interno degli edifici, concordando le modalità per la loro pubblicizzazione e fruizione pubblica. Tale modalità consente di arricchire il patrimonio di conoscenza della città e di salvaguardare la conservazione e la valorizzazione di valori storici, artistici e architettonici che, altrimenti, potrebbero andare perduti.

Sul versante dell'ambiente costruito il Piano esplica la sua azione attraverso due strumenti:

1. la classificazione degli edifici esistenti secondo diverse gradazioni di qualità e quindi di tutela, indipendentemente dall'area normativa in cui ricadono;
2. l'individuazione di aree normative in cui si riconosce una particolare densità e concentrazione di edifici da tutelare insieme ad un ambiente urbano in cui è ancora riconoscibile l'impianto originario o entro cui esistono ancora particolari rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato o, ancora, entro cui lo stesso spazio pubblico va tutelato e valorizzato per la sua qualità.

Tutti gli edifici esistenti all'interno del territorio comunale sono riconosciuti e classificati in diversi gruppi (v. **art. 7 delle NTA**):

- Gruppo 1: *Edifici monumentali, mura, fortificazioni, chiese e complessi monumentali*
- Gruppo 2: *Edifici di pregio architettonico*: edifici caratterizzati dalla compiutezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario l'aspetto esteriore ed i caratteri distributivi interni
- Gruppo 3: *Edifici con valore storico-ambientale*: edifici con qualità proprie non rilevanti, ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato ad importanti fasi della storia della città ed un valore di immagine ambientale (costituiscono la grande parte degli edifici dell'area centrale)
- Gruppo 4: *Edifici con valore documentario e di immagine ambientale*: edifici di edilizia minore lungo le strade di borgo o appartenenti ai nuclei storici extraurbani e/o alle cascine, edifici rurali, il cui valore è principalmente legato all'immagine dei fronti verso spazio pubblico o all'uso di particolari materiali e modalità costruttive.
- Gruppo 5: *Edifici recenti*: edifici di recente edificazione o privi di valore.

Tale classificazione, per quanto riguarda l'area di impianto storico entro le mura e di Borgo Ticino, si è basata sulla corposa mole di analisi di dettaglio del Piano revocato del 1992 ed a partire dalle classi individuate dal Prg vigente. Integrando ed aggiornando (sia temporalmente che culturalmente) le prescrizioni del Prg vigente con le analisi già compiute e con sopralluoghi mirati a riconoscere il grado di permanenza delle qualità riscontrate nei precedenti Prg (v. **Elaborato n.4: "Analisi degli insediamenti storici..."**), si è giunti alla ridefinizione dei gruppi ed alla riclassificazione del patrimonio edilizio.

Il Piano revocato, infatti, ha sottoposto ad una attenta e puntuale analisi ogni edificio del centro storico, individuando, in apposite tabelle, il numero dei piani, il tipo di proprietà dell'edificio (privata, pubblica, ecc.), la datazione di massima, lo stato di conservazione degli elementi strutturali e costitutivi, la natura e lo stato di conservazione degli elementi architettonici, decorativi e delle finiture. Tale

patrimonio conoscitivo, messo a disposizione dall'Amministrazione comunale, ha costituito una base importante per la conoscenza del patrimonio edilizio storico della città. A tale indagine sono affiancate, nei documenti del Prg del 1992, valutazioni riferite al valore degli edifici, sulla base delle quali il piano revocato aveva formulato ed attribuito le categorie di intervento.

Tale patrimonio conoscitivo sull'esistente e la relativa attribuzione delle categorie di intervento sono stati confrontati con le prescrizioni del Prg vigente. Un'attenta analisi dei contenuti delle rispettive normative ha infatti consentito di individuare omologie e differenze tra le effettive modalità di intervento che i due piani assegnavano a ciascun edificio, al di là dell'attribuzione nominale ad una delle categorie di legge (restauro, risanamento conservativo ecc.). Accurati sopralluoghi sul campo sono stati necessari per sottoporre a verifica le indicazioni emerse dallo studio dei materiali esistenti, sia nei casi in cui le indicazioni dei due Prg erano coincidenti, sia, soprattutto, nei casi in cui vi erano differenze, spesso anche sostanziali. Di grande aiuto, in questo senso, sono state le puntuali osservazioni presentate al Prg revocato proprio in merito alla disciplina sugli edifici del centro storico da parte di enti e istituzioni attente ai temi della tutela dei valori storici e monumentali (tra gli altri Pavia monumentale, Ordine degli architetti ecc.). In tali documenti sono infatti segnalate alcune incongruenze o difformità delle previsioni di Piano rispetto alla situazione esistente o al valore riconosciuto dei singoli edifici, di cui si è tenuto conto nella stesura delle previsioni del nuovo Piano.

Rispetto al Prg vigente si è tuttavia compiuto un passo in più. A tale classificazione si affianca infatti l'individuazione delle parti di edificio su cui graduare gli interventi. Le categorie di intervento di legge sono infatti definite nel dettaglio per ciascuna parte di edificio (esterno degli edifici sia verso spazio pubblico, che privato, interno degli edifici, aree di pertinenza) consentendo così una più puntuale e concreta definizione delle forme di tutela. In tale modo è possibile ad esempio sottoporre a tutela un edificio il cui carattere peculiare dipende prevalentemente dalla particolare partitura delle aperture, o dal carattere complessivo della facciata verso lo spazio pubblico, senza per questo "vincolare" l'intero edificio.

A differenza del Piano vigente, il nuovo Piano non identifica quindi *tout-court* il gruppo di edifici con una specifica categoria di intervento (edifici sottoposti a restauro o a risanamento conservativo o a ristrutturazione edilizia ecc.), ma articola le modalità di intervento a seconda della reale opportunità o necessità di esercitare misure di tutela.

Anche nella definizione dei tipi di intervento si sono approfondite ed integrate le definizioni di legge specificando e descrivendo nel dettaglio, per ciascuna delle parti

di edificio, tutte le opere ammesse per ogni tipo di intervento. Si sono inoltre individuati gli elementi (formali, architettonici, decorativi), che contribuiscono a definire la qualità delle parti di edificio. Si è quindi tracciato un chiaro quadro di riferimento che mette l'Amministrazione ed i cittadini in condizione di conoscere con precisione le modalità ed i limiti degli interventi sugli edifici sottoposti a qualche forma di tutela.

Tale impostazione normativa ha consentito la semplificazione e la riduzione delle categorie di edifici, assimilando nello stesso gruppo edifici con caratteristiche edilizie, stilistiche e formali anche diverse. Se nei primi due gruppi, prevale infatti il valore puntuale dell'edificio, nel terzo gruppo, ma soprattutto nel quarto, sono prevalentemente i caratteri dell'immagine dell'edificio ad essere tutelati. Se nel primo caso la tutela si esplica attraverso uno spirito conservativo sull'insieme dell'immobile, nel secondo la tutela è orientata al mantenimento (o, nei casi di trasformazioni recenti, al ripristino) dei caratteri originari in termini di materiali, caratteristiche costruttive, stilistici, compositivi.

Le norme prescrivono inoltre (**Art.8**) che tutti gli interventi sugli edifici sottoposti a tutela debbano essere accompagnati da una documentazione che consenta di evidenziare gli elementi di qualità ancora presenti, la natura e la storia dell'edificio, la natura del progetto proposto, i materiali da impiegare ecc. Per ciascuna categoria di intervento (manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) sono richieste specifiche documentazioni adeguate agli interventi da eseguire. Anche gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici (art.26 L.47/85) e con la procedura della Dichiarazione di inizio attività, debbono presentare un'adeguata documentazione che consenta di conoscere e valutare la natura degli interventi.

Tale dettaglio ed articolazione normativa consente di superare l'obbligatorio ricorso a strumenti urbanistici esecutivi. Il Prg fornisce infatti già, sia dal punto di vista analitico che progettuale, tutti i contenuti e le prescrizioni di dettaglio del Piano Particolareggiato, permettendo l'attuazione diretta degli interventi.

Le aree in cui maggiore è la presenza e la permanenza di edifici cui il Piano riconosce un valore da tramandare e che hanno conservato, nel tempo, la loro fisionomia storica e la loro identità urbana sono state riconosciute come aree normative specifiche in cui gli obiettivi e gli strumenti di intervento tendono alla valorizzazione, riqualificazione e tutela dell'esistente.

La prima tra esse è l'*Area di impianto storico* (v. **l'art.12 delle NTA**), che comprende l'area centrale compresa entro le mura, l'area storica di Borgo Ticino e

del Borgo basso lungo il Ticino ed il Castello di Mirabello. La seconda è l'*Area di antica formazione* (v. **l'art.13 delle NTA**), costituita dall'insieme di aree di borgo di nascita spontanea, a volte di carattere rurale, precedenti ai processi moderni di pianificazione e spesso localizzate lungo gli assi stradali di connessione territoriale e dai nuclei delle cascine, poste ormai entro l'area urbanizzata.

Per entrambe le aree il Piano predispone strumenti di tutela che garantiscano la permanenza nel tempo degli elementi di valore degli edifici e dei caratteri peculiari di ciascun insediamento.

Sono ammesse modificazioni agli edifici esistenti in relazione al gruppo di appartenenza degli stessi (v. **art.11 delle NTA**):

- Edifici Gruppo 1 (monumenti, mura) - Restauro
- Edifici Gruppo 2 (edifici di pregio architettonico)
 - . parti esterne: restauro
 - . parti interne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
- Edifici Gruppo 3 (edifici con valore storico-ambientale)
 - . parti esterne: restauro, risanamento conservativo
 - . parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nelle parti con minore valore testimoniale
- Edifici del gruppo 4 (edifici con valore documentario)
 - parti esterne verso spazio pubblico: risanamento conservativo
 - parti esterne verso spazio privato: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
 - parti interne: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
- Edifici Gruppo 5 (edifici recenti)
 - sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione secondo parametri edilizi che prescrivono l'allineamento obbligato lungo il filo dell'isolato, uno spessore massimo del corpo di fabbrica di 12 metri ed un'altezza massima non superiore agli edifici contigui o in relazione prospettica se giudicati di valore e comunque non superiore a 1,5 volte la larghezza della strada su cui affacciano.

Particolare attenzione è stata rivolta inoltre alla tutela degli spazi inedificati di pertinenza degli edifici (cortili, giardini), intesi come dilatazione dello spazio pubblico o in confrontanza visiva con esso. Essi sono inedificabili, fatti salvi i casi di sostituzione di edifici recenti.

La trasformazione dello spazio pubblico è, accanto al controllo sugli interventi privati sugli edifici, uno degli elementi che contribuisce maggiormente al mantenimento ed alla valorizzazione della qualità urbana ed ambientale dell'area centrale. Un'apposita tavola del Piano individua pertanto quali debbano essere gli elementi ed i luoghi su cui è necessario procedere ad interventi di riqualificazione, quali i percorsi e gli ambienti maggiormente significativi da valorizzare e gli spazi pubblici verso cui è opportuno osservare una particolare cura anche negli interventi privati sugli edifici.

Sono indicazioni che si rivolgono prevalentemente all'Amministrazione comunale, che è il primo soggetto a dovere intervenire per la valorizzazione dello spazio pubblico. In questo caso il Piano costituisce quindi una guida per orientare gli interventi e valutare le priorità di intervento, coordinando strumenti diversi e di settore (piano del traffico, programma dei parcheggi, opere pubbliche ecc.).

Le Aree di antica formazione sono invece caratterizzate da una certa presenza di edifici caratterizzanti l'ambiente urbano, soprattutto sul versante dell'immagine verso lo spazio pubblico, e da particolari modalità insediative, tipiche dell'edilizia di borgo o di tradizione rurale. Tali nuclei conservano ancora parte del loro "sapore" originario, anche se sono spesso degradati e con condizioni abitative al limite degli standard qualitativi dell'abitare contemporaneo.

Il Piano tutela l'esistente e sottopone tali aree a norme analoghe a quelle sancite per l'*Area di impianto storico* (tutela puntuale degli edifici e degli spazi ineditati), ma apre occasioni di trasformazione più profonda attraverso le opportunità offerte dalla collaborazione dei cittadini. Le forme e le modalità di tali opportunità sono illustrate nel capitolo "Migliorare la città esistente".

Analoghe forme di tutela sono previste sui numerosi edifici rurali distribuiti entro il territorio agricolo e, in qualche caso, anche entro il territorio urbanizzato, che ha ormai inglobato antiche cascine. Il Piano non inibisce la trasformazione degli edifici rurali verso usi residenziali o agrituristici, normando in modo preciso la natura ed i limiti delle trasformazioni fisiche sugli edifici. Il Piano individua infatti tutte le cascine esistenti ponendo regole sulle modalità di intervento che ne salvaguardino l'impianto originario e non ne snaturino la particolare e tipica impronta tipologica.

Come per gli edifici delle aree storiche gli interventi sui nuclei delle antiche cascine sono possibili senza ricorrere a piani di recupero o altri strumenti esecutivi. Anche in questo caso, infatti, il Piano fornisce in modo puntuale tutti gli elementi conoscitivi e progettuali sugli edifici. Al Piano è infatti allegata una approfondita indagine di dettaglio su tutte le cascine del territorio comunale che individua usi in atto e

superfici ad essi dedicati, eventuali elementi di pregio, stato di conservazione, descrizione fisica. La tavola degli edifici riconosce e classifica gli edifici e gli elementi di valore e di pregio a seconda del grado di valore e di tutela.

Un ragionamento a parte meritano le mura della città. Il tracciato delle mura è uno dei segni ancora fortemente riconoscibili osservando una planimetria di Pavia. A tale leggibilità planimetrica non corrisponde più, tuttavia, la loro riconoscibilità fisica all'interno dello spazio urbano. I pochi resti murari rimasti sono anzi spesso in stato di abbandono e degrado. Risulta quindi ormai difficile immaginare un progetto complessivo di riqualificazione delle mura tale da ricostruire, entro la città, un sistema riconoscibile. Sono certo possibili e necessari interventi di tutela e valorizzazione dei tratti e dei manufatti ancora presenti, ma si tratta di interventi puntuali di portata limitata.

Il valore storico e simbolico delle mura può invece essere recuperato entro un progetto di scala territoriale che investa la tutela e la valorizzazione dell'antico spazio del Parco Visconteo (*v. art.23 delle NTA*). Sono sufficienti minimi interventi tesi alla riscoperta degli antichi confini del Parco, oggi riconoscibili solo ad un occhio attento e consapevole: un filare di alberi che segua la traccia della roggia ancora presente, lungo la quale era impostato il muro di cinta è infatti sufficiente a restituire visibilità ad un confine oggi dimenticato. D'altro canto è lo stesso Piano Territoriale Paesistico Regionale che riconosce nel Parco Visconteo un elemento da valorizzare e salvaguardare (*v. art.18 c.1 delle NTA del PTPR*). Sono perciò necessarie regole che salvaguardino dall'edificazione l'area del Parco, in modo da porre le basi, anche al di là del tempo di validità del Piano, per la conservazione di un valore ambientale e storico di grande rilievo. L'ipotesi della progressiva rinaturalizzazione dei luoghi, e quindi di un riavvicinamento alla condizione originaria del Parco, non appartiene all'orizzonte temporale del Piano regolatore, ma può essere una suggestione consegnata alla città e al suo futuro.

A tal fine il Piano prescrive che l'edificazione a favore dei conduttori agricoli derivante dall'indice territoriale relativo alle colture praticate non possa venire realizzato all'interno del perimetro del Parco, ma all'esterno di esso. E' inoltre vietata l'edificazione di nuove attrezzature agricole. Tale regime di inedificabilità trova ragione nella valenza storico-ambientale dei luoghi, in una prospettiva di tutela e valorizzazione futura, alla quale la città non deve rinunciare. Al di là della classificazione formale di legge, questo vincolo ha un valore simbolico di grande rilievo: rappresenta infatti l'estensione della zona A a parti di territorio esterne al tradizionale perimetro del "Centro Storico", su cui soltanto, forse per troppo tempo, si sono concentrate le uniche misure di tutela del patrimonio storico. Il Parco

Visconteo, invece, ha tutte le caratteristiche per rientrare in ciò che viene salvaguardato in nome del suo alto valore storico.

Le uniche forme di edificazione consentita, oltre a limitati completamenti del tessuto edilizio esistente, sono quelle relative a piccole attrezzature e servizi finalizzati alla fruizione turistica ed al presidio ambientale; **nonché eventuali edificazioni ammesse nell’ambito della “ Collaborazione dei cittadini”, ovvero della possibilità riconosciuta ai proprietari di aree destinate a Verde e parchi attrezzati di proporre la cessione gratuita delle stesse in cambio di un limitato diritto edificatorio (art.36 delle NTA)**

Come per tutte le altre cascine anche quelle poste all’interno del Parco sono tutelate. Sono infatti, più che altrove, cascine storiche, testimonianza ancora presente, sia nei nomi dei luoghi che nelle strutture fisiche dei manufatti, delle antiche battaglie che nel Parco si sono combattute. La salvaguardia del Parco Visconteo garantisce inoltre la conservazione di uno spiraglio di campagna che si insinua fino alle porte del centro storico, nel cuore della città.

Entro il Parco Visconteo un particolare significato assume la valletta della Vernavola, che attraversa in direzione nord sud il territorio pavese, piegando poi verso est incuneandosi entro la città. Grande risorsa ambientale, corridoio verde tra le case, anche questa porzione di territorio deve essere salvaguardata dall’edificazione, in parte mantenendo la destinazione agricola, in parte completando le aree a parco già esistenti (*v. art 22 delle NTA; in parte riconosciuta come Riserva naturale parziale ZB dal PTC del Parco del Ticino*).

Migliorare la città esistente

Migliorare la città esistente

Le forme di tutela che il Piano mette in atto consentono di tramandare al futuro risorse, valori e testimonianze che oggi riteniamo importanti e qualificanti per la città e per la sua storia. Esiste però una consistente parte della città in cui abitano, lavorano e si muovono la grande parte dei cittadini. E' una città meno pregiata, in cui si riscontrano qualità spesso modeste, ma in cui molto può essere fatto per renderla migliore, soprattutto sul versante dello spazio pubblico e della dotazione di servizi, ma anche sul versante del decoro degli edifici e degli spazi privati. Lo stesso centro storico ha ampi spazi in cui è possibile e necessario migliorare la situazione esistente.

La necessità di riqualificazione e miglioramento riguarda quindi sia la città edificata che gli spazi ancora liberi. Si tratta cioè di controllare e regolare gli eventuali nuovi interventi entro la città costruita (quantitativamente comunque marginali) e di diffondere nuovi interventi di arricchimento del tessuto urbano in termini di servizi, spazi pubblici, attrezzature, parchi.

Il Piano riconosce e classifica innanzitutto le aree edificate della città esistente in base al grado di riconoscibilità e permanenza delle regole di impianto e in relazione alla maggiore o minore necessità di intervenire con interventi di riqualificazione.

Vi sono le ampie parti di città nate e cresciute a seguito di interventi pianificati, di cui ancora oggi sono riconoscibili le regole. E' la città figlia dei due Piani regolatori "storici" di Pavia (Morandotti, Dodi) e del piano ancora oggi vigente (Astengo/Campos Venuti). Ma è anche la città degli interventi pianificati puntuali (quartiere della Stazione, V.le della Libertà, ecc.). E' una città ormai consolidata, in cui minimi sono ormai gli spazi per completamenti e nuove edificazioni. Per queste parti il Piano conferma le regole originarie di impianto che le hanno generate, in modo da garantire che ogni eventuale nuova edificazione o sostituzione di edifici esistenti non si ponga in contrasto con la condizione esistente in termini di densità, altezze, rapporti tra spazio costruito e spazio inedificato.

All'interno delle Aree consolidate (*art.15 delle NTA*) sono perciò individuate:

Aree a ville con parco (art.15, cc. 3-6 delle NTA): sono state così classificate le aree in cui l'edificio residenziale si accompagna alla presenza di ampie aree a parco o giardino privato ed in cui non vi è un rapporto diretto tra estensione del lotto e dimensione dell'edificio. Si tratta spesso di edifici di un certo pregio nati attraverso un progetto unitario con l'area a parco. Obiettivo del Piano è tutelare le aree libere, le alberature e l'impianto vegetazionale, consentire gli interventi sull'edificio secondo il gruppo di appartenenza dello stesso, senza alterare il rapporto tra aree libere ed

edificate. A tale scopo le aree libere sono inedificabili ed è confermata la consistenza edilizia esistente.

Aree a ville e casette isolate (art.15, cc.7-9 delle NTA): tale area riguarda un'ampia parte del tessuto edificato pavese. Si tratta prevalentemente di edifici ad uno o due piani circondati da un giardino pertinenziale o di edifici a schiera. Anche in tali aree è riconfermata la consistenza edilizia esistente, fatti salvi i lotti ancora liberi o non edificati con i precedenti piani regolatori, per i quali si applica un indice fondiario pari a **0,4** mq di superficie lorda di pavimento per ogni mq di superficie fondiaria del lotto. La nuova edificazione deve avere un rapporto di copertura massimo pari al **33 %** del lotto ed un altezza massima di 2 piani (*art.15 cc.7 e 8 delle NTA*). Si ammette, in sostanza, il completamento, per i pochi lotti liberi rimasti, con edifici simili a quelli preesistenti.

Aree per fabbricati isolati o raggruppati (art.15, cc.10-12 delle NTA): anche questa classe appartiene una grande parte dell'edificato esistente. Si tratta, come nel caso precedente di aree pianificate e realizzate con le regole dei precedenti Piani regolatori. In questo caso, tuttavia, le densità e le altezze degli edifici esistenti sono maggiori rispetto al caso precedente. In tale area sono infatti compresi edifici con altezza compresa tra i 3 ed i 7 piani (con qualche rara punta anche superiore) e tipologie insediative più articolate (edifici a cortina lungo strada, a corpo libero sul lotto, isolati con giardino condominiale, palazzine, ecc.). Anche in questo caso la nuova edificazione è ammessa soltanto all'interno dei lotti eventualmente ancora liberi con un indice fondiario pari a **0,5** mq slp/ mq SF, un'altezza massima di 3 piani ed un rapporto di copertura massimo del **40 % (art.15 c.10 delle NTA)**.

Per entrambe le aree l'obiettivo è quindi di consentire eventuali completamenti del tessuto edificato, senza però portare ad un'ulteriore densificazione della città. In entrambe le aree la destinazione d'uso è residenziale con l'ammissibilità, al piano terra ed al primo piano, di attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici (le funzioni cioè tradizionalmente poste alla base del tessuto urbano); a tutti i piani sono invece ammesse attività turistico ricettive e studi professionali. Per le attività commerciali e terziarie già insediate in piani superiori al primo sono ammessi interventi che consentano la prosecuzione delle attività. Il Piano ammette infine la possibilità di realizzare (o riutilizzare, quando tipologicamente possibile) edifici da destinare a parcheggi pluripiano.

Tali aree comprendono, a volte, attività produttive o artigianali esistenti. Il Piano riconosce cioè la natura residenziale dell'area senza per questo impedire la prosecuzione dell'attività. Si ammettono infatti interventi di ristrutturazione con ampliamenti entro la sagoma degli edifici esistenti. L'esigenza di tali ampliamenti

deve essere tuttavia documentata rispetto ad esigenze di riorganizzazione produttiva e deve essere accompagnata dall'impegno alla prosecuzione dell'attività per almeno cinque anni, a meno che, come previsto dal Piano, non si opti per un intervento di complessiva trasformazione edilizia verso funzioni residenziali (che deve avvenire a parità di Slp e secondo i parametri edilizi ed urbanistici già citati e con l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria ed i parcheggi relativi al nuovo intervento).

Aree per attrezzature terziarie (art.15, cc.14 e 15): si tratta di aree prevalentemente a destinazione terziaria (pubblica o privata) o commerciale di recente formazione, nate con progetti unitari e strumenti esecutivi. Per tali aree sono riconfermati i parametri edilizi dei piani con cui tali interventi sono stati edificati. **Nel caso di lotti liberi è previsto un indice fondiario pari a 0,6 (art.15 c.14 delle NTA) .** Sono classificate in tale categoria le aree in cui sorgono gli uffici dell'ASL in Viale Indipendenza, la nuova area commerciale e terziaria posta tra Viale Cesare Battisti e Via Trieste ed il nuovo insediamento commerciale Coop di Viale Campari.

Aree per edilizia pubblica (art.15, cc.16-18): sono state identificate, infine, le aree nate a seguito di Piani di edilizia economica popolare. Sono i quartieri più recenti (gli interventi al Vallone, a Pavia Ovest, in Via Aselli, a Mirabello). Anche per tali aree sono riconfermate le regole dei Peep approvati. Tali quartieri, sia pure di recente edificazione, sono spesso carenti di funzioni urbane, quasi sempre periferici. Al fine di arricchire gli insediamenti residenziali di funzioni diverse da quella abitativa il Piano prevede la possibilità di individuare ambiti di riqualificazione urbana entro i quali l'Amministrazione può decidere di collocare una quota di nuove funzioni non residenziali per un massimo del 3% della Slp complessiva del Peep. Questa previsione consente di spezzare la monofunzionalità di tali quartieri e di incrementarne il senso urbano.

Esistono però, all'interno della città recente, parti non così compiute, in cui è difficilmente riconoscibile la regola che le ha generate, in cui convivono in modo meno ordinato funzioni diverse, nelle quali si riscontrano insediamenti anche molto diversi tra loro (case a cortina lungo la strada, mini-villetta con lotti minimi, vecchi edifici di stampo rurale, piccoli condomini degli anni '50). Si tratta prevalentemente di aree preesistenti ai piani regolatori citati, su cui le previsioni degli stessi si sono sovrapposte aggiungendo nuove possibilità di trasformazione di volta in volta diverse.

Tale condizione coinvolge aree di più recente formazione ed aree di borgo più antiche. Nelle prime gli edifici non rivestono alcun valore particolare, sono anzi spesso al limite di condizioni abitative accettabili per il sentire contemporaneo.

Anche l'impianto urbano di tali aree è carente, minima o nulla la dotazione di servizi, di spazi pubblici, di una rete di viabilità adeguata. Si tratta ad esempio di ampie aree nel quartiere di S.Pietro, di alcune parti degli isolati a sud della stazione ferroviaria, di alcuni insediamenti lungo Viale dei Mille in Borgo Ticino. Tali aree sono classificate entro le *Aree da riqualificare (art.14 delle NTA)*.

Lo strumento messo in atto dal Piano per procedere alla riqualificazione delle aree è il Piano di Recupero o lo Studio Unitario. Attraverso di essi è possibile accedere ad interventi di trasformazione e di ristrutturazione urbanistiche che possono portare ad un assetto delle aree pubbliche e private e della viabilità diverso da quello esistente, sempre nel rispetto della SIp esistente e di un'altezza massima dei nuovi edifici di 2 piani. In assenza di tale procedura sono consentiti i normali interventi singoli sugli edifici e sulle aree, **nonché edificazioni dei lotti liberi con indice territoriale pari a 0,4 (art.14 c.6 delle NTA)**. Il Piano riconosce quindi come obiettivo prioritario migliorare e trasformare la condizione esistente. Il successo di una simile prospettiva è data dalla disponibilità futura dei proprietari a modificare la condizione attuale in nome di mutate esigenze abitative o di valorizzazione di aree che, col tempo, saranno sempre più marginali sul mercato immobiliare.

Nelle seconde si riscontrano analoghe condizioni abitative ed urbane, ma si riconoscono edifici con qualche carattere peculiare, appartenete ad una particolare fase della storia urbana di primo sviluppo fuori dalle mura. Non si tratta di edifici con un particolare pregio architettonico; tuttavia contribuiscono a caratterizzare l'immagine della città in alcune sue zone. Il Piano riconosce tale condizione entro le *Aree di antica formazione (art.13 delle NTA)*. Tutte le aree così classificate, infatti hanno le medesime caratteristiche (particolare concentrazione di edifici con un certo carattere, impianto urbano e tipologie edilizie riconoscibili e derivanti da antiche modalità insediative, ecc.). Tra esse ve ne sono alcune in cui l'obiettivo di riqualificare l'esistente, anche attraverso riforme dello spazio e dell'impianto urbano di qualche consistenza, è più rilevante. In questi casi il Piano non può non riconoscere il sia pure circoscritto valore del singolo edificio, così come non può ignorare che interventi complessivi di miglioramento dello spazio urbano sul modello delle *Aree da riqualificare* possono nascere, come nel caso precedente, solo in presenza di un accordo tra molti dei proprietari oggi insediati. A differenza del caso precedente, tuttavia, il Piano riconosce in tali aree alcuni caratteri e valori che vale la pena conservare fino alla formulazione di una proposta alternativa di una certa qualità e che porti alcuni vantaggi alla città (incremento degli spazi pubblici, miglioramento della viabilità, aumento della qualità abitativa, ecc.). Qualunque ipotesi di trasformazione imposta dal Piano risulterebbe quindi non solo velleitaria, ma aprirebbe la porta a trasformazioni parziali e puntuali che non migliorerebbero la

condizione generale, ma potrebbero addirittura portare alla perdita di quei pochi elementi di valore che ancora tali aree custodiscono.

Per tali aree, individuate in modo specifico nelle tavole di Piano, possono essere quindi proposti, in sede di collaborazione dei cittadini, ambiti di riqualificazione urbana entro i quali articolare proposte di riassetto complessivo delle aree, degli edifici, della viabilità, dei servizi con obiettivi analoghi a quelli delle *Aree da riqualificare*. A fronte di tale ipotesi di riforma il Piano ammette possano essere superati in qualche misura i vincoli apposti sugli edifici riconosciuti dal Piano secondo le modalità specificate nelle Norme. **E' comunque ammessa l'edificazione dei limitati lotti liberi secondo un indice fondiario pari a 0,4 (art. 13 c.7 delle NTA) .**

Migliorare la città esistente significa anche potenziare le centralità minori esistenti e crearne di nuove là dove non ve ne sono. Il Piano individua tali luoghi, dentro e fuori il centro storico, ove è necessario intervenire, spesso sullo spazio pubblico, ma anche su quello privato, per riconfigurare lo spazio fisico ed arricchire la dotazione funzionale. Si tratta spesso di luoghi che costituiscono già, nella vita quotidiana dei cittadini, punti di riferimento e di ritrovo: piazze e slarghi in cui si concentrano alcune attività commerciali, luoghi storicamente centrali nei quartieri periferici (S.Pietro in Verzolo, S.Lanfranco); o luoghi oggi degradati o marginali che, in relazione alle proposte di trasformazione e riqualificazione del Piano, potranno assumere un carattere centrale per le parti di città che oggi ne sono sprovviste (l'attuale fronte dell'area dello Scalo Ferroviario lungo V.le della Repubblica, sottoposto a trasformazione, o il lato dell'area Neca che affaccia lungo il Navigliaccio o, ancora, l'area posta tra Naviglio e ferrovia alle spalle di V.le Gorizia) o in cui il carattere di centralità può essere accentuato e migliorato (Castello di Mirabello, le numerose piazze e luoghi significativi entro il Centro storico). Spesso può bastare un'azione di riordino e ridisegno dello spazio pubblico, altrove può essere necessario procedere ad una trasformazione, anche fisica, più consistente.

Trasformare per riqualificare

Trasformare per riqualificare

La crescita e lo sviluppo della città è ormai giunta, allo stato attuale, ad un punto di stallo. La popolazione decresce, l'epoca dell'intenso sviluppo industriale è ormai finita, le grandi espansioni urbane non sono più prospettive credibili: tutela e miglioramento della città esistente sono invece temi ormai da tempo radicati nella disciplina urbanistica contemporanea. Al loro fianco si colloca la dimensione della trasformazione radicale di ampie parti di città, che, a seguito di tali mutate condizioni, possono assumere significati, ruoli e pesi totalmente nuovi.

Il Piano assume come principio che l'attuazione di ogni trasformazione prevista debba contribuire alla riqualificazione di una parte della città anche più vasta dell'area strettamente oggetto di intervento. La valorizzazione di aree oggi marginali, dismesse o ancora inedificate, poste, in breve, fuori dal mercato fondiario ed immobiliare, deve portare a consistenti vantaggi per tutta la città in termini di infrastrutture, attrezzature pubbliche, aree a servizi, oltre che di nuove funzioni. La trasformazione contribuisce così da un lato alla riqualificazione fisica di ampie parti del tessuto urbano (le aree industriali dismesse sono infatti spesso anche fortemente degradate e dequalificanti l'ambiente urbano), dall'altro all'arricchimento del tessuto funzionale dell'intera città.

A Pavia le principali occasioni di radicale trasformazione dell'esistente derivano dalle aree industriali dismesse o in via di rilocalizzazione (Snia, Neca, Scotti, Landini in Borgo Ticino), da aree ferroviarie di cui si può prevedere la dismissione entro un complessivo processo di riorganizzazione delle funzioni ferroviarie (Scalo FS) e da aree militari, anch'esse dismesse (Caserma di Via Tasso), oltre ad altre piccole aree industriali sottoutilizzate o dismesse diffuse nel tessuto urbano. Tali **aree** sono definite **di trasformazione (art.17 delle NTA)**.

Il Piano assegna a ciascuna di dette aree lo stesso indice di edificazione territoriale pari a 0,6 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp) per ogni mq di Superficie territoriale (ST) soggetta a trasformazione. Una unica regola per tutte le aree consente un'uniformità di trattamento a parità di condizioni di partenza, garantendo equità di trattamento tra tutti i proprietari coinvolti.

In tali aree è previsto l'insediamento di funzioni residenziali, terziario-commerciali e produttive in percentuali stabilite dal Piano. Per garantire una certa flessibilità nel tempo è consentito un margine di variabilità tra alcune delle funzioni insediabili, stabilendo massimi o minimi percentuali entro cui sono ammesse le oscillazioni.

La densità territoriale assegnata a tali aree consente l'edificazione degli edifici e la cessione per servizi e viabilità di circa la metà della superficie territoriale dell'area interessata dalla trasformazione, contribuendo così alla riqualificazione delle parti di città in cui le aree si inseriscono.

Ogni area ha le sue caratteristiche specifiche e svolge un ruolo diverso nella riqualificazione della città. In particolare il Piano individua alcuni ambiti in cui si possono insediare funzioni miste (residenza, ma anche commercio, attività terziarie, una quota di attività produttive) e altri in cui, invece, le funzioni sono prevalentemente residenziali, con una piccola quota di altre funzioni di servizi alle persone (piccolo commercio, pubblici esercizi, attività per il tempo libero, piccoli uffici, artigianato di servizio ecc.). Appartengono alla prima categoria le grandi aree industriali e ferroviarie centrali (Neca, Snia, Scalo FS), alla seconda le rimanenti di più piccola dimensione e poste in contesti edilizi più minuti.

Come detto ogni area è inserita entro un progetto di trasformazione e riqualificazione complessivo della città. L'individuazione e la delimitazione degli ambiti ha quindi solo un valore normativo necessario alla loro attuazione, ma il senso delle trasformazioni può essere compreso solo se inserito all'interno di un ragionamento più ampio.

Dal raccordo autostradale al Naviglio: accesso alla città e riqualificazione urbana

La parte di città che si sviluppa a partire dal raccordo autostradale, oggi incompleto e che comprende l'area del Navigliaccio, l'area Neca, la rotonda stradale sopra la ferrovia (rotatoria dei Longobardi), lo scalo ferroviario e l'area Necchi, che costeggia il Naviglio, è oggi un'entità urbana difficilmente identificabile. Le barriere fisiche (ferrovia da un lato e tracciato della tangenziale dall'altro) e le ampie aree industriali sottratte alla vita urbana, fanno sì che la percezione della città in quella zona avvenga per parti separate che non si possono attraversare, ma è necessario aggirare. Entro l'area si sviluppano funzioni urbane scollegate fra loro, localizzate in contesti spesso inadeguati, permangono frammenti di edilizia preindustriale a fianco di recenti interventi terziari.

Obiettivo del Piano è ritessere relazioni tra le diverse parti e tra queste e l'intera città. Relazioni funzionali innanzitutto: è infatti necessario potere accedere alla città dal raccordo autostradale senza, come avviene oggi, dovere impegnare la tangenziale, ritracciare collegamenti est-ovest e nord-sud che consentano di superare, in modo più agevole, le barriere della ferrovia, del Navigliaccio, dello scalo ferroviario. Ma non è solo un problema di viabilità. Sono infatti necessari interventi che ricostruiscano il senso di una parte di città compiuta, ricca di funzioni, ambientalmente qualificata.

E' la stessa città esistente ad offrire le occasioni su cui fondare la nuova qualità urbana. Il corso e la valle del Navigliaccio ed il Naviglio costituiscono infatti potenzialmente due elementi di grande pregio ambientale. La trasformazione fisica delle aree tiene conto di tali opportunità e si confronta con esse. Le nuove funzioni da insediare, le modalità nella loro distribuzione e localizzazione fisica e le nuove previsioni infrastrutturali, riaffermano la centralità dell'area e ne fanno una delle nuove porte della città.

Navigliaccio

Il prolungamento del raccordo diventa il nuovo accesso privilegiato alla città dall'autostrada. La nuova strada lambisce l'area inedificata della valle del Navigliaccio e quartieri di edilizia pubblica per giungere nel cuore della città alle spalle della ferrovia all'incrocio con Via Aselli. Deve quindi avere un carattere urbano. Chi giunge dal raccordo deve, una volta lasciata la rotatoria sotto la tangenziale, avere la percezione di essere già entrato in città. A tal fine la riqualificazione dell'area del Navigliaccio consente di offrire una sponda attrezzata alla strada ed al quartiere che reinserisca nel circuito urbano attrezzature e spazi oggi scollegati e marginali (l'area dell'oratorio, l'istituto di assistenza Torchietto, la Casa del Giovane)

Il grande parco proposto viene perciò a costituire una delle nuove centralità urbane, rafforzata dalla previsione dell'insediamento di una grande struttura pubblica di servizio lungo la nuova strada (ad esempio un nuovo istituto scolastico superiore). La nuova viabilità interna al parco, di sezione adeguata a contenere ampi marciapiedi con alberature e parcheggi lungo strada, elimina l'isolamento della zona e riconnette i quartieri pubblici posti a nord con Via Riviera. Il carattere urbano della nuova strada che proviene dal raccordo è accentuato dalla previsione di alberature lungo il tracciato e da un'ampia rotatoria che rallenti e smisti il traffico di accesso.

Neca

L'ingresso in un ambito urbano ricco di funzioni rare e centrali è segnato, in modo ancora più significativo, dalla trasformazione dell'area Neca. La ristrutturazione urbanistica dell'area consente di realizzare un ulteriore braccio della nuova viabilità di accesso alla città. Attraversando il Navigliaccio in corrispondenza al ponte esistente e realizzando un ulteriore passaggio più a nord connesso al primo (realizzando così un flusso rotatorio a senso unico che facilita lo smistamento e la distribuzione dei traffici) è possibile collegarsi con un nuovo tracciato alla rotonda esistente, che dovrà essere ristrutturata ed ampliata in funzione dei nuovi flussi aggiuntivi.

La nuova strada dovrà, per portarsi alla quota della rotonda, procedere in rampa nell'ultimo tratto. A tutela della vivibilità e del carattere urbano dei nuovi insediamenti è prevista la modellazione terreno, che segua l'elevarsi della strada fino alla rotonda, mitigando così l'effetto "periferia" che hanno sempre le aree sotto le rampe stradali. Così facendo anche i rapporti visivi reciproci tra la rotonda ed i nuovi insediamenti sono riportati ad una condizione ambientale più consona. Al di sotto del piano inclinato che media il dislivello possono trovare posto le funzioni commerciali e parcheggi. Tali funzioni possono essere servite da una strada che colleghi, alla quota della città (sottopassando quindi la nuova rampa) l'accesso all'area da sud con Via Lombroso e quindi con il piazzale del Policlinico.

Nell'area, analogamente agli altri ambiti centrali, si realizzano residenze, attività terziarie e commerciali e attività produttive. Le attività produttive sono localizzate nella fascia posta lungo la ferrovia e servite da una viabilità separata da quella principale. Sull'altro fronte, affacciate da un lato verso il Navigliaccio e dall'altro lungo la nuova viabilità urbana, sono insediate le residenze e le altre attività, in modo da mantenere un ampio spazio libero verso il corso d'acqua e di fronte al vecchio mulino e , che viene mantenuto e destinato a funzioni terziarie. Oltre a portare con sé l'insediamento di nuove funzioni urbane, la trasformazione dell'area restituisce alla città l'affaccio verso il Navigliaccio, oggi una fossa quasi abbandonata ed invasa dalla boscaglia.

Per la sua posizione strategica rispetto all'accesso dall'autostrada, alla stazione ferroviaria e all'autostazione, l'area Neca è stata inoltre scelta per ospitare il nuovo Centro Congressi, funzione di livello sovraurbano di cui Pavia è oggi priva, oltre che un'area ove realizzare parcheggi pubblici di attestazione dei flussi di ingresso alla città e la nuova area per la stazione ovest delle corriere extraurbane.

Il riassetto dell'area consente infine di ricavare il tracciato della nuova tramvia urbana, che attraverserà la città da est a ovest interscambiandosi in più punti con il tracciato della ferrovia.

Scalo FS

La nuova connessione con la rotonda riformata ed allargata, trova sbocco verso il lato est della città verso il Naviglio. Approfittando dello spazio ancora libero, oggi di pertinenza della questura, è infatti possibile tracciare una nuova ulteriore connessione tra la rotonda e Viale della Repubblica, che costeggia il Naviglio. Si realizza così l'intera ricucitura dei due lati della città separati dal tracciato della ferrovia e dalla presenza dello scalo.

La trasformazione dello scalo costituisce una grande occasione di recuperare allo spazio urbano aree da più di un secolo separate dalla città. Si tratta peraltro di aree che si insinuano fino alle porte dell'area centrale, nel cuore stesso di Pavia

La trasformazione dello scalo ferroviario può tuttavia avvenire solo in presenza di un'ipotesi di una sua localizzazione alternativa. Le ferrovie ritengono infatti per il momento irrinunciabile la presenza di uno scalo per la movimentazione, il deposito e la formazione dei convogli nel nodo pavese. La proposta di trasformazione formulata si basa quindi sull'ipotesi di potere ricavare, all'interno dell'attuale area Necchi, in fregio ai binari esistenti, lo spazio necessario per la realizzazione del nuovo scalo. Il Piano individua pertanto un'area vincolata a tale scopo.

La rimanente parte dell'area Necchi è invece classificata entro le Aree per le attività esistenti, nonostante già una parte di essa risulti dismessa. Tale condizione risponde all'esigenza dell'Amministrazione comunale di pianificare il futuro dell'area in condizioni di maggiore certezza rispetto agli aspetti rilocalizzativi delle attività ancora insediate, soprattutto in riferimento alle questioni di carattere occupazionale.

Il Piano non chiude tuttavia completamente la porta ad ipotesi di riconversione dell'area. A tal fine l'area viene individuata come "Area per attività produttive rilocalizzabili in territorio comunale". Per tale area, nell'ambito della "Collaborazione dei cittadini", è previsto possano essere avanzate proposte di

trasformazione a seguito di alcune condizioni chiaramente definite. Esse riguardano principalmente la messa in atto di iniziative che facilitino la rilocalizzazione dello scalo ferroviario e l'impegno a concordare con l'Amministrazione modalità, tempi e luoghi per la rilocalizzazione delle attività insediate.

Naviglio

Il corso del Naviglio è uno degli elementi che caratterizza il paesaggio urbano pavese. Attualmente molti dei suoi tratti urbani sono poco valorizzati, quasi si trattasse di uno scomodo impedimento alla circolazione. Esso rappresenta invece una testimonianza importante di un'epoca della storia della città ed una notevole opera di ingegneria idraulica. E' perciò un elemento che deve essere valorizzato, soprattutto nel suo tratto più urbano.

La valorizzazione del Naviglio assume inoltre un senso particolare in funzione del progetto, in corso di studio, di recuperare la navigabilità del canale a fini turistico-escurisionistici, da Milano al Ticino e quindi al Po, nell'ambito di un più generale progetto di navigabilità da Locarno all'Adriatico. Tale orizzonte apre opportunità nuove di riqualificazione del Naviglio, anche se pone la necessità di procedere alla revisione o sostituzione di alcuni ponti a raso esistenti che, per la loro quota rispetto a quella dell'acqua, non consentono la navigabilità. Sarà quindi necessario sostituirli con ponti mobili che permettano sia l'attraversamento carrabile che, in occasione del transito dei natanti, quello fluviale.

Se nel suo tratto superiore la trasformazione dell'area dello Scalo Fs, unita alla riqualificazione del fronte inedificato verso la campagna, consente di ricreare attorno al corso del canale un nuovo ambiente urbano, nel suo tratto più meridionale è necessario procedere ad interventi di altra natura, prevalentemente di iniziativa pubblica.

Allo stato attuale il corso del Naviglio da Piazza Calvenzano alla foce del Mandracchio è caratterizzata dal regolare fronte edificato di Borgo Calvenzano, dalla caserma dismessa di Via Tasso sul lato opposto, da zone di edilizia residenziale recenti, dall'area prevalentemente pubblica delle scuole e dell'ex macello, da piccole attività produttive, dalle aree semiabbandonate prospicienti il cimitero su una parte delle quali è insediata un'attività artigianale, dal passaggio della ferrovia (che su un lato interrompe la continuità dell'alzaia) dall'area dell'ex gasometro comunale, e, nel tratto finale, dall'alberata di platani secolari che accompagna il corso d'acqua fino alla foce costeggiando l'area espositiva ed insediamenti edilizi di impianto più antico.

L'eterogeneità e la natura fisica degli insediamenti e, spesso, il loro stato di degrado, rendono il corso del Naviglio un'occasione assopita, senza il senso della continuità urbana, di un elemento strutturale di qualità.

Il Piano interviene su alcune delle aree citate aprendo occasioni di trasformazione e riqualificazione dello spazio, in modo da porre le basi per la valorizzazione dell'intero corso del Naviglio. Nuovi assetti e l'insediamento di nuove funzioni possono infatti costituire il volano per l'avvio di processi di riqualificazione più complessiva.

Caserma di Viale Tasso

Un primo intervento di trasformazione è previsto sulle aree della caserma dismessa di Viale Tasso, esteso anche ad un'area attualmente occupata da un'attività artigianale. Anche in questo caso si sono distribuite quantità e funzioni in modo che le due proprietà possano procedere alla trasformazione anche in tempi autonomi e senza doversi accordare sulla spartizione dei diritti volumetrici. A ciascuno compete infatti la propria quota di edificazione da realizzare entro la propria area. Una parte della Slp realizzabile è localizzata entro il fabbricato posto parallelamente al Naviglio, vincolato dalla Sovrintendenza, in cui sarebbe ad esempio possibile localizzare attività ludico ricreative private (discoteche, locali serali ecc.), di disturbo in aree più centrali e prevalentemente residenziali. Le aree di cessione sono localizzate in modo da realizzare un completamento delle aree già oggi pubbliche (scuola e giardino) e da comprendere la testata dell'edificio da mantenere, che deve essere adibito a servizi.

Si riqualifica così il fronte Naviglio sia dal punto di vista edilizio con il recupero dell'edificio esistente, che funzionale, rendendo permeabile un'ampia parte dell'isolato oggi "limite invalicabile". L'attraversabilità delle nuove aree pubbliche si inserisce inoltre nel più ampio progetto di ricostituire una percorribilità pedonale dal Castello (e quindi dal Centro) verso Città Giardino, il Parco della Vernavola, il Parco Visconteo e quindi la campagna.

Scuole/ex Macello

L'area è oggi caratterizzata da un insieme di attività eterogenee e dall'area dismessa dell'ex macello comunale. Posta in quota ribassata rispetto alla strada alzaia, l'area costituisce, ancora una volta, una zona esclusa dai circuiti urbani, separata dalla città, nonostante la sua centralità.

L'intera area è sottoposta ad un progetto di riqualificazione che, oltre a introdurre nuove funzioni e riorganizzare spazialmente quelle esistenti, "ripulisce" e riplasma il bordo dell'area verso la strada in modo da restituire continuità visiva e funzionale

con il corso del Naviglio. La natura prevalentemente pubblica dell'area suggerisce la predisposizione di un Progetto di riqualificazione dello spazio pubblico di iniziativa comunale.

Gli interventi di riqualificazione complessiva si legano inoltre alla trasformazione, secondo le regole delle aree industriali prevalentemente residenziali, di una delle aree produttive sottoutilizzate lungo l'alzaia.

Lo smantellamento delle strutture dell'ex macello e la trasformazione lungo l'alzaia consentono di recuperare ampi spazi liberi e di rimodellare il terreno in un piano inclinato erboso di raccordo tra la strada e il piano ribassato interno. L'intervento prevede la riorganizzazione degli spazi dedicati agli istituti scolastici ed alle attrezzature presenti e l'insediamento di residenze per anziani, oltre che, all'interno dell'area di trasformazione, delle tradizionali funzioni residenziali. Un'area a parcheggio a supporto e completamento di quella del bastione di V.le Gorizia trova posto nei pressi del rilevato ferroviario. Un sottopasso pedonale a quest'ultimo collega il parcheggio con l'area del bastione e quindi con l'area centrale.

S.Pietro, la Snia ed il Ticino

La trasformazione e riqualificazione dell'area dell'ex macello introduce all'ultimo braccio del Naviglio prima della valle del Ticino ed al quadrante sud est della città.

E' la parte di città che si snoda lungo l'asse di Viale Partigiani, Viale Montegrappa, Via S.Pietro in Verzolo e Viale Cremona, attorno al nucleo di S.Pietro, attraversato oggi da importanti flussi di traffico sia in entrata che in uscita dalla città. E' la zona caratterizzata dalla presenza ormai silenziosa e imponente del recinto della SNIA, dalla sequenza di capannoni e attività commerciali, dalla concentrazione di attività e strutture (il depuratore, l'ex inceneritore) che mortificano e precludono il rapporto della città con la valle del Ticino.

Ma è anche un luogo in cui permangono testimonianze delle antiche centralità minori, dei luoghi di identificazione culturale e religiosa: i complessi di S.Teresa, S.Pietro in Verzolo, S.Lazzaro costituiscono tappe di un percorso attraverso cui ricucire qualità urbane oggi sopite; i brani ancora presenti dell'edificazione di borgo rappresentano tracce di passato che vale la pena conservare.

Molte riforme e cambiamenti sono però possibili e opportuni. Esiste innanzitutto un problema funzionale. L'asse di viale Cremona costituisce, all'oggi, la principale occasione di penetrazione e di uscita dalla città sul lato Est. La realizzazione di una nuova strada di gronda a Sud di v.le Cremona e del nuovo ponte sul Ticino porteranno senz'altro, secondo le simulazioni svolte, ad un deciso miglioramento della condizione attuale. Tali interventi consentiranno cioè di riportare l'antico asse viario alla normale condizione di strada urbana.

La riqualificazione dello spazio urbano

Questo è il primo passo da compiere per qualunque processo di riqualificazione e valorizzazione del quartiere e dei suoi spazi pubblici. E' tuttavia necessario offrire una ulteriore possibilità alternativa di movimento interno. La previsione di una nuova strada che ricucia a sud i tratti di viabilità esistente e si connetta con il nuovo attraversamento del Ticino e con la tangenziale Est permette di articolare meglio il sistema della mobilità nell'area e di rendere possibile una più agile ed elastica gestione del traffico. Sarà ad esempio possibile, in occasione di manifestazioni od occasioni particolari, chiudere al traffico l'asse di V.le Montegrappa- Via S.Pietro in Verzolo e ricuperare, sia pure temporaneamente, gli spazi del viale e del borgo alla città ed ai pedoni.

Sono tuttavia la natura e l'immagine della strada e degli edifici che lungo di essa si affacciano ad avere bisogno di interventi di riqualificazione. Il primo elemento di novità lungo tale asse è costituito dalla trasformazione dell'ex Gasometro. Oltre a

riqualificare ambientalmente un luogo oggi abbandonato e fatiscente, la nuova opportunità aperta dal Piano consentirà la realizzazione di un parcheggio pluripiano di sostegno all'accessibilità pedonale all'area centrale. Tale ricupero si associa a quello, già in corso, dell'edificio della ex fabbrica Einstein, in cui sono previsti spazi per usi pubblici. Entrambi gli interventi contribuiscono alla riqualificazione del Naviglio nel suo tratto finale.

Operare sul resto della città costruita, abitata, economicamente vitale, sia pure di relativa qualità, non è tuttavia operazione semplice. Presuppone infatti azioni che coinvolgano una grande quantità di privati, che, insieme, ritengano vantaggioso e opportuno trasformare le proprie aree, investire per il trasferimento o la ristrutturazione delle proprie attività. Non è comunque operazione che l'Amministrazione, attraverso il Piano, può imporre. E' invece possibile fornire indicazioni, prospettive di cambiamento, orizzonti possibili. Molte delle aree edificate sono, a vario titolo, sottoposte a misure che possano facilitare, qualora se ne presentassero le condizioni, un processo di riqualificazione e riforma dello spazio pubblico e privato, degli edifici e delle attività. L'individuazione di ambiti di riqualificazione urbana in corrispondenza alle aree commerciali-artigianali di V.le Partigiani e ad alcune aree di antica formazione, delle aree di riqualificazione sui densi isolati posti tra la ferrovia e V.le Cremona hanno quindi il senso di aprire una porta al possibile miglioramento dello spazio costruito e dello spazio pubblico.

Una particolare cura dovrà essere invece rivolta alla valorizzazione degli spazi pubblici e degli edifici monumentali ancora presenti, senza la quale ogni processo di riqualificazione complessiva rischia di restare privo di elementi realmente qualificanti.

Ma l'occasione più rilevante, e forse la più concreta, di modificazione dell'assetto urbano del quartiere e dell'intera città è la trasformazione dell'area SNIA.

La SNIA e la Valle del Ticino

Tra le aree di trasformazione individuate dal Piano l'area SNIA ha alcuni caratteri peculiari: ha conservato, al suo interno alcuni edifici di qualche interesse documentale, è l'unica ad avere una contemporanea prossimità alla città ed all'ambiente naturale, in una condizione geografica particolarmente interessante (per quanto in parte mortificata dalla presenza degli impianti tecnologici urbani).

Pensare alla trasformazione della SNIA suggerisce perciò di approfittare di tali caratteri facendoli divenire elementi di forza per la riqualificazione e l'arricchimento dell'intera città.

Le regole della trasformazione sono le stesse già illustrate per gli altri ambiti: stesso indice territoriale, stessa distribuzione percentuale tra le funzioni ammesse, stesso principio per la cessione delle aree pubbliche (almeno la metà della Superficie territoriale).

Il principio insediativo della trasformazione tiene conto della prossimità con gli spazi aperti della Valle del Ticino e rivolge il fronte delle principali nuove funzioni residenziali verso tale prospettiva, mantenendo invece le funzioni meno pregiate (attività produttive) verso la strada, approfittando del mantenimento dei capannoni esistenti, che, senza essere la migliore rappresentanza dell'archeologia industriale, conservano un carattere di un certo interesse. La conservazione degli edifici esistenti consente inoltre di mantenere l'immagine storicamente consolidata lungo la strada senza sostituire il fronte attuale con un insieme disomogeneo di nuovi capannoni, presumibilmente non troppo dissimili da quelli attualmente posti sull'altro lato della strada.

La disposizione dei nuovi edifici e degli spazi pubblici entro l'area tende a ricostituire spazi urbani riconoscibili, strade alberate, piazze pedonali poste in continuità con gli spazi pubblici esterni (ad esempio il sagrato di S.Teresa), che aprono la prospettiva visuale, oggi occlusa, verso la valle fluviale. Attorno ad uno degli edifici esistenti, caratterizzato da un'alta ciminiera, da recuperare ad usi pubblici ed attrezzature per il quartiere, lo spazio pedonale si dilata verso sud, ove localizzare altre funzioni ed attrezzature di servizio. Il lato meridionale dell'area è lasciato libero e sistemato prevalentemente a bosco: soprattutto verso est, in prossimità del depuratore, verso il quale è previsto un alto muro di cinta del nuovo parco che separi nettamente l'interno e l'esterno. Sul lato sud ovest, invece, l'area si apre alla valle, su cui affacciano parte degli edifici residenziali.

L'area è attraversata dalla nuova strada che da V.le Montegrappa conduce verso il nuovo ponte sul Ticino e si collega inoltre con la prevista viabilità che costeggia a sud l'abitato di S.Pietro. E' anch'essa una strada urbana, certamente con un carattere speciale e con una sezione adeguata, ma lontana da ogni somiglianza con una tangenziale. Nel suo tratto più meridionale, distaccandosi dalla città costruita ed avvicinandosi al Ticino ed al nuovo ponte, assume invece il carattere di una *park way*.

Il trattamento e la sistemazione delle aree libere verso il fiume e dei tratti di sponda attorno al Mandracchio, dove il Naviglio si congiunge al Ticino, assumono infatti, in questo contesto, una particolare rilevanza. Tale zona è quella in cui maggiormente luoghi significativi della città si coniugano con l'accessibilità all'ambiente naturale del fiume. Pensare all'intervento sulla SNIA significa perciò estendere lo sguardo

verso sud, verso la riqualificazione e l'arricchimento funzionale delle aree spondali e del tratto terminale del Naviglio.

Già nella bozza schematica l'area del Mandracchio era individuata come una possibile localizzazione di nuovi servizi ed attrezzature legate alle attività nautiche e di canottaggio, incluse quelle dell'Università. Il Piano conferma ed approfondisce tale indicazione destinando l'intera area a cavallo del Naviglio ad attività sportive e per il tempo libero, riservando le aree più prossime al fiume alle attività legate alla nautica. Il progetto di trasformazione comprende anche l'area del Palazzo delle Esposizioni, di cui si prevede il trasferimento in prossimità dell'area industriale di Bivio Vela lungo la statale per Lodi, e la corrispondente area libera ad est del Naviglio. All'interno della riforma dell'area può trovare posto una nuova piscina che, a fianco della ristrutturazione ed ammodernamento di quella esistente, costituisce una nuova occasione di fruizione delle aree prossime al Ticino ed il nuovo centro sportivo della città, posto in una condizione ambientale privilegiata.

Le nuove funzioni urbane centrali nella SNIA ed il nuovo centro sportivo del Ticino costituiscono perciò i due elementi qualificanti di una parte di città oggi marginale e degradata, in grado di ricostituire una centralità che riequilibri l'attuale sbilanciamento della città verso la sua parte ovest.

La nuova strada che scende dalla SNIA verso la valle del Ticino attraversa quest'ultimo in prossimità all'attuale struttura del metanodotto, che può venire sostituita e incorporata all'interno del nuovo ponte. La nuova viabilità si connette quindi al tracciato della strada, già progettata, che costeggia a sud l'abitato del Borgo Basso e, attraverso la strada d'argine esistente, piega verso sud, attraversa il Gravellone per connettersi, infine, con Viale Bramante e la SS 35 dei Giovi. La riforma dell'incrocio consente di razionalizzare i flussi di traffico in entrata e uscita dalla città.

Tutto il nuovo tracciato è connesso in più punti alla viabilità esistente, che attualmente, in Borgo Ticino, è spesso interrotta e non riesce a costruire una rete di relazioni e di movimento efficiente. Anche qui, come altrove, la previsione di nuovi tratti stradali non punta solo alla risoluzione di un problema funzionale, ma si associa ad un progetto di miglioramento dell'intero ambiente urbano.

La valorizzazione di Borgo Ticino

L'insediamento di Borgo Ticino ha un carattere proprio, diverso dal resto della città. La separazione fisica del fiume ha condizionato la nascita e lo sviluppo di un borgo in qualche modo autonomo, con una sua identità specifica, e suoi particolari caratteri insediativi. A sua volta nel Borgo sono riconoscibili due condizioni differenti, ognuna delle quali richiede azioni e strumenti specifici.

Il nucleo centrale del Borgo, che si sviluppa a partire dal Ponte Coperto lungo Via dei Mille richiede interventi di tutela dell'immagine degli edifici verso lo spazio pubblico, ma anche sostanziali interventi di riqualificazione, soprattutto nel suo segmento più meridionale. Il "filamento" edificato del cosiddetto Borgo Basso, invece, mantiene ancora oggi un carattere peculiare, steso lungo le rive del Ticino, in stretto rapporto con esso, quinta di pregevole qualità, che accompagna lo sguardo di chi si trova a Pavia, sull'altra sponda del fiume. E' quindi un insediamento che richiede prevalentemente azioni di tutela dell'esistente ed un'attenta regolamentazione degli interventi tesi alla messa in sicurezza degli edifici in occasione dei possibili fenomeni esondativi del Ticino (ad esempio la possibilità di ispessire la profondità del corpo di fabbrica degli edifici di valore documentario e di immagine ambientale -gruppo 4- all'interno della Zona A al fine di recuperare la Slp non utilizzabile ai piani terreni).

Le occasioni per trasformare l'esistente sono invece offerte dalla presenza di aree industriali dismesse (Landini) o poste in ambiti residenziali (l'area artigianale posta sull'altro lato di Via dei Mille) e dalla risistemazione delle aree libere ad est delle aree edificate.

Per le prime sono individuati due ambiti di trasformazione con regole omogenee alle altre aree industriali da trasformare. Per le seconde è invece prevista la realizzazione di attrezzature sportive e aree verdi, da attuare anche con le procedure delle Aree da trasformare per servizi, attraverso la collaborazione dei cittadini. Entrambe le ipotesi di trasformazione si inseriscono nel medesimo progetto di riforma dello spazio urbano del Borgo.

L'area Landini si trova stretta tra un fronte edificato lungo Via dei Mille, il rilevato di Viale Giulietti, che conduce al Ponte della Minerva e un'area su cui insistono edifici residenziali e un deposito e vendita di prodotti petroliferi. E' quindi una condizione non facile, in cui gli interventi devono favorire l'apertura dell'area verso l'esterno. L'edificazione è collocata alle spalle di quella attuale lungo Via dei Mille, discosta dal rilevato stradale, verso il quale sono collocate le aree di cessione. Per quanto possibile la realizzazione dovrà addolcire il salto di quota tra Viale Giulietti e l'area edificata, rendendo meno ripida la scarpata. Un nuovo spazio pubblico urbano

è ricavato lungo Via dei Mille, da cui avviene l'accesso all'area. La trasformazione potrebbe inoltre avviare un processo di riqualificazione più complessivo: la riforma dell'area industriale, infatti, pone le basi fisiche ed ambientali che rendono immaginabile il riordino dell'adiacente area di riqualificazione.

Sull'altro lato di Via dei Mille la trasformazione di una piccola area artigianale consente invece di creare un varco nella cortina edilizia e di mettere in comunicazione l'asse stradale urbano con lo spazio inedificato retrostante, su cui avviare interventi di ricucitura della maglia stradale e di sistemazione a verde ed attrezzature sportive dei futuri spazi pubblici. Le aree a servizi previste legano e connettono tra loro le aree già edificate, seguendo tracce geografiche, adattandosi all'orografia dei luoghi. L'edificazione derivante dall'applicazione dell'indice territoriale nel caso di cessione gratuita da parte dei privati attraverso le procedure previste dal Piano per la collaborazione dei cittadini (Aree di trasformazione per servizi) si localizza in adiacenza a lotti edificati esistenti, senza deformare la conformazione del fronte edificato. Proprio al fine di occupare il meno possibile le aree verdi e sportive con nuovi edifici, buona parte dell'edificazione è localizzata in un'area posta sul lato Est del Borgo anche in questo caso a completamento di insediamenti esistenti.

La riqualificazione dei margini urbani

I progetti di trasformazione proposti non si limitano tuttavia alle aree già edificate, ma investono anche aree ancora libere poste ai margini della città esistente. In alcuni casi si tratta di piccoli completamenti ai margini, che sfruttano, nei quartieri periferici, gli spazi ancora liberi nel tessuto edificato esistente, mentre ad Est e ad Ovest, dove i bordi edificati sono oggi sfrangiati, incerti o privi di un carattere urbano riconoscibile, la trasformazione delle aree è occasione di riqualificare le parti di città esistenti poste all'interno di esse, spesso prive di attrezzature, aperte sulla campagna in modo indifferente, scarsamente connesse con la città posta più all'interno, periferie geografiche, insediative e funzionali. Ciò vale, in linea di massima, sia per il lato Est che per il lato Ovest, anche se ciascuna delle parti ha sue proprie caratteristiche ed obiettivi.

Conformemente al documento di indirizzi dell'Amministrazione gli interventi di riqualificazione ad Est e Ovest prevedono una cospicua dotazione di aree verdi e di servizi, ottenuta attraverso un'elevata quota di aree di cessione (superiore al 50% della Superficie territoriale interessata dagli interventi) ed un indice territoriale contenuto, molto più basso di quello assegnato delle aree dismesse. I pesi insediativi risultano limitati e decisamente inferiori a quelli delle aree di trasformazione interne. I due comparti esterni si configurano quindi come un'occasione di ricucire una rete urbana di attrezzature, aree verdi e funzioni residenziali attorno agli insediamenti esistenti, negando la logica delle tradizionali aree di espansione che aggiungono case senza contribuire alla riqualificazione di ciò che esiste già (le modalità di crescita della città esistente, anche recente, sono in questo senso significative).

In entrambe le aree, da trasformare attraverso un indice territoriale pari a 0,2 mq Slp/mq ST, è infatti prevista un'edificazione rada ed a bassa densità articolata tipologicamente: sono infatti previsti insediamenti "a schiera" di 2/3 piani e ville mono e bifamiliari di 1/2 piani, atte a soddisfare una domanda abitativa cui il Piano vigente ha fornito risposte molto parziali (***si vedano l'art.18 delle NTA e relative schede normative***)

La riqualificazione del lato Est punta alla ridefinizione del margine urbanizzato del Peep del Vallone, che si affaccia oggi verso la campagna senza tentare di segnare un limite, una soglia che divida l'area urbanizzata dalle risaie. Sia l'intervento Peep, che l'intero quartiere Vallone è inoltre segnato dalla scarsa dotazione di aree a servizi ed attrezzature pubbliche. Il nuovo quartiere Peep, pure in parte dotato di un'infrastrutturazione alternativa a quella veicolare (vi sono infatti piccoli tratti di piste ciclabili e percorsi pedonali separati dalle carreggiate stradali), è tuttavia scarsamente collegato alla città preesistente: le realizzazioni interne all'insediamento

seguono quindi una logica limitata al Peep, senza costituire sistema con il resto della città.

La trasformazione proposta realizza le nuove abitazioni, una consistente quota di aree a servizi e attrezzature (più della metà della Superficie territoriale dovrà infatti essere ceduta gratuitamente per servizi), che vanno a colmare anche il deficit del quartiere. Essa pone inoltre le basi per l'avvio di un processo di riqualificazione del Peep e di "ri-tessitura" delle relazioni funzionali tra "periferia" e "centro". È infatti prevista una rete di percorsi pedonali e ciclabili che si connettono a quelli già esistenti all'interno del Peep ed il completamento di questi ultimi e la loro connessione con il resto della città.

L'intervento proposto si configura infine come la definizione di una soglia fisica di crescita oltre la quale, per crescere ancora, la città si deve porre il problema di inventare una nuova forma di espansione, autonoma rispetto alla città esistente. L'intervento di riqualificazione ha quindi due facce distinte, ma strettamente legate: da un lato è funzionale alla rivitalizzazione dei quartieri esistenti, dall'altro alla riconfigurazione dell'immagine esterna della città, vista dalla campagna.

La riqualificazione del lato Ovest, se pure mossa da analoghi obiettivi rispetto al lato Est, ha alcune caratteristiche peculiari dovute sia alla particolare configurazione fisica dello spazio, che alla presenza dell'Università, forte e significativa presenza fisica e funzionale. Anche in questo caso il carattere urbano degli insediamenti esistenti è molto scarso, e l'immagine periferica del quartiere è molto accentuata. L'università stessa contribuisce a rafforzare tale carattere data la sua scarsa integrazione con gli insediamenti limitrofi. L'area è infine separata dalla città dal tracciato della tangenziale.

La trasformazione proposta si pone l'obiettivo di rinforzare il carattere urbano delle centralità esistenti, anche in questo caso sfruttando le possibilità offerte dalla riqualificazione degli spazi interni al quartiere Peep esistente. Ancora una volta gli interventi proposti sono l'occasione per rivedere e ricalibrare gli equilibri interni alla città esistente, offrendo nuovi spazi pubblici, nuovi servizi, nuovi collegamenti tra i quartieri residenziali e l'area universitaria, riorganizzata e completata entro un complessivo progetto di riassetto dell'area Ovest.

Come sul lato Est è prevista un'edificazione a bassa densità ed un'alta quantità di cessioni per la realizzazione dei servizi e la riconfigurazione fisica del margine urbano verso la campagna attraverso un'ampia fascia alberata lungo cui realizzare percorsi pedonali e ciclabili.

Come già accennato il Piano non trascura la riqualificazione di altri ambiti periferici, da realizzare mediante completamenti del tessuto edilizio esistente là dove limitate quote di nuova edificazione non stravolgono la natura dei luoghi consentendo di diversificare l'offerta residenziale e di diffonderla maggiormente dal punto di vista localizzativo. Si tratta comunque sempre di piccoli interventi, da realizzare secondo le medesime regole dei due comparti ad Est e ad Ovest, in armonia con l'edificazione esistente, completando modesti vuoti entro le aree urbanizzate.

Parte terza
I temi settoriali

L'offerta abitativa

L'offerta abitativa

Il tema della offerta residenziale all'interno dei Piani Regolatori ha assunto, nel corso dell'ultimo decennio, connotati molto diversi da quelli tipici dei piani dei decenni precedenti. Ad un fabbisogno meramente quantitativo e ad una risposta conseguentemente espansiva si è progressivamente sovrapposta una domanda qualitativa. Il tendenziale miglioramento delle condizioni economiche della società ed il deciso arrestarsi della crescita demografica hanno infatti portato ad una diffusa domanda di nuove abitazioni via via più grandi, qualitativamente migliori, con localizzazioni sempre più attente alla qualità urbana ed insediativa.

Anche le politiche abitative dei Piani si sono progressivamente adeguate a tale nuova condizione. Alle tendenze espansive si sono sostituite politiche più attente al ricupero dell'esistente, alla trasformazione di aree degradate e sottoutilizzate della città.

Il fenomeno della stasi (o, come nel caso di Pavia, del decremento) della popolazione non è sufficiente però per considerare risolto il problema abitativo. Al generale fenomeno della stasi demografica, a Pavia si è sovrapposto, infatti, un accentuato saldo migratorio negativo causato anche dallo spostamento di popolazione nei comuni della provincia. Tale fenomeno è in parte da imputare all'esaurirsi dell'offerta del Prg vigente ed in parte all'assenza di una offerta di particolari tipologie residenziali (ville mono e bifamiliari). Il tendenziale miglioramento delle condizioni abitative e quindi l'innalzamento dello standard di affollamento vani/abitante porta infatti ad elevare gli obiettivi per il soddisfacimento dei bisogni. Condizioni di affollamento un tempo accettabili oggi non lo sono più. Una delle voci più consistenti del fabbisogno abitativo stimato dal Piano è infatti legato alla soluzione delle condizioni di sovraffollamento, ovvero alle condizioni di affollamento al di sotto dello standard tendenziale in ambito urbano.

Il Piano risponde quindi alle esigenze di famiglie che tendono a trovare alloggi più comodi e più grandi e che, così facendo, reimmettono sul mercato abitativo alloggi di taglio minore. L'offerta di nuovi alloggi, maggiormente articolata tipologicamente, consente di fatto una diversificazione del mercato abitativo attraverso la redistribuzione delle famiglie esistenti all'interno del parco alloggi complessivo (esistente più nuovo).

A fianco di tale domanda di nuove abitazioni a seguito del processo di miglioramento delle condizioni abitative per una più alta disponibilità di risorse economiche, vi sono tuttavia ancora fasce di popolazione a basso reddito che esprimono domande più urgenti alle quali l'Amministrazione pubblica ed il Prg non possono non fornire risposte adeguate.

Il nuovo Piano di Pavia, coerentemente con la quantificazione del fabbisogno abitativo e con gli indirizzi dell'Amministrazione, offre allora un ampio ventaglio di opportunità, sia dal punto di vista localizzativo e tipologico che rispetto alle diverse fasce economiche di domanda.

Una prima consistente offerta deriva dalla trasformazione delle aree dismesse o Aree di trasformazione (**art.17 delle NTA**). Si tratta di edilizia residenziale collocata in ambiti urbani centrali, di tipo condominiale, inserita nei nuovi contesti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni, in ambiti quindi ricchi di funzioni pubbliche e private (commercio, terziario, attività).

Una seconda fascia di offerta riguarda le quote residenziali collocate negli ambiti delle Aree di riqualificazione esterna (**art.18 delle NTA**). Si tratta di un edilizia più minuta, a bassa densità, prevalentemente in edifici a schiera di 2/3 piani e in ville uni e bi-familiari. Consistenti quantità di verde e di servizi e quote di funzioni commerciali e terziarie di supporto alla residenza contribuiscono ad arricchire i nuovi insediamenti di senso urbano mantenendo un contesto ambientale di grande qualità. Sostanzialmente analoga nei caratteri tipologici è l'offerta derivante dalle Aree di trasformazione per servizi (**art. 36 delle NTA**).

Vi sono infine le possibilità offerte all'interno del patrimonio edilizio esistente, principalmente all'interno del complesso delle cascine, ma anche entro le aree storiche.

Le norme del Piano consentono infatti il recupero a fini residenziali dei volumi in area agricola non più utilizzati e funzionali all'attività agricola. Tale risorsa, sia pure legata a particolari modalità abitative che non sono quelle tipicamente urbane, costituisce tuttavia una ricchezza sia dal punto di vista quantitativo, che da quello qualitativo. Il recupero fisico delle cascine è infatti un obiettivo importante. Rendere trasformabili a fini residenziali sia i volumi abitativi che rustici favorisce ed incentiva il recupero delle strutture, che rischiano altrimenti di essere abbandonate e degradarsi progressivamente (**artt.20 c.2 e 21 c.3**).

Le norme sul recupero degli edifici esistenti all'interno delle zone storiche (*Area di impianto storico e Area di antica formazione*) facilitano e snelliscono le procedure per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, favorendo il recupero e la riutilizzazione a fini residenziali del patrimonio storico. Nelle *Aree di antica formazione*, inoltre, il Piano consente, attraverso le procedure dei Piani di recupero da proporsi in sede di "Collaborazione dei cittadini", interventi di riassetto dell'esistente, che consentano di migliorare le condizioni abitative, la qualità dello

spazio pubblico e la dotazione di aree a servizi. Anche in questo caso le opportunità offerte portano ad arricchire il ventaglio delle possibilità abitative senza incrementare il consumo di suolo non edificato.

Il Piano concentra quindi la propria attenzione sulla necessità di sfruttare al massimo le opportunità che la città già esistente, edificata ed urbanizzata offre. Grande parte dei nuovi interventi (sia in termini di miglioramento e ricupero fisico ed ambientale di ciò che esiste, che di nuova offerta), si collocano infatti in ambiti già oggi edificati (Aree di trasformazione, ricuperi nelle aree storiche e delle cascine, Aree di riqualificazione), per quasi il 60% dell'offerta complessiva.

Il tema dell'offerta abitativa per le fasce più deboli è affrontato in modo diverso da come è fino ad oggi generalmente avvenuto, secondo principi che si vanno via via diffondendo. Non si prevedono infatti grandi aree da destinare in via esclusiva ad interventi di edilizia economica popolare, ma si frammenta e diffonde l'offerta entro l'insieme delle più generali previsioni residenziali del Piano.

La particolare situazione di Pavia ha tuttavia suggerito di riservare una piccola quota di aree, scelte in modo mirato ed integrate con i tessuti edilizi esistenti, a specifici interventi residenziali pubblici.

Si tratta di quattro aree a ciò appositamente predisposte: un'area a Fossarmato, una nei pressi di Bivio Vela lungo Viale Cremona, una localizzata lungo Via Olevano e l'ultima individuata nell'area dell'ex gasometro di Via Case Basse (quest'ultima di proprietà comunale). Nelle aree di V.le Cremona e di Via Olevano il Piano prevede la possibilità di realizzare programmi sperimentali e destinazioni speciali, ivi inclusi insediamenti volti a realizzare maggiori livelli di integrazione per famiglie nomadi in origine, ma da lungo tempo residenti in città .

Le altre quote di edilizia economica popolare sono distribuite entro gli ambiti delle Aree di trasformazione. Il Piano prevede infatti che almeno il 20% della SIp residenziale di tali ambiti debba essere riservata a tale scopo.

Ulteriore specificità dell'offerta residenziale del nuovo Piano è l'attenzione prestata alla residenzialità speciale dedicata all'utenza anziana. Su questo versante il Piano prevede, all'interno dell'area dell'ex Macello lungo il Naviglio (oggetto, come già descritto, di interventi di riqualificazione complessiva) la realizzazione di una quota di residenze per anziani autosufficienti. Tale previsione risponde, data le tendenze demografiche in atto, ad una domanda che è, e sarà sempre più, significativa. Si tratta di un insediamento integrato entro le aree verdi previste nell'area e prossimo all'area

centrale. Tale soluzione costituisce una alternativa alle tradizionali case-albergo private, spesso più simili ad una casa di riposo che ad una vera residenza.

Il Piano ammette infine la possibilità che, nell'ambito delle attrezzature universitarie, sia possibile incrementare l'offerta di residenze per studenti (oltre le iniziative più recenti di costruzione ed ampliamento dei collegi esistenti) al fine di accentuare la specificità di Pavia come sede universitaria tipicamente residenziale. In tale quadro vanno segnalate le possibilità di nuovi spazi per il Collegio Borromeo, nonché i recuperi di spazi entro l'area centrale resi liberi dal trasferimento presso il Polo del Cravino delle attività oggi insediate.

La città del lavoro

La città del lavoro

Come messo in evidenza dal rapporto di analisi il mondo del lavoro pavese è ben più esteso, sia in termini di occupati, che di produzione del reddito, rispetto ai tradizionali settori strettamente produttivi. Il declino dell'era industriale tradizionale ha infatti portato ad un deciso spostamento dell'economia urbana verso settori prevalentemente terziari.

A Pavia tale tendenza ha assunto caratteri particolari. La presenza degli istituti sanitari e dell'Università costituisce infatti una risorsa economica di grande rilevanza, sia in termini diretti che indotti. L'occasione di tale presenza va colta e valorizzata. La volontà di convogliare energie intellettuali ed economiche su progetti legati al mondo della ricerca, dell'innovazione, legate sia al mondo universitario che a quello imprenditoriale, ha avuto una prima occasione di manifestarsi nello sviluppo del primo embrione del Parco Tecnologico nell'area del Cravino. Il Piano offre ampie possibilità di sviluppo a tali iniziative ampliando l'area a disposizione del nuovo insediamento.

La stabilità delle grandi istituzioni si confronta con la rapida evoluzione del mondo produttivo, che muta le sue caratteristiche, i campi di azione, i settori di attività e, di conseguenza, anche le esigenze localizzative.

Tale mutazione è stata particolarmente evidente a Pavia. All'interno delle aree industriali del Prg vigente si sono insediate, infatti, nel tempo, attività commerciali, artigianali di servizio, concessionari auto, officine, ecc., un'insieme di attività diverse che hanno profondamente mutato, sia dal punto di vista funzionale, che insediativo, i caratteri di alcune aree produttive della città.

Il nuovo Piano riconosce le attività industriali o comunque produttive ancora esistenti e le aree in cui, invece, vi è una prevalenza di attività che, ormai, si sono discostate dall'omogeneità funzionale delle aree industriali ed in cui, in misura maggiore delle prime, è necessario dettare norme che facilitino la riqualificazione fisica e la realizzazione di servizi.

Sono così individuate le *Aree per le attività produttive* e le *Aree per le attività miste* (**art.16 delle NTA**). In entrambe è ammesso l'insediamento di attività produttive, artigianali e di tutte le funzioni tradizionalmente legate alle aree produttive. Nelle seconde sono altresì ammesse le attività di servizio alle persone ed alle imprese, un mix funzionale composto da attività di commercio al dettaglio, attività per la ristorazione, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, attività congressuali,

associative ed espositive, attività artigianali di servizio e attività sportive e per il tempo libero.

Riconoscere e sottoporre a specifiche norme un fenomeno ormai avviato e presente consente di articolare meglio le funzioni ammesse e regolare in modo rigoroso la riqualificazione funzionale delle attività già insediate e controllare l'insediamento di nuove attività.

Il Piano prevede infatti che ogni intervento sugli edifici esistenti in cui siano insediate attività commerciali e terziarie (compresa la manutenzione straordinaria) ed i cambi di destinazione d'uso verso tali funzioni, debbano garantire la realizzazione delle relative aree a parcheggio.

Il Piano non si esaurisce tuttavia nella gestione dell'esistente (*v.art.19 delle NTA*). Sono infatti confermate le aree produttive di Bivio Vela, oggetto di un recente Piano per gli insediamenti produttivi redatto dall'Amministrazione comunale, ampliandone la consistenza in modo da conservare, all'interno della città, opportunità localizzative sia per la rilocalizzazione di attività esistenti, che per l'insediamento di nuove attività. La contemporanea offerta di aree comprese nel Pip e di aree su cui i privati possono intervenire direttamente attraverso dei Piani di lottizzazione consente di rendere maggiormente realistiche le previsioni di trasformazione di alcune delle aree industriali interne alla città. E' il caso, ad esempio, dell'area Scotti su cui il Piano prevede interventi di trasformazione dell'assetto esistente. Tale prospettiva può essere considerata solo nel caso del trasferimento delle attività insediate.

La localizzazione della nuova area industriale presso Bivio Vela ha inoltre alcuni vantaggi relativi all'efficienza dei sistemi di trasporto. La vicinanza con il nuovo sistema tangenziale consente di servire le attività insediate senza interessare la viabilità urbana interna e la prossimità con la linea ferroviaria con la previsione di un'area dedicata alla realizzazione di uno scalo ferroviario di servizio offre una importante alternativa modale al trasporto delle merci ed alla fornitura delle materie prime.

La particolare localizzazione prossima alle vie di comunicazione extraurbane ha inoltre suggerito di individuare, in adiacenza all'area industriale, il nuovo centro fieristico ed espositivo. Come già ricordato, infatti, l'attuale sede del Palazzo delle Esposizioni è inserita nel più vasto progetto di riqualificazione della foce del Naviglio. La nuova localizzazione, più consona ad un quartiere espositivo moderno, consente una più ampia disponibilità di spazi a parcheggio e valorizza la complementarità tra il mondo produttivo e le attività promozionali di carattere fieristico. **Tuttavia a seguito dell'osservazione della Camera di Commercio e pur in assenza di sue specifiche proposte, si è ritenuto di ammettere un'alternativa**

localizzativa di più limitate dimensioni ed in prossimità del Centro Congressi, nell'ambito dell'area di trasformazione ex-Neca.

All'interno della zona di Bivio Vela viene riconfermata la sede del Consorzio Agrario e prevista lo spazio, adiacente alla stessa, per funzioni di commercializzazione relativa al settore agroalimentare (in particolare la possibile nuova sede del mercato ortofrutticolo). **Le relative aree sono individuate tra quelle ammissibili nell'ambito delle attività produttive di nuovo impianto (art.19 delle NTA)**

Oltre alle nuove aree produttive di Bivio Vela il Piano prevede quote di attività produttive anche all'interno delle trasformazioni più rilevanti. Negli ambiti SNIA, Scalo FS, e Neca è infatti mantenuta una quota di attività pari al 30% della Slp di progetto. In questo modo la riconversione delle aree dismesse o in via di dismissione contribuisce a riqualificare l'ambiente urbano e, contemporaneamente, a offrire opportunità localizzative per nuove attività produttive ed artigianali. Tale segmento di offerta si rivolge, evidentemente, ad attività compatibili con un ambito urbano in cui convivono attività commerciali, terziarie e residenziali. Si tratta quindi di attività artigianali ed industriali, ma anche attività di ricerca a carattere innovativo, finalizzate, ad esempio, alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici.

Complessivamente il Piano articola l'offerta di aree produttive non riducendone la consistenza rispetto al Prg vigente. Le aree disponibili all'interno del Pip di Bivio Vela ammontano infatti a circa 305.000 mq di superficie territoriale, affiancate ai circa 110.000 mq di ST interessata da proposte private già in corso, cui si sommano ulteriori 86.000 mq di ST a destinazione industriale esterne al Pip vigente, per un totale di circa 501.000 mq di aree specificatamente dedicate all'insediamento di attività industriali.

Nelle aree di trasformazione in cui sono previste quote di attività produttive il totale della Slp messa a disposizione dal Piano è pari a circa 58.000 mq.

Tale dotazione compensa inoltre la prevista riconversione delle aree industriali dismesse, anche nel caso in cui, secondo le modalità previste dal Piano, la Necchi si dovesse rilocalizzare a Bivio Vela e dovesse quindi rendere trasformabile l'area oggi industriale (*si veda art.16 c.1c e 6c e art. 33*).

Il settore commerciale è anch'esso stato oggetto, negli ultimi anni, di processi evolutivi rapidi e consistenti. Le recenti nuove norme in materia di regolamentazione del commercio non fanno che ricostruire, dopo lungo tempo, un quadro legislativo adeguato alle nuove forme che il settore ha assunto. Esse affidano al Piano

Regolatore, molto più di quanto avveniva in passato, il compito di regolamentare l'insediamento delle attività commerciali, la compatibilità dei diversi tagli dimensionali rispetto alle diverse condizioni urbane e parti della città.

In attesa della definizione dei criteri regionali in materia (la legge statale affida infatti alle regioni il compito di definire modalità e criteri specifici di regolamentazione), il nuovo Piano di Pavia ha affrontato il tema del commercio affidando a uno specifico studio settoriale l'analisi del sistema commerciale pavese e l'individuazione di criteri dimensionali e localizzativi delle attività commerciali all'interno del territorio comunale.

L'impostazione dell'***Elaborato testuale n.7: "Programma di urbanistica commerciale"*** allegato al Piano, proceduto di pari passo all'elaborazione del Prg, misura previsioni e tendenze sovrapponendosi alle diverse condizioni urbane individuate dal Piano (città da tramandare, da migliorare, da trasformare), stabilendo, per ciascuna di esse, diverse modalità di ammissibilità e regolamentazione degli insediamenti commerciali ed individuando localizzazione, taglio dimensionale e tipologia merceologica degli insediamenti commerciali di media e grande dimensione (v. ***art.42 delle NTA***).

Le proposte dello studio si basano sull'analisi di un bacino di riferimento territoriale più esteso del territorio comunale. Esso individua infatti un'area di riferimento di 15 comuni per un totale di 105.000 abitanti (compreso il comune capoluogo).

Sono individuate diverse tipologie commerciali, sia rispetto alla dimensione che all'impatto in termini di traffico e di utenza. Oltre alla suddivisione di legge (alimentare e non alimentare) lo studio propone infatti una ulteriore suddivisione entro il settore non alimentare tra attività ad alto impatto e attività a basso impatto, definendo i settori merceologici che appartengono all'una o all'altra categoria.

Le tre categorie incrociate con diverse soglie dimensionali della superficie di vendita (piccola, meno di 250 mq, medio piccola, tra 250 e 1.500 mq, medio grande, tra 1.500 e 2.500 mq e grande, oltre 2.500 mq) offrono un ampio ventaglio di possibilità e consentono di articolare con precisione le nuove opportunità o di inibire interventi considerati inadeguati.

Il rapporto propone inoltre una griglia per il dimensionamento delle aree a parcheggio da reperire per ciascuna delle categorie.

Alcune delle osservazioni formulate mettono in evidenza come Pavia stia rischiando di vedere messo in dubbio, non solo dal punto di vista commerciale, ma anche da

quello più generale di centro di servizio, il suo ruolo di riferimento intercomunale. E' quindi opportuno che buona parte della disponibilità ancora presente a livello di bacino di riferimento si concentri nel polo pavese, in modo da riequilibrare e razionalizzare la distribuzione di pesi e funzioni anche rispetto alla popolazione.

La distribuzione entro le diverse aree normative del Piano delle singole categorie e tipologie commerciali è **sintetizzata nelle tabelle allegate all'art.42 delle NTA** . Per gli accurati studi di dettaglio si rimanda al rapporto specialistico di sintesi.

Agricoltura e ambiente

Agricoltura e ambiente

Trattare unitariamente i temi dell'agricoltura e dell'ambiente ha, a Pavia, un significato particolare. La grande piana agricola in cui sorge la città e le vaste aree variamente coltivate della Valle del Ticino oltre a costituire una importante risorsa economica, hanno infatti un'altissima valenza dal punto di vista della caratterizzazione del paesaggio e dell'ambiente. La valorizzazione dell'agricoltura come settore economico si deve perciò accompagnare a misure e politiche tese al mantenimento dei caratteri ambientali dell'area, alla sua fruibilità, alla salvaguardia del territorio dai fenomeni esondativi del Ticino.

L'insieme del territorio agricolo è già sottoposto a misure di tutela e salvaguardia da parte del Piano territoriale di coordinamento della Valle naturale del Fiume Ticino. Il nuovo Prg assume ed approfondisce le prescrizioni del PTC proprio sotto gli aspetti paesistici. Pur tenendo conto delle prescrizioni del PTC vigente, il Piano si confronta con i contenuti del nuovo PTC, nonché con quelli del Piano Paesistico regionale, entrambi in corso di approvazione.

Entrambi i PTC separano le parti di territorio sottoposte alle norme dello strumento sovraordinato sulle quali le amministrazioni comunali non possono formulare previsioni se non attraverso esplicito parere dell'Ente Parco e le parti "di iniziativa comunale orientata" (zone IC, appunto) entro cui è lasciata facoltà al Comune di formulare specifiche previsioni urbanistiche.

Il Piano riconosce le previsioni formulate per il territorio di stretta competenza del PTC, ma estende, in molti casi, le misure di tutela anche alle parti di territorio comprese entro la zona IC. E' il caso ad esempio del Parco Visconteo, o delle aree di bordo agli abitati di Borgo Ticino e di S.Pietro.

Il territorio non urbanizzato è così suddiviso in tre ambiti territoriali principali:

1. il Parco Visconteo (**art.23 delle NTA**)
2. L'area agricola della piana irrigua (**art.20 delle NTA**)
3. la valle del Ticino (**art.21 delle NTA**)

All'interno di ciascuno di tali ambiti il Piano articola le norme in funzione agli specifici obiettivi di tutela e sviluppo delle aree in essi comprese.

Il Parco Visconteo

L'area del Parco Visconteo, come già detto, costituisce una importante risorsa storica ed ambientale. Non sottoporre a rigorose misure di tutela le aree poste entro l'antico tracciato delle mura che separavano il mondo rurale da quello urbano, le aree

coltivate da quelle artificialmente naturalizzate, un luogo chiuso e regolamentato dal territorio “libero”, uno spazio storico frutto di un’intenzione ed espressione di un pensiero volontario da un’organizzazione territoriale basata su equilibri sociali ed economici più generali, sarebbe un atto di grande miopia intellettuale.

Certamente i caratteri citati oggi non sono più riconoscibili, si sono persi e diluiti nei processi espansivi della città, nella infrastrutturazione del territorio, nella trasformazione del Parco in un territorio agricolo non dissimile da quello adiacente. E’ tuttavia necessario arrestare questo processo di dissolvenza della memoria e porre le basi per invertire la tendenza. Come già accennato la “rinaturalizzazione” del Parco non è operazione che possa vedere la luce nei tempi brevi, né è obiettivo che possa essere programmato. E’ tuttavia importante che si pongano le basi per la crescita di una consapevolezza culturale che possa, nel tempo lungo, favorire il recupero dei caratteri originari dell’antico Parco Visconteo.

La valorizzazione dell’antico tracciato delle mura, il recupero degli edifici storici (primo fra tutti il Castello di Mirabello, ma anche le numerose cascine), l’estensione verso nord del Parco della Vernavola, il non consentire nuove edificazioni, sono gli strumenti per cominciare a recuperare il senso del valore storico di uno spazio ricco di opportunità.

L’area agricola della piana irrigua

Ai due lati del Parco Visconteo, fino alle soglie dell’urbanizzato e fino alle sponde del Ticino si estende la pianura agricola, tipicamente lombarda, in cui convivono, fianco a fianco risaie e pioppeti. In tali aree sono mutate ed approfondite, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, le norme del PTC controdedotto. L’area è classificata come *Area di pianura irrigua a preminente vocazione agricola*.

Gli interventi sugli edifici esistenti sono normati in armonia con quanto avviene per i restanti edifici del territorio comunale (cioè secondo le categorie di intervento proprie a ciascun gruppo di edifici). Vi sono tuttavia alcune specificazioni:

Sugli edifici residenziali recenti uni e bi-familiari esistenti alla data di adozione del Piano sono ammessi interventi di ampliamento una tantum per adeguamenti funzionali e igienici nella misura massima del 20% della SIp esistente, e comunque non superiore a 25 mq di SLP. È inoltre ammesso il recupero per usi residenziali o per servizi dei fabbricati residenziali rurali e degli annessi rustici non più utilizzati ai fini agricoli, l’ampliamento una tantum di edifici agricolo-residenziali in relazione alla condizione del fondo per un massimo di 70 mq. di SIp per nucleo familiare, l’ampliamento una tantum di edifici destinati ad attività produttiva e turistico ricettiva per sistemazioni tecniche.

Per quanto riguarda gli interventi di modificazione del territorio sono ammessi:

- nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali, purché in funzione della conduzione del fondo e connessi ad accertate esigenze dell'imprenditore agricolo nella misura massima di 160 mq di SLP per nucleo familiare secondo l'indice fondiario stabilito dalla LR 93/80. Al fine del calcolo volumetrico è ammesso il computo dei terreni anche non contigui asserviti alla conduzione dell'azienda agricola e compresi entro le aree agricole del comune di Pavia.
- nuovi edifici rurali di servizio necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende agricole
- nuovi allevamenti e ampliamento di quelli esistenti.
- serre con rapporto di copertura massimo pari al 20% della superficie aziendale.
- recinzioni solo se costituite da siepi, da rete metallica, da staccionate o altri elementi trasparenti, **oppure in muratura ma solo lungo le strade**. In casi eccezionali, in prosecuzione o in presenza di muri di antico impianto, è consentita la prosecuzione dello stesso da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive preesistenti: mattoni, ciottoli, intonaco a vista.
- realizzazione di strade
- opere di urbanizzazione.
- livellamenti e appianamenti. Interventi di manutenzione ordinaria del fondo.

Ai fini del controllo della qualità degli interventi il Piano stabilisce che gli stessi debbano avere determinate caratteristiche qualitative relative alla natura delle finiture esterne, alla pendenza delle falde del tetto, ai materiali, al posizionamento dell'edificio rispetto alle preesistenze.

Si consente perciò la prosecuzione e lo sviluppo delle attività e delle colture agricole senza però ipotecare la conservazione dei caratteri ambientali e paesaggistici della pianura pavese. Anche il ricupero e la conversione degli edifici esistenti verso funzioni residenziali è regolata in modo da costituire contemporaneamente una opportunità per i proprietari ed un vantaggio per la città. Ogni intervento che comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali deve, come ovvio, farsi carico delle opere di urbanizzazione indotte. Tali opere possono essere relative alla sistemazione dell'area storica di pertinenza della cascina o, in alternativa, attraverso la loro monetizzazione, contribuire alla acquisizione e sistemazione delle aree del Parco della Vernavola o di altre aree a parco all'interno del Parco Visconteo.

La valle del Ticino

Se il Parco Visconteo è un'area di grande valore e suggestione storica, la piana agricola irrigua è un territorio importante dal punto di vista economico e

paesaggistico, la valle del fiume Ticino è una risorsa ambientale di eccezionale pregio. E' altresì un ambito territoriale per molti versi delicato: per gli aspetti idrogeologici, per le sue valenze di *habitat* faunistico, per il ruolo che svolge nel tenere separati il territorio urbanizzato da quello naturale e nel rendere ancora leggibile l'intervallo tra la città di Pavia e i densi, sia pure piccoli, centri abitati dei comuni limitrofi.

Riconoscendo e confrontandosi, come detto, con le norme di tutela del PTC, il Piano consente e facilita l'attuazione delle iniziative già in corso da parte dell'Amministrazione nelle aree fluviali in termini di sistemazione e fruizione delle sponde, realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili. L'estensione delle aree tutelate anche entro la zona riconosciuta di "iniziativa comunale" e l'individuazione di ampie aree di verde pubblico che integrano e sviluppano i parchi territoriali esistenti, consente di disegnare un progetto di riqualificazione complessiva del corso fluviale, della sua fruizione, sia naturalistica che attrezzata, secondo i contenuti di dettaglio dello stesso PTC.

L'insieme delle tutele paesaggistico - ambientali previste dal Piano non contrasta, anzi è compatibile, con il mantenimento e la modernizzazione dell'attività agricola che a tutt'oggi caratterizza l'economia pavese.

Ampie sono infatti le possibilità di articolazione delle attività esistenti verso nuove funzioni connesse all'agricoltura, come quelle agroalimentari ed agrituristiche che oggi costituiscono un tipico esempio di evoluzione della piccola imprenditoria agricola in Italia e in Europa. Inoltre la tutela ambientale ed il limitatissimo ricorso ad espansioni residenziali in aree extra-urbane concorrono al mantenimento ed alla valorizzazione dell'offerta globale di territorio a fini agricoli.

E' opportuno notare inoltre che la possibilità di recupero a fini residenziali, agrituristiche e di servizi degli edifici rurali da tempo dismessi possono costituire, attraverso i conseguenti processi di valorizzazione fondiaria, la fonte di ulteriori risorse per investimenti nel settore e nelle attività ad esso connesse.

Ed infine va rilevato che le previsioni di aree per attività annonarie, quali il nuovo mercato ortofrutticolo, nonché di ampi spazi per l'espansione di un futuro polo espositivo-fieristico presso un'area dotata di grande accessibilità quale Bivio Vela, costituiscono un'opportunità di organizzare in modo razionale ed efficiente luoghi di promozione e di diffusione dei prodotti agricoli non solo della città, ma dell'intera provincia.

Spazi pubblici e servizi

Spazi pubblici e servizi

Il tema dei servizi nel Piano regolatore può essere suddiviso in due filoni paralleli che fanno capo a campi di valutazione differenti.

Il primo riguarda la dotazione quantitativa delle aree a servizi e dipende dalle modalità di legge per il conteggio degli standard. Si tratta cioè di un computo che tiene conto di una generica dotazione in termini di metri quadrati rispetto al numero degli abitanti, esistenti e teoricamente insediabili. Il soddisfacimento delle condizioni poste dalla legge dipende quindi da differenti modalità convenzionali di computo.

Per la legge regionale lombarda all'interno del Prg devono essere reperiti almeno 26,5 mq di aree a servizi urbani e di quartiere oltre a 17,5 mq di aree per i servizi di interesse generale (zona F) per ogni abitante, presente o futuro.

Le modalità per il computo degli abitanti risentono della datazione della legge (1975). Per la capacità insediativa esistente la legge prescrive si debba fare riferimento al valore più alto tra gli abitanti residenti e vani abitabili. Anche per gli abitanti di nuovo insediamento il valore cui riferirsi sottende l'equivalenza tra vani e abitanti: ogni nuovo abitante corrisponde infatti a 100 mc di nuova edificazione residenziale.

Nella redazione del Piano si devono rispettare tali prescrizioni, pena la non approvazione del Prg da parte degli organi di controllo regionale. Il soddisfacimento di tali condizioni non garantisce tuttavia, se non dal punto di vista contabile, una reale qualità e diffusione dei servizi, né la loro realizzabilità.

Il secondo versante del tema dei servizi è infatti di tipo qualitativo, e ha a che fare con la localizzazione delle aree a servizi, con le loro caratteristiche, con le procedure operative di acquisizione delle aree, della realizzazione delle attrezzature, della loro gestione.

Compito del Piano è soddisfare le condizioni di legge, ma, soprattutto, di fornire opportunità di realizzazione di attrezzature, di servizi, di aree verdi, che rispondano alle reali domande della popolazione, che consentano di incrementare la qualità urbana, di costruire opportunità di fruizione del territorio che oggi non esistono ancora.

All'epoca in cui si sono compiute le indagini preliminari per la redazione del Prg (1995-96) la situazione contabile generale, riferita agli abitanti residenti, era, come spesso avviene nelle città italiane, deficitaria. Ciò non dipende dalla scarsa dotazione

di aree previste nel Piano vigente. Il Piano Astengo-Campos Venuti è anzi noto, nell'ambito disciplinare, per essere stato il riferimento quantitativo per la redazione dei parametri della legge regionale. Il problema è allora relativo alla reale capacità delle amministrazioni comunali di procedere all'acquisizione e realizzazione delle aree a servizi, resa tra l'altro meno incisiva dalla nuova normativa meno favorevole circa i prezzi di esproprio. Grande è infatti la quantità di aree vincolate a servizi dal Piano vigente e mai espropriate.

Il deficit rilevato era di circa 480.000 mq di aree per servizi urbani e di circa 143.000 mq di attrezzature di interesse generale (*si veda l'Elaborato n.3 : “ Il sistema dei servizi e la valutazione degli standard ”*).

Ciò non significa tuttavia che Pavia sia in assoluto carente di servizi. Vi sono infatti attrezzature e servizi non computabili ai fini degli standard, ma che contribuiscono comunque ad arricchire la struttura urbana o rispondono ad esigenze funzionali particolari. Le indagini avevano infatti rilevato quasi 200.000 mq di aree per attrezzature tecnologiche, più di 450.000 mq di aree per l'Università e le residenze universitarie (sia facenti capo all'Ateneo, sia private), oltre 300.000 mq occupate dal Bosco Negri, sito fuori dal territorio comunale.

Le carenze più significative a livello urbano si rilevavano nei settori dell'istruzione inferiore e nelle aree verdi, sportive ed attrezzate. Se per le prime il deficit è più nominale che reale (quasi sempre la superficie utile degli edifici e gli effettivi spazi per la didattica sono in grado di rispondere alla domanda dell'utenza), per le seconde esso si traduce, soprattutto in alcune zone della città, in una carenza reale.

Anche nel settore dei parcheggi si rilevava un deficit significativo che corrisponde alla presenza di una domanda inevasa.

Ripercorrendo le condizioni attuali nei diversi quartieri e la distribuzione urbana di alcuni servizi si segnala in particolare:

- le scuole medie inferiori sono localizzate prevalentemente nel centro città, ove si concentrano anche quasi 1/3 della quota complessiva delle attrezzature di interesse comune;
- gli spazi verdi sono ovviamente carenti nei quartieri centrali ed in quelli di più antica formazione, migliore la dotazione nei quartieri recenti di Città Giardino e del Vallone grazie alla presenza del Parco della Vernavola e delle nuove aree verdi del Peep.
- buona è la distribuzione delle aree sportive e dei centri parrocchiali;

- il livello qualitativo ed il grado di integrazione dei servizi nei quartieri periferici sono generalmente scarsi e raramente i nuovi servizi riescono a costituire nuove centralità urbane.

La politica del Piano in materia di servizi si esplica quindi su due versanti: il primo meramente quantitativo (soddisfacimento degli standard di legge), il secondo relativo alla migliore distribuzione dei servizi entro il territorio comunale, al ruolo ed alla definizione delle aree a servizi in funzione del miglioramento della qualità urbana ed ambientale complessiva, alla messa a punto di procedure che facilitino la realizzabilità delle attrezzature e dei servizi previsti.

Sul versante delle procedure e dei meccanismi normativi per l'acquisizione delle aree il Piano offre un ampio ventaglio di possibilità.

Una parte dei nuovi servizi del Piano deriva dalle trasformazioni previste: è la città stessa, che nel suo processo di crescita, porta con sé una dotazione di nuove aree a servizi che soddisfano i fabbisogni indotti dagli interventi e spesso offrono quote aggiuntive per i fabbisogni urbani.

Una seconda quota di aree e attrezzature è individuata, più tradizionalmente, in aree vincolate a servizi e soggette ad esproprio (*v. art. 24 delle NTA*). Per una parte di esse, tuttavia, il Piano offre una possibilità alternativa in vista della loro acquisizione.

La parte del Piano denominata "Collaborazione dei cittadini" prevede infatti che **per le aree vincolate a parco e verde attrezzato (con esclusione di quelle sottoposte a vincoli ambientali e paesistici)** i proprietari possano avanzare proposte di cessione gratuita dell'area (o di una parte di essa, comunque almeno **il 75%** della superficie totale) utilizzando un indice di edificabilità territoriale pari a 0,1 mq Slp/mq ST, da realizzare, a seconda del contesto, entro l'area stessa ove indicato dal Piano o in altra area a ciò predisposta (**si veda l'art.36 delle NTA**).

Tale opportunità offre una *chance* in più all'Amministrazione di entrare in possesso delle aree da destinare a servizi e consente al privato di non attendere, spesso inutilmente, l'esproprio.

Vi è infine la possibilità, da parte del privato, di realizzare il servizio previsto dal Piano attraverso un rapporto convenzionale con l'Amministrazione, mantenendo tuttavia la proprietà dell'area (*art.24 cc.20 e 21*).

L'insieme di tali procedure costituisce una realistica alternativa alla più tradizionale concezione del servizio di proprietà e di gestione pubblica, che impegnerebbe le

amministrazione comunali oltre le risorse realisticamente disponibili, **nonché un modo per ovviare alle conseguenze delle recenti sentenze della Corte Costituzionale sull'indennizzo dei vincolo reiterati** . Ciò non significa tuttavia abdicare in favore di una privatizzazione generalizzata, né che l'Amministrazione possa attenuare il proprio ruolo programmatico e progettuale.

Se assolvere all'impegno quantitativo di legge è infatti un obiettivo scontato, arricchire il Piano di contenuti relativi all'incremento della qualità urbana ed ambientale attraverso i servizi e le attrezzature è operazione più delicata che richiede un'articolazione dettagliata delle proposte, un maggiore controllo nella gestione degli interventi, un più attento impegno anche da parte dell'Amministrazione.

I temi su cui il Piano interviene, anche sulla base del documento di indirizzi elaborato dall'Amministrazione, sono principalmente:

1. grandi attrezzature urbane ed istituzioni
2. parchi, aree verdi e riqualificazione ambientale
3. attrezzature di quartiere e riqualificazione delle periferie
4. parcheggi e spazi per la sosta
5. attrezzature tecnologiche e servizi tecnici.

Vi sono infine previsioni relative a strutture o funzioni particolari che sono state localizzate tenendo conto delle specifiche esigenze del servizio stesso (ad esempio le aree per gli spettacoli viaggianti o l'area per nuova caserma dei Vigili del Fuoco) **nell'ambito delle aree per “altre attrezzature”**.

Grandi attrezzature urbane ed istituzioni

Come più volte ricordato Università ed attrezzature sanitarie sono una risorsa importante, che contribuisce a fare di Pavia un centro qualificato e ricco di opportunità di sviluppo. Il Piano consente ed incentiva lo sviluppo di entrambe le istituzioni legando, per quanto possibile tale sviluppo allo sviluppo stesso della città.

In particolare per l'Università si è compiuto lo sforzo di diffondere la presenza di servizi ed attrezzature universitarie anche al di fuori del recinto dell'area del Cravino, fino ad ora separata dalla compagine urbana, e dell'area del Centro storico. I confronti avuti con i rappresentanti dell'Università non hanno avuto, in questa direzione, esiti significativi. I programmi ed i progetti dell'Ateneo continuano infatti a rimanere chiusi entro le aree di proprietà, senza interagire in alcun modo con la città ed i suoi abitanti. Senza negare la possibilità di sviluppo del Polo del Cravino, il Piano non rinuncia alla possibilità di diffondere la presenza dell'Università, di mescolare studenti e cittadini, di "sfruttare" il prestigio dell'Università pavese per riqualificare ed arricchire l'intera città.

Una maggiore visibilità urbana delle strutture universitarie in interventi di qualità (ambientale, architettonica, funzionale) è peraltro un grande vantaggio anche per l'Ateneo, che acquisterebbe così maggiore prestigio nel "mercato" degli studenti.

Sono quindi riconfermate le aree universitarie del Cravino ove l'Università può sviluppare i programmi relativi alla didattica, alla ricerca, agli interventi residenziali. **Per tali aree le norme prevedono che gli interventi siano sottoposti a Piano attuativo o Studio Unitario (art.24 c.19 delle NTA). Tuttavia, a seguito dell'osservazione dell'Università, in sede di controdeduzione è stata redatta una specifica scheda normativa in modo da consentire l'intervento diretto subito dopo l'approvazione del Piano.**

Gli interventi per le attrezzature di supporto (attrezzature sportive, culturali, museali, per il tempo libero) **possono essere realizzate entro tali aree solo in quanto strettamente connesse all'attività principale (art.2 c.10 delle NTA). Ma altre aree per attività connesse all'Università sono altresì individuate per favorirne la diffusione nella città.** Ne sono un esempio le aree poste in fregio al Parco della Vernavola presso Cascina Scova e presso Cascina Rosio, ove realizzare attrezzature culturali o museali in diretto contatto con il futuro parco, in un contesto ambientale privilegiato, occasione pregiata di arricchimento delle attrattive del parco.

Attrezzature sportive e per il tempo libero possono essere realizzate entro tutte le aree destinate a verde e sport dal Piano. Si segnalano, tra le altre, l'area adiacente al Tiro a segno nazionale lungo il Naviglio, destinata a diventare una grande area verde,

non necessariamente attrezzata, sul modello dei *play ground* delle università inglesi, e l'area sportiva del Mandracchio, alla foce del Naviglio, in cui, come già ricordato, realizzare attrezzature per la nautica ed il canottaggio legate alle nuove aree a parco.

Le attrezzature sportive e per il tempo libero, anche se universitarie, devono interagire con la città, sia per una migliore utilizzazione delle risorse collettive, sia per la qualità degli interventi. Si ritiene infatti che qualunque previsione di campi sportivi, attrezzature coperte o scoperte, luoghi di svago, di cultura in aree periferiche e prossime alla distesa delle risaie non giovi né all'immagine della città, né a quella della stessa Università.

Per le attrezzature sanitarie il Piano riconosce le esigenze di sviluppo del Policlinico S.Matteo, la principale struttura ospedaliera pavese, nota a livello nazionale ed internazionale. Il Piano assume infatti i contenuti dei recenti progetti di ampliamento e modernizzazione delle strutture ospedaliere. La futura realizzazione delle nuove strutture dovrà inoltre consentire il riutilizzo di parte dei vecchi padiglioni per attività legate all'ospitalità dei familiari dei degenti o per altre funzioni pubbliche da definire in sede di accordi con l'Amministrazione.

L'area della nuova Clinica del Lavoro completa il quadro delle grandi strutture delle istituzioni. Anche in questo caso sono possibili ampliamenti e ulteriori sviluppi dell'attività.

Per le tre aree il Piano individua tre comparti unitari che comprendono sia le aree già occupate da attività che aree libere ove realizzare nuovi insediamenti. Ad ogni comparto viene assegnato un indice territoriale ed i relativi parametri edilizi. Tutti gli interventi nelle tre aree devono essere sottoposti ad un piano attuativo esteso all'intero comparto.

Lo sviluppo dell'Università e l'adeguamento e ulteriore specializzazione ed efficienza delle strutture sanitarie possono, insieme, costituire un'importante occasione di sviluppo. Possono infatti crearsi le condizioni per la crescita di attività indotte e complementari che possono, a loro volta, innescare processi virtuosi per l'economia ed il prestigio della città.

Si tratta in particolare del Parco Tecnologico e dell'opportunità di crescita delle attività congressuali ed espositive. **Il Piano riserva al primo una consistente quantità di aree in prossimità della zona universitaria del Cravino, ammettendovi non solo attività private di ricerca ma anche di produzione di servizi relativi a biotecnologie, tecnologie dell'informazione e della comunicazione (v. art.2 c.10 delle NTA), alla condizione che si instaurino**

convenzioni con l'Università per la didattica e la ricerca (v. art.24 c.21 delle NTA). Si ritiene infatti che una continuità tra aree universitarie, che comprendono un primo nucleo di Parco Scientifico, e aree in cui si insedino attività legate alle nuove tecnologie necessiti di spazi adeguati che abbiano non solo nominalmente le caratteristiche di un "parco".

La necessità di prevedere un'opportunità localizzativa per il nuovo Centro Congressi era espressa con chiarezza nel documento di indirizzi dell'Amministrazione. Il Piano ha individuato tale possibilità entro la trasformazione dell'area Neca, riservando un'area a tale scopo. La prossimità con la Stazione ferroviaria, la facile accessibilità dal raccordo di Bereguardo una volta riaperto il tratto dismesso, e la vicinanza con le aree centrali, fanno infatti della Neca una ottima localizzazione. Il taglio della nuova struttura (3.000 mq di SIp complessiva) consente di accogliere convegni e manifestazioni con una compresenza massima di mille invitati. Si tratta quindi di un centro in grado di ospitare adeguatamente congressi di livello sia nazionale che internazionale, soprattutto di natura accademica, su cui si concentra prevalentemente la domanda congressistica.

Della localizzazione del nuovo insediamento fieristico- espositivo di Bivio Vela, **o in alternativa nell'ambito dell'area di trasformazione Neca**, si è già detto nel capitolo "La città del lavoro". In questa sede si ribadisce che si è ritenuto opportuno prevedere, in presenza di un reale ed auspicabile sviluppo delle attività economiche ed istituzionali della città, un'adeguata e moderna sede espositiva.

Parchi, aree verdi e riqualificazione ambientale

Il sistema del verde urbano e dei parchi costituisce la più rilevante occasione di riqualificazione dell'ambiente urbano.

Pavia dispone, è vero, di ampie aree non edificate, anche all'interno del territorio urbanizzato. Non sempre tali risorse sono però fruibili, curate, attrezzate, e, anche quando lo sono, restano slegate le une dalle altre, isolate in contesti urbanizzati, di servizio, certo, al quartiere che le contiene, ma inefficaci in un progetto teso alla costituzione di un sistema complessivo.

Anche i parchi di una certa consistenza come il Parco della Vernavola o l'Area Vullo, ancora il parco lungo la sponda destra del Ticino, costituiscono certamente una risorsa di grande rilevanza, ma continuano a rimanere "isole" verdi entro la città.

Oltre ad incrementare quantitativamente la dotazione di aree, il Piano si è posto quindi l'obiettivo di cucire relazioni tra le diverse aree a parco (esistenti e di nuova previsione) e tra queste e la città, gli altri servizi, le aree residenziali, le nuove funzioni, i contesti territoriali di valore storico ed ambientale.

Il Parco della Vernavola viene esteso sia verso nord sia verso sud lungo tutto il corso della roggia, aggiungendo ai 256.000 mq di parco esistenti altri 660.000 mq, per un totale di 916.000 mq di aree a parco. Si crea così una continuità tra i confini del Parco Visconteo, il Castello di Mirabello, la Via dei Mulini e la Valle del Ticino, attraverso un canale verde che attraversa l'intera città. Tale continuità è accentuata dalla previsione di un sistema di percorsi e piste ciclabili di valenza naturale e storica che costituisce una *greenway* che consenta la connessione della Certosa con le sponde del Ticino. La parte nord del Parco, che integra le aree del parco esistente, è interessata dall'attraversamento della prevista tangenziale nord. In quel punto l'area a parco si allarga in modo da consentire la realizzazione di una continuità fisica ed ambientale sia pure in presenza della cesura della nuova infrastruttura.

La parte sud, alla quale si accede una volta superata Via della Torretta, approfittando delle nuove aree a parco messe a disposizione dalle trasformazioni previste in quel punto, si caratterizza invece per la natura più urbana, percorso storico attraverso il sistema dei mulini e degli antichi nuclei rurali.

Lungo tale percorso si localizzano attrezzature urbane e servizi del parco. La realizzazione del nuovo parco offrirà una sponda verde agli insediamenti posti oggi a confine con un'area difficilmente fruibile, un retro urbano di poca utilità. L'istituto S.Margherita, le nuove sedi per attrezzature legate all'Università, potranno avere,

invece, uno sbocco (ed un'accessibilità) alternativa a quella del fronte urbano, arricchendo, nel contempo, il parco stesso.

Superato il fronte degli insediamenti esistenti il parco si apre verso est nei pressi di Villa Flavia. In quel punto vengono previste ampie aree da destinare ad attività sportive, a rinforzare la dotazione di attrezzature e servizi del lato orientale della città, fino ad oggi meno ricco di opportunità.

Superata, lungo tracciati stradali esistenti, la barriera della ferrovia e del fronte edificato del quartiere di S.Pietro, il parco si connette con l'area fluviale, regolata dalle norme del Piano territoriale di coordinamento del Parco della Valle naturale del Ticino.

Sul fronte urbano opposto è previsto il Parco del Navigliaccio, di cui si è già accennato. Il Piano prevede un totale di aree pubbliche di **oltre 150.000 mq.** , 20.000 circa dei quali da destinare alla realizzazione di un nuovo istituto scolastico superiore per circa 700 studenti.

Sia il Parco del Navigliaccio sia la parte meridionale del Parco della Vernavola sono soggette alla possibilità di acquisizione gratuita a seguito della collaborazione dei cittadini. In tali ambiti è stato infatti possibile individuare adeguate aree ove realizzare le nuove edificazioni residenziali derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale.

Altre aree a parco e sportive sono localizzate in Borgo Ticino ad est dell'insediamento esistente. Anche per esse il Piano prevede la possibilità della cessione gratuita da parte del privato nell'ambito della collaborazione dei cittadini. Esse offrono un'occasione di riqualificazione ambientale ed arricchiscono nel contempo il quartiere di attrezzature sportive e aree verdi.

Anche negli interventi di nuova edificazione previsti ad est ed a ovest (ambiti di riqualificazione esterna Vallone e Pavia Ovest) la cessione di aree verdi è consistente. Anche in questi casi l'obiettivo è il miglioramento della dotazione di quartiere, ma soprattutto, la riqualificazione dell'immagine urbana e delle sue frange più esterne, oggi prive di identità morfologica.

Alle aree già di proprietà pubblica poste lungo il corso del Ticino o entro l'ambito della valle fluviale il Piano affianca altre aree da destinare a parco territoriale, completando ed estendendo le possibilità di fruizione naturalistica di un ambito territoriale di straordinario pregio. Tra queste si segnala in particolare un'area all'estremo ovest la cui acquisizione consente di ampliare e migliorare la fruibilità

del Parco della Sora e di un nuovo Parco Sud nel quartiere di S.Pietro a servizio degli insediamenti residenziali posti lungo V.le Cremona.

Lo sport

Per quanto riguarda le attrezzature sportive le principali previsioni del Piano riguardano:

1. La realizzazione di un centro polisportivo entro l'ambito di riqualificazione esterna di Pavia Ovest a servizio del quartiere e dei nuovi insediamenti;
2. L'ampliamento delle strutture sportive esistenti nell'area Don Orione al Vallone, **della Madonnina a Pavia Ovest e a sud del Gravellone in Borgo Ticino;**
3. Una nuova area sportiva, sempre a nord del Peep del Vallone;
4. Le attrezzature sportive da realizzare, come già accennato, a Borgo Ticino, nelle nuove aree a servizi e nei pressi di Cascina Leona;
5. Le già citate attrezzature nautiche e per il canottaggio nei pressi della foce del Naviglio, connesse con nuove aree sportive sulle attuali aree del quartiere espositivo;
6. Il nuovo campo sportivo di Fossarmato, da realizzare a seguito delle nuove previsioni di edilizia economica popolare;
7. Una nuova area per attrezzature sportive e verde nell'ambito di Bivio Vela, a servizio dei nuovi insediamenti industriali;
8. L'area per lo sport "libero" non istituzionale nei pressi del Tiro a segno nazionale;
9. Il completamento della attrezzature sportive del PalaTreves alle spalle degli insediamenti lungo la Vigentina;
10. Le nuove aree sportive poste in adiacenza al Parco della Vernavola nei pressi di Villa Flavia;

Il tema della previsione di una nuova piscina per la città è stato affrontato in modo da garantire soluzioni differenziate in relazione a diversi tempi di attuazione ed investimento. Il Piano individua due alternative per la localizzazione di nuove strutture natatorie moderne, approfittando, in entrambi i casi, delle risorse ambientali che la città offre. La presenza del Ticino offre infatti occasioni privilegiate per l'insediamento di questo tipo di attività. La prima possibilità è individuata all'interno dell'area sportiva prevista in luogo dell'attuale quartiere espositivo, alla foce del Naviglio. La seconda, non condizionata dalla rilocalizzazione di attività insediate, è posta nelle aree a servizi a sud di Via Mascherpa, sempre in prossimità delle sponde fluviali.

Ipotesi di breve termine riguardano la sistemazione dell'attuale impianto di Via Folperti ed, eventualmente, la modernizzazione dell'attuale vasca di Piazzale Europa, da integrare, nel tempo, con le nuove strutture sportive dell'area del Palazzo delle Esposizioni.

L'insieme delle aree verdi e dei parchi e delle aree sportive è connesso da una fitta rete di percorsi pedonali e ciclabili, ricalcata in parte su iniziative già programmate o in corso di realizzazione, ma arricchita di nuove previsioni, anche in parte legate alle trasformazioni. La rete complessiva consente di effettuare una completa circuitazione del territorio comunale attraversando aree storiche (Parco Visconteo), di verde attrezzato e naturale (Parco della Vernavola, Parco del Navigliaccio, Parco Sud), ambientali (Parco e Valle del Ticino), le aree dei grandi servizi urbani (Policlinico, Università) e permeando in modo capillare la città esistente ed i nuovi insediamenti previsti. Si crea così, in un equilibrio localizzativo e funzionale, un sistema delle aree verdi e a parco in grado di rendere la città più ricca di opportunità di riposo, svago, fruizione ambientale.

Attrezzature di quartiere e riqualificazione delle periferie

Come già detto la riqualificazione dei quartieri periferici viene stimolata sia attraverso i nuovi interventi edificatori, che portano con sé la realizzazione di nuove aree a servizi e pongono le basi per l'attuazione di progetti di miglioramento più estesi, sia attraverso la puntuale previsione di strutture, attrezzature e centri di aggregazione in grado di riequilibrare la distribuzione urbana dell'offerta di servizi.

L'obiettivo di valorizzare le centralità minori è infatti perseguibile solo se si pongono le condizioni per una relativa autonomia di ogni quartiere rispetto alle necessità di attrezzature e servizi (intendendo per servizi in questo caso anche attività private come il piccolo commercio, gli uffici, gli sportelli bancari, gli uffici postali, l'artigianato di servizio ecc., tutto ciò che il Piano chiama "Servizi alle persone"). Tali funzioni sono previste, in quota parte, in ogni intervento di nuova edificazione residenziale, proprio per consentire di arricchire gli ambiti periferici di nuovi contenuti urbani.

Sul versante dei servizi pubblici, invece vengono previsti nuovi centri di aggregazione sociale e collettiva ed alcune altre attrezzature. Potranno in particolare essere soddisfatte alcune esigenze di aggregazione giovanile rispetto alle quali l'offerta pubblica è attualmente molto carente.

In particolare:

1. Un centro di aggregazione a Pavia Ovest nelle aree già pubbliche destinate a servizi nell'ambito del Peep.
2. Un centro di aggregazione entro l'area di trasformazione della SNIA a servizio del quartiere S.Pietro (entro cui localizzare, ad esempio, un auditorium ad integrazione degli scarsi spazi disponibili per spettacoli e manifestazioni musicali autogestite).
3. Un centro di aggregazione per il quartiere Borgo Ticino presso il complesso di cascina Leona di cui è previsto il ricupero entro progetti in corso nell'ambito delle iniziative del Giubileo anche attraverso la realizzazione di un ostello.
4. Un'area per un nuovo insediamento scolastico dell'obbligo al Vallone all'ingresso dell'area verde del Peep.
5. Un polo formativo presso la Caserma Rossani, area militare in corso di dismissione, che possa includere insediamenti scolastici dell'obbligo a servizio di Pavia Ovest.
6. Un'area per attrezzature religiose multiconfessionali a Pavia Ovest, sempre entro le aree del Peep;
7. Una sala espositiva nella struttura dell'Idroscalo lungo il Ticino.

Parcheggi e spazi per la sosta

Il sistema dei parcheggi e della sosta è stato affrontato in collaborazione con i consulenti del Centro Studi Traffico, incaricati dall'Amministrazione. Nello specifico rapporto specialistico allegato al Prg (*si veda l'Elaborato testuale n.6*)vi sono gli studi dettaglio, funzionali e qualitativi, relativamente alla mobilità ed al sistema della sosta (sia in termini di analisi che di proposte), contenuti sintetizzati nell'apposito capitolo di questa Relazione a cui si rimanda. In questa sede si vuole solo evidenziare il ruolo che la previsione di parcheggi e spazi per la sosta riveste nel processo di riqualificazione dell'ambiente urbano.

Le previsioni del Piano rispondono quindi ad esigenze funzionali e di migliore organizzazione della mobilità e della circolazione, ma, contemporaneamente, affrontano il tema della “decongestione” di alcuni spazi urbani di qualità, soprattutto in area centrale.

La previsione di aree a parcheggio a corona del centro storico ha infatti l'obiettivo di rispondere alla domanda inevasa di spazi per la sosta, di decongestionare l'area centrale, ma consente anche di liberare dalla presenza delle automobili le piazze dei collegi storici (Cairolì, Ghislieri, Borromeo) oggi mortificate dalla poco consona utilizzazione a parcheggio.

Anche le aree a parcheggio esterne sono localizzate secondo criteri che si legano al sistema generale della mobilità pubblica e privata. Anche in questo caso l'obiettivo è, naturalmente, la decongestione delle aree centrali e quindi una maggiore fluidità complessiva del traffico e, di conseguenza, il sensibile miglioramento della qualità urbana, non solo dal punto di vista ambientale e della qualità dell'aria. Una minore congestione da traffico consente infatti di restituire alla circolazione pedonale, sia pure non esclusiva, tratti stradali oggi poco invitanti, proprio in quanto congestionati.

E' il caso dell'asse di Viale Cremona, del tratto più urbano di Via Olevano, degli assi urbani degli insediamenti ospedalieri (ad esempio Viale Taramelli), del Lungo Ticino (Sforza e Visconti). Al fine di un alleggerimento dei traffici su tali assi è certamente fondamentale offrire valide alternative stradali. Anche la disposizione degli spazi a parcheggio è tuttavia importante. Senza adeguate e ben disposte aree per la sosta, infatti, anche una buona rete stradale rischia di perdere molte delle sue prerogative.

Per un'analisi di dettaglio delle previsioni, sia in termini dimensionali, che localizzativi, si rimanda al capitolo “Viabilità e parcheggi” della presente relazione.

Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici

Il Piano prevede una serie di aree a servizi in cui realizzare nuove attrezzature tecnologiche e, più in generale, servizi tecnici anonari. In particolare si segnalano:

1. Ampliamento del depuratore esistente.
2. Impianto di separazione e compostaggio rifiuti ed impianto di trattamento inerti a Montebellino (in area già di proprietà comunale).
3. Impianto per il teleriscaldamento nell'area lungo il Naviglio in fregio a V.le Certosa.
4. L'**eventuale** area per il Mercato Ortofrutticolo e Centro anonario a Bivio Vela, **quantunque classificata quale area produttiva di nuovo impianto**
5. Centro Cottura, sempre a Bivio Vela.

La messa a disposizione di tali aree, localizzate tenendo conto della natura specifica di ciascuna attrezzatura, consentirà di modernizzare la città nella fornitura di alcuni servizi a rete e nell'adeguamento di attività e servizi (come il ciclo dei rifiuti urbani) in un quadro più attento ai fattori ambientali e di risparmio energetico.

Altri servizi

Oltre ai servizi ed alle attrezzature già descritte, il Piano individua alcune aree per la realizzazione di altri servizi particolari:

1. Area per spettacoli viaggianti alle spalle del campo sportivo comunale tra il Naviglio e la ferrovia.
2. Un nuovo cimitero nell'area est oltre le aree verdi e sportive che costeggiano il tratto meridionale del Parco della Vernavola, da realizzare con caratteristiche il più possibile vicine a quelle di un parco.

Sul versante dell'offerta di servizi per il segmento di popolazione più anziana, oltre alle iniziative già in corso o realizzate (Istituto S.Margherita) ed alle citate previsioni di residenze speciali nell'area dell'Ex Macello, il Piano consente, nel suo apparato normativo, accordi e convenzioni con privati e istituzioni no-profit per la fornitura di servizi.

Un esempio fra tutti è la previsione formulata nell'area di trasformazione per servizi "Villa Maria", ove, in alternativa alla cessione gratuita delle aree, l'intervento può essere attuato attraverso la stipula di una convenzione con l'Amministrazione che regoli l'insediamento di servizi sanitari ed assistenziali privati.

Viabilità e parcheggi

Viabilità e parcheggi

Le previsioni del Piano in termini di viabilità sono state costruite attraverso un continuo confronto con i tecnici del Centro Studi Traffico, che oltre ad avere redatto il Piano urbano del traffico ed il Piano urbano dei parcheggi, sono stati incaricati dall'Amministrazione di fornire la propria consulenza anche per l'elaborazione, la verifica ed il controllo del progetto della mobilità di Prg.

Tutte le previsioni sono quindi frutto di un accurato controllo sugli effetti indotti, sul livello di miglioramento che ciascuna previsione, e quindi il sistema complessivo della nuova viabilità di Piano, portano sui flussi di traffico (*v.Elaborato testuale n.6*).

Anche sul versante dei parcheggi il nuovo Piano tiene conto delle previsioni del recente PUT integrando ed approfondendo alcuni dei suoi contenuti.

In sintesi le nuove previsioni infrastrutturali del Piano sono le seguenti:

1. Il completamento della tangenziale nord, che consentirà di assorbire grande parte del traffico che oggi attraversa la città; saranno infatti favoriti e velocizzati sia i movimenti da una parte all'altra dell'area urbana, che deviati i flussi locali non diretti o originati a Pavia. Dalle simulazioni effettuate risulta che, a seguito della sola messa in esercizio della tangenziale Nord, vi saranno riduzioni complessive di traffico oggi gravitante sull'area centrale della città pari al 13% (-25% lungo V.le Partigiani, -20% lungo Via Tasso, -28% lungo V.le Bligny, -26% lungo V.le Gorizia). Il tracciato e le caratteristiche della nuova infrastruttura devono preservare la continuità territoriale, visiva ed ambientale del Parco della Vernavola e del Parco Visconteo. La configurazione della nuova infrastruttura inserita nel Piano è frutto dell'assunzione delle indicazioni dell'Amministrazione in base ai progetti definiti in sede di Conferenza dei servizi tra Comune, Regione e ANAS. Essa prevede la parziale copertura del tracciato per preservare la continuità fisica e biologica del territorio. Il Piano integra tale previsione con un'ampia area destinata a verde pubblico, parte integrante del Parco della Vernavola, che può contenere, qualora lo si ritenesse opportuno, attrezzature funzionali alla realizzazione di un "Osservatorio della battaglia di Pavia", combattuta proprio in quei territori.

Anche la configurazione degli svincoli con i due assi in uscita dalla città (Vigentina e Via Olevano) sono frutto del medesimo progetto approvato, e come tali sono stati assunti nel Piano. Il rapporto di sintesi del Centro Studi Traffico contiene ipotesi di assetto alternative, formulate nelle fasi propedeutiche alla progettazione definitiva.

2. Il potenziamento ed allargamento della tangenziale Est e la sua connessione con la SP 2 (Melegnanina) in corrispondenza al nucleo di Cà della Terra. Anche in questo caso l'assetto dello svincolo discende da progetti approvati, di cui l'Amministrazione ha assunto i contenuti. Il tracciato viario è previsto con una sezione stradale complessiva che consente, qualora i flussi di traffico lo rendessero indispensabile, il raddoppio della carreggiata e l'allestimento di una strada a quattro corsie.

3. La riduzione dei flussi di traffico gravitanti sull'area centrale consente di rivedere i sistemi di accesso alla città e le modalità di attraversamento interne: il Piano propone il completamento del raccordo autostradale da Milano con l'obiettivo di collegarsi con V.le della Repubblica oltre la ferrovia, e quindi con Via Olevano, sfruttando anche l'occasione della trasformazione delle aree Neca e Scalo FS, in cui realizzare parte dei nuovi tracciati. Il collegamento avviene attraverso la realizzazione di una nuova strada che dal raccordo autostradale, attraverso l'area Neca trasformata si aggancia, salendo in rampa, alla rotonda dei Longobardi. Da questa una seconda nuova infrastruttura discende in viadotto verso V.le della Repubblica, sovrapassando lo scalo ferroviario esistente e impegnando parte dell'area della nuova questura. La realizzazione delle nuove infrastrutture richiede la riforma e l'allargamento della rotonda, in modo da gestire più agevolmente i flussi aggiuntivi.

Tale previsione porta, come dimostrato dai modelli specialistici, ad un deciso miglioramento del traffico nell'area del Policlinico, oggi impropriamente utilizzata come uno dei principali accessi alla città insieme a Via Riviera, e, contemporaneamente ad un alleggerimento dei flussi lungo gli assi urbani di V.le Battisti, V.le Matteotti, Via S.Maria delle Pertiche, Viale Bligny.

Il Piano prevede inoltre la realizzazione di un nuovo collegamento tra Via Riviera e Via Montebello della Battaglia, all'innesto del Ponte della Libertà attraverso la riqualificazione di tratti stradali esistenti lungo il Ticino, un nuovo sottopasso della ferrovia ed un tratto di nuova realizzazione fino a Via Riviera, in fregio all'area della caserma Rossani.

La realizzazione di un nuovo tratto stradale entro il fossato alle spalle del Castello e la sua copertura assieme alla ferrovia, consente da un lato di offrire una nuova possibilità di attraversamento urbano scorrevole est-ovest, dall'altro di garantire la continuità fisica pedonale diretta tra il Centro storico, l'area del Castello ed il Parco della Vernavola.

La realizzazione di una variante a Via Olevano, consente di scaricare il traffico di accesso lungo Viale della Repubblica e quindi lungo il nuovo sistema di viabilità passante coperta descritta al punto precedente.

4. Un ulteriore miglioramento nel sistema di circolazione avviene con la realizzazione ed il completamento delle connessioni interquartiere sul lato est della città. In questo quadrante urbano vengono migliorate molte strade esistenti (l'accesso di V.le Lodi, ad esempio) e proposte nuovi collegamenti tra le radiali esistenti (in particolare tra V.le Cremona e V.le Lodi, tra questa e la SP Vigentina, attraverso il prolungamento dell'asse di Via Solferino).

5. Per quanto riguarda il lato sud est ed il tema del nuovo attraversamento sul Ticino il Piano propone la realizzazione di un sistema di viabilità di tipo urbano che consente di migliorare le connessioni e gli accessi alla città dal versante orientale e, contemporaneamente, con un nuovo ponte sul Ticino connesso a tale maglia, di scaricare dall'attuale traffico il Lungo Ticino, obiettivo dichiarato anche dal Documento di indirizzi dell'Amministrazione.

La scelta di realizzare un ponte di carattere urbano legato ad una viabilità locale anziché un attraversamento distante dalla città e legato al sistema tangenziale discende da un lato dalla prioritaria esigenza di alleggerire il traffico del Lungo Ticino (che è possibile, come dimostrano le simulazioni compiute, solo con un ponte di tipo urbano), dall'altro da una concezione "allargata" del sistema della viabilità pavese, che tiene conto di specifici progetti in corso di definizione (il nuovo ponte sul Po previsto dalla Provincia e connesso a Sud con Broni e a Nord con la tangenziale Ovest) e da nuovi assetti possibili della viabilità sovracomunale.

Allo stato attuale i flussi di traffico presenti e indotti non giustificano peraltro una previsione di completamento del sistema tangenziale lontano della città.

Sul versante più strettamente urbano si prevede la realizzazione di una strada a sud dell'abitato di S.Pietro, che, ricucendo tratti di strada già esistenti, migliora la mobilità del quartiere, scaricando parte del traffico che insiste su Viale Cremona. Parte del nuovo asse è ricompreso entro l'area di trasformazione della SNIA. Da questa, come già descritto, la strada scende verso la valle del Ticino e attraversa il fiume poco più a valle della confluenza del Naviglio. Il nuovo ponte dovrà essere realizzato tenendo conto delle possibili piene del fiume, quindi con una struttura che non impedisca il flusso e deflusso delle acque lungo le sponde.

La nuova infrastruttura costeggia quindi l'abitato di Borgo Ticino (seguendo parzialmente il tracciato di una strada già programmata e prevista dall'Amministrazione comunale) e si collega, oltre che con un nuovo asse previsto dal comune di Travacò Siccomario, con V.le Bramante, con il quale si innesta attraverso un nuovo sistema di svincolo a rotatoria.

Sul senso e sui vantaggi del nuovo assetto viabilistico della zona di S.Pietro e della SNIA si è già diffusamente detto nel capitolo “Trasformare per riqualificare” relativamente a tale settore urbano.

6. Il Piano assume i progetti dell’Amministrazione relativi ai percorsi ciclo pedonali, le indicazioni relative agli studi sulle green way interne al Parco Visconteo, integrandoli ulteriormente in modo da realizzare un sistema unitario circolare intorno alla città, attraverso il sistema dei Parchi esistenti e previsti; una rete di percorsi minori mette in connessione l’intera area urbana con tale anello e con i principali luoghi speciali per funzioni e caratteri ambientali (Università, Parco della Vernavola, corso del Naviglio). Tutte le sezioni delle nuove strade di Piano sono peraltro disegnate tenendo conto della possibilità di realizzare, ai lati della strada, una pista ciclabile. Fanno eccezione le strade che attraversano parchi e aree verdi, per le quali si è preferito separare i due traffici, integrando i percorsi ciclabili con le aree verdi.

7. Il nuovo assetto della mobilità è stato verificato con l’uso di modelli matematici tenendo anche conto dei nuovi pesi insediativi e la nuova domanda di mobilità generata dai nuovi insediamenti di Piano. Nel rapporto specialistico allegato al Piano sono illustrati e misurati negli effetti indotti nove diversi scenari, che tengono conto sia dell’evoluzione del dibattito intorno ai contenuti del Piano, sia di ipotesi alternative e combinatorie tra le diverse previsioni infrastrutturali. L’ultimo scenario (scenario 9) rappresenta lo stato finale del Piano e tiene conto di tutti i nuovi insediamenti significativi. Tale simulazione tiene conto anche della ipotetica trasformazione dell’area Necchi, così come previsto dalle norme nella parte dedicata alla “Collaborazione dei cittadini”.

Anche se sottoposta a condizioni particolari e non immediata nel tempo, la trasformazione del comparto Necchi, sarebbe, per la sua dimensione, molto significativa nello spostare i flussi di traffico urbani. La simulazione dimostra come, anche in presenza di una trasformazione complessiva, il sistema della mobilità urbana di Piano sia in grado di gestire e distribuire i flussi ed i traffici complessivi.

L’insieme delle simulazioni effettuate sulla base di tali previsioni e sui nuovi pesi insediativi previsti dal Piano sono quindi sostanzialmente positive. I dati del modello restituiscono infatti un complessivo miglioramento del carico di traffico sulle direttrici oggi più congestionate.

In particolare si hanno valori nettamente positivi nelle aree centrali (-49% lungo Via Tasso, -48% lungo il Ponte Coperto, -41% lungo Via Ferrini, -46% lungo V.le Gorizia, -43% lungo V.le Partigiani e, a seguire gli altri assi centrali), con un

particolare e deciso miglioramento sul Lungo Ticino (intorno al 50%). Si rimanda comunque al rapporto specialistico per un'analisi di dettaglio.

8. Per quanto riguarda i parcheggi si prevede di rafforzare la presenza delle aree di sosta a corona del centro storico, così come previsto e suggerito dal Piano urbano del traffico. Oltre ai programmi dell'Amministrazione in corso di attuazione (ad esempio V.le Oberdan o P.le Cattaneo)) il Piano prevede possibili ulteriori localizzazioni sfruttando nuovi spazi derivanti dagli interventi di trasformazione e riqualificazione proposti (Neca, Ex-Gasometro, Ex-Macello, Via Tasso, area di V.le Resistenza). Tali previsioni si affiancano e integrano quelle del Piano urbano dei parcheggi, consentendo di liberare alcuni spazi urbani centrali di particolare pregio e qualità. Si tratta, come detto, delle piazze dei collegi storici (Borromeo, Ghislieri, Cairoli) e dei posti auto oggi dislocati nel Lungo Ticino, per un totale di circa 470 posti auto. Il deficit risultante da tale operazione risulta abbondantemente colmato dalle previsioni dei parcheggi più sopra citati.

Per quanto riguarda i parcheggi esterni al centro vengono svolte operazioni analoghe. Viene infatti eliminato il parcheggio che oggi occupa gli spazi del bastione di Via Sauro, reintegrato dalla previsione del parcheggio multipiano ricavato all'interno dell'area Neca, per 400 posti auto.

Altre quote di parcheggi aggiuntivi vengono previsti come centri di interscambio tra mezzo pubblico e privato. Sulla direttrice est-ovest vengono previsti due parcheggi: il primo nei pressi della tangenziale ovest vicino al polo universitario del Cravino (400 posti), il secondo in prossimità di Bivio Vela (400 posti). Entrambi questi parcheggi sono posti in corrispondenza al tracciato della tramvia prevista dal Piano. Tale previsione trova la sua fattibilità sull'occasione di sfruttare la linea ferroviaria per Belgioioso, oggi scarsamente utilizzata. La linea prevista attraversa infatti la città in senso est-ovest dal nuovo quartiere di Pavia Ovest, all'Università, al Policlinico, l'area Neca con il centro congressi e la nuova stazione ovest delle autocorriere, sottopassa la ferrovia non lontano dalla stazione ferroviaria, attraversa il centro storico, passa davanti al cimitero e si aggancia quindi alla linea ferroviaria esistente.

Sulla direttrice nord-sud, invece, si prevede **il rilancio** del parcheggio di V.le Bramante ed un parcheggio in corrispondenza all'innesto della variante con Via Olevano, nei pressi del nuovo svincolo con la tangenziale nord (150 posti auto). Entrambi gli spazi di sosta sono posti lungo la direttrice del trasporto pubblico su gomma che, passando per il centro, mette in connessione Borgo Ticino con Mirabello.

Parte quarta
Dimensionamento
e verifica degli standard

Il dimensionamento del Piano

Come già richiamato nel capitolo della Relazione Illustrativa del P.R.G. Adottato “L’offerta abitativa” le modalità di calcolo della capacità residenziale teorica del PRG sono regolate dalla legge regionale 51/75, che identifica sostanzialmente le quantità dei vani con quella degli abitanti. Questo porta ad una sovrastima della capacità insediativa totale rispetto alla reale capacità residenziale del Piano.

In questa sede viene compiuta la stima della capacità insediativa secondo le modalità prescritte dalla legge, ma, affiancata ad essa si riporta, in particolare per i nuovi abitanti insediabili, una stima parallela più vicina ai rapporti reali abitante/vano.

Se per il calcolo della capacità insediativa teorica di legge (con cui effettuare le verifiche della dotazione di aree a standard) si assume il valore canonico di 100 mc/abitante (pari a 33 mq Slp/abitante con un’altezza virtuale di 3 metri), per la stima dei nuovi abitanti insediabili (denominati “abitanti reali”), valore che restituisce in modo più preciso le effettive quantità di popolazione insediabile nei nuovi interventi, si è assunto un parametro prudenziale di 45 mq Slp/abitante, ottenuto a partire dall’attuale indice di affollamento vani/abitante (circa 1,5 vani per abitante) dimensionando il vano secondo i parametri di legge (33 mq Slp). I dati desunti dall’applicazione di tale parametro hanno quindi solo l’utilità di valutare in termini quantitativi più vicini alla realtà le previsioni insediative del Piano. Esso è a sua volta inferiore a quello indicato dalla L.R. 1/2001 ai fini della verifica degli standard. Tuttavia l’unica implicazione di ciò è che la verifica degli standard si dimostrerà soddisfatta a fortiori.

Ai fini della stima della capacità insediativa esistente si è considerato l’insieme dei vani abitabili esistenti (occupati e non occupati) nel territorio comunale.

Per le nuove quantità si fa invece riferimento ai parametri di legge.

Tali quantità sono composte dalle seguenti componenti:

- a) Aree di trasformazione (art.17)*
- b) Aree di riqualificazione esterna (art.18)*
- c) Aree di trasformazione per servizi normate da schede (art. 36)*
- d) Aree di trasformazione per servizi non normate da schede (art.36 c.6)*

Innanzitutto viene conteggiata la capacità insediativa addizionale generata nelle Aree di trasformazione, Aree di riqualificazione esterna e Aree a trasformazione per servizi normate da schede, desumibili dalle Tabelle A , B e C riportanti i totali di abitanti teorici e di abitanti reali.

Ai fini della comprensione della stima della capacità insediativa si deve poi tener conto che l'Art. 36 delle NTA prevede, nell'ambito della collaborazione dei cittadini, che i proprietari delle aree vincolate a servizi possano proporre in alternativa all'esproprio la cessione gratuita di un minimo del 75% dell'area, contro il riconoscimento di un'utilizzazione edificatoria pari all'applicazione dell'indice territoriale 0,1.

La relativa capacità insediativa si evince dalla Tabella C ed è pari a 2.900 abitanti teorici e a 2.127 abitanti reali, qualora tutte le aree fossero interamente trasformate. Tuttavia non potendo prevedere la misura in cui i cittadini intenderanno sfruttare tale opportunità, si assume probabilisticamente che il ricorso all'art. 36 avvenga nella misura del 50% il che comporta 1.450 abitanti teorici.

In aggiunta va ancora segnalato che, a seguito dell'estensione dell'art. 36 alle aree destinate a parchi e verde attrezzato, con esclusione di quelle sottoposte a vincoli ambientali paesistici, nonché ricadenti nelle fasce di rispetto e nelle fasce fluviali A e B del PAI dell'Autorità di Bacino del Po (ancorché non normate da schede), viene generata un'ulteriore capacità insediativa pari al 80% di mq 25.217 di SIp, determinata a sua volta dal prodotto della superficie in mq delle aree destinate a verde (mq 252.174) per l'indice territoriale di 0,1 SIp/mq. Tuttavia non potendo prevedere la misura in cui i cittadini intenderanno sfruttare tale opportunità, si assume probabilisticamente che il ricorso all'art. 36 avvenga nella misura del 50% il che comporta 306 abitanti teorici e 222 abitanti effettivi.

All'interno delle aree consolidate (zone omogenee A e B a destinazione residenziale) il Piano conferma invece la consistenza edilizia esistente, fatta eccezione per alcuni lotti liberi, cui è ovviamente riconosciuto un indice edificatorio e per la possibilità, prevista dalle norme, di sopraelevare di un piano gli edifici uni e bifamiliari ad un piano entro le Aree a ville e casette isolate. Va altresì considerata la possibilità di recupero residenziale di edifici rurali e cascine non più utilizzate a scopi agricoli.

Tabella 1. Lotti liberi. Elenco e dati quantitativi

| Aree a ville e casette isolate | | | | Aree di antica formazione e Aree da riqualificare | | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|-------|--|-------------------|---------------|-------|
| Foglio | Luogo | Adott/Osserv. | Mq. | Foglio | Luogo | Adott/Osserv. | Mq. |
| 11 | V. Pizzocaro | AD | 625 | 11 | V. Mirabello | Os. 180 | 1442 |
| 11 | V. Vigentina | Os. 14 | 3293 | 11 | V. Montemaino | Os. 265 | 1256 |
| 18 | V. Ca della Terra | Os. 185 | 1472 | 22 | V. le Brambilla | Os. 336/7 | 2269 |
| 27 | c/o Casc. Mascherpa | Os. 295 | 672 | 44 | V. Montefiascone | Os. 42 | 3420 |
| 27 | c/o ATS 5S | Os. 204 | 1106 | 45 | c/o ARE O | Os. 340 | 2235 |
| 27 | c/o ATS 5S | Os. 207 | 1701 | | TOTALE | | 10622 |
| 28 | c/o ATS 8S | Os. 270 | 700 | | | | |
| 29 | Case Basse S. Vittore | Os. 41 | 2247 | | | | |
| 30 | V. Borda | Os. 17/26 | 2926 | | | | |
| 30 | V. Genova | Os. 73 | 844 | Aree a fabbricati isolati e raggruppati | | | |
| 30 | V. Genova | Os. 131 | 1410 | | | | |
| 31 | V. Bolzano | AD. | 704 | Foglio | Luogo | Adott/Osserv. | Mq. |
| 31 | V. Pastrengo | AD. | 2184 | | | | |
| 31 | Strada Paiola | Os. 46 | 604 | 30 | V. Assi San Paolo | Os. 92 | 864 |
| 31 | Strada Paiola | Os. 261 | 684 | 45 | V. Scarenzio | AD/Os. 36 | 1096 |
| 31 | c/o Casc. Maestà | Os. 15 | 4035 | 45 | V. Montebolone | AD | 1475 |
| 32 | V. Albonesi | AD. | 602 | 36 | V. Gobetti | AD | 1280 |
| 32 | Strada Ontani | AD. | 955 | | TOTALE | | 4715 |
| 43 | V. Trinchera | Os. 20 | 851 | | | | |
| 43 | V. Acquanegra | Os. 67 | 1226 | | | | |
| 43 | V. Acquanegra | AD. | 955 | | | | |
| 49 | V. Bramante | Os. 49 | 1116 | | | | |
| | TOTALE | | 30912 | | | | |

Quanto alla prima condizione si tratta di casi di piccola dimensione, localizzati soprattutto entro o ai margini delle Aree a ville e casette isolate e le Aree per fabbricati isolati raggruppati, e la normativa del Piano pone alcuni limiti per la loro edificabilità (aree dotate delle opere di urbanizzazione primaria, mai o non completamente utilizzate mediante computo di indice fondiario per interventi edificatori precedenti nonché una dimensione minima di 600 mq).

In sede di controdeduzioni alle osservazioni il riconoscimento dei lotti liberi è stato esteso anche alle Aree di antica formazione ed alle Aree da riqualificare. Inoltre un significativo numero di piccoli lotti interclusi o ai margini delle aree consolidate è stato azionato secondo la categoria delle aree contigue, sempre sotto la condizione della preesistenza delle opere di urbanizzazione. Infine gli indici di edificabilità sono stati innalzati a valori più prossimi a quelli ammessi dai Piani precedenti accogliendo in tal senso le proposte di varie osservazioni.

L'esito congiunto di queste tre variazioni rispetto al Piano adottato è di un aumento significativo (anche se non molto grande in valore assoluto) della capacità insediativa ascrivibile a questa situazione

La stima della superficie dei lotti liberi e relative SIp nelle diverse aree normative, si basa sui dati della Tabella 1 che contiene l'individuazione dei lotti liberi nelle diverse aree e la loro misura, nonché sull'applicazione degli indici riconosciuti in sede di controdeduzioni ai totali delle diverse aree.

- Aree a ville e casette isolate (Art. 15 c. 7)

SF mq 30.912 x 0.4 mq SIp/mq = mq 12.365 SIp

-Aree per fabbricati isolati e raggruppati (Art. 15 c. 10)

SF mq 4.715 x 0.5 mq SIp/mq = mq 2.357 SIp

- Aree di antica formazione (Art. 13 c. 7)

SF mq 4.933 x 0.4 mq SIp/mq = mq 1.973 SIp

- Aree da riqualificare (Art. 14 c. 6)

SF mq x 0.4 mq SIp/mq = mq 2.276 SIp

A tale quantità corrispondono complessivamente mq 18.971 Slp ovvero a 575 nuovi abitanti teorici e 422 nuovi abitanti reali.

Per la seconda opportunità (sopraelevazione degli edifici ad un piano entro le Aree per ville e casette isolate) si sono rilevati 120 casi che potrebbero approfittare di tale opportunità. Tenendo conto, anche in questo caso, dai limiti posti dalla normativa (rispetto delle distanze tra edifici e da confini, spesso, nella realtà già minori di quelli sanciti dalla norma), si ipotizza che solo una parte (60%) di tali edifici effettui effettivamente tali interventi. Ai fini della stima della capacità insediativa si assume che ogni sopraelevazione comporti la realizzazione di un nuovo alloggio di 70 mq di Slp. Si ha quindi:

$$120 \text{ edifici} \times 60\% = 72 \text{ edifici} \times 70 \text{ mq Slp} = 5.040 \text{ mq Slp.}$$

Tale quantità corrisponde a 152 nuovi abitanti teorici (112 abitanti reali).

A sua volta la stima delle quantità di spazi non più utilizzati a fini agricoli (sia abitativi abbandonati che ricuperi dei rustici), teoricamente riconvertibili a fini residenziali si basa sulle quantità rilevate nelle indagini compiute nel corso del 1996 nella fase propedeutica alla redazione del Piano (*vedasi l'elaborato n.2 "Le indagini del Piano"*).

Da tale indagine risultava che le superfici complessive non utilizzate di cui le norme ammettono il ricupero a fini residenziali era di circa 65.700 mq Slp. Da allora ad oggi sono stati completati consistenti interventi di ricupero su cascine attraverso i PIR. Si può inoltre supporre che non tutti volumi esistenti non utilizzati vengano recuperati nell'arco decennale. Il metodo utilizzato nella stima della capacità insediativa esistente (insieme dei vani abitabili dell'intero territorio comunale) tiene già conto dei volumi già residenziali, sia pure vuoti presenti nel territorio agricolo.

Ai fini della stima della capacità insediativa teorica si assume pertanto che solo il 50% della Slp rilevata incida come nuova capacità insediativa. Si ha pertanto:

Superfici non utilizzate Cascine (1996): $65.700 \text{ mq Slp} \times 50\% = 32.850 \text{ mq Slp}$, cui corrispondono 995 nuovi abitanti (1 ab. = 33 mq Slp), pari a circa 730 abitanti reali (1 ab. = 45 mq Slp)

Vi è infine una voce relativa alla possibilità, prevista nella parte della normativa denominata “Collaborazione dei cittadini”, di procedere alla trasformazione delle aree produttive rilocalizzabili (art.16 c. 1 punto c), sostanzialmente l’area Necchi , a partire da determinate condizioni di rilocalizzazione delle attività entro il territorio comunale.

Data la consistenza della trasformazione, che potrebbe realizzarsi con riferimento alle regole delle Aree di trasformazione (indice territoriale massimo di 0,6 mq/mq, distribuzione tra le funzioni analoga a quella delle Aree di trasformazione – si veda l’art.33 delle NTA), si sono simulati due scenari distinti, uno con il mantenimento dell’area a destinazione industriale (ipotesi che corrisponde a quella contenuta nel “Piano della città”), un secondo che invece comprende l’ipotesi di trasformazione dell’area a seguito della “Collaborazione dei cittadini”.

Entrambi gli scenari consentono di soddisfare i fabbisogni di aree a standard in quanto le regole sancite per le Aree di trasformazione prevedono una cessione di aree a servizi che soddisfa interamente il fabbisogno generato dagli interventi stessi. Incrementandosi la capacità insediativa si incrementa infatti, in misura adeguata, anche la dotazione di aree a servizi.

Sintesi della stima

Ciò premesso, in sintesi la capacità insediativa teorica del Piano (“Piano della Città”, senza la trasformazione dell’area industriale rilocalizzabile in territorio comunale) è stimata nel modo seguente:

| | |
|---|----------------|
| 1. Capacità insediativa esistente (vani, Istat 1991) (valore maggiore tra abitanti residenti e vani abitabili) | 135.800 |
| 2. Capacità insediativa aggiuntiva (1 ab. = 33 mq Slp) | 10.046 |
| di cui: | |
| <i>a) Aree di trasformazione</i> | <i>(3.684)</i> |
| <i>b) Aree di riqualificazione esterna</i> | <i>(2.884)</i> |
| <i>c) Aree da trasformare per servizi normate da scheda, 50%</i> | <i>(1.450)</i> |
| <i>d) Aree da trasformare per servizi non normate da scheda, 50%</i> | <i>(306)</i> |
| <i>e) Lotti liberi in aree consolidate</i> | <i>(575)</i> |
| <i>f) Sopraelevazioni in Aree per ville e casette isolate</i> | <i>(152)</i> |
| <i>g) Ricuperi residenziali nelle cascine</i> | <i>(995)</i> |
| Totale capacità insediativa teorica di Piano | 145.846 |

In presenza della trasformazione dell'area industriale Necchi si avrebbe un incremento di 1.038 abitanti teorici, per un totale di nuova capacità insediativa di 11.084 abitanti ed un totale urbano di 146.884 abitanti teorici.

I due valori richiedono le seguenti quantità di aree a servizi:

Ipotesi 1 (esclusa Necchi): 145.846 ab. X 26,5 mq = 3.864.919 mq

Ipotesi 2 (compresa Necchi): 146.884 ab. X 26,5 mq = 3.892.426 mq

I valori degli abitanti riportati ad una condizione di abitanti reali forniscono i seguenti risultati:

| | |
|--|----------------|
| 1. Abitanti residenti (1995) | 75.800 |
| 2. Nuovi abitanti | 7.373 |
| di cui: | |
| <i>a) Aree di trasformazione</i> | <i>(2.701)</i> |
| <i>b) Aree di riqualificazione esterna</i> | <i>(2115)</i> |
| <i>c) Aree da trasformare per servizi normate da scheda, 50%</i> | <i>(1069)</i> |
| <i>d) Aree da trasformare per servizi non normate da scheda, 50%</i> | <i>(224)</i> |
| <i>e) Lotti liberi in aree consolidate</i> | <i>(422)</i> |
| <i>f) Sopraelevazioni in Aree per ville e casette isolate</i> | <i>(112)</i> |
| <i>g) Ricuperi residenziali nelle cascine</i> | <i>(730)</i> |
| Totale abitanti reali | 83.173 |

Tale quantità corrisponde ad un incremento della popolazione pavese pari a quasi il 10% rispetto a quella registrata nel 1995 che costituisce la base della presente stima.

Qualora l'ipotesi di trasformazione dell'area industriale Necchi si attuasse vi sarebbero ulteriori 761 abitanti reali, che porterebbero il totale dei nuovi abitanti a poco più di 8.134 abitanti.

La verifica degli standard

Le voci che concorrono a soddisfare il fabbisogno urbano di aree a servizi (standard) sono le seguenti:

Tabella B- new 1.xls

| Tab. B | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|---|
| PAVIA PRG Aree di riqualificazione esterna (art.18)- Elenco e dati quantitativi | | | | | | | | | | | |
| N. | Area | Superficie Territoriale (mq) | I.Territ. (slp/mq) | Slp (mq.) generata | Slp (mq.) residenziale | Slp (mq.) s.persone | Ab.teorici (SlpR/33) | Ab.reali (SlpR/45) | Area di concentrazione | Area in cessione | Cessioni al netto di viabilità (mq) |
| A | Mirabello | 19.424 | 0,2 | 3.885 | 3.108 | 777 | 94 | 69 | 8.260 | 11.164 | 6.957 |
| B | Cà della Terra 1 | 4.252 | 0,2 | 850 | 680 | 170 | 21 | 15 | 1.909 | 2.343 | 2.343 |
| C | Cà della Terra 2 | 17.656 | 0,2 | 3.531 | 2.825 | 706 | 86 | 63 | 8.622 | 9.034 | 8.532 |
| D | Vallone-Pavia est | 141.467 | 0,2 | 28.293 | 22.635 | 5.659 | 686 | 503 | 56.380 | 85.087 | 65.860 |
| E | Pavia ovest | 298.032 | 0,2 | 59.606 | 47.685 | 11.921 | 1.445 | 1.060 | 149.016 | 149.016 | 114.098 |
| F | Mascherpa | 14.454 | 0,2 | 2.891 | 2.313 | 578 | 70 | 51 | 6.994 | 7.460 | 4.631 |
| G | Via della Torretta | 7.749 | 0,2 | 1.550 | 0 | 1.550 | 0 | 0 | 2.038 | 5.711 | 3.880 |
| H | Via Poligonia | 8.380 | 0,2 | 1.676 | 1.341 | 335 | 41 | 30 | 2.758 | 5.622 | 5.622 |
| L | S. Spirito e Gallo | 4.960 | 0,2 | 992 | 794 | 198 | 24 | 18 | 2.094 | 2.866 | 2.866 |
| M | via Francana | 7.990 | 0,2 | 1.598 | 1.278 | 320 | 39 | 28 | 2.935 | 5.055 | 5.055 |
| N | via Montebolone | 7.860 | 0,2 | 1.572 | 1.258 | 314 | 38 | 28 | 2.898 | 4.962 | 4.962 |
| O | Valbona | 13.610 | 0,2 | 2.722 | 2.178 | 544 | 66 | 48 | 5.680 | 7.930 | 5.580 |
| Q | Bramante | 3.696 | 0,2 | 739 | 591 | 148 | 18 | 13 | 1.212 | 2.484 | 2.212 |
| R | Flarer | 16.952 | 0,2 | 3.390 | 2.712 | 678 | 82 | 60 | 8.452 | 8.500 | 8.500 |
| S | Ciapessoni | 7.660 | 0,2 | 1.532 | 1.226 | 306 | 37 | 27 | 2.806 | 4.854 | 4.854 |
| T | Contigliara | 7.876 | 0,2 | 1.575 | 1.260 | 315 | 38 | 28 | 3.816 | 4.060 | 4.060 |
| U | Leona | 6.880 | 0,2 | 1.376 | 1.101 | 275 | 33 | 24 | 3.440 | 3.440 | 3.332 |
| V | Borgo Ticino 1 | 13.599 | 0,2 | 2.750 | 2.200 | 550 | 67 | 49 | 6.800 | 6.800 | 5.620 |
| | TOTALE | 602.497 | | 120.530 | 95.184 | 25.346 | 2.884 | 2.115 | 276.110 | 326.388 | 258.964 |

Tabella C-new 1.xls

| Tab. C | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---|--------------------------------|----------------------------------|--|---|----------------|------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| PAVIA PRG Aree di trasformazione per servizi normate da schede - Elenco e dati quantitativi (Ipotesi progettuale) | | | | | | | | | | | | | | |
| N. | Area | Superficie Territoriale (mq) | I.Territ. (slp/mq) | Slp (mq.) generata | Slp (mq.) da realizzare nell'area | Slp (mq.) con trasferimento | Sup. in cessione (mq.) (E) | Sup. in cessione 75% min (mq.) (D) | Area di concentr. edif. 25% max (mq.) (E) | SLP res.80% | SLP s.persone | totale SLP (mq.) | Ab.teorici (slpR/33) | Ab.reali (slpR/45) |
| 1S | Palasport (A) | 113.198 | 0,1 | 11.320 | | 11.320 | 113.198 | 84.899 | | 9.056 | 2.264 | 11.320 | 274 | 201 |
| 2S | Vallone | 82.948 | 0,1 | 8.295 | 8.295 | | 67.088 | 62.211 | 15.860 | 6.636 | 1.659 | 8.295 | 201 | 147 |
| 3S | Villa Maria (B) | 24.890 | 0,1 | 2.489 | 2.489 | 0 | 18.668 | 18.668 | 3.082 | 1.991 | 498 | 2.489 | 60 | 44 |
| 4S | Via del Chiozzo | 13.585 | 0,1 | 1.359 | 1.359 | | 9.377 | 10.189 | 4.208 | 1.087 | 272 | 1.359 | 33 | 24 |
| 5S | Via Mascherpa-Cà d.Paglia | 42.612 | 0,1 | 4.261 | 4.261 | | 32.478 | 31.959 | 10.134 | 3.409 | 852 | 4.261 | 103 | 76 |
| 6S | Cascina Giulia | 31.890 | 0,1 | 3.189 | 3.189 | | 28.392 | 23.918 | 1.848 | 2.551 | 638 | 3.189 | 77 | 57 |
| 7S | San Lanfranco (A) | 90.350 | 0,1 | 9.035 | | 9.035 | 90.350 | 67.763 | | 7.228 | 1.807 | 9.035 | 219 | 161 |
| 8S | Navigliaccio nord | 115.855 | 0,1 | 11.586 | 11.586 | | 112.452 | 86.891 | 11.213 | 9.268 | 2.317 | 11.586 | 281 | 206 |
| 9S | Navigliaccio sud | 36.869 | 0,1 | 3.687 | 3.687 | | 32.676 | 27.652 | 4.193 | 2.950 | 737 | 3.687 | 89 | 66 |
| 10S | Torretta 1 (C) | 17.610 | 0,1 | 1.761 | 1.761 | | 14.924 | 13.208 | 2.686 | 1.409 | 352 | 1.761 | 43 | 31 |
| 11S | Torretta 2 | 8.638 | 0,1 | 864 | 864 | | 7.571 | 6.479 | 1.067 | 691 | 173 | 864 | 21 | 15 |
| 12S | Vernavola | 289.153 | 0,1 | 28.915 | 28.200 | | 263.573 | 216.865 | 31.865 | 23.132 | 5.783 | 28.915 | 701 | 514 |
| 13S | Cascina Scova (A) | 66.814 | 0,1 | 6.681 | | 6.681 | 66.814 | 50.111 | | 5.345 | 1.336 | 6.681 | 162 | 119 |
| 14S | Cascina Fubina | 27.918 | 0,1 | 2.792 | 2.792 | | 23.564 | 20.939 | 4.354 | 2.234 | 558 | 2.792 | 68 | 50 |
| 16S | Borgo Ticino 2 | 60.734 | 0,1 | 6.073 | 3.315 | 2.758 | 57.334 | 45.551 | 3.400 | 4.859 | 1.215 | 6.073 | 147 | 108 |
| 17S | V.le Savoldi (Cimitero) | 48.705 | 0,1 | 4.871 | 4.871 | | 44.698 | 36.529 | 4.007 | 3.896 | 974 | 4.871 | 118 | 87 |
| 18S | via Fossarmato | 17.434 | 0,1 | 1.743 | 1.743 | | 11.717 | 13.076 | 5.717 | 1.395 | 349 | 1.743 | 42 | 31 |
| 19S | via Sora | 25.085 | 0,1 | 2.509 | 2.509 | | 21.437 | 18.814 | 6.271 | 2.007 | 502 | 2.509 | 61 | 45 |
| 21S | Fossarmato ovest | 11.633 | 0,1 | 1.163 | 1.163 | | 14.103 | 8.725 | 3.438 | 930 | 233 | 1.163 | 28 | 21 |
| 22S | via Mirabello | 51.270 | 0,1 | 5.127 | 5.127 | | 38.453 | 38.453 | 12.817 | 3.845 | 1.282 | 5.127 | 117 | 85 |
| 24S | Via Marchesi | 23.926 | 0,1 | 2.393 | 2.393 | | 15.276 | 17.945 | 3.800 | 1.794 | 598 | 2.393 | 54 | 40 |
| | TOTALE | 1.201.117 | | 120.112 | 89.603 | 29.795 | 1.084.143 | 900.838 | 129.960 | 95.713 | 24.398 | 120.112 | 2.900 | 2.127 |

Note

(A) Le utilizzazioni edificatorie sono realizzabili all'interno di altre aree di trasformazione alle condizioni specificate dalle NTA.

(B) Le utilizzazioni edificatorie sono finalizzate alle attività della Fondazione Cambieri

(C) La slp insediabile è integrata da parte della slp generata dall'area di trasformazione n.12 Scotti

(D) Ai sensi dei disposti dell'art. 36 comma 2 la concentrazione dell'edificato puo' essere espansa fino ad un massimo del 25% della ST,e le cessioni ridotte fino ad un minimo del 75%

(E) I dati riportati fanno riferimento ai dati progettuali delle schede normative

| Tab. D | | | | | | | | |
|--|------------------|----------------------|------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Pavia PRG. Quantità di aree a servizi nelle aree di trasformazione, di riqualificazione esterna e di trasformazione per servizi | | | | | | | | |
| | (a) St | (b) Aree Espropriate | (c) Aree cedute | (d) Viabilità | (e) Fasce e zone F | (f = b+c-d-e) Totale standard | (g) Standard per att. e SP | (f-g) Cessioni nette |
| Aree di trasformazione | 429.669 | 0 | 277.106 | 83.113 | 0 | 193.993 | 80.859 | 113.134 |
| Aree di riqualificazione esterna | 602.497 | 0 | 326.388 | 67.424 | 0 | 258.964 | 25.346 | 233.618 |
| Aree a trasformazione per servizi (normate da schede) | 1.201.117 | 600.559 | 542.071 | 159.752 | 101.665 | 881.213 | 12.199 | 869.014 |
| Aree di trasformazione per servizi (non normate da schede) | 252.174 | 126.087 | 94.565 | 0 | 0 | 220.652 | 2.522 | 218.130 |
| TOTALE | 2.485.457 | 726646 | 1.240.130 | 310.289 | 101665 | 1.554.822 | 120.926 | 1.433.896 |

1. *Aree a servizi esistenti e confermate*
2. *Nuove aree a servizi, voce composta da:*
 - a) *Nuove aree vincolate a servizi (vincolo “secco”)*
 - b) *Nuove aree a vincolate a servizi - Aree da trasformare per servizi normate da schede*
 - c) *Nuove aree a servizi vincolate a - Aree da trasformare per servizi non normate da schede*
 - d) *Nuove aree a servizi dalle Aree di trasformazione*
 - e) *Nuove aree a servizi dalle Aree di riqualificazione esterna*

Per quanto riguarda la dotazione di aree relative alla Zona F il soddisfacimento dei fabbisogni di Piano avviene solo attraverso le aree esistenti e nuove aree vincolate a tali usi (istruzione superiore, parchi territoriali, servizi sanitari, uffici pubblici e altre attrezzature di interesse generale).

La dimostrazione puntuale dei computi delle aree a servizi è contenuta nell'apposito elaborato *Allegato tecnico n.2: “Computo delle aree a servizi ”*, composto da una tavola in scala 1:5.000 in quattro fogli e da un fascicolo che contiene, foglio per foglio, la puntuale individuazione di ogni area a servizi, la sua descrizione, ed il computo della sua misura. Le aree sono suddivise per generi di servizio, distinguendo i servizi urbani, che concorrono al soddisfacimento del fabbisogno urbano (min 26,5 mq/ab.), ed i servizi generali, di cui solo un parte concorre a soddisfare il fabbisogno di Attrezzature di interesse generale (Zona F, min 17,5 mq/ab.).

Di seguito vengono indicati in dettaglio i riferimenti per la comprensione della verifica degli standard urbani, con riferimento ad ogni singola voce.

Ai fini della lettura dei dati e della loro costruzione si deve preliminarmente tener conto che nell'Allegato Tecnico le aree a servizi sono misurate al netto della viabilità, mentre nelle Tabelle A, B e C allegate a questo paragrafo le aree a standard cedute sono misurate al lordo di essa. Pertanto la differenza per ciascun tipo di area è esattamente costituita dalle aree per la viabilità. Al fine di ottenere poi gli standard urbani bisogna ulteriormente dedurre gli standard relativi ad attività produttive e servizi alle persone. Tutto ciò è sinteticamente mostrato nella Tabella D.

1) Per i servizi esistenti si è aggiornata l'analisi compiuta nel corso del 1996. La tavola citata contiene infatti la riclassificazione (in conferma o in modifica) dei

servizi già presenti, con le relative quantità. I relativi dati sono tratti dal totale della prima colonna dell'Allegato tecnico sopra citato pari a mq. 1.563.418.

2a) Per le nuove aree vincolate a servizi con “vincolo secco” i dati sono tratti dal totale della seconda colonna del citato Allegato tecnico pari a mq. 1.675.676

2b) Per le aree vincolate a servizi e soggette alla norma della “Collaborazione dei cittadini” la nuova formulazione dell'art.36 prevede la cessione gratuita di almeno il 75% dell'area e realizzazione di un indice pari a 0,1 nel restante 25%. Pertanto si deve far riferimento al totale della prima colonna della Tabella C ipotizzando, come già per la stima della capacità insediativa teorica, che il 50% delle aree venga acquisito attraverso le cessioni gratuite, mentre la restante metà venga soggetta ad esproprio. Ciò significa che se per la metà espropriata si deve computare il 50% dell'intera superficie territoriale (600.559 mq.) , per l'altra metà si deve considerare la metà della sola superficie di cessione (542.000 mq.). I dati risultanti possono essere reperiti nella seconda e terza riga della Tabella D. In essa i dati relativi a queste cessioni sono poi depurati delle aree comprese nelle fasce di rispetto non computabili negli standard, pari a 81700 mq., e le aree destinate a zona F pari a 19.965 mq.. Bisogna inoltre dedurre le aree destinate alla viabilità pari a mq. 159.752 nonché le aree a standard relative alle quote di SLP destinata a terziario (servizi alle persone), desumibili dalla settima colonna della Tabella D e pari a 12.199 mq. (100% della metà dei servizi alla persona riportati in Tabella C). Come si evince dalla terza riga della Tabella D , si ottiene così un totale di 869.014 mq. di servizi da cedere.

2c) Analoga procedura si è seguita per le aree da trasformare per servizi non normate da schede, ricordando che le aree di cessione minime sono state portate al 75% a seguito di osservazioni.

Nello specifico si ha una superficie totale di mq. 252.174 di tali aree come si evince dai totali dell'Allegato “ Computo delle aree a servizi”. Si ipotizza che la metà (126.087 mq) venga espropriata e la restante metà venga acquisita per il 75% (126.087mq x 75% = 94.965 mq). A questa seconda quota vanno detratti gli

standard afferenti alle funzioni non residenziali (Servizi alle persone) per un totale di 2.522 mq (pari al 20% della SIp generata dall'indice sulla metà non espropriata). Si ottiene quindi un totale di aree a servizi da cedere di 218.130 mq. , come si evince dalla quarta riga della Tabella D.

2d) Per quanto riguarda le aree a servizi generate dalle Aree di trasformazione si tratta di computare le aree di cessione (si veda il relativo totale in Tabella. A), deducendo poi le aree per la viabilità, nonché il fabbisogno per le attività e per i servizi alle persone, come si evince dalla prima riga della Tabella D. Si tratta di mq 113.134 (pari a 277.243 - 83113 - 69.212 - 20%X 58.235) .

2e) Per quanto riguarda le aree a servizi generate dalle Aree di riqualificazione esterna si tratta di computare le aree di cessione risultanti dalla penultima colonna della Tabella B, deducendo le aree per la viabilità nonché il fabbisogno per le attività e per i servizi alle persone, come si può leggere nella seconda riga della Tabella D. Si tratta di mq. 233.618 (pari a 326.388 – 67.424 – 25346).

I dati risultanti sono quindi i seguenti:

Aree per servizi per il fabbisogno urbano (min. 26,5 mq/ab.)

| | |
|--|--------------------|
| 1. Aree a servizi esistenti e confermate | 1.563.418 |
| 2. Nuove aree a servizi, voce composta da: | 3.109.772 |
| <i>a) Nuove aree vincolate a servizi (vincolo "secco")</i> | <i>(1.675.876)</i> |
| <i>b) Nuove aree vincolate a servizi</i> | |
| <i>soggette al regime della collaborazione</i> | |
| <i>dei cittadini (Aree da trasformare per servizi) normate e non normate</i> | |
| <i>da scheda</i> | <i>(1.087.144)</i> |
| <i>d) Nuove aree a servizi dalle Aree di trasformazione</i> | <i>(113.134)</i> |
| <i>e) Nuove aree a servizi dalle aree di riqualificazione esterna</i> | <i>(233.618)</i> |

Totale aree a servizi del Piano 4.673.190

Tale valore corrisponde a una dotazione di circa 32 mq/abitante di aree a servizi, qualora essa sia calcolata facendo riferimento al numero di vani. A maggior ragione lo standard minimo ai sensi della L.R. 51/75, (26,5 mq/ab) è soddisfatto qualora ci si

riferisca agli abitanti reali del precedente paragrafo, oppure alla somma degli abitanti effettivi più i vani previsti dal Piano, oppure ai disposti dell'art.6 della L.R 1/2001, Si noti anche che la relativa abbondanza dello standard rispetto a quello previsto, come emerge dalla successiva tabella E, è in gran parte dovuto alla scelta contenuta nel Documento di Indirizzi urbanistici per la redazione del Piano approvato dal C.C. (par 4.4) di ampliare il Parco della Vernavola. Tale Parco è peraltro riconosciuto in parte quale area ZB (Riserva Naturale Zoologica-biogenetica) dal PTC del Parco del Ticino, e come tale potrebbe anche configurarsi come Parco Territoriale appartenente alla zona F. La superficie di esso riconosciuta tra i verdi attrezzati previsti ammonta a circa 916.000 mq.

L'abbondanza di dotazione complessiva di standard potrà comunque consentire agevoli redistribuzioni di destinazioni specifiche per far fronte a fabbisogni addizionali che dovessero verificarsi nel periodo di vigenza del Piano.

Si noti che, nell'ipotesi della trasformazione dell'area industriale Necchi si avrebbe un incremento degli abitanti, ma anche il rispettivo incremento delle aree a servizi necessarie a colmare tale fabbisogno aggiuntivo.

Per quanto riguarda la Zona F, come si evince dai totali dell'Allegato Tecnico n.2, la città dispone di 1.352.684 mq di aree esistenti e confermate cui si aggiunge una quota addizionale di Piano pari a 1.445.016 mq, così distribuiti:

| | |
|--|--------------|
| - Istruzione superiore | 23.281 mq |
| - Attrezzature ospedaliere | 246.577 mq |
| - Parchi territoriali | 1.104.000 mq |
| - Altre attrezzature di interesse generale | 71.158 mq |

Totale Zona F prevista 1.445.016 mq

La dotazione complessiva delle aree per Attrezzature di interesse generale è quindi pari a 2.797.700 mq, che, rispetto alla capacità insediativa teorica corrisponde ad una dotazione di poco più di 19 mq/abitante (superiore quindi al minimo di legge).

Le attrezzature universitarie, militari, tecnologiche, ex cimiteriali non sono ovviamente comprese nella presente verifica in quanto tali servizi non rientrano tra quelli sottoposti alla verifica dello standard. Esse ammontano in ogni caso ad un totale di 1.706.314 mq.

Passando infine a considerare più analiticamente i vari tipi di aree a servizi si può verificare agevolmente che, qualora si adotti come parametro di riferimento per gli abitanti previsti la somma degli abitanti alla data di adozione e dei vani (abitanti teorici) previsti (75.800 + 10.046), lo standard della L.R. 51/75 è soddisfatto sia per le attrezzature di interesse comune, che per il verde attrezzato e sportivo, che per i parcheggi. Per questi ultimi il Piano prevede comunque una ulteriore riserva di aree verdi destinabili anche a parcheggio (annotate in azzonamento mediante una p cerchiata), in modo da adattare in maniera più flessibile le future dotazioni al fabbisogno generale ed a quello delle singole zone o quartieri della città.

Rimane sotto lo standard previsto dalla L.R. 51/75 la dotazione specifica per l'istruzione inferiore, pur tenendo conto che una quota significativa degli edifici classificati in azzonamento per istruzione superiore e di natura privata, quantunque attribuiti alle zone F, è in realtà destinata di fatto a scuole materne, asili e scuole medie.

A parte la precedente precisazione, si deve comunque tener conto che tale dotazione risulta decisamente sovrabbondante, a causa delle tendenze demografiche in atto, sia attualmente che rispetto alle previsioni demografiche stimate in sede di Indagini del Piano. Queste evidenziano infatti un calo nell'arco dei prossimi venti anni della popolazione delle classi di età che frequentano la scuola inferiore (v. Indagini pp. 90-105). In ogni caso, posto che gli standard complessivi risultano soddisfatti, ogni eventuale adeguamento della loro destinazione specifica a fabbisogni o necessità sopravvenienti potrà essere effettuata con procedure semplificate ai sensi della L. 1/78, art. 1 e L.R. 70 art. 51.

Ad esempio il Piano indica (v. il par. *Attrezzature di quartiere* della presente Relazione) due possibili localizzazioni addizionali di aree per attrezzature scolastiche nelle due parti della città in cui si prevedono le maggiori espansioni, rispettivamente a Pavia Ovest nell'ambito della Caserma Rossani ora dimessa ed a Pavia Est ai margini del PEEP Vallone.

| Tab. E | | | | | | |
|---|------------------|---------------------------------|------------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Pavia PRG Quantità aree a servizi esistenti e previste suddivise per tipo di servizio | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Tipo di servizio | Esistenti | Previsti (vincolo secco) | Previsti (ATS*) espropriate | Cessioni(**) da trasformazioni e riqualificazioni | Totale esistenti, da previsti e cessioni da trasformazioni e riqualificazioni | Standard ex. L.R. 51 |
| St.urbani (26,5 mq/ab) | | | | | | |
| 1 Attr.di int.comune (a) | 239.690 | 94.570 | - | 25.346 | 359.606 | 343.884 |
| 2 Istruzione inf. (i) | 177.474 | - | - | - | 177.474 | 386.307 |
| 3 Verde (v) | 844.255 | 1.108.840 | 726.646 | 447.632 | 3.127.373 | |
| 4 di cui: zone ZB | 256.800 | 659.200 | - | - | 916.000 | |
| 5 di cui: trasformabile in (p) | - | 34.506 | - | 25.261 | 59.767 | |
| 6 di cui: altri (v) | 587.455 | 241.783 | 726.646 | 422.371 | 1.978.255 | 1.287.255 |
| 7 sport(sp) | 151.853 | 386.801 | - | 210.386 | 749.040 | |
| 8 Totale (v) + (sp) | 996.108 | 1.495.641 | 726.646 | 658.018 | 3.876.413 | 1.287.690 |
| 9 Parcheggi (p) | 149.846 | 85.665 | - | 24.186 | 259.697 | 257.538 |
| 10 Totale standard urbani | 1.563.118 | 1.675.876 | 726.646 | 707.550 | 4.673.190 | |
| St.territ.li (17,5 mq/ab) | | | | | | |
| 11 Istit.e uff.pubbl.(A) | 37.019 | - | - | - | 37.019 | |
| 12 Istr.sup.(IS) | 151.144 | 3.316 | - | 19.965 | 174.425 | |
| 13 Attr.san.e osp.(H) | 328.470 | 246.577 | - | - | 575.047 | |
| 14 Altre attr.int.gen.(AG) | 151.260 | 71.158 | - | - | 222.418 | |
| 15 Parco territoriale(PT) | 684.791 | 1.104.000 | - | - | 1.788.791 | |
| 16 Totale st.terr.(zona F) | 1.352.684 | 1.425.051 | - | 19.965 | 2.797.700 | |
| (*) I dati di questa colonna si riferiscono all'ipotesi che il 50% delle Aree a trasformazione per servizi siano realizzate mediante esproprio. | | | | | | |
| (**) I dati di questa colonna riguardano le Aree di trasformazione, le Aree di riqualificazione e le Aree a trasformazione per servizi per la parte (50%) che si suppone acquisita ai sensi dell'art. 36. | | | | | | |

Allegato

**Analisi, criteri ed effetti delle
controdeduzioni**

Dati generali e classificazione per tipologia e categorie di osservanti

Il presente allegato illustra i criteri utilizzati per l'esame delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Regolatore adottato. Essa contiene anche sintetiche valutazioni statistiche oltre che l'enunciazione dei principi utilizzati nell'analisi sottostante alle proposte.

In questo primo paragrafo si forniscono alcuni dati sintetici e si enunciano alcuni criteri generali di classificazione.

Sono pervenute n. 288 osservazioni entro il termine del 10 aprile 2000, data di scadenza per la presentazione delle osservazioni al Piano Regolatore e n. 98 successivamente a tale data, per un totale di 386 osservazioni presentate.

Esse sono state numerate in base all'ordine di arrivo ovvero secondo la progressione dei numeri di protocollo.

Le categorie di osservanti sono state individuate e associate ad una sigla come segue:

Ass = *Associazioni ed ordini*

EH = *Enti Ospedalieri*

EP = *Enti Pubblici, Università, Istituzioni, Collegi, Fondazioni*

PARR. = *Parrocchie*

SOC. = *Società e Imprese*

PRIV = *Cittadini singoli*

In relazione al tipo di osservazione le osservazioni sono state così catalogate:

GEN = **Osservazioni generali:** che riguardano i criteri generali e di impostazione del Piano Regolatore.

LEG = **Osservazioni alla legenda:** che puntualizzano piccoli errori materiali, di dicitura oppure di corrispondenza tra legenda e tavole grafiche.

EDIF = **Osservazioni agli edifici:** riguardanti il riconoscimento di edifici o parti di edificio in categorie ritenute errate. Esse fanno riferimento talvolta ad errori materiali, talvolta a particolari esigenze del richiedente in merito ad una variazione di destinazione d'uso o modalità di intervento.

AZZ = **Osservazioni all'azzonamento:** contenenti proposte che comportano modifiche cartografiche all'azzonamento del Piano Regolatore o alle destinazioni delle aree interessate.

NORM = **Osservazioni normative:** che propongono la revisione di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

SCHEDE = **Osservazioni alle schede:** riguardanti le aree di trasformazione, aree di riqualificazione esterna, aree di trasformazione per servizi. Le richieste sono relative a modifiche interessanti aree specifiche o alla normativa che le disciplina.

VIAB = **Osservazioni alla viabilità:** contenenti proposte di modifiche puntuali (strade urbane) o riguardanti alcuni tratti del sistema della grande viabilità.

PROP = **Proposte:** quasi mai riferite a casi specifici, non contrastano le decisioni del Piano Regolatore, ma semplicemente offrono spunti di riflessione in specie con riferimento all'attuazione del Piano.

Un'osservazione viene poi riconosciuta come singola se si caratterizza per un contenuto unitario, mentre si definisce multipla quando l'osservante, all'interno di una osservazione presenta più di una richiesta o proposta. Queste ultime possono indifferentemente riguardare un unico argomento scorporato in più segnalazioni, oppure differenti argomenti.

Tabella 1

| OSSERVAZIONI PERVENUTE | | | |
|---|------------------------|-------------------------|---------------|
| CATEGORIE DI OSSERVANTI | Osserv. SINGOLE | Osserv. MULTIPLE | TOTALE |
| ASSOCIAZIONI | 3 | 6 | 9 |
| ENTI OSPEDALIERI | 16 | - | 16 |
| ENTI PUBBLICI, ISTITUZIONI, COLLEGI, FONDAZIONI | 9 | 8 | 17 |
| PARROCCHIE | 5 | 9 | 14 |
| SOCIETA' E IMPRESE | 102 | 7 | 109 |
| CITTADINI SINGOLI | 211 | 10 | 221 |

Come emerge dalla tabella 1 le osservazioni singole sono 344, le multiple 40, che una volta scomposte generano 249 osservazioni. Pertanto complessivamente le osservazioni effettive ammontano a 593.

Considerando le osservazioni per tipo di osservante risulta che le Associazioni hanno presentato complessivamente 102 osservazioni. Di queste il 50% sono indicazioni normative, il 20,6% generali, il 20,6% sulla viabilità, il 3% sulle schede normative, il 0,9% sull'azzonamento, il 3% sugli edifici e il 1,9% sulle proposte.

Gli Enti ospedalieri a loro volta hanno presentato 16 osservazioni, prevalentemente provenienti dall'Ospedale S.Matteo e riguardanti l'azzonamento.

Gli altri Enti pubblici hanno presentato 40 osservazioni: il 50% riguardano l'azzonamento, il 7,5% la viabilità, il 22,5%, la normativa, il 12,5% gli edifici e il 7,5% sulle schede normative.

Sono anche pervenute 28 osservazioni da parte delle Parrocchie: il 71,5% riguardano la normativa, il 10,7% l'azzonamento, il 10,7% gli edifici e il 7,1% la viabilità.

Il 47,7% delle osservazioni sono state presentate da privati. Quelle riguardanti l'azzonamento sono 152 e rappresentano il 53,7%; tra le rimanenti vi è una concentrazione sulle segnalazioni riguardanti la normativa, il 18,7%, e le schede, il 13,8%. Sono presenti anche osservazioni sulla viabilità, sugli edifici e di carattere generale ma non rappresentano che una minima parte, circa il 13,8%.

Infine le Società hanno presentato 124 osservazioni. Un numero consistente è rappresentato da segnalazioni sull'azzonamento. Esse sono infatti 58 e costituiscono il 46,8%. Il 16,9 % riguardano la normativa, il 25% riguardano le schede mentre le altre si dividono equamente tra viabilità, edifici e viabilità .

Se invece si considera l'intero insieme delle osservazioni, a prescindere dalle diverse categorie di osservanti, emerge che la percentuale maggiore riguarda l'azzonamento (244 casi, ovvero il 41% del totale) .Le osservazioni riguardanti le norme tecniche di attuazione sono 159, il 27% sul totale, e derivano prevalentemente dalla scomposizione di osservazioni multiple. Quasi il 4,5% si riferiscono agli edifici, mentre le osservazioni riguardanti le schede costituiscono il 13% e quelle relative alla viabilità il 9,5%. Percentuali inferiori e non degne di nota riguardano i restanti casi, riferiti a legenda, proposte, che si ritrovano soltanto nella scomposizione delle multiple.

Tabella 2

| OSSERVAZIONI SINGOLE | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|------------|
| CATEGORIE DI OSSERVANTI | osservazioni GENERALI (A) | osservazioni LEGENDA (B) | osservazioni EDIFICI (C) | osservazioni AZZONAMENTO (D) | osservazioni NORMATIVA (E) | osservazioni SCHEDE (F) | osservazioni VIABILITA' (G) | PROPOSTE (H) | TOTALE |
| ASSOCIAZIONI | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 3 |
| ENTI OSPEDALIERI | 0 | 0 | 0 | 10 | 5 | 0 | 1 | 0 | 16 |
| ENTI PUBBLICI, ISTITUZIONI, COLLEGI, FONDAZIONI | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 2 | 2 | 0 | 9 |
| PARROCCHIE | 0 | 0 | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| SOCIETA' E IMPRESE | 0 | 0 | 5 | 54 | 18 | 19 | 5 | 1 | 102 |
| CITTADINI SINGOLI | 0 | 0 | 10 | 140 | 17 | 24 | 20 | 0 | 211 |
| TOTALE | 0 | 0 | 17 | 210 | 44 | 46 | 28 | 1 | 346 |

Tabella 3

| SCOMPOSIZIONE OSSERVAZIONI MULTIPLE | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|------------|
| CATEGORIE DI OSSERVANTI | osservazioni GENERALI (A) | osservazioni LEGENDA (B) | osservazioni EDIFICI (C) | osservazioni AZZONAMENTO (D) | osservazioni NORMATIVA (E) | osservazioni SCHEDE (F) | osservazioni VIABILITA' (G) | PROPOSTE (H) | TOTALE |
| ASSOCIAZIONI | 21 | 0 | 3 | 1 | 49 | 2 | 21 | 2 | 99 |
| ENTI PUBBLICI, ISTITUZIONI, COLLEGI, FONDAZIONI | 0 | 0 | 5 | 15 | 9 | 1 | 1 | 0 | 31 |
| PARROCCHIE | 0 | 0 | 1 | 2 | 18 | 0 | 2 | 0 | 23 |
| SOCIETA' E IMPRESE | 0 | 0 | 1 | 5 | 4 | 12 | 2 | 0 | 24 |
| CITTADINI SINGOLI | 6 | 1 | 0 | 12 | 36 | 15 | 2 | 0 | 72 |
| TOTALE | 27 | 1 | 10 | 35 | 116 | 30 | 28 | 2 | 249 |

Presentazione delle controdeduzioni

Questo paragrafo costituisce una guida alla lettura dell'Elaborato **Elenco delle Osservazioni e relative Controdeduzioni al Piano Regolatore adottato**. Esso consiste di 16 colonne in cui per ciascuna osservazione sono definite:

Colonna 1 : numero d'ordine

Colonna 2 : n. di protocollo generale del Comune

Colonna 3 : nome dell'osservante

Colonna 4 : categoria dell'osservante secondo le sigle di cui al precedente paragrafo

Colonna 5 : sintesi dell'oggetto dell'osservazione

Colonna 6 : tipo di osservazione secondo la sigla di cui al precedente paragrafo

Colonna 7 : articolo delle NTA a cui ricondurre l'osservazione (nel caso di osservazioni circa l'azonamento o le schede normative si fa riferimento all'articolo dell'area normativa coinvolta)

Colonna 8 : tavole di azionamento di riferimento (scala 1:2000)

Colonna 9 : vincoli sovraordinati insistenti sull'area o sedime oggetto di osservazione, ovvero:

PAI = vincoli dettati dal Piano dell'assetto idrogeologico dell'Autorità del bacino del Po (A, B, C definiscono la fascia di riferimento)

PTCT = vincoli dettati dal PTC del Piano Lombardo della Valle del Ticino (si tratta di aree non IC, ovvero non di iniziativa comunale)

PTPR = vincoli dettati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (con particolare riferimento all'ambito di valore storico - ambientale Barco – Certosa, o Parco

Visconteo, di cui all'art. 18 delle relative Norme di attuazione)

- Colonna 10 : destinazione d'uso prevista per l'area o sedime oggetto dell'osservazione (le sigle sono definite di seguito)
- Colonna 11 : destinazione d'uso proposta dall'osservazione, nel caso essa riguardi l'azzonamento o le schede normative (le sigle sono definite di seguito)
- Colonna 12 : criterio di accettazione (da *A1* a *A15* come specificato di seguito al par.4)
- Colonna 13 : criterio di rigetto o non accettazione (da *R1* a *R15* come specificato di seguito)
- Colonna 14 : indicazione circa l'eventuale accettazione parziale (*PA*) dell'osservazione. Il numero affiancato alla sigla corrisponde ai criteri più sotto enunciati per l'accettazione. Nel caso in cui l'accettazione parziale dell'osservazione stessa avvenga in via generale attraverso le norme viene usata la sigla *PAN*.
- Colonna 15 : indicazione eventuale di **non controdeducibilità** (*NC*). Si intende non controdeducibile una osservazione che discenda da una non chiara comprensione delle norme o dell'azzonamento del PRG, ovvero che abbia come oggetto materie non di pertinenza dello stesso, ovvero che non metta capo (qualora accolta) a possibili mutamenti delle sue previsioni.
- Colonna 16 : **Motivazioni Particolari** circa motivi o natura dell'accoglimento o del non accoglimento (ove sia stato ritenuto necessario in aggiunta alle indicazioni di cui alle colonne 12 – 15)

Qui di seguito si riportano le sigle delle abbreviazioni relative all'azzonamento utilizzate in particolare nelle colonne 10 e 11.

Categorie di azionamento

| | |
|-------------|---|
| <i>AA</i> | = Altre attrezzature di interesse comune |
| <i>AAE</i> | = Aree per le attività esistenti |
| <i>AAF</i> | = Aree di antica formazione |
| <i>AAIC</i> | = Altre attrezzature di interesse comune |
| <i>AAM</i> | = Aree per attività miste esistenti |
| <i>AANI</i> | = Aree per attività di nuovo impianto |
| <i>AAP</i> | = Altre aree private |
| <i>AAT</i> | = Aree per attrezzature terziarie |
| <i>AC</i> | = Aree consolidate (categoria generica) |
| <i>AF</i> | = Aree Ferroviarie |
| <i>AFIR</i> | = Aree per fabbricati isolati e raggruppati |
| <i>AIP</i> | = Aree di impianto storico |
| <i>AP</i> | = Aree del Parco Visconteo |
| <i>AR</i> | = Aree da riqualificare |
| <i>ARE</i> | = Aree di riqualificazione esterna |
| <i>AT</i> | = Aree di trasformazione |
| <i>ATS</i> | = Aree di trasformazione per servizi |
| <i>AV</i> | = Aree per viabilità |
| <i>AVCI</i> | = Aree a ville e casette isolate |
| <i>AVP</i> | = Aree a ville con parco |
| <i>CASC</i> | = Cascine urbanizzate |
| <i>CU</i> | = Collegio Universitario |
| <i>E1</i> | = Aree agricole E1 |
| <i>E2</i> | = Aree agricole E2 |
| <i>E3</i> | = Aree agricole E3 |
| <i>E4</i> | = Aree di interesse botanico forestale |
| <i>E5</i> | = Aree della riserva naturale perifluviale |
| <i>H</i> | = Aree Ospedaliere |
| <i>I</i> | = Istruzione Inferiore |
| <i>IS</i> | = Istruzione Superiore |
| <i>P</i> | = Parcheggi |
| <i>RES</i> | = Residenziale (proposta generica) |
| <i>SERV</i> | = Servizi (proposta generica) |
| <i>SP</i> | = Attrezzature sportive |

T = *Parco Tecnologico*
U = *Aree universitarie*
V = *Parchi e verde attrezzato*
VP = *Verde pertinenziale*

Criteri per l'accettazione o il rigetto delle osservazioni

I criteri adottati per le controdeduzioni si ispirano all'obiettivo generale di facilitare l'attuazione del Piano nel rispetto di principi ordinatori della sua versione adottata dal C.C. con delibera n° 80 del 14/12/1999. A tal fine l'apporto collaborativo degli osservanti è stato ovviamente fondamentale per i seguenti ordini di motivi:

- a) una maggiore conoscenza di dettaglio degli stati di fatto soprattutto con riferimento alla loro evoluzione successiva alle analisi preliminari ed ai rilievi effettuati nel 1995 e 1996.
- b) una maggiore sensibilità rispetto a necessità di adeguamento funzionale nonché di modesto ampliamento delle funzioni residenziali e produttive entro ai margini dell'edificato già consolidato, di fruizione dei servizi e delle infrastrutture, di semplificazioni procedurale o chiarezza normativa.
- c) una specifica attenzione a problemi di chiarezza e applicabilità dell'impianto normativo del Piano.

Di rilievo sono state anche le osservazioni meritevoli di considerazione in quanto volte a favorire insediamento o ampliamento delle attività produttive; oppure a favorire l'attuazione o la fruizione di aree e attrezzature di servizio ; oppure ancora a suggerire modifiche della viabilità senza alterarne l'impianto fondamentale.

Al contrario numerose osservazioni sono state valutate non accoglibili in quanto ritenute tali da mettere in discussione i principi fondativi del Piano sotto il profilo dell'organizzazione generale del territorio, dell'infrastrutturazione della città (soprattutto viabilistica) o dei fondamenti delle Norme.

Altre perché in contrasto con i vincoli di Piani sovraordinati; oppure perché le relative proposte non corrispondevano all'effettivo stato dei luoghi o ai criteri di classificazione del Piano.

Altre osservazioni ancora sono state considerate prive di motivazioni tecniche o derivanti da una non corretta comprensione delle Norme o delle tavole di Piano.

Alla luce di queste premesse generali i criteri adottati per l'accettazione o il rigetto delle osservazioni sono stati classificati, come di seguito specificato, mediante sigle da A1 a A15 (o da PA1 a PA15 nel caso di accettazione parziale) nonché da R1 a R15.

Osservazioni accettate

- A1- accettata in quanto l'osservazione prodotta costituisce chiarimento e miglior specificazione delle definizioni, delle destinazioni d'uso, nonché delle modalità di intervento.
- A2- accettata in quanto i rilievi prodotti portano ad una migliore attuazione del PRG, nel rispetto dei criteri informativi
- A3- accettata in quanto dalle verifiche effettuate risultano corrette le osservazioni e i rilievi circa la nuova classificazione dell'edificio o dell'area normativa, anche a seguito di puntualizzazioni circa il rilievo dello stato di fatto
- A4- accettata in quanto favorisce l'adeguamento funzionale in termini di parcheggi pertinenziali ad alloggi o insediamenti esistenti
- A5- accettata in quanto tendente a risolvere problemi di edificabilità e trasformazione edilizia in lotti interclusi o contigui a sedimi già edificati all'interno del perimetro urbano
- A6- accettata in quanto trattasi di marginali ampliamenti ai perimetri delle aree consolidate, che non comportino difficoltà attuative, con specifico riferimento a pertinenze di immobili esistenti
- A7- accettata la riclassificazione di area da verde pertinenziale a area consolidata in quanto trattasi di lotti autonomi e indipendenti da lotti già edificati
- A8- accettata in quanto tendente a favorire l'insediamento di attività produttive o l'ampliamento di attività esistenti
- A9- accettata in quanto l'osservazione prodotta tende a migliorare la fruizione delle aree a servizi e della viabilità

- A10-* accettata in quanto l'area a servizi si reputa idonea per consistenza e localizzazione ad essere riclassificata come area di trasformazione per servizi (ATS)
- A11-* accettata in quanto le proposte integrative e migliorative non alterano l'impianto generale d'infrastrutturazione previsto dal piano
- A12-* accettata in quanto le soluzioni viabilistiche proposte risolvono storici vincoli di accessibilità e di interconnessione tra i quartieri
- A13-* accettata in quanto le soluzioni proposte tendono a migliorare, con specifico riferimento alle attrezzature d'interesse generale (Università, Ospedali, Collegi universitari, Istituzioni...), le possibilità attuative delle previsioni del piano
- A14-* accettata in quanto volta ad emendare errori materiali e cartografici
- A15-* accettata in adeguamento ai disposti di leggi o a piani di settore sovraordinati.

Osservazioni non accettate

- R1-* non accettata in quanto in contrasto con i principi fondativi del PRG, quanto ad organizzazione del territorio, così come risulta dalla relazione illustrativa e dalla norma di attuazione
- R2-* non accettata in quanto le integrazioni richieste sono di competenza di leggi regionali e nazionali o in contrasto con le stesse
- R3-* non accettata in quanto priva di motivazione sotto il profilo tecnico
- R4-* non accettata in quanto gli indici e le percentuali di slp da attribuire alle diverse destinazioni d'uso previsti dal PRG non necessitano di integrazioni o di modifiche
- R5-* non accettata in quanto le proposte sono in contrasto con vincoli sovraordinati del Parco del Ticino, del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano dell'Autorità di Bacino del Po.

- R6-* non accettata in quanto ritenuta impropria la richiesta di riclassificazione di aree libere in aree consolidate, per definizione già edificate
- R7-* non accettata in quanto, da opportune verifiche, risulta che la proposta di riclassificazione di aree per attività esistenti in aree per attività miste, o altre destinazioni, non è supportata dall'effettivo stato di dismissione delle attività
- R8a-* non accettata in quanto i rilievi prodotti non portano a migliorare, o addirittura impediscono, l'attuazione in quanto in contrasto con i criteri informativi del PRG circa le modalità di trasformazione con particolare riferimento a dimensione, struttura territoriale e localizzazione delle aree individuate dall'azzonamento e dalle schede normative
- R8b-* non accettata in quanto i rilievi prodotti non portano a migliorare, o addirittura impediscono, l'attuazione in quanto in contrasto con i criteri informativi del PRG circa le modalità di trasformazione con particolare riferimento alle prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso
- R9-* non accettata in quanto le proposte integrative alterano l'impianto generale dell'infrastrutturazione prevista dal piano
- R10-* non accettata in quanto il servizio proposto contribuisce a incrementare la consistenza delle aree a servizi, già in eccesso rispetto agli standard di legge
- R11-* non accettata in quanto le integrazioni richieste sono di inutile specificazione e già contenute in altri articoli della Normativa
- R12-* non controdeducibile poiché l'osservazione deriva da una non corretta comprensione delle Norme Tecniche o delle tavole di PRG
- R13-* non accettata in quanto l'azzonamento e la classificazione proposta non corrispondono allo stato effettivo dell'area oggetto di osservazione
- R14-* non accettata in quanto la destinazione proposta non corrisponde alla classificazione delle aree normative così come definite dal Piano adottato
- R15-* non accettata la riclassificazione da verde pertinenziale ad area edificabile in quanto non si tratta di sedime autonomo e indipendente

Analisi delle accettazioni per particolari categorie

La tabella 4 evidenzia in dettaglio il grado di accettazione delle osservazioni misurato dalla loro percentuale sul totale.

Come si può facilmente osservare tale grado è piuttosto elevato, poiché raggiunge il 65% per le osservazioni alla normativa ed il 26% per le altre. A questo va aggiunto che le osservazioni parzialmente accettate ammontano a quasi il 14 % per le prime e a circa il 29 % per le seconde. Ciò consegue dalla natura collaborativa di molte osservazioni, nel senso che il loro contenuto (e la conseguente accettazione) si è dimostrata capace di apportare effettivi miglioramenti al Piano mantenendosi all'interno dei suoi principi ispiratori fondamentali.

Tabella 4

| OSSERVAZIONI ACCETTATE E RIFIutate PER PRINCIPALI TIPI | | | | | | |
|--|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|
| | NORMATIVE | | ALTRE | | TOTALE | |
| | N. | % | N. | % | N. | % |
| ACCETTATE | 104 | 65,00 | 115 | 26,44 | 219 | 36,81 |
| PARZIALMENTE ACCETTATE | 22 | 13,75 | 128 | 29,43 | 150 | 25,21 |
| RIFIUTATE | 25 | 15,63 | 143 | 32,87 | 168 | 28,24 |
| NON CONTRODEDUCIBILI | 9 | 5,63 | 49 | 11,26 | 58 | 9,75 |
| TOTALE | 160 | 100,00 | 435 | 100,00 | 595 | 100,00 |

In particolare poi, nel caso delle accettazioni parziali, si è trattato di ricondurre le esigenze ed i rilievi espressi (riconosciuti come meritevoli di considerazione) all'interno di tali principi a fronte di una formulazione delle osservazioni non completamente inquadrabili in essi. Esempi tipici di questa fattispecie sono costituiti da proposte di edificabilità generica (non formulata con riferimento alle categorie normative delle NTA adottate), oppure di richieste compatibili solo in parte, oppure soddisfacibili in via generale senza modificare l'azzoneamento (caso PAN).

Passando ora ad un esame più analitico delle accettazioni o dei rifiuti, rileviamo preliminarmente come, con riferimento alle osservazioni relative alla normativa, la

quasi totalità dei casi sia riconducibile ai criteri A1 (o PA1) ed R1, sicchè risulta superfluo riportare statistiche più dettagliate.

Quanto al merito degli accoglimenti di osservazioni relative alle NTA si rinvia al testo delle Norme controdedotte, limitandoci a rilevare che in generale si è trattato di accettare contributi tendenti sia a migliorare la comprensione e l'applicazione delle norme, che a risolvere in via generale problemi di piccoli ampliamenti e adeguamenti funzionali, di edificabilità in lotti liberi.

Con riferimento al primo caso merita evidenziare la rilevante riformulazione dell'art.6 delle NTA relativo alle procedure di attuazione in specie per le aree normate da schede a seguito di osservazioni degli ordini professionali e singoli professionisti.

Con riferimento al secondo caso si evidenziano:

- piccoli ampliamenti per ragioni funzionali (ad es. art.13 c.3, art.16 c.4bis, art.30 c.2bis, art.32 c.3bis);
- maggiori possibilità per parcheggi pubblici, privati e pertinenziali (ad es. art.12 c.15 bis, art.13 c.7, art.14 c.6, art.15 cc. 9 e 12;
- l'innalzamento dell'indice dei lotti liberi in aree consolidate o riconoscimento di edificabilità di lotti liberi in Aree di antica formazione e Aree da riqualificare (v. art.13 c.7, art.14 c.6,art.15 cc.7 e10).

Di particolare rilievo, infine, si segnala la riformulazione dell'art.36. Tale riformulazione è stata introdotta a seguito della sentenza n. 179/99 della Corte Costituzionale che prevede indennizzi a fronte di reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio. La previsione di un indice edificatorio sulle aree a servizi, congiuntamente al riconoscimento al privato della possibilità di realizzare il servizio anche su area privata, pone infatti rimedio in via generale alla necessità di tali indennizzi.

Tale previsione in particolare è stata estesa a tutte le aree a verde, con esclusione di quelle tutelate da vincolo paesistico-ambientale o dell'Autorità di bacino, o ricadenti in fasce di rispetto, ancorchè non regolate da schede normative.

Se si analizzano invece le accettazioni (totali o parziali) delle altre osservazioni (azzonamento, schede, edifici, ecc.) per categorie delle osservazioni al netto di quelle concernenti le norme emerge con chiarezza quanto segue :

- a) In assoluto il criterio A3 (o PA3) è quello che presenta il maggior numero di casi. Si tratta, come visto più sopra, di osservazioni contenenti rilievi giudicati corretti. Esempi tipici riguardano proposte di inserimento tra aree consolidate (art. 15) di aree già produttive ma dismesse, per le quali è apparso non appropriato prevedere trasformazioni in aree produttive miste, sia per la loro piccola dimensione che per il contesto di contorno. Oppure di riconoscimento di stati di fatto rilevati in modo parziale, che comporta il passaggio da un tipo all'altro di aree consolidate o di aree a servizi, o anche di marginali passaggi da servizi ad aree consolidate (o da verde pubblico o verde privato). Nel complesso l'incidenza sulle dotazioni di standard o le conseguenze sulla capacità insediativa sono del tutto trascurabili.
- b) Seguono come ordine di grandezza le accettazioni totali o parziali riconducibili al criterio A2. In questo caso si tratta soprattutto di riconoscimento di rilievi tali da facilitare l'attuazione del PRG.

Nella maggior parte delle situazioni l'accettazione riguarda le schede normative ed in particolare la precisazione in esse della natura non vincolante di talune prescrizioni quali la concentrazione dell'edificato, il tracciato della viabilità interna al comparto, l'ammissibilità di alcune specifiche destinazioni d'uso entro le categorie generali previste (residenziale – attività – mix).

In alcuni casi è stata riconosciuta (in tutto o in parte) alle aree in oggetto la natura di Aree di riqualificazione esterna sia per la loro posizione territoriale, che per le opportunità che la trasformazione offre, attraverso le cessioni per funzioni pubbliche, per una migliore attuazione degli obiettivi del piano nell'ambito territoriale considerato.

- c) Le categorie da A8 ad A11 (e da PA8 a PA11) presentano un grado di accettazione ancora rilevante, anche se percentualmente inferiori alle precedenti. Si tratta in particolare di riconoscimenti volti a favorire le attività produttive sia in termini di ampliamento dell'esistente che di maggiori dotazioni per il futuro,

conformemente all'obiettivo generale di favorire l'insediamento di attività economiche (A8). Per il resto si tratta di accettazioni inerenti alla modifica della categoria di servizio (A9), oppure ancora a marginali ritocchi sulle aree per la viabilità (A11).

- d) Ancora una percentuale rilevante di accettazioni è finalizzata a porre rimedio a errori materiali o cartografici (A14).
- e) Si evidenzia anche che una elevata percentuale (30% circa) di osservazioni parzialmente accettate risolvono in via generale, ovvero attraverso modeste integrazioni delle norme, i rilievi posti (PAN). In particolare si tratta di tutti i casi di piccoli ampliamenti una tantum per adeguamenti funzionali e di Riconoscimenti di edificabilità in lotti liberi o saturi delle aree consolidate. Parte dei casi ricadenti sotto questo criterio sono anche da attribuirsi alle conseguenze delle riformulazioni dell'art. 36 delle NTA di cui si è detto più sopra (in particolare si tratta di casi in cui non è stato necessario modificare l'azzonamento).
- f) Va segnalato infine come rilevante la categoria di accettazione A10 (o PA10) che attiene alla classificazione di sedimi quali Aree a trasformazione per servizi, cui è riconosciuto in via generale un indice 0,1 contro cessione del 75% (minimo) delle aree a seguito della riformulazione dell'art. 36 delle NTA. I casi afferenti al criterio A10 (o PA10) riguardano in particolare situazioni in cui è stato anche modificato l'azzonamento. Nei successivi parr. 6 e 7 viene dimostrato che l'incidenza sulle dotazioni di standard e sulla capacità insediativa degli accoglimenti, di cui a questo punto e al precedente punto e), sono compatibili con gli indirizzi del Consiglio Comunale.

Controdeduzioni relative a schede normative

In questo paragrafo si esaminano in particolare gli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni sulle schede normative o che hanno dato luogo all'inserimento di nuove schede.

Le accettazioni totali o parziali nel caso di osservazioni di schede ammontano a oltre il 60% (34 su 54). In particolare in 17 casi si è trattato di riconoscere l'esigenza prospettata senza modificare la parte cartografica della scheda, ma indebolendo le prescrizioni vincolanti con riferimento alla viabilità e alla concentrazione dell'edificato, o specificando meglio le funzioni e le destinazioni d'uso ammesse.

In 5 casi si è trattato di modeste ridefinizioni di perimetri delle aree normate da schede, soprattutto a seguito di rilievi relativi a parti marginali di esse su cui esistono concessioni in atto o edifici esistenti, oppure relativi a necessità di limitati ampliamenti o adeguamenti funzionali di immobili contigui. Nel caso dell'osservazione della Curatela Interklm (ex area Neca , oss. 195), la proposta di modifiche planivolumetriche è stata solo parzialmente accolta mediante variazioni comunque verificate con la Curatela stessa, e volte, tra l'altro, a rendere ammissibile un'area espositiva (vedi anche il successivo paragrafo al punto 2).

In 3 casi si è riconosciuta una modifica del numero di piani, in 2 casi sono stati riconosciuti piccole modifiche di concentrazione dell'edificato in cartografia. In 2 casi sono state aggiunte prescrizioni su richiesta dell'osservante (oss. 85/3 e 232). In alcuni altri casi si è trattato di limitati stralci dalla superficie territoriali di aree a trasformazione per servizi (oss. 73, 131, 270, 271)

Nel complesso tutte le modifiche sopra indicate non comportano alterazione della capacità insediativa se non in senso riduttivo, ma hanno l'esclusiva funzione di facilitare l'attuazione del Piano.

In senso riduttivo va anche segnalata la cancellazione della piccole aree di trasformazione n. 6 (Naviglio) e 8 (V.Rismondo) nonché dell'area a trasformazione per servizi 20 S (V.Pavesi), a seguito di osservazioni delle proprietà (rispettivamente oss. 362-382, 318 e 221) che segnalavano la preferenza al mantenimento della natura di area produttiva data la presenza di attività in atto.

Al contrario si evidenzia invece l'inserimento della nuova area di trasformazione n. 16 (Fossarmato), che in sede di adozione era genericamente azionata come area per

edilizia pubblica e viene invece normata come Area di trasformazione a seguito di una osservazione dell'ALER (oss. 87).

In senso espansivo si evidenziano poi i seguenti ampliamenti di Aree a trasformazione per servizi normate da schede:

(a) 3S Villa Maria, in parziale accoglimento dell'oss.258 della Fondazione Cambieri-Cadari la quale, ai fini del perseguimento delle finalità statutarie (assistenza agli anziani) proponeva un azzonamento ad area ospedaliera con allegato progetto per la realizzazione di una struttura sanitaria privata di notevoli dimensioni che avrebbe facilitato sotto il profilo economico la realizzazione della struttura assistenziale. Data l'abbondanza di aree e strutture ospedaliere della Città e la difficile accessibilità della zona, si è ritenuto di assecondare l'esigenza prospettata ma semplicemente ampliando la superficie territoriale della scheda;

(b) 6S Cascina Giulia e 19 S V.Sora,in parziale accoglimento dell'oss. 82 e 238, in specie a seguito della proposta della seconda di prevedere a Pavia ovest una strada parallela a V.Chiozzo e Mascherpa, peraltro già prevista dal Piano vigente, ottenendo i relativi terreni mediante le cessioni previste dall'art.36 nelle due aree in oggetto.

Si segnala infine che a seguito di osservazioni inerenti all'azzonamento, caratterizzate da richieste di edificabilità addizionale, si è scelto di riconoscere a dieci piccole aree la natura di Aree di riqualificazione esterna, ed a due ulteriori aree la natura di Area di trasformazione per servizi normata da scheda.

Si tratta dei seguenti casi, ritenuti compatibili sia con le definizioni delle NTA che con la natura fisico-territoriale dei sedimi considerati:

1. Area di riqualificazione esterna L (San Spirito e Gallo, oss. 89), per la quale l'osservante rileva tra l'altro l'approvazione da parte della Sovrintendenza di un progetto volto a recuperare i resti del monumento. L'indice previsto per le Aree di riqualificazione esterna è compatibile con tale recupero, e le cessioni relative integrano la dotazione di aree pubbliche contigue (v. relativa scheda e tab. B).
2. Aree di riqualificazione esterna M (V. Francana, oss. 198); N (V. Montebolone, oss.52); O (Valbona, oss. 340). Si tratta di sedimi a Nord della Strada di gronda Est cui l'estensione dell'art. 36 avrebbe comunque riconosciuto una capacità edificatoria pari ad indice territoriale 0,1 e costituenti parti di proprietà coinvolte dalla realizzazione della Strada di gronda. Nel complesso si tratta di poco più di

24.000 mq, che generano modesta edificabilità ai margini dell'edificato esistente, ma anche oneri che possono concorrere a finanziare parte della strada (v. relative schede e tab. B).

3. Area di riqualificazione esterna Q (Bramante, oss. 49), azzonata nel PRG adottato come parcheggio ai fini di eventuali ampliamenti di quello di interscambio già esistente. L'accoglimento parziale della relativa osservazione da parte della proprietà corrisponde al riconoscimento che tale ampliamento non è necessario, consentendo tuttavia, attraverso le cessioni gratuite, l'acquisizione di aree a verde o a parcheggi a fronte della modesta edificabilità addizionale (v. relativa scheda e tab. B).
4. Area di riqualificazione esterna R (Flarer, oss. 152), azzonata nel Prg adottato quale area a parco e verde attrezzato, cui la modifica dell'art.36 attribuisce comunque un indice 0,1 ed in parte a parcheggio. L'accoglimento parziale dell'osservazione consente di acquisire gratuitamente aree pubbliche incluse quelle del parcheggio previsto. (v. relativa scheda e tab. B).
5. Area di riqualificazione esterna S (Ciapessoni, oss. 138) azzonata nel Prg adottato quale area a parco e verde attrezzato cui la modifica dell'art.36 attribuisce comunque un indice 0,1 . L'accoglimento parziale consente, pur innalzando l'indice a 0,2 , di ottenere cessioni per verde e parcheggi. (v. relativa scheda e tab. B).
6. Area di riqualificazione esterna T (Contigliara, oss. 1-61 e 175-291) azzonata nel prg adottato in parte quale area a parco e verde attrezzato cui la modifica dell'art.36 attribuisce comunque un indice 0,1, ed in parte quali attrezzature di interesse comune. L'accoglimento parziale pur prevedendo un limitato aumento di edificabilità consente l'acquisizione di aree per verde e parcheggi. (v. relativa scheda e tab. B).
7. Area di riqualificazione esterna U (Leona, oss. 117) azzonata nel Prg adottato quale area a trasformazione per servizi cui l'art.36 attribuisce comunque un indice 0,1. L'accoglimento parziale consente un limitato aumento di edificabilità

ma garantisce comunque significative cessioni di aree a verde. (v. relativa scheda e tab. B).

8. Area di riqualificazione esterna V (Borgo Ticino 1, oss. 222 e 386) azionata nel Prg adottato quale area a trasformazione per servizi cui l'art.36 attribuisce comunque un indice 0,1. Considerando il contesto circostante ampiamente edificato si accoglie parzialmente l'osservazione riconoscendo un indice moderatamente superiore, mantenendo tuttavia significative cessioni per verde e parcheggi. (v. relativa scheda e tab. B).
9. Area di trasformazione per servizi 24 (S Marchesi, oss. 84), stralciata da una più ampia area della stessa natura (1S Palasport), in accoglimento della relativa osservazione in cui si rilevava la difficoltà di attuazione a causa della preponderanza nell'ambito originario delle proprietà dell'Ospedale S.Matteo. (v. relativa scheda e tab. C).
10. Area di trasformazione per servizi n 22 S (V. Mirabello, oss. 213). E' stata riconosciuta a fronte di una osservazione che chiede edificabilità ai margini di V. Mirabello e V. Olevano in cambio di cessioni gratuite nel Parco della Vernavola. L'osservazione è stata parzialmente accettata con riferimento alle sole porzioni di proprietà aventi la natura di aree di iniziativa comunale (IC) del PTC del Parco del Ticino. L'edificabilità generata può essere realizzata in loco, ed in continuità con edificazione esistente, anziché essere trasferita al di fuori del Parco Visconteo, ma in cambio di maggiori cessioni atte ad ampliare la parte già pubblica del Parco della Vernavola. (v. relativa scheda e tab. C).

Tenendo anche conto di modifiche minori, in generale in senso riduttivo, delle schede normative del PRG adottato, gli effetti sui totali in termini di superficie territoriale coinvolta e di SLP addizionale di queste controdeduzioni, per quanto significativa è complessivamente modesta come si può evincere dal confronto tra le tabelle A, B e C con le corrispondenti tabelle del PRG adottato.

Osservazioni sulla viabilità' e sulle aree per servizi

Quanto alle osservazioni sulla viabilità sono state accolte totalmente o parzialmente quelle che non modificano l'impianto fondamentale dell'infrastrutturazione della

città prevista dal Piano (criterio A11). Si tratta di poco meno di una ventina di casi relativi a errori materiali o a piccoli tratti di viabilità prevista che nella versione adottata si sovrappongono a pertinenze di sedimi residenziali consolidati e le cui modifiche risultano sostanzialmente irrilevanti. In due casi si è trattato di limitati spostamenti della gronda Sud e del suo innesto sulla SS.35, in un caso di un ridisegno di un tratto di viabilità che connette le aree universitarie del Cravino a quelle ospedaliere del San Matteo (oss. 206), e in un caso della cancellazione di un ramo di viabilità dell'area Scalo che attraversa nel PRG adottato le pertinenze della Questura (oss. 100). E' stato anche lievemente modificato il tracciato della strada del IV ponte, in parziale accoglimento dell'oss. 42/A.

Per i rimanenti casi le osservazioni sono state valutate non accoglibili o non controdeducibili.

Quanto alle osservazioni sulle aree per servizi la maggior parte di esse attengono alla normativa, in specie all'art. 24. Si tratta in molti casi di osservazioni volte a favorire chiarimenti e migliori specificazioni delle norme adottate, tanto che il loro grado di accoglimento risulta molto elevato.

Numerose osservazioni riguardano invece gli indici. In generale è stato confermato l'indice relativo al verde per lo sport, non accogliendo le osservazioni tendenti a modificarlo, mentre nel caso delle rimanenti attrezzature si è operata una distinzione tra aree a servizi già esistenti e aree di nuova urbanizzazione (ovvero relative ai servizi previsti dal Piano).

Nel primo caso numerosi osservanti hanno rilevato che l'indice adottato (i.t.=0,4) risulta insufficiente perché di fatto comporta la completa saturazione delle aree e la difficoltà di effettuare adeguamenti.

L'accoglimento di esse ha comportato la proposta di un indice fondiario (i.f. pari a 0,6) sulla base del presupposto che, trattandosi in genere di aree già urbanizzate, tale indice fosse sufficiente rispetto alle necessità prospettate. Inoltre al comma 11 dell'art. 24 è stata innalzata, partendo dal contenuto di alcune osservazioni, la percentuale di ampliamento *in tantum* per adeguamenti funzionali o a standard di legislazione sovraordinata (in specie in campo sanitario) che è stata innalzata dal 5% al 7,5%.

Per quanto riguarda le nuove aree a servizi non urbanizzate previste dal Piano (escluso il verde attrezzato e per lo sport), si è proposto un indice territoriale ritenendo adeguato un aumento da 0,4 a 0,5 come accoglimento parziale delle diverse osservazioni.

Per quanto riguarda invece gli effetti quantitativi degli accoglimenti di osservazioni di azzonamento su aree a servizi, si rinvia alle pagine successive e relative tabelle, dove si evidenzia come a fronte di una sostanziale stabilità delle quantità di aree a standard, si verificano alcuni spostamenti interni alla dotazione complessiva delle attrezzature di interesse comune, del verde per lo sport e, quanto alle zona F, delle attrezzature sanitarie.

Per contro si verifica una riduzione del verde attrezzato e parchi, ma più dovuto alla riduzione della percentuale di cessione (da 80% a 75%) prevista dalla modifica dell'art. 36 che non ai limitati cambiamenti di destinazione richiesti dagli osservanti. Infine si segnalano alcuni specifici accoglimenti (totali e parziali) su proposta di Enti titolari di grandi servizi per la città.

1. ASM ha richiesto l'ampliamento dell'area per servizi tecnologici a sud della SNIA. Tale osservazione è stata accolta limitatamente alle porzioni interne ai perimetri delle aree IC del PTC del Parco del Ticino (oss. 350).
2. La Camera di Commercio ha osservato che la destinazione a verde sportivo e parcheggi dell'attuale area espositiva, congiuntamente alla previsione di una nuova area espositiva presso l'area industriale di Bivio Vela, inibisce precedenti progetti di espansione dell'esistente; auspicando comunque il reperimento di un'area diversa rispetto a quella prevista dal PRG adottato. Tuttavia tale auspicio non è stato accompagnato da una proposta specifica di localizzazione (oss. 79). A fronte di ciò è stata confermata la scelta di delocalizzare l'attuale area, in considerazione delle opportunità offerte da una sua trasformazione in area sportiva ai margini del Naviglio e del Ticino e del fatto che l'area attuale rientra tra le aree di fascia B del PAI dell'Autorità di Bacino del Po. Peraltro, accogliendo almeno in linea di principio l'auspicio di una diversa indicazione di Piano, si è indicato una possibile altra localizzazione nell'ambito dell'area ex-NECA, dove comunque erano già ammesse aree espositive e dove l'opzione di prossimità al Centro Congressi può essere eventualmente soddisfatta.

3. Il Policlinico S. Matteo in diverse osservazioni ha presentato proposte di edificabilità di alcune proprietà localizzate nell'ambito del Parco Visconteo, in generale non accolte date le scelte di tutela del territorio del Parco stesso contenute nel PRG adottato e nel Piano Paesistico Territoriale Regionale (art. 18, comma 1). Egualmente rigettate le osservazioni n. 159 e 160 richiedenti la specificazione di destinazioni d'uso a supporto dell'attività ospedaliera per le Cascine Cantugno e Contigliara, in quanto superflue rispetto alla norma adottata. E' stata invece accolta l'osservazione richiedente un azionamento omogeneo dell'area H1, rinviando i dettagli circa il verde, parcheggi e viabilità al Piano attuativo previsto dall'art. 24 c. 19; come pure alcune altre proposte di minor rilievo
4. La Fondazione Maugeri ha richiesto omogeneità di trattamento per le aree ospedaliere di sua proprietà rispetto alle aree ospedaliere del Policlinico S. Matteo. Tale osservazione è stata parzialmente accolta, ma adottando un criterio di omogeneità territoriale con le contigue aree universitarie (v. più sotto).
5. L'Università ha proposto limitate modifiche di azionamento per le proprietà in Centro Storico, una miglior definizione delle destinazioni d'uso ammissibili nell'area universitaria, una diversa definizione del perimetro dell'area in zona Cravino. Tali osservazioni sono state in generale accolte mentre non è stata accolta quella in cui si propone di reinserire l'area del Parco Tecnologico in zone universitarie. Quanto all'osservazione 130/A2 in cui si propone di tornare all'indice i.f. =0,6 e alle altezze massime del Piano vigente e di modificarne la previsione di Piano attuativo o studio unitario, prevedendo una apposita scheda normativa proposta dall'Università stessa, si propone quanto segue.
Circa l'indice si è ritenuto più appropriato passare da un indice fondiario ad un indice territoriale (pari a 0,5 come per le rimanenti attrezzature di servizio) ritenuto più corretto in sede di pianificazione di un'area di grande dimensione ed in gran parte ineditata. E' stata poi confermata l'altezza prevista dal PRG vigente.

Quanto al Piano attuativo, pur confermando la previsione dell'art. 24 c. 19, si è aderito alla richiesta di redigere una scheda normativa. Sono state tuttavia operate modifiche rispetto a quella proposta, di intesa con l'Università stessa.

6. I Collegi Universitari hanno presentato osservazioni richiedenti varie modifiche di limitata natura sull'azzonamento che sono state in generale accolte.

E' stata accolta anche l'osservazione del Collegio Borromeo (n. 85/9) di formulare la scheda normativa relativa all'area di via Tosi e di via Pertusati in adeguamento alla relativa variante nel frattempo approvata dalla Regione. Quanto all'osservazione relativa agli Orti Borromaici (n. 85/2) si è ritenuto di regolare la loro trasformazione mediante un progetto ai sensi dell'art. 26 (ambiti di riqualificazione urbana) rinviando ad esso ogni ulteriore dettaglio e mantenendo sostanzialmente l'azzonamento proposto dal PRG adottato.

Confronto tra capacità insediativa ed aree a standard del piano adottato e di quello controdedotto

Le tabelle 5 e 6 consentono di valutare in modo sintetico gli effetti delle controdeduzioni proposte in termini di capacità insediativa addizionale misurata dai vari (abitanti teorici) addizionali, nonché rispetto alla verifica degli standard ai sensi della L.R. 51/77 (come ammesso dall'art. a c.4 della L.R. 1/2001).

Ai fini della valutazione di tali effetti va ricordato anzitutto che il Documento di indirizzi urbanistici per la redazione del PRG, approvato dal Consiglio Comunale, prevedeva al paragrafo 6.1 un incremento di vani collocato nell'intervallo 9.000 – 12.000 vani, soprattutto determinato dall'aumento del numero di vani per abitante.

Tabella 5

| CONFRONTO TRA LA CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PRG CONTRODEDOTTO E QUELLO ADOTTATO | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-------------------|-------------|
| | ADOTTATO | CONTROD. | DIFFERENZA | % |
| AT | 3659 | 3684 | +25 | 2% |
| ARE | 2401 | 2884 | + 483 | 37% |
| ATS | 1453 | 1450 | - 3 | - |
| ATS NNS | 0 | 306 | +306 | 23% |
| LOTTI LIB. | 67 | 575 | +508 | 38% |
| SOPRAEL. | 152 | 152 | -- | -- |
| CASC. | 995 | 995 | -- | -- |
| TOTALE | 8727 | 10046 | +1319 | 100% |
| | | | | |
| NECCHI | 1038 | 1038 | -- | -- |
| | | | | |
| TOTALE | 9765 | 11084 | +1319 | 100% |

Alla luce delle controdeduzioni tale incremento ammonta complessivamente a 10.046 vani contro 8727 previsti dal PRG adottato (nel caso non si considerino gli effetti della rilocalizzazione della Necchi). Si tratta dunque di una maggior previsione pari a circa il 15%, ma comunque compatibile con gli Indirizzi del Consiglio Comunale.

Qualora si considerino anche gli effetti di una eventuale rilocalizzazione della Necchi (ai sensi dell'art. 33 della NTA) si passerebbe da 9765 a 11084 vani, con una maggior previsione di identico valore assoluto ma pari a circa il 13%. Anche in questo caso il limiti previsti dal Documento di Indirizzi del Consiglio Comunale sarebbero rispettati.

Passando ora ad esaminare la composizione interna di tale maggior previsione si può vedere che la percentuale più cospicua è attribuibile ai lotti liberi in aree consolidate, il cui ammontare è dovuto in parte all'innalzamento dell'indice su tali lotti (v. art. 15 c. 7 e c.10), in parte al riconoscimento di lotti liberi edificabili previsti nelle NTA controdedotte all'art. 13 c.7 e 14 c.6 bis, ed in parte al riconoscimento in azzonamento di lotti liberi addizionali in sedimi contigui o interni alle aree consolidate stesse.

Di dimensione pressoché simile è l'ammontare di vani ulteriori dovute alle nuove Aree di riqualificazione esterna (483 ovvero circa il 37% del totale).

Segue l'incremento dovuto alle Aree a trasformazione per servizi non normate da schede, conseguenti alla riformulazione dell'art. 36 delle NTA, cui si è fatto cenno nel precedente par. 4. Si tratta infatti di 306 vani addizionali pari al 23% del totale.

Sono invece quasi trascurabili gli effetti delle controdeduzioni sull'ammontare di vani attribuibili alle Aree di trasformazione ed alle Aree di trasformazione per servizi (normate da schede), poiché in questi casi l'incremento dovuto a nuove schede normative è pressoché compensato da altre modifiche in senso riduttivo rispetto al PRG adottato.

Passando ora ad esaminare gli effetti delle controdeduzioni sulla verifica degli standard si può notare che il totale delle aree a servizi del Piano volte al soddisfacimento del fabbisogno urbano subisce un lievissimo aumento (vedi tabella 8). Altrettanto modestamente cambia la dotazione media per vano (abitante teorico) che passa da 32,4 a circa 32, ma rimanendo comunque ampiamente in eccesso rispetto allo standard per abitante previsto dalla L.R. 51/75.

Come già osservato nel precedente paragrafo 8, tale eccesso di dotazione di standard è ampiamente imputabile alle aree a verde ed in particolare alla presenza tra tali aree di 916.000 mq da attribuirsi al Parco della Vernavola, a seguito delle scelte operate dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Documento di Indirizzi Urbanistici per la redazione del PRG (par. 4.4), in parte perimetrali quale area ZB del PTC del Parco del Ticino e quindi caratterizzabili, anche per la dimensione, come Parco territoriale.

Per il resto le differenze più rilevanti rispetto al PRG adottato consistono in differenze interne ai diversi tipi di servizi; in particolare si rileva un certo incremento dei servizi esistenti ed uno spostamento da aree a verde a "vincolo secco" (non soggetto all'art. 36) ad aree soggette alle possibilità previste dall'art. 36, come conseguenza della riformulazione dello stesso più sopra esposto.

Considerando poi le aree a servizi distinte per tipo di servizio, si può rilevare soprattutto lo spostamento dal verde attrezzato (che diminuisce di 271.156 mq), a favore soprattutto delle aree per attrezzature di interesse comune e a verde sportivo. Con riferimento ai servizi non di natura urbana, invece, la variazione più

significativa consiste nell'aumento delle attrezzature universitarie e ospedaliere a seguito di osservazioni dei relativi Enti.

Tabella 6

| CONFRONTO TRA QUANTITA' DI AREE A SERVIZI PER STANDARD URBANI DEL PRG CONTRODEDOTTO E QUELLO ADOTTATO | | | | |
|--|---------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| | | ADOTTATO | CONTRODED. | DIFFERENZA |
| 1 | AREE A SERVIZI ESISTENTI | 1.454.800 | 1.563.418 | + 108.618 |
| 2 | NUOVE AREE A SERVIZI A VINCOLO SECCO | 1.936.700 | 1.675.876 | - 260.824 |
| 3 | NUOVE AREE A SERVIZI DA ATS (ART. 36) | 922.830 | 1.087.144 | + 164.314 |
| 4 | NUOVE ARE A SERVIZI DA AT (ART. 17) | 111.000 | 113.134 | + 2.134 |
| 5 | NUOVE A SERVIZI DA ARE (ART. 18) | 216.000 | 233.618 | + 17.618 |
| 6 | TOTALE | 4.641.330 | 4.673.190 | + 31860 |
| 6a) | ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | 258.726 | 356.906 | + 98.180 |
| 6b) | ISTRUZIONE INFERIORE | 168.787 | 177.474 | + 8.687 |
| 6c) | VERDE | 3.398.529 | 3.221.073 | - 177.456 |
| 6d) | SPORT | 689.432 | 749.040 | + 59.608 |
| 6e) | PARCHEGGI | 252.975 | 258.697 | + 5.722 |

In conclusione si può affermare che gli effetti delle controdeduzioni al Prg adottato non modificano in modo rilevante ed essenziale le previsioni quantitative dello stesso sia con riferimento alla capacità insediativa che con riferimento alla dotazione di standard urbani.

Circa la prima i vani addizionali si mantengono ampiamente al di sotto dei limiti contenuti negli Indirizzi del Consiglio Comunale; mentre circa i secondi la variazione appare trascurabili sia in assoluto che in rapporto ai vani o agli abitanti previsti.