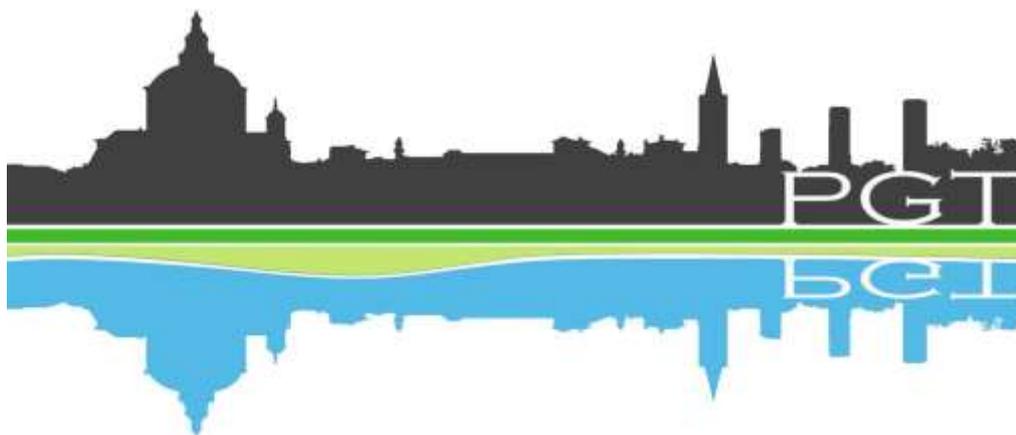




COMUNE DI PAVIA

Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione Territoriale,
Edilizia Privata, Agricoltura, Ecologia e allo Sviluppo Sostenibile



VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 15/7/2013

Variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 27/10/2016

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato C

Schede Attuative

Sindaco	Massimo Depaoli
Assessore	Angelo Gualandi
Segretario Generale	Dott. Carmelo Fontana
Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio	Ing. Pier Benedetto Mezzapelle

GRUPPO DI LAVORO

Ing. Alberto Lanati, Ing. Alessandra Ambroggi, Geom. Angela Consuelo Borlini, Dott.ssa Elisa Brendolise, Arch. Armanda Bruschi, P.I. Massimo Codecasa, Ing. Valentina Dalmanzio, Geom. Massimo Peveri, Arch. Matteo Ricotti, Arch. Sara Rognoni, Geom. Paola Savio, Geom. Valter Ottini,

Con la collaborazione di: Sig.ra Luigia Ferdinandi, Sig.ra Vanda Fortunati, P.I. Maurizio Rossi

Indice

PIANI DI RECUPERO.....	5
PIANI ATTUATIVI PER IL RINNOVAMENTO URBANO	25
PIANI ATTUATIVI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI	33
PIANI ATTUATIVI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO	45
PIANI ATTUATIVI PER IL COMPLETAMENTO DEL PARCO DEI MULINI DELLA VERNAVOLA	51
PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE	55
PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI	63

PIANI DI RECUPERO



Localizzazione	Via Lomonaco n° 12-26
Superficie del comparto	20.000 mq
NTA PdR	art. 11
If (mq/mq)	0,4 mq/mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (convenzionate) non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita.
Densità edilizia	limiti inderogabili di 3 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
H max (piani fuori terra)	6 piani
Parametri e destinazioni per il mix funzionale:	
<i>A) (residenza)</i>	max 50% - fino al 60% in caso di realizzazione di almeno 1 .000 mq di s.l.p. di alloggi ERP
<i>E) (terziario) + C3) (attività artigianale di servizio)</i>	min. 20%
<i>D1.1) (esercizi di vicinato) + D1.2) (medie strutture di vendita inferiori)</i>	max. 15%
Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita	

Destinazioni escluse

C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Descrizione

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

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

La consistenza edilizia al contorno è compatta di altezza compresa tra i 6-13 metri, caratterizzata da un mix di residenza, attrezzature di interesse generale e commerciale-terziario.

Parte dell'area inoltre, lungo Via Lomonaco, è oggi occupata da manufatti utilizzati dalla Comunità Casa del giovane che si occupa di disagio giovanile e di recupero, considerata un importante servizio per la città.



Prescrizioni

Il recupero dell'area dovrà prevedere la demolizione dei muri di cinta esistenti, l'apertura dei fronti urbani e il riutilizzo dei due fabbricati di valore architettonico con impianto a tre navate e murature esterne in mattone a vista.

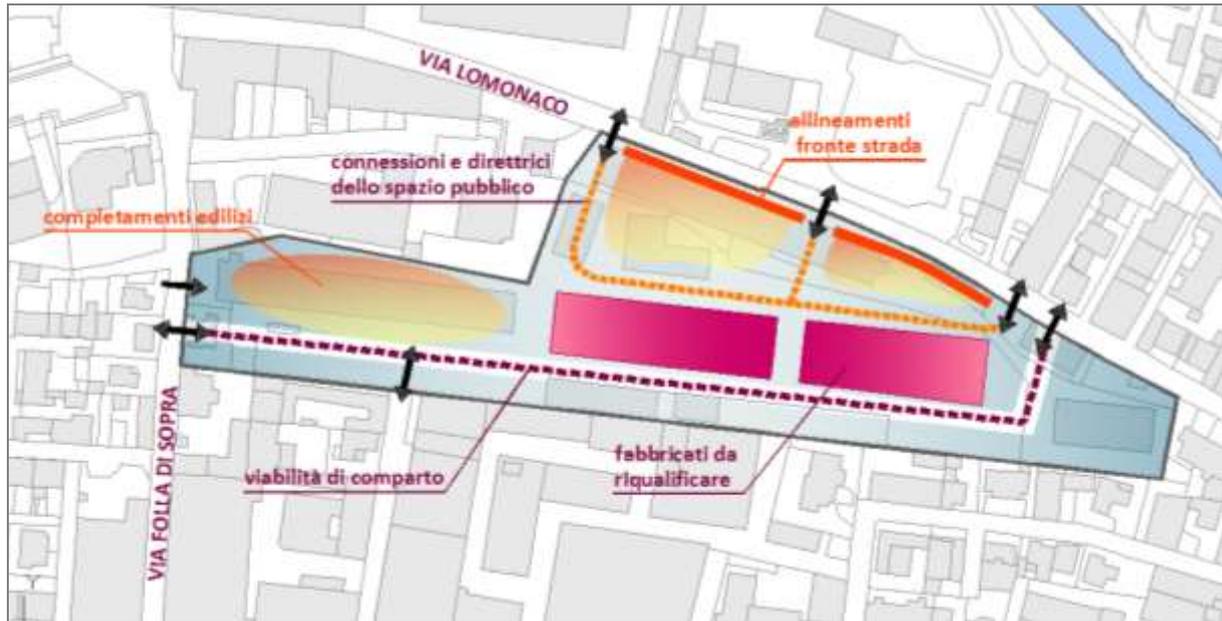
Dovrà essere garantito il mantenimento dei servizi socio assistenziali in essere, alla data di adozione del PGT, provvedendo eventualmente ad una loro ricollocazione all'interno dell'area PR_01, ovvero in aree limitrofe al comparto di via Lomonaco. La convenzione relativa al Piano di recupero dovrà contenere le indicazioni, riguardanti le modalità di spostamento, temporaneo o definitivo, delle attività socio assistenziali in modo che non venga arrecato pregiudizio o nocumento alla continuità del servizio stesso.



Linee guida alla progettazione

Il progetto di recupero dovrà ricomporre in un disegno unitario il comparto anche attraverso il ridisegno degli spazi pubblici e l'inserimento di nuovi edifici e funzioni.

Interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici, dovranno valorizzare i manufatti di valore storico architettonico e i relativi prospetti su via Lomonaco. Dovrà essere previsto un accesso anche da Via Folla di sopra. I nuovi tracciati di attraversamento dell'area e i nuovi spazi pubblici, o asserviti all'uso pubblico, devono garantire le connessioni con la rete dei percorsi esistenti e al sistema ambientale.





Localizzazione	Via Riviera n° 20-24	
Superficie fondiaria	39.000 mq	
Vincoli	area soggetta a vincolo diretto emanato in data 20/01/2011 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali	
NTA PdR	art. 11	
If (mq/mq)	0,4 mq/mq	Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (convenzionate) non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita.
Densità edilizia	limiti inderogabili di 3 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)	
H max (piani fuori terra)	5 piani - fino a 6 piani nella parte sud del comparto	
Parametri e destinazioni per il mix funzionale:		
<i>A) (residenza)</i>		max 50% - fino al 60% in caso di realizzazione di almeno 1.500 mq di s.l.p. di alloggi ERP
<i>E) (terziario) + C3) (attività artigianale di servizio)</i>		min. 20%
<i>D1.1) (esercizi di vicinato) + D1.2) (medie strutture di vendita inferiori)</i>		max. 20%

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Destinazioni escluse C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Descrizione

L'ambito costituito dal comparto militare della Caserma Rossani è collocato lungo la via Riviera, a confine con la linea ferroviaria Milano-Genova, e comprende il nucleo storico dei chiostrini e gli edifici del Monastero di S. Salvatore di grande interesse architettonico; capannoni, magazzini e tettoie nella parte retrostante verso la ferrovia, un'area libera incolta con andamento scosceso.

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

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

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

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

Complesso del Monastero di S. Salvatore

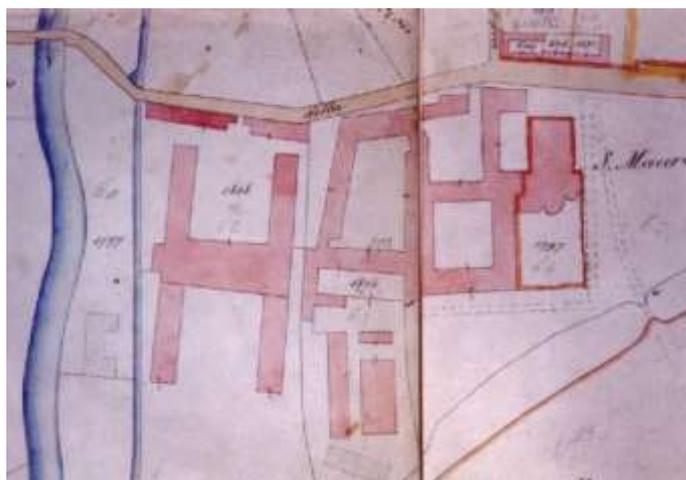
Il complesso, costruito tra il 1458 e il 1511, si articola principalmente attorno a due cortili quadrangolari, sul cui lato orientale si addossa il fianco della chiesa di S. Salvatore. Tra il lato ovest della chiesa e il cortile settentrionale del complesso vi è un piccolo chiostrino.

A ovest del chiostrino principale si aggiunge un corpo trasversale (ex-refettorio). Un ulteriore cortile si apre a ovest della corte settentrionale, delimitata da un edificio antico a nord, e due manufatti, di recente costruzione, disposti a chiuderla longitudinalmente.

La parte meridionale dell'area è occupata da edifici ottocenteschi adibiti ad officine, depositi ed autorimesse. Tutti gli edifici hanno non più di due piani fuori terra ad esclusione del lato occidentale del chiostrino principale che ne ha tre. Il componente ex-refettorio e il corpo più settentrionale hanno un piano cantinato. L'accesso al complesso è dalla piazza antistante la chiesa e dal vicolo meridionale.

Il complesso comprende:

- Il Chiostrino principale
- Il Corpo del refettorio
- Il Corpo nord ovest del cortile Stella
- Il Chiostrino
- Il Rustico nord del cortile nord ovest
- L'Autorimessa



Corpi Santi di Pavia sec. XVIII Mandamento I Pavia - Mappe Teresiane

Prescrizioni

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

Riqualificazione del sagrato della chiesa con realizzazione di almeno 50 posti auto pubblici in un parcheggio all'interno del comparto.

È ammessa l'attuazione per sub ambiti di intervento.

Linee guida alla progettazione

Insistono inoltre sull'area il vincolo di rispetto della fascia ferroviaria oltre alla presenza di vincolo di tipo geologico che pone limitazioni all'edificazione ed in particolare alla realizzazione di piani interrati.

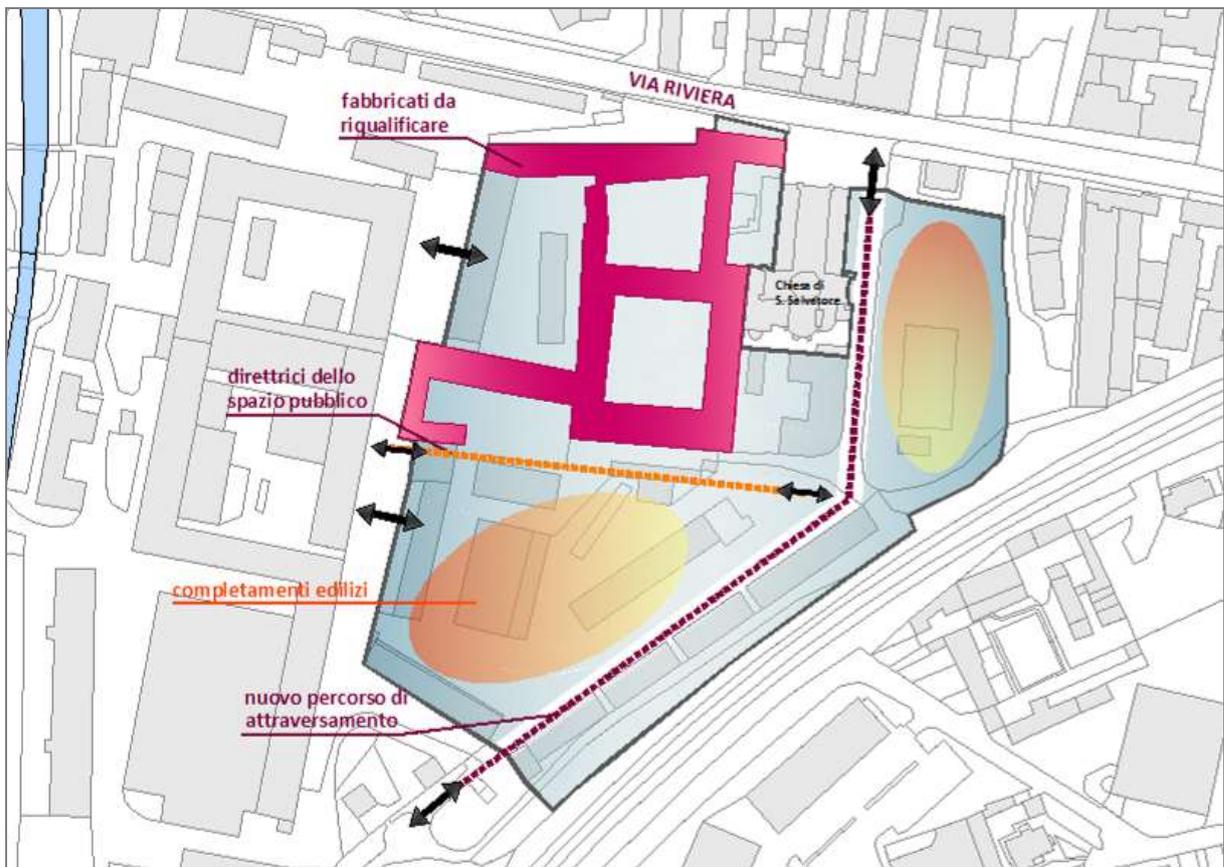
Il progetto di recupero dovrà ricomporre in un disegno unitario il comparto soprattutto attraverso il ridisegno degli spazi pubblici; gli edifici realizzati nella seconda metà del '900 potranno essere demoliti recuperando le volumetrie in nuovi edifici coerenti il tessuto edilizio esistente.

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

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

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

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



MAGAZZINI DI PORTA MILANO E XI FEBBRAIO PR_03



Localizzazione	Viale XI Febbraio n° 18
Superficie del comparto	12.600 mq
Vincoli	area soggetta a vincolo indiretto emanato in data 12/3/1958 dal Ministro Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione e a vincolo diretto emanato in data 20/03/1999 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali
NTA PdR	art. 11
If (mq/mq)	0,4 mq/mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (convenzionate) non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita.
Densità edilizia	limiti inderogabili di 3 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
H max (piani fuori terra)	4 piani. Per le sole costruzioni in aderenza ai fronti ciechi degli edifici prospicienti viale XI Febbraio, altezza in continuità con l'esistente.
Parametri e destinazioni per il mix funzionale:	
<i>A) (residenza)</i>	max 50% - fino al 60% in caso di realizzazione di almeno 1 .500 mq di s.l.p. di alloggi ERP

B) (turistico ricettivo)	min. 20%
E) (terziario) + C3) (attività artigianale di servizio)	min. 20%
D1.1) (esercizi di vicinato) + D1.2) (medie strutture di vendita inferiori)	max. 10%

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Destinazioni escluse C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

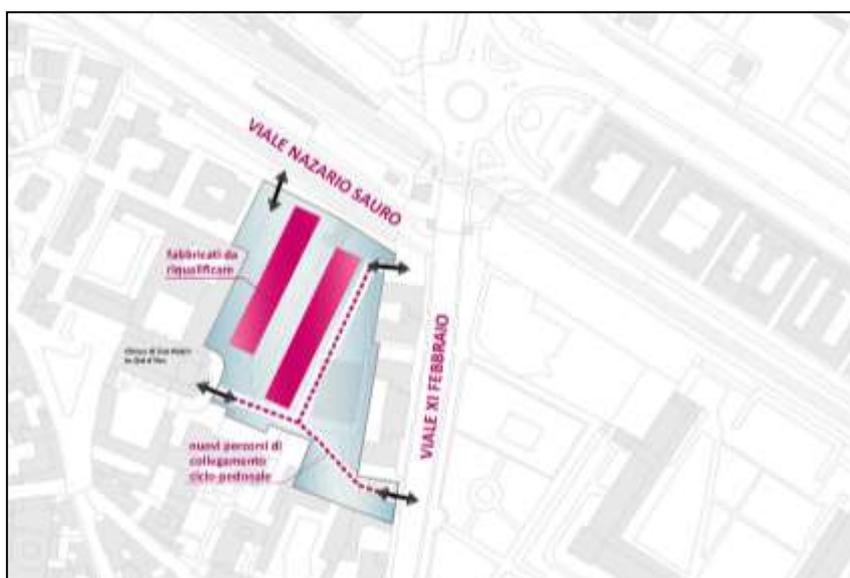
Descrizione

L'area, che si trova nel settore centrale della città, a pochi passi dal Castello e da San Pietro in Ciel d'Oro, e confina con retri e fianchi di edifici ad uso residenziale e con l'ex Convento dei Lateranensi, oggi caserma dei Carabinieri. La consistenza edilizia al contorno, prevalentemente residenziale oltre alla caserma dei Carabinieri ivi adiacente, è compatta e di altezza compresa tra i 8-25 metri.

Si tratta di un'area a pianta irregolare interclusa tra edifici ad uso residenziale e militare all'interno della quale insiste un edificio a capannone dismesso. La posizione dell'area, seppure oggi chiusa in un retro urbano non fruibile, presenta grandi potenzialità in forza della sua posizione centrale, anche in termini di connessione pedonale tra il Castello Visconteo e la basilica di San Pietro in Ciel d'oro. L'importanza ambientale dell'area, dovuta alla sua posizione ed evidenziata dai vincoli posti dalla Soprintendenza, impone che il recupero abbia come fine la tutela della Basilica di San Pietro in Ciel d'Oro, la creazione di un'ampia zona verde e la possibile riutilizzazione dei magazzini militari storici, uno dei quali con pregevole assetto a basilica.

Prescrizioni

Il recupero dell'area dovrà prevedere la demolizione dei muri di cinta esistenti, l'apertura dei fronti urbani, il restauro e il recupero funzionale dei fabbricati di valore storico-architettonico, la destinazione a verde di parte dell'area così da creare una connessione di alto valore ambientale tra il Castello e la Basilica e una continuità di verde pubblico dai giardini del Castello fino al Bastione di Santo Stefano. Obiettivo della nuova edificazione deve essere il recupero della volumetria degli edifici privi di valore architettonico. I nuovi volumi dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza ai frontespizi ciechi degli edifici esistenti lungo Viale XI febbraio.



EX CASERMA DI VIA TASSO PR_04



Localizzazione	Via Alzaia - Via Tasso n° 2
Superficie del comparto	23.550 mq
Vincoli	Ex Magazzini di Porta Cairoli soggetti a vincolo diretto emanato in data 23/10/1997 dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali Archivio Vincoli n. 186
NTA PdR	art. 11
If (mq/mq)	0,4 mq/mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (convenzionate) non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita.
Densità edilizia	limiti inderogabili di 3 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
H max (piani fuori terra)	7 piani.
Aree permeabili	minimo 40% St
Aree verdi	minimo 30% St

Parametri e destinazioni per il mix funzionale:

A) (residenza)	Max. 50% - fino al 60% in caso di realizzazione di almeno 1.000 mq di s.l.p. di alloggi ERP
E) (terziario) + C3) (attività artigianale di servizio)	min. 10%
D1.1) (esercizi di vicinato) + D1.2) (medie strutture di vendita inferiori)	max. 20%

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Destinazioni escluse C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Descrizione

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

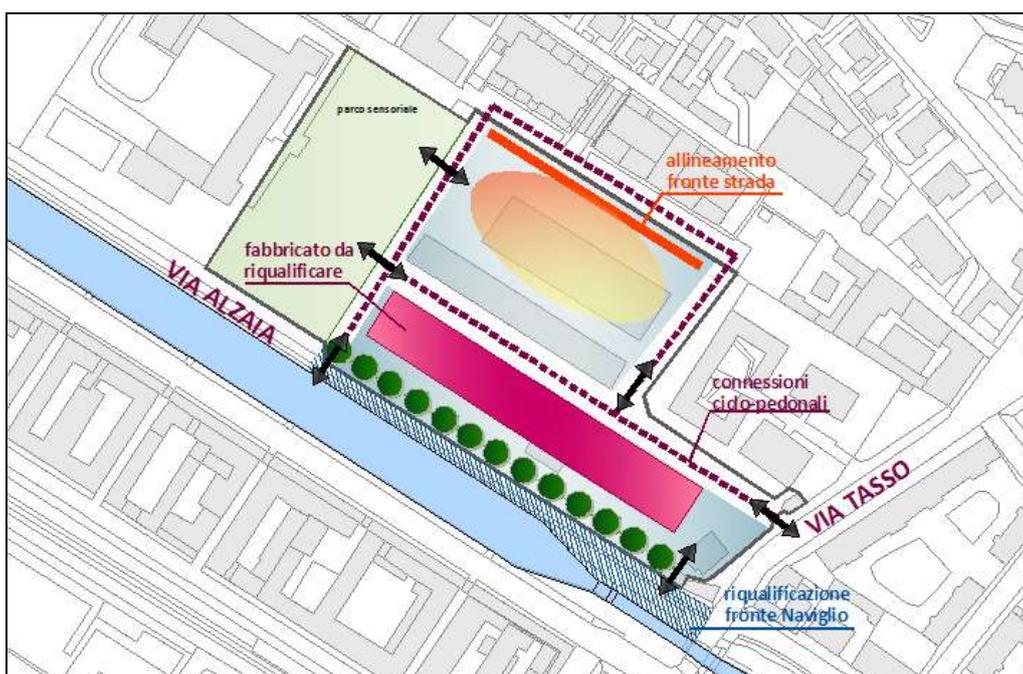
Prescrizioni

Il recupero dell'area dovrà prevedere la demolizione dei muri di cinta esistenti, l'apertura dei fronti urbani mediante percorsi pedonali/ciclabili e la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli ex magazzini di Porta Cairoli soggetti a vincolo diretto di tutela.

Collegamento con il Parco Sensoriale di via Simonetta e sua sistemazione.

Riqualificazione ambientale della strada Alzaia in corrispondenza dell'area d'intervento e creazione di viale alberato.

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





Localizzazione	Via Palestro n° 1-7- Via Maffo Vialli 4
Superficie del comparto	11.257 mq
NTA PdR	art. 11
S.L.P. max	È ammesso il mantenimento della s.l.p. esistente. Ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita saranno conteggiate anche la s.l.p. destinata a funzioni pubbliche o di interesse generale e quelle destinate a residenza convenzionata.
Edifici da recuperare	Le parti dei corpi edilizi situati sulla via Palestro e sulla via Vialli come evidenziato nello schema allegato
H max. (piani fuori terra)	4 piani
Destinazione principale	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di carattere universitario
Parametri e destinazioni per il mix funzionale:	
<i>G) (residenza per studenti)</i>	max. 50%
<i>E) (terziario) + C3) (attività artigianale di servizio) D1.1) (esercizi di vicinato) + D3 (pubblici esercizi s.b.a.)</i>	max. 10%

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Destinazioni escluse A, B, C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

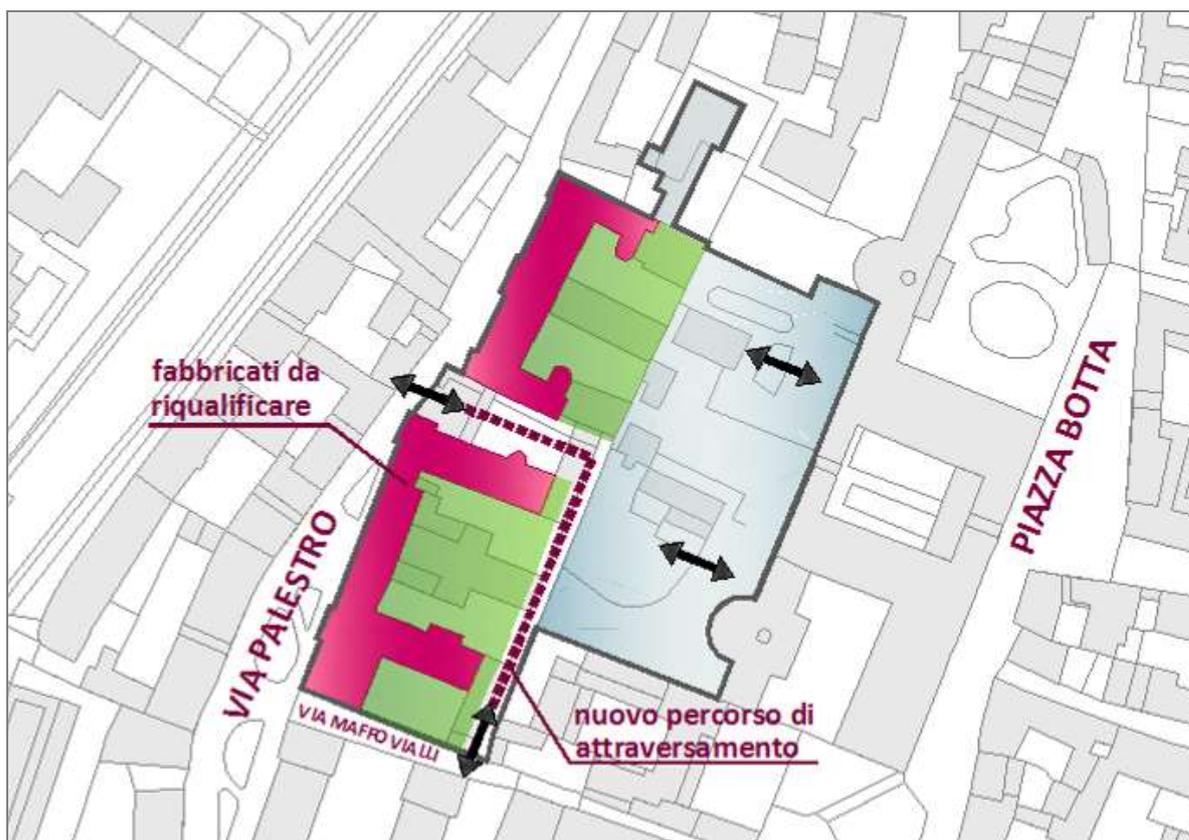
Descrizione

Sede della ex Clinica Mondino, confina a ovest sulla via Palestro, a sud con la via Maffo Viali e a est con il Palazzo Botta. Iniziatore sul principio del Settecento, fu completato alla fine dello stesso secolo e rimaneggiato nel secolo successivo. Apparteneva alla famiglia dei marchesi Botta-Adorno, e costituì la più sontuosa abitazione privata pavese.

Prescrizioni

Il recupero dell'area dovrà prevedere il mantenimento degli edifici situati sulla via Palestro e sulla via Viali. È possibile derogare alla prescrizione del recupero integrale degli edifici predetti su parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Il progetto dovrà valorizzare Palazzo Botta, quale edificio sottoposto a tutela dal Ministero dei Beni Culturali.



BORGO TICINO – VIA DEI MILLE PR_06



Localizzazione Via dei Mille n° 87 e n°102

Superficie del comparto 8.024 mq

NTA PdR art. 11

It (mq/mq) 0,6 mq/mq. I diritti edificatori sono generati dal solo comparto A

Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (convenzionate) non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita.

H max. (comparto A) Non superiore all'altezza degli edifici adiacenti
Nel comparto A è ammessa la sopraelevazione degli edifici fronte strada con allineamento alle linee di gronda degli edifici più alti adiacenti

Funzioni

- *Comparto A* Ammesso il 100% di residenza libera con realizzazione di esercizi di vicinato e/o artigianato di servizio ai piani terra degli edifici su via dei Mille.
- *Comparto B* Attrezzature per il culto, Servizi e Attrezzature di interesse generale.

Destinazioni escluse C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Le destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita.

Descrizione

Sono individuati due comparti A e B. Il comparto A, costituito da edifici di scarso valore architettonico, ospita il vecchio oratorio parrocchiale e gli uffici.

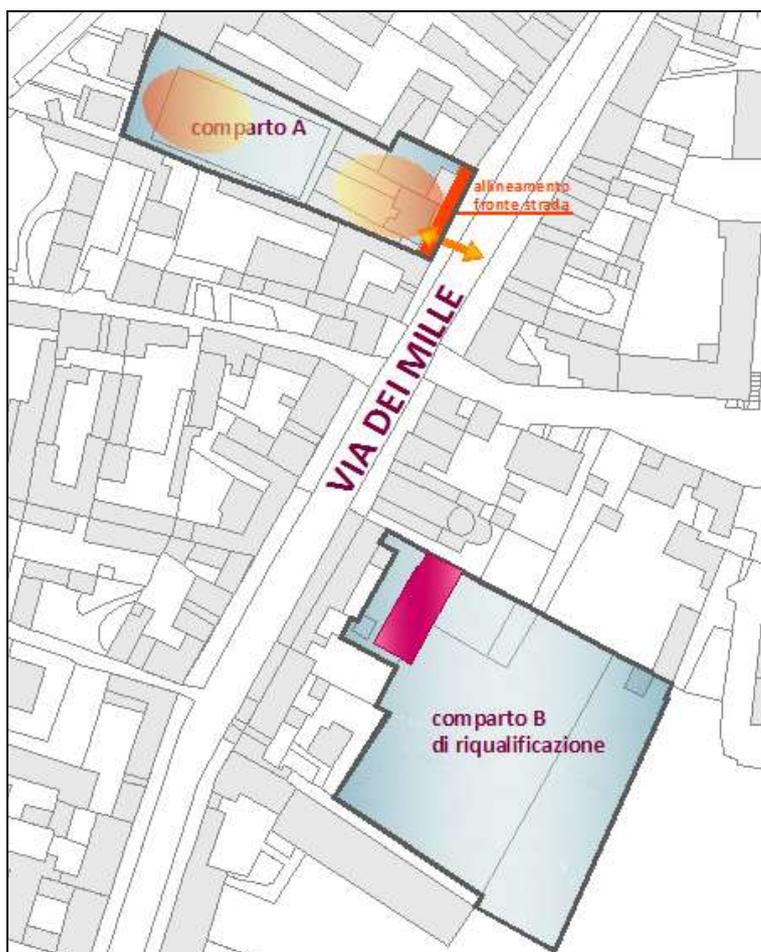
Il comparto B ospita la chiesa di Santa Maria in Betlem, l'ex asilo delle Suore di Carità, la canonica e un edificio residenziale al civico 60 di via dei Mille.

La canonica della Chiesa di Santa Maria in Betlem, inserita negli itinerari di turistico-religiosi della via Francigena, già interessata da lavori di riqualificazione, al primo piano ospita una struttura per l'accoglienza di pellegrini.

Prescrizioni

Il progetto, consentendo nel comparto A la realizzazione di funzioni libere a carattere privato, dovrà garantire il recupero e valorizzazione del comparto B.

Nel comparto B dovrà essere realizzato il potenziamento dei Servizi già presenti, in particolare del centro di aggregazione giovanile e del centro di ospitalità, recuperando l'ex asilo delle suore e degli orti connessi. L'intervento dovrà tener conto del Complesso di Santa Maria nell'ottica di evitare l'occultamento della sua presenza visiva nei confronti della campagna.





Localizzazione Via Porta n° 15

Superficie del comparto 9.910 mq

NTA PdR art.11

H max (piani fuori terra) 3 piani

Parametri e destinazioni per il mix funzionale:

E) (terziario) + C3) (attività artigianale di servizio) min. 20%

D1.1) (esercizi di vicinato) + D1.2) (medie strutture di vendita inferiori) max. 10%

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Destinazioni escluse C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Descrizione

I fabbricati da riqualificare, che divennero proprietà del Comune nel 1879, sono parte dell'antico complesso del monastero di San Dalmazio, probabilmente costruita verso la metà del XII° secolo, le cui pertinenze erano quasi unite a quelle del Monastero della Santa Mostiola. La chiesa fu interamente ricostruita nel 1618 dalle Monache Agostiniane, e adibita ad oratorio, a ricreatorio, e infine a Palestra Civica per una parte e la parte maggiore fu divisa fra caserma dei Pompieri e sede della Croce Verde Pavese.

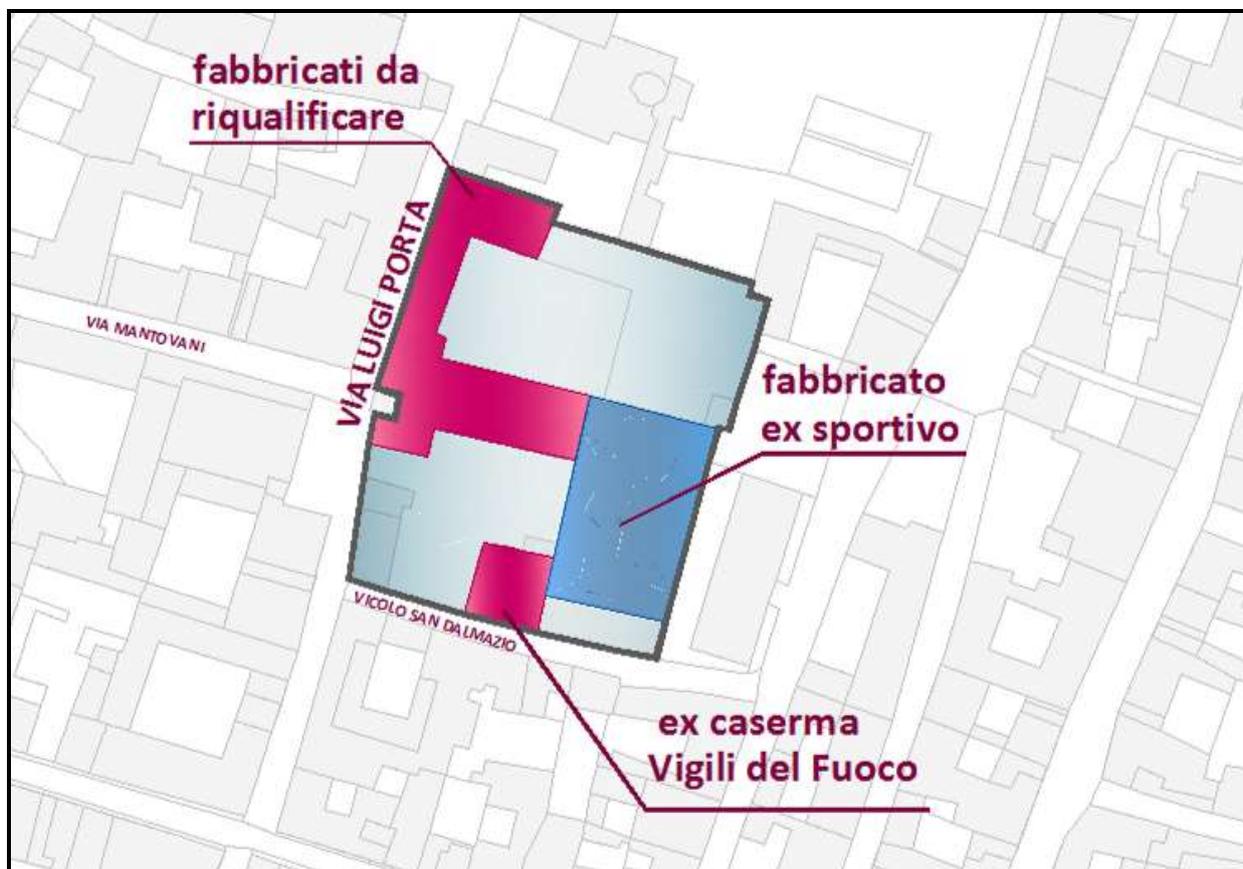


Prescrizioni

Per i fabbricati identificati nello schema come da riqualificare, è prescritto il mantenimento con recupero del volume esistente. Per il fabbricato identificato nello schema come ex sportivo, è consentita la demolizione. Il suo recupero o ricostruzione è consentito solo per destinazioni a servizi sportivi. Dovrà essere garantito il mantenimento delle funzioni sportive presenti nell'ambito di intervento che possono essere ricollocate all'interno del fabbricato ex sportivo ovvero in un nuovo edificio da destinare a servizi pubblici o di interesse generale, la cui s.l.p. verrà definita nell'ambito del piano di recupero. L'edificio ex caserma dovrà essere destinato a servizi pubblici o di interesse generale.

La s.l.p. destinata a residenza convenzionata sarà conteggiata ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita.

La s.l.p. destinata a servizi pubblici e di interesse generale non verrà computata ai fini della verifica della s.l.p. massima consentita.



***PIANI ATTUATIVI
PER IL RINNOVAMENTO URBANO***

VIALE CAMPARI PA_01



Localizzazione	Viale Campari n°25-53
Superficie del comparto	19.270 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,4 mq/mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita.
Densità edilizia	limiti inderogabili di 3 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
Aree permeabili	Minimo 40% St
Aree verdi	minimo 30% St
H max (piani fuori terra)	10 piani
Parametri e destinazioni per il mix funzionale:	
A) (residenza)	max. 70%
E) (terziario) + C3) (attività artigianale di servizio)	min. 10%

D1.1) (esercizi di vicinato) + D1.2) (medie strutture di vendita inferiori) + D1.3) (medie strutture di vendita superiori) max. 30%

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

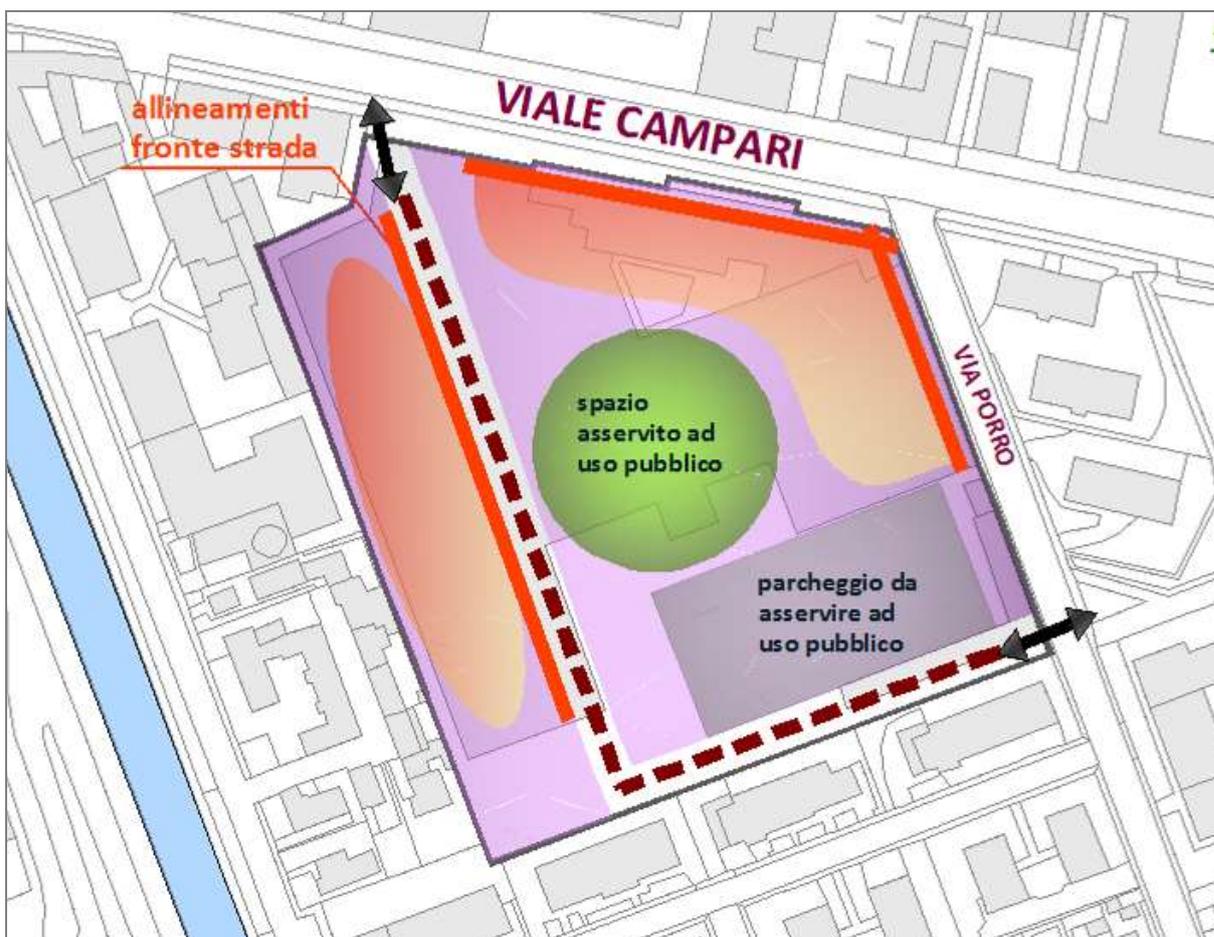
Destinazioni escluse C1, C2, C4, D1.4, D1.5, D2, F

Prescrizioni

È richiesta la realizzazione di un'area di almeno 2.500 mq destinata a parcheggio da asservire all'uso pubblico.

L'attuazione è subordinata alla realizzazione di s.l.p. da destinare ad ERP pari ad almeno 0,1 mq/mq di ST, in alternativa l'Amministrazione comunale può richiedere la realizzazione di opere o servizi pubblici secondo le priorità specificate nel Piano dei Servizi/Programma triennale delle opere pubbliche per un corrispondente valore economico incrementato del 20%. La stima sarà a carico del soggetto attuatore e validata dall'Agenzia del Territorio e condivisa dal Comune di Pavia.

È ammessa l'attuazione per sub-ambiti, previa presentazione di un progetto di intervento unitario su tutto il comparto.



VIALE NAZARIO SAURO PA_02



Localizzazione	Viale Nazario Sauro
Superficie del comparto NTA PdR	10.277 mq art. 9
It (mq/mq)	0,4 mq/mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita.
Densità edilizia	limiti inderogabili di 2 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
Aree permeabili	minimo 40% St
Aree verdi	minimo 30% St
H max. (piani fuori terra)	8 piani
Parametri e destinazioni per il mix funzionale:	
A) (residenza)	max. 70%

E) (terziario) + C3) (attività artigianale di servizio) min. 20%

D1.1) (esercizi di vicinato) + D1.2) (medie strutture di vendita inferiori) + D1.3) (medie strutture di vendita superiori) max. 30%

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

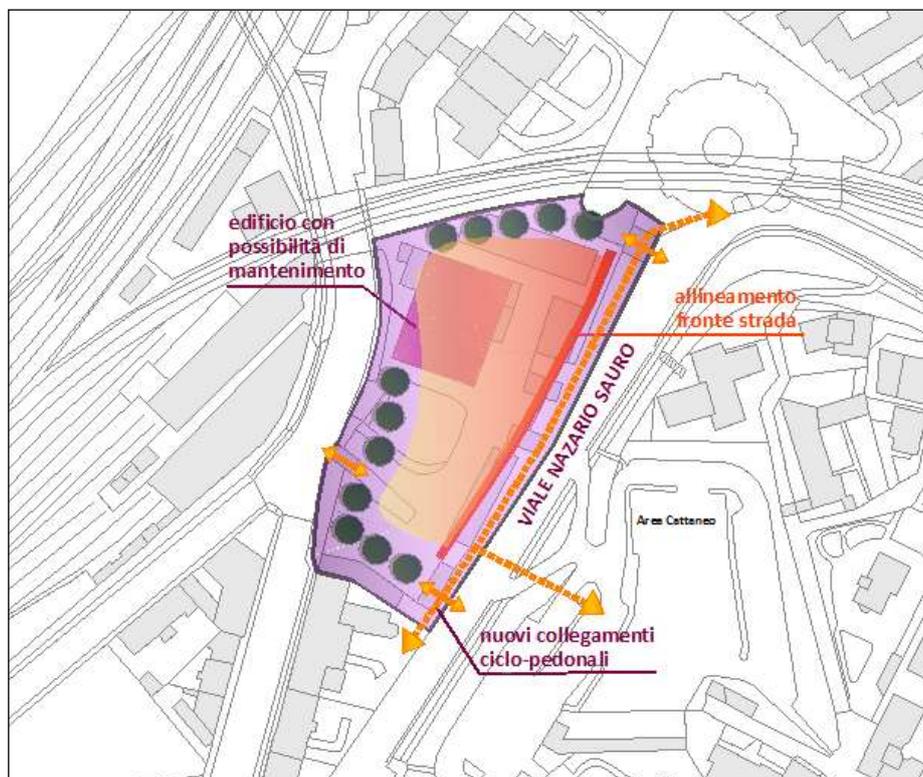
Destinazioni escluse C1, C2, C4, D1.4, D1.5, D2, F

Prescrizioni

L'attuazione è subordinata alla realizzazione di s.l.p. da destinare ad ERP pari ad almeno 0,1 mq/mq di ST, in alternativa l'Amministrazione comunale può richiedere la realizzazione di opere o servizi pubblici secondo le priorità specificate nel Piano dei Servizi/Programma triennale delle opere pubbliche per un corrispondente valore economico incrementato del 20%. La stima sarà a carico del soggetto attuatore e validata dall'Agenda del Territorio e condivisa dal Comune di Pavia.

L'attuazione è subordinata alla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale con area Cattaneo e centro storico e al recupero e alla valorizzazione delle mura spagnole che delimitano ad est il comparto di intervento.

È ammessa l'attuazione per sub-ambiti, previa presentazione di un progetto di intervento unitario su tutto il comparto.



***PIANI ATTUATIVI
PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI***

BORGO TICINO SUD PS_02



Localizzazione	Via Gravellone
Superficie del comparto	22.250 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,2 mq/mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita
Densità edilizia	limiti inderogabili di 2 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
Aree permeabili	minimo 60% St
Aree verdi	minimo 50% St
H max. (piani fuori terra)	4 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Prescrizioni

L'attuazione è subordinata alla realizzazione dei seguenti servizi sportivi:

- un campo da calcio regolamentare con spogliatoi e servizi annessi e parcheggio;
- un campo da calcio di allenamento a sette.

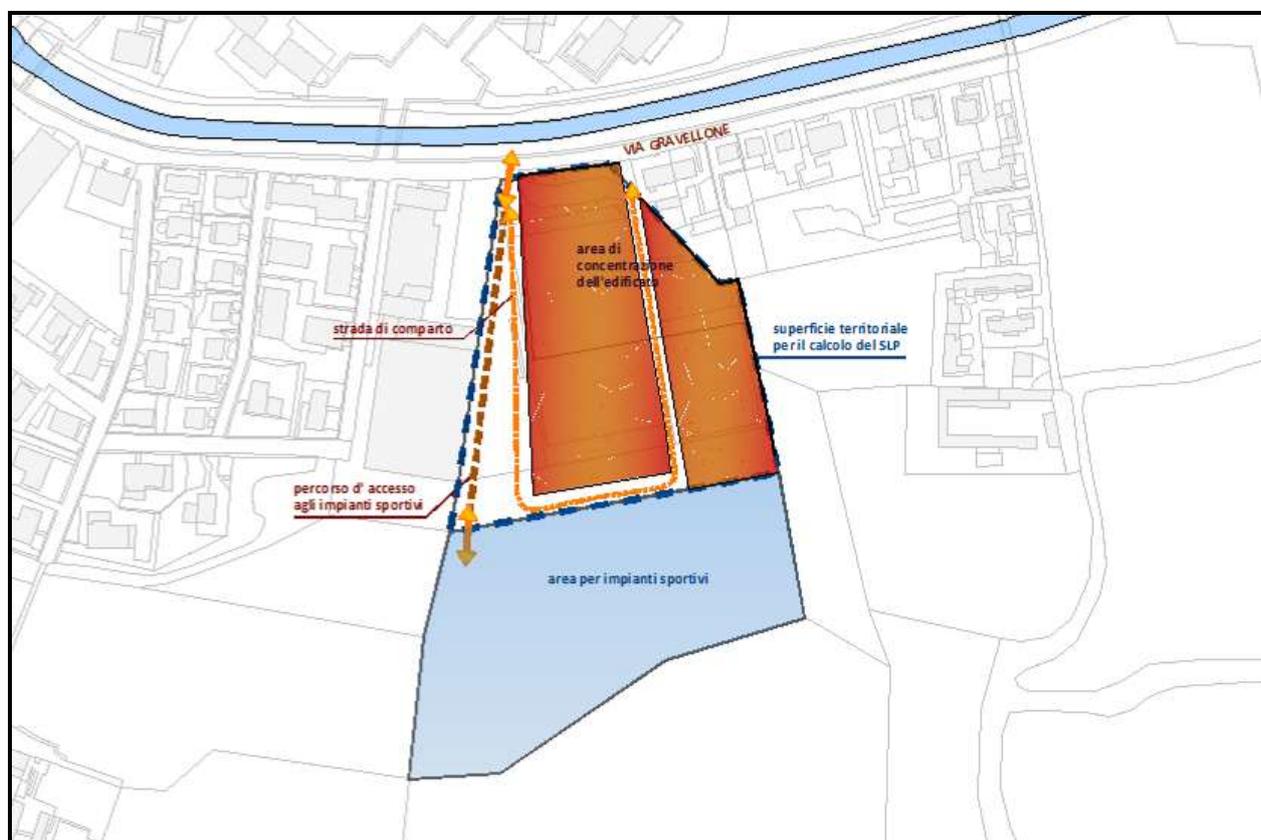
Le nuove attrezzature sportive potranno essere realizzate nella contigua area sud come indicato nello schema ovvero in un'area messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

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

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

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla presentazione di uno studio geologico ed idrogeologico in relazione a quanto contenuto nella Tavola n. 9 Carta di Sintesi dello studio geologico idrogeologico e sismico del PGT e nella normativa vigente.

La pianificazione attuativa è soggetta a studio di incidenza.





Superficie del comparto	7.300 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,2 mq/mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita
Densità edilizia	limiti inderogabili di 2 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
Aree permeabili	minimo 60% St
Aree verdi	minimo 50% St
H max. (piani fuori terra)	3 piani
Destinazioni escluse	<i>C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F</i>

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Prescrizioni

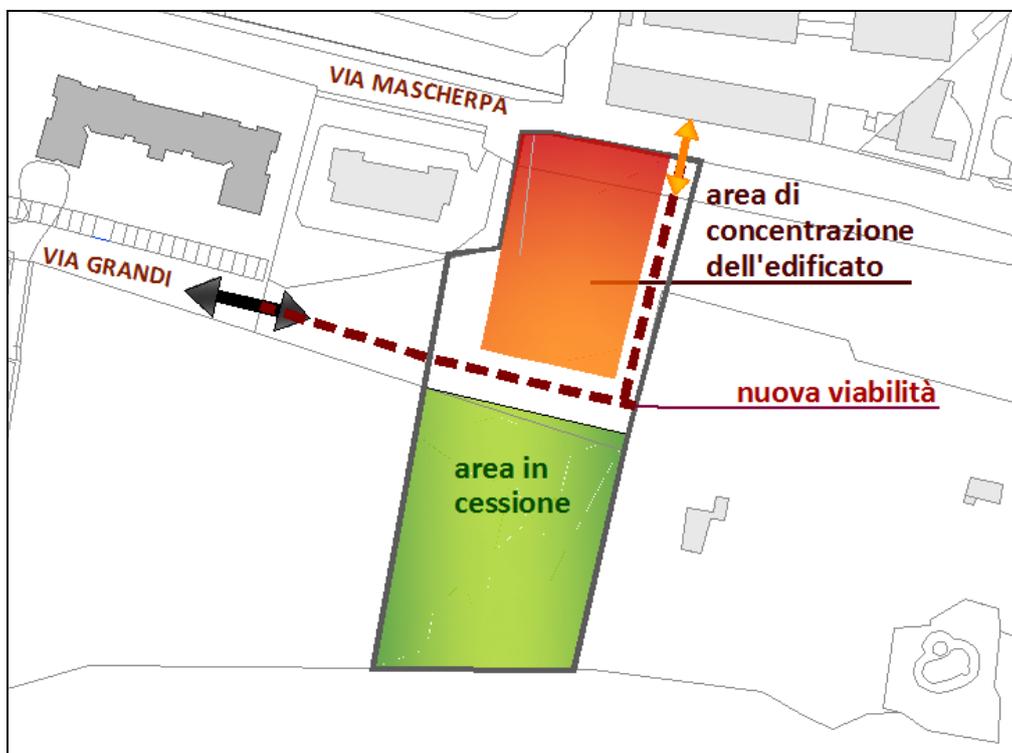
L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere realizzata nella parte nord dell'ambito in adiacenza della via Mascherpa.

L'attuazione è subordinata alla:

- cessione delle aree non interessate dalla realizzazione dei nuovi edifici;
- realizzazione della nuova viabilità di accesso alle aree in cessione;

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

La pianificazione attuativa è soggetta a studio di incidenza.



VIA MARANGONI PS_04



Superficie del comparto	14.000 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,2 mq/mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita
Densità edilizia	limiti inderogabili di 2 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
Aree permeabili	minimo 30% St
Aree verdi	minimo 30% St
H max. (piani fuori terra)	6 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Prescrizioni

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

L'edificazione è subordinata:

- al completamento di via Marangoni (strada, pista ciclopedonale e parcheggi) fino alla connessione con via Moruzzi e la sistemazione anche ciclabile del tratto esistente di quest'ultimo
- alla cessione delle aree interessate dal completamento della viabilità e i parcheggi
- allo spostamento del tracciato elettrodotto.

La definizione delle aree di concentrazione dell'edificato dovrà rispettare gli allineamenti delle recinzioni del tessuto consolidato attiguo su via Marangoni. È consentita la realizzazione di uno spazio a verde attrezzato, anche pertinenziale, su aree di valore paesaggistico - ambientale prospicienti il comparto di intervento.

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

Il progetto è sottoposto a specifico studio di incidenza.



***PIANI ATTUATIVI PER L'INCREMENTO
DEL PATRIMONIO PUBBLICO***



Superficie del comparto	32.500 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,1 mq/mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita
Densità edilizia	limiti inderogabili di 2 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
H max (piani fuori terra)	4 piani
Cessioni	Min 60% della superficie del comparto
Aree verdi	minimo 30% St
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

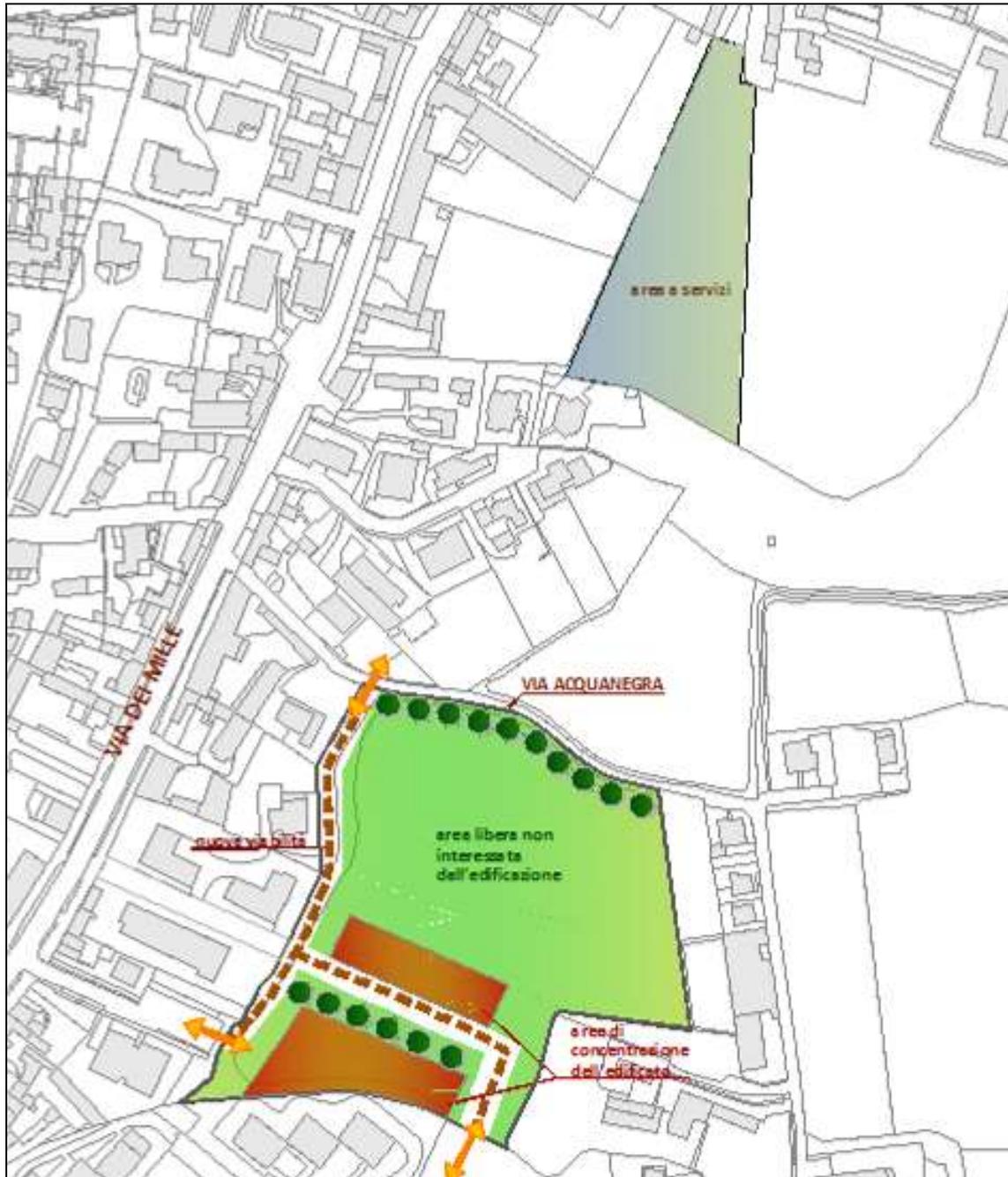
Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Prescrizioni

Realizzazione di una nuova viabilità che congiunga Strada Leona con la Strada Acquaneгра, realizzando le opportune connessioni, anche ciclopedonali, con la Via Dei Mille. La nuova viabilità di quartiere dovrà essere realizzata nella parte ovest del comparto in adiacenza del tessuto consolidato esistente.

L'attuazione è subordinata alla cessione della nuova viabilità e dell'area libera non interessata dall'edificazione dei nuovi edifici e dell'area identificata al mappale 758, foglio 8, sez. A.

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





Superficie del comparto	29.170 mq
NTA PdR	art. 9
It (mq/mq)	0,1 mq/mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita
Densità edilizia	limiti inderogabili di 2 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
Aree permeabili	minimo 50% St
Aree verdi	minimo 40% St
H max (piani fuori terra)	4 piani
Cessioni	Min 60% della superficie del comparto

Destinazioni escluse

C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

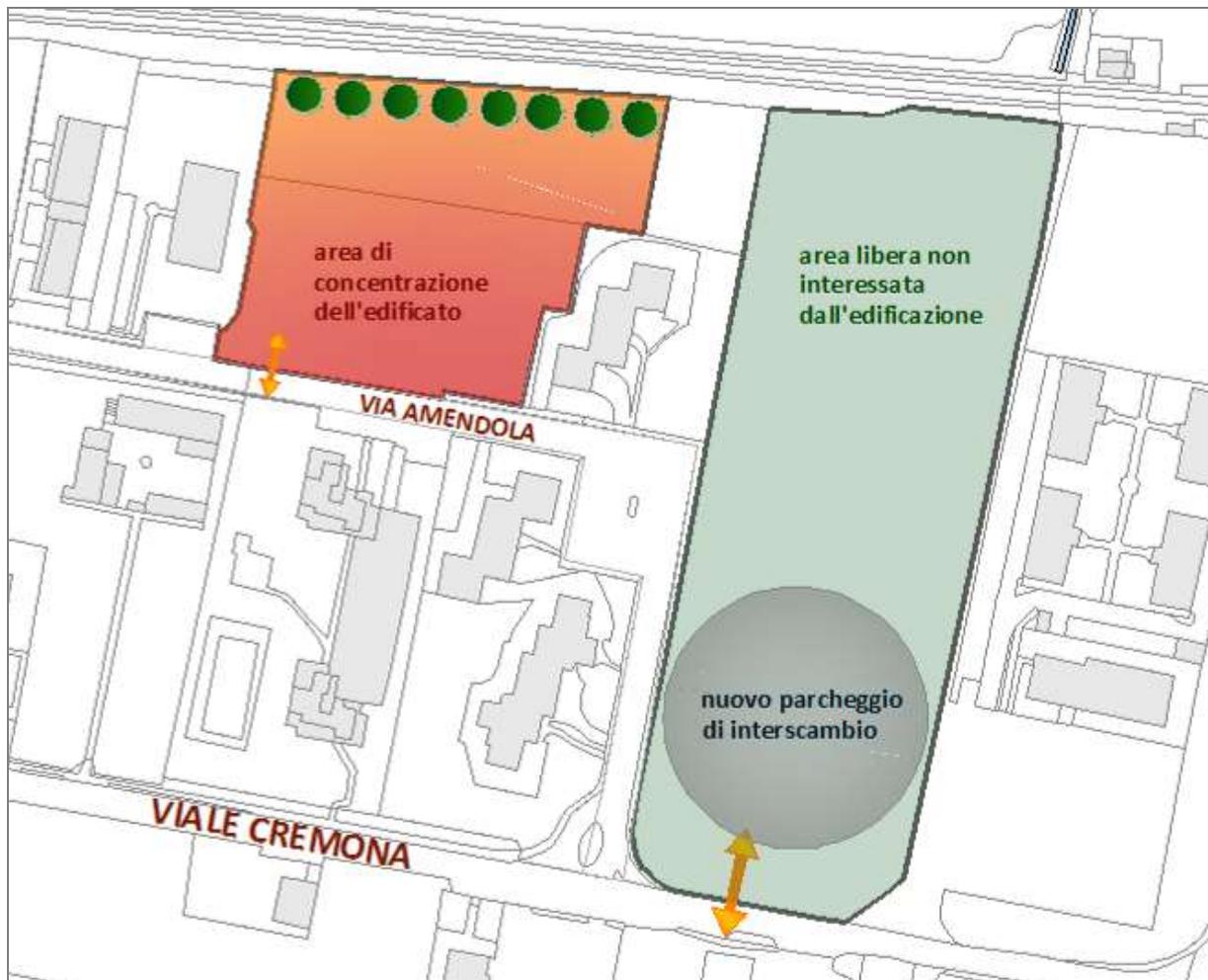
Prescrizioni

È richiesta la sistemazione/adeguamento del sistema della viabilità e degli accessi.

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

L'attuazione è subordinata alla cessione delle aree non interessate dalla realizzazione dei nuovi edifici ovvero alla porzione est del comparto indicata in verde nello schema sottostante.

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



***PIANO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO
DEL PARCO DEI MULINI DELLA VERNAVOLA***



Superficie del comparto	95.680 mq
NTA PdR	art. 9
S.L.P. max. (mq/mq)	5.000 mq Le s.l.p. destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita, fermo restando il rispetto della densità edilizia massima di cui sotto. Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita
Densità edilizia	limiti inderogabili di 2 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
H max (piani fuori terra)	4 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Prescrizioni

L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere realizzata nella parte est dell'ambito in adiacenza della via Genova, come definita nello schema grafico prescrittivo.

L'attuazione è subordinata alla cessione delle aree non interessate dalla realizzazione dei nuovi edifici.

Per l'area valgono i principi della massima compatibilizzazione col sistema ecologico.

È richiesto studio di incidenza in fase attuativa.



***PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI E
PER ATTIVITA' MISTE***

VIA ASCHIERI AM_01



Superficie del comparto	55.570 mq
NTA PdR	art. 9
Rc (mq/mq)	50% St
Densità edilizia	limiti inderogabili di 2 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
Aree permeabili	minimo 40% St a verde e servizi ecosistemici
H max.	12 metri
Destinazioni escluse	A, B, C4, D1.4, D1.5, F

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Prescrizioni

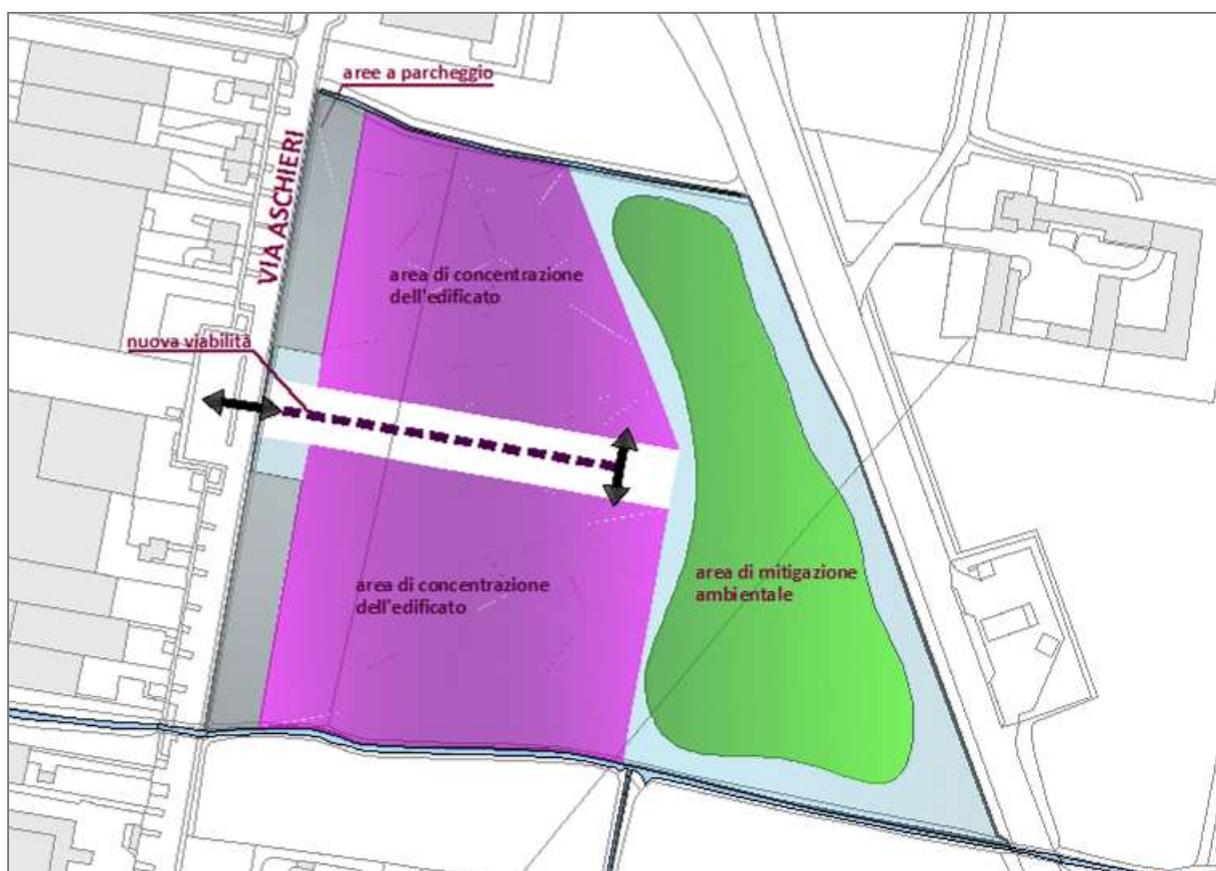
L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere realizzata nella parte ovest dell'ambito in adiacenza della via Aschieri.

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

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

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

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



STRADA BELLINGERA AM_02



Superficie del comparto	46.550 mq
NTA PdR	art. 9
Rc (mq/mq)	50% St
Densità edilizia	limiti inderogabili di 2 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
Aree permeabili	minimo 40% St a verde e servizi ecosistemici
H max.	12 metri
Funzioni escluse	A, B, C4, D1.4, D1.5, F

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Prescrizioni

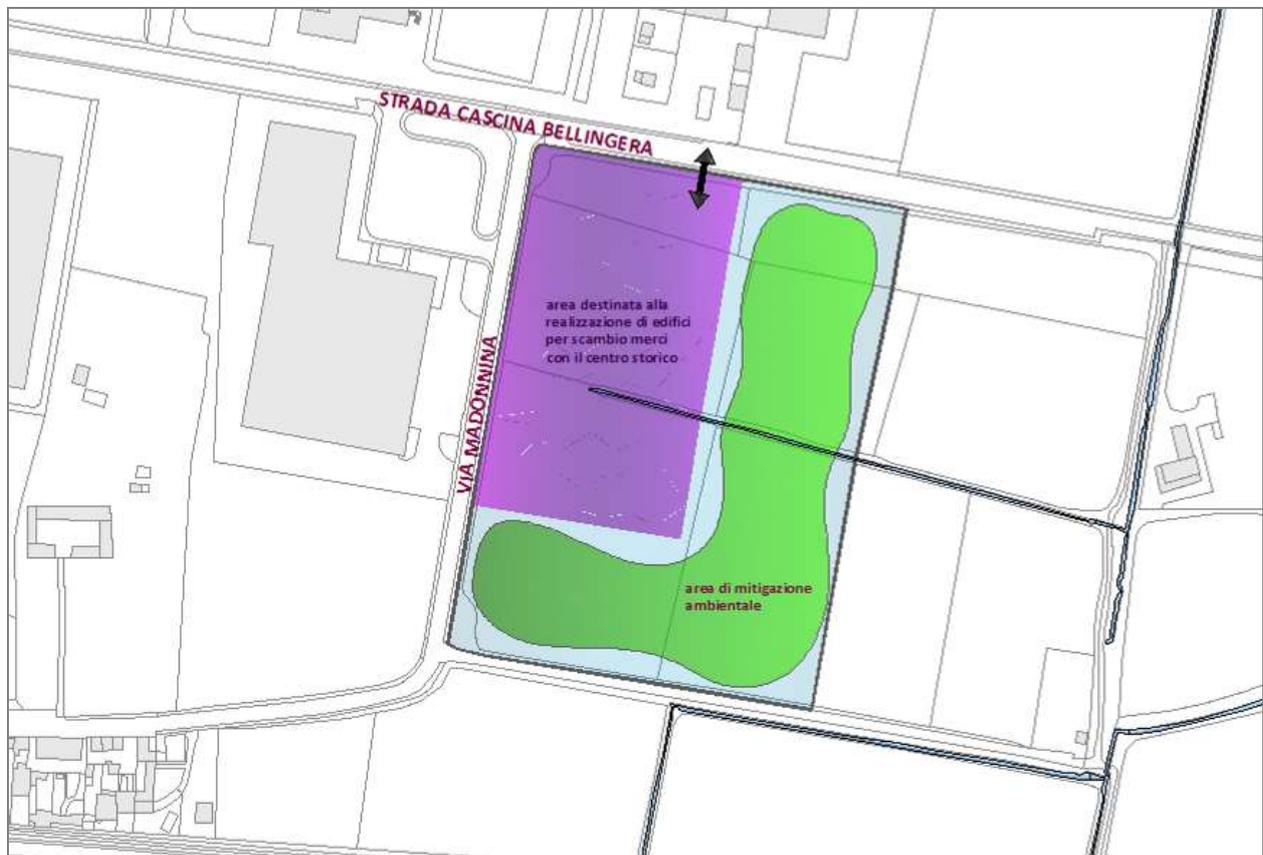
L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere realizzata nella parte ovest dell'ambito in adiacenza della Strada Bellingera.

L'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di mitigazione verso la tangenziale e la realizzazione di un centro di scambio merci destinate al centro storico.

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

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

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



CA' DELLA TERRA AM_03



Superficie del comparto	22.400 mq
NTA PdR	art. 9
Rc (mq/mq)	50%-St
Densità edilizia	limiti inderogabili di 2 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
Aree permeabili	minimo 40% St a verde e servizi ecosistemici
H max.	12 metri
Funzioni escluse	A, B, C4, D1.4, D1.5, F

Le destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Prescrizioni

L'edificazione è subordinata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale verso la tangenziale e alla realizzazione di una nuova viabilità che permetta l'accesso alle aree pubbliche individuate al mappale 1067 foglio 9 sez. C.

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

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

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



PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI



NTA PdR

art. 10

Superficie fondiaria:

4.350 mq

S.l.p. max.:

s.l.p. esistente incrementata del 10%

Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita

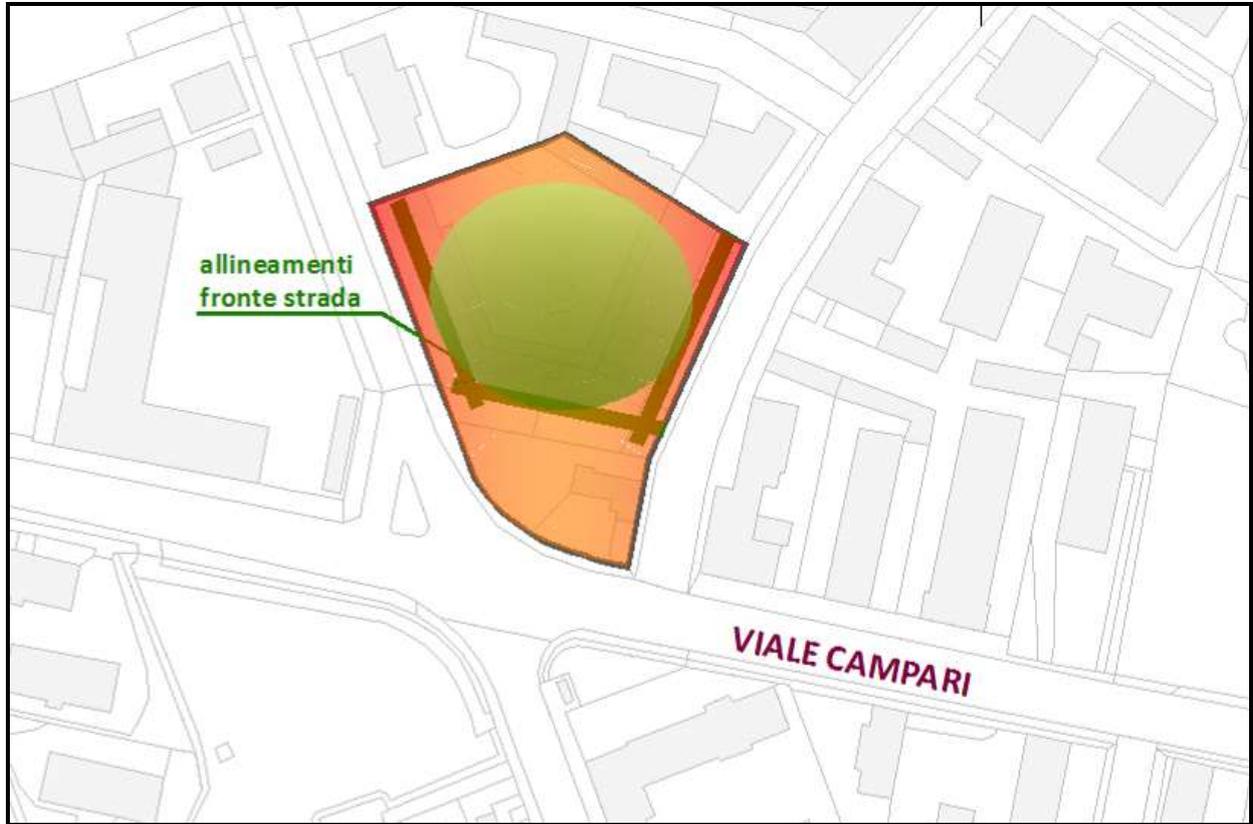
Destinazioni escluse

C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F

Le destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Prescrizioni

L'edificazione è subordinata alla realizzazione su viale Campari di opere di adeguamento viabilistico in sostituzione/potenziamento dell'attuale impianto semaforico all'incrocio con via Assi San Paolo.





NTA PdR	art. 10
Superficie territoriale:	2.100 mq
Superficie fondiaria massima:	1.500 mq
S.l.p. max.:	750 mq
H max. (piani fuori terra)	3 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F

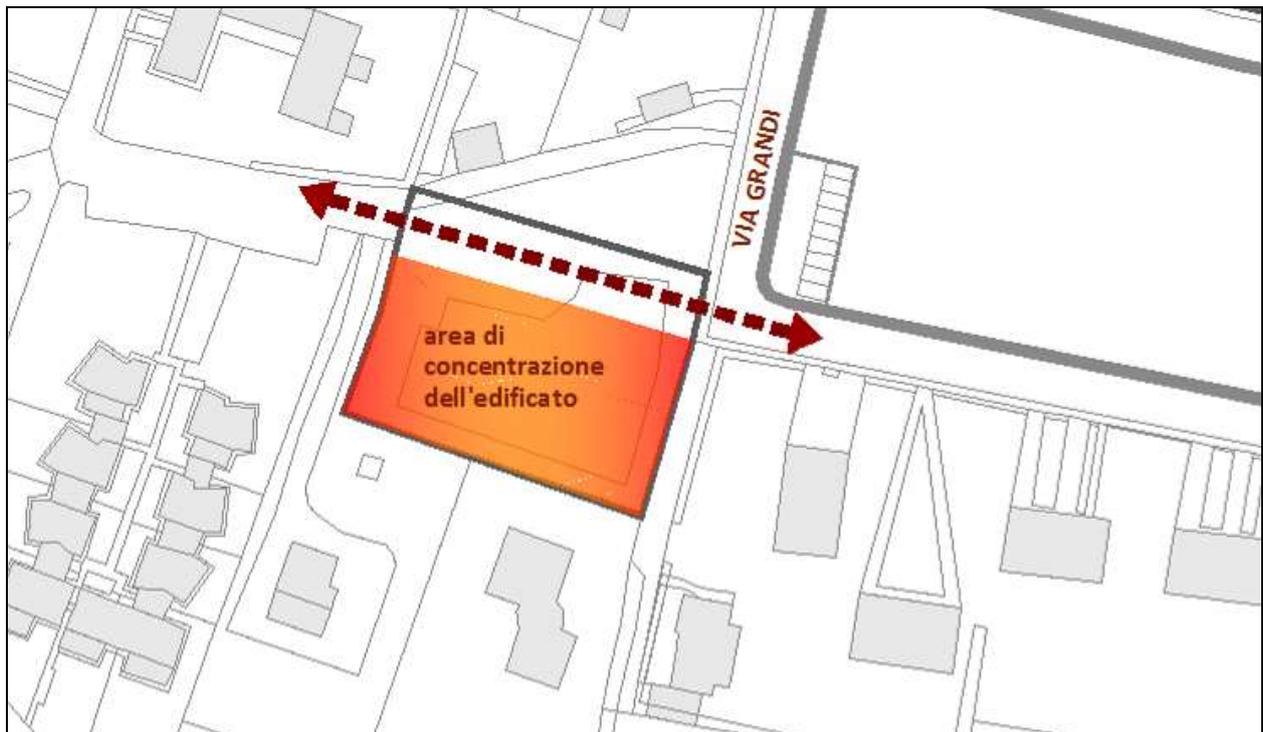
Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Prescrizioni

La definizione delle aree di concentrazione dell'edificato dovrà rispettare gli allineamenti delle recinzioni del tessuto consolidato attiguo.

L'attuazione è subordinata alla cessione delle aree interessate dal completamento della viabilità e alla realizzazione delle opere di sistemazione della viabilità stessa.

Si richiede specifico studio di incidenza in fase attuativa rispetto agli interventi previsti e forme di compensazione. Per queste aree valgono i principi della massima compatibilizzazione col sistema ecologico nel quale sono inserite.





NTA PdR	art. 10
Superficie territoriale:	15.000 mq
Superficie fondiaria:	2.800 mq
S.l.p. max.:	1.500 mq Le s.l.p. destinate a residenza convenzionata saranno conteggiate ai fini della verifica della s.l.p. max. consentita
H max. (piani fuori terra)	2 piani
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F

Le restanti destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita

Prescrizioni

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





NTA PdR	art. 10
Superficie territoriale:	5.300 mq
Superficie fondiaria:	2.600 mq
S.l.p. max.:	1.040 mq
H max. (piani fuori terra)	2 piani
Destinazioni escluse	A, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F

Le destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita.

Prescrizioni

L'attuazione è subordinata alla realizzazione sulle restanti aree del comparto di un parcheggio di interscambio asservito all'uso pubblico e delle necessarie opere di adeguamento della sede stradale (comprensiva di apposita sede ciclopedonale) di Via Bramante.

Si richiedono opere di compensazione ecologica.





NTA PdR	art. 10
Superficie territoriale:	mq 9.500
Superficie fondiaria:	mq 1.700
S.l.p. max.:	mq. 700
H max. (piani fuori terra)	4 piani
Destinazioni escluse	A, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F

Le destinazioni non escluse sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita.

Prescrizioni

L'attuazione è subordinata alla realizzazione delle necessarie opere di bonifica dell'area a carico del soggetto attuatore.

Si richiede inoltre la sistemazione a verde attrezzato delle aree funzionali al potenziamento della fruibilità e accessibilità del Parco della Vernavola da Via Acerbi

