



COMUNE DI PAVIA
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
LEGGE 22 - 10 - 1971, N. 865 - ART. 27
VARIANTE - SECONDO STRALCIO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
modificate in seguito all'accoglimento di osservazioni

DIRIGENTE DI SETTORE
Arch. Gregorio Praderio

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dr. Franco Sacchi

IL SINDACO
Dr. Piera Capitelli

Elaborato

A

Stesura nov. 2006 – ott. 2007

Adozione

Approvazione

ANTECEDENTI

P.I.P. artigianale

Il Comune di Pavia approvò il primo Piano Insediamenti Produttivi Artigianali, Legge n. 865 del 22.10.1971, con delibera di Giunta Regionale n. 375/URB del 22/06/1978. Il progetto, completamente attuato per la parte produttiva, prevedeva l'insediamento di aziende artigianali su una superficie fondiaria di mq. 75.648 e n. 63 lotti di mq. 1.024 cadauno e n. 6 di mq. 720 cadauno, questi ultimi edificabili solo se aggregati ad uno o più lotti adiacenti. La superficie territoriale interessata da questo primo intervento era di mq. 121.202. (Vedi Tav. n. 2 Stato di fatto - P.I.P. vigente).

P.I.P. vigente

Per rispondere alle esigenze del sistema produttivo nell'area pavese, fu approvato, con delibera di Consiglio Comunale n° 55 del 23 luglio 1998 il nuovo Piano degli Insediamenti Produttivi destinato all'insediamento di aziende artigianali e industriali.

Il piano si sviluppa su una superficie territoriale di mq. 480.800 e comprende:

mq. 254.300 di superficie fondiaria con destinazione produttiva

mq. 51.300 attrezzature di servizio;

mq. 78.400 a verde attrezzato sportivo

mq. 77.600 strade ed aree di manovra;

mq. 18.200 parcheggi;

mq. 1.000 stazione di potabilizzazione A.S.M..

Tale strumento costituisce il riferimento per il presente piano. (Vedi Tav. n. 2 - Stato di fatto - P.I.P. vigente).

Attuazione P.I.P. vigente - Primo stralcio

Con delibera di G.M. in data 29 marzo 1999 è stato approvato il primo stralcio attuativo del P.I.P con una superficie territoriale, pari a mq. 264.190 così suddivisa:

mq. 155.000 superficie fondiaria produttiva;

mq. 16.460 attrezzature di servizio;

mq. 33.760 a verde attrezzato;

mq. 9.800 a verde attrezzato sportivo

mq. 39.850 strade;

mq. 9.320 parcheggi.

(Vedi tavola n. 1 - Progetto - Planimetria generale).

Per l'attuazione del P.I.P., l'Amministrazione Comunale ha avuto un contributo della Regione Lombardia di € 2.000.809,45.

Analisi dello stato di attuazione del primo stralcio del nuovo P.I.P.

La localizzazione del primo stralcio attuativo, la diversificazione dimensionale dei lotti e la pluralità delle tipologie insediate hanno permesso di rispondere con sufficiente puntualità alle richieste dell'apparato produttivo con l'insediamento di n. 17 aziende su 29 lotti, con superfici fondiarie variabili da mq. 2.000 a mq. 12.000. La localizzazione delle aree produttive fu pianificata con l'obiettivo di trasferire principalmente gli insediamenti esistenti. Nel tempo si sono però insediate altre attività, principalmente di logistica che hanno potuto usufruire dei servizi e delle infrastrutture realizzate dal Comune di Pavia capaci di minimizzare i costi dello sviluppo urbano.

E' stata realizzata la viabilità prevista con i previsti sottoservizi: fognatura, acquedotto, gas e telefonia.

Sono state realizzate una scuola professionale su un'area assegnata in diritto di superficie e un centro di cottura su un'area in concessione.

Sono state realizzate integralmente le aree a parcheggi per una superficie di mq. 34.800.

Non sono state realizzate, seppure previste, attrezzature di servizio su n. 2 aree di mq. 4.000 ciascuna in quanto non sono stati predisposti i bandi per l'assegnazione.

VARIANTE E SECONDO STRALCIO ATTUATIVO

Modifiche al dimensionamento e all'azzonamento

A seguito dei dati emersi e delle valutazioni urbanistiche complessive, si è definita la revisione del P.I.P.. In particolare la presente variante comporta:

- l'eliminazione del previsto scalo ferroviario, *in sostituzione si valuterà in seguito l'opportunità di prevedere una stazione ferroviaria esternamente al perimetro del P.I.P., sul lato sud*
- il collegamento del tracciato ferroviario interno con la linea ferroviaria Pavia Casalpusterlengo nella Stazione di Pavia Motta San Damiano
- la ridefinizione dei perimetri delle aree produttive e delle aree pubbliche con la previsione di lotti di minore dimensione
- la realizzazione della viabilità di accesso alla nuova superficie fondiaria

- la modifica della destinazione d'uso di un'area a servizi prevedendo sulla stessa una Stazione di Servizio e Distribuzione di Carburanti in quanto attività ritenuta necessaria alle aziende insediate e alle aziende di futuro insediamento
 - i raggi di curvatura degli innesti di via Scotti con la via Saragat e con la strada Bellingeria in quanto non idonei a smaltire i flussi di traffico
 - un incremento di mq. 11.871 di aree a parcheggio
 - sono state modificate le norme di attuazione del P.I.P. adeguandole alle Norme Tecniche del P.R.G. approvato in data dalla Giunta Regionale della Lombardia in data 9 maggio 2003 con deliberazione n. VII/12961, in particolare sono state inserite in parte le destinazioni d'uso previste dal nuovo strumento urbanistico generale della Città
 - sono state riviste le bozze di convenzione per la cessione in proprietà delle aree produttive.
- In particolare, verificata la complessiva dotazione di aree per insediamenti produttivi proposta dal nuovo strumento urbanistico, si è determinata l'esigenza di individuare lotti di piccola e media dimensione più rispondenti al fabbisogno emerso nell'attuazione del primo stralcio attuativo e dalle richieste di assegnazione pervenute.

Allo scopo principale di ottimizzare gli investimenti per gli operatori viene aumentata la capacità insediativa per attività produttiva, nel rispetto degli standard fissati dalla Regione Lombardia.

Viabilità di progetto

E' previsto il completamento della viabilità di servizio ai nuovi lotti dei comparti nord e sud, corrispondente avrà una larghezza della carreggiata non inferiore a m. 8,00. Le stesse saranno altresì riservate al transito sotterraneo delle reti tecnologiche.

Impianti tecnologici

Sono costituiti dalla rete di acquedotto, fognatura a reti separate, di elettrodotta, di pubblica illuminazione, telefonica, di metanodotto.

E' previsto il potenziamento della rete fognaria mediante la realizzazione di un collettore di fognatura, su area da asservire all'uso pubblico, di collegamento tra i comparti in progetto, attraversando principalmente l'area del Consorzio Agrario.

Le cabine elettriche saranno posizionate secondo le indicazioni del fornitore di energia compatibilmente con l'utilizzo funzionale di tutte le aree.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi con recapito nella rete fognaria dovranno rispettare le specifiche delle normative vigenti in materia.

L'ubicazione degli impianti andrà valutata in sede di stesura dei progetti esecutivi in ragione delle esigenze tecnico-funzionali.

Le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate direttamente dal Comune sulla base di progetti esecutivi.

Verde pubblico

Per quanto riferito alle aree a verde il progetto della loro realizzazione sistemazione sarà predisposto dal Settore Lavori Pubblici, in una fase successiva, e dovrà tener conto che il verde all'interno delle nuove aree P.I.P. dovrà assumere particolare rilievo sia nell'organizzazione degli spazi interni alle aree che per il suo inserimento paesaggistico, in considerazione che il Piano si estende su aree extraurbane di recente realizzazione, con la molteplicità di problematiche da affrontare e di soluzioni da analizzare. Nella progettazione delle aree dovrà essere valutato il ruolo del verde assunto come "collante" tra i nuovi sistemi da progettare e quelli già esistenti sul territorio.

Lo studio del verde dovrà comprendere:

L'analisi dello stato di fatto che dovrà contenere l'individuazione di singole emergenze arboree, la valutazione dei sistemi di verde "minori" (siepi, filari ecc..) ed i meccanismi di integrazione con il territorio circostante. Queste analisi dovranno costituire la base per le successive valutazioni progettuali sia in termini di conservazione e valorizzazione che alternativamente di abbattimento o di "richiamo" nella nuova progettazione. L'inserimento paesaggistico che dovrà avere una propria identità volta a mitigare o ad integrare l'area a seconda delle diverse situazioni territoriali in cui si opera. In questa fase di studio devono emergere anche le valutazioni sulla funzione di "cerniera" che il progetto del comparto svolge con il sistema verde in cui si colloca.

L'organizzazione e la sistemazione degli spazi interni. Il richiamo in questi casi è alle molteplici funzioni e ruoli che il verde svolge nelle aree ornamentali e/o di arredo. Le possibilità di intervento sono svariate, sia in relazione alle specie da impiegare che dei sistemi di verde che si vogliono creare, pertanto le scelte operate in questa fase devono condurre ad una chiara lettura dell'integrazione tra il verde e le funzioni che questi spazi sono chiamati ad assolvere all'interno dei comparti produttivi. Per quanto riguarda invece la sistemazione del verde di arredo ed in particolare quello a ridosso di strade e parcheggi le valutazioni progettuali dovranno esplicitare le scelte effettuate in considerazione delle note problematiche del verde in strade e parcheggi.

Le relazioni sul progetto dovranno riportare anche le considerazioni svolte sulla compatibilità del progetto con i più comuni aspetti manutentivi e gestionali.

Elenco delle Aree Produttive

Primo stralcio

Lotto n.	Superficie mq.	10	2.001	20	11.982
1	4.002	11	2.001	21	12.002
2	4.002	12	2.001	22	12.002
3	4.002	13	2.001	23	
4	4.002	14	2.001	24	10.491
5	4.002	15	2.001	25	7.910
6	4.002	16	2.001	55-56	5.406
7	3.988	17	2.001	57-58	8.360
8	2.001	18	12.003		
9	2.001	19	7.405		

Variante - Secondo stralcio

Lotto n.	Superficie mq.	12	3.120	25	2.580
		13	2.580	26	2.590
1	2.360	14	2.700	27	3.740
2	3.140	15	2.750	28	3.400
3	2.420	16	4.740	29	3.450
4	2.600	17	5.100	30	3.450
5	2.700	18	3.160	31	3.860
6	2.700	19	3.840	32	3.400
7	2.900	20	4.430	33	3.260
8	3.180	21	4.470	34	3.340
9	3.150	22	4.530	35	3.020
10	2.980	23	4.600		
11	2.720	24	3.900		

Dati P.R.G. vigente

Superficie territoriale = mq. 469.547
Standard previsto = mq. 137.286

Dimensionamento P.I.P. Vigente

Superficie territoriale = mq. 572.149 - mq. 102.402 (PIP Artigianale) = mq. 469.747

Superficie fondiaria lotti edificabili = mq. 322.549 - mq. 75.648 (PIP Artigianale) = mq. 246.901

Standard = mq. 144.246 (minimo mq. 91.500 ex Art. 22 L.R. 51/75 - 20% St)

Centrale di potabilizzazione A.S.M.= mq. 1.000

Viabilità = mq. 77.600 (di cui mq. 30.000 esistenti nel P.I.P. Artigianale)

Dimensionamento P.I.P. in variante

Superficie territoriale	= mq. 572.600 - mq. 102.402 (PIP Artigianale) = mq. 470.198
Superficie fondiaria lotti edificabili	= mq. 323.912 - mq. 71.552 (PIP Artigianale) = mq. 252.360
Standard	= mq. 138.588 in progetto (minimo mq. 136.043 L.R. 12/05)
Altre aree a servizi	= mq. 24.900
Viabilità	= mq. 54.350 (oltre a mq. 30.000 esistenti nel P.I.P. Artigianale)

Superficie Fondiaria mq.	323.912
Indice U.F.	0,7
Superficie utile massima mq.	226.738
Superficie utile in progetto mq.	226.738
Su art. ind. minima 50% su - mq.	113.369
Su commerciale	113.369
Standard minimo industriale 20% mq.	22.674
Standard minimo commerciale 100% mq.	113.369
Standard minimo complessivo mq.	136.043
Standard previsto da P.R.G.	137.286
Standard previsto mq.	138.588

Allegati: Cronoprogramma