

AREA AD3_ DOGANA



Descrizione

Si tratta di un ambito strategico localizzato a Pavia est, con accesso a sud da Via Donegani e a nord da Viale Campari, principale asse di collegamento viabilistico tra il centro storico e la parte orientale della città.

L'area, di estensione territoriale pari a 98.028 mq, si trova in una posizione di grande interesse paesaggistico per la sua vicinanza al parco della Vernavola e rappresenta pertanto uno dei possibili nodi di riconnessione ecologica.

L'area è attualmente occupata dagli edifici della ex Dogana in fase di dismissione e da altre strutture destinate prevalentemente ad attività di logistica e commercio.

A sud ovest il comparto si confronta con il retro del Cimitero monumentale.

Obiettivi

Gli interventi progettuali sono rivolti alla riqualificazione e riutilizzo dell'area attraverso la differenziazione delle nuove funzioni insediate.

Ruolo fondamentale nel processo di trasformazione dell'ambito è costituito dal progetto degli spazi verdi che andranno diversamente articolati lungo i confini e all'interno dell'area. La parte edificata stabilirà relazioni con il tessuto circostante, estremamente frammentato.

La riqualificazione sarà l'occasione per la localizzazione di una nuova struttura scolastica per l'Istruzione secondaria di primo grado che contribuisca a colmare il deficit riscontrato nel quartiere est.

Interventi sulla viabilità

Sono da prevedere assi di viabilità secondaria, a servizio delle residenze, veicolari e ciclabili.



Interventi sulle aree verdi

Dovrà essere assicurato il collegamento tra il Parco della Vernavola e il nuovo ambito di trasformazione della ex Snia anche mediante la realizzazione di nuove connessioni ciclo-pedonali. Da prevedere alberature ad alto fusto lungo i due assi viabilistici esistenti, ed alberature a basso fusto e cespugli verso l'interno dell'area, in prossimità delle piste ciclabili.

Bonifica

Trattandosi di area equiparabile dal punto di vista della normativa ambientale ad area dismessa "industriale" sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito da effettuarsi in contraddittorio con gli Enti territorialmente competenti, al fine di accertare la presenza o meno di sostanze contaminanti. L'esito dell'indagine ambientale preliminare determinerà la necessità di attivare l'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i. (Parte IV Titolo V).

Attuazione

E' consentita l'attuazione per subambiti come identificati negli elaborati grafici AD 3a e AD 3b. Qualora l'attuazione avvenga per subambiti, il secondo comparto di attuazione dovrà garantire dotazioni di servizi e standard qualitativi proporzionali, anche allocati in aree esterne al comparto e concordati con l'Amministrazione.

Parametri Quantitativi

St (mq) 98.028 mq + 31817 mq

It (mq/mq) 0,4 + 0,12 mq/mq

L'incremento volumetrico di 0,12 mq/mq è concesso a fronte della realizzazione, a carico del soggetto attuatore di opere in aree esterne al comparto destinate al superamento dell'attraversamento ferroviario di via San Giovannino o di Via Donegani. L'incremento volumetrico potrà essere destinato a funzioni private che verranno definite nell'ambito della pianificazione attuativa.

Bonus volumetrico +15% slp

Il bonus volumetrico nella misura massima del 15% della volumetria potrà essere ammesso a fronte dell'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione di almeno 1.500 mq di slp di edilizia a canone sociale che dovrà essere prioritariamente ceduta al Comune o in alternativa mantenuta in proprietà privata e regolamentata da appositi atti. La proposta di intervento dovrà contenere la bozza di convenzione anche relativa agli alloggi.

Slp max (mq) 58.620 mq + 19.090 mq

E' ammesso l'inserimento di una media struttura di vendita non alimentare.

Capacità insediativa max 1161 ab = 780 ab (392 ab + 235 ab + 153 ab) + 381 ab (255 ab + 76 ab + 50 ab)

H max 10 p

Area a servizi (%Slp) 100%

Servizi Aree a verde attrezzato
Pista ciclabile
Struttura per l'Istruzione secondaria di primo grado

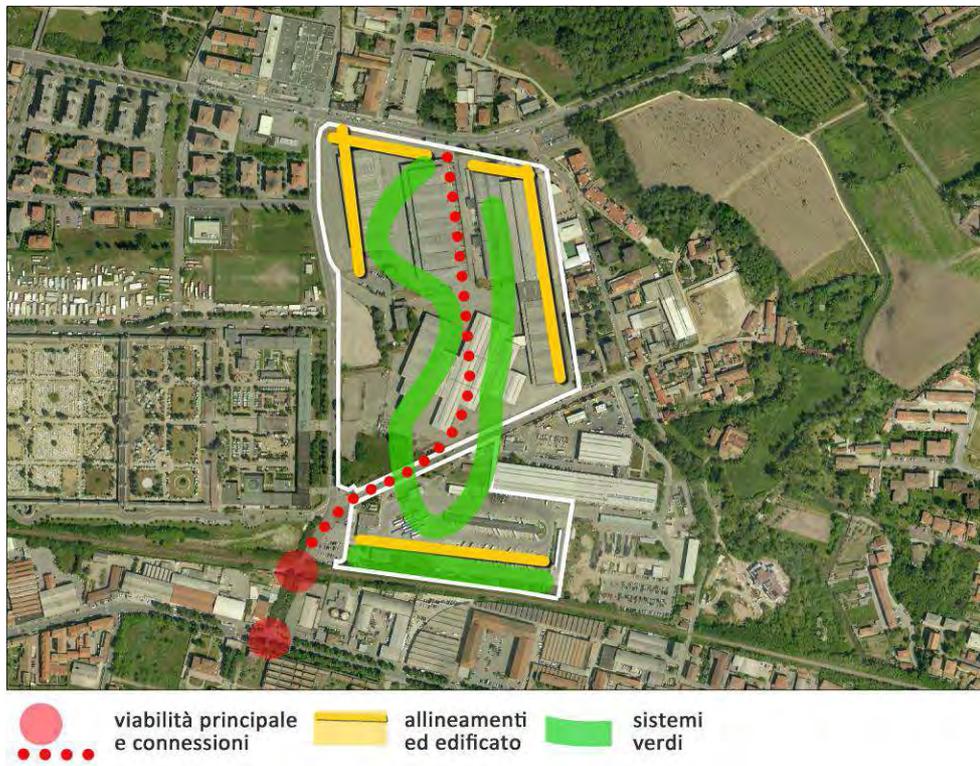
Parcheggi Pubblici min 60% slp

Bosco di Cintura urbana 14,7 ha

Standard qualitativo

Struttura dedicata allo svolgimento di attività di carattere sportivo.

Indicazioni tipo - morfologiche





SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE		
OSA Obiettivi		ASA - Azioni
OSA1	Evitare scelte tecniche critiche a causa della presenza di suoli contaminati	1.1
OSA2	Evitare consumi ingiustificati di suolo fertile	2.1
		2.2
OSA3	Evitare per i nuovi insediamenti distanze critiche da unità ambientali sensibili	3.1
		3.2
OSA5	Governo ecosostenibile dei suoli e delle acque meteoriche	5.1
		5.2
		5.3
OSA6	Integrazione di nuove funzioni ecologiche all'interno del comparto	6.1
		6.2
		6.3
		6.4
		6.5
OSA12	Contenimento dei fattori di problematicità potenziale per traffico indotto	12.1
OSA14	Ottimizzazione dell'efficienza energetica e contributo agli obiettivi sovranazionali di riduzione delle emissioni climalteranti	14.1
		14.2
OSA15	Contributo alla regolazione del microclima	15.1
		15.2
		15.3
		15.4