

## AREA AD5\_ SNIA



### Descrizione

L'ambito di trasformazione è localizzato in Pavia est, nella zona che determina il margine tra l'edificato e il Parco naturale del Ticino. La vicinanza di un territorio dalla forte valenza paesaggistica arricchisce il valore dell'area e costituisce l'opportunità per la creazione di un sistema ambientale in grado di integrarsi con la città, migliorando la qualità urbana di una zona oggi caratterizzata da criticità, accentuate anche dalla presenza della ferrovia Pavia-Cremona.

Viale Montegrappa, asse viabilistico sulla direttrice Pavia-Cremona su cui l'ambito si attesta, risulta già sottodimensionato rispetto agli attuali flussi di traffico.

La riqualificazione e il riuso dell'area, dismessa da più di 25 anni, costituisce senz'altro uno degli interventi più importanti e prioritari del PGT, in grado di innescare un processo virtuoso di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'intero quadrante orientale di Pavia.

### Obiettivi

Esistono criticità all'intorno, sia di carattere ambientale che di carattere prevalentemente urbanistico, di cui il progetto dovrà farsi carico.

In particolare si definiscono i seguenti obiettivi strategici:

- le relazioni con viale Montegrappa dovranno ripristinare la percezione di una maggiore continuità con la città, per quanto riguarda l'assetto insediativo, gli ambiti agricoli e la Vernavola;
- Dovranno essere previste opportune misure di mitigazione a sudest del comparto in relazione alla presenza del depuratore;
- la realizzazione di un nuovo parco dotato di percorsi ciclopeditoni che valorizzano il paesaggio pavese;



- potenziamento della rete della mobilità dolce che andrà prevista lungo l'asse viabilistico di Viale Montegrappa e in attraversamento dell'area, in corrispondenza del nuovo sistema del verde, fino ad integrarsi con i percorsi paesaggistici in corso di realizzazione nell'ambito dei progetti POR interessanti la Costa Caroliana. Il ridisegno della mobilità urbana attraverso la creazione di una strada che rispetti il contesto ambientale di inserimento;
- dovrà essere garantito il superamento di almeno uno degli attraversamenti ferroviari di Viale Montegrappa, anche alla luce della possibile riconversione della linea ferroviaria Pavia - Casalpusterlengo in metropolitana leggera;
- creazione su Viale Montegrappa di un sistema ludico - ricreativo e commerciale che ricalchi lo schema insediativo della Snia e che costituiscano il principale filtro rispetto alle funzioni residenziali;
- mantenimento degli edifici significativi lungo viale Montegrappa, con particolare riferimento alla "torretta quadrata" centrale e relativa campata (lato San Pietro in Verzolo), nonché alla "ciminiera vecchia" e al padiglione al suo fianco

### **Interventi sulla viabilità**

Visto l'incremento di carico urbanistico previsto dalla trasformazione e le dimensioni dell'area, l'intervento è subordinato alla realizzazione del tratto di strada che si colleghi a sud est con via Francana, garantendo l'innesto su viale Cremona. Sono a carico del soggetto attuatore i costi di acquisizione/esproprio delle aree per la sua realizzazione.

La Pubblica Amministrazione sosterrà le procedure tecnico-amministrative relative ad eventuali espropri, acquisizioni e autorizzazioni, lasciando in capo al privato la progettazione, la realizzazione e gli oneri economici connessi alla realizzazione stessa.

Il progetto dovrà essere sottoposto a parere di competenza del Parco del Ticino, trattandosi di viabilità interferente con il corridoio ecologico della Vernavola e posta in prossimità del Parco naturale e ZPS Boschi del Ticino.

Le procedure espropriative potranno essere delegate al soggetto attuatore ai sensi della normativa vigente

### **Interventi sulle aree verdi**

Il Parco urbano dovrà favorire il collegamento ecologico tra la Vernavola e il Parco del Ticino. Le piste ciclabili andranno collocate lungo l'asse di viabilità principale e all'interno del Parco, fino alla connessione con il percorso ciclabile della Costa Caroliana in corso di realizzazione.

### **Bonifica**

Area già segnalata alla Regione Lombardia quale "potenzialmente contaminata" e attualmente in bonifica secondo le disposizioni del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. (Parte IV Titolo V).

### **Parametri Quantitativi**

<b>St (mq)</b>	169.859 mq
<b>It (mq/mq)</b>	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 finalizzate 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 del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti ovvero di opere di pubblico interesse fuori comparto che verranno indicate dall'Amministrazione comunale in sede di pianificazione attuativa, in maniera proporzionale ai benefici economici conseguiti.

**Slp max (mq)** 101.575 mq

La slp dei manufatti recuperati deve essere scomputata dal totale della slp realizzabile. Dovranno essere recuperati l'edificio con "ciminiera vecchia" e l'edificio con "torretta quadrata", ovvero gli immobili distinti catastalmente al foglio 19, particelle 277 parte, 578 parte, e 581 parte, vincolati dalla Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali con vincolo di tutela diretta (6 marzo 2008), di cui art.10 del D.Lgs 42/94.

E' ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita.

**Capacità insediativa max** 1.352 ab = 679 ab + 408 ab + 265 ab

**H max** 8 piani fuori terra

**Area a servizi** 100% slp

**Servizi** Parco urbano

Pista ciclabile

**Parcheggi Pubblici** min 60% slp

**Bosco di Cintura urbana** 25,5 ha

**Standard qualitativo** Multisala ovvero struttura dedicata allo svolgimento di attività culturali di carattere collettivo e alla realizzazione di spazi espositivi permanenti e temporanei.

### Attuazione

Gli Ambiti sono assoggettati a valutazione di incidenza, ferme restando le indicazioni di compatibilizzazione riportate nelle schede allegate allo studio di incidenza.

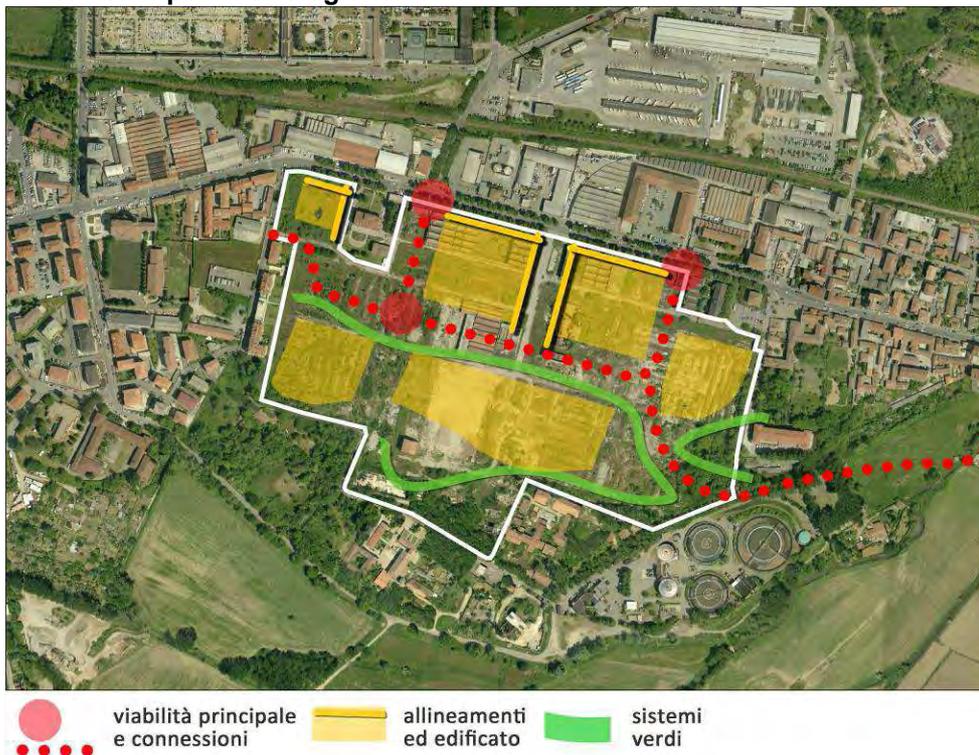
La valutazione di incidenza a cui dovrà essere sottoposto l'ambito dovrà effettuare le necessarie considerazioni anche su sul tratto di viabilità in progetto che colleghi l'ambito con via Francana, sia in termini di traffico indotto, sia di consumo di suolo e frammentazione.

Tale ambito ricade all'interno della fascia di rispetto del depuratore con vincolo di inedificabilità, non inferiore a 100 metri all'interno della quale sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, dovranno essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.



**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
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
OSA9	Enfatizzazione e riqualificazione delle esistenze di interesse storico, architettonico e simbolico	9.1
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