AMBITO STRATEGICO AS1_ NECA

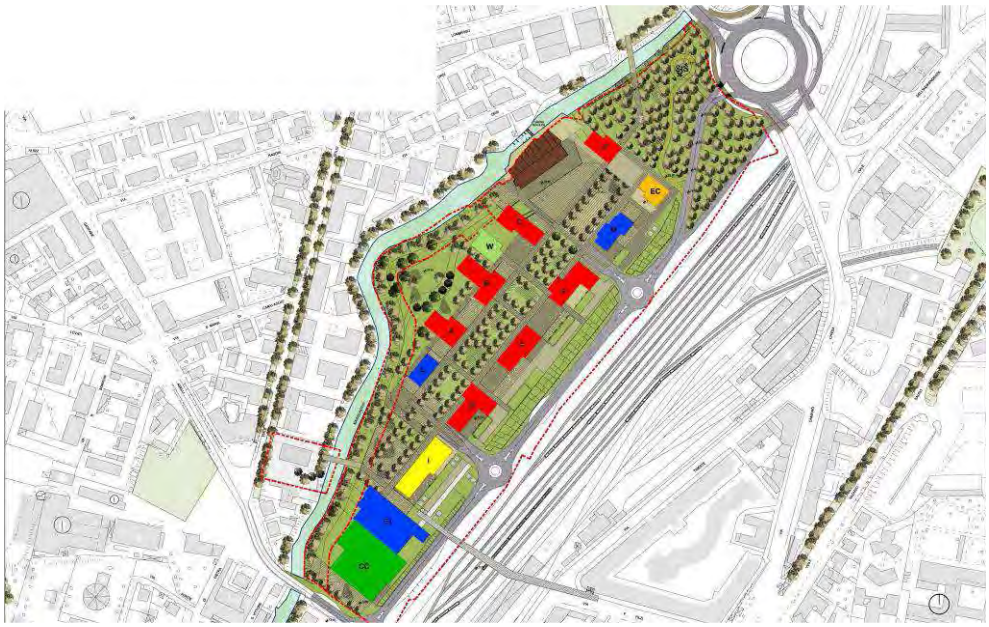
Descrizione

L'area è situata a ridosso della rotonda dei Longobardi nelle immediate vicinanze del centro storico. I binari ferroviari individuano il confine est del comparto, il corso del Navigliaccio - canale attualmente non fruibile e in stato di degrado -quello nord-ovest.
L'area, precedentemente occupata da edifici produttivi, rappresenta oggi un vuoto urbano di considerevoli dimensioni da riconnettere all'intero sistema città, dal punto di vista viabilistico e paesaggistico.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica per il recupero dell'ambito dovranno prevedere la trasformazione dell'area mediante l'insediamento di nuove funzioni con incremento dell'offerta residenziale, dei servizi alle persone e alle imprese, la realizzazione di nuovi spazi per le attività terziarie e commerciali, la realizzazione di un centro congressi e di un Parco pubblico che recuperi le sponde del Navigliaccio.

Obiettivi

Tale ambito è strategico per il raggiungimento dei seguenti obiettivi e progettualità:

- percorsi ciclopedonali con ponti sulla ferrovia ed il Navigliaccio
- viabilità di interesse sovralocale e parcheggi pubblici
- struttura alberghiera
- recupero architettonico e funzionale dell'antico edificio del Molino (o ex Riseria)
- centro fieristico-congressuale
- realizzazione di Housing sociale in aree esterne all'area ex Neca.



Planivolumetrico: proposta Accordo di Programma

Bonifica

Si dovrà provvedere prioritariamente ad eliminare le sostanze inquinanti riducendo le concentrazioni delle stesse nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee attraverso interventi di bonifica e ripristino ambientale, da effettuarsi ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. parte IV, Titolo V.

Area già segnalata al 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).

Attuazione

Il 20 luglio 2011, con Delibera di Giunta Regionale n° IX/2011, è stato promosso l'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'area ex Neca e per la realizzazione di servizi connessi in comune di Pavia. Il procedimento è sottoposto a VAS ai sensi dell'art.4 della LR n°12/2005 e s.m.i..
L'attuazione avviene mediante Piano Attuativo, che dovrà recepire le prescrizioni e quanto stabilito all'interno dell'Accordo di Programma.

Nel caso in cui non sia ratificata la sottoscrizione dell'Accordo tra gli enti territoriali coinvolti e il soggetto attuatore, l'attuazione avverrà mediante Programma Integrato di Intervento secondo i criteri definiti nella presente scheda, i relativi parametri urbanistici e i criteri di riferimento progettuale.

Nel caso in cui non si concludesse il percorso di VAS attivato all'interno dell'Accordo di programma, l'ambito dovrà essere sottoposto a nuova procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Parametri Quantitativi

St (mq)	78.796 mq
It (mq/mq)	0,6 mq/mq

è ammesso un incremento dell'indice di utilizzazione territoriale in misura non superiore al 10% della slp realizzabile, ovvero da 0.60 a 0.66 mq slp/ST, a fronte della realizzazione di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quanto dovuto, coerenti con gli obiettivi fissati.

Slp max (mq)	50.676 mq
Capacità insediativa max	575 abitanti
Destinazioni d'uso	Residenza max 25.000 mq di slp di cui min 10% ad edilizia convenzionata all'interno dell'area ex Neca Attività turistico ricettivo max mq. 10.000 di slp Attività commerciali max mq. 2.500 di slp Terziario min mq 8.000 di slp Produttivo min mq 1.000 di slp
H max	13 piani
Area a servizi	Min 50% della ST
Servizi	Recupero architettonico e funzionale dell'antico edificio esistente Mulino (ex Riseria) da destinare a funzioni pubbliche, di interesse generali e compatibili; realizzazione di parcheggio di interscambio, la cui dotazione effettiva sarà definita nell'ambito di specifico studio; riqualificazione delle sponde del Navigliaccio e creazione di area di fruizione pubblica connessioni ciclo-pedonali mediante ponti su ferrovia e Navigliaccio.
Standard qualitativo	Attività espositive, congressuali min mq. 2.500. Nel caso in cui la struttura venga realizzata e gestita da privati, la relativa Slp deve essere computata nell'indice territoriale entro la destinazione d'uso.

Altre prescrizioni vincolanti

La riqualificazione dell'area ex Neca è vincolata al contributo alla realizzazione di interventi di housing sociale sulle aree comunali in zona Via Olevano e Cascina Pelizza in misura non inferiore al 20% del costo di realizzazione su progetto preliminare realizzato dal Comune di Pavia e comunque per un importo non superiore a 2 mln di euro.
Tale contributo potrà essere diversamente destinato alla realizzazione di altre opere pubbliche e di interesse generale su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

L'attuazione è subordinata alla realizzazione, in via prioritaria, dell'intero asse viabilistico che collega via Brichetti con il Rondò dei Longobardi, in un'unica fase attuativa ancorché scandita in un cronoprogramma da concordare con l'Amministrazione comunale.

Restano a carico del soggetto attuatore gli oneri finanziari relativi alla messa in sicurezza, adeguamento strutturale della pompa di sollevamento della fognatura insistente sull'area.

Gli studi sulla mobilità allegati al progetto verificheranno scenari di traffico, sistemi infrastrutturali di accesso e la necessità di connessione tra la bretella della A7 e via Aselli, la cui eventuale realizzazione sarà a carico del soggetto attuatore.

Connessione mediante l'area di Via Trieste

L'area di Via Trieste, di circa 20.000 mq, situata a ridosso del rilevato ferroviario, lungo via Trieste, ospita ad oggi parte dello scalo ferroviario di cui si prevede il recupero urbanistico.

Per quanto riguarda le infrastrutture della rete ferroviaria incluse nell'area di Via Trieste, la conformazione della fascia di rispetto ferroviario riportata nella tavola delle previsioni di piano 1B, rappresenta l'attuale struttura degli impianti. L'area dello scalo ferroviario, non più funzionale all'attività di trasporto è quindi compresa nell'ambito di trasformazione. L'odierna conformazione della fascia di rispetto permarrà pertanto tale fino all'entrata in vigore degli strumenti attuativi per la diversa utilizzazione delle aree.

L'area costituisce un collegamento strategico con l'ambito AS1- Neca: la previsione di un collegamento sopraelevato attrezzato permetterebbe una piena integrazione dell'area con il centro città.

La trasformazione di quest'area, che dovrà avvenire in coerenza con l'ambito AS1, rispetto ad un progetto complessivo di riqualificazione, per la sua stretta connessione con la stazione ferroviaria, rappresenta un'occasione per l'ottimizzazione dei servizi di trasporto pubblico: l'area potrà ospitare servizi ai viaggiatori nonché la nuova stazione delle autocorriere.

Le aree di via Trieste hanno indice territoriale pari a 0,6 mq/mq.
La volumetria generata dalle suddette aree potrà essere realizzata nel comparto AS 1 nell'ambito della programmazione negoziata, mentre le aree in questione potranno accogliere attrezzature pubbliche e di interesse generale, nonché funzioni private ad esclusione di quelle residenziali."

Area di Via Trieste a ridosso del rilevato ferroviario.