

AREA AD1 _ ARSENALE



Descrizione

Si tratta di un ambito strategico confinante a sud con il fiume Ticino e delimitato a nord da Via Riviera, asse viabilistico di collegamento tra il centro storico e Pavia ovest.

L'area demaniale, di estensione territoriale pari a 143.600 mq e attualmente occupata da edifici militari in via di dismissione (l'Arsenale), costituisce un ambito di rinnovamento paesaggistico e ambientale di singolare interesse per la città, in quanto direttamente affacciata sul fiume Ticino e sul corso del Navigliaccio ed è strettamente connesso ad un insediamento storico di grande interesse, la Chiesa di San Mauro e i suoi chiostri.

Obiettivi

L'intervento previsto dovrà orientarsi verso un mix funzionale, in cui il legame con l'acqua dovrà costituire l'elemento di assetto morfologico e insediativo.

In particolare, gli insediamenti futuri si dovranno confrontare con la realtà complessa della parte urbana, con la ferrovia e con gli insediamenti residenziali adiacenti. L'intervento di trasformazione costituirà quindi l'occasione per generare una nuova qualità urbana all'interno dell'intero tessuto edificato di questa parte di città.

Interventi sulla viabilità e le infrastrutture

Dovrà essere previsto il ridisegno della viabilità locale con la realizzazione di un nuovo collegamento tra via Riviera e Via Montebello, come indicato nell'allegato Studio sulla Mobilità.

Gli interventi da realizzarsi nell'area della ferrovia dovranno essere previsti misure di mitigazione (fasce tampone alberate finalizzate alla creazione della separazione con le diverse funzioni previste nell'ambito)

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.

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' possibile l'attuazione mediante due sub ambiti di intervento definiti dagli elementi morfologici di contesto.

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

In fase di pianificazione attuativa è obbligatoria la valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della L. 447/1995 e l'acquisizione del parere di ARPA.

Parametri Quantitativi

St (mq)	143.600 mq
It (mq/mq)	0,4 mq/mq + 0,12 mq/mq

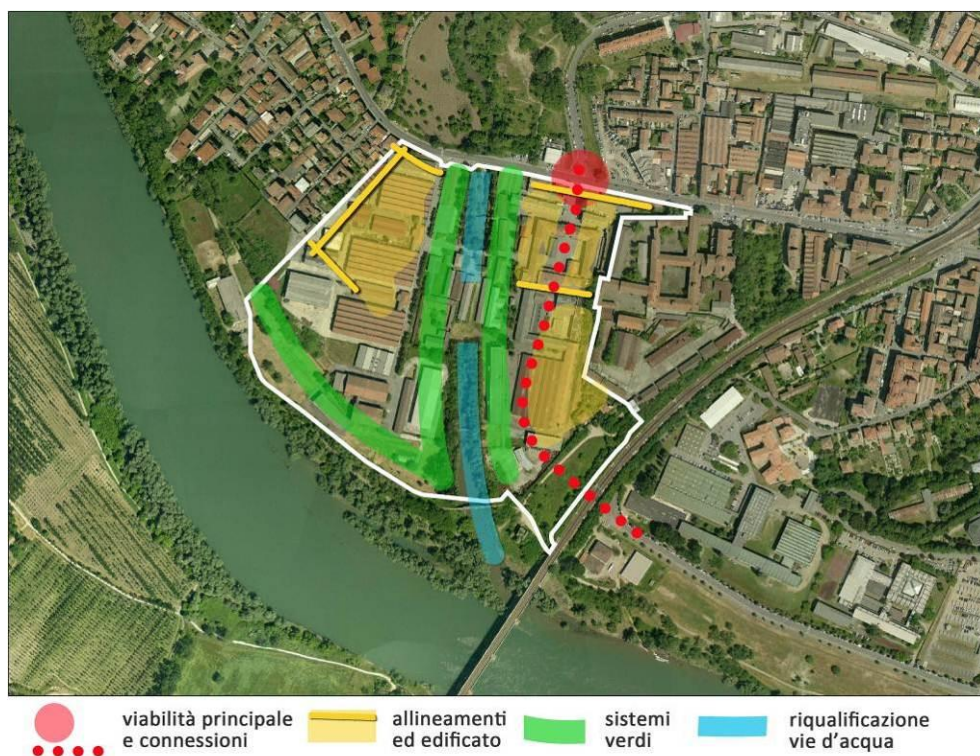
L'incremento volumetrico di 0,12 mq/mq è concesso a fronte della realizzazione, a carico del soggetto attuatore, della "Cittadella dell'Istruzione" le cui specifiche tecniche e dimensionali dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale. L'incremento volumetrico potrà essere destinato a funzioni 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)	85.873 mq
Capacità insediativa max	1.143 ab
H max	5 p
Area a servizi (%Slp)	100%
Servizi	Aree a verde attrezzato servizi per l'Istruzione (asilo nido/scuola dell'infanzia) pista ciclabile
Parcheggi Pubblici	min 60% slp
Bosco di Cintura urbana	21,5 ha

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
OSA4	Rapporto ecosostenibile con i corpi idrici superficiali presenti	4.1
		4.2
		4.3
		4.4
		4.5
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
OSA7	Definizione di nuovi rapporti ecofunzionali e paesaggistici con il contesto	7.1
		7.2
OSA9	Enfatizzazione e riqualificazione delle esistenze di interesse storico, architettonico e simbolico	9.1
OSA10	Incremento della fruizione locale	10.1
		10.2
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