

AREA AD4_ PIAZZALE EUROPA E GASOMETRO



Descrizione

L'ambito di trasformazione si sviluppa tra le mura spagnole e l'asta del Navigli, elementi ordinatori del tessuto urbano, accessibile da Via della Resistenza.

L'area presenta un netto dislivello rispetto al terrapieno delle mura da cui è separato attraverso la Roggia Carona, formando un profondo corridoio che sottolinea le mura.

L'ambito comprende aree attualmente occupate da diversi insediamenti e attrezzature, in parte da sostituire e in parte da recuperare e valorizzare; presenta inoltre complesse problematiche relativamente alle caratteristiche morfologiche e alla presenza di vincoli idrogeologici e ambientali. Sul lato ovest dell'area, da nord a sud, si rilevano tre insediamenti:

- il complesso degli "Ex-Gasometri" da recuperare;
- l'ex-Piscina Comunale ormai in stato di dismissione;
- il Palazzo delle Esposizioni di cui si prevede una nuova collocazione delle funzioni in esso insediate, ovvero la ristrutturazione e potenziamento.

Su quest'area sono inoltre presenti due campi nomadi di Piazzale Europa e in riva al Ticino di cui da tempo si prevede il trasferimento.

I possibili interventi nell'area sono inoltre fortemente condizionati dal quadro vincolistico indicato nella Componente Idrogeologica e Sismica del PGT, le cui prescrizioni oltre a valere per la progettazione esecutiva influiscono sulla definizione degli obiettivi qualitativi e quantitativi della trasformazione.



VALUTAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO ALL'INTERNO DELLE AREE EDIFICATE OVE RICADENTI NELLE FASCE FLUVIALI A E B



Classe di rischio idraulico R3 (colore verde): elevato, per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio economiche, danni al patrimonio culturale) classe di fattibilità 3.



Classe di rischio idraulico R4 (colore rosso): (molto elevato, per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture, danni al patrimonio culturale, la distruzione di attività socio economiche) classe di fattibilità 4.

Obiettivi

La trasformazione dell'ambito deve prevedere:

- l'intervento di ridefinizione paesaggistica del Naviglio Pavese, caratterizzato dalla Darsena di Milano a quella di Pavia da ponti, chiuse e manufatti di valore storico e architettonico. Gli interventi dovranno prevedere un rigoroso mantenimento delle caratteristiche morfologiche, materiche e ambientali dei singoli elementi che lo compongono;
- la realizzazione di una nuova struttura da destinare all'attracco di piccole imbarcazioni turistiche e sportive sulla Darsena;
- la valorizzazione dell'assetto morfologico e del carattere specifico dei luoghi ;
- la localizzazione di un parcheggio multipiano;
- il trasferimento del campo nomadi, garantendo la presenza di servizi di pubblica utilità e di sostegno sociale, finalizzati a favorire l'inclusione della comunità sinta.

Interventi sulla viabilità

Il progetto dovrà sviluppare le opportune connessioni con gli isolati di Via Cesare Correnti e via Cantieri Spada, oltre alla ridefinizione dell'accessibilità al comparto. La realizzazione dell'intero comparto sarà subordinato alla realizzazione di una rotatoria in sostituzione dell'attuale impianto semaforico fra via Partigiani, Corso Garibaldi, viale Gorizia e via Lungo Ticino.

Interventi sulle aree verdi

Le aree verdi attrezzate costituiranno l'elemento prioritario per la ridefinizione unitaria e paesaggistica dell'intero ambito, con particolare attenzione al sistema dei percorsi e dei collegamenti e al suo andamento morfologico, articolando grandi spazi aperti e spazi più circoscritti e protetti.

Il progetto degli spazi aperti dovrà garantire la continuità e la fruibilità delle aree adiacenti le conche del naviglio, nonché la riqualificazione della roggia Carona e il ripristino delle mura, preesistenza ambientale caratteristica dell'intero ambito; il nuovo attracco fluviale destinato alle piccole imbarcazioni dovrà essere integrato nel disegno dello spazio pubblico.

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).

Parametri Quantitativi

St (mq) 42.300 mq

Il peso urbanistico dell'area è calcolato riferendosi alle aree non soggette a vincoli idrogeologici e quelle classificate con fattibilità R3 (identificate dal perimetro di colore giallo) come definite dalla "Carta dell'Inondabilità, delle Fasce Fluviali e del rischio idraulico" dello "Studio per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.", in relazione anche alle valenze morfologico-paesistiche nonché all'orografia del terreno.

Il perimetro esterno identifica un ambito più ampio di "coordinamento" progettuale, ovvero delle aree che, pur non generando diritti edificatori, dovranno essere ricomprese nel progetto di riqualificazione paesaggistica. Il perimetro dell'area di coordinamento progettuale dovrà almeno ricomprendere le aree di proprietà dei soggetti pubblici.

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 finalizzate alla realizzazione del "Villaggio Le Corti". 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 riqualificazione delle aree del Confluente tra Naviglio Pavese e il Ticino e della realizzazione di una nuova struttura da destinare all'attracco di piccole imbarcazioni turistiche e sportive.

Slp max (mq) 25.295 mq

La slp dei manufatti eventualmente recuperati deve essere scomputata dal totale della slp realizzabile.

Capacità insediativa max 337 ab = 169 ab + 102 ab + 66 ab

H max 9 piani fuori terra aree nord tra Viale Partigiani e Via Cantieri Spada, calcolati a partire dalla quota di Viale Partigiani.

	4 piani fuori terra aree sud - Via Cantieri Spada
Area a servizi (%Slp)	100%
Servizi	Aree a verde attrezzato Pista ciclabile nuova sede dei servizi sanitari e sociali attualmente collocati nella sede comunale di C.so Garibaldi 69 (scheda SA0 delle STRUTTURE SANITARIE E SOCIO ASSISTENZIALI del Piano dei Servizi) Parcheggio interscambio localizzato nell'area a nord
Parcheggi Pubblici	min 60% slp
Bosco di Cintura urbana	5,8 ha
Standard qualitativo	Attracco per piccole imbarcazioni Struttura dedicata allo svolgimento di attività di carattere collettivo e/o la realizzazione di spazi espositivi permanenti e temporanei, anche mediante la ristrutturazione e il potenziamento del Palazzo delle Esposizioni, eventualmente anche con demolizione e ricostruzione

Attuazione

La riqualificazione delle aree dovrà essere attuata in coerenza con gli obiettivi del PTR Navigli:

- 4 Recupero aree dismesse e territori degradati.
- 2 Riqualificare e restaurare le sponde, i manufatti idraulici e i sistemi di attraversamento del sistema naviglio
- 6 Verificare l'Impatto paesaggistico delle nuove infrastrutture

Il progetto del nuovo porticciolo dovrà salvaguardare le caratteristiche delle sponde esistenti, prevedendo un intervento coerente e minima le di inserimento nel delicato contesto ambientale. Il parcheggio multipiano dovrà anch'esso rispettare i valori ambientali, prevedendo opportune misure di schermatura vegetale per preservare la visuale dal naviglio e/o dal fiume Ticino.

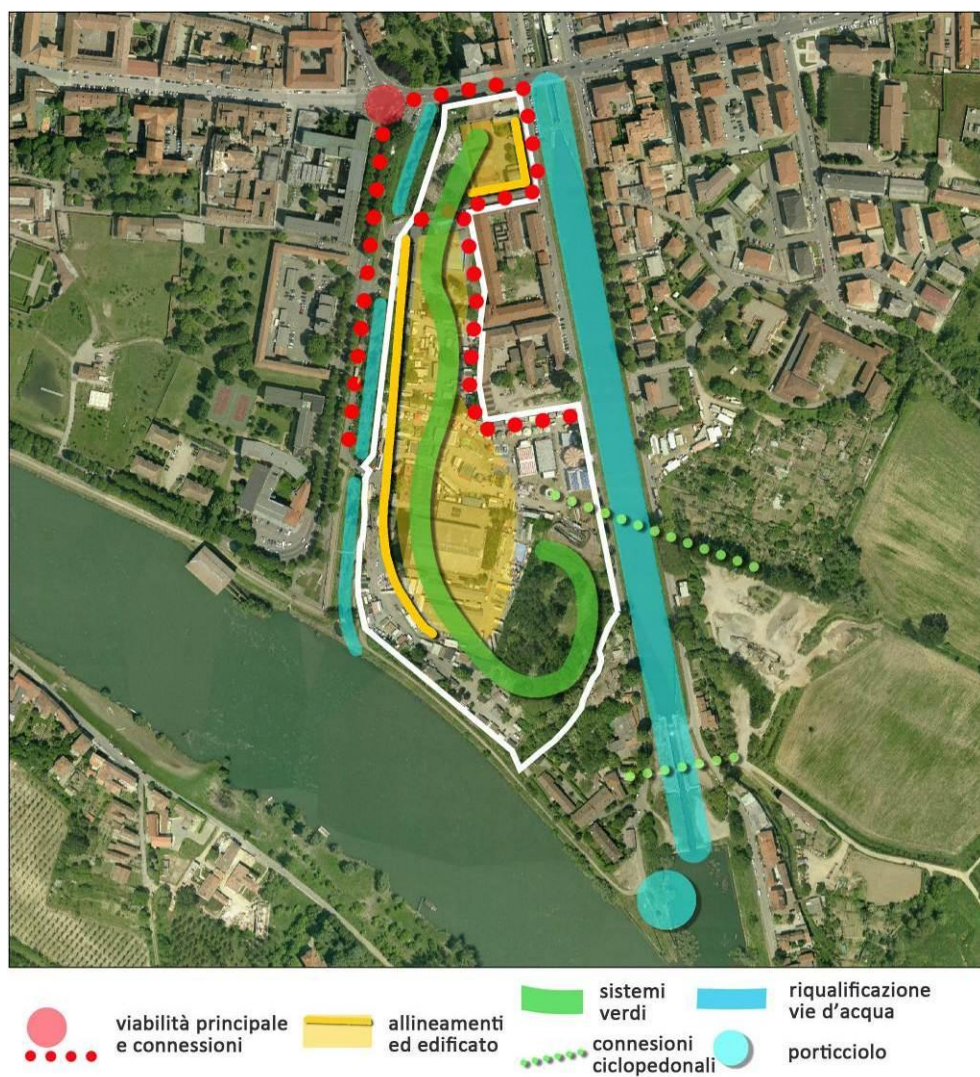
La progettazione di eventuali attraversamenti dovrà essere coerente con i principi contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (dGR n.11045/02) e nelle "Linee guida per la progettazione paesaggistica e la valorizzazione delle infrastrutture della mobilità" (DGR n. 8837/08), garantendo la salvaguardia delle condizioni di residua potenziale navigabilità del Naviglio, in coerenza con i disposti della "Sezione 2 TURISMO - Azioni di sviluppo della navigazione" del PTR Navigli Lombardi.

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

L'ambito è interessato dalla presenza di un'area definita come "Zone di interesse Archeologico-areali di ritrovamento", rappresentate nella tav. 3.3 del PTCP.

La trasformazione dovrà essere preceduta da opportuni ed adeguati approfondimenti operati di concerto con la Soprintendenza Archeologica al fine di valutarne eventuali criticità.

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
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
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