

CPI n1 _VIA VIGENTINA



Sono definite due aree localizzate nelle immediate vicinanze della tangenziale nord, servite dalla Via Vigentina, principale asse viabilistico che connette la città in direzione Milano.

Indici volumetrici

L'indice territoriale di base è di 0,3 mq/mq.

- A ciò può essere aggiunto un incremento volumetrico pari a 0,10 mq/mq a fronte della ristrutturazione di almeno 40 appartamenti di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà comunale non assegnabili. I parametri tecnici ed economici verranno specificati in sede di pianificazione attuativa.

L'Amministrazione Comunale può richiedere al soggetto attuatore, per un valore economico di pari importo, la realizzazione di altre opere o servizi pubblici secondo le priorità specificate nel Piano dei Servizi.

Funzioni

- La trasformazione di questi ambiti prevede un mix funzionale commerciale, artigianale e produttivo di tipo innovativo a naturale completamento del comparto commerciale lungo la Via Vigentina. In queste aree è favorito l'insediamento di attività di produzione di beni e servizi legate alla sperimentazione di nuovi processi di produzione con spazi polifunzionali per esposizioni anche temporanee connesse alle attività.
- Sono escluse le funzioni: residenza, medie strutture di vendita alimentari, grandi strutture di vendita alimentari e logistica.

Aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico e generale

- la trasformazione di queste aree libere è subordinata alla cessione di aree di rilevanza paesaggistica incluse o adiacenti ai grandi parchi urbani (es. Parco della Vernavola, Parco della Sora,...) , in quantità pari al triplo della Superficie Territoriale dell'area di trasformazione. E' possibile proporre all'Amministrazione Comunale, oppure la stessa può richiedere al soggetto attuatore:
 - la monetizzazione delle cessioni
 - la realizzazione di opere o servizi pubblici, per un corrispondente valore economico incrementato del 20% .
- aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale pari almeno al 100% della slp generata dalla trasformazione, esclusi i parcheggi. Il privato trasferisce in proprietà all'Amministrazione Comunale le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, e/o le opere previste. In alternativa alla cessione della proprietà, il Comune potrà decidere, a sua discrezione, che per tali aree venga costituita una servitù perpetua di uso pubblico. Il trasferimento delle aree, la realizzazione da parte del privato delle opere ivi previste e/o la costituzione di servitù ad uso pubblico, sono regolate dalla Convenzione inerente lo strumento attuativo. Qualora se ne ravvisasse la necessità, vi sarà sempre facoltà per il Comune di intervenire direttamente per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui sopra.

Viabilità

L'area è adiacente ad uno dei principali innesti alla tangenziale, che assorbirà i carichi di traffico indotti da eventuali presenze commerciali, che pertanto non graveranno sulle principali arterie di scorrimento urbano.

Comunque, nel caso di previsione di insediamenti commerciali, il piano attuativo dovrà essere corredato da uno studio sulla mobilità che preveda, ad esclusivo carico del proponente, la realizzazione di opere di adeguamento e collegamento della viabilità, nonché opere di mitigazione ambientale da concordare con l'Amministrazione comunale e con eventuali Enti sovraordinati.

Dovrà inoltre essere ridefinita la viabilità di accesso alla struttura penitenziaria secondo le eventuali prescrizioni che verranno fornite dagli Enti preposti alla sua gestione.

Contestualmente all'attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà essere realizzata un'intersezione a due livelli all'incrocio con la strada provinciale n. 71, risolvendone il punto critico. Dovranno essere attuate le opere inerenti l'adeguamento viabilistico e l'intersezione con la strada provinciale n. 205. Gli interventi dovranno essere realizzati previa intesa con la Provincia e collaudati prima della effettiva apertura delle attività previste per l'ambito commerciale/produttivo C.P.In.1.

Parcheggi

- Dotazioni minime di parcheggi pubblici o ad uso pubblico: dovranno essere garantite aree a parcheggio), preferibilmente in sottosuolo, pari al 100% della SLP prevista dalla trasformazione. Sono esclusi dal conteggio i parcheggi pertinenziali
- Potranno inoltre essere valutate, mediante la presentazione di uno studio specialistico redatto da soggetti competenti in materia di mobilità e trasporti, soluzioni che ne ottimizzino l'uso, anche con il ricorso a principi di contemporaneità, verificabili rispetto alle diverse funzioni insediabili, attrattori in tempi differenti, ecc. , mirate al contenimento dell'uso del suolo e alla sostenibilità economico ambientale.

Attuazione

- Ciascun ambito dovrà essere sottoposto a specifica verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica
- Le trasformazioni di questi ambiti avvengono mediante pianificazione negoziata ovvero programmi integrati di intervento. Particolare attenzione dovrà essere prestata agli elementi paesaggistici garantendo le coerenze con il paesaggio naturale, agricolo, antropico, storico, a seconda delle caratteristiche e delle connotazioni dell'ambito di intervento e che dovranno essere esplicitati attraverso una serie di elaborati dedicati.

Nel caso in cui la fase attuativa preveda la realizzazione di una grande struttura di vendita, il progetto dovrà essere valutato nella Conferenza di Servizi tra la Regione, la Provincia e il Comune, nella quale dovranno essere valutati in particolare gli aspetti infrastrutturali e viabilistici.

Obiettivi

La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto pavese, soprattutto in riferimento ai rapporti con il Parco della Vernavola.

La trasformazione dovrà garantire una corretta integrazione con le politiche per la tutela del DUC - Distretto Urbano del Commercio, mediante:

- il miglioramento dell'accessibilità;
- l'integrazione con programmi comunali e sovra comunali di ricostruzione di connessioni di verde e ciclo-pedonali;
- l'attivazione di servizi culturali o ricreativi dei centri urbani;
- la promozione della partecipazione delle associazioni del commercio nella realizzazione esecutiva, gestionale e finanziaria dei servizi di qualificazione dell'offerta commerciale locale, nella logica del distretto commerciale.

il progetto dovrà considerare la presenza della Casa Circondariale Torre del Gallo e prevedere l'edificazione a una distanza minima dalle sue recinzioni di 50 metri.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione di adeguate fasce di mitigazione con valenza paesaggistica ed ecosistemica lungo il lato ovest, al confine con il Parco della Vernavola.

Parametri Quantitativi

St (mq) CPIn1	78.540 mq
It (mq/mq)	0,3+ 0,1 mq/mq
Slp max (mq) CPIn1	31.416 mq
Area a servizi	100% Slp
Servizi	opere di interesse pubblico che verranno definite in sede negoziale
Parcheggi Pubblici	min 100% slp
Cessioni extra comparto	3 volte la Superficie Territoriale
Indicazioni tipo - morfologiche	



viabilità principale
e connessioni



allineamenti
ed edificato



fasce vegetazionali

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE		
OSA Obiettivi		ASA - Azioni
OSA2	Evitare consumi ingiustificati di suolo fertile	2.1
		2.2
OSA11	Contenimento dei fattori di problematicità potenziale sul rapporto città campagna	11.1
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