

VOGHERA

Nuove Opportunità per il Territorio



Voghera Storia

1835

Stesura del **Piano Regolatore**, a seguito di un grande aumento demografico. Questo ha consentito la realizzazione di opere che permettono **l'ampliamento, il rinnovamento e l'ammodernamento** della città.

1858

Inaugurazione della **stazione ferroviaria**

1859

Voghera entra a far parte della nuova **Provincia di Pavia**

1883 -
1931

Tra il 1883 e il 1931 Voghera era servita da due linee tranviarie extraurbane a vapore, dirette a Stradella (1883-1931) e a Rivanazzano e Salice Terme (1891-1929)

II GM

Seconda Guerra Mondiale: a causa della sua posizione all'incrocio tra le direttrici Milano-Genova e Torino-Bologna, la città è **duramente colpita dai bombardamenti**

1931 -
1966

Dal 1931 al 1966 la città era **capolinea** della **Ferrovia Voghera-Varzi** sul cui tracciato della linea ferroviaria è stata poi realizzata una pista ciclabile, conosciuta oggi come **Green Way**

DOPOGUERRA

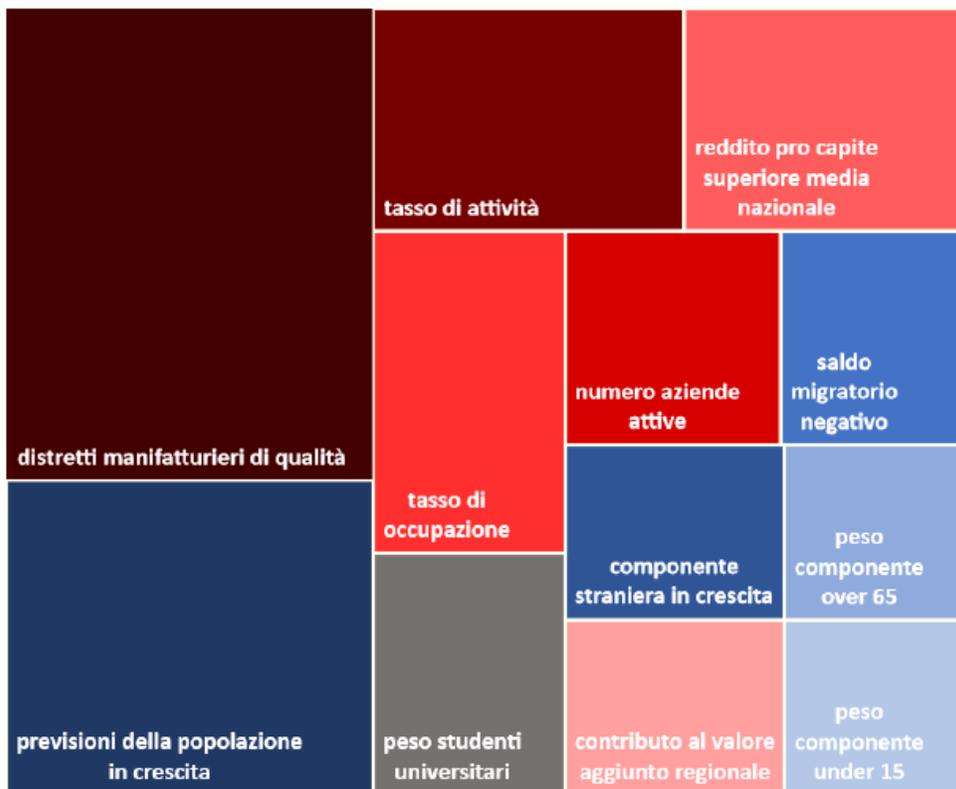
Voghera vive un **nuovo sviluppo architettonico e demografico**, si rinnova e si arricchisce di grandi opere strutturali e viarie

Voghera Economia e Sviluppo

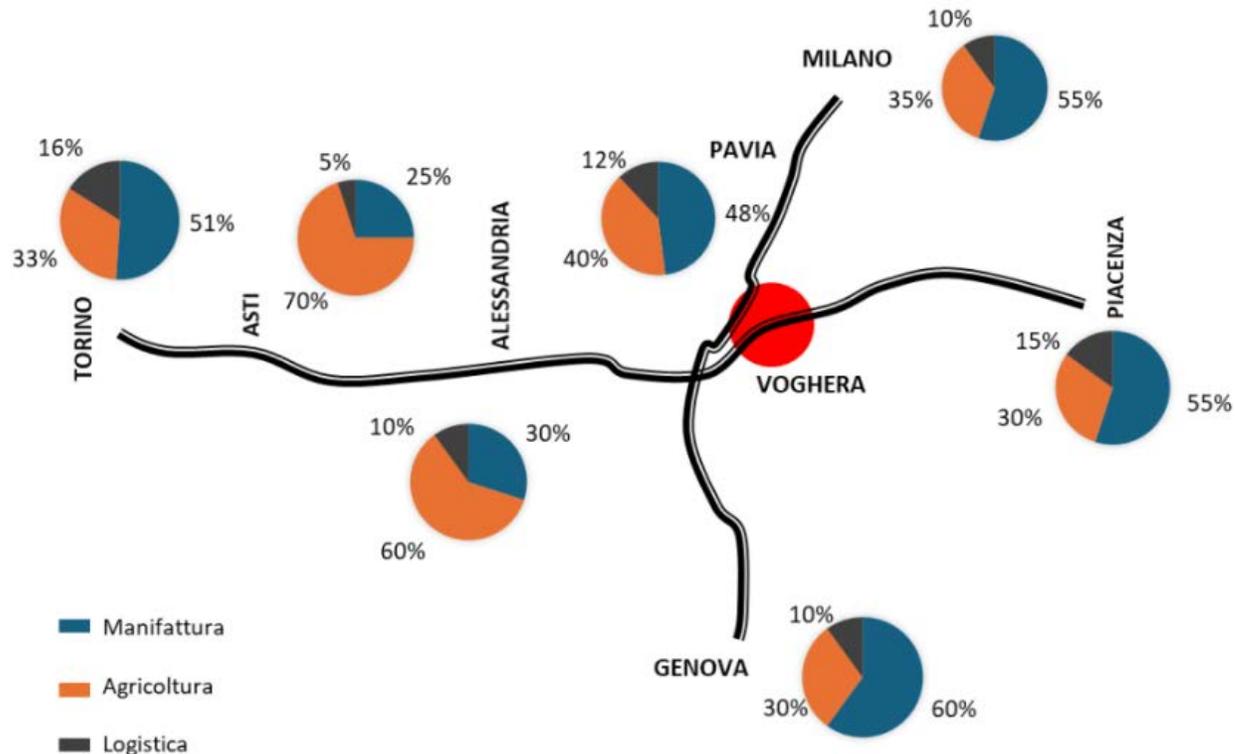
➤ La presenza di infrastrutture ferroviarie e stradali ben sviluppate ha favorito l'**insediamento di numerose attività produttive e commerciali**, rendendo la città e il suo territorio un **punto di riferimento per la logistica** e la distribuzione.

➤ Voghera ha conosciuto negli ultimi anni un significativo **sviluppo economico**. Con un Pil pro capite di circa 23 mila euro nel 2023, un **tasso di occupazione al 67%** nell'ultimo anno e oltre 2.000 aziende che impiegano circa 15.000 persone, la città ha accolto **importanti investimenti** in infrastrutture e logistica.

Economia e aziende lungo le direttrici del territorio



Peso degli indicatori demografici ed economici sullo sviluppo a livello provinciale



Voghera Inquadramento e Accessibilità

- Voghera è un comune di **38.854 abitanti**, in provincia di Pavia.
- È un importante nodo ferroviario ed è attraversata dalle **linee ferroviarie Milano-Genova e Alessandria-Piacenza**
- Voghera è incastrata tra **due corridoi TEN-T : Lisbona – Kiev e Rotterdam Genova**
- È attraversata dall'autostrada **A7 Autostrada dei Fiori, Milano a Genova** e dalla **A21 Torino - Piacenza**
- E' collegata alla **Lombardia** e al **Piemonte con la statale 10**

PAVIA	MILANO
 14 min	 44 min
 44 min	 75 min
ALESSANDRIA	TORTONA
 35 min	 14 min
 37 min	 23 min



Voghera Servizi – La Città



● Stazione FS ● Centro storico + Ospedale 🚗 Parcheggio Viabilità 🎓 Scuola 👮 Polizia € Banca

Voghera Punti di interesse



Chiesa del Carmine



Tempio Sacratio dedicato a Sant'Ilario e San Giorgio



Palazzo Gounela – Sede del Municipio



Castello Visconteo



Duomo di San Lorenzo

Voghera Green Way

La Greenway è un esempio ammirevole di **recupero di una ferrovia dismessa**, trasformata oggi in una bellissima **ciclopedonale** che dalla pianura agricola dell'Oltrepò Pavese si inoltra nel cuore della valle Staffora, fino a raggiungere Varzi.



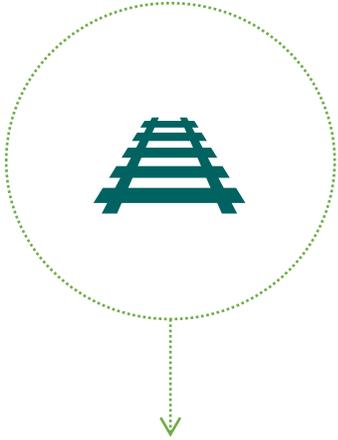
UNA VIA VERDE
VERSO L'APPENNINO

Nell'ambito del recupero della CicloVia sono state **ristrutturate alcune vecchie stazioni**, tra le quali è **particolarmente interessante quella di Salice Terme**.

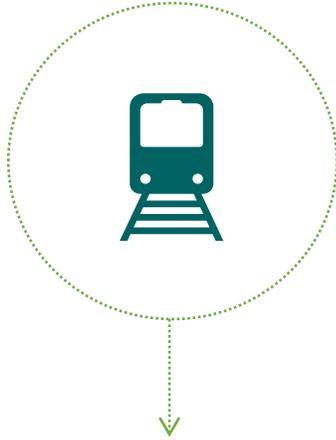
- Lunghezza: 35,7km
- Tipo di Bici: Strada
- Difficoltà: Facile
- Dislivello in salita: 318m



Voghera → Salice Terme → 28 min 45 min 12 min



A Salice Terme faceva capolinea, tra il 1909 e il 1929, la **tranvia Voghera-Rivanazzano-Salice Terme**



La **stazione** di Salice Terme **sorgeva lungo la ferrovia Voghera-Varzi**, attiva fra il 1931 e il 1966



Sulla riva del corso d'acqua si estende il **parco secolare delle Terme di Salice**



Conosciuta grazie agli **stabilimenti termali** che sfruttano le acque sulfuree, presenti in abbondante misura nel sottosuolo



Oggi facilmente raggiungibile, oltre che con il treno, anche in bicicletta, grazie al percorso della **Green Way**, che collega Voghera a Varzi, passando da Salice Terme

Voghera

Inquadramento e Stato di Fatto dello Scalo Ferroviario

CIMITERO

CENTRO SPORTIVO

AREA DI INTERVENTO

CENTRO STORICO

OSPEDALE

Voghera La stazione



Stazione di Voghera



POSIZIONE STRATEGICA

La stazione ferroviaria si trova in posizione strategica: alla confluenza delle linee Alessandria-Piacenza e Milano-Genova, per questo è un **importante nodo di scambio ferroviario** dell'Italia nord-occidentale



1858 → INAUGURAZIONE

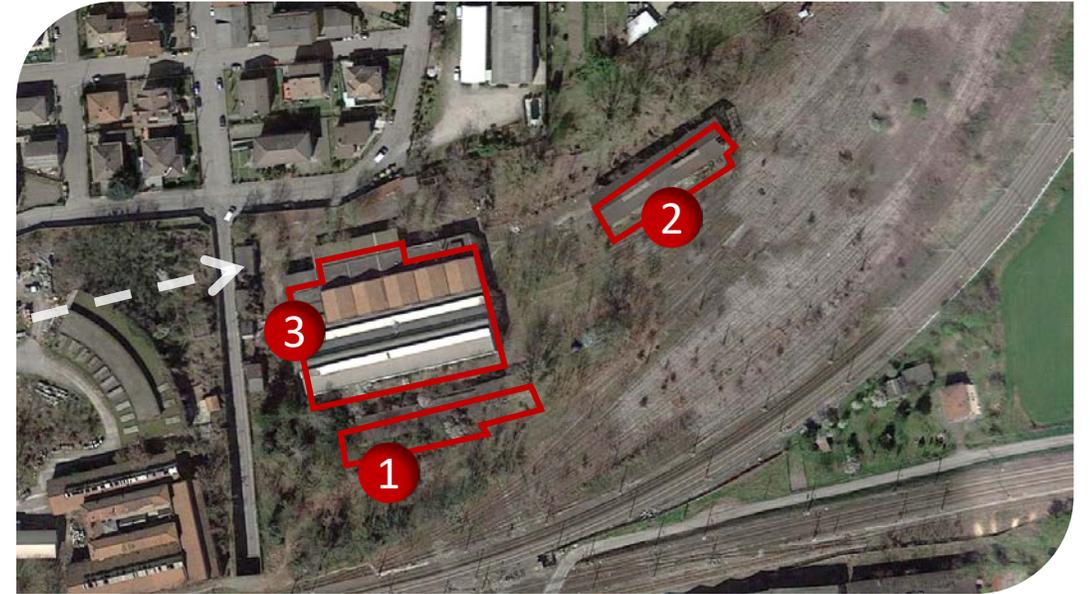
25 gennaio 1858: data di **inaugurazione della stazione a seguito dell'apertura della tratta Alessandria-Casteggio**, parte della ferrovia Alessandria-Piacenza



1867 → APERTURA della MILANO-PAVIA-VOGHERA

15 novembre 1867: **la stazione diventa una stazione di diramazione**, a seguito dell'apertura della linea Milano-Pavia-Voghera

Voghera Stato di Fatto – Scalo Ferroviario



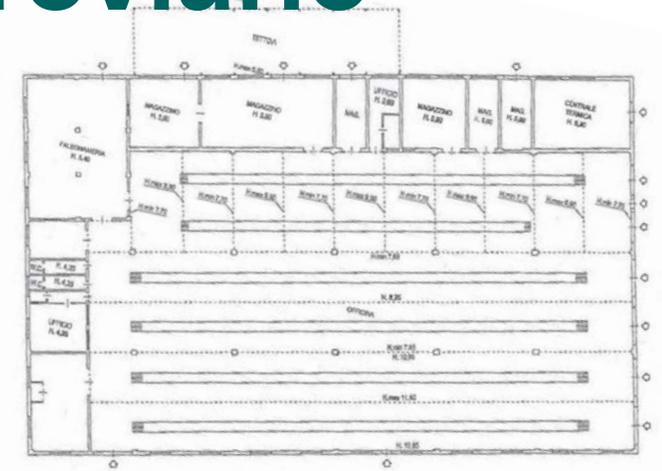
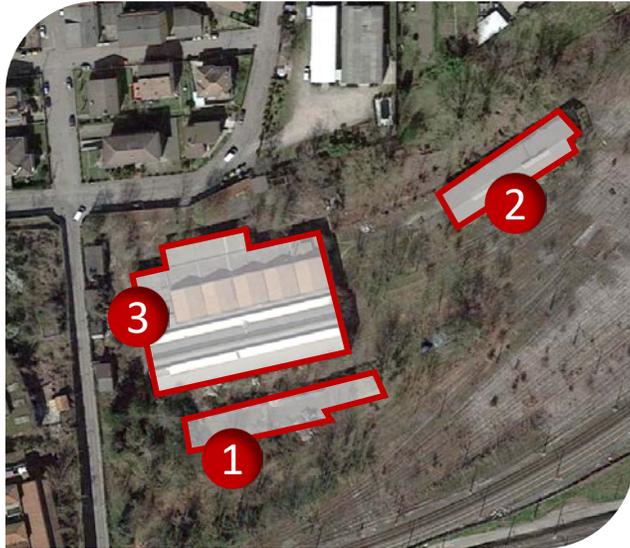
Fabbricati con più di 70 anni – VIC:



- 1 **Fabbricato Uffici**
620 mq
- 2 **Rimesse Locomotive**
680 mq
- 3 **Officina e Magazzini**
3.780 mq

Valutazione
Interesse Culturale
NEGATIVA

Voghera Stato di Fatto - Scalo Ferroviario



3 Officina e Magazzini

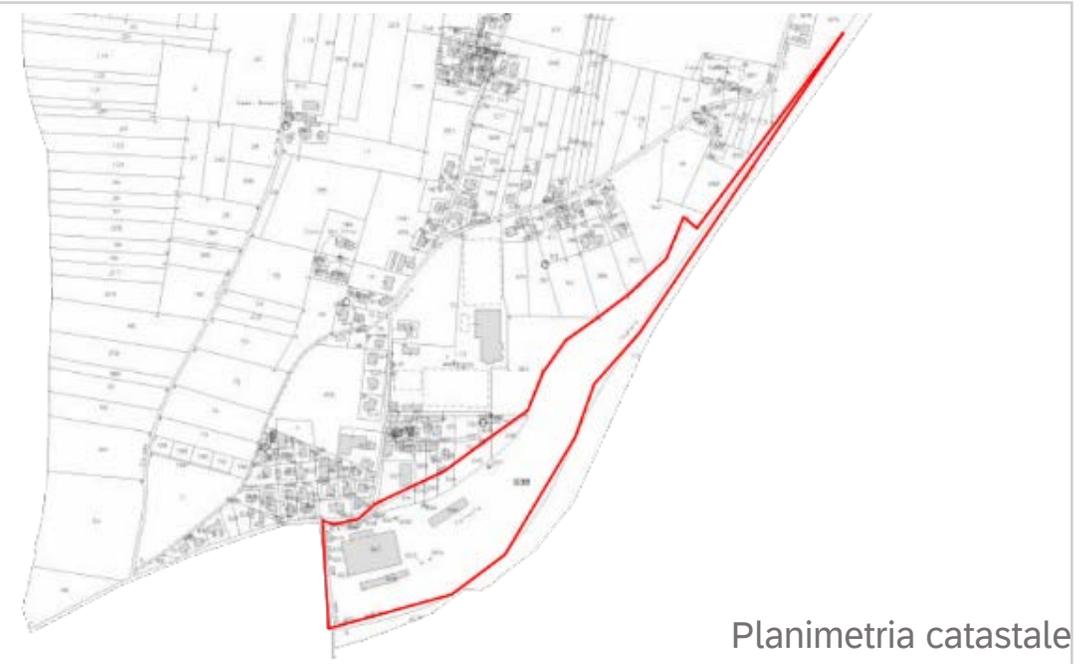
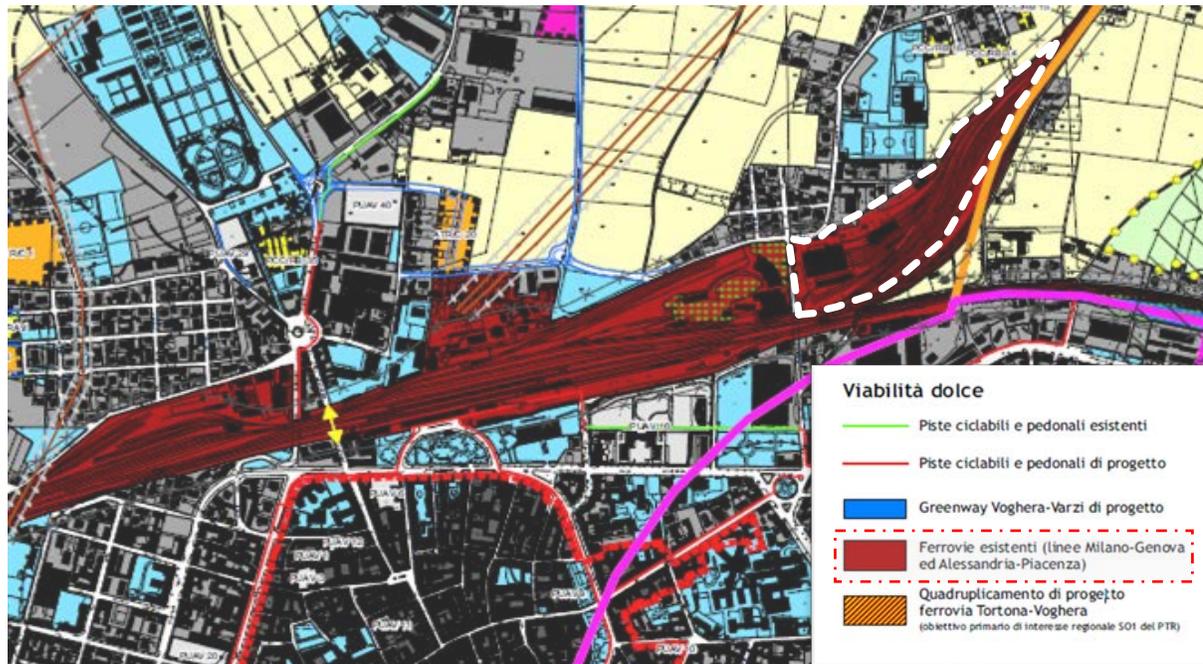


Rimesse Locomotive



1 Fabbricato Uffici

Voghera Inquadramento urbanistico e catastale



- L'area ha una superficie di circa **67.500 mq**. Ad oggi è in corso il progetto del quadruplicamento della linea Pavia-Voghera che comporterà una parziale ripermetrazione del confine sud con la fascia binari e riduzione della Superficie Territoriale a circa **45.000/50.0000 mq**;
- Le aree sono identificate urbanisticamente come «**Ferrovie Esistenti**» ai sensi dell'art. 55 del Piano dei Servizi del PGT e soggette per una porzione a vincolo paesaggistico «Ambito di Boschi»;
- Il PGT di Voghera è stato approvato nel dicembre 2012;
- Il 13 marzo 2019 è stato avviato il procedimento per la prima Variante Generale al PGT;
- Con avviso del 1 febbraio 2021 l'Amministrazione Comunale ha dato corso alla prima **Variante generale del vigente PGT**.

Voghera Protocollo di intenti



OBIETTIVI STRATEGICI: SULLA DESTINAZIONE DEGLI SCALI DISMESSI

- **Spostamenti pedonali** e in bicicletta
- Miglioramento dell'**accessibilità** alla stazione
- **Valorizzazione** del fabbricato viaggiatori
- Miglioramento dell'**attrattività** della stazione ferroviaria

OBIETTIVI STRATEGICI: SUL PIANO DELLA MOBILITÀ

- **Riqualficazione sostenibile**;
- Insediamento di **funzioni strategiche**;
- Nuove forme di **intermodalità e logistica**, con attenzione alle soluzioni di **green energy**;
- Riqualficazione del patrimonio immobiliare non più funzionale all'esercizio ferroviario



Voghera

La Procedura per la rigenerazione urbana/cessione dello Scalo è suddivisa per fasi e viene regolata da apposite “lettere di procedura”



Voghera La Procedura di Vendita

Presentazione

Manifestazioni di Interesse

Pubblicazione
Bando

Presentazione
Offerte
NON Vincolanti

Offerte
Vincolanti
& Rilanci

Vendita

1° IPOTESI DI VENDITA:

- ✓ Prezzo: «as is»
- ✓ Condizioni: visto e piaciuto

Offerte
Vincolanti
& Rilanci

Iter urbanistico e
ambientale

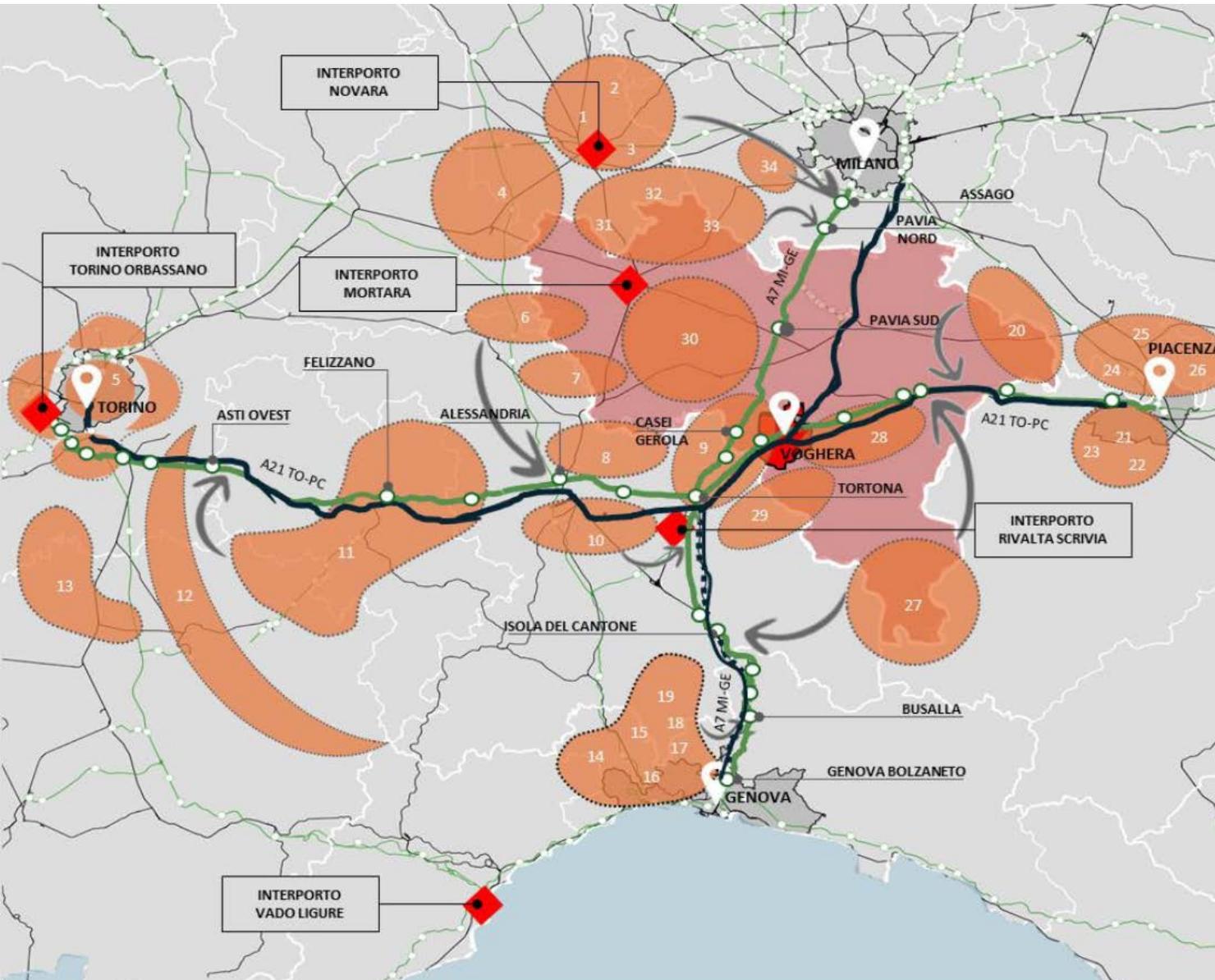
Vendita

2° IPOTESI DI VENDITA:

- ✓ Prezzo: prezzo offerta + opzione di acquisto di ulteriori diritti edificatori derivanti da ottenimento variante PGT.
- ✓ Condizioni: Cap Bonifiche (possibili diritto di recesso, possibilità di proporre modifiche)

Preliminare
di vendita

Voghera Key aspects



Centralità rispetto ai corridoi ferroviari europei e ai flussi



Tessuto che prevede una grande rigenerazione



Presenza di molte **attività produttive**

Mappa dei principali distretti e poli produttivi e logistici interessati dagli assi infrastrutturali stradali e ferroviari di collegamento Torino-Piacenza e Milano-Genova

Voghera

Vision

VOGHERA STATION

URBAN REGENERATION AREA

RFI PROPERTY

Voghera

Destinazioni
previste

VOGHERA STATION

OFFICE AND SERVICE DISTRICT

QUADRUPLING OF RAILWAY TRACKS

LOGISTIC CENTRE

GREEN AREA

SOCIAL HOUSING/HOSPITALITY

Voghera Parametri Urbanistici

PARAMETRI URBANISTICI (analogia con Ambiti di trasformazione produttivi)	
Sup. territoriale	44.700
Indice utilizzazione territoriale mq/mq	0,6 - 1,00
Num. Massimo di piani	4
Indice permeabilità	20,00%

SL edificabile	mq	h (m)	volume (mc)
Produttiva	1.200	6	7.200
Direzionale	5.800	3,75	21.750,0
Servizi pubblici privati ad uso pubblico	1.980	3,75	7.425
TOTALE	8.980		36.375

LOGISTICA SU FERRO

Superfici	richiesti (mq)	reperiti (mq)
Area verde permeabile	8.940	16.980
Parcheggi totali richiesti	7.648	9.000
Parcheggi a raso		3.000
Parcheggi interrati		6.000

*per funzione direzionale e di servizi pubblici si ipotizza un 50% area a parcheggio monetizzata

Edifici polo urbano	Num. piani	SL
Edificio 2: uffici e servizi polo logistico	4	4.400
Edificio 3a: direzionale	3	1.400
Edificio 3b: servizi pubblici	2	1.980

LOGISTICA SU GOMMA

Superfici	richiesti (mq)	reperiti (mq)
Area verde permeabile	8.940	17.980
Parcheggi totali richiesti	7.648	9.000
Parcheggi a raso		3.000
Parcheggi interrati		6.000

*per funzione direzionale e di servizi pubblici si ipotizza un 50% area a parcheggio monetizzata

Edifici polo urbano	Num. piani	SL
Edificio 2: uffici e servizi polo logistico	4	4.400
Edificio 3a: direzionale	3	1.400
Edificio 3b: servizi pubblici	2	1.980

Voghera

Vision Logistica su ferro



Voghera

Vision
Logistica su ferro

INTERNAL ROADS SYSTEM

LOGISTIC RAILWAY TRACKS

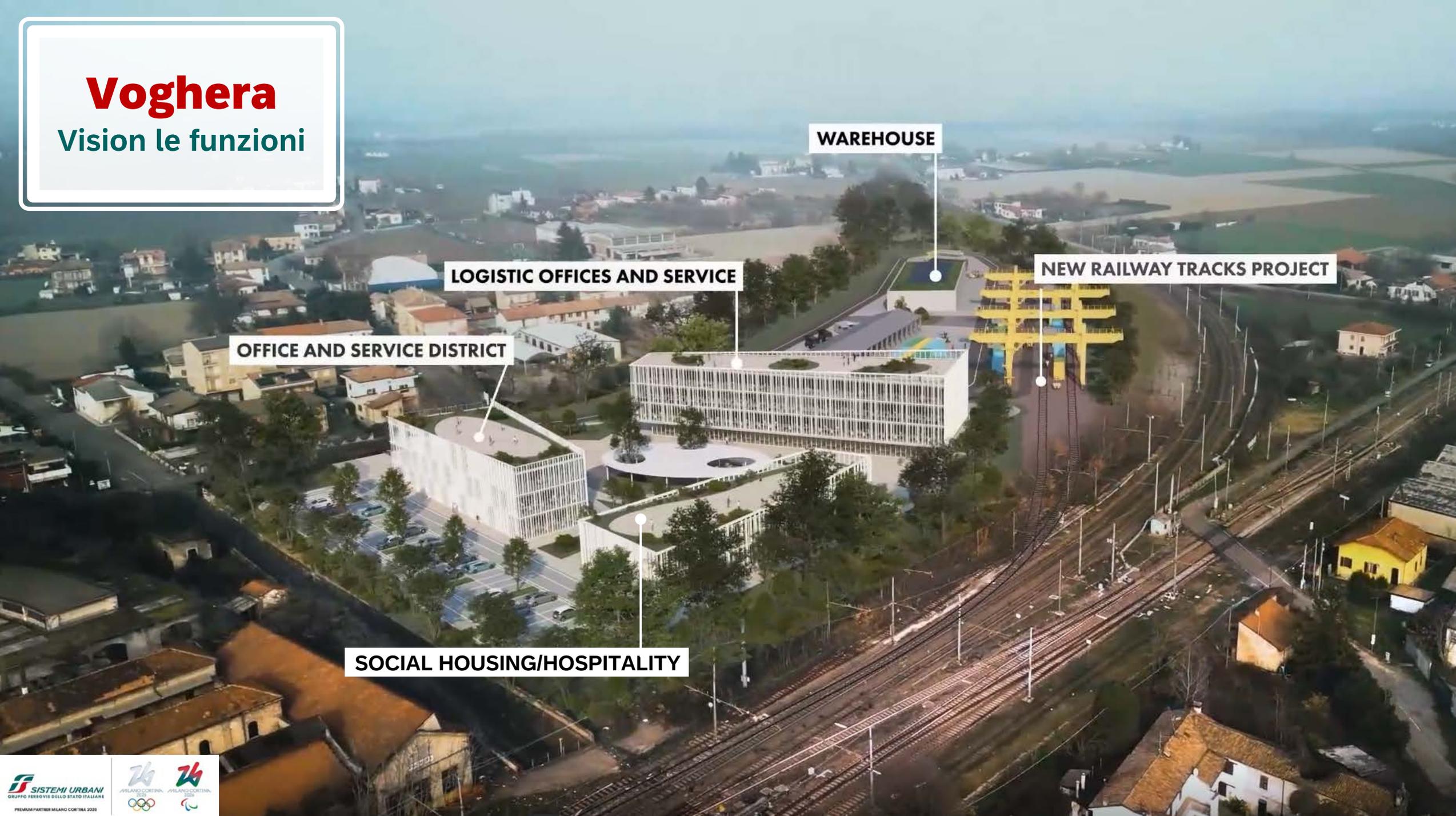
Voghera

Vision
Logistica su gomma



Voghera

Vision le funzioni



WAREHOUSE

LOGISTIC OFFICES AND SERVICE

NEW RAILWAY TRACKS PROJECT

OFFICE AND SERVICE DISTRICT

SOCIAL HOUSING/HOSPITALITY

Voghera

Vision gli spazi
esterni

GREEN BARRIER

PEDESTRIAN PUBLIC SPACE

PUBLIC PARKING

Grazie

