

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11 MAG. 2012
FASC. N° 73

740

al Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10, 1° piano
16100 - GENOVA

07 MAR. 2012
ARRIVO

COMUNE DI GENOVA
PROT. ... GENERALE
10 MAG 2012
148116 ... SINTAG

Ill.mo Signor
Sindaco del
Comune di Genova

Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti

Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e pianificazione in Area Portuale

DIR. SUL UKB
URBAN LAB.

IN DUPLICE COPIA

Oggetto Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 92 del 7 12 2011. Osservazioni.

OSSERVAZIONI

Ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36

della **Società TALEA s.p.a.**, [redacted] P.
[redacted] in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione e
legale rappresentante *pro tempore* Francesco Berardini nato a [redacted] Genova il 11.07.1947
domiciliato per la carica come sopra,

in relazione

al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottato con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 di cui all'avviso del Comune
di Genova, Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti del 30 gennaio 2012,
pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte IV, dell'8 febbraio 2012.

*** **

La Società è proprietaria del complesso immobiliare costituito da immobili censiti
al NCT, Comune Genova, Sez. 5, Foglio 41: *i*) Particella 1546 (al N.C.U. Sez. BAVARI,
Foglio 41, Part. 1546 sub. 34 e sub. 35 in proprietà esclusiva e sub.3,19,26,27,28,29 in
proprietà comune pro-indiviso); *ii*) Particella 20 (al N.C.U. Sez. BAVARI, Foglio 41,
mappale 20 sub. 3), 21, 868,539, tutti ubicati in via Lungobisagno Dalmazia 67°, 27/r,
73, 75,77.

Il complesso in questione nel vigente PUC è stato incluso nel distretto logistico 23
h, originariamente destinato al riassetto delle installazioni logistiche della AMT e
quindi oggetto di una variante perfezionatasi nel 2010 che ha ridefinito la disciplina

dell'area, indicata come Ambito speciale di riqualificazione urbana 23h, che prendendo atto della dismissione dell'officina dell'AMT, nel mutato programma di riassetto delle installazioni logistiche dell'Azienda, ha destinato ad altre attività urbane l'area.

La variante è in corso di attuazione.

Il progetto di nuovo piano urbanistico comunale ha collocato il complesso immobiliare sopra descritto all'interno dell'Ambito di riqualificazione urbanistico Produttivo – Urbano (AR-PU), ma come «ambito con disciplina urbanistica speciale» n. 24, appositamente perimetrato nella tavola 3.4 del livello 3.

Ad essa corrisponde la norma AR-PU 5, ambito n. 24 - Complesso delle ex Officine Guglielmetti, in base alla quale «*Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del P.U.C. 2000 relativa al Distretto Logistico 23h, come modificato per effetto della Variante allo stesso P.U.C. definitivamente approvata con D.C.C. n. 50 del 06.07.2010 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 5753 del 29.09.2010, con ulteriore possibilità di modificare le altezze in funzione dell'inserimento delle attività produttive e di impianti per le energie rinnovabili sulle coperture, ammettendo anche aree di esposizione destinate alle merci speciali di cui alle leggi regionali n. 1/2007 e n. 23/2011*».

Tanto premesso la Società esponente presenta le seguenti

OSSERVAZIONI AL PUC ADOTTATO

1. Livello 3, assetto urbanistico, AR-PU, Ambito Speciale 24 Complesso delle ex Officine Guglielmetti. Norma speciale Ar-PU n. 24.

Come si è detto in premessa l'area della Società esponente è inserita nell'ambito AR-PU, ma è sottoposta ad una norma speciale come ambito con disciplina urbanistica speciale n. 24.

La disciplina speciale è definita con rinvio alla disciplina previgente (variante del 2010) che viene «recepita» dal nuovo piano.

Questo particolare modo di definizione della disciplina determina qualche dubbio interpretativo sul regime dell'area, dal momento che comunque il nuovo piano attribuisce una nuova qualificazione di zona all'area includendola in un ambito AR-PU.

Occorre ricordare che l'area comprende sia l'immobile della ex officina "Guglielmetti" sia il Centro Bisagno, attualmente destinato ad attività commerciale esistente, costituita da medie strutture non alimentari e da una grande alimentare autorizzata a seguito di procedimento di conferenza dei servizi conclusasi in sede decisoria il 4 marzo 2011.

La zona AR-PU è destinata alle attività economiche, compreso il commercio, compatibili con il tessuto urbano in quanto a ridotto impatto ambientale. La funzione produttiva è definita "principale" e come tale deve essere sviluppata nella misura minima del 70% ed include «*Artigianato minuto, industria artigianato e logistica con esclusione delle attività di cui all'art. 12, punto 7.3 lettera c) delle Norme generali, terziario avanzato, commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari, servizi speciali, impianti per la*

produzione di energia da fonti rinnovabili». Fra le funzioni complementari sono ammesse oltre alla residenza ed al connettivo urbano «*esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari*».

La variante del 2010 destina l'Ambito in misura prevalente a Industria – artigianato - depositi e commercio all'ingrosso e ammette come funzione complementare l'attività commerciale esistente (costituita da medie strutture non alimentari e da una grande alimentare autorizzata a seguito di procedimento di conferenza dei servizi del 2011) per la quale si prevede un incremento nella misura del 20% della superficie di vendita complessiva.

Nel merito si osserva che la sovrapposizione dei due strumenti pone dei dubbi interpretativi sia dal punto di vista applicativo, sia sugli obiettivi che si intendono perseguire. Infatti la disciplina generale delle AR-PU:

- i) esclude la funzione grande struttura alimentare, che invece è autorizzata e incrementabile nella misura prevista dalla variante;
- ii) ammette la grande struttura non alimentare, che invece non è ammessa dalla variante;
- iii) ammette, anche se in misura complementare, le medie strutture non alimentari che la variante limita ad una sola nuova attività di questa specie;
- iv) considera principale (tra le altre) la funzione commerciale, rendendo indifferente il passaggio da funzioni più tipicamente legate al ciclo produttivo ad attività distributive, per una vasta porzione del territorio genovese, mentre per la variante 2010 è obbligatorio garantire la maggiore quantità di superfici a destinazione Industriale, artigianale e di deposito che possono non garantire l'obiettivo del minore impatto ambientale.

Se si dovesse ritenere che si applichino le previsioni generali dell'Ambito AR-PU, soprattutto sotto il profilo funzionale, le attività e funzioni nel frattempo insediate o già esistenti, comunque potrebbero essere ritenute in contrasto con il PUC e come tali destinate ad essere espulse e comunque di essere suscettibili solo di interventi di tipo manutentivo o di risanamento conservativo, con una grave limitazione per la proprietà.

Nell'ipotesi invece che, pur facendo parte della zona AR-PU, l'area sia soggetta esclusivamente alla norma speciale, vale a dire la disciplina introdotta dalla Variante del 2010, si osserva che l'obbligo di garantire la prevalenza della funzione industriale/artigianale/deposito e commercio all'ingrosso sulla intera S.A. contenuto nella variante non appare in effetti più giustificato nel nuovo contesto pianificatorio e produce effetti incongrui rispetto ad esso. La variante infatti induce limitazioni a quella che la norma generale delle AR-PU definisce come destinazione principale dell'Ambito (cfr. la norma AR-PU-1), e che ammette fra le destinazioni principali, come si è visto, anche «*terziario avanzato, commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, grandi strutture di vendita ...*».

Sembra maggiormente coerente, quindi, pur mantenendo la specialità della disciplina dell'ambito 24, proprio in considerazione dell'esistenza di una variante recente in fase di attuazione, che la norma speciale stemperi comunque le differenze di obiettivo e renda maggiormente omogenei i profili funzionali.

In questo senso si propone che la norma speciale venga integrata aggiungendo al fine la seguente formula *«ed intendendosi sostituito il contenuto della “funzione caratterizzante” indicata nella variante del 2010 con la declaratoria delle funzioni principali contenuta nella disposizione AR-PU-1 – disciplina delle destinazioni d’uso»*, in modo da consentire l’omogeneità di obiettivi.

Si chiede di integrare la norma speciale n. 24, che, secondo la proposta della Società esponente, risulterebbe infine la seguente: *«Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del P.U.C. 2000 relativa al Distretto Logistico 23h, come modificato per effetto della Variante allo stesso P.U.C. definitivamente approvata con D.C.C. n. 50 del 06.07.2010 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 5753 del 29.09.2010, con ulteriore possibilità di modificare le altezze in funzione dell’inserimento delle attività produttive e di impianti per le energie rinnovabili sulle coperture, ammettendo anche aree di esposizione destinate alle merci speciali di cui alle leggi regionali n. 1/2007 e n. 23/2011, ed intendendosi sostituito il contenuto della “funzione caratterizzante” indicata nella variante del 2010 con la declaratoria delle funzioni principali contenuta nella disposizione AR-PU-1 – disciplina delle destinazioni d’uso».*

2. Livello 3, assetto urbanistico, AR-PU, Ambito Speciale 24 Complesso delle ex Officine Guglielmetti. Norma speciale AR-PU-1.

La declaratoria delle funzioni dell’Ambito AR-PU individua fra le funzioni principali anche le grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari.

La previsione che limita la tipologia, pur all’interno della categoria delle grandi strutture di vendita, corrisponde ad una scelta di politica urbanistico-commerciale illustrata nel piano.

Tuttavia la Società esponente vuole segnalare che questa limitazione, che esclude la vendita di generi alimentari, appare scarsamente giustificata, soprattutto alla luce degli indirizzi di liberalizzazione che si stanno affermando nella legislazione e produce un effetto di “ingessamento” di un settore in forte evoluzione.

Oltre a ciò rappresenta fonte di preoccupazione la sorte delle grandi strutture di vendita alimentari esistenti nell’ambito AR-PU.

Si comprende infatti che la limitazione normativa sopra richiamata abbia il fine di evitare l’insediamento di «nuove» grandi strutture alimentari, anche in considerazione della valutazione delle attività già esistenti o autorizzate. E d’altra parte un divieto generalizzato di insediamento di grandi strutture alimentari, fondato su una generale avversione per questo tipo di attività, sarebbe privo di senso.

Tuttavia, l'inserimento di questa limitazione nella norma generale che identifica le funzioni d'Ambito rischia di giustificare l'interpretazione per la quale le grandi strutture alimentari esistenti siano in contrasto con la destinazione d'Ambito e conseguentemente la loro sopravvivenza sia legata ad una disciplina di mera tolleranza, ma finalizzata all'espulsione, come per ogni immobile «incompatibile».

Da questo punto di vista sarebbe opportuno che il PUC salvaguardasse l'esistente – che ha giustificato in qualche modo la scelta limitativa - in modo da consentirne comunque non solo la mera sopravvivenza, ma anche la conservazione dell'attività e la possibilità di rinnovamento delle strutture nelle forme consentite per tutte le destinazioni compatibili.

Sembra che questo obiettivo possa raggiungersi anche semplicemente eliminando dalla declaratoria delle destinazioni principali la limitazione alle grandi strutture «non alimentari». Se comunque l'obiettivo dell'Amministrazione – nonostante i rilievi sopra esposti circa l'evoluzione del sistema commerciale – resta quello di impedire nuovi insediamenti, questo risultato potrebbe ottenersi inserendo una prescrizione specifica che escluda l'insediamento di nuove grandi strutture alimentari, oltre a quelle già insediate o autorizzate alla data di adozione del PUC.

Si chiede pertanto che l'Amministrazione ammetta fra le funzioni principali del l'ambito AR-PU, le grandi strutture di vendita alimentari limitatamente a quelle esistenti o autorizzate alla data di adozione del PUC.

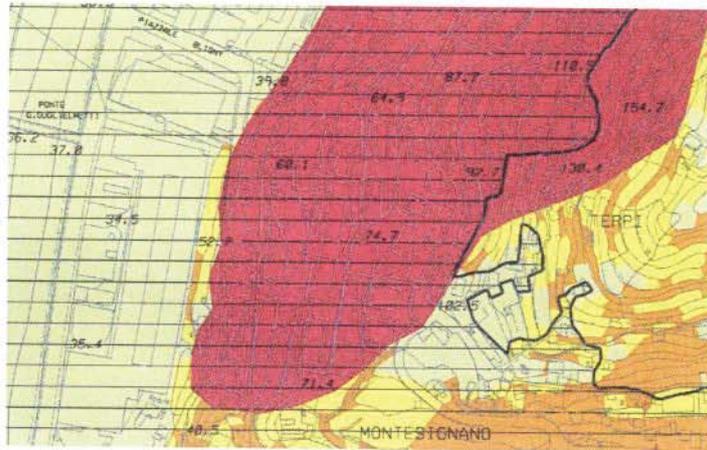
3. Livello 3, zonizzazione geologica e vincoli geomorfologici e idraulici.

La cartografia della Zonizzazione geologica del terreno comprende nella Zona "E - aree allo stato attuale interdette" una piccola porzione di suolo sottostante la via Terpi, facente parte del complesso commerciale esistente, già sistemata a parcheggio, anche se la stessa è esterna al limite del vincolo idrogeologico che perimetra una frana quiescente riportata nella tavola dei Vincoli geomorfologici e idraulici.

Si allega una perizia redatta dal Geologo Dott. Stefano Montaldo, che illustra le ragioni della presente richiesta.

Si chiede che la relativa tavola di PUC sia modificata come nella rappresentazione di seguito riportata.

Livello 3 – Zonizzazione geologica



LEGENDA

- Zona A: Area con suscettività 'F' non condizionata
- Zona B: Area con suscettività parzialmente condizionata
- Zona C: Area con suscettività limitata
- Zona D: Area con suscettività limitata e/o condizionata all'adozione di scelte specifiche
- Zona E: Area allo stato attuale, interdette
- Zona urbanizzata
- Limiti amministrativi: Comune e Municipi

Proposta di modifica (riperimetrare la zona E – vedere perizia del Dott. Montaldo)

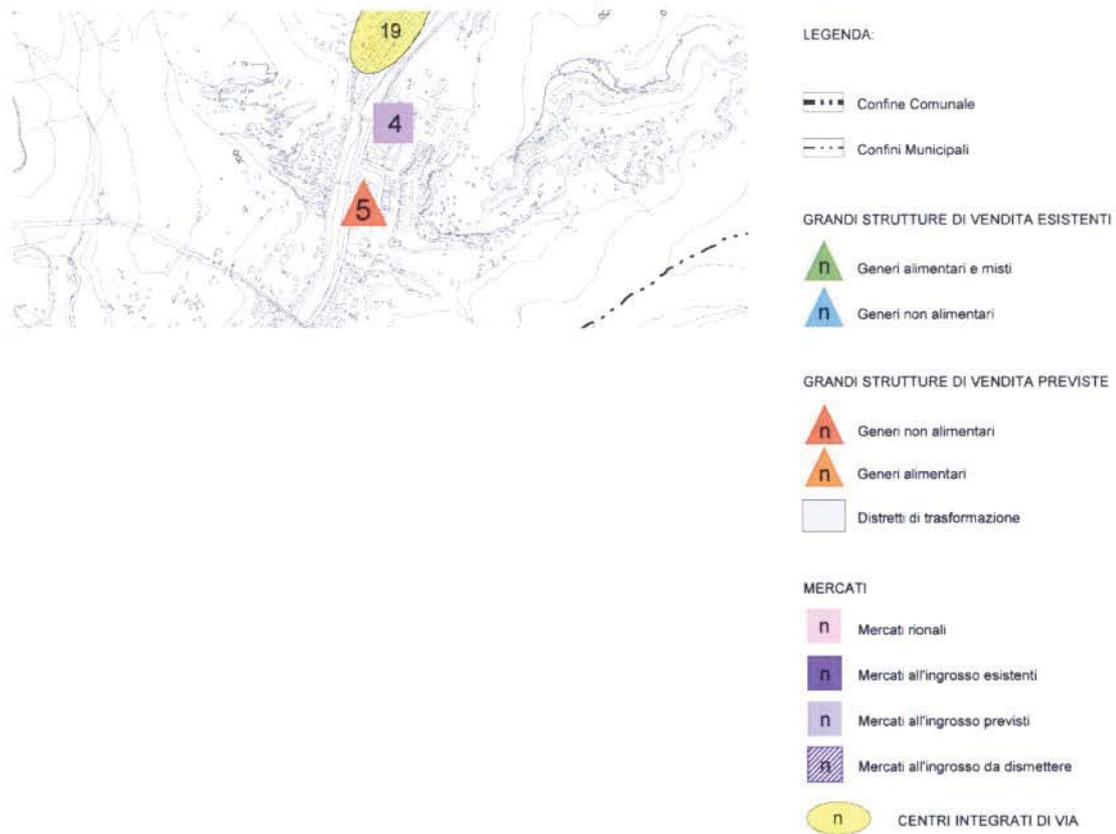


4. Livello 2. Cartografia del sistema commerciale.

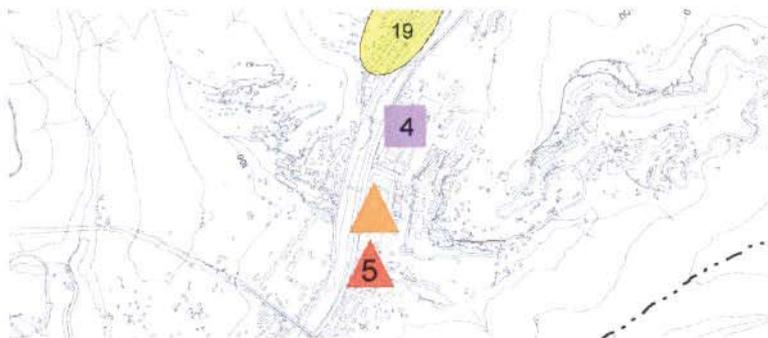
Con riferimento alla cartografia del sistema commerciale del livello 2 si segnala che in corrispondenza del complesso commerciale esistente viene indicato il simbolo relativo alle GRANDI STRUTTURE DI VENDITA PREVISTE della specie non alimentare.

Si chiede di inserire la Grande struttura alimentare già autorizzata, come da rappresentazione che segue.

Livello 2 – Sistema commerciale



Proposta di modifica (inserire la grande alimentare oltre alla grande non alimentare già consentita)

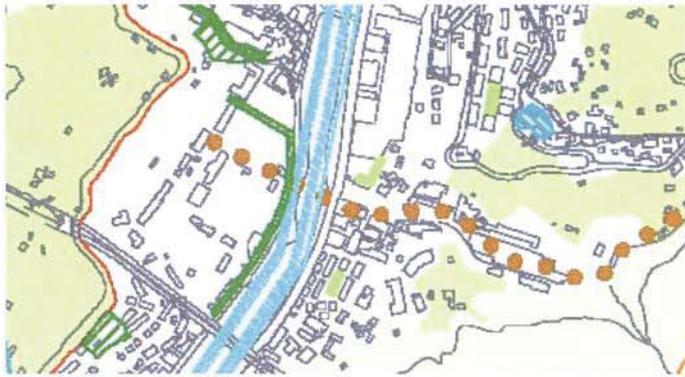


5. Livello 2. Cartografia del sistema del verde.

Con riferimento alla cartografia del sistema del verde del livello 2 si segnala che l'indicazione del viale alberato di progetto si sovrappone alla recinzione posta sul confine di proprietà, mentre più opportunamente dovrebbe essere ubicato a monte del tratto di via Ponte Carrega, sul cui perimetro già oggi esistono alcune essenze in modo da costituire un filtro tra la nuova viabilità e il complesso produttivo e il retrostante tessuto residenziale.

Si propone dunque la modifica sotto rappresentata.

Livello 2 – Sistema del Verde:

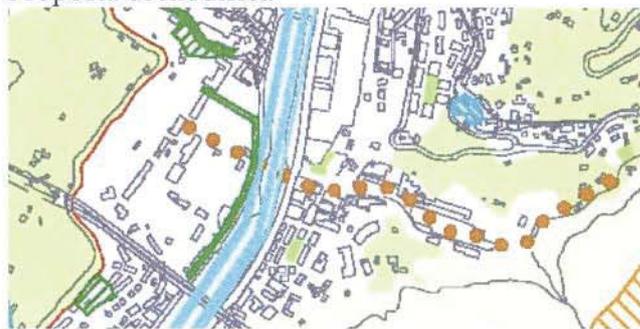


LEGENDA:

- Confine Comunale
- Territorio non insediato
- Aree rurali libere periurbane
- Territorio di valore paesaggistico e panoramico
- Territori di cornice costiera (C del PTC provinciale)
- Territori urbani con verde connotante (U del PTC provinciale)
- Aree verdi strutturate storiche e/o soggette a vincolo
- Aree verdi strutturate urbane e periurbane
- Viali alberati esistenti
- Verde di progetto (SIS-6)
- Viali alberati di progetto
- Manufatti storici del Sistema delle Fortificazioni Genovesi ed Acquedotto Storico
- Parchi Urbani (PU del PTC, PU del PTC e PP del Sistema dei Servizi Pubblici del PUC)
- Aree ripariali di fruizione pubblica
- SIC e Core Area
- Siti puntuali di Aree Nucleo
- Corridoi ecologici spazi aperti
- Corridoi ecologici boschi
- Corridoi ecologici acque
- Tappe di attraversamento spazi aperti
- Tappe di attraversamento boschi
- Tappe di attraversamento acque
- Zone di Protezione Specie - ZPS
- Connessioni ecologiche da salvaguardare e/o ripristinare
- Aree Ecotonali
- Zone Protette Provinciali - ZPP
- Aree Protette: Parco Regionale del Monte Beigua e Aree di Protezione Locale

RETE ECOLOGICA

Proposta di modifica

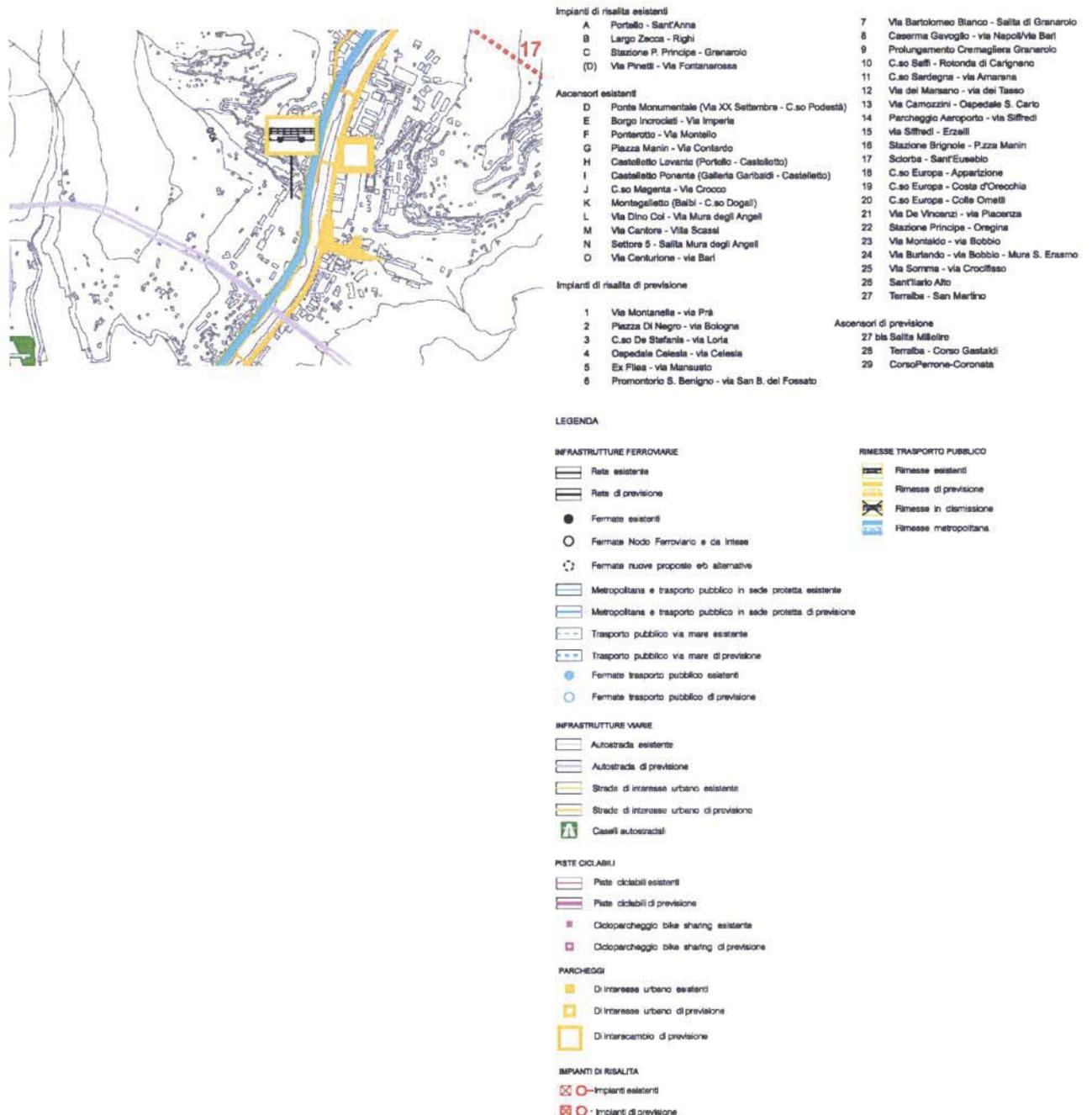


6. Livello 2. Cartografia del sistema della mobilità.

Con riferimento alla cartografia del sistema della mobilità del livello 2 si segnala che l'indicazione di parcheggio di interscambio di previsione coincide con il complesso commerciale esistente, mentre più opportunamente dovrebbe essere ubicato in corrispondenza dell'incrocio con l'innesto di via Ponte Carrega.

Si chiede la soppressione della previsione o la sua diversa collocazione.

Livello 2 – Sistema della Mobilità

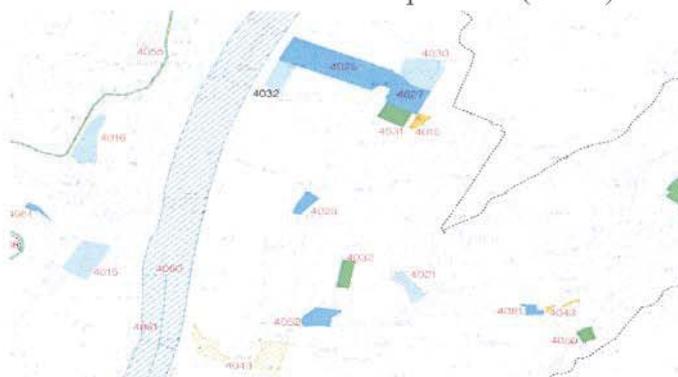


7. Livello 2. Cartografia del sistema dei servizi pubblici.

Con riferimento alla cartografia del sistema dei servizi pubblici del livello 3, si segnala che l'indicazione di parcheggi di previsione coincide con l'innesto del complesso "ex Guglielmetti" sulla viabilità pubblica, impedendone un adeguato accesso, mentre più opportunamente dovrebbe essere destinato alla razionalizzazione della viabilità, attraverso la modifica dell'incrocio con via Ponte Carrega.

Si chiede la soppressione della previsione o la sua diversa collocazione.

Livello 3 – Sistema dei servizi pubblici (SIS-S)



Proposta di modifica



In conclusione

la Società esponente, come sopra rappresentata,

chiede

che vengano accolte le osservazioni sopra formulate, presentate in prospettiva collaborativa, inserendo nel progetto di nuovo piano urbanistico comunale le modifiche e precisazioni richieste.

Con osservanza.

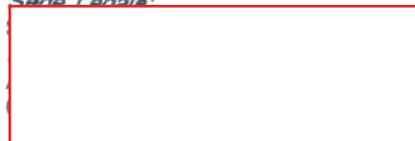
Genova, 5 maggio 2012

francesco beronini

Si allegano

- estratto catastale
- scheda PUC vigente
- estratto PUC in itinere
- relazione geologica a firma del dott. Montaldo

TALEA Soc. di Gestione Immobiliare s.p.a.
Sede Legale:



0
5

STEFANO MONTALDO

GEOLOGO

Richiedente:

Spett.le

TALEA Società di gestione immobiliare

[Redacted]

Oggetto:

per intervento di ampliamento del Centro Commerciale esistente c/o l'area delle ex-officine Guglielmetti di proprietà della Soc. Coop Liguria in Via Lungobisagno Dalmazia - Genova

*Osservazione su alcune difformità tra le Carte Tematiche del
PdB-Bisagno/Puc*

Con la presente si riportano alcune osservazioni circa lievi ma significative difformità che si evincono consultando le carte tematiche del nuovo PUC con quelle del PdB - Bisagno cui ricade il sito in oggetto.

Nello specifico le carte in esame risultano le seguenti:

1. Carte del PdB -Bisagno -

Tav. 15 - Carta della Pericolosità;

Tav. 19 Carta Geomorfologica

2. Carte tematiche del nuovo PUC - Municipio IV Media Val Bisagno;

Carta dei vincoli geomorfologici ed idraulici;

Carta della zonizzazione geologica del territorio

Al punto 1 le Tav. 5-15 segnalano rispettivamente un *Corpo di frana allo stato quiescente* ed una *Classe di pericolosità alta (H2 - zona rossa)*.

Tra le due stesse carte non sussistono difformità in quanto le linee di perimetro delle zone che individuano le criticità sopra richiamate coincidono, sovrapponendosi esattamente; infatti, in entrambe si nota che il limite verso

ovest rimane sempre a monte di Via Terpi per abbassarsi lievemente dopo l'innesto con Via Fratelli Chiarella interessando una modesta porzione di area. Quanto sopra trova una logica motivazione se si tiene conto che recentemente la *Soc. Coop* presente nell'area sottostante aveva concesso una porzione della propria area per consentire una migliore ridefinizione del tracciato di Via Terpi e conseguente miglioramento statico.

Pertanto, veniva realizzata un'opera di contenimento lungo il ciglio della stessa via Terpi - a vantaggio della stabilità del versante a tergo - eliminando così anche possibili processi di assestamento dei terreni più a valle.

È per tale motivo che il corpo di paleo-frana (allo stato quiescente) viene correttamente riportato a partire da Via Terpi verso monte.

Al punto 2), si analizzano viceversa le Carte tematiche del nuovo PUC.

Anche in tal caso si mette in evidenza la presenza di una frana allo stato quiescente (*Carta dei vincoli geomorfologici*) comportando pertanto per la *Carta dei vincoli geomorfologici* un'area allo stato attuale interdetta.

Tuttavia, la difformità oggetto della presente nota appare chiara mettendo a confronto il perimetro delle carte appartenenti a PUC e PdB - Bisagno precedentemente esposte.

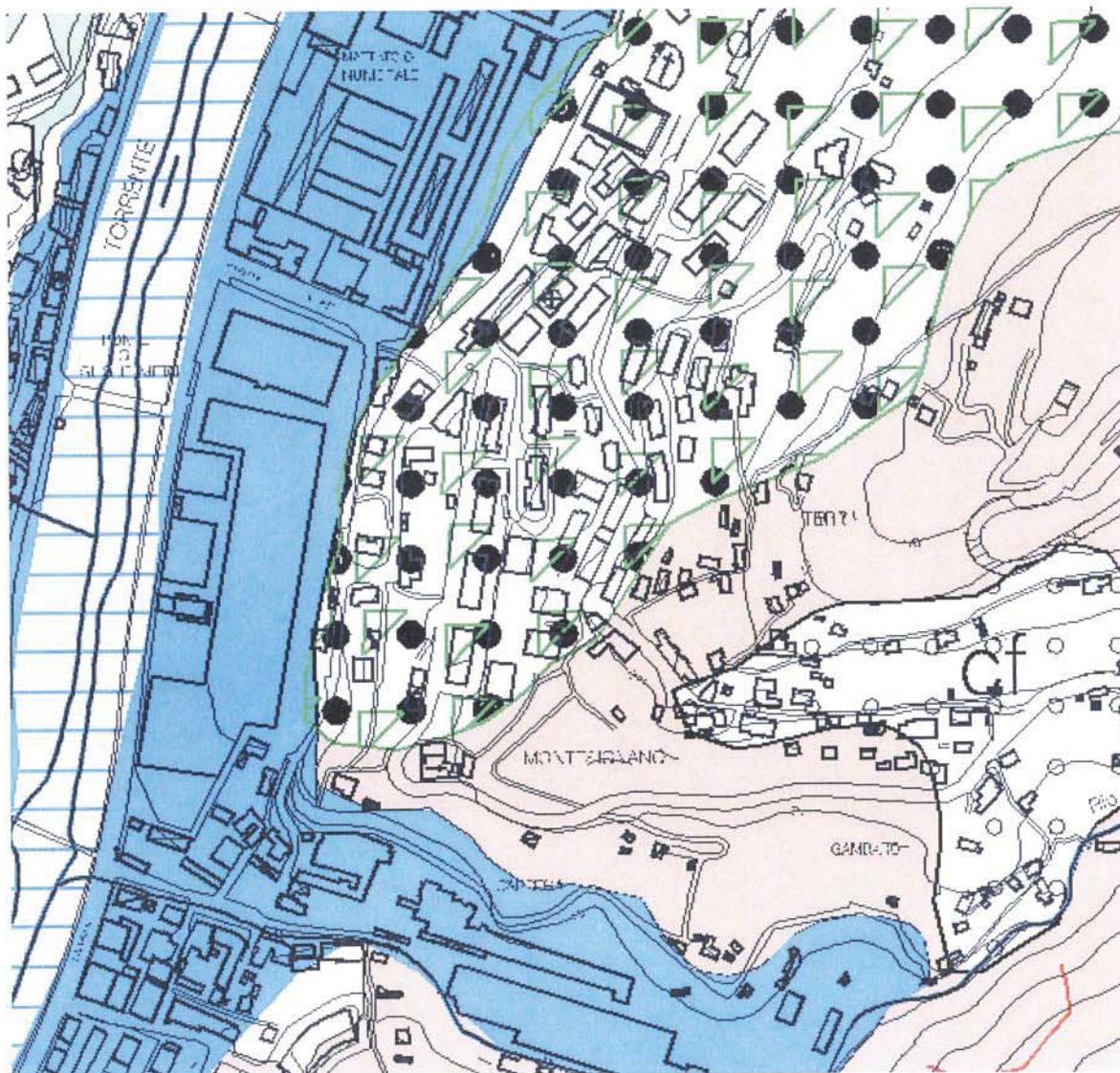
Infatti nelle prime appare chiaro come il limite ovest della zona ad elevata criticità sconfini oltre e sottostante il muro di contenimento di recente costruzione verso l'area di proprietà *Coop*.

Ciò appare in chiaro contrasto con le carte del PdB - Bisagno per le quali invece l'intervento di consolidamento della nuova muratura risulta risolutivo ai fini della stabilità dei terreni sottostanti evitando in tal modo di estendere verso il fondovalle la potenziale criticità.

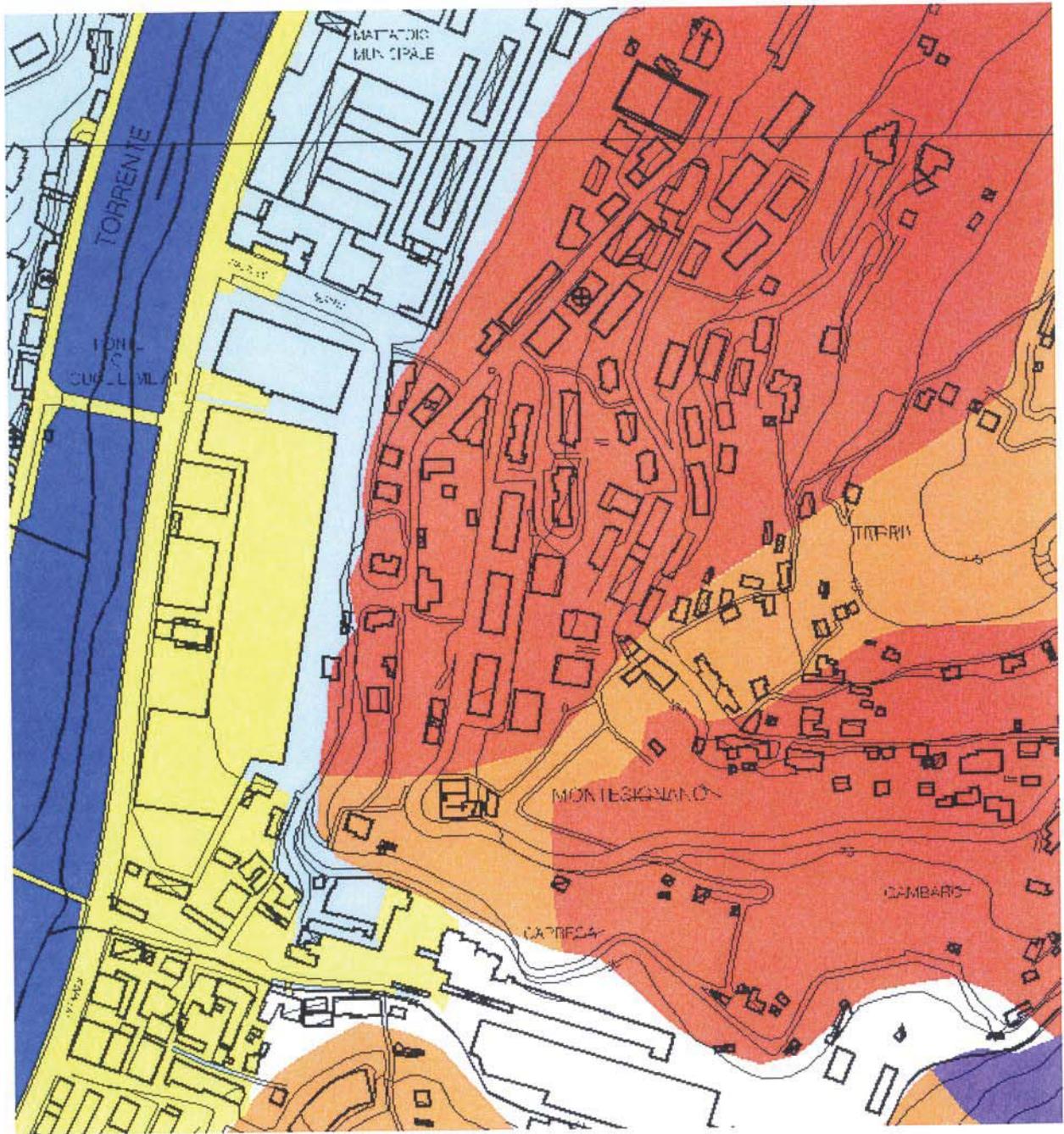
A parere dello scrivente in tale caso il principio dell'adozione della norma più cautelativa tra le due non può sussistere in tal caso essendo evidente a mancata valutazione dell'intervento di consolidamento operato.

Al riguardo si precisa che i vigenti Piani di Bacino risultano sempre strumenti sovraordinati agli strumenti urbanistici di livello comunale.

CARTE DEL PdB - BISAGNO

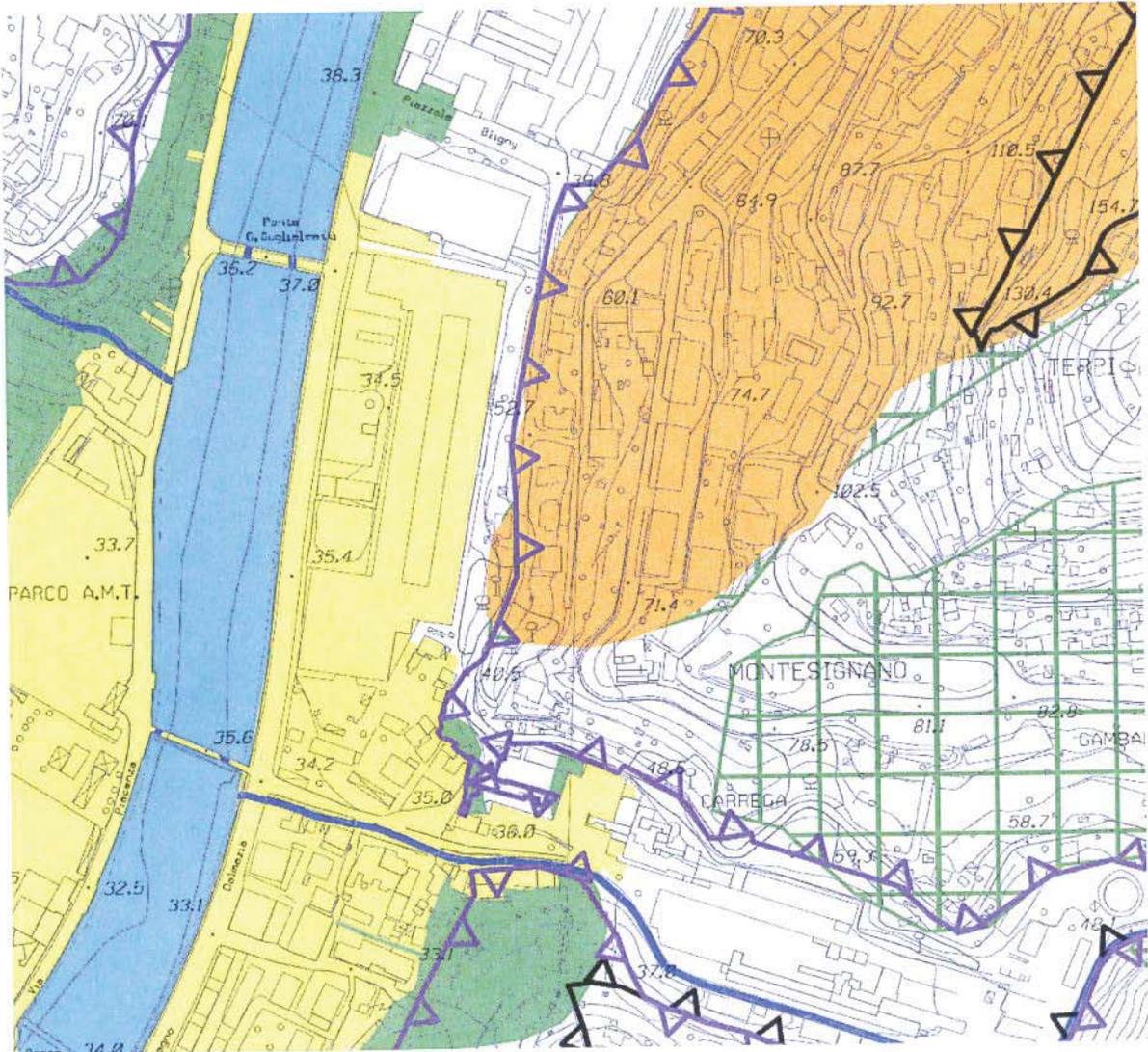


TAV: 5 Carta Geomorfológica - Corpo di frana quiescente

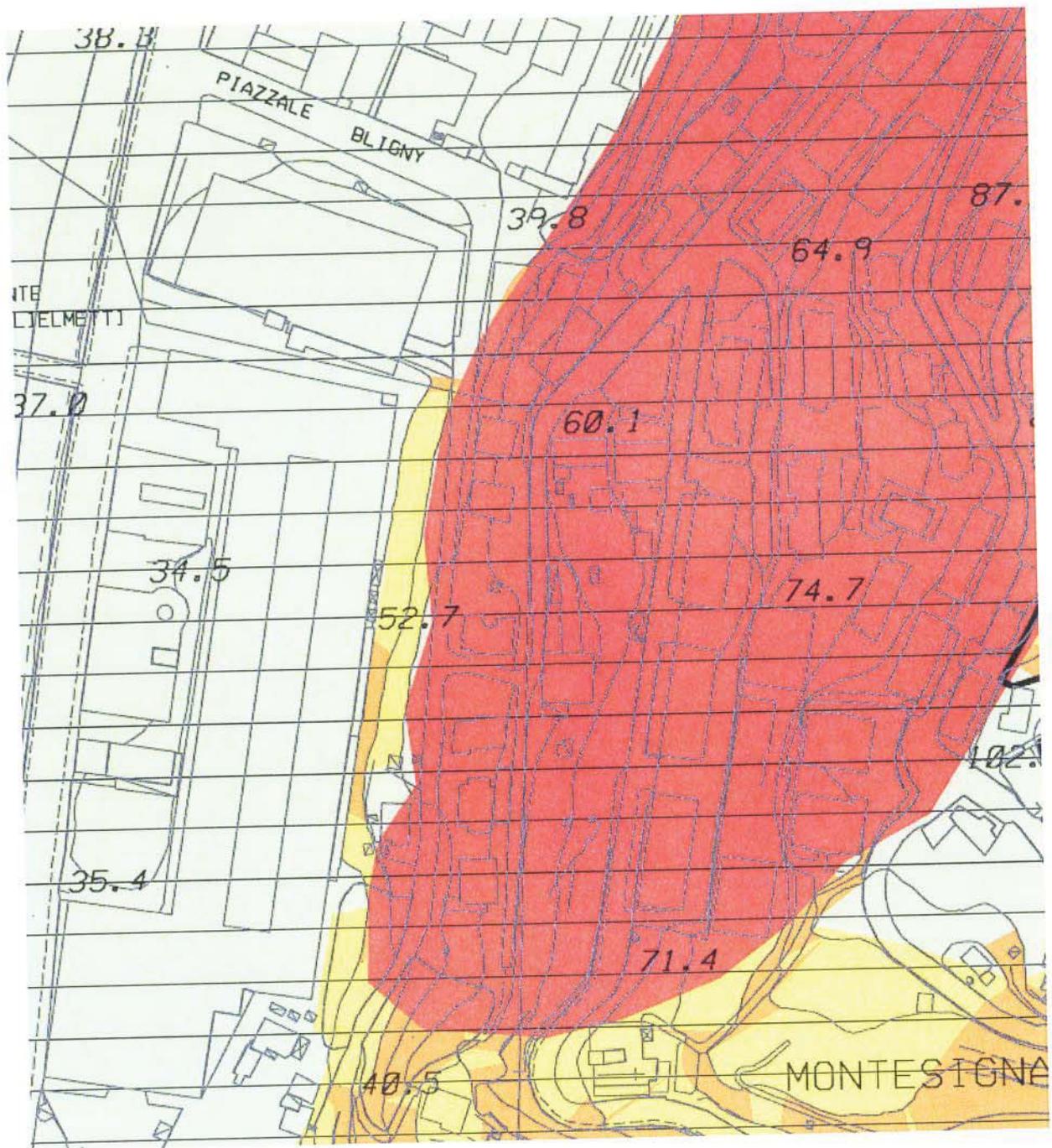


TAV: 15 Carta della Pericolosità – Pericolosità Alta – (H2)

CARTE DEL PUC



Carta del Vincolo Geomorfologico – Frana quiescente



Zonizzazione Geologica del territorio - Aree allo stato attuale interdette



COMUNE DI GENOVA

Variante al P.U.C., ai sensi dell'art. 44, comma 1, lett. c), della l.r.36/1997 e s.m., relativa alle
rimesse A.M.T. di via Bobbio, delle Gavette e dell'ex officina Guglielmetti, funzionali alla
riorganizzazione della logistica nell'ambito della Valbisagno

PROVINCIA DI GENOVA
Direzione Pianificazione Generale e di Bacino
Servizio Pianificazione Generale
allegato al provvedimento dirigenziale
Atto n. 5753, Prot.n. 119319 del 23-9-10

IL FUNZIONARIO INCARICATO
Dott. Arch. Elisabetta BOSIO

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ambiti speciali di riqualificazione urbana e ambientale
e
distretti di trasformazione

volume 1

Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 23 h EX OFFICINA GUGLIELMETTI

CIRCOSCRIZIONE: IV VALBISAGNO (Molassana)

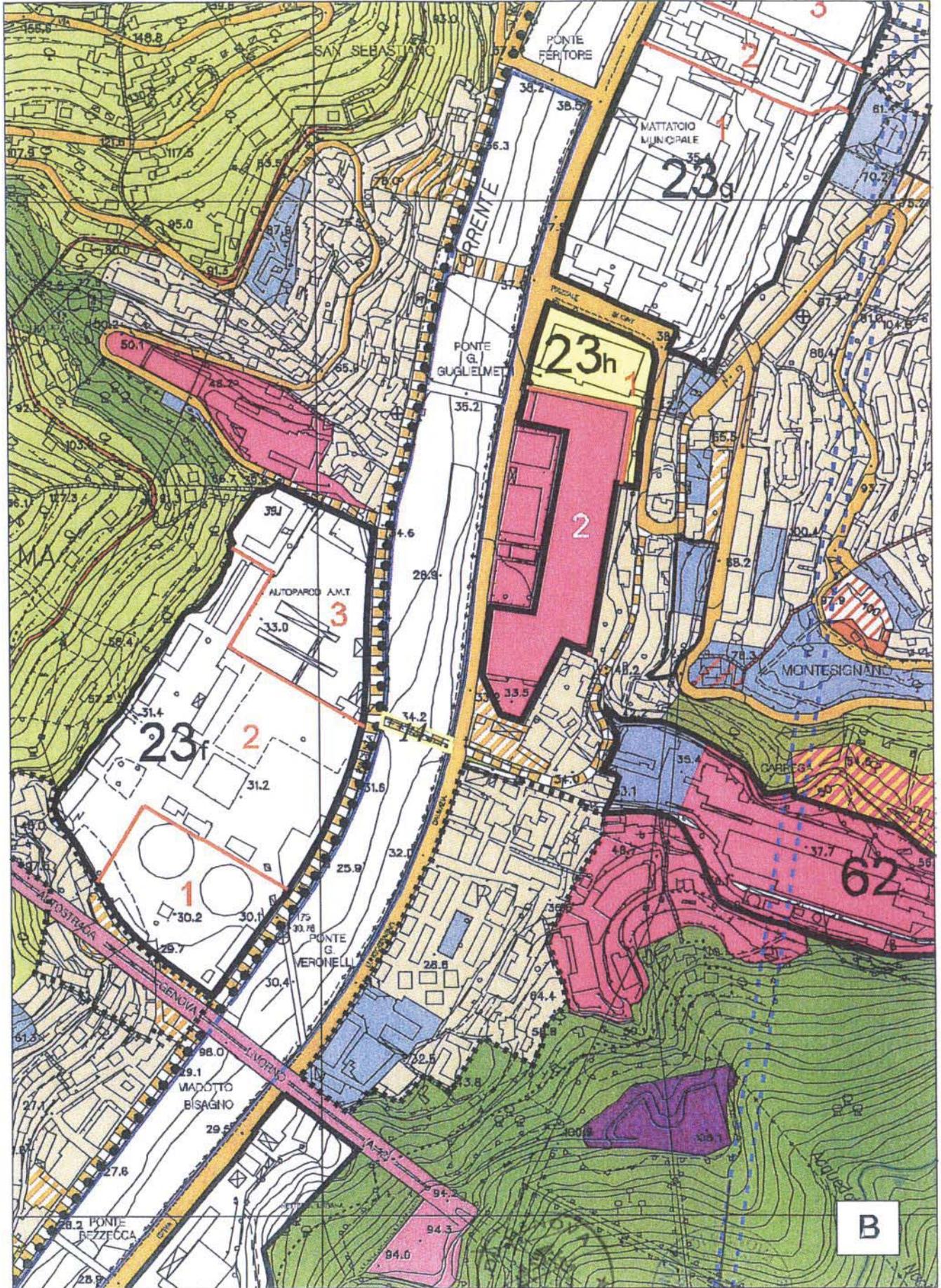
Il Funzionario Estensore
arch. Maurizio Sinigaglia



Il Direttore
arch. Pier Paolo Tomiolo

maggio 2010

B



DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE: In relazione al programma di riassetto delle installazioni logistiche della A.M.T., la dismessa Officina Guglielmetti viene destinata ad altre attività produttive e commerciali compatibili, mantenendo sino al 2010 una limitata quota di automezzi in rimessa

PERIMETRO E SETTORI:
(con riferimento alla planimetria)

L'area é suddivisa in due settori, delimitati in funzione della posizione relativa e delle caratteristiche dell'attuale insediamento

FUNZIONE CARATTERIZZANTE:

Industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci

FUNZIONI AMMESSE:

Nel settore 1:
Grande struttura di vendita limitatamente a quella esistente
Direzionale
Medie strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari e di largo e generale consumo
Connettivo urbano
Terziario avanzato
Parcheggio di interscambio

Nel settore 2:
Servizi pubblici
Parcheggi pubblici
Assistenza alla mobilità veicolare
Viabilità secondaria
Esercizi di vicinato
Pubblici esercizi
Connettivo urbano
Terziario avanzato
Media struttura di vendita
Depositi e commercio all'ingrosso
Parcheggio di interscambio

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Settore n. 1: Razionalizzazione della grande struttura di vendita esistente, senza incremento di S.A. e di S.N.V.
- Settore n. 2: Dismissione della officina A.M.T. e delle attività integrative connesse con la logistica del servizio di trasporto pubblico.
E' consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti o la loro demolizione e ricostruzione a parità di S.A., con eventuale recupero di spazi verdi. Obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali in ragione delle funzioni insediate.
La S.N.V. relativa ad attività di distribuzione al dettaglio non può superare il 25% della S.A. disponibile, compreso l'inserimento di una Media struttura di vendita con S.N.V. non superiore a mq. 2.500.
Sino al 2010 parziale utilizzo dell'officina per rimessa di automezzi (circa 40).

PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:
Nessuna.



PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

La Civica Amministrazione, nella propria programmazione, darà priorità alla realizzazione di un collegamento viario simmetrico alla parte iniziale di via Terpi, attuabile attraverso l'adeguamento del tracciato di via Chiarella, rispettando e restaurando lo storico Ponte Carrega.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DI P.T.C.P.

La riorganizzazione dell'esistente grande struttura di vendita deve privilegiare l'affaccio su piazzale Bligny mentre l'accesso veicolare ai parcheggi deve avvenire dalla strada di sponda e da via Terpi.

Le attività industriali ed artigianali, i depositi ed il commercio all'ingrosso devono avere accessi separati dalle attività commerciali.

Nel caso di demolizione e ricostruzione nel settore 2 l'altezza dei nuovi edifici non potrà superare la quota del colmo dell'edificio più alto esistente nello stesso settore.

Puntuale applicazione delle norme del Piano di Bacino del Torrente Bisagno approvato con D.C.P. n. 62 del 4 dicembre 2001 e successive modificazioni ed integrazioni, delle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C. e della legislazione vigente.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi previsti sono soggetti a Progetto Unitario, esteso ad ogni singolo settore, e titolo edilizio convenzionato, per la verifica della compatibilità delle funzioni previste e per la localizzazione di servizi ed opere di urbanizzazione di interesse del quartiere, segnatamente trattandosi di intervento di sostituzione edilizia che avviene sul sedime dell'attuale complesso della rimessa e che non determina la modificazione dell'assetto urbanistico dell'ambito, non configurando quindi alcuna delle ipotesi di cui all'art. 29, comma 1, della L.R. 36/1997 e s.m..

Nel caso di Progetto Unitario esteso a tutto il settore, al fine di ottenere una razionalizzazione delle funzioni e una ricomposizione architettonica della totalità dell'area, gli interventi devono rispettare le seguenti "Prestazioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi":

settori 1 e 2: demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di S.A.. La S.N.V. complessiva attualmente autorizzata nel settore 1 può essere incrementata del 20% ai sensi della disciplina regionale vigente in materia. La nuova S.N.V. non può superare il 25% della S.A. relativa agli edifici esistenti nel settore 2 e può comprendere una sola M.S.V..

Le attività commerciali di generi alimentari non possono avere S.N.V. superiore a mq. 2.500.

In sede di progettazione unitaria può essere motivata l'opportunità di non demolire parte degli edifici esistenti nel settore 2. Inoltre è fatto obbligo che il Progetto Unitario preveda l'individuazione e il reperimento dei nuovi spazi di parcheggi di interscambio e verde, sia pertinenziali che di uso pubblico.

NORME TRANSITORIE:

Sugli edifici ed impianti A.M.T. sono consentiti tutti gli interventi necessari per il miglior funzionamento del servizio.

Nel settore 2 è consentita, transitoriamente, la funzione Servizi speciali connessi con il servizio di trasporto pubblico.

Gli edifici compatibili esistenti sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona DD. Sugli edifici produttivi esistenti e su quelli incompatibili sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.



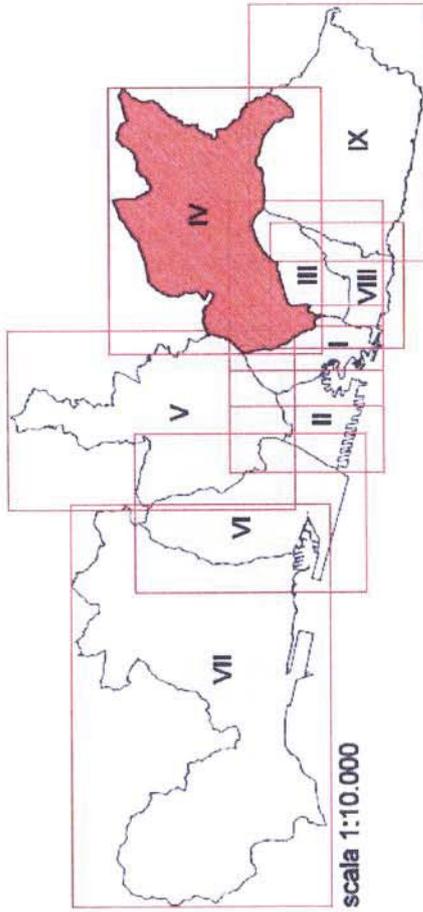


COMUNE DI GENOVA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progetto Preliminare



STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

ASSETTO URBANISTICO MUNICIPIO IV MEDIA VAL BISAGNO

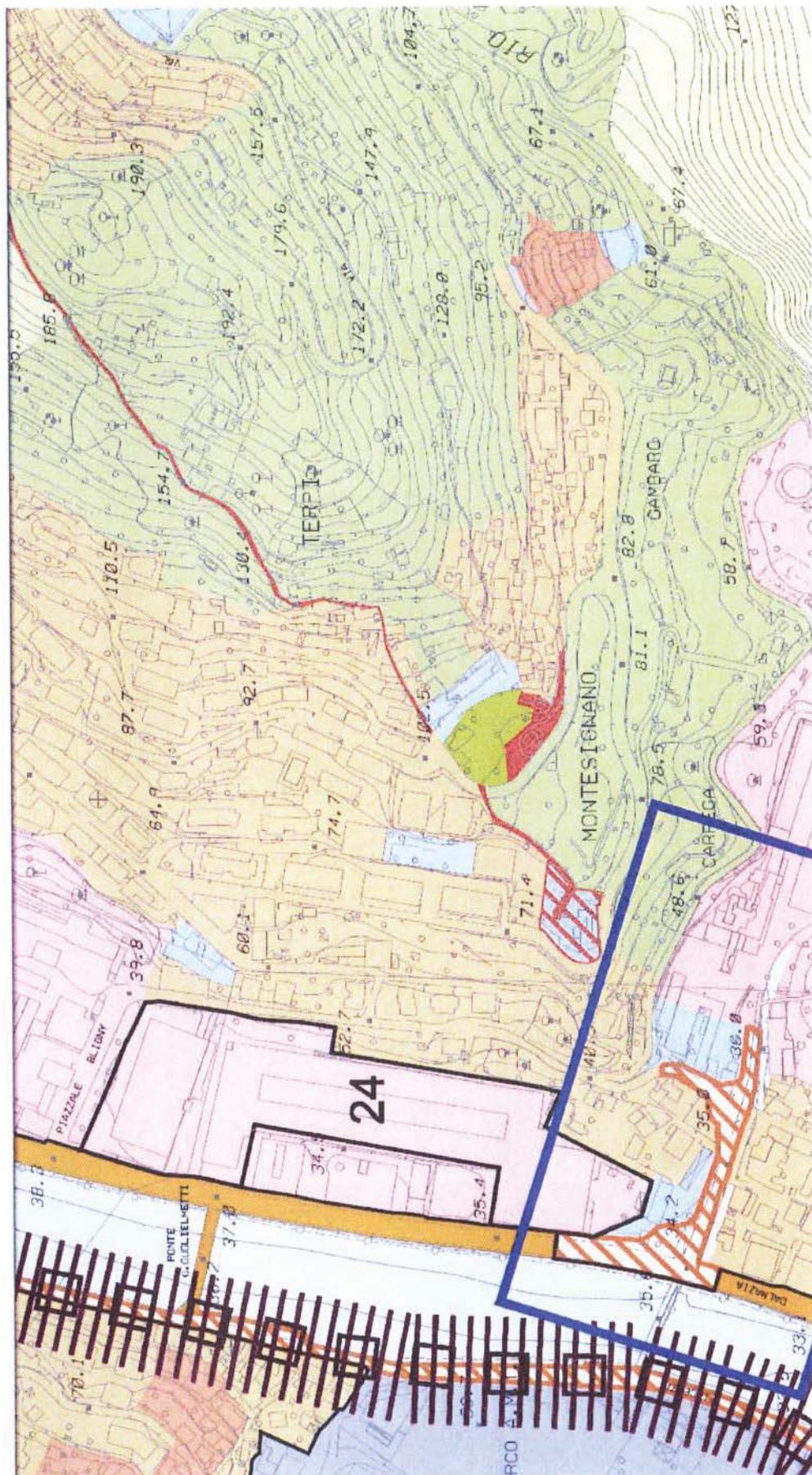


DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

- Elaborazione:
- Settore Urban Lab e Attuazione Progetti di Area Portuale
 - Settore Pianificazione Urbanistica
 - Ufficio Geologico
 - Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia
 - Ufficio Gls e Sviluppo Interno e Gestore Interattivi.

Ufficio Inseparabile Pubb. Trasm. in scala 1:4.000 derivata dalla Divisione I. Sc. 1/1.4 n. 2 del 18.01.2008

3.4



AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

-  AC-NI ambito di conservazione del territorio non inedito
-  AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
-  AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
-  AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

-  AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
-  AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
-  AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
-  AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
-  AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
-  AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
-  AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale

AMBITI SPECIALI

-  ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città
-  ambito complesso per la valorizzazione del litorale
-  ambiti con disciplina urbanistica speciale
-  indicazione ambiti con disciplina paesaggistica speciale
-  aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante
-  aree di cava individuate dal Piano Territoriale delle attività estrattive

DISTRETTI

-  1.n° distretto speciale di concertazione
-  2.n° distretto di trasformazione urbana
-  3.n° distretto di trasformazione locale
-  4.n° distretto di trasformazione in attuazione o in corso di formazione

SERVIZI PUBBLICI

-  servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
-  servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
-  parchi urbani e regionali

INFRASTRUTTURE

-  autostrada esistente di previsione
-  ferrovia esistente di previsione
-  trasporto pubblico in sede propria esistente di previsione
-  viabilità principale esistente di previsione
-  di previsione in galleria
-  nodi infrastrutturali
-  altre viabilità di previsione
-  ambito portuale
-  assi di relazione città-porto di previsione
-  assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.64/94
-  assi di relazione con il litorale esistenti
-  assi di relazione con il litorale da riqualificare

NORME DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) – NORME DI CONFORMITA'

INDICE

		pag.
Ambiti di Conservazione		
AC-NI	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO	2
AC-VP	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO	14
AC-VU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO	20
AC-CS	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO	28
AC-US	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO	34
AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	40
Ambiti di Riqualificazione		
AR-PR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE	46
AR-PA	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE E DI PRESIDIO AGRICOLO	49
AR-JR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE	57
AR-PU	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO	63
AR-PI	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – INDUSTRIALE	68
Ambiti speciali		
AR-UP	AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA	71
Sistema delle infrastrutture e dei servizi		
SIS-I	INFRASTRUTTURE	73
SIS-S	SERVIZI PUBBLICI	79
Ambiti complessi		
ACO-A	AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'	84
ACO-L	AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE	85

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO	
AR-PU	Disciplina delle destinazioni d'uso
AR-PU-1	<p>Principali Artigianato minuto, industria artigianata e logistica con esclusione delle attività di cui all'art. 12, punto 7.3 lettera c) delle Norme generali, terziario avanzato, commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p>Complementari Residenza, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti e le sale scommesse, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari, servizi privati, rimessaggi.</p> <p>Parcheeggi privati Parcheeggi pertinenziali e parcheeggi liberi da asservimento.</p>
AR-PU-2	Disciplina degli interventi edilizi
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	
<p>Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, per le funzioni ammesse, con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi.</p> <p>Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito esclusivamente per gli edifici di valore storico documentale ai fini della loro conservazione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.</p> <p>Il cambio d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita è consentito nel limite del 20% della S.A. esistente disponibile.</p>	
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione	
Sostituzione edilizia	Consentita, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, con divieto di modificare la destinazione degli edifici per destinarli a residenza e rimessaggi, l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita è consentito nel limite del 20% della S.A. di progetto disponibile.
Nuova costruzione	<p>Consentita per realizzare:</p> <p>a) parcheeggi privati esclusivamente interrati per le quote eccedenti il limite fissato al successivo punto d);</p> <p>b) ampliamento volumetrico di edifici da destinare alle funzioni principali, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 35%;</p> <p>c) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, a parità di S.A. anche ove superi l'U.I. massimo;</p> <p>d) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con U.I. massimo 1,00 mq/mq;</p> <p>e) in applicazione della disciplina dell'Ambito speciale di riqualificazione urbanistica puntuale AR-UP.</p> <p>Le altre funzioni ammesse sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq, di cui non più di 0,10 mq/mq per uso residenziale; i parcheeggi privati fuori terra, eccedenti le quote minime pertinenziali, sono ammessi nel limite del 20% delle SA delle funzioni principali insediabili.</p>
Ristrutturazione urbanistica	<p>Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i successivi cambi d'uso per l'introduzione di funzioni complementari sono ammessi nel limite dell'U.I. massimo consentito per le nuove costruzioni per tali funzioni; - rapporto di copertura massimo non superiore al 75% del lotto comprensivo delle tettoie; - altezza non superiore a m. 16 o all'altezza media degli edifici circostanti se superiore, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale. <p>Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico produttivo e della relativa infrastruttura e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti, nonché quelli attuabili in applicazione della disciplina degli Ambiti di Riqualificazione Urbanistica Puntuale AR-UP.</p> <p>L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o intergere, ed assenza di marciapiedi; 2 - marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheeggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima

	<p>prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento;</p> <p>3 - esposizione al rischio idraulico per la presenza di fasce fluviali di tipo A e B dei Piani di Bacino;</p> <p>4 - interferenza con infrastrutture di previsione appartenenti ai Livelli 1 e 2 della struttura del P.U.C..</p> <p>Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato, e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico.</p> <p>La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 50%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O..</p> <p>Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.</p>
Cessione di aree per standard	
Spazi pubblici, nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.	
Modalità di attuazione	
Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione. P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.	
Flessibilità	
La sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'ambito di intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tal senso espresse dal competente Municipio, comporta la possibilità di incremento della S.A. nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate, da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare. Fermi restando i parametri e requisiti dianzi indicati, per attività da insediare relative a funzioni oggetto di delocalizzazione in dipendenza di interventi di pubblica utilità, la relativa S.A. è aggiuntiva rispetto all'U.I. massimo ammesso.	
Interventi di sistemazione degli spazi liberi	
Sistemazione superficiale delle aree	Consentita per realizzare parcheggi a raso privati, viabilità, servizi privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi.
Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori	
Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi in fregio alla strada.	
Servizi pubblici	
La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.	
AR-PU-3	Disciplina delle distanze
I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze: <ul style="list-style-type: none"> - m. 5,00 dai confini di proprietà; - m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti con eccezione di edifici appartenenti allo stesso complesso produttivo; - m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti. 	

AR-PU-4	<p align="center">Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.</p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante; - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione. <p>Gli interventi di ricostruzione e costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno; - impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio. <p>Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza.</p> <p>Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.</p> <p>Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alla recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.</p> <p>Gli interventi di realizzazioni di nuova viabilità sono ammessi, ma devono costituire oggetto di progettazione unitaria tenendo conto dei tratti carrabili esistenti in modo da adeguarsi alle dimensioni e uniformarsi ai caratteri costruttivi e di finitura.</p>
AR-PU-5	Ambiti con disciplina urbanistica o paesaggistica speciale
N. 23 - Parco scientifico tecnologico di Erzelli	<p>La disciplina urbanistica, approvata con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 13.10.2006 e con il relativo P.U.O. approvato con Accordo di Programma sottoscritto in data 04.04.2007, concernente la realizzazione del Parco scientifico e tecnologico degli Erzelli, è fatta salva dal Piano.</p> <p>Qualora, prima dell'adozione del P.U.O. previsto dal Piano per il Distretto di Speciale di Concertazione "Sestri-Calcinara", siano proposte dal soggetto attuatore varianti aventi carattere sostanziale all'assetto urbanistico ivi previsto dal P.U.O. come sopra approvato, segnatamente per quanto concerne modifiche delle destinazioni d'uso, l'ambito dello stesso parco tecnologico deve costituire parte integrante del Distretto Speciale di Concertazione "Sestri-Calcinara" e sottoposto al relativo obbligo di P.U.O. unitario, al fine della complessiva valutazione, anche sotto i profili ambientali, degli effetti combinati delle trasformazioni per quanto attiene alle funzioni da insediare ed all'organizzazione delle infrastrutture per l'accessibilità, fermi restando i parametri dimensionali previsti dal P.U.O. stesso.</p> <p>Nell'ipotesi che le eventuali varianti a carattere sostanziale all'assetto urbanistico ed alle destinazioni d'uso previste dal P.U.O. degli Erzelli vengano proposte successivamente all'adozione del P.U.O. del Distretto "Sestri-Calcinara", le stesse, essendo fatta salva dal Piano la disciplina del P.U.O., costituiscono variante al P.U.C. di cui all'art. 44, comma 7, della L.R. 36/1997 e come tali da sottoporre al procedimento di cui al successivo comma 8 dello stesso articolo.</p>

<p>N. 24 - Complesso delle ex Officine Guglielmetti</p>	<p>Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del P.U.C. 2000 relativa al Distretto Logistico 23h, come modificato per effetto della Variante allo stesso P.U.C. definitivamente approvata con D.C.C. n. 50 del 06.07.2010 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 5753 del 29.09.2010, con ulteriore possibilità di modificare le altezze in funzione dell'inserimento delle attività produttive e di impianti per le energie rinnovabili sulle coperture, ammettendo anche aree di esposizione destinate alle merci speciali di cui alle leggi regionali n. 1/2007 e n. 23/2011.</p>
<p>N. 25 - Inseidamento produttivo dei marmisti di Caderiva</p>	<p>Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del P.U.C. 2000 relativa all'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 57, come modificato per effetto della Variante allo stesso P.U.C. definitivamente approvata con D.C.C. n. 37/2009 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 7680 del 18.12.2009.</p>
<p>N. 26 - Area ex stabilimento San Giorgio di Prà</p>	<p>Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico dell'ex fonderie San Giorgio di Prà, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.33/1999. La porzione d'area di disposta al confine nord, esterna al perimetro di S.A.U., non produce fabbricabilità e può essere utilizzata al fine di realizzarvi, esclusivamente, la viabilità di accesso da Via Quasimodo alla nuova costruzione prevista nel lotto 2 del S.A.U.. Ad interventi completati l'ambito è soggetto alla disciplina ed alle norme progettuali di livello puntuale del PUC dell'Ambito AR-PU relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente escluso il cambio d'uso per l'inserimento della funzione medie e grandi strutture di vendita che è consentito nel limite del 10% della S.A. esistente disponibile.</p>
<p>N. 27 - Promontorio</p>	<p>Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.</p>
<p>N. 37 – Ex Cava Fringuello Borzoli</p>	<p>Nell'ambito in oggetto, si applica la disciplina urbanistica dell'Ambito AR-PU ad esclusione della logistica.</p>
<p>N. 45 – Area demolitore via Ovada</p>	<p>Nell'area sita in via Ovada 9 interessata dall'intervento di adeguamento tecnologico dell'impianto di autodemolizioni, approvato dalla Provincia di Genova con Provvedimento Dirigenziale n. 2856 del 14/05/2009, è consentita l'attività di autodemolizioni nei limiti di tale progetto assoggettata al vincolo di destinazione d'uso relativa alla funzione in atto "Autodemolitore", per 15 anni, conformemente a quanto approvato dalla Provincia di Genova con Provvedimento Dirigenziale n. 2856 del 14/05/2009.</p>
<p>N. 50 - Via Ferri - Via Sant'Ambrogio Fegino</p>	<p>Sono ammesse tutte le funzioni dell'ambito AR PU necessarie al consolidamento ed all'ampliamento delle attività produttive esistenti. Devono essere garantite le seguenti prestazioni urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la dislocazione dei parcheggi pubblici prescritti per il soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti, deve risultare direttamente accessibile dalla nuova viabilità di sponda destra del Polcevera, in modo che sia agevolmente fruibile dalle aree abitate comprese tra la viabilità di sponda ed il perimetro della presente zona produttiva, valutando anche la possibilità dell'utilizzo della sede dismessa dei binari, nel tratto nord della stessa area industriale; - l'accesso carrabile all'area industriale deve essere collocato direttamente sulla nuova viabilità di sponda destra, eliminando l'attuale accesso carrabile alle aree ferroviarie dismesse, presente alla confluenza tra via Ferri e via al Nuovo Ponte Polcevera; - nell'ambito del progetto deve essere valutata la possibilità di inserire nuovi attraversamenti pedonali, che facilitino la percorrenza tra la viabilità di sponda destra e la via Ferri. - lungo tutto il confine longitudinale della zona industriale, lato Polcevera e lato sud, lungo via al Nuovo Ponte Polcevera, deve essere realizzato un filare di alberi di alto fusto per la mitigazione dell'impatto visivo; <p>Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.</p>

N. 52 Via Perini – Via Greto di Cornigliano

È ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari.

N. 54 Via Trasta 14/a

Nell'area perimetrata sita in via Trasta sono ammesse tutte le funzioni dell'Ambito AR-PU con esclusione della logistica ex art. 12.7.3 lett. c.

N. 55 Via Perini –via Greto di Cornigliano

È ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri