



h.in. SUL VER.  
URBAN LAB

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

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

Oggetto Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 92 del 7 12 2011. Osservazioni. Distretto di trasformazione urbana 2.02 Multedo.

OSSERVAZIONI

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

- la Società PANORAMA GENOVA S.P.A. (di seguito «Panorama»), con sede in Genova, in persona del Presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante *pro tempore*, dott. Massimo Bandini, n. , domiciliato per la carica come sopra;
- la Società COOP LIGURIA SOC. COOP. (di seguito «Coop»), con sede in Savona, Corso in persona del Presidente del consiglio di amministrazione, Francesco Berardini, domiciliato per la carica come sopra;
- la Società TALEA S.P.A. (di seguito «Talea»), con sede in Savona, Corso in persona del Vice Presidente del consiglio di amministrazione, Roberta Ferrari, n. domiciliata per la carica come sopra;
- la Società TECNOCITTÀ S.P.A. ( di seguito «Tecnocittà»), con sede in Genova, Via in persona del Presidente del consiglio di amministrazione, Alessandro Ghibellini, n. 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.

\*\*\* \*\*

Panorama Genova è proprietaria del complesso immobiliare sito in Genova Pegli, via Multedo, comprendente l'edificio delle ex Fonderie di Multedo, in via Multedo di Pegli - avente superficie pari a mq. 20.592 ca. censita al Nuovo Catasto Terreni di Genova Sez. C, foglio 47, mappale 23;

Talea è proprietaria di limitrofo complesso immobiliare con entrostanti fabbricati a Multedo, Via Multedo di Pegli, avente superficie pari a mq. 5.550 ca. censita al Nuovo Catasto Terreni di Genova Sez. C, foglio 57, mappali 7, 1169, 1170, 1171, 1098 (parte);

Coop Liguria è proprietaria di limitrofo complesso immobiliare a Multedo, Via Multedo di Pegli, avente superficie pari a mq. 11.826 ca. censita al Nuovo Catasto Terreni di Genova Sez. C, foglio 57, mappali 15 e 1150;

Tecnocittà è proprietaria di limitrofo complesso immobiliare, con entrostanti fabbricati a Multedo, Via Multedo di Pegli, avente superficie pari a mq. 12.483 ca., censita al Nuovo Castasto Terreni di Genova Sez. C, foglio 57, mappali 1180 e 1183;

Nel **PUC vigente**, approvato nel 2000 e variato con deliberazione consiliare n. 67 del 22 settembre 2009, le proprietà delle Società esponenti sono state inserite nel «*Distretto Aggregato Riordino sistema petrolifero – Ex Fonderie di Multedo – 9c*» e qualificata come «*sub settore n. 4*» del medesimo.

Il **progetto preliminare** del Nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011 inserisce le indicate proprietà nell'ambito del **distretto di trasformazione urbana di Multedo 2.02**, come sub **settore 1** (proprietà Panorama) e come **settore 3** (proprietà delle altre Società osservanti).

\*\*\* \*\*

Le Società esponenti, come sopra rappresentate, visti gli atti depositati, intendono proporre le seguenti

#### OSSERVAZIONI

**Premessa sull'evoluzione della disciplina urbanistica delle proprietà e sulle connesse vicende.** È opportuno ricordare che l'immobile di Panorama, acquistato dalla Società alla fine degli anni '80 al fine di recuperare e riqualificare l'area, per realizzarvi un insediamento commerciale, è stato al centro di una ormai più che decennale vicenda giudiziaria, che conseguentemente ha coinvolto anche le altre proprietà del settore.

Questa vicenda è nota all'Amministrazione, anche per essere stata rappresentata più volte in occasione di precedenti iniziative procedimentali.

È noto all'Amministrazione che la Società Panorama ha presentato in data

24/09/2010 una istanza del permesso di costruire attraverso SUAP, rigettata dal Comune con provvedimento del Sindaco 15/11/2010 prot. n. 399875. Il diniego si è fondato in particolare sulla manifestata volontà di non variare le previsioni, interpretate in modo restrittivo, relative al vincolo di PUO esteso all'intero settore, del quale si è adottata una interpretazione restrittiva.

A seguito del diniego sono state elaborate, in accordo con gli altri proprietari delle aree del settore, qui rappresentati dalle Società esponenti, ipotesi preliminari di PUO, oggetto di valutazione e discussione con l'Amministrazione, che hanno dovuto tener conto della intesa raggiunta il 15 giugno 2011 nel Tavolo di Lavoro composto da rappresentanze di Comune di Genova, Municipio VI Medio Ponente, operatori economici di Sestri Ponente, Direzione Aziendale di Esaote e di Coop. Liguria, nell'ambito del quale, in relazione all'area di Multedo, si è convenuto che «lo spazio destinato a superfici di vendita sia circoscritto all'area ex Fonderie di Multedo, prevedendo nell'area stessa il trasferimento dell'esistente superficie media di vendita alimentare e la realizzazione di due nuove superfici di vendita non alimentari, di media/grande dimensione. Nelle altre aree del distretto si propone di rendere possibile esclusivamente la realizzazione di media superficie di vendita per merci speciali (ausilio alla mobilità). Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi nel distretto Multedo e nel vicino Fincantieri si propone siano indirizzati, oltre che alla riqualificazione dell'area, alla riqualificazione del percorso di collegamento con il centro di Sestri (Via Merano.)», il cui verbale è allegato alla deliberazione n. 11 del 16.06.2011 del Municipio VI Genova Medio Ponente.

Nel frattempo con deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011 è stato adottato il Progetto Preliminare del Nuovo Piano Urbanistico Comunale, il quale, nell'ambito del distretto di trasformazione urbana di Multedo 2.02, individua le aree di proprietà delle Società come sub settori 1 e 3, stabilendo per esse l'obbligo di «P.U.O. unitario che preveda il trasferimento della M.S.V. alimentare esistente nel Settore 3 al Settore 1 con conseguente dismissione della M.S.V. esistente nel Settore 3».

Il nuovo PUC assegna al **Settore 1** le funzioni «Grande struttura di vendita di generi non alimentari con S.N.V. complessiva non superiore a 7000 mq, comprensiva di una M.S.V. di generi alimentari da trasferimento dal Settore 3» e «Connettivo urbano», per una capacità insediativa di 12.500 mq di S.A. ed al **settore 3** «Residenza, Strutture ricettive alberghiere» e «Servizi privati, Connettivo urbano, Artigianato minuto, Industria, artigianato con esclusione della logistica limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.3 lett. a) delle Norme Generali», con un indice di utilizzazione pari a 0,70 mq/mq. - 0,90 mq/mq.

Le Società, in questo contesto, si sono rese disponibili alla sottoscrizione di un protocollo di intesa che, pur comportando una importante limitazione delle potenzialità di utilizzo degli immobili, consentisse in tempi certi di avviare la

trasformazione di beni immobilizzati da oltre 24 anni.

In realtà resta ancora irrisolto, quanto meno per la Panorama, il problema dell'attuazione del giudicato del giudice amministrativo formatosi sulle decisioni di annullamento delle originarie previsioni del PUC del 2000 relative all'area.

Infatti, le previsioni della variante del 2009, che il Comune ha dichiaratamente adottato in esecuzione del giudicato stesso, si rivelano oggi, a seguito dell'adozione del nuovo progetto di piano, ancora inattuabili, in quanto le disposizioni del nuovo piano, operando in salvaguardia, allo stato ne impediscono l'attuazione.

Pur confidando sull'impegno del Comune, assunto nel protocollo di intesa sottoscritto, occorre comunque prendere atto che una serie di sopravvenienze, fra le quali il nuovo piano, hanno inciso sulla possibilità della Società Panorama di conseguire il risultato che avrebbe potuto aspettarsi in base alla sentenza e che avrebbe legittimato pretesa della stessa a vedersi risarcire, nonché tener conto dei sacrifici assunti con la sigla del protocollo citato, in vista di una sollecita conclusione della vicenda.

In questa prospettiva, si giustificano le osservazioni che seguono, che vengono proposte in prospettiva collaborativa.

#### **1. Sulle Norme transitorie e modalità di attuazione del Distretto.**

Per l'attuazione delle previsioni del distretto è previsto (per i settori 1 e 3 ) il *«P.U.O. unitario che preveda il trasferimento della M.S.V. alimentare esistente nel Settore 3 al Settore 1 con conseguente dismissione della M.S.V. esistente nel Settore 3»*.

La norma transitoria ammette fino all'attuazione delle previsioni *«interventi sino al restauro e risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso compatibili»*.

Non è stata invece riproposta la previsione introdotta con la variante del 2009 che consentiva *«nelle more di attuazione di tale PUO l'intervento relativo alla Grande Struttura di vendita non alimentare, per gli immobili relativi alle ex Fonderia Ghisa, può essere attuato anticipatamente al PUO avvalendosi della procedura del progetto convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. 36/1997 mediante intervento di ristrutturazione edilizia nei limiti della SA esistente, dell'attuale ingombro plani volumetrico e dei vigenti vincoli di legge finalizzati al riconoscimento dell'interesse storico artistico degli immobili ex Fonderie Ghisa»*.

Quest'ultima previsione consentiva di anticipare l'intervento sull'edificio suddetto, proprio in considerazione della necessità e dell'urgenza di dare attuazione al giudicato formatosi sulle decisioni del giudice amministrativo, ancora irrisolto.

Non essendo venute meno queste circostanze, non si vede la ragione che giustifica la soppressione di questa possibilità, introdotta da una variante dichiaratamente approvata al fine di dare attuazione al giudicato.

Si chiede pertanto che la disciplina del distretto relativa alle modalità di attuazione ed alla norma transitoria venga modificata nel senso di consentire *nelle more di attuazione del PUO l'attuazione dell'intervento relativo all'edificio delle ex Fonderie mediante ristrutturazione edilizia con progetto convenzionato nei limiti dell'attuale ingombro planivolumetrico e nel rispetto dei vincoli di legge e dei parametri indicati dalla disciplina del Distretto.*

\*\*\* \*\*

**2. In ordine alle previsioni relative alla RIR. Struttura del piano – Livello 2 Urbano di città. Pagine 4 e 5 della «Relazione descrittiva dell'apparato normativo». Obiettivo della trasformazione nella disciplina del Distretto.**

I distretti delle Società esponenti risultano interessati da «Area di Osservazione stabilimento a rischio di incidente rilevante "Superba", Quadrante Multedo. D.C.P. n. 39 del 18.06.2008». Questa condizione risulta fin dalla descrizione dell'obiettivo di carattere generale, che la scheda di distretto indica nel «Rinnovamento del sistema insediativo presente nel Distretto ... nel quale vengono a comporsi funzioni urbane e produttive ambientalmente compatibili, subordinatamente all'esito favorevole del R.I.R. connesso alla presenza del deposito costiero "Superba"».

Al di là di questa enunciazione, tuttavia non compare una specifica disciplina che consenta di comprendere l'effetto immediato della criticità evidenziata e se questa in qualche modo limita l'applicazione delle previsioni di distretto.

Occorre osservare che nel progetto di PUC, già da un punto di vista generale, non appare chiaro l'effetto dell'applicazione della disciplina di settore che attiene agli stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante.

L'art. 17 delle norme generali del progetto di piano si limita a fornire al punto 7 la seguente indicazione: «*Con riferimento agli stabilimenti industriali presenti nel territorio comunale e classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi degli artt. 6 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m., la cartografia tematica del Livello Urbano di città e la cartografia dell'assetto urbanistico di Livello 3 riportano la delimitazione delle aree interessate dai suddetti stabilimenti e delle le relative aree di osservazione, come individuate dalla Variante al P.T.C. della Provincia di Genova approvata con D.C.P. n. 39 del 18.06.2008 e disciplinate dall'art. 20 bis delle Norme di Attuazione della Variante stessa*».

Nella relazione descrittiva dell'apparato normativo, laddove si descrive la struttura del piano (punto 4) fra gli elementi che compongono «*il Livello 2, Livello urbano di Città*» - che «*configura tutti i sistemi che costituiscono la struttura insediativa e infrastrutturale del territorio urbano*» - vengono citate «*aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (efficacia prescrittiva)*».

Nello stesso documento, nella parte definita «*relazioni normative del piano*», richiamata la normativa in materia, si spiega che:

- la Provincia di Genova attraverso una Variante al P.T.C. provinciale approvata con D.C.P. n. 39 del 18/06/2008, ha delimitato le aree di osservazione all'intorno delle aziende a rischio che a quel momento erano assoggettate al D. Lgs. 334/99;

- che *«come stabilito dal D.M. 9 maggio 2001 in attuazione dell'art. 14 del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 334 con riferimento alla destinazione e utilizzazione dei suoli per quanto concerne i requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante, sono stati richiesti dati aggiornati sui piani di rischio alle Aziende ricomprese fra quelle di cui agli artt. 6, 7 e 8 del citato D.lgs al fine di predisporre quanto richiesto dalla sopracitata normativa alla luce di dati il più possibile aggiornati»;*

- che *«essendo obbligatorio implementare la strumentazione urbanistica e territoriale attraverso l'individuazione di una specifica regolamentazione da comprendere nell'Elaborato Tecnico "Rischio di incidente rilevante (RIR)" è stato affidato all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente Ligure (ARPAL) uno specifico incarico al fine di predisporre il documento (R.I.R.) per l'inserimento nel Piano delle risultanze come previsto dalla vigente normativa»;*

- e che nelle more del recepimento dell'Elaborato Tecnico "Rischio di incidente rilevante (RIR)", continuerà a vigere la normativa di cui alla Variante al P.T.C. della Provincia di Genova approvata con D.C.P. n. 39 del 18.06.2008 che individua le "Aree di Osservazione" disciplinate dall'art. 20 bis delle Norme di Attuazione della Variante stessa.

Nella **tavola 2.3.**, definita *«tavola provvisoria»* vengono individuate le aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante, riproducendo, come risulta dalla legenda, le aree di osservazione individuate dalla Provincia nel 2008.

I perimetri di dette aree sono riportate poi anche nella cartografia del **livello tre** – assetto urbanistico.

Nonostante il ricorrere del tema nei diversi documenti del piano non si riesce tuttavia a comprendere l'efficacia di questo tipo di delimitazioni.

Anzitutto si deve desumere dai passi citati che in realtà uno studio RIR non è stato fatto. Il nuovo PUC non contiene ancora l'adeguamento "implementativo" previsto dalla normativa di settore che dovrebbe fornire *«l'individuazione di una specifica regolamentazione da comprendere in un Elaborato Tecnico "Rischio di incidente rilevante (RIR)»*, ma esso è ancora oggetto di istruttoria da parte del Comune.

La collocazione negli elaborati di livello 2 e 3 e la espressa dichiarazione (peraltro ingiustificata) che l'individuazione delle aree abbia «efficacia prescrittiva» contenuta nella relazione (ma non nella normativa), farebbero intendere che il Comune abbia inteso attribuire una qualche efficacia vincolistica alla delimitazione delle aree, ma l'assenza di qualsiasi precisazione ne rende incomprensibile la disciplina.

Non sembra poi nemmeno giustificato, sotto questo profilo, il rinvio alla specifica variante del 2008 al piano territoriale provinciale ed alla disciplina da essa introdotta.

A parte la considerazione che il rinvio appare contraddittorio con il rilievo (contenuto nella relazione alla normativa) del carattere non aggiornato di quella disciplina, da un lato, non sembra in generale opportuno e rispondente ad esigenze di chiarezza il rinvio a strumenti di livello differente; dall'altro lato la normativa provinciale richiamata non contiene affatto prescrizioni idonee a disciplinare le situazioni concrete oggetto di previsione nel PUC.

In questo modo vengono irrigidite ed applicate al di fuori del loro ambito le delimitazioni delle aree di osservazione fatte dalla Provincia, alle quali sembra si voglia nella sostanza attribuire una efficacia analoga a quella che potrebbe discendere solo dall'elaborato di RIR che non è stato ancora adottato. È evidente che in questo modo si realizzerebbe una sorta di salvaguardia impropria, che anticipa l'effetto di un documento nemmeno elaborato, estendendone l'ambito oltre quello che avrà una volta adottato. Se questa è la soluzione che il Comune intende proporre, essa appare evidentemente incoerente con la normativa e con le stesse previsioni del PTC.

In particolare, per quanto attiene al Distretto di interesse della ricorrente, come si è detto, l'obiettivo della trasformazione sembrerebbe subordinato «all'esito favorevole del R.I.R. connesso alla presenza del deposito costiero "Superba"». Non si capisce a questo punto quale è il valore delle prescrizioni introdotte nella scheda, che comunque non disciplina questo aspetto.

Da un punto di vista generale, inoltre, se la incompletezza del PUC sotto questo profilo, corrisponde all'intento del Comune – già manifestato nelle osservazioni alla variante al PTC provinciale – di espellere dal territorio le industrie ritenute incompatibili e liberare porzioni di territorio per nuovi usi urbani, ma affidandosi a meri meccanismi di incentivazione connessi alla previsione di destinazioni alternative che valorizzino gli immobili ed alla capacità contrattuale dell'Ente, non sembra comunque che questo indirizzo politico possa giustificare il differimento della disciplina di RIR in attesa che si realizzino i presupposti effettivi per rilocalizzare le attività fonte di rischio, penalizzando le aree di contorno incluse nelle aree di osservazione e sottoponendole ad un regime ingiustificato in assenza di un RIR completo.

In secondo luogo l'individuazione di queste criticità, mediante appunto la riproposizione della delimitazione di *aree di osservazione*, da un lato estende il perimetro di incidenza oltre alla più ristretta *area di danno* nell'ambito della quale potrebbe valere una più specifica disciplina di protezione e controllo urbanistico; dall'altro lato, introduce un elemento di fissità, perché in realtà l'area di effettivo rischio, come è noto, dipende da fattori controllabili mediante l'impiego di tecnologie particolari o mediante l'uso di protezioni o dispositivi e quindi può evolversi nel tempo.

In quest'ottica, occorrerebbe quantomeno promuovere anche le iniziative che portino ad una riduzione dell'area di rischio e costruire comunque un meccanismo di revisione delle perimetrazioni, che consenta di aggiornare in tempi rapidi i vincoli che ne derivano.

In questa prospettiva si deve inoltre ricordare che la normativa del piano provinciale stabiliva la possibilità per i Comuni di introdurre «*nella disciplina dei piani e degli strumenti urbanistici, criteri perequativi per compensare l'eventuale compressione di diritti edificatori conseguente alla definizione della disciplina urbanistica introdotta per l'attuazione del predetto D.M. 9 maggio 2001*».

In questo senso, una piena attuazione della normativa connessa al RIR dovrebbe in realtà introdurre nella disciplina dei distretti una serie di misure compensative e cautele, laddove in concreto si rivelasse effettivamente interessata dal perimetro dell'area di danno.

Sulla base di queste considerazioni, le Società esponenti ritengono che la riproposizione dei perimetri delle aree di osservazione identificate dalla Provincia all'interno del PUC non possa in realtà modificarne l'efficacia ed in particolare imporre alle aree interessate vincoli maggiori o diversi da quelli discendenti dal Piano provinciale.

Conseguentemente è da ritenersi che, fino a quando il Comune non avrà approvato l'elaborato di RIR che consenta di adeguare il PUC alla disciplina di settore, mediante una nuova variante urbanistica, la disciplina dei distretti e delle aree conservazione incluse nei perimetri delle aree di osservazione non possa subire alcuna limitazione.

Né d'altra parte si potrebbe pretendere di attribuire alle aree di osservazione una sorta di salvaguardia impropria, estesa appunto alle aree di osservazione, che congeli la disciplina di PUC fino alla approvazione della variante RIR che ne completi la disciplina.

Nonostante questa convinzione, **le Società esponenti chiedono che venga chiarita l'effettiva incidenza della problematica sulla disciplina del Distretto e che venga eliminata dalla descrizione degli obiettivi di trasformazione del Distretto la formula subordinatamente all'esito favorevole del R.I.R. connesso alla presenza del deposito costiero "Superba".**

Più in generale andrebbe comunque eliminato anche l'inciso «(efficacia prescrittiva)», aggiunto alla categoria «le aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante», che compare nella elencazione degli elementi che compongono il Livello 2 della struttura di piano, contenuto nelle pagine 4 e 5 della «Relazione descrittiva dell'apparato normativo».

\*\*\* \*\*

**3. Sulla prescrizione relativa alla piantumazione dei fronti su via Merano. Struttura del piano – Livello 2 Urbano di città. Disciplina del Distretto. Prestazioni ambientali.**

Fra le prestazioni ambientali del Distretto il progetto di PUC, ancorché «aggiuntive» indica la «realizzazione di piantumazioni alberate lungo via Merano».

Questa previsione trova comunque conferma nella carta del sistema del verde urbano e territoriale del livello 2 urbano di città, che rappresenta appunto, lungo via Merano, una linea di «viali alberati di progetto».

Da un punto di vista generale non è chiaro il valore di questa previsione di livello 2. Nella relazione descrittiva, infatti, si indica fra gli elementi che compongono la struttura del piano a livello 2, «*il sistema del verde urbano e territoriale, con la relativa articolazione e l'indicazione della rete ecologica regionale (efficacia direttiva e prescrittiva), che comprende*», fra gli altri elementi dell'elencazione che segue, «*i viali alberati esistenti e di previsione*».

Non si comprende in particolare se, all'interno della parentetica, la congiunzione che separa l'efficacia direttiva da quella prescrittiva voglia significare che queste indicazioni hanno tutti e due i tipi di efficacia (conclusione che avrebbe poco senso) ovvero se voglia significare che ciascuno degli elementi del sistema del verde ha uno o l'altro tipo di efficacia. In questo secondo caso tuttavia non è possibile comprendere se i singoli elementi, e fra questi in particolare la previsione dei «viali alberati», abbia efficacia direttiva o prescrittiva.

Nel caso del distretto oggetto di osservazione, la circostanza che la realizzazione del viale sia una prestazione «aggiuntiva», introduce un ulteriore elemento di incertezza.

Pur prescindendo dalla difficoltà di comprendere il grado di efficacia della previsione, la Società esponente ritiene che comunque, nel suo contenuto la previsione non sia condivisibile.

Alla luce degli studi sul verde effettuati dalla Società per la redazione del progetto preliminare di PUO descritto in premessa, la previsione di un viale alberato prescritto su tutto il fronte sia di via Merano sia di via Miltedo di Pegli, appare al momento inattuabile, specie per il tratto su cui prospetta l'edificio storico ex Fonderie.

Occorrerebbe infatti una riduzione della sede stradale, che non sembra possibile.

Né si potrebbe ipotizzare un avvicinamento al confine delle proprietà del Distretto: in questo caso l'alberatura, oltre ad interferire su aree interessate dai sottoservizi, sarebbe troppo addossata all'immobile sottoposto al vincolo culturale (le ex Fonderie di ghisa), anche in considerazione del valore testimoniale riconosciuto alla facciata su via Merano e dell'esigenza di garantirne quindi le visuali prospettiche.

Inoltre andrebbe valutata anche la compatibilità dell'alberatura rispetto alle limitazioni discendenti dalla adottanda disciplina RIR.

Si chiede pertanto che la previsione sopra indicata venga rivista e comunque, in subordine, ne venga chiarita la portata.

\*\*\* \*\*

#### **4. Sui parametri urbanistici previsti nel Distretto 2.02, settori 1 e 3.**

Come si è accennato la disciplina del nuovo PUC ha circoscritto alla dimensione della SA prevista nel Settore 1 a 12.500 mq, a fronte di una SA esistente pari a 17.489 con l'intento di trasferire parte della Superficie dalla struttura esistente del complesso delle ex Fonderie, anche al fine di valorizzarne i profili di valore testimoniale che hanno giustificato l'apposizione del vincolo culturale, nel vicino settore 3.

In effetti, questo intento è riconosciuto e attuato nella disciplina del Distretto, ma – si ritiene – con una formula ambigua.

Se ne parla infatti nel punto 8, nella colonna delle dotazioni aggiuntive, in questi termini: *«Settore 3: nel limite di I.U.I. massimo previsto, oltre alla S.A. da trasferimento dal Settore 1, sarà ammessa una quantità di S.A. derivante dall'applicazione di valori superiori all'I.U.I. base, commisurata alla qualità e quantità degli interventi di riqualificazione ...».*

È evidente, se si considera l'origine della previsione e la sua formulazione letterale, che la SA della quale si discute deriva solamente dal trasferimento della quota di SA esistente nel Settore 1 che eccede quella confermata nella nuova disciplina, per un valore di  $(17.489 - 12.500 =) 4.989$  mq e che questa va ad integrare la superficie ammessa nel settore 3, aggiungendosi a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione base.

In questo senso, la indicazione di questo trasferimento di SA, in forma solo incidentale, ancorché non equivoca, nella colonna delle prestazioni aggiuntive appare incongrua ed inidonea, anche perché potrebbe far dubitare che questo trasferimento di SA esistente sia condizionato alla esecuzione di prestazione aggiuntiva.

È necessario dunque chiarire questo aspetto. Sarebbe dunque opportuno che nel paragrafo 7, dedicato ai parametri urbanistici, venisse aggiunta una nota alla indicazione della I.U.I. base del settore 3, volta a precisare che alla superficie derivante dall'applicazione dell'indice base, deve aggiungersi la SA non riutilizzata nel settore 1.

Questa precisazione potrebbe essere formulata in questi termini: *«oltre alla SA derivante dallo sviluppo dell'I.U.I. base nel settore 3 è ammessa la SA derivante dal trasferimento dal Settore 1 della parte di SA esistente (mq 17.489) non riutilizzata nell'attuazione del Settore stesso».*

Si propone quindi di inserire nel paragrafo 7 della disciplina del Distretto – Parametri urbanistici, nella colonna relativa all'I.U.I. Base del Settore 3, una nota del seguente tenore: **«\*Oltre alla SA derivante dallo sviluppo dell'I.U.I. base nel settore 3 è ammessa la SA derivante dal trasferimento dal Settore 1 della parte di SA esistente (mq 17.489) non riutilizzata nell'attuazione del Settore 1».** Contestualmente, di

sopprimere nel punto «8 - Dotazione di servizi e infrastrutture», nella colonna «aggiuntive» Settore 3 la frase «oltre alla S.A. da trasferimento dal Settore 1».

\*\*\* \*\*

#### **5. Sulla questione della gestione del rumore ambientale. Descrizione fondativa. Tavola delle criticità.**

La Società esponente ritiene che un aspetto critico per l'attuazione dei settori, emergente dalla disciplina del nuovo PUC, attenga alla questione dell'inquinamento acustico, identificato fin dal rapporto ambientale fra gli agenti di pressione antropica e tradotto nella indicazione nella carta delle criticità, fra i rischi antropici, distinguendo fra criticità acustiche e fasce di rispetto acustiche autostradali e ferroviarie. Nel complesso, una gran parte del territorio comunale è interessato da queste limitazioni, che vengono rappresentate nella carta delle criticità nell'ambito della descrizione fondativa.

Nella stessa descrizione fondativa la riduzione dell'inquinamento acustico viene indicato fra gli obiettivi invariabile, che sarebbero «quelli che connotano l'impronta politica e ambientale del Piano e rispetto ai quali, nel periodo decennale di validità, le eventuali varianti da introdurre, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997, non sono riconducibili a quelle di cui al comma 2 in quanto, comunque, incidenti sulla Descrizione Fondativa del Piano e, come tali, da sottoporre al procedimento di cui al comma 8 del medesimo art. 44».

Peraltro, sempre nell'ambito della descrizione fondativa (pagg. 135 e ss.), si descrive il quadro di attuazione della disciplina di tutela dal rumore ambientale, ma si dà atto del carattere attualmente incompleto dell'attuazione della stessa nell'ambito del Comune di Genova. Risulta infatti che «Il Comune di Genova, in vista della redazione del piano di risanamento acustico di cui all'art. 7 della l. 447/95, ha completato, nel 2005, la caratterizzazione acustica del proprio territorio. Tale caratterizzazione è stata integrata con l'individuazione delle fasce di pertinenza acustica delle strade, delle autostrade e delle ferrovie, che attraversano il territorio comunale». Il piano di risanamento acustico è tuttavia ancora in corso di formazione.

Nell'ambito del rapporto ambientale il tema del rumore rileva sia sotto il profilo della valutazione della coerenza localizzativa, che si traduce in una verifica di compatibilità delle trasformazioni insediative, in particolare delle zone residenziali, rispetto alle aree di maggiore criticità da inquinamento acustico, che vale soprattutto nelle porzioni di territorio soggette alle trasformazioni più rilevanti (ed in particolare nei distretti); sia sotto il profilo delle condizioni di sostenibilità, che possono tradursi in misure di mitigazione ambientale o comunque in prestazioni ambientali, che sembrerebbero doversi porre a carico degli interventi nelle zone toccate dall'inquinamento acustico prodotto da fonti esterne (generalmente individuati in barriere).

In realtà le sorgenti di rumore sono facilmente individuabili e la maggior parte è costituita dalle linee di trasporto che attraversano la città. Anche in questo caso non è chiaro se l'obiettivo di piano sia la individuazione di soluzioni alternative che eliminino la infrastruttura dal contesto maggiormente urbanizzato o la limitazione alla trasformazione delle aree di contorno.

Molte di queste criticità richiedono interventi ad opera dei gestori delle infrastrutture, alcuni dei quali sono in fase di programmazione. Altre iniziative sono legate a strumenti di risanamento acustico, che risultano, come emerge dalla descrizione fondativa, allo studio del Comune.

Nel frattempo peraltro non si comprende in quale misura l'individuazione di questo tipo di criticità nella valutazione dei singoli distretti di trasformazione incida sull'attuazione delle previsioni di piano.

Se esso dovesse comportare limitazioni o mettere in discussione la stessa ammissibilità degli interventi previsti, verrebbero inseriti elementi di forte incertezza nell'attuazione del piano, condizionati allo sviluppo di programmazioni o iniziative che non sono nella disponibilità dei soggetti attuatori, con il rischio di frenare le iniziative che nei prossimi anni potrebbero decollare.

Anche sotto questo profilo sarebbe auspicabile una migliore definizione della disciplina, evitando tuttavia vincoli e imposizione di prestazioni a carico dei soggetti attuatori.

Le Società esponenti sono convinte che le indicazioni riportate nella tavola delle criticità della descrizione fondativa, sotto il profilo delle cosiddette fasce acustiche, ed alcune indicazioni emergenti dagli elaborati della VAS, non abbiano carattere prescrittivo e soprattutto che non inseriscano nella disciplina dei distretti vincoli e limitazioni ulteriori rispetto a quelle che derivano dall'applicazione delle prescrizioni del distretto.

**Tuttavia si auspica un intervento di chiarimento sul punto.**

\*\*\* \*\*

### **In conclusione**

le Società esponenti, come sopra rappresentate,  
**chiedono**

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, 7 maggio 2012

Per la società Panorama Genova s.p.a.

Per la società Tecnocittà s.p.a.

Per la società Talea s.p.a.

Per la società Coop Liguria Soc. Coop.

*Antonio Bordini*

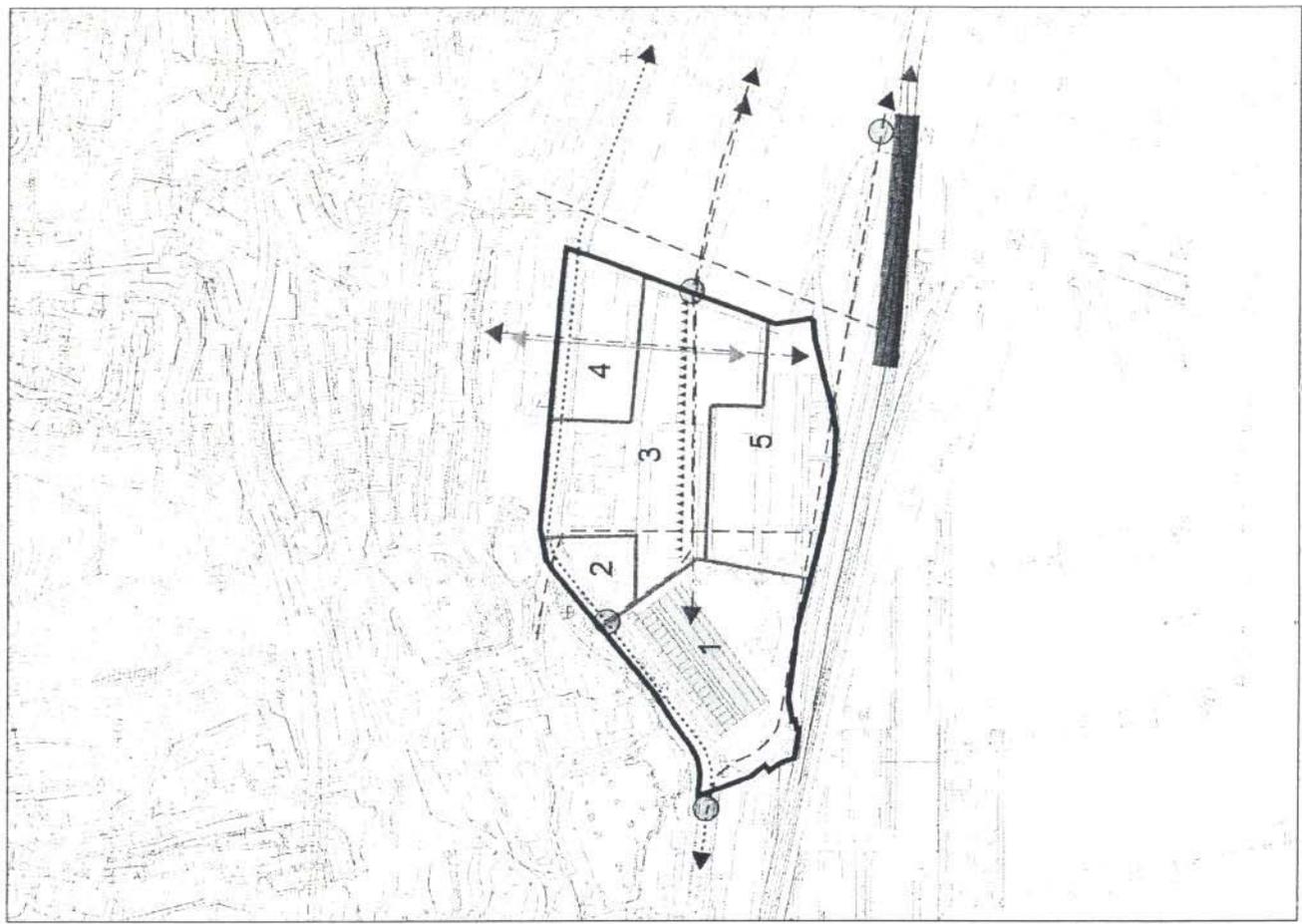
*Cyphri*

*Roberto Fucini*

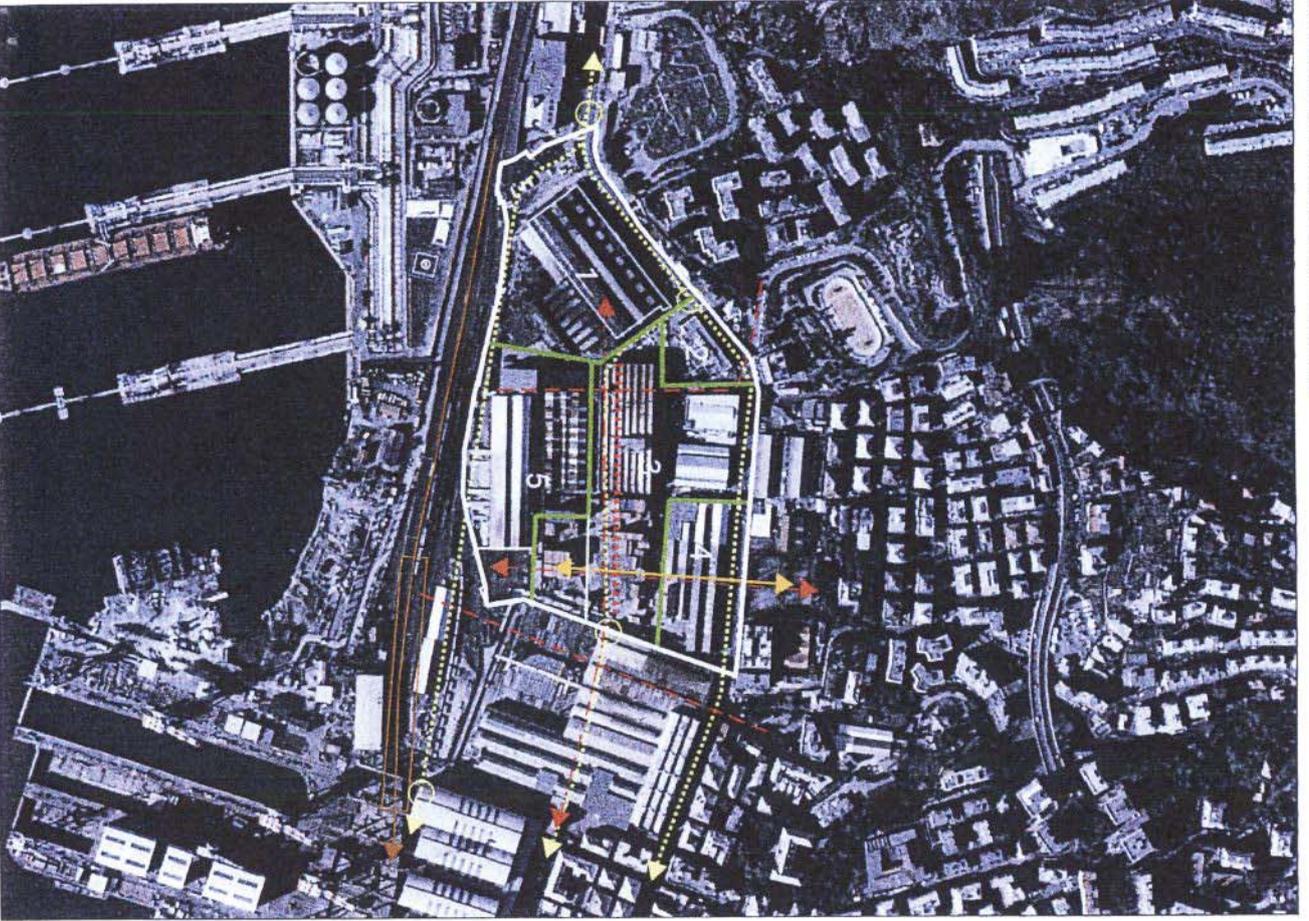
*Fulvio Bordini*

Si allegano

- estratto catastale
- scheda PUC vigente
- estratto PUC in itinere

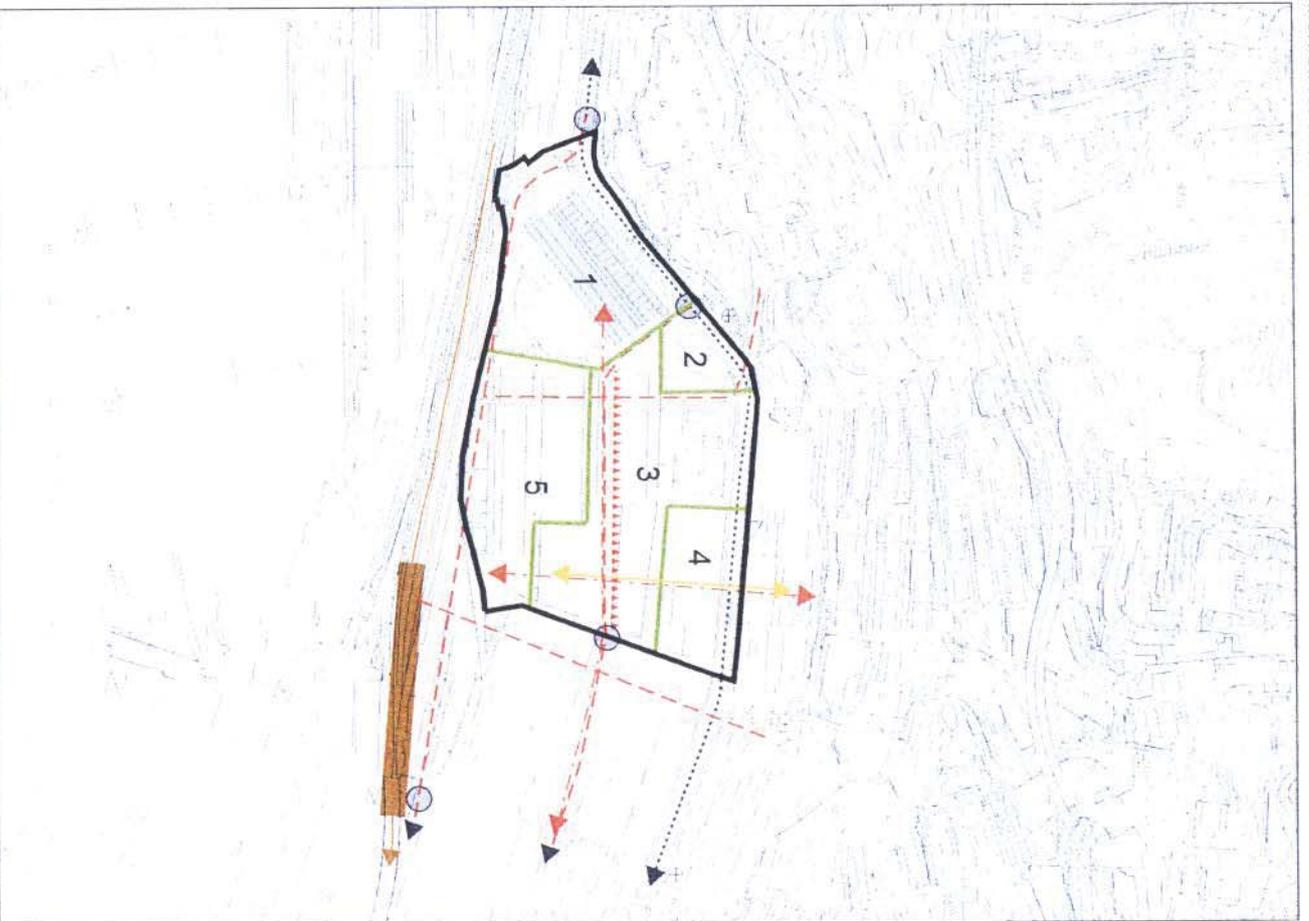


2.02



SCALA 1 : 5000

2.02



SCALA 1 : 5000

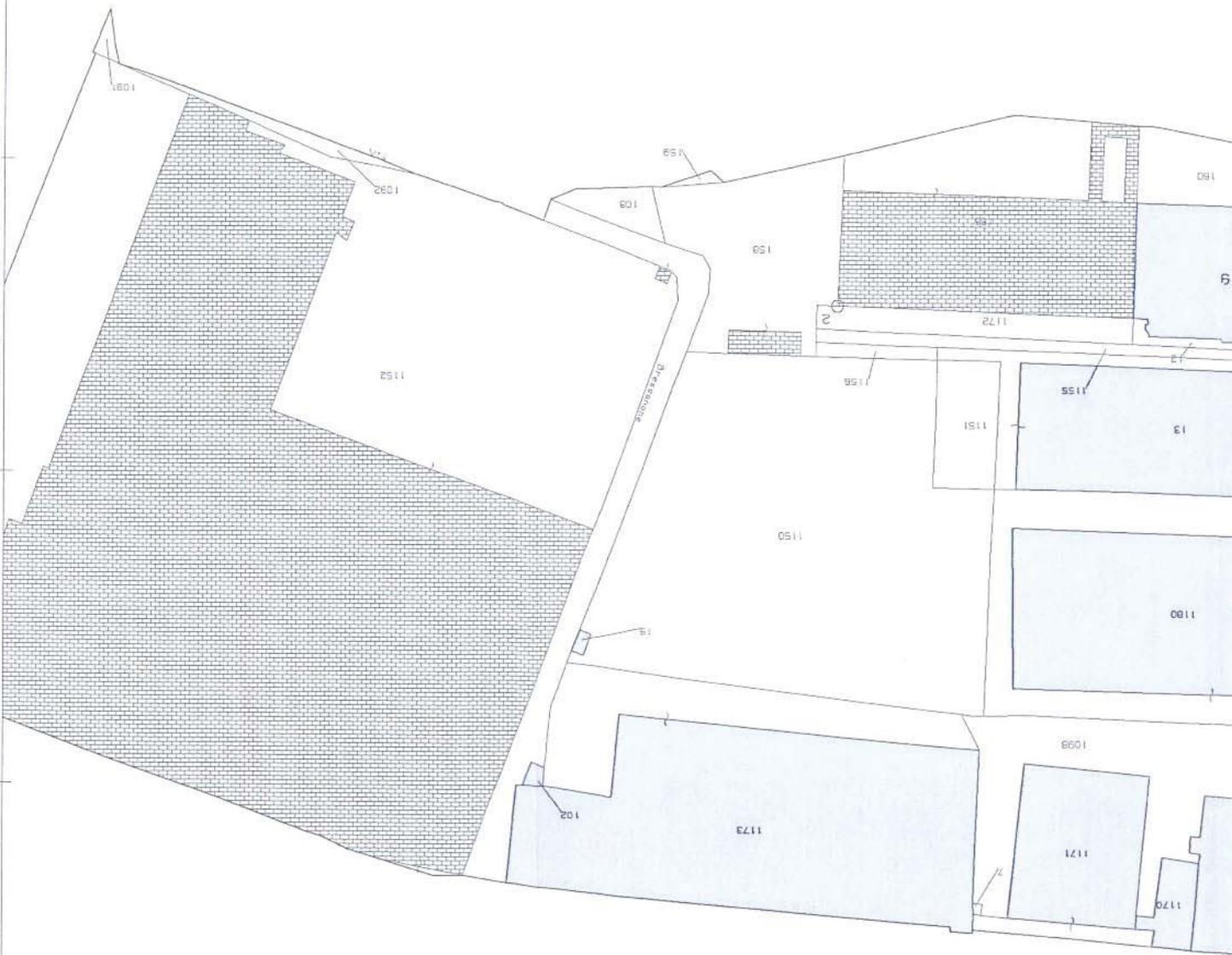
N. 2.02	DISTRETTO	Speciale di concertazione		Municipio: VI Ponente VII Medio ponente
		Trasformazione urbana	Multiedo	
		Trasformazione locale		
		Trasformazione in attuazione o in corso di formazione		
<b>QUADRO PROGRAMMATICO</b>				
		P.T.R.	Coerente con l'obiettivo di "Rilancio dei capoluoghi".	
		P.T.P.	Area di Osservazione stabilimento a rischio di incidente rilevante "Superba", Quadrante Multiedo, D.C.P. n. 39 del 18.06.2008.	
1		Piani di bacino	Coerente con la Missione di Pianificazione dell'Ambito 1,3 Genova; compreso nel territorio da sottoporre ad azioni di integrazione del sistema insediativo del ponente ed al superamento delle situazioni di rischio ambientale.	
		Piano della costa	Assetto Insediativo Locale: TU, SVA.	
		P.R.P.	Ambiti 12 e 13: fasce inondabili.	
		Altri	AP 23 - Genova Multiedo Gestiti.	
2		Piani di settore	-	
3		Are e immobili tutelati per legge	Area in parte soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 "Fascia di 300 m dalla linea di costa". Edificio ex Fonderie di bronzo e ghisa sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs 42/2004.	
4		L.R. 38/1998	Non soggetto alle procedure per effetto della positiva valutazione di sostenibilità ambientale del P.U.C..	
<b>DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</b>				
1		Obiettivo della trasformazione	Rinnovamento del sistema insediativo presente nel Distretto, da caratterizzarsi con la presenza della parte terminale del parco urbano che si realizza nel contiguo Distretto di trasformazione delle aree Fincantieri, e nel quale vengono a comporsi funzioni urbane e produttive ambientalmente compatibili, subordinatamente, all'esito favorevole del R.I.R. connesso alla presenza del deposito costiero "Superba".	
2		Superficie territoriale	mq 106.451 circa.	
3		Suddivisione in settori	Il Distretto è suddiviso in 5 settori.	
		Settore 1	Principali Complementari	
		Settore 2	Principali Complementari	
		Settore 3	Principali Complementari	
		Settore 4	Principali Complementari	
		Settore 5	Principali Complementari	
5		Modalità di attuazione	P.U.O. unitario che preveda il trasferimento della M.S.V. alimentare esistente nel Settore 3 al Settore 1 con conseguente dismissione della M.S.V. esistente nel Settore 3.	
6		Modalità di intervento	Settori 2, 4 e 5 Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.	

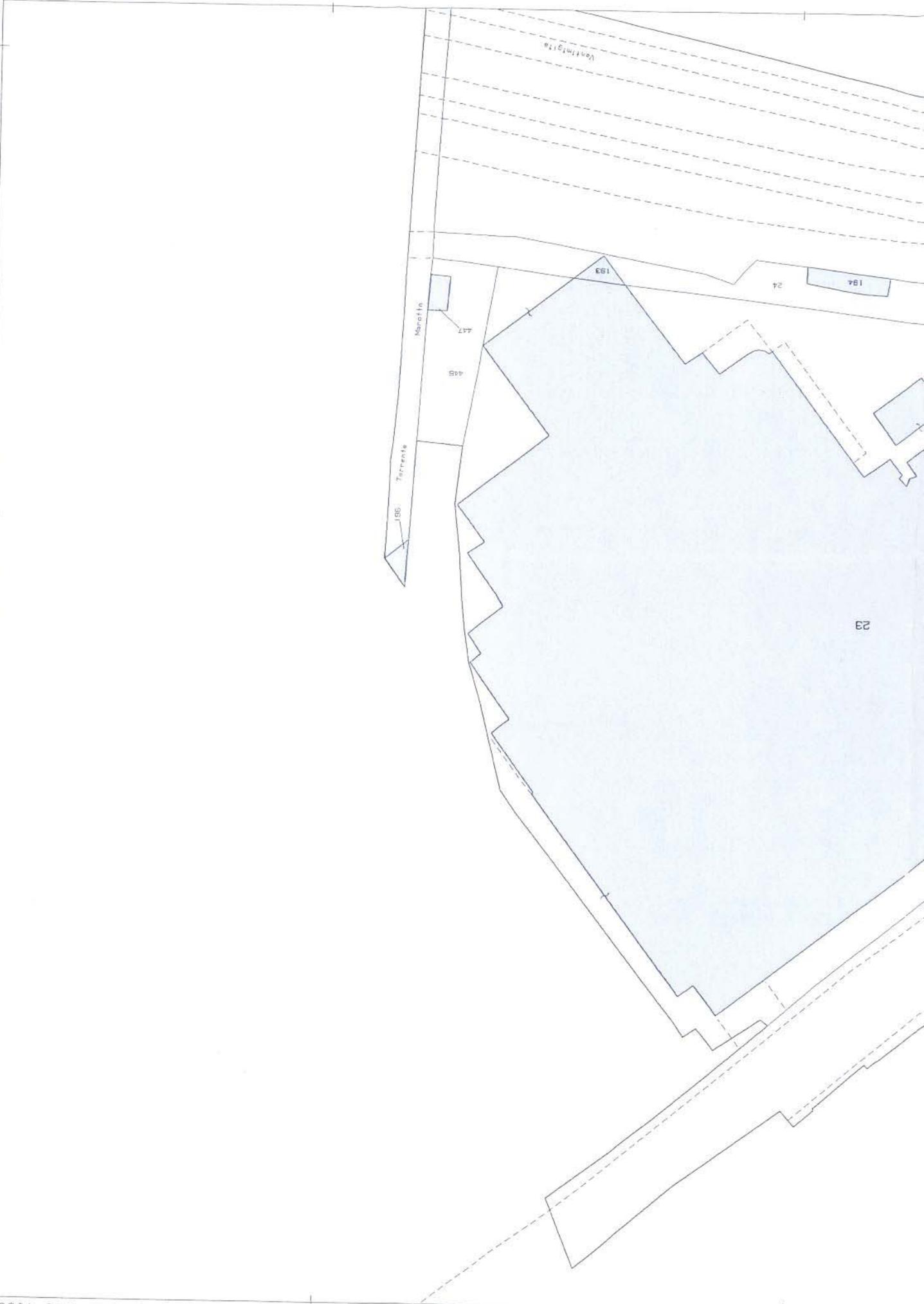
7	Parametri urbanistici	Rapporto di copertura Altezza Prescrizioni particolari	I.U.I.	Settori		Massimo
				Base		
				1	12.500 mq di S.A.	-
				2	S.A. esistente.	-
				3	0.70 mq/mq.	0.90 mq/mq.
				4	S.A. esistente.	-
				5	S.A. esistente.	S.A. esistente incrementata del 30%.
Da determinarsi in sede di P.U.O..						
<b>Obbligatorie</b>						
Per tutto il Distretto: prescritta la sistemazione idraulica del Rio Marotto e degli altri rivi presenti nel territorio, con eventuale rifacimento delle canalizzazioni ove risultassero insufficienti.						
<b>Aggiuntive</b>						
Settore 3: nel limite di I.U.I. massimo previsto, oltre alla S.A. da trasferimento dal Settore 1, sarà ammessa una quantità di S.A. derivante dall'applicazione di valori superiori all'I.U.I. base, commisurata alla qualità e quantità degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti nel quartiere e di quelli ceduti gratuitamente e/o realizzati nella misura superiore alle dotazioni minime di attrezzature e servizi pubblici indicate dal P.U.C. in base alle funzioni da insediare, da determinarsi in sede di P.U.O.						
Settore 5: la quantità di S.A. derivante dall'applicazione di valori superiori all'I.U.I. base sarà commisurata alla qualità e quantità degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti nel quartiere e di quelli ceduti gratuitamente e/o realizzati nella misura superiore alle dotazioni minime di attrezzature e servizi pubblici indicate dal P.U.C. in base alle funzioni da insediare da determinarsi in sede di P.U.O.						
Settore 3: cessione gratuita delle aree e realizzazione del completamento del parco pubblico che ha origine nelle aree di levante. Cessione gratuita delle aree e realizzazione del viale alberato di connessione del Parco con il Settore 1.						
Settore 5: cessione gratuita delle aree e realizzazione della nuova viabilità di scorrimento a monte della ferrovia.						
<b>Dotazione di servizi e infrastrutture</b>						
Settore 3: cessione gratuita delle aree e realizzazione del completamento del parco pubblico che ha origine nelle aree di levante. Cessione gratuita delle aree e realizzazione del viale alberato di connessione del Parco con il Settore 1.						
Settore 5: cessione gratuita delle aree e realizzazione della nuova viabilità di scorrimento a monte della ferrovia.						
Realizzazione di piantumazioni alberate lungo via Merano.						
Il parco pubblico deve soddisfare idonee valenze a carattere ambientale e di integrazione con l'edificio creando con visivi e deve garantire una funzione di filtro rispetto alle attività produttive. Deve essere posta particolare attenzione al recupero dell'edificio delle ex Fonderie di Multedo.						
<b>Prestazioni ambientali</b>						
Dotazione di spazi verdi alberati.						
<b>Disciplina paesistica di livello puntuale</b>						
Perimetro						
Funzioni						
Modalità di intervento						
Parametri urbanistici						
Disciplina paesistica						
Patrimonio edilizio						
Aree libere						
Infrastrutture						
Nella perimetrazione definitiva del P.U.O. rispetto allo schema di riferimento, possono essere motivatamente aggregate o escluse aree ed immobili.						
Sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso compatibili.						
Interventi di sistemazione superficiale delle aree che non compromettano gli assetti previsti.						
Interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.						

<b>Norme transitorie</b>						
--------------------------	--	--	--	--	--	--

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

6-Ago-2010 9:45  
Prot. n. 513461/2010







Allegato allo schema di provvedimento  
Cod N. 361 del 03.04.2007

VARIANTE  
AL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.3.2000

ambiti speciali di riqualificazione urbana e ambientale  
e  
distretti di trasformazione

volume I

**DISTRETTO AGGREGATO n. 9c**

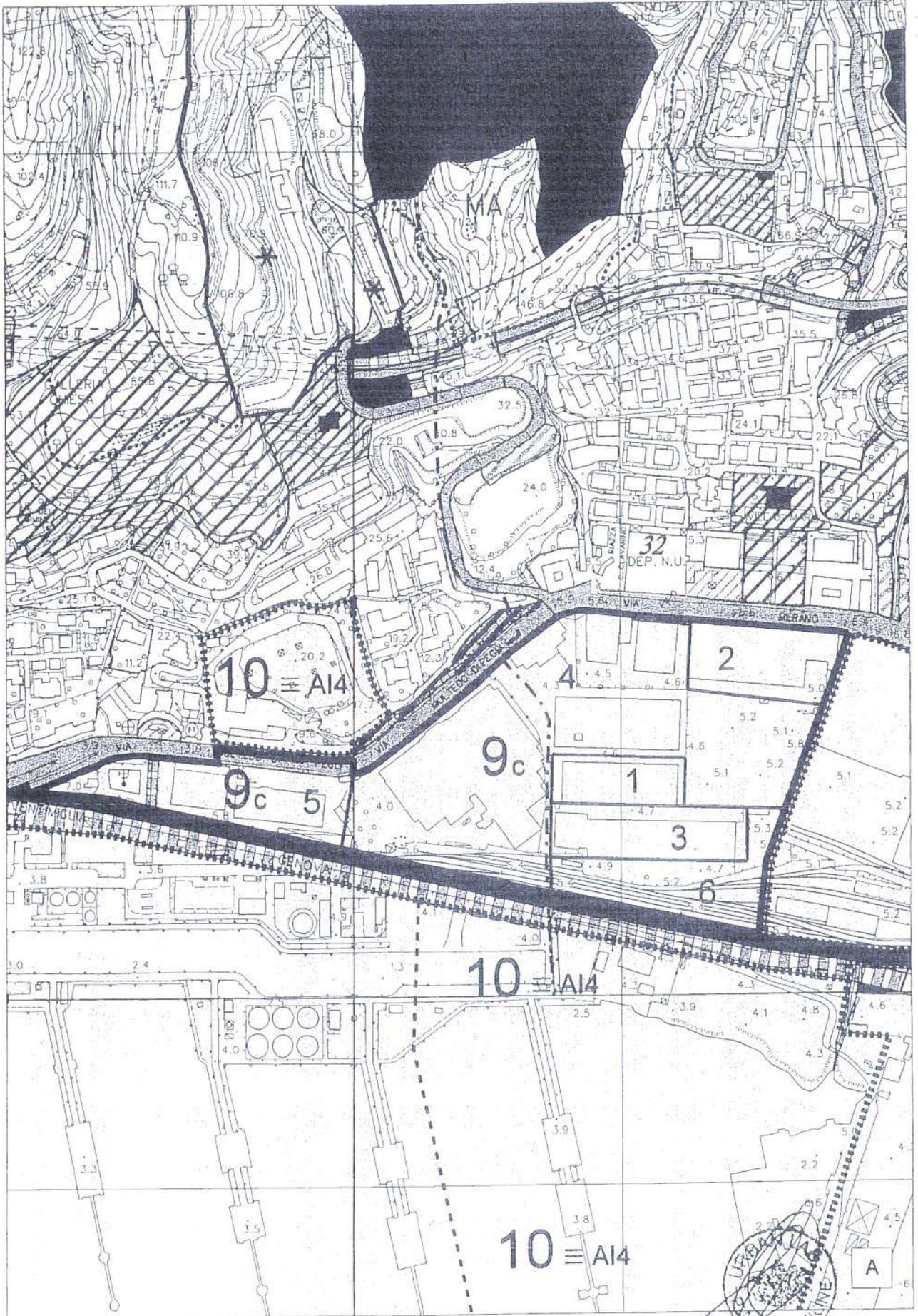
RIORDINO SISTEMA PETROLIFERO – EX FONDERIE DI MULTEDO

CIRCOSCRIZIONE: VII Ponente – VI Medio Ponente (Pegli – Sestri Ponente)

testo modificato in adeguamento ai rilievi di legittimità formulati dalla Provincia di Genova  
con provvedimento dirigenziale n° 5349 in data 2/10/07

B





DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

**OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:** Conferma del ruolo produttivo e commerciale con recupero di spazi per servizi e per attività produttive, essenzialmente funzionali alla ricollocazione di attività esistenti, localizzate in aree o immobili impropri, nell'ambito delle due Circoscrizioni.

**PERIMETRO E SETTORI:** (con riferimento alla planimetria) L'area è suddivisa in 6 sub-settori delimitati in ragione delle caratteristiche della situazione in atto e delle funzioni previste.

**FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** Industria e artigianato

**FUNZIONI AMMESSE:** In tutti i sub-settori:  
Servizi pubblici  
Parcheggi pubblici  
Viabilità secondaria  
Servizi privati  
Esercizi di vicinato  
Connettivo urbano  
Direzionale  
Terziario avanzato  
Pubblici esercizi  
Parcheggi privati, esclusivamente interrati

Nel sub-settore 1:  
Grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari  
Assistenza alla mobilità veicolare  
Depositi e commercio all'ingrosso

Nel sub-settore 3:  
Assistenza alla mobilità veicolare  
Depositi e commercio all'ingrosso

Nel sub-settore 5:  
Grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari e limitatamente al mantenimento della struttura esistente nel sub-settore e della relativa S.N.V. regolarmente autorizzata  
Assistenza alla mobilità veicolare  
Depositi e commercio all'ingrosso

Nel sub-settore 2:  
Grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari, limitatamente al mantenimento delle strutture esistenti nel sub-settore e delle relative S.N.V. regolarmente autorizzate  
Assistenza alla mobilità veicolare  
Depositi e commercio all'ingrosso

Nel sub-settore 4:  
Grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari e limitatamente alla ricollocazione della struttura esistente ed esclusivamente negli immobili ex Fonderie Ghisa  
Medie strutture di vendita, limitatamente alla ricollocazione della struttura alimentare esistente nel sub-settore  
Assistenza alla mobilità veicolare  
Depositi e commercio all'ingrosso  
Parcheggi privati

Nel sub-settore 6:  
Infrastrutture per la mobilità, di carattere ferroviario



PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Sub-Settori n. 1, 2: demolizione e ricostruzione, o incremento superficario o nuova costruzione con I.U.I. massimo pari a 0,75 mq./mq.; la S.N.V. relativa alle attività di distribuzione al dettaglio non può superare il 30% della S.L.U. disponibile;
- Sub-Settore n. 4: demolizione e ricostruzione, o incremento superficario o nuova costruzione con I.U.I. massimo pari a 0,75 mq./mq. **fermo restando il rispetto dei vigenti vincoli di legge finalizzati al riconoscimento del valore storico artistico degli immobili ex Fonderie Ghisa;** la S.N.V. relativa alle attività di distribuzione al dettaglio non può superare il 30% della S.L.U. disponibile; la media struttura di vendita di generi alimentari esistente può essere mantenuta o ricollocata a parità di S.N.V.
- Sub-Settore n. 5: ferma restando l'attuale superficie coperta, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione che comportino anche un incremento della S.L.U. per sopraelevazione fino all'altezza massima di mt. 22,50, subordinatamente alla reperibilità dei parcheggi indotti dalla nuova superficie realizzata (conferma della disciplina P.T.C.). La S.N.V. relativa alle attività di distribuzione al dettaglio non può superare il 30% della S.L.U. disponibile.
- Sub-Settori 3 e 6: demolizione e ricostruzione a parità di S.A.

PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:

Previsione	mq	10.000
QUOTA RELATIVA AGLI INTERVENTI PREVISTI	mq	6.000

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

- Obbligo di prevedere un collegamento con la prevista strada di scorrimento a mare.
- Obbligo di prevedere una strada di collegamento tra via Miltedo, via Bressanone e via Puccini, in adiacenza alla ferrovia, con l'allargamento di via Bressanone.
- Realizzazione di una fermata ferroviaria per il trasporto pubblico locale con relativo parcheggio di interscambio.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE:

- L'eventuale realizzazione della scuola media di II grado determina un incremento del 25% della S.L.U. relativa agli interventi collegati.
- La realizzazione del parcheggio di interscambio e della fermata ferroviaria determinano un incremento del 25% della S.L.U. relativa agli interventi collegati.

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

Nel sub-settore 4 deve essere realizzato un sistema di verde pubblico, eventualmente esteso anche al di fuori del Distretto, e deve essere individuata un'area da destinare alla realizzazione di una scuola media di II grado, il tutto con una superficie complessiva minima all'interno del sub-settore di mq. 10.000, tale da costituire un polo qualificante del nuovo insediamento da svilupparsi con carattere di continuità ed eventualmente estensibile anche al di fuori del Distretto.

Il S.A.U. del sub-settore 4 deve prevedere appositi spazi per attività produttive, essenzialmente funzionali alla ricollocazione di attività esistenti, localizzate in aree o immobili impropri, nell'ambito delle due Circoscrizioni. Tali spazi devono corrispondere almeno al 30% della S.L.U. relativa agli interventi collegati e devono essere regolamentati da apposita convenzione, da approvarsi contestualmente al S.A.U., che ne disciplini le condizioni di vendita o affitto e la durata.

Gli interventi dovranno il S.A.U. dovrà inoltre prevedere, attraverso necessaria verifica tecnica, il riutilizzo e il restauro di quelle parti degli edifici di comprovato interesse per l'archeologia industriale.



E' consentita l'introduzione nel sub-settore 4 della funzione residenziale a condizione che il S.A.U. preveda la demolizione degli edifici esistenti, avuto riguardo per quelli di comprovato interesse per l'archeologia industriale, e nel contempo preveda la creazione di un polo qualificante di servizi.

Il S.A.U. o i progetti edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere obbligatoriamente e puntualmente sottoposti all'esame del C.T.R., ai fini degli adempimenti di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 9 maggio 2001 relativo ai "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Nelle more dell'approvazione dell'elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR)", di cui all'art. 4 comma 1 del D.M. 9 maggio 2001, gli interventi urbanistico edilizi devono essere assoggettati a quanto previsto dal comma 9 dell'art. 20 bis della variante al PTC provinciale approvata con D.C.P. n. 39 del 18/06/2008 e concernente i criteri per il controllo dell'urbanizzazione nelle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante, nonché criteri per la localizzazione di insediamenti produttivi. Successivamente si applicheranno le disposizioni indicate dal medesimo.

E' prescritta la verifica dell'assetto idraulico del rio Marotte Zanina-Marotta e l'eventuale rifacimento della canalizzazione ove risultasse insufficiente.

Puntuale applicazione delle normative della DGR 2615/98 fino alla adozione ed alla successiva approvazione dei rispettivi Piani di Bacino stralcio e comunque non oltre a quanto stabilito dall'art. 17, comma 6bis della L. 183/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Deve essere rispettata la normativa del Piano di Bacino di cui al D.L. 180/98 - Ambiti 12 e 13, approvato con D.C.P. 12.12.2002.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi nei sub-settori 1, 2, 3, 5, 6 si attuano attraverso sono subordinati alla preventiva approvazione di un S.A.U. diretto titolo abilitativo esteso ad ogni singolo sub-settore.

Gli interventi nel sub-settore 4 sono subordinati alla preventiva approvazione di un S.A.U. P.U.O. esteso ad ogni singolo a tutto il sub-settore.

Le infrastrutture viarie previste, l'area verde, la scuola media di II grado e l'eventuale adeguamento idraulico del rio Marotte Zanina-Marotta, devono essere progettate unitariamente nell'ambito del S.A.U. P.U.O. e possono essere realizzate per fasi, in relazione agli interventi dei sub-settori interessati.

Nelle more di attuazione di tale PUO l'intervento relativo alla Grande Struttura di Vendita non alimentare, per gli immobili relativi alle ex Fonderie Ghisa, può essere attuato anticipatamente al PUO avvalendosi della procedura del progetto convenzionato ai sensi dell'art 49 della L.U.R. 36/1997 mediante intervento di ristrutturazione edilizia nei limiti della S.A. esistente, dell'attuale ingombro planivolumetrico e dei vigenti vincoli di legge finalizzati al riconoscimento dell'interesse storico artistico degli immobili ex Fonderie Ghisa.

Detto intervento dovrà farsi carico di definire e progettare il riassetto infrastrutturale e viario adiacente gli immobili ex Fonderie Ghisa secondo quanto indicato dall'Amministrazione Comunale.

#### NORME TRANSITORIE:

Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

Sugli impianti petroliferi esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione e quelli necessari per il miglioramento delle condizioni di sicurezza.

Gli impianti, le infrastrutture, le aree e gli edifici ferroviari sono assimilati alla sottozona XF.

