



9 19

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 - Distretto di trasformazione urbana 2.02 Multedo: Osservazioni Tardive.**

**OSSERVAZIONI**

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

- la Società **TECNOCITTÀ S.P.A.** ( di seguito «Tecnocittà»), con sede in , in persona del Consigliere Delegato Roberta Ferrari,  domiciliata per la carica come sopra;

**con riferimento**

alla osservazione tardiva, **allegata sub1)** alla presente e presentata **in data 15 novembre 2013** da:

-- **PANORAMA GENOVA S.P.A.** (di seguito «Panorama»), con sede in Genova, in  in persona del Presidente del Consiglio



URBANISTICA

di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore*, dott. Massimo Bandini, [redacted] domiciliato per la carica come sopra;

- **COOP LIGURIA SOC. COOP.** (di seguito «Coop»), con sede [redacted]

Agostino Ricci, [redacted] in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Francesco Berardini, [redacted]

[redacted] 11/07/1947, domiciliato per la carica come sopra;

- **TALEA S.P.A.** (di seguito «Talea»), con sede [redacted]

[redacted] in persona del Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, Roberta Ferrari, nata a [redacted]

[redacted] domiciliata 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-

**dichiara**

di condividerne integralmente i contenuti e

**chiede**

che vengano accolte anche nell'interesse di Tecnocittà S.p.A., le osservazioni come formulate nel documento e suoi allegati oggi allegato sub 1) alla presente, osservazioni già presentate in data 15/11/2013 in prospettiva collaborativa, inserendo nel progetto di nuovo piano urbanistico comunale le modifiche e precisazioni richieste in conformità agli allegati *nuovamente* allegati alla presente e precisamente:

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 Catasto 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, hanno presentato in data 7.5.2013 OSSERVAZIONI "che di seguito si riportano parzialmente

....."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

Francesco Frondini

Roberto



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 Muledo 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 Muledo 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.

*Principale*  
*funzione*

*Settore 3*



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, le scriventi società in data 07/05/2012 hanno presentato osservazioni che pur nelle ipotesi previste dal nuovo piano, tendevano a evidenziare con un intendimento collaborativo, aspetti normativi da verificare o correggere, al fine di rendere possibile la realizzazione in tempi brevi di interventi di trasformazione previsti dal PUC.”.....

\*\*\*\*\*

Al fine di integrare e parzialmente modificare quanto sopra dedotto e osservato, le sottoscritte società intendono sottoporre la seguente

#### **NUOVA OSSERVAZIONE**

Il percorso intrapreso dalla Amministrazione Comunale di ulteriore approfondimento delle scelte urbanistiche del PUC adottato, anche alla luce delle Osservazioni sulla Valutazione Ambientale Strategica e del parere reso dalla Regione Liguria in fase di approvazione del progetto preliminare, ha ampliato i tempi necessari per la disamina, per di più in un periodo e in un contesto di gravi crisi economica, specie per il settore immobiliare, che influisce negativamente sullo sviluppo della programmazione.

*Scrittura a mano*

Anche il mancato avvio delle operazioni di ribaltamento a mare della Fincantieri, cui le previsioni del Distretto 2.02 Moltedo sono connesse, limita e rende meno probabile il nuovo ruolo assegnato dal Piano per la trasformazione della zona stessa verso la riconversione a fini urbani.

*Scrittura a mano*

Inoltre, gli approfondimenti effettuati hanno evidenziato notevoli difficoltà di intervento dovute alla pluralità dei vincoli esistenti di cui i più rilevanti riguardano l'edificio storico delle Fonderie in quanto connessi: i) all'imposizione del vincolo monumentale; ii) alle problematiche idrauliche, rese più gravose a seguito della modifica del Piano di Bacino dell'Ambito 12 e 13; iii) al reperimento degli standard urbanistici in un'area prevalentemente occupata dall'impronta del fabbricato.

*Scrittura a mano*

Per tali ragioni, le società intendono sottoporre alla Amministrazione Comunale, attraverso la procedura di una osservazione fuori termine, la proposta di una diversa trasformazione della zona, rafforzata anche dalla considerazione che attualmente il Distretto ha un assetto ormai consolidato per oltre il 50% della sua superficie territoriale.

*Scrittura a mano*

In sintesi, la proposta si articola come segue:

a) nel settore 1, nell'edificio ex Fonderie di ghisa, corpi A - B - C, presenza

di attività di Industria, Artigianato e Movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci per favorire l'insediamento di attività (compresa quella logistica) che non modificando la destinazione preesistente e non alterando le volumetrie, può essere rapidamente insediata attraverso la mera manutenzione; tale modalità di intervento peraltro è stata utilizzata nel tempo da tutte le altre proprietà presenti nel Distretto. Sono inoltre previsti nel corpo che ospitava gli uffici delle Fonderie denominato SG, spazi per uffici, servizi privati nonché attività di connettivo urbano in misura complementare;

b) nel settore 3: *(i)* traslazione della funzione "Grande struttura di vendita non alimentare", prevista nel settore 1, unitamente alla ricollocazione della Grande struttura di vendita alimentare esistente, nel rispetto della SNV ammessa di 7.000 mq.(di cui 2.500 mq. da trasferimento); *(ii)* possibilità di realizzare insediamenti destinati alla ospitalità ricettiva che si intende confermata, uffici, servizi privati nonché attività di connettivo urbano già previste in misura complementare;

c) conferma della capacità edificatoria già prevista nel settore 3, con possibilità di traslazione di S.A. dai settori 1 e 2, da destinare alle funzioni ricettiva, uffici, servizi e connettivo urbano, comunque in misura pari e non superiore alla S.A. già esistente;

d) nuova distribuzione degli spazi di parcheggio e verde, non più vincolato dalla tipologia e dalla dimensione del parco urbano, al fine di ottimizzare le opere sia di messa in sicurezza idraulica del sito, sia di miglioramento della viabilità urbana;

e) nuova soluzione della viabilità di scorrimento a mare (già verificata a livello di progetto di massima) che attraverso l'utilizzo di spazi della sede

ferroviaria in precedenza a servizio delle grandi industrie ora dismesse, consente sia una migliore distribuzione della viabilità interna e degli spazi destinati a standard, sia la funzionalità operativa degli spazi scoperti di tutte le attività insediate/da insediare nel Distretto.

Si auspica che la rinuncia ad una trasformazione di maggior portata e rilevanza, quale quella prevista dal PUC adottato, anche in termini di valorizzazione dei suoli, possa favorire la riqualificazione e il recupero del sito in tempi rapidi.

**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, restando ferme le riserve esposte nella prima osservazione, in ordine al vincolo di adempimento al giudicato amministrativo».

*Roberto Ferraro*

Con osservanza.

Per la società Panorama Genova S.p.A.

*Messimo Soerker*

Per la società Coop Liguria s.c.c.

*Franco Bernabini*

Per la società Talea S.p.A.

*Roberto Ferraro*

Genova, 5 novembre 2013

Si allegano:

- scheda PUC vigente

- estratto PUC in itinere

- proposta di modifica della scheda del Distretto 2.02

Estratto PUC vigente



COMUNE DI GENOVA

Allegato allo schema di provvedimento

Cod N. 351 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

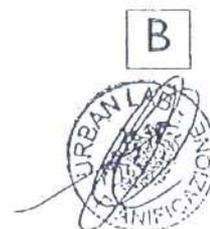
volume I

**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

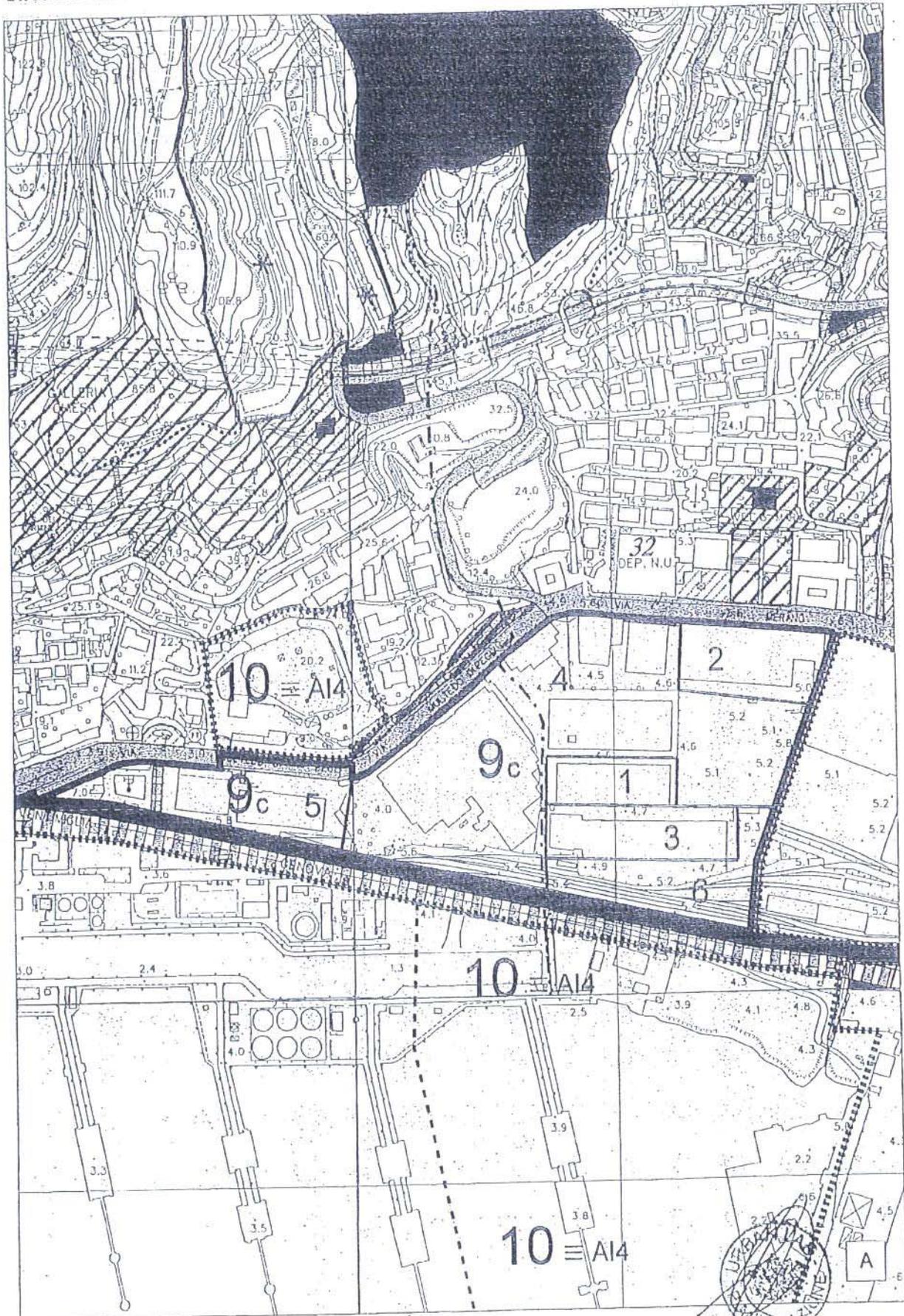


DISTRETTO AGGREGATO

RIORDINO SISTEMA PETROLIFERO - Ex Fonderie di Miltedo

CIRCOSCRIZIONE: VII PONENTE - VI MEDIO PONENTE (Pegli, Sestri Ponente)

9c



Rif. fogli PUC: 25-26-35-36

SCALA 1 : 5000

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 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 3:  
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 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 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 Moltedo, 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.



È consentito 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 Mareto 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. di 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 Mareto 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. 35/1997 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:

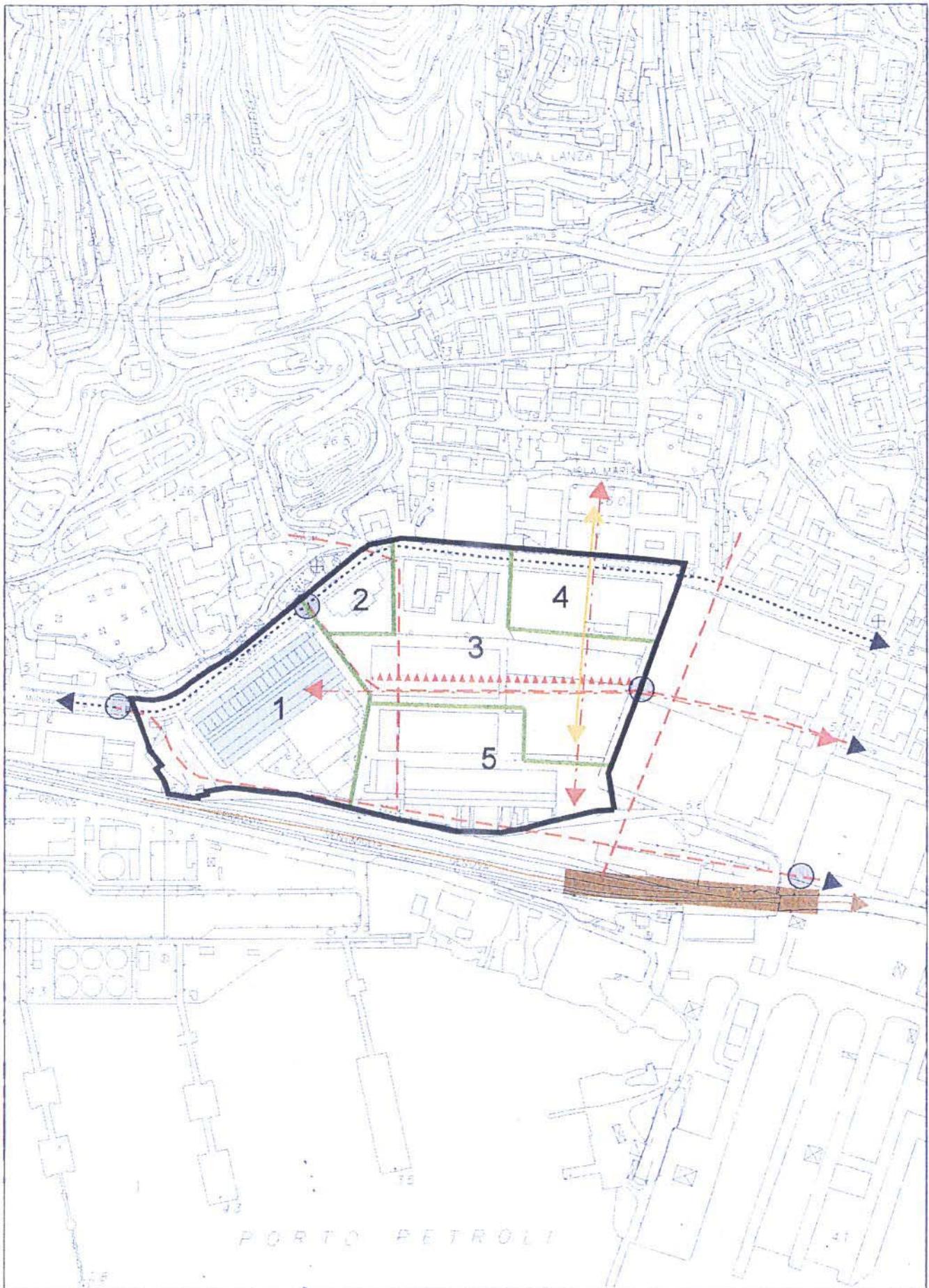
Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

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.

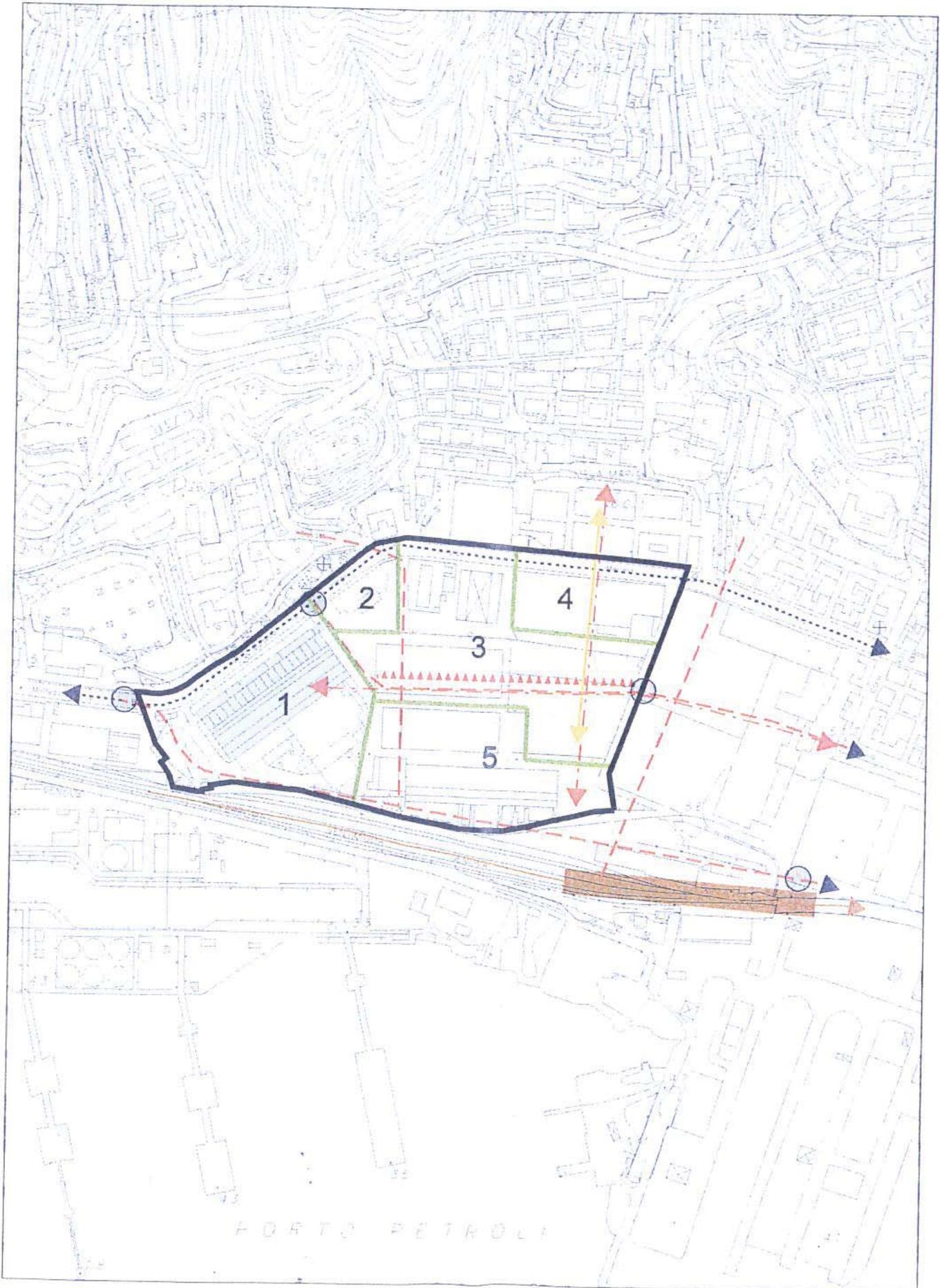


ESTRATTO PUC IN ITINERE



			Settori	Base	Massimo	
						1
			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%.	
7	Parametri urbanistici	I.U.I.				
		I.M.D.	-			
		Rapporto di copertura	Da determinarsi in sede di P.U.O..			
		Altezza				
	Prescrizioni particolari	-				
8	Dotazione di servizi e infrastrutture	<b>Obbligatorie</b> Per tutto il Distretto: prescritta la sistemazione idraulica del Rio Marotto e degli altri rivi presenti nel Distretto con eventuale rifacimento delle canalizzazioni ove risultassero insufficienti. Settore 1: cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità di scorrimento a monte della ferrovia. 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 necessarie per la realizzazione della nuova viabilità di scorrimento a monte della ferrovia.		<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..		
9		Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati.	Realizzazione di piantumazioni alberate lungo via Merano.		
10	Disciplina paesistica di livello puntuale	Il parco pubblico deve soddisfare idonee valenze a carattere ambientale e di integrazione con l'edificato 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.				
11	Flessibilità	Perimetro	Nella perimetrazione definitiva dei P.U.O. rispetto allo schema di riferimento, possono essere motivatamente aggregate o escluse aree ed immobili.			
		Funzioni	-			
		Modalità di intervento	-			
		Parametri urbanistici	-			
		Disciplina paesistica	-			
12	Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso compatibili.			
		Aree libere	Interventi di sistemazione superficiale delle aree che non compromettano gli assetti previsti.			
		Infrastrutture	Interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.			

PROPOSTA DI MODIFICA



		Settori 1,2, 3, 4 e 5	P.U.O. estesi ai singoli settori.		
5	Modalità di intervento	Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.			
7	Parametri urbanistici	I.U.I.	Settori	Base	Massimo
			1	<b>S.A esistente</b>	
			2	S.A. esistente.	
			3	0,70 mq/mq.	
			4	S.A. esistente.	
		5	S.A. esistente.	S.A. esistente incrementata del 30%.	
		I.M.D.	-		
Rapporto di copertura	Da determinarsi in sede di P.U.O..				
Altezza					
Prescrizioni particolari					
8	Dotazione di servizi e infrastrutture	<p><b>Obbligatorie</b> Per tutto il Distretto: prescritta la sistemazione idraulica del Rio Marotto e degli altri rivi presenti nel Distretto con eventuale rifacimento delle canalizzazioni ove risultassero insufficienti. Settore 1: cessione gratuita della aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità di scorrimento a monte dei binari di corsa della ferrovia. 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 di del viale alberato su via Merano e viabilità di connessione interna verso via Puccini del Parco con il Settore 4. con obbligo di realizzazione di dell'innesto a rotatoria su Via Merano. <b>Nei limiti della SA complessivamente esistente nei settori 1 e 2 nel limite di I.U.I. massimo previsto, oltre alla è ammesso in tutto o in parte, il trasferimento di S.A. da trasferimento dai Settori 1 e 2, da destinare alle funzioni ricettiva, servizi, connettivo, uffici previste nel settore 3, sarà ammessa una quantità di S.A. derivante dall'applicazione di valori superiori all'I.U.I. base, commisurata in relazione alla qualità e quantità agli interventi di riqualificazione ambientale del sito, per l'organizzazione degli spazi pubblici e della viabilità 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.</b> Settore 5: cessione gratuita della aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità di scorrimento a monte dei binari di corsa della ferrovia.</p>		<p><b>Aggiuntive</b> 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..</p>	
9	Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati.	Per tutti i settori, realizzazione di piantumazioni alberate lungo via Merano.		

