REGIONE LIGURIA

PROVINCIA SAVONA

COMUNE DI SAVONA



COMPLESSO POLIFUNZIONALE "LE OFFICINE"
VARIANTE URBANISTICA Art. 44 L.R. 11/2015 e s.m.i.
AMBITO R7 / SUB-AMBITO RU7.1 di P.U.C.
VIA STALINGRADO 94 - 17100 SAVONA (SV)

IL COMMITTENTE
New.Co. Savona S.p.a.
Via Meuccio Ruini 10
42124 Reggio Emilia (RE)

IL PROGETTISTA
Architetto Massimo Aimar
Via Milite Ignoto 50
12022 Busca (CN)

Oggetto	Scala	Documento
ESTRATTO SCHEDA RU7.1: Vigente – Variante – Raffronto	----	02
	Data: Novembre 2021	Riferimenti: ComuneSavona/LeOfficineSavona/VariantePUC_Area Metalmetron/VarianteLeOfficine2021/VarianteRegione CartografiaVarianeUrbanisticaRegione.dwg

STUDIO di ARCHITETTURA

dott. architetto Massimo Aimar
Via Milite Ignoto n. 50 12022 Busca (CN)
Via Como n. 96 17027 Pietra Ligure (SV)
tel-fax 0171/944913 cell. 335/6273947 E-mail archmassi@libero.it

PROGETTAZIONE INTEGRATA

Tutti i diritti di utilizzo e di riproduzione dei presenti elaborati sono riservati all'Arch. AIMAR. Pertanto si diffida ad eseguire riproduzioni e ad utilizzare i presenti elaborati, se non dietro esplicita autorizzazione scritta dell'autore.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	R7
	St0.1/St0.2	ambito del COMPARTO PRODUTTIVO– P.A.I.P.- ERG -METALMETRON	

1 obiettivo generale della disciplina

Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito
A fianco degli interventi ammissibili di completamento degli insediamenti produttivi l'azione di riqualificazione si esplicherà attraverso operazioni di riorganizzazione infrastrutturale in generale, e del sistema delle percorrenze in particolare, tutelando e valorizzando gli antichi percorsi e i residuali elementi di edilizia storica minore.

2.1 varianti al PRIS (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

I dati che seguono hanno una funzione di riepilogo. La disciplina urbanistica di riferimento è quella della variante approvata

n.	ubicazione	S.t. (mq)	zona di pris	funzione	SLA [mq]	peso insediativo	standards [mq]	
7.1	Erg-Legino	29.820	I 23	artigianato	12.943		parcheggi	1.503
							verde-gioco-sport	10.401
							tot. standards	**11.904**
	approvato con Conferenza servizi delib. del 23/11/1999							

2.2 pianificazione attuativa vigente (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

I dati che seguono hanno una funzione di riepilogo. La disciplina urbanistica di riferimento è quella dello SUA o del progetto approvati

n.	ubicazione	S.t. (mq)	zona di pris	funzione	S.A [mq]	peso insediativo	standards [mq]	
7.2	Annunziata	21.870	SR 6	artigianato/industria	8.339		parcheggi	2.355
							tot. standards	**2.355**
	Approvato DCC n.3 del 6/2/2007 e con Conferenza servizi delib. del 17/12/2007							

3.1 articolazione in componenti dell'ambito (tessuti, unità elementari)

3.1.1 componenti: caratteri		3.1.2 obiettivi e modalità	
D	INSEDIAMENTI esistenti con funzioni **industriali artigianali** e di **deposito** realizzato con pianificazione attuativa pubblica [Paip]	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti e di interventi ammissibili riferibili alla norma del Paip Riqualificazione alla scala edilizia degli edifici esistenti, congiunta alla riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni con la costituzione di diaframmi vegetali e la sistemazione dei suoli	
D'	INSEDIAMENTO esistente con funzioni **industriali**	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti Riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni con la costituzione di diaframmi vegetali e la sistemazione dei suoli.	
Ae	**Elementi** residuali di **edilizia minore**, coerenti con i caratteri tipomorfologici dell'ambiente costruito tradizionale, in esteso ambiente costruito di recente formazione morfologicamente e funzionalmente estraneo	**VALORIZZAZIONE** dell'organicità dei residuali elementi dell'insediamento storico e recupero dei caratteri dell'ambiente costruito tradizionale con eliminazione degli elementi estranei alle tipologie edilizie locali:	
		alla scala urbanistica • Reticolo viario • Orditura del tessuto edilizio • Relazione tra spazi costruiti e spazi liberi	*alla scala edilizia* • Aspetti linguistici e stilistici • Caratteristiche tipologiche • Caratteri architettonici • Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale

3.2 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti di ristrutturazione urbanistica)

3.2.1	componenti: caratteri	3.2.2 obiettivi e modalità della riqualificazione urbanistica del PUC
RU 7.1	Sub-ambito destrutturato, di notevole estensione, con sviluppo longitudinale conformato a margine di via Stalingrado-METALMETRON DESCRIZIONE: *Il sub-ambito è composto da insediamenti industriali, in cui si sono verificate intense perdite di funzioni fino alla dismissione, con processi di degrado fisico in atto* *Rilevante è l'incidenza del margine costruito curvo sulla viabilità.*	RIQUALIFICAZIONE URBANA ed AMBIENTALE tramite **Ristrutturazione urbanistica**: rifunzionalizzazione del sub-ambito secondo mix funzionale che preveda l'introduzione di nuove quote di attività produttive ed altre con esse compatibili, e riconfigurazione unitaria del disegno complessivo. Vedi DGC n. 140 del 24.6.2005.
RU 7.2	Sub-ambito, di notevole estensione, con sviluppo longitudinale, attraversato dal tracciato stradale di nuova previsione di collegamento tra via Vittime di Brescia e via Stalingrado. DESCRIZIONE: *Il sub-ambito comprende aree del parco ferroviario Doria parzialmente occupate da costruzioni a carattere industriale, in cui si verificano condizioni favorevoli ad una rifunzionalizzazione a carattere produttivo.*	RIQUALIFICAZIONE URBANA ed AMBIENTALE tramite **Ristrutturazione urbanistica**: creazione di un ***polo logistico*** con rifunzionalizzazione del sub-ambito, potenziamento degli insediamenti a funzione produttiva ed altre con esse compatibili, nell'ambito di una unitaria configurazione del complesso, in relazione al sistema infrastrutturale viario, articolato sul nuovo collegamento tra via Vittime di Brescia e via Stalingrado ed i relativi nodi di svincolo.
RU 7.2a	**Per il Sub-ambito RU7.2a il progetto di un complesso a destinazione produttiva (Variante complesso Parco Doria) è stato approvato con conferenza di servizi deliberante in data 27.5.2008 e succes provvedimento finale prot 30498/2008; successiva variante approvata con conf. di servizi deliberante del 4/2/211 e successivo provvedimento finale 9783/2011**	
RU 7.3	Ristrutturazione edilizia RS con mutamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale per una porzione di edificio esistente nel sub-ambito D	Intervento di social housing

4 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	superficie (mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S7.1	Valletta S.Cristoforo 3	Comunali	9.500	Attr. Int. Com (Lett.B)	o		A.C.T.S.
S7.2	SOPPRESSO						
S7.3	Via Bonini	Comunali	5.475	Verde pubblico (Lett.C)	o		Verde pubblico
S7.4	SOPPRESSO						
S7.5	Via Molinero	Comunali	6.940	Verde pubblico (Lett.C)	o		Verde pubblico
S7.6	P.A.I.P.	Private	11.000	Attr, Ist. Sup. pubblica	o		Ente Scuola Edile
S7.7	Via Buozzi		70	Religiose	o		Chiesa
S7.8	Via Molinero	Comunali	8.200	Serv. Tecnologici	o		Stazione ecologica
Serv. Var PRIS 7.1	Erg-Legino	Private	11.904	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di Var 7.1
Serv. S.U.A. 7.2	Annunziata	Private	2.355	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di S.U.A. 7.
Serv RU 7.1	Metalmetron	Private	25.200	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di Ru7.1
Serv RU 7.2	Polo logistico	Private	16.709	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di Ru7.2

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**32.985**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**56.168**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**89.153**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**-**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.privati*** *[mq]*	**-**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**8.200**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.privati*** *[mq]*	**8.200**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**97.353**

5 disciplina paesistica

5.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	ID.TR.TU-TU	assetto vegetazionale:	COL-ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

I regimi di **ID.TR.TU** e **TU** sono coerenti con l'assetto insediativo in atto in special modo con il consolidamento degli interventi nel PAIP, con la variante [Var 7.1] per cui recenti operazioni di trasformazione urbanistica comportano la sostituzione degli impianti ERG e con il SUA vigente **SUA 7.2**, nonché con le previsioni di mantenimento del tessuto D' e con l'evoluzione degli impianti di cui agli interventi previsti per il sub-ambito **RU7.1** con il **RU7.2** e con il **RU7.3**

Il PUC assume, dal punto di vista paesistico, una linea di salvaguardia, attraverso la gradazione degli interventi edilizi ammissibili, nei confronti dei residuali elementi di nucleazioni rurali storiche [**Ae**], ancora presenti lungo il preesistente tramato dei tracciati rurali preservandone i caratteri edilizi tradizionali

6.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti	
		Ae	D-D'
RESIDENZA	[1]	☐	☐ Esist o di servizio
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[2]	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[3]	☐	☐ (esist)
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[4]	☐	☐
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[5]	**(■)**	**(■)**
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[6]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Ricettività alberghiera	[7]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale	[8]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[9]	☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[10]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[11]		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[12]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[13]		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Autoparchi ed aree di stazionamento e movimentaz. di container	[14]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	15]		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri,ecc	[16]		☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[17]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[18]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[19]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[20]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[21]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[22]		
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[23]		
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[24]		
URBANIZZAZIONE primaria	[25]	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[26]	☐	☐
URBANIZZAZIONE Edifici ed aree pubbliche	[27]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]		
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]		

(■) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

6.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	**STRUTTURA NON AMMESSA**	**STRUTTURA AMMESSA**	**STRUTTURA NON AMMESSA**
Ae	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV
D		EV		EV
		MSV	MSV (superficie di vendita massima: mq 1.000)	
		GSV		GSV
D'		EV		EV
		MSV		MSV
		GSV		GSV
RU7.1	EV		EV	
	MSV		MSV	
		GSV		GSV
RU7.2a		EV	EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

7.1	RU7.1	NORME

Valgono le previsioni urbanistiche di cui alle valutazioni conclusive assunte in sede di definizione del procedimento di conferenza di Servizi S.U.A.P. per l'approvazione del relativo progetto (provvedimento finale Prot. 30140 del 11/06/2009), con le seguenti precisazioni.

Al fine di garantire il rispetto di quanto statuito in sede di definizione del procedimento di Conferenza di Servizi S.U.A.P. e delle sottese prescrizioni consiliari, eventuali modifiche del progetto o - successivamente - degli edifici realizzati dovranno comunque garantire il rispetto di quanto stabilito in sede di atto unilaterale d'obbligo allegato al provvedimento finale, dovendo assicurare sempre la presenza di cinque medie strutture di vendita dell'entità e del genere di attività ivi specificato. Pertanto, le predette cinque medie strutture di vendita non potranno mutare genere di attività, né variare quantitativamente - né in aumento né in riduzione - la prevista ed autorizzata superficie di vendita.

Di conseguenza fermi restando:

- **i vincoli per le cinque medie strutture di vendita come sopra definiti;**
- **il non superamento della superficie complessiva e della superficie commerciale autorizzate con il citato provvedimento finale Prot. 30140 del 11/06/2009;**
- **il rispetto delle compatibilità di cui alla tabella 6.2 (fascicolo St.2 Ambito R7) in tema di tipologia di struttura di vendita consentita;**
- **verifica del soddisfacimento del corrispondente standard pubblico e privato**

potranno essere consentite differenti articolazioni funzionali in termini di localizzazione e di numero delle unità immobiliari nonché di variazioni del mix funzionale entro un massimo del 10% in più o in meno con riferimento a quanto autorizzato con il provvedimento finale Prot. 30140 del 11/06/2009, sulla base di ordinari procedimenti legittimanti conformi alla legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.i., senza necessità di modificazioni del PUC.

7.2 RU7.2 MODALITÀ DI INTERVENTO PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Permesso di costruire convenzionato. Realizzazione di un complesso a destinazione produttiva completato da alcune funzioni accessorie quali uffici, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico in sostituzione ed integrazione degli insediamenti attuali; La richiesta del titolo edilizio deve essere corredata da uno S.A.U. (SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO) di carattere generale riferito a tutto il sub ambito RU7.2 in cui :

- siano verificati lo stato delle urbanizzazioni, il sistema degli accessi dalle infrastrutture viarie e le dotazioni di servizi pubblici;
- siano verificate le scelte progettuali e localizzative operate, anche in funzione di possibili trasformazioni delle aree contigue.

Norma transitoria

In assenza di **Permesso di costruire convenzionato** sono ammissibili interventi fino alla manutenzione straordinaria MS sugli edifici esistenti

Flessibilità

Possibilità di intervenire tramite uno o più titoli edilizi su parte del sub-ambito RU7.2, purché in coerenza con il S.AU. di cui sopra

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi	Esiti tipo-morfologici e prestazionali
Sup. terr.	[mq]	69.620 (❶)	**Funz. caratterizzanti)**	Le soluzioni progettuali dovranno garantire l'inserimento di margini piantumati e di cortine arboree a filtro di protezione verso i tessuti urbani a monte. I parcheggi a raso devono essere sistemati ove possibile con pavimentazione a superficie permeabile
S.A.territ.	[mq/mq]	0,60	[6-10-11-13-15-16]	
H max edif.	[m]	14	**Funz. ammesse [max 25%]**	
Ds [tipoA,B,C,D]	[m]	Vedi Tab ***S1***	[3-4]	
Ds [tipoE,F]	[m]	5		
D.C.	[m]	5	**Peso insediativo**	
Df1	[m]	3 o aderenza	**S.A tot.. 41.772 mq** (❷)	
Df2	[m]	10		
r.c.	[%]	40		
Dotazione di Servizi richiesta [mq] (❸)				**Servizi: prestazioni aggiuntive**
ex norma PUC: 6.266 [F.Carat.]			**ex norma PUC: 10.443** [F.Ammesse.]	

RU7.2a (◈)

Nel sub-ambito **RU7.2a** come definito nella cartografia di PUC, [St= **39.829** mq] valgono i seguenti parametri:

- õ Funz. ammesse [max 25%] [3-4-5] (di cui per la [5] S.A max pari a 1.600 mq da destinarsi ad E.V. non alimentari con S.V. <=250 mq ed un solo esercizio alimentare con Sv<150mq)
- õ H max edif. = m 25, e 28,5 m per i volumi tecnici posti in copertura dell'edificio direzionale
- õ I parametri Ds e D.C. indicati in tabella devono intendersi riferiti agli edifici, valori minori sono consentiti per l'edificio per lo sport ed il parcheggio interrato

RU7.2 ferrovia

La parte del sub-ambito RU7.2 ricadente nell'area ferroviaria (come rappresentato nella tavola di PUC) rimane area ferroviaria fino a quando non alienata e la destinazione prevista dal PUC, che si conferma, potrà essere attuata solo a seguito della avvenuta dismissione delle aree da parte delle Ferrovie, una volta venuta meno la necessità di mantenere l'uso a impianti ferroviari.

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale complessiva sarà quella derivante dalle particelle catastali interessate.

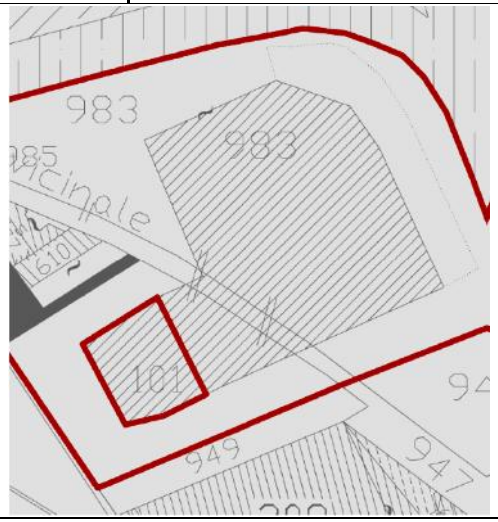
(❷) I dati qui riportati (S.A. tot.) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie agibile complessiva sarà quella derivante dall'effettiva Sup. terr. e quindi dalle particelle catastali interessate.

(❸) I dati superficiari qui riportati non hanno valore prescrittivo, ma solo funzione di riepilogo. Le superfici di servizi pubblici da reperire sono quelle prescritte per le funzioni effettivamente insediate ai sensi del DM 2/4/'68 n. 1444 secondo le tabelle di PUC.

(◈)Per l'attuazione di **RU7.2a** si rinvia alle prescrizioni di cui agli allegati dei provvedimenti è stato approvato con conferenza di servizi deliberante in data 27.5.2008 e succes provvedimento finale prot 30498/2008; successiva variante approvata con Conf di servizi deliberante del 4/2/211 e successivo provvedimento finale 9783/2011.**:**
SA totale approvata (mq 21.776) e standard (mq 9.996) di cui al progetto approvato

7.3 RU7.3 – intervento social housing n9

MODALITÀ DI INTERVENTO PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



Permesso di costruire convenzionato.

INTERVENTO di ristrutturazione edilizia **RS** con mutamento di destinazione d'uso da **produttivo** a **residenziale** per la porzione di edificio esistente nel sub-ambito D del PAIP ricadente nel mappale 983 del fg 67, con l'indicazione 101. (vedi stralcio cartografico)

In presenza di una fascia di inondabilità (T50) l'intervento potrà essere realizzato solo se reso compatibile con le norme di Piano di Bacino.

Programma di social housing

Tale RS è funzionale alla realizzazione di 7 alloggi di edilizia convenzionata per una S.A realizzabile residenziale di **563 mq**

- siano verificati lo stato delle urbanizzazioni, il sistema degli accessi dalle infrastrutture viarie e le dotazioni di servizi pubblici;
- siano verificate le scelte progettuali e localizzative operate, anche in funzione di possibili trasformazioni delle aree contigue.

Norma transitoria

In assenza di **Permesso di costruire convenzionato** sono ammissibili interventi fino alla manutenzione straordinaria MS sugli edifici esistenti

I relativi oneri di urbanizzazione saranno monetizzati

8 Siti da bonificare ai sensi della Lr 18/1999 e del Dlgs 22/1997

Tra i siti da bonificare indicati dalla Prov. di Savona vengono classificati il **Deposito costiero ERG Petroli [cod. SV010]** e le **Aree ex Metalmetron**

9 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti sono normati nell'elaborato St4

9.1 Per gli interventi ammissibili nei tessuti **D** vigono le seguenti distanze: **DC = m 5; Df1= m 3 o aderenza; Df2 = m 10**

10 Per le norme di conformità relative ai sub-ambiti E-An (D.U., interventi ammissibili ecc.) si rinvia all'elaborato St3

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	R7
	St0.1/St0.2	ambito del COMPARTO PRODUTTIVO– P.A.I.P.- ERG -METALMETRON	

1 obiettivo generale della disciplina

Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito
A fianco degli interventi ammissibili di completamento degli insediamenti produttivi l'azione di riqualificazione si esplicherà attraverso operazioni di riorganizzazione infrastrutturale in generale, e del sistema delle percorrenze in particolare, tutelando e valorizzando gli antichi percorsi e i residuali elementi di edilizia storica minore.

2.1 varianti al PRIS (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

I dati che seguono hanno una funzione di riepilogo. La disciplina urbanistica di riferimento è quella della variante approvata

n.	ubicazione	S.t. (mq)	zona di pris	funzione	SLA [mq]	peso insediativo	standards [mq]	
7.1	Erg-Legino	29.820	I 23	artigianato	12.943		parcheggi	1.503
							verde-gioco-sport	10.401
							tot. standards	**11.904**
	approvato con Conferenza servizi delib. del 23/11/1999							

2.2 pianificazione attuativa vigente (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

I dati che seguono hanno una funzione di riepilogo. La disciplina urbanistica di riferimento è quella dello SUA o del progetto approvati

n.	ubicazione	S.t. (mq)	zona di pris	funzione	S.A [mq]	peso insediativo	standards [mq]	
7.2	Annunziata	21.870	SR 6	artigianato/industria	8.339		parcheggi	2.355
							tot. standards	**2.355**
	Approvato DCC n.3 del 6/2/2007 e con Conferenza servizi delib. del 17/12/2007							

3.1 articolazione in componenti dell'ambito (tessuti, unità elementari)

3.1.1 componenti: caratteri		3.1.2 obiettivi e modalità	
D	INSEDIAMENTI esistenti con funzioni **industriali artigianali** e di **deposito** realizzato con pianificazione attuativa pubblica [Paip]	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti e di interventi ammissibili riferibili alla norma del Paip Riqualificazione alla scala edilizia degli edifici esistenti, congiunta alla riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni con la costituzione di diaframmi vegetali e la sistemazione dei suoli	
D'	INSEDIAMENTO esistente con funzioni **industriali**	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti Riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni con la costituzione di diaframmi vegetali e la sistemazione dei suoli.	
Ae	**Elementi** residuali di **edilizia minore**, coerenti con i caratteri tipomorfologici dell'ambiente costruito tradizionale, in esteso ambiente costruito di recente formazione morfologicamente e funzionalmente estraneo	**VALORIZZAZIONE** dell'organicità dei residuali elementi dell'insediamento storico e recupero dei caratteri dell'ambiente costruito tradizionale con eliminazione degli elementi estranei alle tipologie edilizie locali:	
		alla scala urbanistica • Reticolo viario • Orditura del tessuto edilizio • Relazione tra spazi costruiti e spazi liberi	*alla scala edilizia* • Aspetti linguistici e stilistici • Caratteristiche tipologiche • Caratteri architettonici • Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale

3.2 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti di ristrutturazione urbanistica)

3.2.1	componenti: caratteri	3.2.2 obiettivi e modalità della riqualificazione urbanistica del PUC
RU 7.1	Sub-ambito destrutturato, di notevole estensione, con sviluppo longitudinale conformato a margine di via Stalingrado-METALMETRON DESCRIZIONE: *Il sub-ambito è composto da insediamenti industriali, in cui si sono verificate intense perdite di funzioni fino alla dismissione, con processi di degrado fisico in atto* *Rilevante è l'incidenza del margine costruito curvo sulla viabilità.*	RIQUALIFICAZIONE URBANA ed AMBIENTALE tramite **Ristrutturazione urbanistica**: rifunzionalizzazione del sub-ambito secondo mix funzionale che preveda l'introduzione di nuove quote di attività produttive ed altre con esse compatibili, e riconfigurazione unitaria del disegno complessivo. Vedi DGC n. 140 del 24.6.2005.
RU 7.2	Sub-ambito, di notevole estensione, con sviluppo longitudinale, attraversato dal tracciato stradale di nuova previsione di collegamento tra via Vittime di Brescia e via Stalingrado. DESCRIZIONE: *Il sub-ambito comprende aree del parco ferroviario Doria parzialmente occupate da costruzioni a carattere industriale, in cui si verificano condizioni favorevoli ad una rifunzionalizzazione a carattere produttivo.*	RIQUALIFICAZIONE URBANA ed AMBIENTALE tramite **Ristrutturazione urbanistica**: creazione di un ***polo logistico*** con rifunzionalizzazione del sub-ambito, potenziamento degli insediamenti a funzione produttiva ed altre con esse compatibili, nell'ambito di una unitaria configurazione del complesso, in relazione al sistema infrastrutturale viario, articolato sul nuovo collegamento tra via Vittime di Brescia e via Stalingrado ed i relativi nodi di svincolo.
RU 7.2a	**Per il Sub-ambito RU7.2a il progetto di un complesso a destinazione produttiva (Variante complesso Parco Doria) è stato approvato con conferenza di servizi deliberante in data 27.5.2008 e succes provvedimento finale prot 30498/2008; successiva variante approvata con conf. di servizi deliberante del 4/2/211 e successivo provvedimento finale 9783/2011**	
RU 7.3	Ristrutturazione edilizia RS con mutamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale per una porzione di edificio esistente nel sub-ambito D	Intervento di social housing

4 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	superficie (mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S7.1	Valletta S.Cristoforo 3	Comunali	9.500	Attr. Int. Com (Lett.B)	o		A.C.T.S.
S7.2	SOPPRESSO						
S7.3	Via Bonini	Comunali	5.475	Verde pubblico (Lett.C)	o		Verde pubblico
S7.4	SOPPRESSO						
S7.5	Via Molinero	Comunali	6.940	Verde pubblico (Lett.C)	o		Verde pubblico
S7.6	P.A.I.P.	Private	11.000	Attr, Ist. Sup. pubblica	o		Ente Scuola Edile
S7.7	Via Buozzi		70	Religiose	o		Chiesa
S7.8	Via Molinero	Comunali	8.200	Serv. Tecnologici	o		Stazione ecologica
Serv. Var PRIS 7.1	Erg-Legino	Private	11.904	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di Var 7.1
Serv. S.U.A. 7.2	Annunziata	Private	2.355	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di S.U.A. 7.
Serv RU 7.1	Metalmetron	Private	25.200	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di Ru7.1
Serv RU 7.2	Polo logistico	Private	16.709	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di Ru7.2

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**32.985**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**56.168**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**89.153**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**-**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.privati*** *[mq]*	**-**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**8.200**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.privati*** *[mq]*	**8.200**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**97.353**

5 disciplina paesistica

5.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	ID.TR.TU-TU	assetto vegetazionale:	COL-ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

I regimi di **ID.TR.TU** e **TU** sono coerenti con l'assetto insediativo in atto in special modo con il consolidamento degli interventi nel PAIP, con la variante [Var 7.1] per cui recenti operazioni di trasformazione urbanistica comportano la sostituzione degli impianti ERG e con il SUA vigente **SUA 7.2**, nonché con le previsioni di mantenimento del tessuto D' e con l'evoluzione degli impianti di cui agli interventi previsti per il sub-ambito **RU7.1** con il **RU7.2** e con il **RU7.3**

Il PUC assume, dal punto di vista paesistico, una linea di salvaguardia, attraverso la gradazione degli interventi edilizi ammissibili, nei confronti dei residuali elementi di nucleazioni rurali storiche [**Ae**], ancora presenti lungo il preesistente tramato dei tracciati rurali preservandone i caratteri edilizi tradizionali

6.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti	
		Ae	D-D'
RESIDENZA	[1]	☐	☐ Esist o di servizio
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[2]	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[3]	☐	☐ (esist)
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[4]	☐	☐
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[5]	**(■)**	**(■)**
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[6]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Ricettività alberghiera	[7]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale	[8]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[9]	☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[10]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[11]		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[12]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[13]		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Autoparchi ed aree di stazionamento e movimentaz. di container	[14]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	15]		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri,ecc	[16]		☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[17]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[18]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[19]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[20]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[21]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[22]		
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[23]		
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[24]		
URBANIZZAZIONE primaria	[25]	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[26]	☐	☐
URBANIZZAZIONE Edifici ed aree pubbliche	[27]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]		
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]		

(■) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

6.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007 e D.C.R. 31/2014 e D.C.R. 6/2016]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	**STRUTTURA NON AMMESSA**	**STRUTTURA AMMESSA**	**STRUTTURA NON AMMESSA**
Ae	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV
D		EV		EV
		MSV	MSV (superficie di vendita massima: mq 1.000)	
		GSV		GSV
D'		EV		EV
		MSV		MSV
		GSV		GSV
RU7.1	EV		EV	
	MSV		MSV	
	GSV nei limiti dell'esistente come da ricognizione inviata alla Regione ex DCR 2014 e nei limiti di cui alla successiva tabella 7.1	~~GSV~~	GSV nei limiti dell'esistente come da ricognizione inviata alla Regione ex DCR 2014 e nei limiti di cui alla successiva tabella 7.1	~~GSV~~
	NOTA: È ammesso il commercio all'ingrosso congiunto al dettaglio (nelle forme e alle condizioni di cui alla DCR 31/2014, come aggiornata con DCR 6/2016, relativa ai criteri per il commercio al dettaglio in sede fissa, paragrafo 11 lettera E, comma 2), **esclusivamente nelle unità immobiliari a destinazione commerciale (funzione 5).**			
RU7.2a		EV	EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

7.1	RU7.1	NORME

Valgono le previsioni urbanistiche di cui alle valutazioni conclusive assunte in sede di definizione del procedimento di conferenza di Servizi S.U.A.P. per l'approvazione del relativo progetto (provvedimento finale Prot. 30140 del 11/06/2009 e successive varianti), con le seguenti precisazioni. Al fine di garantire il rispetto di quanto statuito in sede di definizione del procedimento di Conferenza di Servizi S.U.A.P. e delle sottese prescrizioni consiliari, eventuali modifiche del progetto o - successivamente - degli edifici realizzati dovranno comunque garantire il rispetto di quanto stabilito in sede di atto unilaterale d'obbligo allegato al provvedimento finale e sue varianti, dovendo assicurare sempre la presenza di cinque medie strutture di vendita (poi da intendersi "grandi" a seguito della modifica sulla classificazione delle strutture di vendita introdotta con DCR 31/2014 e s.m.i. giusta comunicazione del Comune alla Regione Liguria prot. 26919 del 03/06/2014) dell'entità e del genere di attività ivi specificato. Pertanto, le predette cinque strutture di vendita non potranno mutare genere di attività, né variare quantitativamente - né in aumento né in riduzione - la prevista ed autorizzata superficie di vendita. Ciò premesso fermi restando:

- **i vincoli per le cinque strutture di vendita come sopra definiti;**
- **il non superamento della superficie agibile complessiva e della superficie agibile commerciale autorizzate con il citato provvedimento finale Prot. 30140 del 11/06/2009 e successive varianti;**
- **il rispetto della quantità minima di mq 3.000 di Sup. agibile con funzioni direzionale e di servizio alla persona di cui alla DCC 48/2005;**
- **il vincolo relativo alla presenza di una struttura alberghiera con almeno 90 camere di cui alla DCC 48/2005;**
- **il divieto di commercio all'ingrosso (inteso come funzione esclusiva e quindi come non ricompresa nella funzione commerciale) di cui alla DCC 48/2005;**
- **il rispetto delle compatibilità di cui alla tabella 6.2 (fascicolo St.2 Ambito R7) in tema di tipologia di struttura di vendita consentita, e di disciplina per l'attivazione del commercio all'ingrosso congiunto al dettaglio;**
- **verifica del soddisfacimento del corrispondente standard pubblico - anche a mezzo di monetizzazione in caso di impossibilità di reperimento all'interno del compendio;**

potranno essere consentite differenti articolazioni funzionali in termini di localizzazione e di numero delle unità immobiliari nonché di variazioni del mix funzionale, sulla base di ordinari procedimenti legittimanti, senza necessità di modificazioni del PUC, con le seguenti specifiche e limitazioni:

- **con riferimento alle Norme Generali del P.U.C. Elaborato St1 Art. 7 – *Destinazioni d'Uso*, nel rispetto dei limiti e delle precisazioni di cui alla presente tabella, si intendono ammesse le seguenti funzioni:**
- **2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 11 - 13 (limitato ai depositi delle funzioni insediate o insediabili) - 28 - 29 - 31 - 32.**
- **la superficie agibile a destinazione artigianale non potrà essere ridotta al di sotto di 5.000 mq quale dotazione minima del comparto. In sede di qualsiasi progetto teso a ridurre la dotazione di superficie artigianale, dovrà essere rappresentata e calcolata la consistenza della superficie artigianale residua del compendio ai fini del rispetto del suddetto limite di 5.000 mq, con riferimento alle superfici <u>esistenti</u> (effettivamente costruite ancorchè prive di agibiltà).**
- **al momento del rilascio di ciascun titolo edilizio (o di presentazione di altro titolo abilitativo) comportante la riduzione della S.Ag. Artigianale tramite modifica della destinazione d'uso delle singole U.I. verso funzioni ammesse, nei limiti indicati dalla presente disciplina, dovrà essere corrisposto il contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d- ter del DPR 380/2001 e all'art. 38 comma 6 bis della LR 16/2008 e s.m.i. nella misura quantificata con la DCC di adozione della variante al PUC per il sub ambito RU7.1, proporzionalmente alla superficie agibile interessata da ogni singola pratica.**

7.2 RU7.2 MODALITÀ DI INTERVENTO PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Permesso di costruire convenzionato. Realizzazione di un complesso a destinazione produttiva completato da alcune funzioni accessorie quali uffici, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico in sostituzione ed integrazione degli insediamenti attuali; La richiesta del titolo edilizio deve essere corredata da uno S.A.U. (SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO) di carattere generale riferito a tutto il sub ambito RU7.2 in cui :

- siano verificati lo stato delle urbanizzazioni, il sistema degli accessi dalle infrastrutture viarie e le dotazioni di servizi pubblici;
- siano verificate le scelte progettuali e localizzative operate, anche in funzione di possibili trasformazioni delle aree contigue.

Norma transitoria

In assenza di **Permesso di costruire convenzionato** sono ammissibili interventi fino alla manutenzione straordinaria MS sugli edifici esistenti

Flessibilità

Possibilità di intervenire tramite uno o più titoli edilizi su parte del sub-ambito RU7.2, purché in coerenza con il S.AU. di cui sopra

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi	Esiti tipo-morfologici e prestazionali
Sup. terr.	[mq]	69.620 (❶)	**Funz. caratterizzanti)**	Le soluzioni progettuali dovranno garantire l'inserimento di margini piantumati e di cortine arboree a filtro di protezione verso i tessuti urbani a monte. I parcheggi a raso devono essere sistemati ove possibile con pavimentazione a superficie permeabile
S.A.territ.	[mq/mq]	0,60	[6-10-11-13-15-16]	
H max edif.	[m]	14	**Funz. ammesse [max 25%]**	
Ds [tipoA,B,C,D]	[m]	Vedi Tab ***S1***	[3-4]	
Ds [tipoE,F]	[m]	5		
D.C.	[m]	5	**Peso insediativo**	
Df1	[m]	3 o aderenza	**S.A tot.. 41.772 mq** (❷)	
Df2	[m]	10		
r.c.	[%]	40		
Dotazione di Servizi richiesta [mq] (❸)				**Servizi: prestazioni aggiuntive**
ex norma PUC: 6.266 [F.Carat.]			**ex norma PUC: 10.443** [F.Ammesse.]	

RU7.2a (◈)

Nel sub-ambito **RU7.2a** come definito nella cartografia di PUC, [St= **39.829** mq] valgono i seguenti parametri:

- õ Funz. ammesse [max 25%] [3-4-5] (di cui per la [5] S.A max pari a 1.600 mq da destinarsi ad E.V. non alimentari con S.V. <=250 mq ed un solo esercizio alimentare con Sv<150mq)
- õ H max edif. = m 25, e 28,5 m per i volumi tecnici posti in copertura dell'edificio direzionale
- õ I parametri Ds e D.C. indicati in tabella devono intendersi riferiti agli edifici, valori minori sono consentiti per l'edificio per lo sport ed il parcheggio interrato

RU7.2 ferrovia

La parte del sub-ambito RU7.2 ricadente nell'area ferroviaria (come rappresentato nella tavola di PUC) rimane area ferroviaria fino a quando non alienata e la destinazione prevista dal PUC, che si conferma, potrà essere attuata solo a seguito della avvenuta dismissione delle aree da parte delle Ferrovie, una volta venuta meno la necessità di mantenere l'uso a impianti ferroviari.

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale complessiva sarà quella derivante dalle particelle catastali interessate.

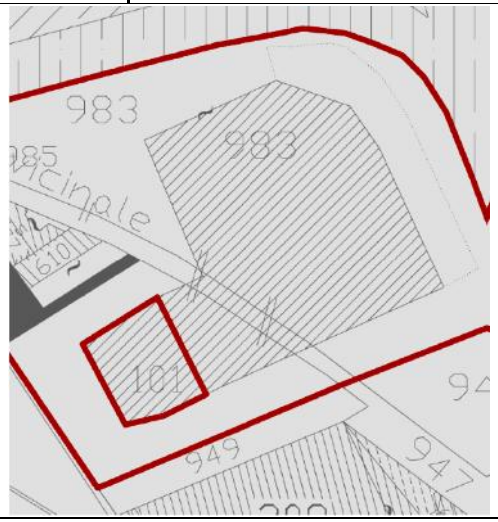
(❷) I dati qui riportati (S.A. tot.) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie agibile complessiva sarà quella derivante dall'effettiva Sup. terr. e quindi dalle particelle catastali interessate.

(❸) I dati superficiari qui riportati non hanno valore prescrittivo, ma solo funzione di riepilogo. Le superfici di servizi pubblici da reperire sono quelle prescritte per le funzioni effettivamente insediate ai sensi del DM 2/4/'68 n. 1444 secondo le tabelle di PUC.

(◈)Per l'attuazione di **RU7.2a** si rinvia alle prescrizioni di cui agli allegati dei provvedimenti è stato approvato con conferenza di servizi deliberante in data 27.5.2008 e succes provvedimento finale prot 30498/2008; successiva variante approvata con Conf di servizi deliberante del 4/2/211 e successivo provvedimento finale 9783/2011.**:**
SA totale approvata (mq 21.776) e standard (mq 9.996) di cui al progetto approvato

7.3 RU7.3 – intervento social housing n9

MODALITÀ DI INTERVENTO PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



Permesso di costruire convenzionato.

INTERVENTO di ristrutturazione edilizia **RS** con mutamento di destinazione d'uso da **produttivo** a **residenziale** per la porzione di edificio esistente nel sub-ambito D del PAIP ricadente nel mappale 983 del fg 67, con l'indicazione 101. (vedi stralcio cartografico)

In presenza di una fascia di inondabilità (T50) l'intervento potrà essere realizzato solo se reso compatibile con le norme di Piano di Bacino.

Programma di social housing

Tale RS è funzionale alla realizzazione di 7 alloggi di edilizia convenzionata per una S.A realizzabile residenziale di **563 mq**

- siano verificati lo stato delle urbanizzazioni, il sistema degli accessi dalle infrastrutture viarie e le dotazioni di servizi pubblici;
- siano verificate le scelte progettuali e localizzative operate, anche in funzione di possibili trasformazioni delle aree contigue.

Norma transitoria

In assenza di **Permesso di costruire convenzionato** sono ammissibili interventi fino alla manutenzione straordinaria MS sugli edifici esistenti

I relativi oneri di urbanizzazione saranno monetizzati

8 Siti da bonificare ai sensi della Lr 18/1999 e del Dlgs 22/1997

Tra i siti da bonificare indicati dalla Prov. di Savona vengono classificati il **Deposito costiero ERG Petroli [cod. SV010]** e le **Aree ex Metalmetron**

9 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti sono normati nell'elaborato St4

9.1 Per gli interventi ammissibili nei tessuti **D** vigono le seguenti distanze: **DC = m 5; Df1= m 3 o aderenza; Df2 = m 10**

10 Per le norme di conformità relative ai sub-ambiti E-An (D.U., interventi ammissibili ecc.) si rinvia all'elaborato St3

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	R7
	St0.1/St0.2	ambito del COMPARTO PRODUTTIVO– P.A.I.P.- ERG -METALMETRON	

1 obiettivo generale della disciplina

Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito
A fianco degli interventi ammissibili di completamento degli insediamenti produttivi l'azione di riqualificazione si esplicherà attraverso operazioni di riorganizzazione infrastrutturale in generale, e del sistema delle percorrenze in particolare, tutelando e valorizzando gli antichi percorsi e i residuali elementi di edilizia storica minore.

2.1 varianti al PRIS (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

I dati che seguono hanno una funzione di riepilogo. La disciplina urbanistica di riferimento è quella della variante approvata

n.	ubicazione	S.t. (mq)	zona di pris	funzione	SLA [mq]	peso insediativo	standards [mq]	
7.1	Erg-Legino	29.820	I 23	artigianato	12.943		parcheggi	1.503
							verde-gioco-sport	10.401
							tot. standards	**11.904**
	approvato con Conferenza servizi delib. del 23/11/1999							

2.2 pianificazione attuativa vigente (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

I dati che seguono hanno una funzione di riepilogo. La disciplina urbanistica di riferimento è quella dello SUA o del progetto approvati

n.	ubicazione	S.t. (mq)	zona di pris	funzione	S.A [mq]	peso insediativo	standards [mq]	
7.2	Annunziata	21.870	SR 6	artigianato/industria	8.339		parcheggi	2.355
							tot. standards	**2.355**
	Approvato DCC n.3 del 6/2/2007 e con Conferenza servizi delib. del 17/12/2007							

3.1 articolazione in componenti dell'ambito (tessuti, unità elementari)

3.1.1 componenti: caratteri		3.1.2 obiettivi e modalità	
D	INSEDIAMENTI esistenti con funzioni **industriali artigianali** e di **deposito** realizzato con pianificazione attuativa pubblica [Paip]	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti e di interventi ammissibili riferibili alla norma del Paip Riqualificazione alla scala edilizia degli edifici esistenti, congiunta alla riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni con la costituzione di diaframmi vegetali e la sistemazione dei suoli	
D'	INSEDIAMENTO esistente con funzioni **industriali**	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti Riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni con la costituzione di diaframmi vegetali e la sistemazione dei suoli.	
Ae	**Elementi** residuali di **edilizia minore**, coerenti con i caratteri tipomorfologici dell'ambiente costruito tradizionale, in esteso ambiente costruito di recente formazione morfologicamente e funzionalmente estraneo	**VALORIZZAZIONE** dell'organicità dei residuali elementi dell'insediamento storico e recupero dei caratteri dell'ambiente costruito tradizionale con eliminazione degli elementi estranei alle tipologie edilizie locali:	
		alla scala urbanistica • Reticolo viario • Orditura del tessuto edilizio • Relazione tra spazi costruiti e spazi liberi	*alla scala edilizia* • Aspetti linguistici e stilistici • Caratteristiche tipologiche • Caratteri architettonici • Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale

3.2 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti di ristrutturazione urbanistica)

3.2.1	componenti: caratteri	3.2.2 obiettivi e modalità della riqualificazione urbanistica del PUC
RU 7.1	Sub-ambito destrutturato, di notevole estensione, con sviluppo longitudinale conformato a margine di via Stalingrado-METALMETRON DESCRIZIONE: *Il sub-ambito è composto da insediamenti industriali, in cui si sono verificate intense perdite di funzioni fino alla dismissione, con processi di degrado fisico in atto* *Rilevante è l'incidenza del margine costruito curvo sulla viabilità.*	RIQUALIFICAZIONE URBANA ed AMBIENTALE tramite **Ristrutturazione urbanistica**: rifunzionalizzazione del sub-ambito secondo mix funzionale che preveda l'introduzione di nuove quote di attività produttive ed altre con esse compatibili, e riconfigurazione unitaria del disegno complessivo. Vedi DGC n. 140 del 24.6.2005.
RU 7.2	Sub-ambito, di notevole estensione, con sviluppo longitudinale, attraversato dal tracciato stradale di nuova previsione di collegamento tra via Vittime di Brescia e via Stalingrado. DESCRIZIONE: *Il sub-ambito comprende aree del parco ferroviario Doria parzialmente occupate da costruzioni a carattere industriale, in cui si verificano condizioni favorevoli ad una rifunzionalizzazione a carattere produttivo.*	RIQUALIFICAZIONE URBANA ed AMBIENTALE tramite **Ristrutturazione urbanistica**: creazione di un ***polo logistico*** con rifunzionalizzazione del sub-ambito, potenziamento degli insediamenti a funzione produttiva ed altre con esse compatibili, nell'ambito di una unitaria configurazione del complesso, in relazione al sistema infrastrutturale viario, articolato sul nuovo collegamento tra via Vittime di Brescia e via Stalingrado ed i relativi nodi di svincolo.
RU 7.2a	**Per il Sub-ambito RU7.2a il progetto di un complesso a destinazione produttiva (Variante complesso Parco Doria) è stato approvato con conferenza di servizi deliberante in data 27.5.2008 e succes provvedimento finale prot 30498/2008; successiva variante approvata con conf. di servizi deliberante del 4/2/211 e successivo provvedimento finale 9783/2011**	
RU 7.3	Ristrutturazione edilizia RS con mutamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale per una porzione di edificio esistente nel sub-ambito D	Intervento di social housing

4 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	superficie (mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S7.1	Valletta S.Cristoforo 3	Comunali	9.500	Attr. Int. Com (Lett.B)	o		A.C.T.S.
S7.2	SOPPRESSO						
S7.3	Via Bonini	Comunali	5.475	Verde pubblico (Lett.C)	o		Verde pubblico
S7.4	SOPPRESSO						
S7.5	Via Molinero	Comunali	6.940	Verde pubblico (Lett.C)	o		Verde pubblico
S7.6	P.A.I.P.	Private	11.000	Attr, Ist. Sup. pubblica	o		Ente Scuola Edile
S7.7	Via Buozzi		70	Religiose	o		Chiesa
S7.8	Via Molinero	Comunali	8.200	Serv. Tecnologici	o		Stazione ecologica
Serv. Var PRIS 7.1	Erg-Legino	Private	11.904	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di Var 7.1
Serv. S.U.A. 7.2	Annunziata	Private	2.355	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di S.U.A. 7.
Serv RU 7.1	Metalmetron	Private	25.200	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di Ru7.1
Serv RU 7.2	Polo logistico	Private	16.709	Parcheggi e Verde pubblico		o	servizi derivanti dall'attuazione di Ru7.2

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**32.985**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**56.168**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**89.153**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**-**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.privati*** *[mq]*	**-**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**8.200**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.privati*** *[mq]*	**8.200**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**97.353**

5 disciplina paesistica

5.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	ID.TR.TU-TU	assetto vegetazionale:	COL-ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

I regimi di **ID.TR.TU** e **TU** sono coerenti con l'assetto insediativo in atto in special modo con il consolidamento degli interventi nel PAIP, con la variante [Var 7.1] per cui recenti operazioni di trasformazione urbanistica comportano la sostituzione degli impianti ERG e con il SUA vigente **SUA 7.2**, nonché con le previsioni di mantenimento del tessuto D' e con l'evoluzione degli impianti di cui agli interventi previsti per il sub-ambito **RU7.1** con il **RU7.2** e con il **RU7.3**

Il PUC assume, dal punto di vista paesistico, una linea di salvaguardia, attraverso la gradazione degli interventi edilizi ammissibili, nei confronti dei residuali elementi di nucleazioni rurali storiche [**Ae**], ancora presenti lungo il preesistente tramato dei tracciati rurali preservandone i caratteri edilizi tradizionali

6.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti	
		Ae	D-D'
RESIDENZA	[1]	☐	☐ Esist o di servizio
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[2]	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[3]	☐	☐ (esist)
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[4]	☐	☐
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[5]	**(■)**	**(■)**
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[6]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Ricettività alberghiera	[7]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale	[8]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[9]	☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[10]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[11]		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[12]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[13]		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Autoparchi ed aree di stazionamento e movimentaz. di container	[14]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	15]		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri,ecc	[16]		☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[17]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[18]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[19]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[20]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[21]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[22]		
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[23]		
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[24]		
URBANIZZAZIONE primaria	[25]	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[26]	☐	☐
URBANIZZAZIONE Edifici ed aree pubbliche	[27]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]		
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]		

(■) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

6.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007 e D.C.R. 31/2014 e D.C.R. 6/2016]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	**STRUTTURA NON AMMESSA**	**STRUTTURA AMMESSA**	**STRUTTURA NON AMMESSA**
Ae	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV
D		EV		EV
		MSV	MSV (superficie di vendita massima: mq 1.000)	
		GSV		GSV
D'		EV		EV
		MSV		MSV
		GSV		GSV
RU7.1	EV		EV	
	MSV		MSV	
	GSV nei limiti dell'esistente come da ricognizione inviata alla Regione ex DCR 2014 e nei limiti di cui alla successiva tabella 7.1	~~GSV~~	GSV nei limiti dell'esistente come da ricognizione inviata alla Regione ex DCR 2014 e nei limiti di cui alla successiva tabella 7.1	~~GSV~~
	NOTA: È ammesso il commercio all'ingrosso congiunto al dettaglio (nelle forme e alle condizioni di cui alla DCR 31/2014, come aggiornata con DCR 6/2016, relativa ai criteri per il commercio al dettaglio in sede fissa, paragrafo 11 lettera E, comma 2), **esclusivamente nelle unità immobiliari a destinazione commerciale (funzione 5).**			
RU7.2a		EV	EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

7.1	RU7.1	NORME

Valgono le previsioni urbanistiche di cui alle valutazioni conclusive assunte in sede di definizione del procedimento di conferenza di Servizi S.U.A.P. per l'approvazione del relativo progetto (provvedimento finale Prot. 30140 del 11/06/2009 e successive varianti), con le seguenti precisazioni. Al fine di garantire il rispetto di quanto statuito in sede di definizione del procedimento di Conferenza di Servizi S.U.A.P. e delle sottese prescrizioni consiliari, eventuali modifiche del progetto o - successivamente - degli edifici realizzati dovranno comunque garantire il rispetto di quanto stabilito in sede di atto unilaterale d'obbligo allegato al provvedimento finale e sue varianti, dovendo assicurare sempre la presenza di cinque medie strutture di vendita (poi da intendersi "grandi" a seguito della modifica sulla classificazione delle strutture di vendita introdotta con DCR 31/2014 e s.m.i. giusta comunicazione del Comune alla Regione Liguria prot. 26919 del 03/06/2014) dell'entità e del genere di attività ivi specificato. Pertanto, le predette cinque ~~medie~~ strutture di vendita non potranno mutare genere di attività, né variare quantitativamente - né in aumento né in riduzione - la prevista ed autorizzata superficie di vendita. ~~Di conseguenza~~ Ciò premesso fermi restando:

- **i vincoli per le cinque ~~medie~~ strutture di vendita come sopra definiti;**
- **il non superamento della superficie agibile complessiva e della superficie agibile commerciale autorizzate con il citato provvedimento finale Prot. 30140 del 11/06/2009 e successive varianti;**
- **il rispetto della quantità minima di mq 3.000 di Sup. agibile con funzioni direzionale e di servizio alla persona di cui alla DCC 48/2005;**
- **il vincolo relativo alla presenza di una struttura alberghiera con almeno 90 camere di cui alla DCC 48/2005;**
- **il divieto di commercio all'ingrosso (inteso come funzione esclusiva e quindi come non ricompresa nella funzione commerciale) di cui alla DCC 48/2005;**
- **il rispetto delle compatibilità di cui alla tabella 6.2 (fascicolo St.2 Ambito R7) in tema di tipologia di struttura di vendita consentita, e di disciplina per l'attivazione del commercio all'ingrosso congiunto al dettaglio;**
- **verifica del soddisfacimento del corrispondente standard pubblico - anche a mezzo di monetizzazione in caso di impossibilità di reperimento all'interno del compendio - ~~e privato~~.**

potranno essere consentite differenti articolazioni funzionali in termini di localizzazione e di numero delle unità immobiliari nonché di variazioni del mix funzionale ~~entro un massimo del 10% in più o in meno con riferimento a quanto autorizzato con il provvedimento finale Prot. 30140 del 11/06/2009~~, sulla base di ordinari procedimenti legittimanti ~~conformi alla legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.i.~~, senza necessità di modificazioni del PUC, con le seguenti specifiche e limitazioni:

- **con riferimento alle Norme Generali del P.U.C. Elaborato St1 Art. 7 – *Destinazioni d'Uso*, nel rispetto dei limiti e delle precisazioni di cui alla presente tabella, si intendono ammesse le seguenti funzioni:**
- **2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 11 - 13 (limitato ai depositi delle funzioni insediate o insediabili) - 28 - 29 - 31 - 32.**
- **la superficie agibile a destinazione artigianale non potrà essere ridotta al di sotto di 5.000 mq quale dotazione minima del comparto. In sede di qualsiasi progetto teso a ridurre la dotazione di superficie artigianale, dovrà essere rappresentata e calcolata la consistenza della superficie artigianale residua del compendio ai fini del rispetto del suddetto limite di 5.000 mq, con riferimento alle superfici esistenti (effettivamente costruite ancorchè prive di agibiltà).**
- **al momento del rilascio di ciascun titolo edilizio (o di presentazione di altro titolo abilitativo) comportante la riduzione della S.Ag. Artigianale tramite modifica della destinazione d'uso delle singole U.I. verso funzioni ammesse, nei limiti indicati dalla presente disciplina, dovrà essere corrisposto il contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d- ter del DPR 380/2001 e all'art. 38 comma 6 bis della LR 16/2008 e s.m.i. nella misura quantificata con la DCC di adozione della variante al PUC per il sub ambito RU7.1, proporzionalmente alla superficie agibile interessata da ogni singola pratica.**

7.2 RU7.2 MODALITÀ DI INTERVENTO PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Permesso di costruire convenzionato. Realizzazione di un complesso a destinazione produttiva completato da alcune funzioni accessorie quali uffici, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico in sostituzione ed integrazione degli insediamenti attuali; La richiesta del titolo edilizio deve essere corredata da uno S.A.U. (SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO) di carattere generale riferito a tutto il sub ambito RU7.2 in cui :

- siano verificati lo stato delle urbanizzazioni, il sistema degli accessi dalle infrastrutture viarie e le dotazioni di servizi pubblici;
- siano verificate le scelte progettuali e localizzative operate, anche in funzione di possibili trasformazioni delle aree contigue.

Norma transitoria

In assenza di **Permesso di costruire convenzionato** sono ammissibili interventi fino alla manutenzione straordinaria MS sugli edifici esistenti

Flessibilità

Possibilità di intervenire tramite uno o più titoli edilizi su parte del sub-ambito RU7.2, purché in coerenza con il S.AU. di cui sopra

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi	Esiti tipo-morfologici e prestazionali
Sup. terr.	[mq]	69.620 (❶)	**Funz. caratterizzanti)**	Le soluzioni progettuali dovranno garantire l'inserimento di margini piantumati e di cortine arboree a filtro di protezione verso i tessuti urbani a monte. I parcheggi a raso devono essere sistemati ove possibile con pavimentazione a superficie permeabile
S.A.territ.	[mq/mq]	0,60	[6-10-11-13-15-16]	
H max edif.	[m]	14	**Funz. ammesse [max 25%]**	
Ds [tipoA,B,C,D]	[m]	Vedi Tab ***S1***	[3-4]	
Ds [tipoE,F]	[m]	5		
D.C.	[m]	5	**Peso insediativo**	
Df1	[m]	3 o aderenza	**S.A tot.. 41.772 mq** (❷)	
Df2	[m]	10		
r.c.	[%]	40		
Dotazione di Servizi richiesta [mq] (❸)				**Servizi: prestazioni aggiuntive**
ex norma PUC: 6.266 [F.Carat.]			**ex norma PUC: 10.443** [F.Ammesse.]	

RU7.2a (◈)

Nel sub-ambito **RU7.2a** come definito nella cartografia di PUC, [St= **39.829** mq] valgono i seguenti parametri:

- õ Funz. ammesse [max 25%] [3-4-5] (di cui per la [5] S.A max pari a 1.600 mq da destinarsi ad E.V. non alimentari con S.V. <=250 mq ed un solo esercizio alimentare con Sv<150mq)
- õ H max edif. = m 25, e 28,5 m per i volumi tecnici posti in copertura dell'edificio direzionale
- õ I parametri Ds e D.C. indicati in tabella devono intendersi riferiti agli edifici, valori minori sono consentiti per l'edificio per lo sport ed il parcheggio interrato

RU7.2 ferrovia

La parte del sub-ambito RU7.2 ricadente nell'area ferroviaria (come rappresentato nella tavola di PUC) rimane area ferroviaria fino a quando non alienata e la destinazione prevista dal PUC, che si conferma, potrà essere attuata solo a seguito della avvenuta dismissione delle aree da parte delle Ferrovie, una volta venuta meno la necessità di mantenere l'uso a impianti ferroviari.

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale complessiva sarà quella derivante dalle particelle catastali interessate.

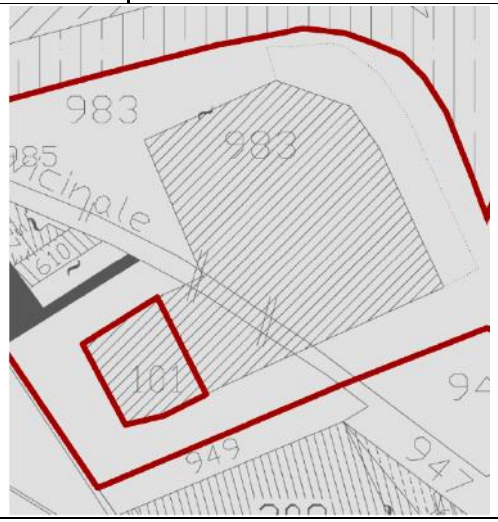
(❷) I dati qui riportati (S.A. tot.) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie agibile complessiva sarà quella derivante dall'effettiva Sup. terr. e quindi dalle particelle catastali interessate.

(❸) I dati superficiari qui riportati non hanno valore prescrittivo, ma solo funzione di riepilogo. Le superfici di servizi pubblici da reperire sono quelle prescritte per le funzioni effettivamente insediate ai sensi del DM 2/4/'68 n. 1444 secondo le tabelle di PUC.

(◈)Per l'attuazione di **RU7.2a** si rinvia alle prescrizioni di cui agli allegati dei provvedimenti è stato approvato con conferenza di servizi deliberante in data 27.5.2008 e succes provvedimento finale prot 30498/2008; successiva variante approvata con Conf di servizi deliberante del 4/2/211 e successivo provvedimento finale 9783/2011.**:**
SA totale approvata (mq 21.776) e standard (mq 9.996) di cui al progetto approvato

7.3 RU7.3 – intervento social housing n9

MODALITÀ DI INTERVENTO PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



Permesso di costruire convenzionato.

INTERVENTO di ristrutturazione edilizia **RS** con mutamento di destinazione d'uso da **produttivo** a **residenziale** per la porzione di edificio esistente nel sub-ambito D del PAIP ricadente nel mappale 983 del fg 67, con l'indicazione 101. (vedi stralcio cartografico)

In presenza di una fascia di inondabilità (T50) l'intervento potrà essere realizzato solo se reso compatibile con le norme di Piano di Bacino.

Programma di social housing

Tale RS è funzionale alla realizzazione di 7 alloggi di edilizia convenzionata per una S.A realizzabile residenziale di **563 mq**

- siano verificati lo stato delle urbanizzazioni, il sistema degli accessi dalle infrastrutture viarie e le dotazioni di servizi pubblici;
- siano verificate le scelte progettuali e localizzative operate, anche in funzione di possibili trasformazioni delle aree contigue.

Norma transitoria

In assenza di **Permesso di costruire convenzionato** sono ammissibili interventi fino alla manutenzione straordinaria MS sugli edifici esistenti

I relativi oneri di urbanizzazione saranno monetizzati

8 Siti da bonificare ai sensi della Lr 18/1999 e del Dlgs 22/1997

Tra i siti da bonificare indicati dalla Prov. di Savona vengono classificati il **Deposito costiero ERG Petroli [cod. SV010]** e le **Aree ex Metalmetron**

9 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti sono normati nell'elaborato St4

9.1 Per gli interventi ammissibili nei tessuti **D** vigono le seguenti distanze**: DC = m 5; Df1= m 3 o aderenza; Df2 = m 10**

10 Per le norme di conformità relative ai sub-ambiti E-An (D.U., interventi ammissibili ecc.) si rinvia all'elaborato St3