

<b><u>TITOLO III NORME DI CONGRUENZA</u></b> .....	1
<b><u>DISPOSIZIONI APPLICABILI NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE</u></b> .....	1
Premessa .....	1
I Distretti di Trasformazione:.....	1
<b><u>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</u></b> .....	2
<b><u>TRZ 1</u></b> .....	2
<b><u>STATO ATTUALE</u></b> .....	3
<b><u>DISPOSIZIONI PER DISTRETTO</u></b> .....	6
<b><u>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</u></b> .....	16
<b><u>TRZ 2</u></b> .....	16
<b><u>STATO ATTUALE</u></b> .....	17
<b><u>DISPOSIZIONI PER DISTRETTO</u></b> .....	17
<b><u>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</u></b> .....	19
<b><u>TRZ 3</u></b> .....	19
<b><u>STATO ATTUALE</u></b> .....	20
<b><u>DISPOSIZIONI PER DISTRETTO</u></b> .....	23

## **TITOLO III NORME DI CONGRUENZA**

### **DISPOSIZIONI APPLICABILI NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE**

#### **Premessa**

Le disposizioni che seguono costituiscono ai sensi della L. R. 36/97 Norme di Congruenza del Piano Urbanistico Comunale, volte a disciplinare la realizzazione delle previsioni del Piano all'interno dei Distretti di Trasformazione individuati.

#### **I Distretti di Trasformazione:**

Distretto di Trasformazione n°1 - ISORELLE

Distretto di Trasformazione n°2 – BIRRA – SMALTIME NTO R.S.U.

Distretto di Trasformazione n°3 – CANALBOLZONE.

<b>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>TRZ 1</b>
<b>Denominazione: ISORELLE</b>	

## STATO ATTUALE

**superficie distretto:** ha. 9,15 circa

**caratteristiche:**

### Fisico - Morfologiche

Area a forma di lente di origine golenale, facente parte del fondovalle dello Scrivia, pressochè pianeggiante e posta a quota inferiore a quella stradale tra la S.S. n°226 e il corso d'acqua. Interamente urbanizzata

### Geologiche

Presenza di zone così definite

A1 in assenza di problematiche e specifici condizionamenti se non per interventi di eccezionale incidenza.

A2 modesti condizionamenti se non per interventi che comportino media o particolare incidenza sull'attuale assetto.

B1 aree aventi caratteristiche che possono comportare problematiche geologico tecniche di modica entità. Condizionamenti superabili attraverso interventi di ridotta difficoltà ed onerosità.

### Insediative

L'ambito è caratterizzato dalla presenza della statale che la perimetra dal lato opposto a quello dello Scrivia, caratterizzata da un insieme di funzioni insediate, organizzate su maglie di penetrazione trasversale, con una dominante caratteristica commerciale derivante dalla presenza di una struttura di vendita di media dimensione insediata in parte delle strutture dell'ex cotonificio De Ferrari Galliera.

Nella piana, sono altresì presenti strutture commerciali ed artigianali di entità medio piccola, in genere anch'esse derivate dal riutilizzo di porzioni dell'ex cotonificio.

L'impianto generale comprende altresì quote di residenza con tipologia diversificata, e significative polarità di servizio, quali una scuola materna, una struttura per il culto ricavata entro un volume originariamente produttivo, un campo sportivo all'aperto, ed aree di margine in sottoutilizzo.

**connotati e problematicità caratterizzanti:**

### Paesistico - Ambientali

L'impianto presenta con evidenza i caratteri e le complessità derivanti dalla sua genesi formativa, che ha visto innestarsi, sulla originaria modesta struttura lineare di fondovalle aperta verso la piana agricola fluviale la presenza del grande complesso del cotonificio, che ha impegnato una rilevante porzione della piana stessa.

La collocazione dell'ambito nel fondovalle, a breve distanza dalla conurbazione di Busalla ed allo svincolo autostradale, ha condotto, dismessa l'attività produttiva dell'opificio industriale, ad una accentuazione delle funzioni residenziali e dei servizi in termini episodici, con tipologie diversificate. Il recupero degli edifici dell'ex cotonificio a funzioni commerciali e produttive fortemente evidenziate, e la realizzazione di altre iniziative commerciali nell'intorno ha condotto alla definizione di un paesaggio locale scarsamente omogeneo, fortemente contrastato, ed in genere di qualità decisamente modesta.

Le residue aree non interessate da trasformazioni edificatorie o da urbanizzazioni, presentano scarse qualità vegetazionali.

Lungo la sponda fluviale sono presenti sistemazioni di difese, che hanno fortemente ridotto la presenza della vegetazione riparia.

Dal punto di vista del paesaggio locale costituiscono fattori di crisi la scarsa qualità del sistema edificato con assenza di relazioni con la riva fluviale ed il basso livello di riconoscibilità formale degli impianti edificati e delle aree scoperte, in assenza di riferimenti visuali significativi.

### Funzionali

Si rileva elevata congestione sulla percorrenza della statale che presenta in corrispondenza calibro ridotto e forti interferenze con le immissioni laterali, in particolare con provenienze dalla piana con

la conseguenza di una limitata efficienza della viabilità interna alla piana, in relazione alla domanda di circolazione e di sosta indotte dalla presenze commerciali.

### funzioni attuali e utilizzo:

Allo stato attuale, la presenza della struttura commerciale di gerarchia territoriale appare connotare l'intero ambito,

- commerciale
- residenziale
- artigianale-produttiva
- servizi collettivi

### Dotazioni esistenti per servizi e infrastrutture: (computabili standard D.M. 2/4/68 n°1444)

Parcheggi Pubblici	5.940 Mq.
Verde pubblico Attrezzato sportivo	4.785 Mq.
Servizi scolastici	1.495 Mq.
Servizi religiosi (Chiesa)	220 Mq.

---

**Totale servizi** **12.440 Mq**

### VINCOLI

**corsi d'acqua:** L.R. 9/93  
fiume Scrivia - Piano di Bacino  
Torrente Scrivia, Rio Luega tombinato

**paesistico-ambientali** (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85)  
no

**tutela monumenti** (L. 1089/39):  
no

**vincolo idrogeologico**  
no

### STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

#### PTCP:

##### assetto insediativo:

ID MO-A (Insediamento diffuso modificabilità di tipo A)

##### assetto geomorfologico:

CO

##### assetto vegetazionale:

COL-ISS (insediamenti sparsi e serre - regime normativo di mantenimento)

### PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

Zona destinata prevalentemente a residenza, artigianato e piccola industria, servizi e attrezzature di interesse comune, istruzione.

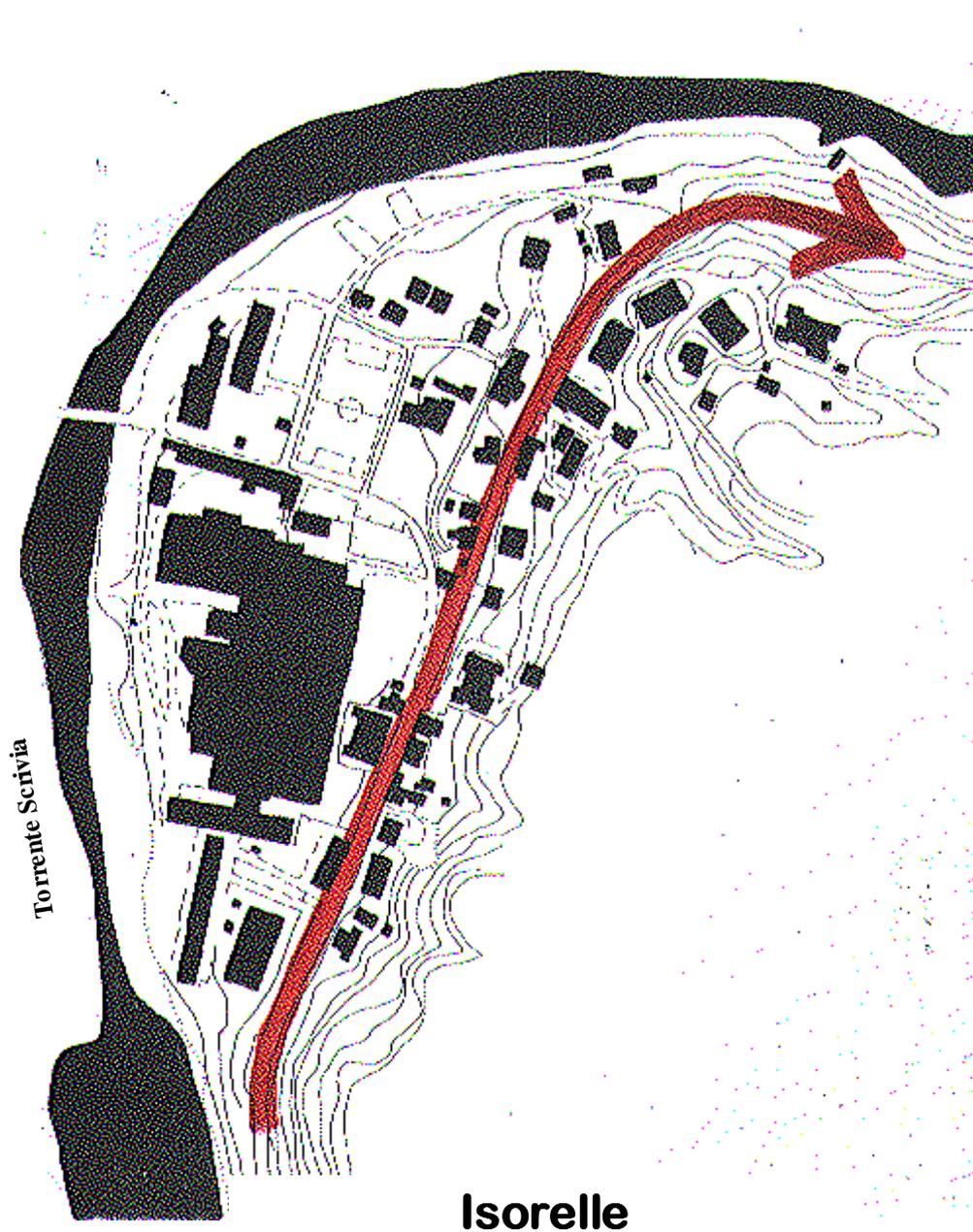
## STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

### **previsioni attuate:**

Risulta saturata tutta la zona destinata ad artigianato e piccola industria convertita in commerciale e grande distribuzione.

### **iniziative in itinere:**

In via di completamento il sistema infrastrutturale interno della piana



## DISPOSIZIONI PER DISTRETTO

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Le presenti disposizioni sono volte al controllo delle trasformazioni ammissibili all'interno del distretto, con riferimento alla perimetrazione dello stesso .

### Obiettivi specifici

Il sito, ricompreso tra il tracciato della s.s. 226 ed il corso dello Scrivia, oggetto di localizzazione di un antico impianto tessile in periodo protoindustriale, ha subito profonde trasformazioni in epoca recente, con l'affermazione di un dominante ruolo nel settore della distribuzione di gerarchia valliva.

L'abbandono del complesso industriale, che gerarchicamente sovrastava le altre funzioni accessorie presenti, ha condotto nel tempo ad una particolare eterogeneità negli insediamenti succedutisi ad occupare le aree esterne alla struttura edificata principale, senza che il mix di funzioni via via insediate (residenza, servizi collettivi, attività artigianali e depositi) riuscisse a strutturarsi in una leggibile organizzazione funzionale.

L'avvento della distribuzione commerciale, che ha impegnato quota consistente delle originarie strutture dell'antico Cotonificio, ha indubbiamente instaurato un nuovo ruolo connotante per l'intero areale, accentuandone peraltro i limiti funzionali già presenti (difficile viabilità di distribuzione interna, stretti innesti sulla statale di fondovalle, carenza di parcheggi).

Obiettivo del Piano diviene il concreto superamento, nei limiti che gli usi pregressi della risorsa spaziale ancora consentono, dei limiti funzionali esistenti e delle stesse qualità compositive complessive, che oggi manifestano apertamente l'eterogeneità della loro formazione.

Nel contempo gli interventi previsti dovranno essere volti alla riduzione della conflittualità tra funzioni economiche (in primo luogo commerciali) e sistema urbano, con recupero di spazi collettivi, in termini tali da migliorare qualitativamente i rapporti tra carico urbanistico e risposta di standard, con particolare riferimento alla presenza di funzioni di interesse comune di tipo primario e di scala locale.

All'interno di tale prospettiva appare altresì compatibile, al fine di conseguire il completamento delle trasformazioni funzionali dell'originario volume del Cotonificio la previsione di nuova localizzazione di una struttura specializzata ludico-commerciale a larga presenza di persone (giuochi da tavolo a premi), da conseguirsi esclusivamente attraverso conversione di superfici di solaio già esistenti.

Nella porzione di levante del distretto, opposta a quella occupata dal centro commerciale ed in cui sono presenti caratteri di lembo urbano (edificio del ristorante, aree di parcheggio) e disponibilità spaziali libere di una certa entità, costituisce obiettivo del Piano il miglioramento della derivazione viaria dalla statale verso il Distretto, che può essere conseguito anche attraverso il completamento puntuale dell'abbozzo di sistema residenziale presente, con un ridotto intervento di nuova edificazione residenziale tale da garantire, tra l'altro, la concreta realizzazione in corrispondenza del tratto stradale di penetrazione dalla statale verso il distretto ed il suo aggiramento dal lato dello Scrivia.

Sul piano della crescita del sistema dei servizi si segnala l'opportunità dell'inserimento di percorsi ciclabili integrati con la pista ciclabile di vallata da sviluppare attraverso un apposito progetto a tema.

### Modalità di attuazione delle previsioni

In via principale l'attuazione delle previsioni all'interno del distretto resta assoggettata alla preventiva formazione ed approvazione di Piano Urbanistico Operativo esteso all'intera superficie del Distretto.

Il Piano dovrà sviluppare gli obiettivi assegnati al distretto attraverso la progettazione di un insieme organico di interventi, inquadrati all'interno di un disegno complessivo in grado di autosostenersi dal punto di vista economico, prevedente:

- A) Una compiuta riconsiderazione del sistema viabilistico in corrispondenza, sia con riferimento agli accessi dalla statale, che alla rete di distribuzione interna, ed al conseguente sistema della sosta autoveicolare, con particolare riferimento al completamento funzionale di una connessione stradale disposta prevalentemente nella fascia più prossima alla sponda fluviale ed avente innesti sulla statale all'altezza del ristorante nel lato di levante e verso ponente oltre l'insediamento dell'ex cotonificio, con modalità da definire in relazione alle condizioni di compatibilità con il regime dello Scrivia e le condizioni geologico-tecniche puntuali, avuto anche riguardo alle esigenze di fluidità. dell'asta stradale che si connette al vicino casello.
- B) La definitiva conclusione del processo di recupero del volume dell'ex cotonificio, con l'assestamento delle superfici destinate a funzioni commerciali, con possibilità di inserimento di grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari, con l'eventuale introduzione di funzioni ludiche, necessariamente da accompagnarsi a corrispondenti evoluzioni del sistema dei parcheggi.
- C) Il completamento del sistema residenziale e la sua riqualificazione in termini di qualità urbana, con il conseguente potenziamento delle strutture collettive.

La previsione relativa al punto A) dovrà altresì favorire la riqualificazione degli innesti sulla s.s. 226 dalla piana, con loro specializzazione funzionale e la realizzazione di un controviale alle spalle dei fabbricati commerciali destinato al traffico legato alle attività retrostanti capace di raccogliere i flussi veicolari interni.

In via generale lo sviluppo del Distretto dovrà garantire il recupero generale degli arredi pubblici, con rafforzamento delle sistemazioni a verde arborato a filari, tali da attenuare gli impatti dell'edificazione, ed a ridurre la conflittualità tra le funzioni presenti. A completamento della sede stradale dovranno essere realizzati adeguati impianti di smaltimento acque e illuminazione pubblica.

### Tabella dei parametri

I parametri prestazionali dimensionali da osservare all'interno del prescritto PUO sono i seguenti:

Volume assegnato alle superfici comprese nel settore identificato con la lettera "A", e parametri edilizi principali	volumetria max. mc. 3.200 suddivisa in almeno 2 e non più di 3 episodi edilizi distinti, altezza massima n° 3 piani fuori terra, con destinazione residenziale
Obbligazione principale da prevedersi a carico dell'attuazione del settore	realizzo e cessione al Comune di tratto di viabilità pubblica (largh. carreggiata min. m. 6) dall'innesto sulla ss 226 per tutta la superficie del settore.

“A”	
Intervento all'interno del settore identificato con la lettera “B”,	volume assegnato massimo mc. 1600 con destinazione dominante residenziale, altezza massima n°3 piani fuori terra a partire dal piano stradale s.s. 226
Obbligazione principale da prevedersi a carico dell'attuazione del settore “B”	cessione al Comune di quota della SP realizzanda, localizzata al P.T., in misura non inferiore a 1/6 del totale della S.P., per funzioni di interesse comune.
Condizioni facoltative di intervento nel settore “B”	In caso di utilizzo di SP aggiuntive in seminterrato al di sotto della quota della s.s. 226, eccedenti il volume assegnato, e destinabili esclusivamente a funzioni produttive o a parcheggi non pertinenziali obbligo cessione al Comune di superfici per funzioni pubbliche in misura pari a 1/6 di quelle realizzate in eccedenza.
Complesso edificato corrispondente all'ex Cotonificio ed aree scoperte di pertinenza	Ammissibilità di intervento spinto sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni: A) divieto di elevazione dell'altezza massi ma preesistente nel complesso B) divieto di incremento del RC preesistente di oltre il 10% C) assegnazione di funzioni d'uso commerciali, anche per la grande distribuzione, con divieto di incremento delle SLV destinate ad alimentari e eventualmente già esistenti all'atto dell'approvazione del Piano. D) ammissibilità di introduzione di funzioni d'uso ludico-commerciale E) compatibilità di destinazioni d'uso nelle categorie : F) artigianale e di deposito nei limiti della SP preesistente G) servizi pubblici e privati - liberi
superfici e volumi di carattere privato esterni ai settori ed all'ex cotonificio	Ammissibilità di interventi spinti sino alla ristrutturazione urbanistica con utilizzo di $V = 110\%$ del Volume esistente, e funzioni d'uso in conferma di quelle esistenti, con possibilità di compensazioni a favore degli usi abitativi nella misura massima di un incremento della SP dedicata del 20%.
superfici e volumi destinati a servizi collettivi di standard	Divieto di riduzione delle SP o delle superfici scoperte destinate a servizi, con ammissibilità di tutti gli interventi ammessi dalle norme generali (Titolo 1°NTA).
Servizi di standard da considerarsi nel PUO	Il PUO, oltre al conseguimento degli obiettivi in materia definiti descrittivamente a livello generale (potenziamento sistema viario ecc.), dovrà garantire il raggiungimento di superfici di standard pubblici a livello di distretto in misura non inferiore a 25 mq. per abitante relativamente ai volumi residenziali, a mq. 1 per 3 mq. di SLV relativamente ai volumi commerciali (aggiuntivi a quanto prescritto per i parcheggi pertinenziali dalle norme in materia di urbanistica commerciale), a mq. 1 per ogni 10 mq. di superficie destinata ad attività produttive artigianali o a depositi (fermo restando le

	quantità minime private dedicate indicate nelle presenti N.T.A.).
--	---

Il PUO sarà ordinariamente approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di utilizzo, ove ritenuta necessaria, di procedimenti approvativi speciali quali l'accordo di pianificazione o l'accordo di programma, così come configurati dalla L.R. 36/97.

### **Interventi ammessi in assenza del PUO**

In assenza della preventiva approvazione del PUO, all'esterno dei settori e dei fabbricati facenti parte dell'originario cotonificio, possono essere approvati tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sino alla ristrutturazione edilizia inclusa, con divieto di trasformazione di destinazione d'uso se non per l'attribuzione alla funzione già prevalente a livello di edificio di SP aventi già funzione servile nei confronti di questa.

Gli edifici abitativi esistenti ove dimostrativamente edificati anteriormente al 1970 possono essere oggetto di interventi di integrazione volumetrica per il soddisfacimento di esigenze di tipo igienico sanitario nei limiti del 5% del volume rispetto alla preesistenza, con osservanza dei limiti di altezza e di distanza tra le costruzioni disposti per le zone B dal D.I. 2 aprile 1968, e comunque delle disposizioni in materia del C.C..

Sono inoltre sempre ammessi, anche in assenza di PUO gli interventi volti alla formazione di strutture di servizio, ivi compresi i parcheggi pertinenziali, atte a consentire l'attività delle funzioni d'uso esistenti, i miglioramenti delle infrastrutture di viabilità e degli arredi pubblici ed il potenziamento, anche comprensivo di eventuali limitati incrementi volumetrici, degli edifici ospitanti funzioni pubbliche.

Relativamente al completamento del processo di recupero e riqualificazione del fabbricato dell'ex cotonificio, gli interventi ancora ammissibili sulle porzioni dismesse (es. volume ex biscottificio), da condursi anche attraverso demolizione e ricostruzione, non dovranno produrre elevazione dell'altezza massima già esistente nel complesso edificato, variazioni della collocazione del sedime principale eccedenti il 10% superficiale a parità di superficie coperta.

Tali interventi potranno essere assentiti con concessione convenzionata.

Le superfici di solaio destinate a funzioni commerciali, di cui è ammessa parziale rilocalizzazione, non dovranno essere incrementate rispetto a quanto esistente all'atto dell'approvazione del Piano, se non per un massimo di mq. 3000 da attribuire esclusivamente a funzioni ludico-commerciali o ricreative.

Rispetto alle funzioni commerciali esistenti non potranno essere ridotte, in caso di rielaborazione della loro localizzazione, le quantità di superficie di parcheggio dedicato già esistenti.

Per le nuove superfici eventualmente realizzate con destinazione ludico-commerciale dovranno in ogni caso essere realizzati ed asservite e dedicate un minimo di superfici di parcheggio pari a 1 mq. per ogni 3 mq. di SP.

Resta fermo che nel caso di interventi di sostituzione edilizia a parità di volume urbanistico, non debbono computarsi le quote di volume corrispondenti a parcheggi dedicati alle funzioni economiche presenti nello stesso fabbricato, intendendo come tale l'intero complesso dell'originario ex cotonificio.

Eventuali superfici di solaio eccedenti le quote attribuite alle funzioni commerciali o ludiche/commerciali o destinate a parcheggi, potranno essere destinate a funzioni artigianali o a servizi pubblici e/o privati.

Sempre a mezzo di concessione edilizia convenzionata il sistema residenziale potrà essere integrato con due distinti interventi, l'uno con carattere di lottizzazione convenzionata relativamente all'area definita cartograficamente quale settore con l'indicazione "A" nel lato di levante del distretto, e la seconda, lungo la s.s. 226 nella porzione verso ponente, segnalata con la lettera B nella rappresentazione grafica, in conformità alle quantità indicate nella tabella delle previsioni attraverso PUO, con l'applicazione di una riduzione del 20% alle quantità edificabili ivi disposte.

Relativamente al settore A la convenzione di lottizzazione, obbligatoriamente prevista, dovrà garantire in acollo al soggetto privato convenzionato la formazione completa, all'interno del settore, del tratto iniziale di ponente della nuova strada di previsione, avente un calibro utile minimo di m. 6,00 oltre alle cunette, e comprendente l'innesto stradale sulla s.s. 226 in termini da concordarsi con l'Ente proprietario della strada. La convenzione dovrà inoltre garantire la presenza all'interno dell'intervento della dotazione di superfici di standard urbanistico nella misura di 18 mq. ogni 80 mc. di nuova edificazione.

La nuova edificazione dovrà osservare i seguenti parametri edilizi principali:

H max =	m. 9,00
DF =	m. 5.00
DC =	m. 10,00
DS =	m. 5,00

Relativamente al settore B sarà ammesso con titolo abilitativo convenzionato la realizzazione un unico edificio a dominante abitativa abitativo con l'applicazione dei seguenti parametri edilizi principali:

H max =	m. 9,30
DF =	m. 5.00
DC =	m. 10,00
DS =	m. 5,00

La convenzione annessa al titolo abilitativo dovrà prevedere in acollo al soggetto attuatore la cessione al Comune delle SP indicate nella tabella del PUO.

### **Valutazione della potenzialità edificatoria di distretto**

Ai fini applicativi del punto d) del 2° comma dell' art. 29 della LUR restano determinate le seguenti attribuzioni delle disponibilità edificatorie:

La potenzialità edificatoria stabilita in termini aggiuntivi per funzioni residenziali è attribuita esclusivamente alle superfici comprese nel perimetro dei due settori identificati con le lettere A e B, mentre per le altre parti del distretto la titolarità agli interventi di recupero (come individuati all'art. 31 della L. 457/78) resta in capo alle proprietà interessata dagli interventi in ragione della loro consistenza originaria.

### **Flessibilità delle previsioni**

Il PUO può essere redatto ed approvato anche se limitato ad almeno il 95% delle superfici perimetrate, con conseguente corrispondente riduzione delle quantità edificabili o trasformabili in ragione della titolarità dei soggetti proponenti.

Costituisce flessibilità interna al Piano la possibilità di utilizzo all'interno dell'intero perimetro del PUO delle previsioni quantitative consentite per ciascun settore o esistenti negli edifici esterni ai settori, incrementate sino al 5% rispetto a quelle di tabella, in presenza di prestazioni di tipo pubblico (realizzazione e cessione al Comune di servizi di standard urbanistici o di potenziamento delle infrastrutture pubbliche) in misura significativamente superiore a quella ordinariamente disposta.

## INDICAZIONI APPLICATIVE DI DISCIPLINA PAESISTICA DI LIV. PUNT.

### **Obbiettivi paesistici da perseguire:**

Definizione di un assetto compositivo compiuto dell'intero insediamento, in cui si garantisca la leggibilità delle distinte componenti funzionali (commerciale, centrale a servizi, abitativa e mista nel lembo di levante) attraverso la definizione di regole compositive che, fermi restando i caratteri e le dimensioni dei principali ingombri volumetrici, evidenzino il ruolo direttore, ed ove occorra separatore degli assi viari principali, anche attraverso la costituzione in corrispondenza di filari alberati a barriera.

Accentuazione del ruolo paesistico dello sfondo agli apprezzamenti visuali principali costituito dal corso dello Scrivia, la cui presenza dovrà essere comunque evidenziata dal trattamento del sistema spondale lineare, di cui dovranno essere ricercate ed affermate le residue condizioni di naturalità, evitando la costituzione di ulteriori difese in materiali artificiali.

Recupero di condizioni di positiva relazione paesistica puntuale tra la percorrenza della strada (ex statale) 226 ed il margine del distretto, da conseguirsi attraverso unificazione degli arredi esterni principali, evidenziazione delle aree di accesso veicolare.

Garanzia di non riduzione delle superfici impemeabilizzate artificialmente a livello di distretto, con ricerca di tutte le possibilità di conservazione di condizioni a fondo naturale.

### **Condizioni operative**

#### Tipologie Ammesse per le nuove costruzioni abitative

E' indicata l'adozione di tipologie a schiera a pochi elementi (3-4), con assi principali coerenti con la viabilità d'intorno

#### Indicazioni sugli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tendenzialmente volti alla crescita di uniformità stilistica in relazione alla tipologia della costruzione oggetto di intervento, con possibile utilizzo delle indicazioni generali sul linguaggio per categorie tipologiche riportate nella Disciplina Paesistica.

#### Disciplina sulle aree Scoperte

La crescita delle condizioni "urbane" dell'insediamento, ancorchè ad una scala locale che non può prescindere dalla sua matrice industriale-agricola, impone l'adozione di trattamenti delle superfici scoperte che ne sviluppino i caratteri di pertinenza qualificata delle varie funzioni insediate. Ciò vale in particolare per la sistemazione dei giardini di pertinenza abitativa sia familiare che condominiale, e per la sistemazione delle superfici di parcheggio private

In tal senso una maggior libertà compositiva è da consentirsi per la formazione di piccole strutture non producenti volume urbanistico e costituenti arredo dei giardini privati.

Le aree di parcheggio pubblico o comunque di pubblico accesso (servizi alle funzioni economiche insediate) dovranno denotare una organizzazione

funzionale leggibile e facile, con l'adozione di mascherature degli impatti (vegetazione ombreggiante o filari barriera).

I marciapiedi dovranno avere pavimentazione omogenea, privilegiando materiali non smaltati o lucidi, con l'adozione, nella maggior misura possibile di camminamenti pedonali in sede autonoma.

**Art. 39 comma 6 della L.R. 4 settembre 1997 n°36****VERIFICA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLA PREVISIONE**

Riferimenti alla Legge regionale 30/12/1998 n°38 e s. m. e int.

Gli interventi ammissibili all'interno del distretto non ricadono in via generale e preventiva tra quelli sottoposti o sottoponibili ai sensi dell'art. 2 della L.R. a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale, in quanto gli interventi eccedenti le categorie manutentive e conservative (formazione di nuova edificazione residenziale, ristrutturazione o ampliamento di strutture commerciali, formazione di nuove infrastrutture stradali) risultano quantitativamente limitate ad entità non inferiori alle soglie determinate all'all. 3 (punto 10 b) della Legge Regionale.

Al fine della verifica di sostenibilità della previsione a livello urbanistico generale nelle tabelle che seguono sono stati esaminati i profili dei sistemi di interesse e le conseguenti valutazioni, con riferimento al confronto con lo stato attuale.

In relazione a ciascun componente del sistema sono state sintetizzate le valutazioni rispetto alle condizioni che seguono:

- A: condizioni attuali o derivabili dalla opzione zero  
 B: condizioni connesse alla attuazione delle previsione di trasformazione indicata nel Piano  
 C: valutazione comparata tra le condizioni A e B.

**Sistema organizzativo e funzionale**

corrisponde all'esame delle condizioni generali intrinseche di accessibilità e di funzionalità della fruizione dell'area in relazione alle sue destinazioni ed alle sue modalità d'uso.

	<b>accessibilità dall'esterno</b>	<b>funzionalità interna, mobilità e parcheggi</b>	<b>dotazione di spazi di servizio ed uso collettivo</b>
A	presenza di consistenti difficoltà in corrispondenza degli impianti edificati lineari di fondovalle, assenza di gerarchizzazione negli innesti e di canalizzazioni.	Presenza di forti problematiche derivanti prevalentemente dalla domanda di accessibilità e sosta connessa alle funzioni commerciali esistenti, particolarmente accentuate dal basso livello di funzionalità dell'infrastrutturazione viaria interna all'ambito.	Sufficienti in relazione alla quota di sistema urbano presente (residenza e servizi urbani scuola-int. comune, parcheggi), ma con presenza di situazioni di insufficiente logistica
B	Formazione di nuovo innesto all'estremità verso monte e di possibile nuovo innesto a valle	Previsione di realizzazione di connessione perimetrale dal lato Scrivia, tale da raccogliere i movimenti di attraversamento interni	Potenziamento selettivo del sistema dei parcheggi in connessione di possibile incremento delle funzioni commerciali, e di spazi di interesse comune di gerarchia di quartiere

C	L'ipotesi di piano appare migliorativa rispetto alla situazione attuale contribuendo non solo ad assorbire gli effetti indotti dalle trasformazioni previste ma a riassorbire quota del deficit funzionale pregresso	La maggior gerarchizzazione dei percorsi indotta dalle scelte di piano può contribuire a ridurre le sovrapposizioni di utenze (esterne ed interne) con sensibili miglioramenti rispetto allo stato attuale	Le nuove previsioni di servizi connesse ai nuclei interventi, consentono di escludere peggioramenti nei rapporti d'uso in atto
---	--	--	--

**Sistema del paesaggio naturale e costruito**

corrisponde alle valutazioni connesse alla percezione del paesaggio, sia naturale che costruito, sia in termini generali e d'insieme che puntuali.

	<b>Immagine d'insieme del paesaggio locale, nella sua appartenenza al contesto d'ambito</b>	<b>condizioni delle singole componenti di valore del paesaggio presente (sia naturale che costruito)</b>
A	Priva di connotazioni significative con un basso livello di riconoscibilità complessiva	Complessiva eterogeneità delle componenti edificate, con singoli elementi di un qualche interesse
B	La limitatezza delle trasformazioni previste non comporta la possibilità di sensibili trasformazioni del quadro complessivo se non limitatamente al margine di levante, dove è peraltro previsto un intervento abitativo unitariamente progettato	Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione assenti, possono essere oggetto di controllo puntuale in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi ai fini della verifica della loro qualità formale.
C	Non sono prevedibili significative mutazioni del quadro in atto	Possibili evoluzioni positive, anche se limitate a singoli interventi, a condizione di controlli preventivi di livello edilizio.

**Sistema ambientale**

si riferisce alle risultanze dell'analisi sulle condizioni ambientali dell'area ed agli effetti delle azioni sugli aspetti sensibili del contesto territoriale.

	<b>Condizioni della salute del suolo (idrologia superficiale, inquinamento), dell'aria e dell'acqua</b>	<b>Condizioni dell'ecosistema vegetale ed animale, biodiversità.</b>
A	Non sono presenti significativi indicatori negativi di livello generale, in ragione del limitato impatto delle attività in atto. Meritevole di controllo l'emissione di gas di scarico delle autovetture-	Qualità decisamente modeste all'interno di un sistema fortemente urbanizzato, che ha quasi totalmente compromesso le residue condizioni di naturalità della riviera fluviale
B	Le indicazioni propositive del distretto appaiono totalmente assecuranti la situazione in atto, in assenza di significative modificazioni che possano indurre problematiche in oggi non presenti.	Nella conferma del dominante assetto di tipo urbano si segnala che la formazione della nuova strada perimetrale che interessa la riva fluviale ove sussistono lembi di vegetazione.
C	Non sono ipotizzabili significative modifiche rispetto al quadro attuale	La realizzazione della strada di margine fluviale, ove opportunamente controllata in sede attuativa, può costituire occasione di un recupero di condizioni del sistema vegetale, oggi decisamente degradato.

**Sistema economico e sociale**

segnala gli aspetti principali e caratterizzanti del sistema socioeconomico locale

	<b>produzione di valore economico</b>	<b>condizione temporanea e durevole</b>	<b>dell'occupazione</b>
A	Elevato, rispetto alla media comunale, in relazione alla presenza di attività commerciali di forte richiamo	Discreta in ragione dei medi livelli connessi prevalentemente all'attività del centro commerciale ed alla sopravvivenza di attività commerciali minori e artigianali	
B	Sostanzialmente si confermano i caratteri attuali con un pieno impiego delle redsidue risorse spaziali disponibili	Sono prevedibili limitati incrementi in relazione a previste modeste espansioni dei settori economici già presenti	
C	L'ipotesi di piano appare condurre a fisiologici incrementi delle entità attuali	Moderatamente migliorativa sul piano esclusivamente quantitativo	

### **Considerazioni conclusive**

Si ritengono verificate a livello urbanistico le condizioni di sostenibilità primarie della previsioni di trasformazione indotte dal Piano, con riserva di approfondimento in sede di singoli progetti di interventi (controllo edilizio), e con verifica sulla effettiva esclusione (secondo quanto disposto dal Piano) di attività potenzialmente inquinanti in termini significativi.

<b>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>TRZ 2</b>
<b>Denominazione: BIRRA – SMALT. R.S.U.</b>	

## STATO ATTUALE

**superficie distretto:** ha. 3,77 circa

### **caratteristiche:**

#### **Fisico - Morfologiche**

Area a forma oblunga in versante collinare con asse maggiore lungo le linee di massima pendenza, a monte del nucleo di Birra, in valle sn dello Scrivia, già interessata da sistemazioni morfologiche volte alla formazione di un sito di discarica di RSU

#### **Geologiche**

Presenza di instabilità locali già affrontate e risolte in sede di progetto per la formazione dell'impianto di smaltimento

#### **Insediative**

L'area non risulta insediata essendo interamente dedicata all'impianto tecnologico

### **connotati e problematicità caratterizzanti:**

#### **Paesistico - Ambientali**

L'impianto, previsto dal Piano Regionale di organizzazione del servizio di smaltimento dei rifiuti per il servizio di gerarchia territoriale, presenta medie problematicità di inserimento ambientale, in relazione in particolare ai rischi di inquinamento idrico, atmosferico e del suolo che un impianto di smaltimento a cielo aperto ovviamente induce.

#### **Funzionali**

Non particolarmente significative in ragione della presenza di accessibilità dedicata dalla statale

### **funzioni attuali e utilizzo:**

Impianto per lo smaltimento in colmata di R.S.U. a scala territoriale

## DISPOSIZIONI PER DISTRETTO

### **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

Le presenti disposizioni sono volte al controllo delle trasformazioni ammissibili all'interno del distretto, con riferimento alla perimetrazione dello stesso .

### **Obiettivi specifici**

Obiettivo della previsione è costituito dalla definitiva sistemazione dell'impianto e dalla formazione di tutte le opere atte a contenerne gli impatti sull'ambiente fisico.

### **Disposizioni identificative delle destinazioni d'uso ammesse in generale nel distretto:**

Sono ammesse esclusivamente tutte le funzioni connesse all'esercizio di servizi ecologici per lo smaltimento dei rifiuti

### **Disposizioni procedurali a carattere generale relativi agli strumenti di controllo delle trasformazioni**

Il definitivo completamento dell'impianto dovrà essere oggetto di progetto unitario, prevedente la sua sistemazione finale, comprendente la definizione delle modalità di accesso, il completo controllo sull'assenza di effetti negativi sugli aspetti locali morfologici ed ecologici, da definirsi attraverso i procedimenti in materia disposti dalla legislazione regionale speciale in materia.

## **INDICAZIONI APPLICATIVE DI DISCIPLINA PAESISTICA DI LIV. PUNT.**

### **Obbiettivi paesistici da perseguire:**

Attenuazione degli impatti visuali costituiti dal corpo di discarica dagli inquinamenti sonori, gassosi e liquidi, dai processi di arrivo, scarico, selezione e disposizione dei materiali, mediante l'adozione di tecniche specialistiche, in via prioritaria utilizzando sistemazioni naturali, e mascheramenti con barriere vegetali.

Tale obiettivo dovrà essere perseguito, attraverso un ordinato programma operativo, sia in corso d'opera dei lavori di trasformazione principali, che in fase di gestione dell'impianto e delle sue sistemazioni finali.

### **Condizioni operative**

Da definirsi sulla base delle disposizioni di legge speciale in materia.

### **Art. 39 comma 6 della L.R. 4 settembre 1997 n°36**

## **VERIFICA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLA PREVISIONE**

Già previste dalle disposizioni vigenti in relazione alla specificità delle funzioni assegnate al Distretto.

<b>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>TRZ 3</b>
<b>Denominazione: CANALBOLZONE</b>	

## STATO ATTUALE

**superficie ambito:** ha. 4,95

**caratteristiche:**

### Fisico - Morfologiche

Area corrispondente alla fascia allungata compresa tra il tracciato della statale 226 ed il corso dello Scrivia, in corrispondenza del rettilineo di Cabalbolzone, con disposizione principale pianeggiante. Le sezioni trasverse discendono dalla quota stradale a quella del margine fluviale, con forte presenza di sistemazioni terrazzate, in corrispondenza delle edificazioni presenti.

L'area si presenta insediata in forma lineare con modesti distacchi, con tipologie edilizie evidenzianti funzioni di lavoro (depositi produttivi, aziende manifatturiere e commerciali), e forti disomogeneità stilistiche e di caratteri compositivi.

### Geologiche

Presenza di zone così definite

**A2** modesti condizionamenti se non per interventi che comportino media o particolare incidenza sull'attuale assetto.

**B1** aree aventi caratteristiche che possono comportare problematiche geologico tecniche di modica entità. Condizionamenti superabili attraverso interventi di ridotta difficoltà ed onerosità.

L'ambito comprende aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico, individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24/05/01, G.U. n° 183 del 08/08/0, ai sensi della Legge 183/89, così classificate:

**Ee** ( Aree Esondabili) di cui agli art. 1.19.4

### Insediative

Il distretto risulta totalmente occupato da un sistema insediato attestato longitudinalmente sull'asta di Canalbolzone e compreso tra l'asta stessa e la sponda sn. dello Scrivia.

Il graduale processo di intasamento lineare dell'area, avvenuto in gran parte posteriormente all'approvazione del P. di F., in assenza di un disegno unitario che ne determinasse i caratteri insediativi, ha condotto ad una progressiva occupazione delle «piane» disponibili con una serie di fabbricati «produttivi», in genere di qualità formale mediocre e comunque con tipologie eterogenee destinati in larga parte ad attività di commercializzazione.

**connotati e problematicità caratterizzanti:**

### Paesistico - Ambientali

L'impianto manifesta apertamente la trasformazione intervenuta con l'insediamento di una serie di attività, prevalentemente commerciali specializzate o di deposito, tipologicamente eterogenee, che oggi costituiscono l'immagine connotante dell'area con una complessiva bassa qualità del sistema insediato.

La sponda fluviale dello Scrivia resta alle spalle della linea delle trasformazioni edificate, che nei suoi confronti costituiscono una barriera visuale, accentuata nei ridotti spazi liberi da sistemazioni scoperte, prevalentemente di servizio, che via via che si avvicinano alla riva si presentano sempre più trattate in termini di risulta.

L'immagine che ne deriva è più quella di una periferia urbana che quella di un ambito vallivo organizzato, con forti disarmonie nel tessuto (disallineamenti, caratteri compositivi dell'edificato).

Lungo la sponda fluviale sono presenti sistemazioni di difese, che hanno fortemente ridotto la presenza della vegetazione riparia.

Si evidenzia fortemente l'assenza di relazioni con la riva fluviale.

Basso livello di riconoscibilità formale degli impianti edificati e delle aree scoperte. Assenza di riferimenti visuali significativi.

**Funzionali**

modesto livello di efficienza sulla percorrenza dell'asse della SS 226 in relazione alla molteplicità delle immissioni dirette dalle aziende che la fiancheggiano.  
 assenza di sufficienti superfici di parcheggio di servizio alle aziende insediate, con conseguente utilizzo a parcheggio della sede stradale.

**funzioni attuali e utilizzo:**

Risulta certamente dominante la funzione produttiva/commerciale, fatti salvi piccoli settori che hanno conservato prevalente funzione residenziale.

**Dotazioni esistenti per servizi e infrastrutture:** (computabili standard D.M. 2/4/68 n°1444)

Parcheggi Pubblici	-- Mq
<hr/>	
Totale servizi	-- Mq

**VINCOLI****corsi d'acqua:**

L.R. 9/93 fiume Scrivia - Piano di Bacino  
 rio Canalbolzone  
 rio Sella

**paesistico-ambientali** (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85)

no

**tutela monumenti** (L. 1089/39):

no

**vincolo idrogeologico** (L. 22/84) :

no

**STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI****PTCP:****assetto insediativo:**

ID MO-A (Insediamento diffuso modificabilità di tipo A)

**assetto geomorfologico:**

CO

**assetto vegetazionale:**

COL-ISS (insediamenti sparsi e serre - regime normativo di mantenimento)

## PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

Zona destinata prevalentemente a funzioni produttive di nuovo impianto

## STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

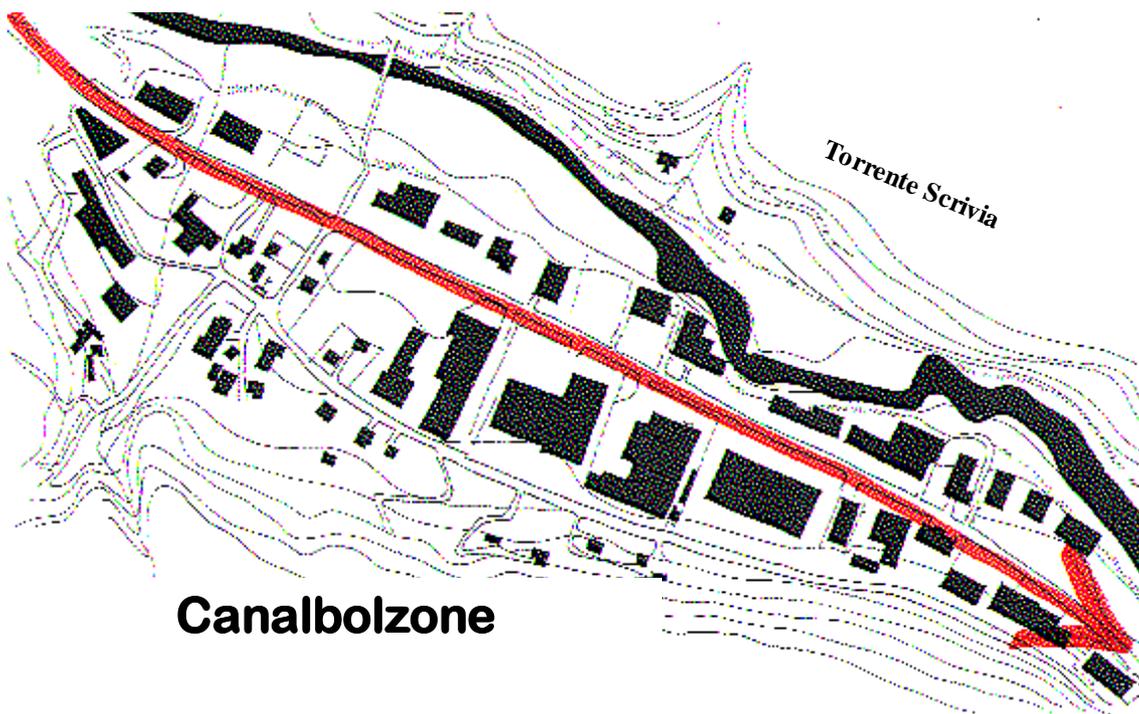
### previsioni attuate:

L'area industriale della piana è stata praticamente saturata con l'attuazione delle previsioni del P. di F., che in corrispondenza non prevedevano un inquadramento preventivo delle realizzazioni all'interno di specifico S.U.A.

Risultano insufficienti i parcheggi di pertinenza della nuova edificazione «produttiva», nè, tanto meno, sono presenti superfici a servizi collettivi.

### iniziative in itinere:

L'Amministrazione ha avviato studi per un complessivo recupero dell'ambito



## DISPOSIZIONI PER DISTRETTO

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Le presenti disposizioni sono volte al controllo delle trasformazioni ammissibili all'interno del distretto, con riferimento alla perimetrazione dello stesso .

### Vincoli da osservare

**Porzione del distretto di cui alla presente scheda è interessato dalla perimetrazione di superfici sottoposte a vincolo di tutela nei confronti di fenomeni di esondazione del Torrente Scrivia, individuati dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24/05/01, G.U. n°183 del 08/08/01.**

**Entro tale perimetrazione agli interventi consentiti dalle Norme del P.U.C. debbono applicarsi le limitazioni e i vincoli del P.A.I. di cui agli articoli seguenti del “TITOLO I delle Norme di Conformità e di Congruenza – Disposizioni a carattere generale”:**

**Ee – TRZ3 art. 1.19.4**

### Obiettivi specifici

Riqualificazione complessiva del sistema del «rettilineo» con avvio a recupero delle presenti carenze funzionali (parcheggi ecc.), da conseguirsi attraverso una ricomposizione degli impianti edificati tale da favorirne l'allineamento lungo l'asse costituito dalla statale, con un riordino generale del sistema di accessibilità veicolare che consenta la costituzione di un controviale atto a costituire filtro nei confronti degli accessi diretti sulla 226.

Attraverso l'intervento, per il quale può esser ipotizzata una attuazione graduale per singole porzioni dell'impianto edificato, dovranno recuperarsi immagine unitarie, coerenti con il ruolo ricoperto dal distretto all'interno della media Valle Scrivia ligure, superando gli effetti negativi dell'attuale eterogeneità compositiva e tipologica, che accompagnata dal disordine funzionale ne costituisce oggi il tratto caratteristico.

Recupero, ove possibile, di elementi di accessibilità alla riviera fluviale, per la quale vanno previste le salvaguardie ecologiche e di sicurezza compatibili con il Piano di Bacino (PAI del fiume Po).

### Configurazione di massima della trasformazione

Gli obiettivi assegnati al distretto dovranno essere raggiunti attraverso un insieme organico di interventi, inquadrati all'interno di un disegno complessivo in grado di autosostenersi dal punto di vista economico, e tali pertanto da prevedere:

- A) la sistemazione e la liberazione da edificazioni di una fascia di spessore minimo di circa m. 15 lungo il margine della statale, per consentire la formazione di una percorrenza veicolare secondaria, la sistemazione di parcheggi e di verde di arredo a filari/barriera.
- B) la ricomposizione volumetrica dei fabbricati produttivi interessati dalle demolizioni (parziali o totali) necessarie per garantire la creazione della fascia libera, con possibilità di recupero del volume demolito in misura sino al 135% di quello rimosso, con l'adozione di elementi tipologici unificanti (altezze, caratteri compositivi delle fronti, allineamenti, ecc.)
- C) il completamento del sistema edificato anche con utilizzo dei residui lotti ineditati o con utilizzi impropri (quali l'impianto per la produzione di

conglomerati cementizi o bituminosi), con l'incremento delle dotazioni collettive di servizio.

### Modalità di attuazione delle previsioni

In via principale l'attuazione delle previsioni all'interno del distretto resta assoggettata alla preventiva formazione ed approvazione di Piano Urbanistico Operativo esteso all'intera superficie del Distretto, che dovrà altresì farsi carico della creazione di un marciapiede pedonale continuo lungo l'intero lato della statale, la sistemazione delle reti di smaltimento delle acque e la sistemazione definitiva in termini unificati della pubblica illuminazione e degli arredi pubblici..

### Tabella dei parametri

I parametri prestazionali e/o dimensionali da osservare all'interno del prescritto PUO sono i seguenti:

Funzioni d'uso ammissibili	<p>produttive con procedimenti di tipo artigianale, depositi all'ingrosso ed al minuto, commerciali all'ingrosso <u>senza limitazioni</u>          commerciali al dettaglio  <u>con esclusione delle GDV e MSV e con limitazioni agli esercizi di vendita alimentari a quelli di vicinato (max mq. 250 di SLV)</u>          Pubblici esercizi          max mq. 2000 di SP impegnata a livello di distretto          Turistico ricettiva  <u>esclusivamente nella forma dell'albergo tradizionale limitatamente ad un massimo di 1 struttura.</u>          Residenza  <u>esclusivamente di servizio pertinenziale nei confronti delle aziende produttive insediate nella misura massima di 1 alloggio (max mq. 90 di SP) per SP aziendale &gt; mq. 500, e n°2 alloggi per SP aziendale &gt; mq. 2000.</u>          Servizi pubblici e privati  <u>senza limitazioni</u></p>
interventi ammissibili in via ordinaria sui fabbricati aventi già fascia di rispetto nei confronti della statale di spessore maggiore di m. 15	<p>interventi sul patrimonio edilizio esistente rubricati all'art. 31 della L. 457/78 dalla lettera "a" alla "d" con possibilità di incremento volumetrico sino al 10% della preesistenza esclusivamente per dimostrati motivi funzionali o tecnologici.</p>
interventi ammissibili sui fabbricati in tutto o in parte ricadenti nella fascia di rispetto nei confronti della statale di spessore m. 15	<p>divieto di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria se aventi comunque carattere conservativo riferito alle porzioni di fabbricato entrostanti la fascia di rispetto.          possibilità di ricomposizione volumetrica a distanza maggiore di m. 15 dalla statale, con utilizzo di volumetria sino al 150% di quella oggetto di demolizione oltre a quella riproposta in sito</p>
interventi ammissibili su lotti liberi identificati quali	<p>Nuova edificazione per funzioni ammesse nella zona con osservanza dei seguenti parametri:</p>

"settori" 1 e 2	RC max = 35% H max (a partire dal piano della statale in corrispondenza) m. 8 Distanza dai confini m. 5 Distanza minima tra le costruzioni esterne al lotto pari all'altezza della fronte più elevata Distanza min. dalla statale m. 15
Obbligazioni essenziali di tipo pubblico da prevedersi in accolto ai soggetti attuatori di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso, o di riedificazione di volume	Sistemazione della fascia compresa tra i fabbricati e la statale con formazione di controviale, linea di parcheggi, filare vegetale di barriera. Formazione di marciapiede lungo la statale, Formazione di superfici di pubblico parcheggio.
Obbligazioni in materia di superfici di parcheggio pertinenziali	obbligo di osservanza delle disposizioni in materia di parcheggi e verde di servizio agli insediamenti produttivi e commerciali, così come disciplinati nelle NTA del Piano per gli ambiti di riqualificazione, con riduzione al 50% nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

### Modalità procedurali approvative

Il PUO sarà ordinariamente approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di utilizzo, ove ritenuta necessaria, di procedimenti approvativi speciali quali l'accordo di pianificazione o l'accordo di programma, così come configurati dalla L.R. 36/97.

In alternativa alla formazione di PUO unitario, trascorso almeno un anno dalla entrata in efficacia del Piano, l'attuazione delle previsioni del distretto può essere assentita mediante la formazione di singoli PUO interessanti territori di forma regolare, aventi superficie non inferiore ad 1/3 di quella complessiva del distretto, e organizzazione tale da poter consentire la sistemazione funzionale di significative porzioni dell'insediamento.

In tale caso il primo di tali PUO parziali dovrà essere corredato da apposito studio d'insieme atto a inquadrare la previsione operativa assunta all'interno di un complessivo disegno riorganizzativo esteso all'intero distretto.

### Rapporti con il P.R.U.S.S.T. o altri progetti complessi

Nel caso di coincidenza sul piano dei territori interessati delle previsioni di trasformazione contenute in P.R.U.S.S.T. o altri strumenti speciali di intervento, coordinati da Amministrazioni territoriali di gerarchia superiore al Comune, e rispetto ai quali si sia configurato in precedenza atto di assenso da parte del Comune, nella forma della deliberazione del Consiglio Comunale, le stesse previsioni sono da considerarsi prevalenti e come tali assorbenti i contenuti disposti dal PUC.

### Interventi ammessi in assenza del PUO

In assenza della preventiva approvazione del PUO, sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di carattere manutentivo o/o di restauro con divieto

di trasformazione di destinazione d'uso se non per l'attribuzione alla funzione già prevalente a livello di edificio di superfici di piano esistenti.

Sono inoltre sempre ammessi, anche in assenza di PUO gli interventi volti alla formazione di strutture di servizio, ivi compresi i parcheggi pertinenziali, atte a consentire l'attività delle funzioni d'uso esistenti, i miglioramenti delle infrastrutture di viabilità e degli arredi pubblici ed il potenziamento, anche comprensivo di eventuali limitati incrementi volumetrici, degli edifici ospitanti funzioni pubbliche.

#### **Valutazione della potenzialità edificatoria di distretto**

Ai fini applicativi del punto d) del 2° comma dell' art. 29 della LUR restano determinate le seguenti attribuzioni delle disponibilità edificatorie:

La potenzialità edificatoria stabilita per i nuovi interventi a carattere produttivo da realizzare all'interno dei settori è attribuita esclusivamente alle superfici separatamente comprese nel perimetro del settore di pertinenza. Per le altre parti del distretto la titolarità agli interventi di recupero (come individuati all'art. 31 della L. 457/78) resta in capo alle proprietà interessata dagli interventi in ragione della loro consistenza originaria.

#### **Flessibilità delle previsioni**

Costituisce flessibilità interna al Piano la possibilità di utilizzo all'interno dell'intero perimetro del PUO delle previsioni quantitative consentite per ciascun settore o relative agli interventi sugli edifici esistenti, con una maggiorazione sino al 10% rispetto a quelle di tabella, in presenza di prestazioni di tipo pubblico (realizzazione e cessione al Comune di servizi di standard urbanistici o di potenziamento delle infrastrutture pubbliche) in misura significativamente superiore a quella ordinariamente disposta.

### **INDICAZIONI APPLICATIVE DI DISCIPLINA PAESISTICA DI LIV. PUNT.**

#### **Obbiettivi paesistici da perseguire:**

Recupero ad immagine il più possibile unitaria dell'intero insediamento, con sua conseguente qualificazione dal punto di vista paesistico ambientale, superando gli elementi di accentuata disorganicità, confusione e incoerenza stilistica e di linguaggio che oggi lo contraddistinguono.

Valorizzazione delle aperture sulla presenza del corso fluviale di sfondo all'insediamento con introduzione di momenti di accessibilità ad alcuni siti spondali opportunamente attrezzati.

Recupero di condizioni di positiva relazione paesistica puntuale tra la percorrenza della strada (ex statale) 226 ed il margine del distretto, da conseguirsi attraverso unificazione degli arredi esterni principali, evidenziazione delle aree di accesso veicolare, costituzione di filari alberati o di siepi vegetali di barriera e divisione tra la strada ed i controviali di accesso e distribuzione alle diverse attività insediate.

#### **Condizioni operative**

Tipologie Ammesse per i nuovi edifici produttivi

E' indicata l'adozione di tipologie a disegno semplice, ordinato, con eventuali accentuazioni coloristiche, di altezza complessiva pari alla media

dell'immediato intorno esistente.

Indicazioni sugli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tendenzialmente volti alla crescita di uniformità stilistica con possibili integrali conversioni degli edifici aventi oggi immagine particolarmente disomogenea.

Disciplina sulle aree Scoperte

Le aree di parcheggio pubblico o comunque di pubblico accesso (servizi alle funzioni economiche insediate) dovranno denotare una organizzazione funzionale leggibile e facile, con l'adozione di mascherature degli impatti (vegetazione ombreggiante o filari barriera).

I marciapiedi dovranno avere pavimentazione omogenea, privilegiando materiali non smaltati o lucidi, con l'adozione, nella maggior misura possibile, di camminamenti pedonali in sede autonoma.

**Art. 39 comma 6 della L.R. 4 settembre 1997 n°36****VERIFICA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLA PREVISIONE**

Riferimenti alla Legge regionale 30/12/1998 n°38 e s. m. e int.

Gli interventi ammissibili all'interno del distretto non ricadono in via generale e preventiva tra quelli sottoposti o sottoponibili ai sensi dell'art. 2 della L.R. a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale, in quanto gli interventi eccedenti le categorie manutentive e conservative (formazione di nuova edificazione residenziale, ristrutturazione o ampliamento di strutture commerciali, formazione di nuove infrastrutture stradali) risultano quantitativamente limitate ad entità non inferiori alle soglie determinate all'all. 3 (punto 10 b) della Legge Regionale.

Al fine della verifica di sostenibilità della previsione a livello urbanistico generale nelle tabelle che seguono sono stati esaminati i profili dei sistemi di interesse e le conseguenti valutazioni, con riferimento al confronto con lo stato attuale.

In relazione a ciascun componente del sistema sono state sintetizzate le valutazioni rispetto alle condizioni che seguono:

A: condizioni attuali o derivabili dalla opzione zero

B: condizioni connesse alla attuazione delle previsione di trasformazione indicata nel Piano

C: valutazione comparata tra le condizioni A e B.

**Sistema organizzativo e funzionale**

corrisponde all'esame delle condizioni generali intrinseche di accessibilità e di funzionalità della fruizione dell'area in relazione alle sue destinazioni ed alle sue modalità d'uso.

	<b>accessibilità dall'esterno</b>	<b>funzionalità interna, mobilità e parcheggi</b>	<b>dotazione di spazi di servizio ed uso collettivo</b>
A	Continua, anche se in termini occasionali e non gerarchicizzati dalla s.s. 226	Presenza di forti problematiche derivanti dalla sistemazione lineare dell'insediamento con ridotti margini funzionali tra gli impianti edificati e la strada statale	Sono parzialmente sufficienti, in particolare relativamente alle problematiche della sosta autoveicolare, in larga parte scaricata sul margine della statale.
B	Presenza di innesti selezionati e progettati di connessione tra la statale ed in controviale compreso tra la statale stessa e l'impianto edificato	La formazione del controviale continuo consente la selezione degli accessi ai parcheggi, di cui deve prevedersi un sensibile potenziamento quantitativo	Potenziamento del sistema dei parcheggi e, ove possibile, di margini di verde fruibile lungo lo Scrivia da rendersi accessibile.

C	L'ipotesi di Piano appare significativamente migliorativa della funzionalità del sistema di accessibilità.	Si evidenziano consistenti miglioramenti rispetto alla situazione in atto	L'ipotesi di Piano risulta nettamente migliorativa
---	--	---	--

**Sistema del paesaggio naturale e costruito**

corrisponde alle valutazioni connesse alla percezione del paesaggio, sia naturale che costruito, sia in termini generali e d'insieme che puntuali.

	<b>Immagine d'insieme del paesaggio locale, nella sua appartenenza al contesto d'ambito</b>	<b>condizioni delle singole componenti di valore del paesaggio presente (sia naturale che costruito)</b>
A	L'immagine complessiva risulta particolarmente eterogenea, con forti compromissioni nel quadro d'insieme	Si segnala la forte compromissione delle visuali dalla statale nei confronti dell'ambito fluviale , la cui presenza risulta occultata dal sistema edificato.
B	Le indicazioni di Piano comportano una consistente spinta verso un complessivo rinnovo compositivo dell'edificazione in atto	Si segnala la positività di azioni volte al recupero, in termini ecologicamente corretti, del margine fluviale, alla creazione di una accessibilità controllata
C	Si sottolinea la positività della previsione	Sono evidenti i vantaggi che vengono proposti nella soluzione indicata dal Piano

**Sistema ambientale**

si riferisce alle risultanze dell'analisi sulle condizioni ambientali dell'area ed agli effetti delle azioni sugli aspetti sensibili del contesto territoriale.

	<b>Condizioni della salute del suolo (idrologia superficiale, inquinamento), dell'aria e dell'acqua</b>	<b>Condizioni dell'ecosistema vegetale ed animale, biodiversità.</b>
A	Sono presenti fattori di inquinamento derivanti da imperfette e non controllate condizioni dei reflui	Attese le condizioni operative in cui si è sviluppato l'insediamento il giudizio sulle condizioni generali ecologiche non può che risultare prevalentemente negativo
B	La completa ristrutturazione urbanistica prevista, pur nella conservazione generale delle funzioni d'uso presenti, può consentire un maggior controllo sui fattori di inquinamento, anche attraverso la introduzione di forme di verifica nel tempo.	Pur partendo da una situazione di generalizzata compromissione, l'iniziativa di recupero del margine fluviale può consentire un miglioramento delle condizioni ecologiche generali
C	Si segnala la positività delle condizioni previste dal PUC rispetto a quelle attualmente presenti	Le indicazioni trasformative comportano sensibili possibili positività

**Sistema economico e sociale**

segnala gli aspetti principali e caratterizzanti del sistema socioeconomico locale

	<b>produzione di valore economico</b>	<b>condizione dell'occupazione temporanea e durevole</b>
A	Mediamente rilevante, rispetto alla media comunale, in relazione alla presenza di attività artigianali, industriali e commerciali di buon livello e media diversificazione	Discreta in ragione dei buoni livelli connessi alle attività artigianali ed a quelli più modesti delle attività commerciali all'ingrosso e dei depositi
B	Sostanzialmente si confermano i caratteri attuali con un pieno impiego delle residue risorse spaziali disponibili	Sono prevedibili limitati incrementi in relazione a previste modeste espansioni derivanti dai prospettati rinnovi dei settori economici già presenti
C	Non si rilevano sostanziali modifiche tra la fase attuale e quella indotta dalle previsioni del Piano	Non si rilevano sostanziali modifiche tra la fase attuale e quella indotta dalle previsioni del Piano

**Considerazioni conclusive**

Si ritengono verificate a livello urbanistico le condizioni di sostenibilità primarie della previsioni di trasformazione indotte dal Piano, con riserva di approfondimento in sede di progetti di insieme (PUO o comunque settori di dimensione urbanistica) e con verifica sulla effettiva esclusione (secondo quanto disposto dal Piano) di attività potenzialmente inquinanti in termini significativi.