ACCORDO DI PROGRAMMA
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Settore n° 1
Area n° 11 del PTCIP/ACL

"Progetto Leonardo"
Parco scientifico-tecnologico di Erzelli

Soggetto promotore:

Genova High Tech Spa

Consulenti:

Mario Bellini Associati

PIAZZA ARCOLE, 4 20143 MILANO ITALY
TEL. 0039 02 5810 3877
FAX 0039 02 5811 3466
E-MAIL: mba@bellini.it

PROGETTISTA: ARCH. MARIO BELLINI

Studio di Architettura ed Ingeneria **gnudi**

PROGETTISTI:
Arch. GIORGIO GNUDI
Ing. MAURIZIO GNUDI

Via D'Annunzio 2/15 - 16121
Genova
Tel. 010.582844 Fax. 010.582341
studio@gnudi.it

Prof. FRANCO CORSICO

Via Bezzecca, 12 - 10131 TORINO
tel.: 011 6603827 cell.: 335 8222229
e-mail: franco.corsico@fastwebnet.it

EUROMILANO S.p.A.

Via Eritrea 48/8 - 20157 MILANO
Tel. 02 8800011 Fax. 02 880001222
e-mail: segreteria@euromilano.it

EUROMILANO

AURORA COSTRUZIONI Spa

via Vittor Pisani, 10 - 20124 MILANO
tel.: 02 67493202 fax.: 02 66982678
e-mail: info@auroracostruzionisrl.com

Oggetto:

NORME TECNICHE

DATA: **OTT.2006**

REV.:

SCALA:

TAV. n.:

Consulente:

Avv. CORRADO MAUCERI

via Palestro, 2/3 - 16122 GENOVA
tel.: 010 870459 - 010 870597 fax.: 010 886487 - 010 870598
e-mail: avv.mauceri@tin.it

GENOVA HIGH TECH
PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI ERZELLI
AREA D'INTERVENTO 11
PTC - IP – ACL

NORME DI ATTUAZIONE
DELLO
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
DEL SETTORE 1
DELL'AREA D'INTERVENTO N. 11
DEL PTC IP ACL
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
DELL'AREA CENTRALE LIGURE

INDICE:

Articolo 1 - Scopo delle Norme di Attuazione

Articolo 2 - Elaborati costitutivi del S.A.U.

Articolo 3 - Delimitazione del Settore 1.

Articolo 4 - Effetti ed attuazione del S.U.

Articolo 5 - Parametri edilizi generali

Articolo 6 - Funzioni e densità dei Sub-settori

Articolo 7 - Disposizioni planovolumetriche, tipologiche e formali

Articolo 8 - Prestazioni obbligatorie

Articolo 9 - Margini di flessibilità del S.A.U.

Articolo 10 - Fasi di attuazione del S.A.U.

Articolo 11 - Arredo urbano

Articolo 12 - Disposizione finale

Articolo 1 –Norme di Attuazione.

1. Le presenti Norme di Attuazione (poi dette: "le Norme") costituiscono parte integrante ed essenziale dello Schema di Assetto Urbanistico del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli (poi detto: "S.A.U."), formato per l'attuazione del Settore 1 dell'Area d'Intervento n. 11 (AI 11) del PTC IP ACL Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (poi detto: "PTC IP ACL").

2. Le Norme disciplinano i criteri e le modalità di redazione ed esecuzione dei progetti unitari ed edilizi definitivi.

Articolo 2 – Elaborati costitutivi del S.A.U.

1. Il S.A.U. si compone dei seguenti elaborati, grafici, tecnici, descrittivi e normativi:

N°	Elaborato	Scala
0	**INQUADRAMENTO URBANISTICO**	
0.1	PTC IP ACL Accordo di Pianificazione stipulato in data 13/10/2006 – S.A.U. – Confronto	1/5000
0.2	PUC Accordo di Pianificazione stipulato in data 13/10/2006 – S.A.U. - Confronto	1/10000
0.3	PTC PAESISTICO Accordo di Pianificazione stipulato in data 13/10/2006 – S.A.U. - Confronto	1/5000
A	**ELABORATI GENERALI**	
A.1	Localizzazione intervento su ortofoto	1/5000
A.2	Planimetria stato attuale con delimitazione area di intervento	1/2000
A.3	Planimetria catastale con delimitazione area di intervento	1/2000
A.4	Sezioni generali – stato attuale	1/2000
B	**ANALISI DELLO STATO DI FATTO**	
B.1	Vincoli territoriali	1/2000
B.2	Utilizzo del territorio allo stato attuale - Verde esistente – aspetti meritevoli di particolare tutela	1/2000
B.3	Documentazione fotografica	1/2000
B.4	Esposizione dei terreni	1/2000
B.5	Pendenze dei terreni	1/2000

C	**RETI INFRASTRUTTRALI**	
C.1	Stato attuale	1/5000
C.2	Progetto: accessibilità generale, organizzazione delle reti infrastrutturali e collegamento con le principali infrastrutture esistenti	1/2000
C.3	Verifica compatibilità viabilità prevista con il sistema infrastrutturale pubblico di previsione a medio e lungo periodo	1/5000
D	**ZONIZZAZIONE DELLE FUNZIONI**	
D.1	Planimetria generale – zonizzazione delle funzioni	1/2000
D.2	Conteggio volumetrie in progetto	1/2000
D.3	Aree di proprietà, opzionate, di terzi	1/2000
D.4	Linee guida del progetto urbanistico	1/2000
E	**PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO DI MASSIMA**	
E.1	Esemplificazione n° 1 - Planimetria - sezioni	1/2000
E.2	Esemplificazione n° 2 - Planimetria - sezioni	1/2000
E.3	Esemplificazione n° 3 - Planimetria - sezioni	1/2000
E.4	Esemplificazione n° 4 - Planimetria - sezioni	1/2000
E.5	Esemplificazione del sistema del verde	1/2000
	RELAZIONE TECNICA	
	RELAZIONE GEOLOGICA	
	Allegati relazione geologica :	
Tav. 6	Ubicazione indagini geognostiche e geofisiche	1/2000
Tav. 7	Carta geologica e geomorfologica	1/2000
Tav. 8	Carta idrogeologica	1/2000
Tav. 9	N° 8 sezioni geologiche interpretative	1/1000
	NORME DI ATTUAZIONE	
	CONVENZIONE QUADRO	

Art. 3 – Delimitazione del Settore 1 dell'Area d'Intervento 11

1. Il S.A.U., quale strumento per la definizione progettuale degli interventi previsti dal PTC IP ACL, determina il perimetro del Settore 1 dell'Area d'Intervento 11, ai sensi dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL.

2. All'interno del Settore 1 sono individuati n. 11 Sub-settori d'intervento:

Sub - settore 1 : nuova facoltà d'ingegneria;
Sub - settore 2 : aziende/residenze/connettivo urbano
Sub - settore 3 : aziende/residenze/connettivo urbano
Sub - settore 4 : aziende /residenze/connettivo urbano
Sub - settore 5 : aziende/residenze/connettivo urbano
Sub - settore 6 : residenze/connettivo urbano
Sub – settore 7: aziende/residenze/connettivo urbano
Sub – settore 8: residenze/connettivo urbano.
Sub – settore 9: Parco Pubblico, che costituisce standard dell'intero Settore;
Sub – settore 10: aziende (destinato alla ricollocazione di attività esistenti);
Sub – settore 11: mantenimento.

3. Il Sub – settore 9 è suddiviso in due aree:

Sub-settore 9A: parco centrale, costituente anche verde strutturato di progetto, e area di Forte Erzelli;

Sub-settore 9B: area di Monte Guano.

4. I Sub-settori costituiscono unità minime di progettazione e ciascun Sub-settore dovrà essere risolto con la presentazione di un unico progetto, ai sensi dell'art. 12 delle norme di attuazione del P.U.C., o di un unico progetto edilizio definitivo. Tali progetti dovranno comprendere la proporzionale quota di opere di urbanizzazione e di verde privato di rispetto ed essere corredati di un atto unilaterale d'obbligo per la stipulazione della convenzione urbanistica attuativa.

5. Il progetto unitario di ciascun Sub-settore potrà prevedere che il progetto edilizio definitivo sia presentato ed eseguito anche per lotti distinti e fasi successive, purché i lotti e le fasi siano indicati nel progetto unitario di cui al comma 4 e ciascun lotto e fase abbia per oggetto un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. Nel caso di presentazione diretta del progetto edilizio definitivo per un intero Sub-settore, tale progetto potrà prevedere che la sua attuazione avvenga per lotti distinti e fasi successive, purché indicati con le modalità di cui alla prima parte del presente comma.

6. Il Parco Pubblico, come indicato nel successivo art. 10, sarà realizzato in più fasi, corrispondenti alle aree di cui al comma 3.

Articolo 4 –Effetti ed attuazione del SAU

1. Il S.A.U., approvato con Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 58 della L.r. n. 36/97 e s.m.i., ai sensi degli artt. 10 e 11 delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL, nonché ai sensi delle Indicazioni di PTC IP ACL – livello di Area di Intervento del PTC IP ACL:

(i) costituisce il presupposto per l'approvazione dei progetti unitari e dei progetti edilizi definitivi relativi ai Sub-settori di cui all'art. 3;

(ii) definisce le modalità di recupero morfologico e paesaggistico ambientale, nonché di valorizzazione urbanistica dell'area di Erzelli, in esecuzione delle indicazioni del PTC IP ACL territoriale di coordinamento paesistico.

2. I progetti unitari o i progetti edilizi definitivi dei singoli Sub-settori d'intervento dovranno essere corredati di atti unilaterali d'obbligo, recanti l'impegno del Soggetto Attuatore a stipulare con il Comune la convenzione, avente ad oggetto le prestazioni obbligatorie connesse al singolo Sub-settore.

3. I progetti unitari ed i progetti edilizi definitivi potranno comprendere più Sub-settori.

4. I progetti edilizi definitivi saranno valutati con i procedimenti amministrativi di cui all'art 20 ed all'art. 22 e ss. del D.P.R. n. 380/2001, o con il ricorso alla conferenza di servizi.

Articolo 5 – Parametri edilizi

1. Gli indici di densità edilizia da applicare nel Settore 1 sono quelli definiti dalle Indicazioni a livello d'Area d'Intervento del PTC IP ACL, in funzione degli obiettivi di recupero paesaggistico ambientale e di dotazione di infrastrutture e servizi.

2. L'indice massimo 1 m^2/m^2 è applicato dal S.A.U. alle aree, che saranno svincolate dall'attuale destinazione a stoccaggio di contenitori o ad attività produttive da ricollocare per l'attuazione del Parco Scientifico Tecnologico e/o che saranno destinate alla realizzazione delle

infrastrutture e servizi, previsti dal S.A.U.. L'indice 0,75 mq/mq è applicato alle aree restanti. Complessivamente, il SAU configura una S.L.U.. massima di 413.000 m^2.

3. Ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia, si assume la definizione di Superficie Lorda Utile (S.L.U.) di cui alle norme di attuazione del PTC IP ACL.

4. La progettazione edilizia definitiva deve elaborarsi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi generali:

(i) distanza minima tra i fabbricati: 10 m tra pareti finestrate;

(ii) altezza massima dei fabbricati: 120 m, compatibilmente con il rispetto delle limitazioni in materia di sicurezza aerea di cui all'art. 690 del codice della navigazione e s.m.i.;

(iii) distanza minima dei fabbricati dai confini: 1,5 m;

(iv) distanza minima dei fabbricati dalle strade carrabili pubbliche o ad uso pubblico:

- 1,5 m dalle sedi viabili veicolari, per la funzione produttiva;

- 5 m dalle sedi viabili veicolari, per la funzione residenziale.

5. I fabbricati dovranno rispettare, inoltre, le distanze minime dai servizi pubblici di rete, quali impianti elettrici, ove prescritte.

Articolo 6 – Funzioni dei Sub-settori.

1. Il progetto unitario e/o quello edilizio definitivo di ciascun Sub-settore devono prevedere le seguenti funzioni, come definite dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL, oltre alla parte delle opere di urbanizzazione e dei servizi di cui ai successivi articoli 8 e 10:

I) Sub - settore 1: nuova facoltà di ingegneria: SM1;

II) Sub - settori nn. 2,3,4,5,7: aziende/residenze/connettivo urbano: AE2/AE3/FU1/FU3;

III) Sub – settori nn. 6,8: residenze/connettivo urbano: FU1/FU3;

IV) Sub – settore 9 : Parco Pubblico: SM2;

V) Sub – settore 10 : direzionalità e terziario avanzato/industria ad alta tecnologia/artigianato e piccola industria (destinato alla ricollocazione di attività esistenti): AE2/AE3/AE5;

VI) Sub – settore 11 : residenza, mantenimento : FU1;

2. I progetti di cui al comma 1 devono comprendere anche la quota parte delle opere di urbanizzazione e dei servizi di cui ai successivi articoli 8 e 10 connessa a ciascun Sub-settore.

3. In ogni Sub-settore sono altresì ammesse, nel rispetto della S.L.U. massima prevista dal SAU e in proporzione minoritaria rispetto alle funzioni caratterizzanti attribuite al singolo Sub-settore, le funzioni compatibili, come definite dall'art. 16 delle norme di attuazione del PTC IP ACL, fatta eccezione per la funzione AE5.

4. La residenza universitaria e la funzione ricettiva (FU2) sono ammesse in ogni Sub-settore.

5. Le densità edilizie minima e massima per ciascuna funzione e per ciascun Sub-settore sono indicate nella tabella allegato 1.

6. Il Sub-settore 10 è riservato alla funzione AE5.

Articolo 7 – Disposizioni planovolumetriche, tipologiche e formali.

1. Le indicazioni contenute nel S.A.U. in merito alle disposizioni planovolumetriche, tipologiche e formali del Parco Scientifico tecnologico si distinguono in:

(i) cogenti;

(ii) d'indirizzo ed orientamento per la redazione dei progetti unitari e dei progetti edilizi definitivi.

2. Sono cogenti le indicazioni che devono essere applicate senza deroghe od eccezioni nella redazione dei progetti unitari e dei progetti edilizi definitivi (v. tavola D1).

3. Sono invece di indirizzo e orientamento per la redazione dei progetti unitari e dei progetti edilizi definitivi le disposizioni planovolumetriche, che evidenziano gli esiti dell'applicazione delle Norme e delle indicazioni contenute negli altri elaborati del SAU, nonché le seguenti specifiche indicazioni tipologiche dell'insediamento, che determinano direttive da seguire nella redazione dei progetti predetti, per assicurare la qualità paesaggistico ambientale ed urbanistica dell'assetto compositivo del Settore e dei singoli Sub-settori, anche nei rapporti fra i singoli Sub-settori:

(i) la viabilità principale interna sarà realizzata a perimetro delle aree di nuova edificazione;

(ii) tra la nuova facoltà d'ingegneria e la rocca del cimitero sarà conservato un distacco utile alla realizzazione di un percorso verde di collegamento tra l'area verde di Monte Guano ed il Parco Centrale;

(iii) nello sviluppo della parte centrale dell'insediamento, le volumetrie saranno disposte a perimetro della spianata, in modo da lasciare libero lo spazio centrale destinato al Parco Pubblico;

(iv) le volumetrie residenziali saranno disposte a perimetro del Parco Pubblico;

(v) le volumetrie per funzioni direzionali e produttive saranno disposte tra la viabilità e le volumetrie residenziali;

(vi) le volumetrie a perimetro del Parco Pubblico avranno altimetrie inferiori rispetto a quelle delle volumetrie più esterne;

(vii) a sud dell'insediamento saranno disposti due fabbricati con tipologia a torre, di altezza dominante rispetto a qualsiasi altro edificio, con funzione di portale del cono visivo aperto a sud-ovest;

(viii) l'organizzazione verticale dei singoli sub settori 3, 4, 5,7 sarà costituita da:

a) piastra inferiore di base, organizzata in due/tre livelli interrati e seminterrati, che conterranno principalmente autorimesse pubbliche, private e di servizio. Detti livelli saranno direttamente accessibili dalla viabilità principale a perimetro. Il perimetro esterno della piastra, che gode di areazione ed illuminazione naturale, potrà essere adibito a laboratori, magazzini ed in genere a funzioni produttive che necessitano d'accesso veicolare diretto. Tramite viabilità secondaria, interna alle piastre interrate, si raggiungeranno le autorimesse a servizio delle residenze, poste nella fascia più interna, in corrispondenza dei margini del parco;

b) piastre superiori, costituite da livelli destinati principalmente ad attività produttive e connettivo urbano;

c) volumetrie superiori con tipologia prevalente a torre;

(ix) nella porzione interna dei Sub - settori 3, 5, 7 e 4 sarà realizzato un percorso pedonale pubblico collegato al Parco;

(x) i percorsi pedonali a levante ed a ponente confluiranno, a nord, nello spazio pedonale pubblico antistante l'università;

(xii) gli spazi posti lungo il percorso pedonale pubblico saranno adibiti prevalentemente a connettivo urbano;

(xii) il Sub-settore 2 sarà destinato alla realizzazione della centrale di co-generazione, a servizio dell'insediamento complessivo;

(xiii) i sub-settori 6 e 8 saranno adibiti maggioritariamente a destinazione residenziale;

(xiv) gli spazi di parcheggio, pubblico e privato, a servizio dell'insediamento, saranno preferibilmente realizzati in sottosuolo, od in strutture soprassuolo riservate, al fine di evitare per quanto possibile la presenza all'esterno di autoveicoli. Nel sottosuolo della prima fascia perimetrale del parco si potrà prevedere la realizzazione di autorimesse interrate e delle relative aperture di areazione, se compatibili con il progetto generale del verde;

(xv) la porzione centrale del Parco Pubblico avrà una conformazione ad anfiteatro aperto a sud, con vegetazione bassa. La sezione trasversale est-ovest avrà ai bordi un pendio leggermente rialzato. La sezione nord –sud avrà una leggera pendenza verso sud, sino a raccordarsi al declivio naturale che si affaccia sul mare;

(xvi) la porzione centrale del Parco Pubblico sarà caratterizzata dalla presenza di percorsi d'acqua con valenza paesaggistica, integrati al sistema di regimentazione delle acque e con funzione di supporto al sistema di irrigazione del verde;

(xvii) la porzione di parco che interessa le pendici di Monte Guano ed il rilievo di Coronata avrà carattere prevalentemente naturalistico, con sistemazioni del suolo atte a migliorare le condizioni di fruizione per il tempo libero;

(xviii) un sistema di percorsi pedonali e/o ciclabili realizzerà condizioni di accessibilità al Parco dall'esterno, integrandosi con i percorsi pedonali previsti all'interno delle parti edificate dell'insediamento;

(xix) nella fascia perimetrale del Parco Publico saranno realizzabili strutture aeree destinate a sistemi innovativi di trasporto pubblico ed ad strutture per il connettivo urbano.

4. Il Soggetto Attuatore, qualora intenda proporre progetti unitari e/o edilizi definitivi che si discostano dalle indicazioni d'indirizzo ed orientamento stabiliti dalle Norme, dovrà sottoporre al Comune elaborati grafici e descrittivi aggiornati comprendenti l'intero Settore 1, che consentano di apprezzare la qualità del nuovo assetto compositivo risultante. Su tali elaborati grafici dovrà acquisirsi, preventivamente, il parere del Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma.

Articolo 8 – Prestazioni obbligatorie e parcheggi pertinenziali

1. Il S.A.U., in conformità all'art. 8 , comma 2, delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL, determina:

(i) il conseguimento degli obiettivi perseguiti dalle indicazioni e dalla disciplina del PTC IP ACL per il comprensorio di Erzelli, con particolare riferimento al recupero paesaggistico ambientale del sito, nonché alla sua destinazione a Parco Scientifico Tecnologico;

(ii) le connessioni funzionali con il tessuto edilizio e le infrastrutture circostanti, prevedendo la riorganizzazione ed il potenziamento delle reti infrastrutturali e di collegamento con le principali infrastrutture esistenti, allo scopo di assicurare il collegamento del nuovo insediamento ai quartieri circostanti;

(iii) le prestazioni obbligatorie, in termini di spazi pubblici o ad uso pubblico, a carico del Soggetto Attuatore, di cui all'art. 22 delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL.

2. Gli spazi per l'adempimento delle prestazioni obbligatorie di cui al punto (iii) del comma 1 devono essere individuati all'interno del perimetro del S.A.U., fatta eccezione per la viabilità di collegamento.

3. La quantificazione degli spazi minimi per i parcheggi ad uso pubblico e degli spazi urbani pedonali e/o verdi, pubblici e d'uso collettivo, ai sensi dell'art. 22 delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL, nonché gli spazi per i parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41-sexies della legge n. 1150/42, e s.m.i., è definita dalla tabella allegato 2. Tale quantificazione riflette l'esigenza di assicurare il miglioramento della qualità complessiva e la funzionalità dell'insediamento, come prescritto dal PTC IP ACL. Con gli stessi criteri applicati per la redazione della tabella citata, saranno quantificate le dotazioni in termini di parcheggio pubblico e privato, di spazi a verde e spazi pubblici nell'ambito dei progetti unitari e/o definitivi dei singoli sub-settori.

4. I parcheggi pubblico o ad uso pubblico saranno gestiti dal Soggetto Attuatore o da suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In fase di sottoposizione al Comune della progettazione edilizia definitiva, il Soggetto Attuatore potrà proporre le modalità di fruizione dei parcheggi da parte degli utenti, per gli effetti di cui all'art. 5 della L.r. 7 aprile 1995, n. 25.

5. Gli spazi per i parcheggi privati, nella misura di 1 m^2 per ogni 10 m^3 prescritta dall'art. 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i., sono quantificati con i seguenti criteri:

(i) per la funzione residenziale: in base al volume effettivo dei fabbricati;

(ii) per le funzioni non residenziali: in base al volume teorico dei fabbricati, risultante dal prodotto della S.L.U. per l'altezza convenzionale di 3,50 m.

6. Ai fini del dimensionamento dei parcheggi a servizio della nuova facoltà d'ingegneria, considerata la peculiare destinazione, è preso a riferimento, quale numero degli utenti stimati, il valore massimo complessivo dato dalla sommatoria del numero degli studenti iscritti e del corpo docente, moltiplicato per un fattore di contemporaneità, pari al 50 %.

7. E' sempre consentito realizzare parcheggi privati interrati, anche oltre le misure di cui alla tabella inserita nel precedente comma 3.

Articolo 9 - Margini di flessibilità del S.A.U.

1. Le prestazioni obbligatorie di ciascun Sub – settore possono essere individuate, in tutto od in parte, anche in altro Sub - settore, purché con soluzioni funzionalmente appropriate, ferme restando le tipologie e le quantità minime prescritte dalle Norme per l'intero S.A.U..

2. Salvo il rispetto delle Norme e l'assolvimento dell'onere di aggiornamento degli elaborati grafici di cui all'art. 6, i progetti unitari e i progetti edilizi definitivi dei singoli Sub-settori potranno prevedere:

(i) modifiche delle indicazioni planovolumetriche, tipologiche e formali del S.A.U., purché sia dimostrata la qualità delle nuove soluzioni compositive proposte, nei modi di cui al comma 4 del precedente art. 7;

(ii) modifiche alla perimetrazione dei Sub-settori;

(iii) modifiche alla perimetrazione del Parco Pubblico, ferma restando la superficie minima di 70.000 m^2;

(iv) trasferimenti da un Sub – settore all'altro di funzioni, ferme restando le percentuali massime prescritte dalle Indicazioni a livello d'Area d'Intervento per il Settore 1;

(v) modifiche del tracciato planimetrico ed altimetrico delle infrastrutture viarie, ferma restando la congruenza del sistema viabilistico nel suo complesso;

(vi) trasferimento di S.L.U. da un Sub-settore all'altro, fino ad un massimo del 20% della S.L.U. attribuita al Sub-settore da cui la S.L.U. è trasferita, con eccezione della S.L.U. del Sub – settore 1;

(vii) incrementi della S.L.U. di ogni singola funzione AE2, AE3, FU2 e FU 3 rispetto alle quote indicate nella tabella allegato 1, ferma restando la S.L.U. complessiva attribuita al Settore 1. La quota massima di 2.500 m^2 per la destinazione commerciale compresa nella funzione FU3 non può essere aumentata, mentre all'interno di tale quota può essere individuata una media struttura di vendita;

(viii) incrementi del 5% della S.L.U. per la funzione residenza (FU1), ferme restando le quote massime stabilite nelle Indicazioni dell'Area d'Intervento e la S.L.U. complessiva previste per il Settore 1;

(ix) incremento fino a 90.000 m^2 per la funzione SM1, ferma restando la S.L.U. complessiva attribuita al Settore 1.

Articolo 10 - Fasi di attuazione del S.A.U.

1. Gli interventi previsti dal S.A.U. si attuano per fasi successive ed autonome. Ciascuna fase associa alle funzioni di cui alla tabella allegato 1 quote di infrastrutture e servizi, così da assicurare la funzionalità ed organicità dell'intervento proprio di ciascuna fase.

2. Gli interventi di ciascuna fase dovranno essere realizzati contestualmente alle opere di urbanizzazione necessarie per assicurare l'accessibilità e la funzionalità del Sub – settore interessato, nei modi e tempi stabiliti dalla pertinente convenzione attuativa, come individuati al successivo comma 3. Il Comune potrà, su motivata proposta del Soggetto Attuatore, consentire a modifiche delle sotto esposte fasi attuative, a condizione che ogni fase comprenda almeno le opere necessarie ad assicurare la funzionalità degli insediamenti ad essa associati. Le fasi che seguono comprendono anche interventi per i quali esistono iniziative della parte pubblica in attesa di finanziamento.

3. Le fasi di attuazione del S.A.U. sono così articolate:

3.1. <u>I fase - sub-settore 1: nuova facoltà di ingegneria e seguenti opere di urbanizzazione</u>:

3.1.1. nuova viabilità interna all'area di intervento, in prosecuzione della Via Melen, con tracciato a perimetro di levante dell'attuale spianata;

3.1.2. prosecuzione di via dell'Acciaio;

3.1.3. opere di risanamento idrogeologico inerenti il sub-settore 1;

3.1.4. reti impiantistiche inerenti il sub-settore 1;

3.1.5. interramento degli elettrodotti esistenti, nel versante a levante;

3.2. II fase - sub-settore 2 : realizzazione centrale di co-generazione;

3.3. III fase - sub-settore 3 : nucleo di aziende/residenze/connettivo urbano, con le seguenti opere di urbanizzazione:

3.3.1. parcheggi pubblici inerenti il Sub-settore 3;

3.3.2. opere di risanamento idrogeologico inerenti il Sub-settore 3;

3.3.3. percorso pedonale pubblico;

3.3.4. reti impiantistiche inerenti il Sub-settore 3;

3.3.5. nuovo tracciato di connessione alla via Monte Guano e di collegamento diretto al quartiere di Coronata, in prosecuzione della viabilità sub 3.1.1.;

3.3.6. area verde di Monte Guano con relative attrezzature, conservazione/valorizzazione colture esistenti; pista ciclabile;

3.3.7. percorso verde, nel distacco tra l'area universitaria e la rocca del cimitero, di connessione tra l'area verde di Monte Guano e la piazza pubblica antistante l'accesso all'Università;

3.4. IV fase - sub-settore 4, nucleo di aziende/residenze/connettivo urbano, con le seguenti opere di urbanizzazione:

3.4.1. viabilità di accesso al sub-settore 4, in prolungamento della Via Sant'Elia;

3.4.2. parcheggi pubblici inerenti il sub-settore 4;

3.4.3. opere di risanamento idrogeologico inerenti il sub-settore 4;

3.4.4. reti impiantistiche inerenti il sub-settore 4;

3.4.5. interramento degli elettrodotti, nel versante a ponente

3.4.6. asilo nido;

3.5. V fase - sub-settore 5, nucleo di aziende/residenze/connettivo urbano, con le seguenti opere di urbanizzazione:

3.5.1. parcheggi pubblici inerenti il sub-settore 5;

3.5.2. opere di risanamento idrogeologico inerenti il sub-settore 5;

3.5.3. percorso pedonale pubblico;

3.5.4. reti impiantistiche inerenti il sub-settore 5;

3.5.5. palestra;

3.6. VI fase - sub-settore 6, nucleo residenziale a ponente, con le seguenti opere di urbanizzazione:

3.6.1. viabilità di accesso in prosecuzione dal sub-settore 4;

3.6.2. parcheggi pubblici inerenti il sub-settore 6;

3.6.3. opere di risanamento idrogeologico inerenti il sub-settore 6;

3.6.4. reti impiantistiche inerenti il sub-settore 6;

3.7. VII fase - sub-settore 7: nucleo di aziende/residenze/connettivo urbano, con le seguenti opere di urbanizzazione:

3.7.1. parcheggi pubblici inerenti il sub-settore 7;

3.7.2. opere di risanamento idrogeologico inerenti il sub-settore 7;

3.7.3. percorso pedonale pubblico inerente il sub settore 7;

3.7.4. reti impiantistiche relative al sub settore 7;

3.7.5. Parco Pubblico e relative attrezzature;

3.7.6. percorso jogging – percorso vita;

3.8. VIII fase, sub-settore 8: nucleo residenziale a sud, con le seguenti opere di urbanizzazione:

3.8.1. parcheggi pubblici inerenti il sub-settore 8;

3.8.2. opere di risanamento idrogeologico inerenti il sub-settore 8;

3.8.3. reti impiantistiche inerenti il sub-settore 8;

3.8.4. parco sull'Area Forte Erzelli e sulle aree di cornice a sud – ovest, con le relative attrezzature ed il recupero/valorizzazione delle colture esistenti;

3.8.5. attrezzature sportive;

3.8.6. recupero dei reliquati della fortificazione di Forte Erzelli.

4. Il Soggetto Attuatore potrà proporre modifiche alla sequenza delle fasi, oppure attuare più fasi contestualmente. La modifica della sequenza delle fasi, o dei loro contenuti, dovrà essere sottoposta al parere del Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma.

5. Qualora il Soggetto Attuatore si faccia carico, in via sostitutiva rispetto al Comune, della prosecuzione di via dell'Acciaio, le prestazioni urbanizzative di cui sopra saranno rimodulate, d'intesa con il Comune e sentito il Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma.

Articolo 11 – Arredo urbano

1. Gli elementi d'arredo urbano devono essere progettati in modo da assicurare l'unitarietà stilistica di tutti gli insediamenti, in coerenza con le loro caratteristiche tipologiche e funzionali.

Articolo 12 – Disposizione finale

1. Per quanto non previsto dalle Norme e dalle fonti indicate nel comma 4 dell'art. 7, si applicano le disposizioni della convenzione quadro e delle convenzioni accedenti ai singoli permessi di costruire.