COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 06/03/2007

00017/2007 CONFERENZA DEI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA L.U.R. E S.M.I FINALIZZATA ALLA DEFINIZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA DI INTERVENTO N. 1'1 PTC IP ACL - SETTORE 1- RELATIVO ALL'INSEDIAMENTO DEL PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI ERZELLI.
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN RELAZIONE AGLI ATTI PRESENTATI NEL CORSO DELLA CONFERENZA REFERENTE.
APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO.
APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE QUADRO TRA COMUNE DI GENOVA E SOCIETA' HIGH TECH S.P.A. PER L'ATTUAZIONE DELLO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO.
AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL TESTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA TRA REGIONE LIGURIA, COMUNE DI GENOVA E UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI GENOVA.

Presiede: Il Presidente del Consiglio - Guastavino Emanuele

E' presente il Sindaco Giuseppe Pericu

Risultano presenti i Signori Consiglieri:

	NOME E COGNOME		NOME E COGNOME
1	Barbieri Andreina	15	Gronda Gabriele
2	Bernabo' Brea Giovanni	16	Lavagetto Paolo
3	Biggi Mariarosa	17	Lecce Salvatore
4	Biggio Gabriella	18	Lo Grasso Umberto
5	Brignolo Andrea	19	Maggi Franco
6	Cecconi Giuseppe	20	Menini Mario
7	Cosma Salvatore	21	Molfino Fulvio
8	Costa Giuseppe	22	Murolo Giuseppe
9	Dagnino Anna Maria	23	Pasero Ermanno
10	Della Bianca Raffaella	24	Poselli Patrizia
11	Delogu Roberto	25	Striano Paolo

12	Delpino Bruno	26	Vacalebre Vincenzo
13	Fedrazzoni Claudio	27	Viazzi Remo
14	Grillo Guido		

Intervenuti dopo l'appello:

	NOME E COGNOME		NOME E COGNOME
1	Adorno Roberto	11	Nacini Arcadio
2	Basso Claudio	12	Pilu Giovanni
3	Benzi Remo	13	Pizio Nicola
4	Burlando Angela	14	Porcile Italo
5	Casagrande Massimo	15	Pratico Aldo
6	Castellaneta Sergio	16	Pratolongo Emilio
7	Farello Simone	17	Repetto Paolo
8	Franco Massimo	18	Rixi Edoardo
9	Garbarino Roberto	19	Rosso Matteo
10	Morettini Massimiliano	20	Tartarini Laura

Assenti giustificati:

	NOME E COGNOME		NOME E COGNOME
1	Duglio Giovanni	2	Frega Alessandro

E pertanto complessivamente presenti n. 49 componenti del Consiglio.

Assessori:

	NOME E COGNOME		NOME E COGNOME
1	Ghio Alberto	6	Liccardo Luigi
2	Borzani Luca	7	Merella Arcangelo
3	Castellano Anna	8	Morgano Roberta
4	Facco Giovanni	9	Sassano Andrea
5	Guerello Giorgio	10	Veardo Paolo

Partecipa: Il Segretario Generale - Alfredo Gracili

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 122 del 20 dicembre 2006;

(omissis)

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

scientifico tecnologico sulla collina di Erzelli e contestuale autorizzazione alla sottoscrizione da parte del legale rappresentante dell'Amministrazione Comunale del testo del sopraccitato Accordo di Pianificazione;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 in data 25 luglio 2006 sono state elaborate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute in relazione alla variante urbanistica adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 17 gennaio 2006 di rinnovazione dell'Accordo di Pianificazione finalizzato all'adeguamento della strumentazione urbanistica regionale, provinciale e comunale per la realizzazione del Parco scientifico tecnologico;

- che in data 13 ottobre 2006 è stato sottoscritto tra i soggetti istituzionali coinvolti detto Accordo di Pianificazione successivamente depositato a decorrere dal 18 ottobre 2006 a libera visione del pubblico presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Centro Storico - Archivio Cartografico del Comune di Genova;

- che con tale Accordo di Pianificazione, la Regione Liguria, il Comune di Genova e la Provincia di Genova hanno approvato, su istanza della società GENOVA HIGH TECH s.p.a., propostasi quale soggetto promotore per la realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli, varianti alle previsioni, indicazioni e prescrizioni:

a - del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (poi detto in breve PTC IP ACL), relative al Settore 1 dell'Area di Intervento n. 11 del Distretto n. 4 (poi detto anche, in breve, "Settore d'Intervento"), per la realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli, nonché, sempre con riferimento al settore d'intervento:
b - del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale;
c - del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;
d - del Piano Urbanistico Comunale;

- che le predette varianti al PTC IP ACL ed agli altri strumenti di pianificazione sopra citati hanno stabilito che le previsioni, indicazioni e prescrizioni dettate per il Settore d'Intervento, aggiornate con riguardo alla definizione delle destinazioni d'uso, degli obiettivi da perseguirsi e delle prestazioni di urbanizzative, possono attuarsi, in alternativa al Piano Urbanistico Operativo, con uno Schema di Assetto Urbanistico (poi detto in breve "SAU"), da approvarsi con Accordo di Programma;

- che il SAU deve, fra l'altro, ripartire la volumetria prevista dal PTC IP ACL fra le diverse destinazioni d'uso previste per il settore d'intervento; prevedere la realizzazione di un parco pubblico della superficie minima di 70.000 mq circa; indicare e definire le reti infrastrutturali per l'accessibilità al settore d'intervento e, in generale, il complesso delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore deve realizzare a propria cura e spese; comprendere la convenzione urbanistica relativa al Settore d'Intervento;

(omessa la discussione)

A questo punto il Presidente pone in votazione l'emendamento n. 1 proposto dal consigliere Delogu di seguito riportato:

Nel punto 3) del dispositivo dopo la parola "determinazioni" aggiungere: "informando il Consiglio Comunale e la Circoscrizione competente".

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco Pericu, i consiglieri: Adorno, Barbieri, Basso, Bernabò Brea, Biggio, Biggio, Brignolo, Burlando, Casagrande, Castellaneta, Cecconi, Cosma, Costa, Dagnino, Della Bianca, Delogu, Delpino, Farello, Fedrazzoni, Franco, Garbarino, Grillo, Guastavino, Lavagetto, Lecce, Lo Grasso, Maggi, Molfino, Morettini, Murolo, Nacini, Pasero, Pizio, Poselli, Praticò, Pratolongo, Repetto, Rixi, Rosso, Striano, Tartarini, Vacalebre, Viazzi, in numero di 44.

Esito della votazione sull'emendamento fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Franco, Maggi, Viazzi: approvato all'unanimità.

A questo punto il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta con gli allegati parte integrante nei testi di seguito riportati comprensivi dell'emendamento come sopra approvato e delle modifiche proposte dalla Giunta stessa, precisando che le modifiche all'Accordo di Programma, allo Schema di Convenzione Quadro e alle Norme di Attuazione sono indicate negli allegati I - II – III senza essere inseriti, in questa fase, nei documenti ai quali si riferiscono.

Su proposta del Sindaco Giuseppe Pericu, di concerto con l'Assessore all'Urbanistica Bruno Gabrielli e con l'Assessore alle Reti Infrastrutturali Mario Margini;

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 in data 19 luglio 2005, a seguito di istanza presentata da Genova High Tech s.p.a., è stato promosso l'Accordo di Pianificazione per l'adeguamento della strumentazione urbanistica regionale, provinciale e comunale per la realizzazione del Parco scientifico tecnologico di Erzelli a Genova;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 17 gennaio 2006, è stata approvata la valutazione delle osservazioni pervenute in relazione all'Accordo di Pianificazione finalizzato all'adeguamento della strumentazione urbanistica regionale, provinciale e comunale per la realizzazione del Parco

- che, per altro, il Comune di Genova, con deliberazione della Giunta Comunale in data 20/04/2006, n. 434, ha approvato la partecipazione al bando ministeriale per l'accesso ai finanziamenti previsti per la realizzazione di programmi innovativi in ambito urbano, denominati "Contratto di Quartiere II", di cui al DECRETO del MINISTERO delle INFRASTRUTTURE e dei TRASPORTI 8 marzo 2006 – (Completamento del Programma innovativo in ambito urbano - Contratti di quartiere II), formulando proposta per la stipulazione di un contratto di quartiere per l'ambito urbano Sestri – Erzelli – Chiaravagna, con conseguente presentazione di domanda di finanziamento, per l'importo di euro 5.700.000,00, da destinare alla realizzazione della viabilità di collegamento fra via dell'Acciaio e via Melen, giusta progetto preliminare approvato con la deliberazione precitata;

- che GENOVA HIGH TECH s.p.a. (poi detta in breve "GHT" o "Soggetto Attuatore") ha presentato al Comune di Genova, in data 16/10/2006, il progetto del SAU prescritto dalle norme di attuazione del PTC IP ACL, come sopra aggiornate, a firma dello Studio di Architettura ed Ingegneria Arch. Giorgio Gnudi e Ing. Maurizio Gnudi, dello Studio Mario Bellini e Associati, del Prof. Franco Corsico, di EUROMILANO s.p.a. e di AURORA COSTRUZIONI s.p.a.;

Premesso inoltre:

- che il progetto di SAU suddivide il settore d'intervento in undici sub settori, e ne demanda la definizione e l'attuazione a progetti unitari e/o progetti edilizi definitivi, estesi ad uno, o più, sub – settori attribuendo agli stessi le seguenti funzioni fondamentali:

a. sub settore 1 - nuova sede della Facoltà di Ingegneria;
b. sub settore 2 - centrale di cogenerazione e funzioni compatibili;
c. sub settore 3 - aziende, residenze e connettivo urbano;
d. sub settore 4 - aziende, residenze e connettivo urbano;
e. sub settore 5 - aziende, residenze e connettivo urbano;
f. sub settore 6 - residenze e connettivo urbano;
g. sub settore 7 - residenze e connettivo urbano;
h. sub settore 8 - residenze e connettivo urbano;
i sub settore 9 - parco pubblico;
l sub settore 10 – aziende;
m sub settore 11 – mantenimento;

- che, in particolare, il progetto di S.A.U. articolato nei sopraccitati settori, persegue un obiettivo di rilevanza strategica sotto il profilo generale il cui risultato ruota attorno a tre fattori principali (tecnologia, talento e tolleranza) meglio esplicitati nella relazione tecnica allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

- che la presenza dell'Università di Genova, col suo livello di eccellenza, detiene le peculiarità per svolgere i ruoli tipici dei luoghi creativi, calamitando le migliori competenze nel rinnovato contesto e caratterizza e valorizza, come nel resto del mondo, i parchi scientifici e tecnologici, rendendo la città di Genova competitiva e appetibile a livello internazionale;

- che la presenza delle Aziende, le quali operano con l'obiettivo di attrarre le migliori potenzialità e mobilitando nuove risorse volte a prospettare sempre nuovi scenari scientifici e tecnologici, interessa due distinte aree a margine dell'intero complesso confinanti e in continuità con il lato sud dell'Università, quasi a formare due prolungamenti dell'Istituto stesso;

- che la collocazione delle residenze all'interno del Parco Tecnologico di Genova Erzelli caratterizza fortemente il duplice rapporto con la grande area verde, vero cuore e collegamento vitale dell'intero progetto, e con l'affaccio verso il mare e l'intero panorama di Sestri Ponente;

- che l'edificato residenziale, sviluppandosi lungo il perimetro interno all'area delle aziende e a confine con il cuore del parco, permette agli alloggi di affacciarsi da un lato direttamente sull'area verde e dall'altro su un percorso interno pedonale, spina dorsale dell'intero complesso, in cui sono concentrati gli spazi connettivi con negozi, attività culturali e ludiche e gli accessi agli edifici residenziali e alle aziende. Qui si riversa tutto il movimento della vita del nuovo quartiere favorendo la comunicazione e soprattutto mantenendo la vivacità del luogo in tutte le ore della giornata;

- che l'inserimento delle residenze nel cuore verde consente una perfetta permeabilità visiva in qualunque punto tra l'interno dei percorsi del parco, mantenendo sempre accogliente e vivibile come borgo il nuovo insediamento. La disposizione delle case s'interrompe solo in corrispondenza del grande cono ottico che diventa un'enorme finestra affacciata sul mare, disegnata da due torri che rappresentano il simbolo dell'apertura e della relazione del Parco Tecnologico con il contesto.

- che l'uso a connettivo urbano svolge, all'interno del parco tecnologico, una funzione chiave per l'equilibrio tra le differenti destinazioni primarie dell'area prefigurando una distribuzione diffusa lungo l'interno dell'agglomerato, alla base degli edifici, al fine di favorire una circolazione pubblica volta a garantire uno spontaneo controllo sociale del parco stesso e delle aree dedicate alle aziende;

Considerato :

- che la Civica Amministrazione ritiene prioritario e strategico sviluppare il Grande Parco lungo tutto il crinale che riconnette il sistema verde di Monte Guano con quello di pendice del colle Erzelli, mediante l'attivazione di un percorso di circa 1300 metri, che si distende lungo il crinale fra le vestigia del

Forte di Monte Guano e del Forte di Erzelli, completato dal verde di cornice delle pendici della collina;

- che detto parco è articolato in tre ambienti naturali posti in sequenza, differenziati per morfologia originaria ed utilizzo consentendo di articolare un paesaggio naturale e artificiale rispettivamente composto: dalle pendici di Monte Guano attorno all'omonimo Forte; dal Parco centrale modellato sulla parte piana attuale, aperto verso il mare e il golfo di Sestri; dalle prime balze degradanti verso il mare intorno al Forte Erzelli. Il previsto percorso dell'acqua connette le diverse "stanze" del sistema parco e ricrea un sistema idrico controllato che si lega ai rivi di pendice;

- che ciascuna parte del Grande Parco avrà un trattamento particolare ed appropriato rispetto alle caratteristiche originarie e la sua sistemazione potrà procedere contestualmente alla realizzazione degli insediamenti;

Considerato inoltre:

- che la progettazione definitiva dell'insediamento, così come articolato e disciplinato nelle Norma di Attuazione del S.A.U., dovrà essere sviluppata secondo gli indirizzi individuati con le linee guida che si intendono interamente richiamate e vincolanti;

- la viabilità principale interna sarà realizzata a perimetro delle aree di nuova edificazione;

- 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;

- 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;

- le volumetrie residenziali saranno disposte a perimetro del Parco Pubblico;

- le volumetrie per funzioni direzionali e produttive saranno disposte tra la viabilità e le volumetrie residenziali;

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

- che il S.A.U. proposto prevede la realizzazione delle seguenti principali opere pubbliche o di interesse generale:

a. parco pubblico della dimensione minima di 70.000 metri quadrati;

b. viabilità pubblica carrabile, con i correlativi impianti di raccolta e smaltimento delle acque reflue bianche e nere e di pubblica illuminazione;
c. parcheggi pubblici;
d. viabilità pedonale;
e. interventi di risanamento e consolidamento idrogeologico del settore d'intervento;
f. interramento degli elettrodotti esistenti nel settore d'intervento;
g. percorso pedonale pubblico;

Rilevato:

- che la Conferenza dei rappresentanti delle Amministrazioni Pubbliche, degli Enti e degli altri soggetti competenti, è finalizzata all'acquisizione di intese, nulla osta o assensi comunque denominati per l'esame e l'approvazione del progetto;

- che, a riguardo, il Comune di Genova è tenuto ad esprimere i pareri di civica competenza ai sensi dell'articolo 14 della legge 241/90 e sono pertanto pervenuti presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Centro Storico i seguenti pareri di competenza, allegati al presente provvedimento che si intendono ivi integralmente richiamati e contraddistinti da rispettivo numero di protocollo di seguito singolarmente indicato:

a) con allegata nota prot. n. 865839 in data 6.12.2006 l'Ufficio Geologico dopo approfondita istruttoria cui si fa esplicito rinvio, ha concluso il proprio parere esprimendo che "nulla osta per quanto di competenza all'iter approvativo del S.A.U. a condizione che una volta sviluppata e definita la scelta progettuale tra le varie esemplificazioni proposte, nelle successive fasi attuative dello strumento urbanistico la progettazione sia corredata da uno studio geologico di dettaglio sulla base di quanto indicato nella relazione geologica del SAU, che esamini ciascuna tipologia di intervento e/o ambito omogeneo, i singoli aspetti geologici inerenti la stabilità delle opere e dei versanti, la regimazione delle acque e le impermeabilizzazioni, la caratterizzazione geotecnica e geometrica del suolo e sottosuolo, la classificazione sismica dei terreni e delle rocce, sulla base di indagini geognostiche di dettaglio da programmarsi ed effettuarsi con le modalità previste dalle norme geologiche di attuazione del PUC ai fini delle successive fasi dell'iter autorizzativi urbanistico edilizio";

b) con allegata nota prot. n. 866251 in data 6.12.2006 l'U.O. Piano Urbano Mobilità e Trasporti – Area Pianificazione ha stabilito che, per quanto concerne i nuovi tronchi stradali e relative intersezioni, adeguamento, modifica strade esistenti, il progetto dovrà essere inviato al Settore Infrastrutture Territoriale competente per l'ottenimento di eventuali deroghe e per l'approvazione di rito; per gli altri aspetti che nella presente fase non sono suscettibili di approfondimento si rinvia all'esame in sede di progetto a scala edilizia."

c) con allegata nota del mese di dicembre 2006 Relazione Illustrativa del Settore Pianificazione Urbanistica e Centro Storico le cui conclusioni in merito alla conformità della proposta progettuale con la strumentazione urbanistica vigente si richiamano integralmente;

Rilevato ancora:

- che in data 4.12.2006 GHT S.p.A. ha presentato al Settore Ambiente e Igiene (prot. 862752) la relazione di screening ambientale relativamente alle proposte di variazione di zonizzazione acustica e valutazione di clima ed impatto acustico;

- che l'area attualmente è classificata prevalentemente in classe VI;

- che tale classificazione era congruente alle attività produttive svolte nel comparto;

- che la nuova destinazione d'uso del territorio invece rientra, secondo la proposta presentata, in tipologie classificabili prevalentemente in classe III (area di tipo misto);

- che tuttavia tale classificazione dovrà essere attentamente verificata con ulteriori rilievi strumentali all'atto della presentazione dei progetti edilizi ed in considerazione del fatto che le attività in oggi operanti dovranno essere dismesse; fatto che potrebbe comportare una più articolata classificazione delle aree in esame, anche in relazione alla loro grande estensione;

- che prima della seduta deliberante il Settore Ambiente e Igiene produrrà comunque circostanziato parere in merito;

Rilevato inoltre che sono pervenute, tra i pareri degli Enti esterni:

d) con allegata nota prot. n. 13719 in data 9.11.2006 ARPAL ha evidenziato gli indirizzi tecnici di cui i progettisti del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli dovranno tenere in debito conto al fine di realizzare un'opera conforme ai dettami della vigente normativa che disciplina la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici. Detti indirizzi tecnici, aventi carattere assolutamente generale e generico, potranno essere dettagliati previa consultazione della documentazione progettuale;

e) con allegata nota prot. n. 14475 in data 23.11.2006 ARPAL ha comunicato di aver valutato inerenti tavole relative allo stato di fatto e alla zonizzazioni delle funzioni, rilevando l'inevitabile intersezione di tratti della attuali linee elettriche aeree con aree destinate all'insediamento dei fabbricati universitari, aziendali, residenziali e pertanto è necessario dettagliare sia quali tratti delle attuali linee

elettriche rimarranno tale, che l'indicazione del tracciato per i tratti di elettrodotto di previsto interramento;

f) con allegata nota prot. n. RFI-DMA-DIGE.T/A0011/P/2006/0001257 in data 21.11.2006 R.F.I. ha segnalato che la Società stessa prima di esprimere valutazione tecnica di competenza deve preventivamente ricevere copia del progetto di variante, che tenga conto dello spostamento dell'elettrodotto a 132 KV che dalla Stazione Enel di Erzelli arriva alla S.S.E. di R.F.I. di Genova Trasta ;

g) con allegata nota protocollata presso il Settore Urbanistica e Centro Storico con il n. 877335 in data 15.12.2006 la Società Autostrade ha dichiarato che per poter esprimere parere tecnico è necessario integrare la documentazione con degli elaborati specifici degli interventi previsti sulle gallerie delle tratte autostradali interessate, con sezioni rappresentative delle coperture, nonché nelle fasce di rispetto autostradale delle altre tratte svincoli compresi. La società ha altresì fatto presente che , mentre questo per questo tipo di interventi il nostro parere è funzionale alla richiesta di deroga che solo l'Anas può concedere, per interventi che dovessero attraversare superiormente o inferiormente nostri sedimi dovrà essere predisposto previa valutazione tecnica, specifico atto di concessione soggetto sempre ad una approvazione Anas;

h) con allegata nota prot. n. 132267 del 1.12.2006 la Provincia di Genova Area 08 Ambiente ha sottolineato che, in merito a eventuali modifiche alla classificazione acustica comunale che dovessero risultare necessarie a seguito dell'approvazione del progetto del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli, le relative competenze della scrivente Amministrazione si attivano soltanto dopo la trasmissione da parte del Comune della nuova classificazione acustica, debitamente adottata dal Consiglio Comunale, per la successiva approvazione provinciale ai sensi della LR 12/98:

i) che con allegata nota prot. n. 152729/1478 in data 8.11.2006 la Regione Liguria ha comunicato di aver attivato la procedura di screening di cui alla legge regionale n. 38 del 30/12/98 relativa al progetto di S.A.U. in oggetto;

l) che con allegata nota prot. n. 134677 del 6.12.2006 protocollata presso il Comune di Genova con il numero 872818 del 13.12.2006 la Provincia di Genova Area 05 ha dichiarato di non dover procedere ad approvazione di atti, fermo restando che il Comune dovrà fornire , a seguito dell'attuazione delle previsioni urbanistiche concernenti il ridetto Parco Urbano, la relativa planimetria necessaria per l'aggiornamento del Piano territoriale di Coordinamento provinciale;

m) che con allegata nota TMG/0042235/USCITA del 05.12.2006 protocollata presso il Comune di Genova con il n. 869835 del 18.12.2006 la TAV ha rilevato che il promotore non ha tenuto conto che l'area è interessata dal Progetto del Terzo Valico dei Giovi allegando un elaborato grafico dove, sovrapponendo alla tavola di progetto B.1 redatta da GHT, individua le superfici interessate dai relativi interventi infrastrutturali;

che a tale proposito si ritiene che gli interventi infrastrutturali relativi al Progetto del Terzo Valico dei Giovi evidenziati nella citata tavola non compromettono ma anzi concorrono positivamente a migliorare quanto proposto dall'intervento;

n) che con nota prot. n. 137751 del 11.08.2005 la ASL n. 3 ha espresso, già in fase istruttoria al momento dell'illustrazione dell'Accordo di Pianificazione, parere favorevole precisando che:

1. "deve essere garantita una rete idrica atta a fornire le necessarie quantità d'acqua destinata ad uso consumo umano;
2. deve essere garantita una rete fognaria idonea ad allontanare i reflui e deve essere altresì verificata la possibilità del loro regolare smaltimento;
3. per quanto concerne la zona di rispetto cimiteriale, stante la presenza del "Cimitero di Cornigliano" che attualmente in virtù di quanto disposto dalla legge n. 166 del 1/08/02 la stessa si estende entro il raggio di m. 200 dal perimetro di detto impianto cimiteriale;

Ciò premesso si ritiene assentibile in linea generale l'edificazione in zona di rispetto cimiteriale, purchè sia rispettato il limite di inedificabilità di m. 50 dal perimetro dell'impianto cimiteriale.
Resta comunque inteso che questa U.O. Igiene e Sanità Pubblica N-O- si riserva di valutare, così come previsto dalla richiamata normativa e ritenendolo necessario ai fini igienico sanitari, i singoli edifici in fase progettuale, suggerendo sin d'ora per quelli più vicini al cimitero una destinazione d'uso che non preveda una permanenza continuativa di persone";

Rilevato altresì:

- che entro il termine stabilito del 7.12.2006 sono state presentate le seguenti n. 2 osservazioni:

1) con nota protocollata presso il Settore Urbanistica e Centro Storico al n. 866319 in data 24.11.2006, le Signore Luigia Macciò e Maria Adelaide Firpo, nella qualità di proprietarie del fabbricato residenziale situato in Salita Campasso S. Nicola, civico 72, e di terreni circostanti, confinanti con l'area del nuovo Parco Scientifico Tecnologico, hanno chiesto che, nell'ambito del progetto stesso, sia prevista la possibilità di un allacciamento diretto ai servizi di acqua potabile ed al sistema fognario a favore della loro proprietà.

Al riguardo, la Civica Amministrazione ritiene che l' osservazione sia meritevole di accoglimento, perché il nuovo complesso di opere di urbanizzazione previsto dal SAU e che sarà realizzato con i Progetti Unitari ed i progetti edilizi definitivi previsti dalle relative Norme di Attuazione costituirà l'occasione per soddisfare le esigenze rappresentate dalle osservanti. Le modalità di realizzazione dei richiesti allacciamenti alle nuove opere di urbanizzazione, per altro, non potranno che essere definite e concordate nell'ambito della progettazione definitiva degli interventi;

Pinzone Vecchio ↓ RESPINTA ↓ incompatibile ↓ da ricollocare

2) con nota protocollata agli Affari generali del Comune di Genova in data 7.12.2006, il Signor Pinzone Vecchio Antonio ha formulato opposizione, rilevando:

a) che negli atti del procedimento in oggetto non risultano tenute in considerazione le esigenze relative all'attività da lui svolta in area collocata all'interno del Settore n 1;

b) di avere necessità di proseguire nello svolgimento della propria attività nell'area di proprietà;

c) che negli atti del procedimento non risulta nemmeno valutata la possibilità di soluzioni alternative per la rilocalizzazione dell'attività:

c.1.) con l'individuazione di apposita area; e

c.2.) con l'attivazione delle procedure necessarie al rilascio delle autorizzazioni previste.

Al riguardo, la Civica Ammnistrazione controdeduce quanto segue:

- l'attività svolta dall'osservante, consistente nel recupero di pezzi di autovetture dismesse, non è compatibile con la disciplina dettata dal PTC IP ACL per l'Area d'Intervento n. 11, Settore n. 1, e quindi deve essere allontanata dal perimetro del predetto Settore e ricollocata in altro sito compatibile;

- l'individuazione di un'area alternativa, ove ricollocare l'attività di recupero di che trattasi, potrà essere oggetto di una separata procedura, da attivarsi ai sensi delle disposizioni sullo sportello unico per le attività produttive, come previsto per le altre attività insistenti nel Settore n. 1 e da ricollocare;

- compete al Soggetto Attuatore definire ed attuare le modalità più appropriate per acquisire l'area di proprietà dell'osservante, possibilmente in via di accordo bonario, così da favorire l'iniziativa, che compete all'osservante stesso, riguardante l'individuazione e la proposta alla Civica Amministrazione, con la procedura predetta, di una localizzazione alternativa, urbanisticamente compatibile, avuto anche riguardo ai possibili effetti della procedura di cui allo sportello unico per le attività produttive;

- quindi, l'opposizione è respinta nei sensi di cui in motivazione e salva la disponibilità della Civica Amministrazione a considerare localizzazioni alternative dell'attività e correlative proposte progettuali;

Rilevato infine:

- che, a seguito dell'istruttoria svolta dai competenti Servizi del Comune di Genova, sono state formulate valutazioni di merito, comunicate a GHT con nota del settore Pianificazione Urbanistica e Centro Storico protocollo n. 874267 in data 13.12.2006, relative a contenuti della proposta progettuale e convenzionale del Soggetto Attuatore, con conseguente esigenza di apportare modifiche alla documentazione progettuale e normativa, presentata nel seduta della conferenza referente in data 3.11.2006;

Inoltre, si è considerata la necessità:

- di modificare il testo delle norme di attuazione, prevedendo precisazioni intese a conferire maggiore cogenza alle indicazioni progettuali;

- di modificare il testo della convenzione – quadro e di aggiornare i seguenti elaborati grafici, per integrare le prestazioni urbanizzative del Soggetto Attuatore:

- Tavola D1: Zonizzazione delle funzioni planimetria generale sc:1/2000;
- Tavola D4 : Linee guida del progetto urbanistico sc: 1/2000;
- Tavola E1: Planovolumetrico esemplificativo di massima esemplificazione n. 1;
- Tavola E2: Planovolumetrico esemplificativo di massima esemplificazione n. 2;
- Tavola E3: Planovolumetrico esemplificativo di massima esemplificazione n. 3;
- Tavola E4: Planovolumetrico esemplificativo di massima esemplificazione n. 4;

Preso atto che la Commissione Edilizia Integrata, in data 13.12.2006, ha espresso parere favorevole sul SAU;

In particolare, "la CEI, dopo ampia ed approfondita discussione, condivide l'impostazione urbanistica e planovolumetrica dell'insediamento e formula le seguenti osservazioni:

- la dimensione, la complessità e l'importanza dell'intervento sono tali da richiedere un'adeguata attività di controllo e di gestione delle varie opere nel tempo. Si propone pertanto la costituzione di una struttura di controllo destinata alla gestione del progetto che verifichi e consenta anche eventuali adattamenti delle attuali previsioni alle esigenze specifiche degli utilizzatori futuri dell'insediamento.

- la Commissione richiede approfondimenti in merito agli aspetti trasportistici e all'accessibilità veicolare e pedonale all'area; a tale fine dovrà essere allegata al progetto di SAU la specifica documentazione sulla diagnostica dei flussi e le modalità di trasporto previste.

- In considerazione dei rilevanti pesi insediativi di previsione in un'area attualmente molto debolmente infrastrutturata, pesi insediativi peraltro generatori di consistenti spostamenti pendolari a prevalente domanda pubblica di trasporto.

La CEI ritiene indispensabili preventivi approfondimenti di studi trasportistici e di verifiche sull'adeguatezza delle scelte infrastrutturali.

- Particolare attenzione, infine, va posta all'articolazione ed alla programmazione degli interventi anche in rapporto ad eventuali evoluzioni dell'assetto socio economico della città e dei settori produttivi che potrebbero far variare negli anni, anche in maniera incisiva o riduttiva , la domanda degli spazi funzionali per le attività del "Parco scientifico Tecnologico". Analogamente, la Facoltà di Ingegneria dovrà essere strutturata senza rigidezze architettoniche funzionali in modo da adeguarsi flessibilmente a future inevitabili dinamiche dell'Università.

- la CEI prende altresì atto della necessità di alcuni affinamenti agli elaborati grafici e descrittivi come richiesto dagli uffici in sede istruttoria, affinamenti che non comportano modifiche sostanziali al progetto, ma ne precisano coerenza e contenuti";

Preso atto che il Soggetto Attuatore ha depositato la Verifica della compatibilità della viabilità di previsione prevista con il sistema infrastrutturale pubblico di previsione a medio e lungo periodo, la quale dimostra la congruità delle soluzioni proposte;

Considerato in particolare:

- che è di prioritaria importanza la prevista realizzazione di un funzionale raccordo tra il Parco Scientifico e Tecnologico e la viabilità a valle, esistente e di previsione, viabilità che si inserisce nel più ampio contesto del programma per la riqualificazione del Ponente cittadino, approfondito nell'allegata Relazione illustrativa;

- che nei i predetti riguardi, è prevista dal SAU la realizzazione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, della nuova viabilità di collegamento tra Via Siffredi, Via dell'Acciaio e Via Melen, che si sviluppa lungo il versante sud della collina; ↘ VIA S. Eca

- che inoltre, qualora la procedura per la stipulazione del Contratto di Quartiere, avviata ai sensi del D.M. 8 marzo 2006 con deliberazione della Giunta Comunale 20/04/2006 e conseguente istanza, pervenga a buon fine, la Civica Amministrazione disporrà di risorse da destinare al collegamento fra la nuova viabilità a mare e la spianata di Erzelli o, nel caso di esito negativo della predetta procedura, il Soggetto Attuatore provvederà alla realizzazione dell'intero collegamento, fatta salva una eventuale ridefinizione da parte del Comune del tratto a valle in relazione allo sviluppo progettuale della viabilità a mare;

- che sussistono i presupposti e requisiti per dichiarare la pubblica utilità delle opere ed interventi per l'attuazione del S.A.U., ai sensi dell'art. 60 della L.R.

n. 36/97 e dell'art. 12, comma 1, lett. B del D.P.R. n. 327/01, considerata l'eccezionale valenza di interesse pubblico del Nuovo Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli, che si riconnette, per un verso, alla riqualificazione di una vasta area, particolarmente visibile, degradata ed occupata da attività di impatto negativo sull'ambiente ed il paesaggio e per altro verso alla notevolissima opportunità di conferire nuova ed appropriata sede unitaria alla facoltà di ingegneria e di attrarre nuove attività produttive ad alta tecnologia con l'opportunità di creare nuovi posti di lavoro;

Preso atto:

- il progetto di S.A.U., presentato da Genova High Tech s.p.a al Comune di Genova, è composto dei seguenti elaborati, tecnici, grafici, descrittivi e normativi, protocollati presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Centro Storico del Comune di Genova al n. 803693 in data 16 ottobre 2006:

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

STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO Integr. Dic. '06
Allegato :

Nuovo tracciato stradale di collegamento tra Via Siffredi e Spianata Erzelli

Progetto preliminare Integr. Dic. '06

C.4 Planimetria di progetto con raccordi viabilità esistente 1/1000
Sezione tipo 1/50
C.5 Sezioni trasversali tipiche 1/200
C.6 Sezioni trasversali tipiche 1/200
C.7 Profilo longitudinale in asse 1/1000

C.8 Scheda tecnica
C.9a Piano parcellare: Planimetria 1/1000
C.9b Piano parcellare: Elenco Ditte

Preso atto :

- che con l'allegata nota prot. n. 870345/CC in data 11.12.2006 il Consiglio di Circoscrizione Medio Ponente , a seguito della Conferenza di Servizi ex art. 58 della LUR 36/97 e s.m.i. finalizzata alla definizione dell'Accordo di programma per l'approvazione del S.A.U. di cui al presente provvedimento ha chiesto la sospensione del termine per l'espressione del parere di competenza al fine di poter organizzare preventivamente un'incontro con il progettista;

- che con l'allegata nota prot. 879665 in data 18.12.2006 il Consiglio di Circoscrizione VI Medio Ponente ha valutato la documentazione nella seduta pubblica del 15.12.2006 alla presenza di una rappresentanza dei comitati di cittadini dei quartieri collocati sulle pendici degli Erzelli (comitato Via dell'acciaio- comitato Quartiere Boschetto).
- Il progettista è stato invitato a presentare lo stato di avanzamento della progettazione;
- La terza commissione ha infine emesso parere unanimemente favorevole alla proposta,
- Il Consiglio di Circoscrizione delibererà in via definitiva nella seduta convocata per il 21.12.2006;
- Tale deliberazione farà proprie le indicazioni emerse dalla discussione e approvate dalla terza commissione in merito alla destinazione integrale degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di opere infrastrutturali al servizio del nuovo insediamento e di quelli preesistenti;

- In particolare :
1 il quartiere Boschetto (Via Sant'Elia) necessita di acquedotto poiché ad oggi è servito ancora da un impianto "provvisorio" di cantiere;
2. particolare attenzione dovrà essere rivolta alle opere di regimentazione delle acque superficiali completando ed estendendo agli altri rivi gli interventi efficacemente avviati per i rivi Negrone e senza Nome;
3. la rete viaria dei quartieri insistenti sulla collina di Erzelli è particolarmente limitata nell'ampiezza e presenta molteplici criticità è opportuno procedere alla valutazione di fattibilità e alla progettazione di nuove infrastrutture viarie o dell'ampliamento delle esistenti:
3a Collegamento stradale di Via Calda – Campasso di San Nicola con Via Sant'Elia;
3b collegamento stradale di via Calda con via dell'Acciaio;
3c. Ampliamento carreggiata di via Santa Cristina e Passo Ruscarolo;
3d. collegamento stradale di Via dei Sessanta con il casello autostradale.
4. Particolarmente critica nei quartieri in esame è la dotazione di stalli di sosta per le auto; appare opportuno, nelle quadro delle opere di cui al precedente punto 3 e ovunque sia possibile, realizzare aree dedicate.

5. E' presumibile che, considerato l'esito positivo dei lavori della commissione e il gradimento espresso dai comitati degli abitanti, in sede di formale deliberazione, il CdC non apporti modifiche sostanziali al parere più sopra sintetizzato";

- che la Civica Amministrazione, condivide i contenuti della nota sopraccitata, peraltro già inseriti sostanzialmente all'interno degli atti costituenti il S.A.U. ;

Rilevato inoltre:

- che con atto di impegno, sottoscritto in data 19/12/2006 dall'Amministratore Delegato Ing. Piero Mensi, Genova High Tech S.p.A. si è impegnata a sottoscrivere la convenzione quadro, il cui schema è allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, nonché l'accordo di programma, il cui schema è pure allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

- che la predetta convenzione quadro ha per contenuto la disciplina generale degli obblighi, che Genova High Tech s.p.a. deve adempiere per l'attuazione dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore n. 1 dell'Area di Intervento n. 11 del Distretto 4 del PTC IP ACL, in conformità agli indirizzi e criteri stabiliti con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 13 ottobre 2006 di cui alle premesse;

- che la stessa convenzione, inoltre, sottolinea che l'area del Settore n. 1, cui si riferisce il S.A.U., in considerazione della sua estensione, nonché della complessità delle problematiche che la realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico comporta, anche in relazione alla gradualità della liberazione dell'area dalle attività attualmente insediate ed in attesa di ricollocazione, è suddiviso in n. 11 Sub settori, costituenti ambiti da risolvere con progetti unitari;

- che detta convenzione definisce il quadro di riferimento, propedeutico all'attuazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico, disciplinando le modalità attuative per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale, necessari per rendere accessibile e fruibile per la destinazione prevista l'ambito d'intervento;

- che la convenzione, a seguito della individuazione di interventi ritenuti necessari da parte del Consiglio di Circoscrizione, è stata recepita, tra gli impegni a carico dell'operatore, la redazione di studi di fattibilità e i progetti preliminari dei sopraccitati interventi richiamati dettagliatamente all'articolo 6 della convenzione stessa;

- che inoltre figura tra gli impegni a carico dell'operatore, l'onere di predisporre, entro 12 mesi dalla presentazione del primo Progetto Unitario, il progetto preliminare relativo ad un insediamento di edilizia economica popolare

sull'area di proprietà comunale limitrofa a via dell'Acciaio, conformemente a quanto era stato già indicato dal Consiglio Regionale della Liguria, con apposita Risoluzione, nella seduta del 26.09.2006, a titolo di impegno da assumere da parte della Giunta Regionale;

- che la Civica Amministrazione ritiene utile prevedere, rispetto all'impegno da parte dell'operatore di produrre il progetto dell'insediamento di edilizia economica popolare di cui sopra, che una parte di residenze possa configurarsi come edilizia convenzionata, attivando a tal fine le necessarie procedure di variante al PUC;

- che si darà attuazione a quanto previsto dalla convenzione quadro attraverso la stipulazione di specifiche convenzioni attuative, inerenti i singoli Sub settori d'intervento;

- che la Civica Amministrazione ha espresso il proprio assenso sulla procedura e modalità proposta da Genova High Tech s.p.a., condividendo le considerazioni espresse dal Soggetto Attuatore in ordine all'entità della superficie interessata dall'iniziativa, nonché alla complessità delle problematiche che la sua realizzazione comporta, anche in relazione alla gradualità della liberazione dell'area dalle attività attualmente insediate ed in attesa di ricollocazione;

Considerato:

- che la variante al PTC IP ACL approvata con l'Accordo di Pianificazione di cui in premesse ha stabilito che le previsioni del Settore n. 1 possono essere attuate con uno Schema di Assetto Urbanistico da approvarsi mediante Accordo di Programma;

- che lo schema del predetto Accordo di Programma, come sopra allegato al presente provvedimento e che si intende qui integralmente richiamato, definisce gli impegni delle parti stipulanti, da adempiersi successivamente alla sia conclusione, per l'attuazione del SAU;

- che con nota protocollo 169226/1467 del 13.12.2006, allegata al presente provvedimento, gli Uffici del Dipartimento Pianificazione Territoriale Settore Urbanistica regionali, d'intesa con i competenti uffici del Dipartimento Ambiente Settore Via, nel corso dell'istruttoria degli atti del SAU hanno segnalato aspetti di carattere formale e sostanziale, in relazione ai quali il Soggetto Attuatore si è dichiarato disponibile ad assumere ulteriori impegni urbanizzativi, aggiornando il testo delle norme di attuazione e lo schema della convenzione quadro;

Il Collegio di Vigilanza di cui all'articolo 13 dell'Accordo di Programma dovrà altresì farsi carico della verifica degli aspetti di seguito riportati.

Considerata l'entità e la dimensione temporale del progetto, dovrà valutare, volta per volta, l'effettiva adeguatezza del sistema infrastrutturale di

accesso alla spianata, complessivamente considerato, al fine di garantirne la funzionalità in rapporto alle esigenze concrete riscontrabili nelle singoli fasi dello stato di avanzamento del progetto stesso.

L'esito di dette valutazioni sarà, da parte del Collegio di Vigilanza relazionato alla Civica Amministrazione e all'operatore affinchè, sulla base di congrue segnalazioni e raccomdanzioni, siano attivate le necessarie procedure.

La Civica Amministrazione può intervenire sul generale quadro delle fasi di attuazione previste dal progetto, limitando eventualmente il rilascio delle concessioni edilizie dei singoli interventi, qualora si riscontri l'inadeguatezza effettiva delle infrastrutture rispetto al peso dell'insediamento realizzato.

Regione Liguria Del. Giunta n°159 del 16/02/07

Che con nota del 22 febbraio 2007, prot. 28264/228, la Regione Liguria ha trasmesso copia della Delibera di Giunta n. 159 del 16.02.07 finalizzata all'approvazione dello SAU di Erzelli e al relativo Accordo di Programma, atto con il quale la stessa Regione ha richiesto alcune modifiche rispetto alle quali la Civica Amministrazione rileva che gli atti presentati in sede di Conferenza dei Servizi del 3 novembre 2006 sono già stati, in parte, adeguati e, inoltre, al fine di recepire le richieste della Regione ritiene di apportare, ulteriormente, alcune modifiche al testo dell'Accordo di Programma, alle Norme di Attuazione e allo Schema di Convenzione Quadro;

- che a tale proposito, prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, dovrà essere acquisito l'atto di impegno a sottoscrivere il testo modificato dello Schema di Convenzione Quadro;

- che la Civica Amministrazione ritiene di poter condividere la richiesta della Regione di integrare le Norme di attuazione e l'articolato dello Schema di Convenzione e del testo dell'Accordo di Programma al fine di definire l'accollo a carico del soggetto attuatore di una quota di oneri per la realizzazione di edilizia pubblica o sociale, rispetto alla quale la stessa Regione richiede la realizzazione di nuove infrastrutture viarie;

- che a tale proposito la Civica Amministrazione nell'approvare il complesso di interventi infrastrutturali nell'ambito del SAU, da realizzarsi "a scomputo" degli oneri di urbanizzazione, ritiene che la richiesta della Regione possa essere recepita solo dopo verifica urbanistica di competenza comunale che dimostri la rispondenza del sistema infrastrutturale con i nuovi insediamenti di edilizia residenziale fuori dal Settore di Erzelli;

- che in merito alla richiesta di accollo a carico del soggetto attuatore di una quota di oneri per la realizzazione di edilizia pubblica o sociale, la Civica Amministrazione intende perseguire la realizzazione di un insediamento di edilizia pubblica o sociale sulle aree di proprietà comunale in prossimità di Via dell'Acciaio, previa redazione da parte

del Soggetto Attuatore a sua cura e spese degli elaborati progettuali. A tal fine il Comune si riserva di utilizzare, in primo luogo, se disponibili, risorse che derivino dai contributi di costruzione dell'intervento. Per altro, qualora interventi assunti dal Soggetto Attuatore siano finanziati e/o realizzati dal Comune o da soggetti terzi, il Comune avrà facoltà di richiedere al Soggetto Attuatore di considerare nel bilancio complessivo dei propri oneri, anche gli interventi predetti;

Ritenuto:

- che la proposta progettuale conformemente alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti attribuisce al comprensorio di Erzelli il ruolo di Parco Scientifico Tecnologico del Ponente genovese, integrato con strutture per il tempo libero e di intrattenimento, e conferisce in tal senso all'area un importanza strategica per la città;

- che appare, pertanto, opportuno nelle fasi ulteriori di elaborazione, economiche e progettuali, che il privato provveda a dare attuazione a tali indirizzi, considerati di primaria rilevanza dalla Civica Amministrazione;

Vista la L.R. n. 36/97 e s.m.i.;
Vista la legge n. 15/2005;
Vista la legge n. 166/2002;
Vista la disciplina urbanistica e le norme di attuazione del PTC IP ACL e del PUC di Genova;
Visto il testo dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 13.10.2006;
Visto lo schema di convenzione quadro:
Visto lo schema di Accordo di Programma;
Visti gli allegati tutti di cui alle premesse della presente deliberazione;

- Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito o riduzione d'entrate a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, I comma, D.Lgs. n. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ex art. 153, V comma, D.Lgs. n. 267/2000;

- Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, espresso dal Responsabile del Settore competente, nonchè il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

1) di approvare il progetto dello Schema di Assetto Urbanistico per il Settore n. 1 dell'Area di Intervento n. 11 del PTC IP ACL relativo alla realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli, nonché gli allegati schemi dell'Accordo di Programma e della Convenzione Quadro con i quali sono fissati gli obblighi e gli impegni assunti dal privato;

2) di controdedurre alle osservazioni presentate come indicato in premessa;

3) di assentire, previa integrazione del testo dell'articolo 13 dell'Accordo di Programma nella sua stesura definitiva, alla sottoscrizione del testo dell'Accordo di Programma tra Regione Liguria, Comune di Genova, Università degli Studi di Genova e Genova High Tech s.p.a., per l'approvazione dello Schema di Assetto Urbanistico e di dare mandato al Sindaco o a suo delegato a sottoscrivere l'Accordo di Programma nel testo allegato al presente provvedimento, con delega ad apportare a tale testo, nonché alle Norme di Attuazione e allo Schema di Convenzione, le eventuali correzioni e/o integrazioni derivanti dalle fasi conclusive, se e in quanto le stesse non alterino in modo significativo le presenti determinazioni, informando il Consiglio Comunale e la Circoscrizione competente;

4) di autorizzare la sottoscrizione, successivamente alla conclusione dell'Accordo di Programma, della Convenzione Quadro con Genova High Tech S.p.A.;

5) di assentire alla dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste dal SAU per il Settore n. 1 dell'Area di Intervento n. 11 del PTC IP ACL;

6) di autorizzare, conformemente a quanto previsto dall'articolo 28 della legge n. 166 del 1 agosto 2002, previo parere favorevole espresso con nota 137751 in data 11.08.2005 dalla competente ASL, l'edificazione, in zona di rispetto cimiteriale, purchè sia rispettato il limite di inedificabilità di mt. 50 dal perimetro dell'impianto cimiteriale, per la costruzione delle nuove edificazioni previste dallo Schema di Assetto Urbanistico di cui al presente provvedimento;

7) di delegare il Settore Pianificazione Urbanistica e Centro Storico per quanto concerne gli adempimenti conseguenti alla stipulazione dell'Accordo di Programma;

8) di dare mandato al settore Ambiente e Igiene di curare gli adempimenti concernenti la variazione della zonizzazione acustica in relazione all'effettiva utilizzazione del territorio secondo diverse funzioni;

9) di demandare a successivo provvedimento dirigenziale la ripartizione dell'incentivo per la progettazione previsto dall'art. 18 della Legge 109/94;

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco Pericu, i consiglieri: Bernabò Brea, Murolo, Praticò, Adorno, Barbieri, Basso, Biggi, Biggio, Burlando, Casagrande, Cecconi, Cosma, Dagnino, Della Bianca, Delogu, Delpino, Farello, Fedrazzoni, Franco, Garbarino, Grillo, Guastavino, Lavagetto, Lecce, Lo Grasso, Maggi, Molfino, Morettini, Pasero, Pizio, Porcile, Rosso, Striano, Vacalebre, Viazzi, Brignolo, Castellaneta, Nacini, Poselli, Pratolongo, Repetto, Rixi, Tartarini, Benzi, in numero di 45.

La votazione, fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Franco, Maggi, Viazzi, dà il seguente risultato:

Presenti in aula	n.	45	consiglieri
Votanti	n.	36	"
Voti favorevoli	n.	33	"
Voti contrari	n.	3	(A.N.)
Astenuti	n.	9	(VERDI: Brignolo; LIGURIA NUOVA: Benzi, Castellaneta, Pratolongo; P.R.C.: Nacini, Poselli, Tartarini; U.D.C.: Repetto; L.N.L.P.: Rixi)

Il Presidente

Il Segretario Generale

La presente deliberazione viene posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni a far data dal 8 MAR. 2007 ai sensi dell'art. 124 - comma 1- del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

I

Modiche relative al testo dell'Accordo di Programma per l'approvazione dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore 1 dell'area di intervento n.11 (parco scientifico tecnologico ad Erzelli) del Distretto n. 4 del P.T.C. per gli insediamenti produttivi.

L'art.3 – Approvazione del SAU- deve essere integrato con il seguente punto:

- **Il progetto Unitario del Parco e il Progetto Unitario della edificazione residenziale devono essere sottoposti anche ad approvazione regionale, costituendo integrazione del SAU negli esiti tipologici e prestazioanali;**

Il punto iii dell'art.7- Comune di Genova – va modificato nel seguente modo:

a migliorare la via Sant'Elia e a perseguire la realizzazione di un insediamento di edilizia pubblica o sociale sulle aree di proprietà comunale in prossimità di Via dell'Acciaio, previa redazione da parte del Soggetto Attuatore a sua cura e spese degli elaborati previsti dal precedente articolo 4. A tal fine il Comune si riserva di utilizzare, in primo luogo, se disponibili, risorse che derivino dai contributi di costruzione dell'intervento. Per altro, qualora interventi assunti dal Soggetto Attuatore siano finanziati e/o realizzati dal Comune o da soggetti terzi, il Comune avrà facoltà di richiedere al Soggetto Attuatore di considerare nel bilancio complessivo dei propri oneri, anche gli interventi predetti;

II

Modiche relative al testo dello Schema di Convenzione Quadro per l'attuazione dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore 1 dell'area di intervento n.11 (parco scientifico tecnologico ad Erzelli) del Distretto n. 4 del P.T.C. per gli insediamenti produttivi.

Il punto 2 dell'art. 8 (Obblighi del Soggetto attuatore) dello Schema di Convenzione Quadro deve essere così modificato:

- **Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla progettazione del Progetto Unitario del Parco e delle Residenze ed alla loro presentazione prima o contestualmente alla approvazione del progetto unitario o edilizio del primo sub- settore di intervento e comunque prima dell'inizio dei relativi lavori.** Il Soggetto Attuatore dovrà altresì provvedere, alla progettazione definitiva ed esecutiva, completa di computo metrico estimativo, di tutte le opere di urbanizzazione previste nelle fasi di attuazione indicate nelle norme del S.A.U., e a presentarle al civico Servizio competente prima del rilascio del primo permesso di costruire. Detta progettazione dovrà essere ritenuta idonea dai competenti civici Servizi e dagli Enti ed Aziende erogatori di servizi ed essere comunque conforme alle disposizioni vigenti in materia.

III

Modiche relative al testo delle Norme di Attuazione dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore 1 dell'area di intervento n.11 (parco scientifico tecnologico ad Erzelli) del Distretto n. 4 del P.T.C. per gli insediamenti produttivi.

Il punto 3 dell'art. 6 (Destinazioni d'uso dei Sub Settori) deve essere così modificato:

- In ogni sub – settore sono altresì ammesse, nel rispetto della S.L.U. massima prevista dal SAU e in proporzione minoritaria, le funzioni compatibili rispetto alle funzioni caratterizzanti del Settore, come definite dall'art. 16 delle Norma di Attuazione del PTC IP ACL, fatta eccezione per la funzione AE5. **La porzione centrale del Parco Pubblico, da realizzarsi sulla spianata di Erzelli, non potrà ospitare funzioni diverse da quelle corrispondenti al Tempo Libero e Sport (SM2).**

Il punto vi dell'art. 7 delle Norme di Attuazione va eliminato.

COMUNE DI GENOVA
Conferenza di Servizi - Accordo di Programma
Decreto Legislativo 267/2000
19 DIC. 2006
~~INTEGRAZIONI~~

ACCORDO DI PROGRAMMA
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Settore n° 1
AREA DI INTERVENTO N° 11
PIANO TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
AREA CENTRALE LIGURE

"Progetto Leonardo"
Parco scientifico - tecnologico di Erzelli

ELENCO ELABORATI – DIC. 2006

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	
	STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO	
	Allegato :	
	Nuovo tracciato stradale di collegamento tra Via Siffredi e Spianata Erzelli	
	Progetto preliminare	
C.4	Planimetria di progetto con raccordi viabilità esistente	1/1000
	Sezione tipo	1/50
C.5	Sezioni trasversali tipiche	1/200
C.6	Sezioni trasversali tipiche	1/200
C.7	Profilo longitudinale in asse	1/1000
C.8	Scheda tecnica	
C.9a	Piano parcellare: Planimetria	1/1000
C.9b	Piano parcellare: Elenco Ditte	

all. a)

PROVINCIA DI GENOVA

Area 05 – Urbanistica e Pianificazione Generale e di Settore
Servizio Pianificazione generale e di settore

Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 57 della Legge Urbanistica Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i. tra la Regione Liguria, la Provincia di Genova ed il Comune di Genova, in qualità di soggetto promotore, per l'adeguamento della strumentazione territoriale urbanistica regionale, provinciale e comunale, ai fini della realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli.
Rinnovazione dell'assenso della Provincia alla formazione dell'Accordo, già espresso con D.C.P. n. 32 del 20 luglio 2005 ed all'approvazione della correlativa Variante al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova.

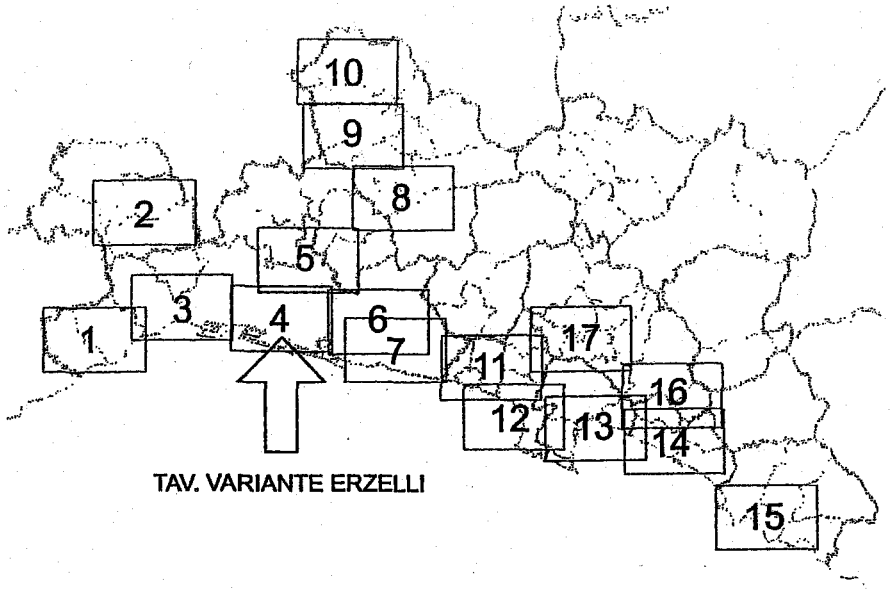
Allegato alla Delibera del Consiglio Provinciale n. 10 **del** 15/03/2006

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova
Approvato con Delibera n. 1 del 22.01.2002
VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

L'art. 11 delle Norme di Attuazione del PTC è integrato con il seguente comma 10 :

10. Il Sistema del Verde, come individuato al comma 3, è integrato con una componente a carattere progettuale, denominata **"verde strutturato di progetto"**, con la quale si recepisce - agli effetti della disciplina del presente art. 11- la previsione del Parco Urbano di Erzelli, da realizzarsi nel Settore 1 dell'Area di intervento n. 11 – Distretto 4 - Sestri Ponente, del Piano Territoriale di Coordinamento dell'Area Centrale e del corrispondente Distretto di Trasformazione Area n. 22 del P.U.C. del Comune di Genova, della superficie compresa tra 70.000 e 100.000 mq.
Le indicazioni del PTC relative alla predetta tipologia di verde di progetto e la relativa perimetrazione, hanno efficacia prescrittiva, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. b) punto 1. delle presenti Norme di Attuazione, ad avvenuta approvazione dei progetti definitivi di intervento, conseguenti alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 58 della L.R. 36/1997, ovvero alla approvazione del PUO, prescritti dalla disciplina del predetto PTC-ACL.
Alla tipologia **"– verde strutturato di progetto"**, come sopra individuata, possono essere ricondotte anche le previsioni di formazione di nuovi parchi urbani, derivanti dalla pianificazione, anche attuativa, dei Comuni, nonché dalle previsioni e dagli interventi di riqualificazione ambientale, mediante la formazione di Accordi di Pianificazione, art. 57, e di Accordi di Programma, art. 58, della L.R. 36/1997, comportati correlative Varianti al PTC."

IL DIRETTORE DI AREA
Arch. Pier Paolo TOMIOLO



TAV. VARIANTE ERZELLI

Quadro d'unione delle tavole in scala 1 : 25.000

PROVINCIA DI GENOVA - AREA 05
Allegato alla Delibera del Consiglio
Provinciale n. 10 del 15/03/2006

Tavola di variante

LEGENDA STATO FINALE

SISTEMA DEL VERDE A LIVELLO PROVINCIALE

Parchi Urbani del PTCP, compresi nei territori urbanizzati

Parchi urbani territoriali previsti nei piani urbanistici comunali
(Genova, Pieve Ligure, Sori, S.Margherita, Chiavari, Cogorno, Sestri Levante)

Aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani (DF)

Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani (DF)

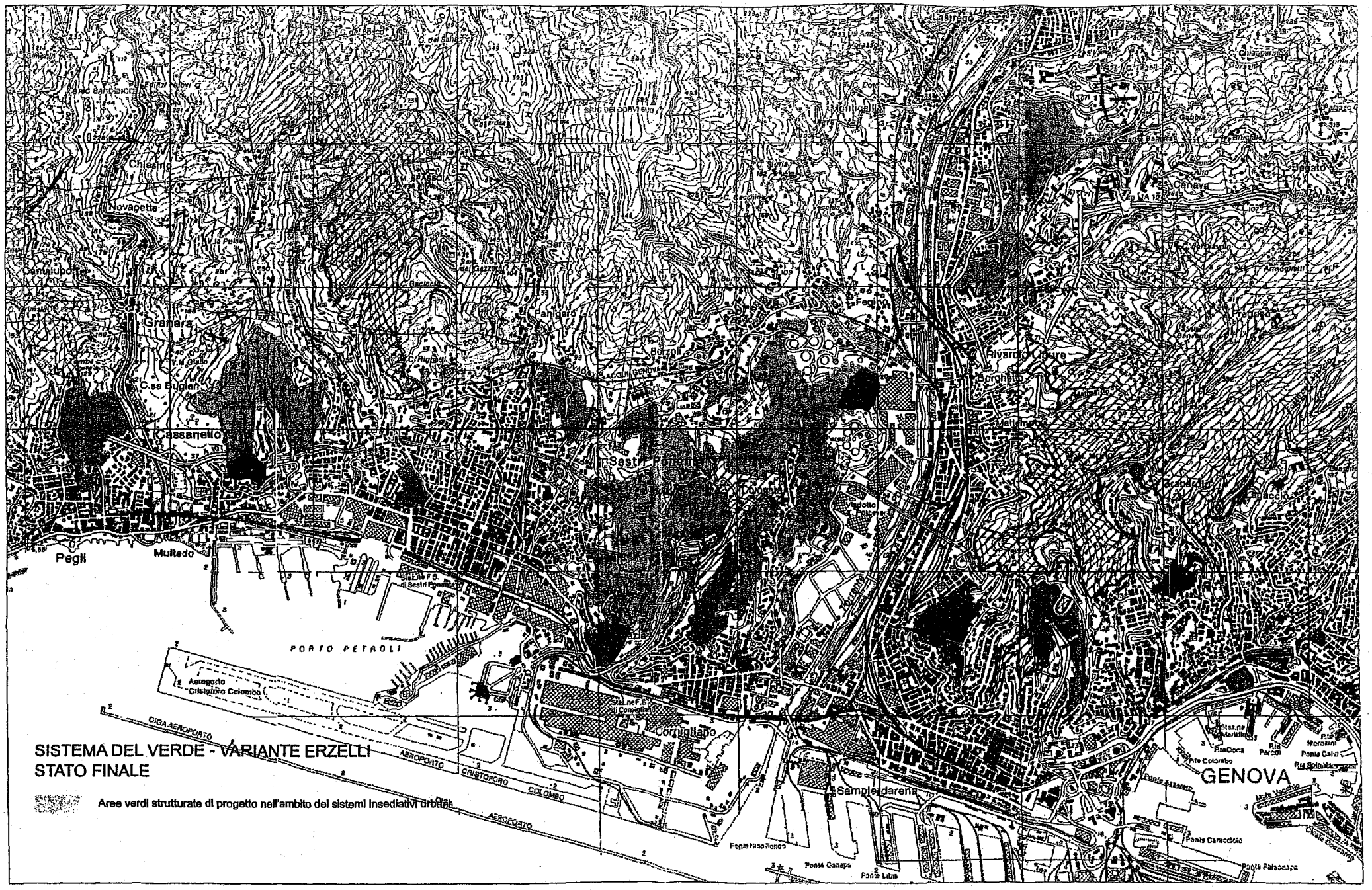
Ambiti fluviali con caratteri naturali nei sistemi insediativi urbani (DF)

Siti di Importanza comunitaria individuati ex D.M. 03.04.2000,
dislocati a ridosso del sistema insediativo urbano costiero :
IT 1331402 Beigua (in parte)
IT 1331501 Praglia (in parte)
IT 1331615 M. Gazzo
IT 133 1606 Torre Quezzi
IT 1331718 M. Fasce
IT 1332603 Parco di Portofino
IT 1332622 Rio Tuia - Montallegro
IT 1332614 Pineta - Lecceta di Chiavari
IT 1332717 foce e medio corso dell'Entella
IT 1333316 Rocche di S. Anna
IT 1333308 Punta Manara
IT 1333307 Punta Baffe-Moneglia)

Aree verdi strutturate di progetto nell'ambito dei sistemi insediativi urbani

IL DIRETTORE DI AREA
Arch. Pier Paolo TOMIOLO

Cartografia di base dai tipi della Regione Liguria - Autorizzazione n. 67 del 19/06/2001



SISTEMA DEL VERDE - VARIANTE ERZELLI
STATO FINALE

Aree verdi strutturate di progetto nell'ambito dei sistemi insediativi urbani

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:

RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI GENOVA
Conferenza di Servizi - Accordo di Programma
Decreto Legislativo 267/2000
19 DIC 2006
INTEGRAZIONI

DATA:	OTT.2006
REV.:	DIC.2006
SCALA:	
TAV. n.:	

ACCORDO DI PROGRAMMA
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Settore n° 1
AREA DI INTERVENTO N° 11
PIANO TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
AREA CENTRALE LIGURE

"Progetto Leonardo"
Parco scientifico-tencologico di Erzelli

RELAZIONE TECNICA

INDICE pag.

1 CARATTERI GENERALI DELL'INSEDIAMENTO 3

1.1 I Parchi Scientifici e tecnologici nel mondo 4

1.2 Analisi delle necessità delle aziende e della facoltà di ingegneria 5

2 CENNI STORICI 7

2.1 Badia di San'Andrea – Villa Raggio 7

2.2 I Forti 13

3 ANALISI DELLO STATO DI FATTO 20

3.1 Utilizzo del territorio allo stato attuale 20

3.2 I vincoli territoriali 20

4 IL SISTEMA NORMATIVO 21

5 PROGETTO URBANISTICO 26

5.1 I Principi direttori del progetto urbano 26

5.2 Linee guida generali 29

5.3 Il Parco 31

5.4 RETI INFRASTRUTTRALI 33

5.4.1 Stato attuale 33
5.4.2 Progetto : accessibilità generale, organizzazione delle reti infrastrutturali e collegamento con le principali infrastrutture esistenti e future 33
5.4.3 Sistema infrastrutturale pubblico di contesto di medio/lungo periodo 35

5.5 PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO DI MASSIMA 37

1 CARATTERI GENERALI DELL'INSEDIAMENTO

Il progetto di Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli risulta molto ambizioso: dare a Genova e all'Italia una opportunità di rientrare con qualche possibilità di successo nella competizione della ricerca scientifica e di migliorare la nostra bilancia tecnologica; l'intervento rappresenta inoltre un tassello fondamentale del piu' ampio programma di riqualificazione del ponente genovese.

Nel panorama mondiale dei PST Erzelli, con i suoi circa 400.000 mq. di superficie lorda di pavimento, sarà uno dei grandi parchi mondiali, anche se non all'altezza dei grandissimi che si stanno progettando in Estremo Oriente.

Con la creazione della nuova facoltà di Ingegneria, che occuperà quasi 90.000 mq., con oltre 200.000 mq di aziende high tech, con un grande parco urbano di complessivi circa 200.000 mq, oltre a funzioni di servizio, di connettivo urbano, ricreative, per la residenza (circa 100.000 mq), per il tempo libero e lo sport, il progetto punta alla realizzazione di un luogo ideale per favorire la creatività, la ricerca, lo sviluppo.

L'esperienza dimostra che la risorsa economica fondamentale nella società attuale è la creatività che si sostanzia nelle invenzioni, e quindi nei prodotti, che nascono dalla conoscenza scientifica.

Tre sono i fattori critici di successo dei PST:

1. L'università, la cui presenza caratterizza i parchi scientifici e non solo tecnologici. L'università di Genova, col suo livello di eccellenza ha le caratteristiche per svolgere efficacemente i tre ruoli tipici dei luoghi creativi, le famose tre T:
   - *tecnologia*, cioè creare centri di ricerca di eccellenza;
   - *talento*, cioè calamitare i migliori talenti;
   - *tolleranza*, cioè apertura alle novità e alle diversità.

2. Aziende e ricercatori "creativi"
   Le aziende dovranno saper attirare i talenti più creativi e dovranno essere aperte al nuovo, a ciò che avviene nel mondo, anche ai segnali deboli, ed essere capaci di creare un clima di lavoro capace di trattenere i migliori.

   I talenti creativi amano i luoghi vivaci, aperti, tolleranti, "bohèmien", con stili di vita sportiva, aperta all'arte, alla musica, a ciò che fa avanguardia.
   In questi ambienti i creativi, con la loro curiosità e con la passione per la sfida e per la possibilità di esprimersi, riescono ad aprire nuove prospettive, sanno mobilitare più risorse, possono aprire nuove vie.

3. L'ambiente fisico, urbano e naturale, deve essere di qualità, ma non necessariamente lussuoso, essere dotato delle attrattive e dei servizi necessari. E quindi, non solo l'università, ma residenze per studenti e per tecnici e ricercatori temporanei, ristoranti, caffè, servizi per viaggi e tempo

libero, sport, arte, parchi – sia attrezzati che liberi -, servizi per venture capital, che possano aiutare i nuovi imprenditori ad iniziare la loro attività.

4. Il disegno urbanistico dovrà essere tale da favorire l'incontro delle diverse conoscenze per consentire alla "cross fertilization" di funzionare al meglio come catalizzatore delle nuove idee. Il merito principale del disegno urbano sarà la quasi forzata "contiguità" tra le diversità presenti sul territorio; residenti, studenti, professori, tecnici, scienziati, ricercatori, fornitori di servizi, "venture capitalists", dovranno trovare un ambiente piacevole in cui sia facile incontrarsi anche per scambiare idee in libertà, facendo una corsa insieme, prendendo il sole, o bevendo un aperitivo in un luogo gradevole.

Nell'arena della competizione mondiale in cui tanti Paesi offrono terreni gratis, permessi di costruzione immediati, orari di lavoro infiniti, formazione gratis, tasse zero e così via, il nostro Paese deve saper competere col metodo democratico e la forza della condivisione che ne deriva.

Deve anche mettere in campo le risorse del nostro DNA, che ha dimostrato, nel corso dei secoli, di avere talento e creatività tali che ad ogni svincolo importante del progresso umano c'è un italiano. Da Archimede a Levi Montalcini, da Galileo a Fermi, da Giotto a Leonardo, da Dante a Montale, da Marconi a Meucci, dai mercanti genovesi e veneziani, ai banchieri genovesi, fiorentini e lombardi.

Genova ha già dimostrato, almeno dal 2004, anno della cultura, la capacità di riprendersi. E con Erzelli potrà essere non solo un esempio ma anche un motore trainante per il resto del nostro Paese.

La società promotrice dell'intervento, Genova High Tech s.p.a., partecipata da un qualificato gruppo imprenditoriale, ha basato l'impostazione del progetto sui seguenti filoni di studio :

- analisi della situazione dei parchi scientifici e tecnologici già esistenti e sparsi nel mondo, con particolare attenzione a quelli più efficienti, ed alle relative tendenze di sviluppo;
- analisi delle necessità delle aziende tecnologiche, genovesi e non;
- analisi delle necessità della Facoltà di Ingegneria di Genova;
- analisi delle necessità di potenziali residenti;
- analisi delle necessità e dei vincoli finanziari e di *budget*.

1.1 I Parchi Scientifici e tecnologici nel mondo

Le evidenze raccolte indicano che, tra i 900 parchi esistenti nel mondo, quasi 300 fanno parte della AISP, associazione internazionale che li raggruppa, con sede a Malaga e succursale a Pechino.

La Spagna ne annovera ben 51 sul proprio territorio e, non a caso, è ora sede della IBM Europa, mentre la Cina ne sta sviluppando più d'uno, con grande velocità

e determinazione, al punto da aver attirato anche la ST Microelectronics, che, dopo i successi avuti con la sede di Catania, ha ora aperto un centro di ricerca a Stenzen, con 600 ricercatori formati gratuitamente dallo Stato Cinese.

I parchi che tendono ad avere maggiore successo nell'innovazione e nella creazione di posti di lavoro sono quelli definiti, appunto, "Scientifici e Tecnologici", in quanto ospitano sia università, sia aziende tecnologiche, cioè, in sintesi, sia ricerca di base, sia ricerca applicata. Ed è proprio questa la vocazione che si intende conferire al futuro parco di Erzelli.

Le principali tendenze che i nuovi parchi dimostrano sono:

1. aumento delle dimensioni. Si considerano grandi quelli con più di 80.000 mq. di superficie lorda di pavimento, ed essi rappresentano poco più del 20% del totale dei parchi associati all'AISP. La possibilità di Erzelli è di superare i 200.000 mq, oltre alla facoltà di Ingegneria (circa 90.000 mq);

2. aumento degli spazi verdi e di attrezzature sportive. Le informazioni ottenute dai ricercatori, che hanno lavorato in parchi moderni ed evoluti, testimoniano il grande aumento della creatività derivante dalla possibilità di lavorare ed abitare in luoghi con molto verde, grande tranquillità, grande facilità di praticare sport in qualunque ora del giorno;

3. aumento della possibilità di abitare nel parco o nelle immediate vicinanze. E ciò al punto che anche i parchi, che sono inseriti in contesti di urbanizzazione gradevoli e con ampie disponibilità di residenze (ad esempio Sophia Antipolis in Costa Azzurra), dopo aver inizialmente escluso la residenza dai propri confini, hanno poi dovuto rivedere le loro decisioni. Sophia Antipolis, ad esempio, ha oggi 3.500 famiglie che vivono al suo interno e prevede ancora ampi spazi disponibili per nuove abitazioni. (3.500 famiglie occupano probabilmente quasi 300.000 mq.!);

4. disponibilità ampie di residenze universitarie, in grado di attirare nuovi studenti oltre a quelli appartenenti al bacino di utenza primario;

5. numerosi paesi hanno compreso la relazione diretta tra parchi scientifici e tecnologici e sviluppo culturale ed economico. Sono pertanto sempre più numerose le offerte di agevolazioni per la creazione di nuovi parchi con costi a carico dei Paesi proponenti in materia di formazione dei ricercatori, di scuole in inglese per i figli dei ricercatori stranieri, di spazi residenziali a basso prezzo ecc.

Tra i paesi che più di recente mostrano nuove offerte citiamo Cina, Corea, Thailandia, Brasile, Taiwan, Malesia, Turchia, capaci di determinare una spietata concorrenza per attirare nuove aziende.

1.2 Analisi delle necessità delle aziende e della facoltà di ingegneria

Le indagini avviate da GHT hanno confermato le esigenze di spazi crescenti, con la particolare accentuazione di due precise richieste:

- da parte delle aziende più grandi, con necessità di più di 4/5000 mq. di superfici, la netta preferenza per edifici dedicati ed esclusivi;
- la garanzia della presenza della facoltà di ingegneria.

Ad oggi si contano piu' di cinquanta aziende che hanno aderito o hanno mostrano interesse a stabilire la propria sede nel nuovo Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli.

L'Ateneo genovese ha confermato il proprio interesse per l'iniziativa del Parco Scientifico e Tecnologico di Erzelli, chiedendo certezze in materia di costi, tempi e partecipazione di aziende tecnologiche.

La presenza della Facoltà di Ingegneria, nonché dei laboratori ed uffici del CNR, diventano quindi l'elemento di base e caratterizzante dell'insediamento, garantendo anche alle aziende private la necessaria ed auspicata *cross fertilization* tra formazione, imprenditoria di alta tecnologia e ricerca, pubblica e privata.

Le esigenze dell'Università e delle aziende ed i loro suggerimenti indirizzano le proposte di organizzazione ed il *layout* dei singoli insediamenti dal punto di vista funzionale: attraverso colloqui, interviste, sedute di lavoro, sono stati delineati i principali elementi dimensionali e le prestazioni funzionali attese.

Per l'università è previsto un complesso articolato sui tre principali dipartimenti, con le attività didattiche ed i laboratori dimensionati e distribuiti in modo da creare un complesso integrato e passibile di ulteriori ampliamenti. Viene inoltre garantita la disponibilità di residenze per studenti e foresterie per favorire la presenza di allievi e studiosi stranieri oltre che italiani.

Le aziende più grandi, saranno collocate in edifici dedicati ed esclusivi che verranno progettati in modo da aderire alle specifiche identità ed alle necessità dimensionali , di organizzazione (rapporto fra attività di laboratorio, di ricerca e direzionale) e di futuri sviluppi.

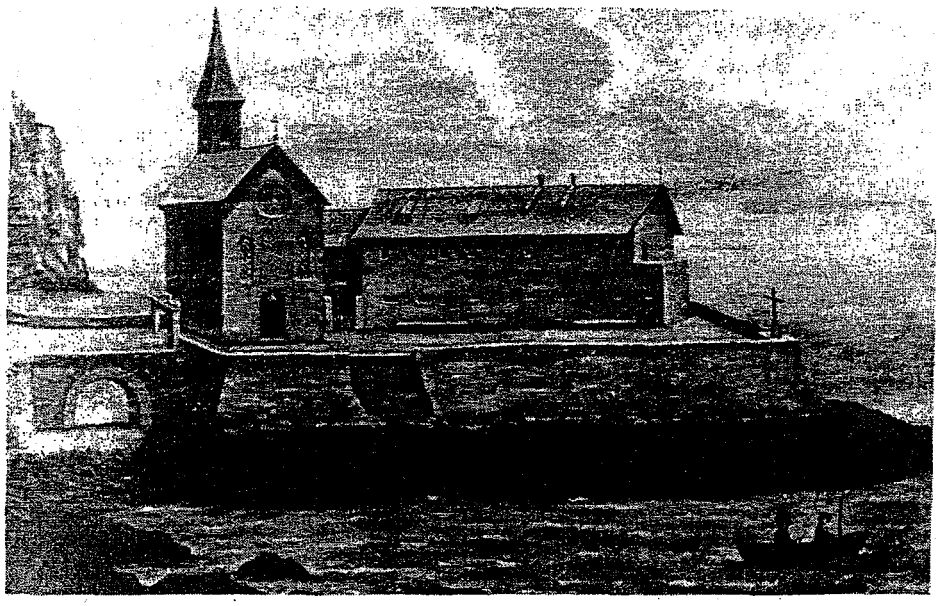
L'organizzazione degli spazi e la distribuzione degli edifici è finalizzata alla creazione di una elevata – quasi forzata – contiguita' tra le diverse professionalita' ed occupazioni degli studenti, dei ricercatori, dei manager, degli abitanti e degli artisti che frequenteranno la casa del giovane artista; infatti l'esperienza dei PST più di successo evidenzia che l'elemento di maggiore impatto sulla creativita' e quindi sulla creazione di nuove idee, di nuovo lavoro, e' la "contiguita' delle diversita'" che favorisce ed innesca il pensiero creativo.

Si prevede quindi un ambiente caratterizzato da un forte mix di attività (formazione, ricerca, produzione, residenze e servizi, casa del giovane artista) in un contesto fortemente qualificato dalla dotazione di eccezionali risorse naturali, il nuovo grande parco, nonchè panoramiche . Gli spazi vengono organizzati ed attrezzati per favorire lo sviluppo di ulteriori iniziative culturali, sportive e ricreative che aumentano il grado di attrattività dell'area e la sua integrazione col territorio.

2 CENNI STORICI

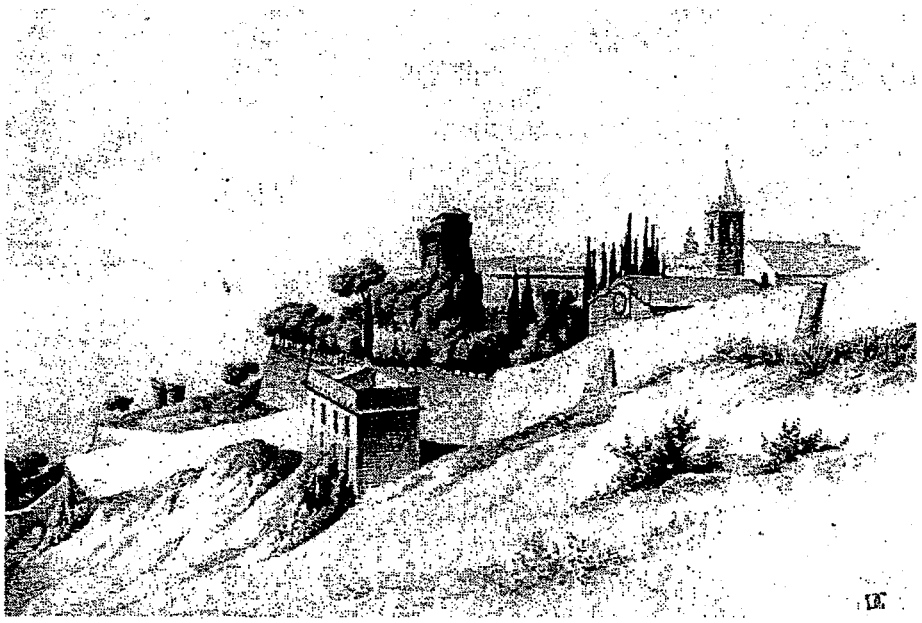
2.1 Badia di San'Andrea – Villa Raggio

Nel medioevo alle falde della collina degli Erzelli si ergeva uno scoglio circondato dal mare su cui era stata edificata una costruzione fortificata che si ipotizza risalisse all'epoca romana. Su questo scoglio, chiamato della *Gabbaia,* fu fondato intorno al VII secolo un complesso monastico chiamato Abbazia di S.Andrea.



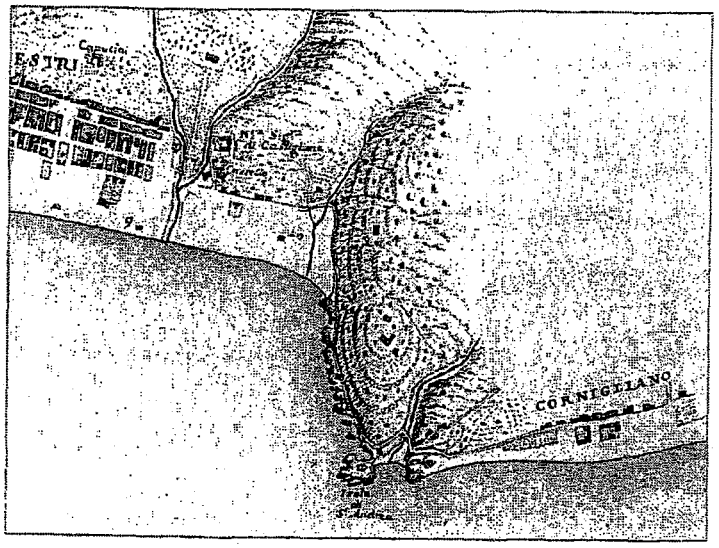
Scoglio di S.Andrea con l'omonima Abbazia in un'antichissima raffigurazione

Nel XII secolo, accresciutosi il numero dei monaci, tale edificio venne abbandonato e il convento fu trasferito dallo scoglio, ormai congiunto alla terra ferma da un istmo sabbioso, verso la collina degli Erzelli, nel territorio detto della "Colombara" dove tutt'ora sorge la Badia.



Veduta dell'Abbazia di S. Andrea di Sestri dalla sommità della collina di Erzelli, verso ponente
litografia di P.D. Cambiaso

Nel XV secolo avvennero nei pressi dell'Abbazia lotte tra Guelfi e ghibellini per il possesso di tale scoglio fortificato.
La Badia passò nel secolo XVI ai Domenicani che ne rimasero proprietari fino al 1797 quando venne requisita dal Governo Provvisorio che sciolse gli ordini religiosi.
Durante l'assedio del 1747 l'abbazia di S. Andrea fu occupata dagli Austriaci e sullo scoglio, dove secoli prima era stato edificato il primo complesso cistercense, venne costruita la fortezza che fungeva quasi esclusivamente da polveriera.

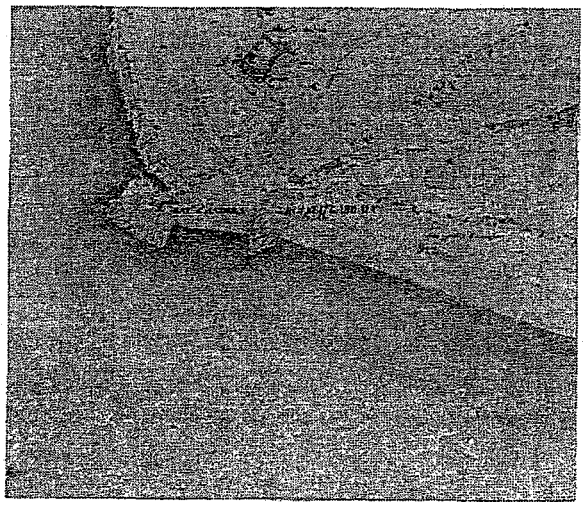


Promontorio di Sant'Andrea nella prima metà '700
Cartografia Matteo Vinzoni

Le cartografie di Matteo Vinzoni tracciano con precisione lo stato degli edifici e la destinazione del territorio circostante in parte ortiva in parte a bosco.
L'edificio fu ceduto dal Governo Provvisorio a Giuseppe Noli i cui eredi nel 1804 lo vendettero al Duca Pietro Vivaldi Pasqua che ne curò una radicale trasformazione secondo lo stile gotico ricostruendo il palazzo e riedificando la cappella pur mantenendo nelle sue forme originarie il vasto parco a bosco che protendeva verso il mare.



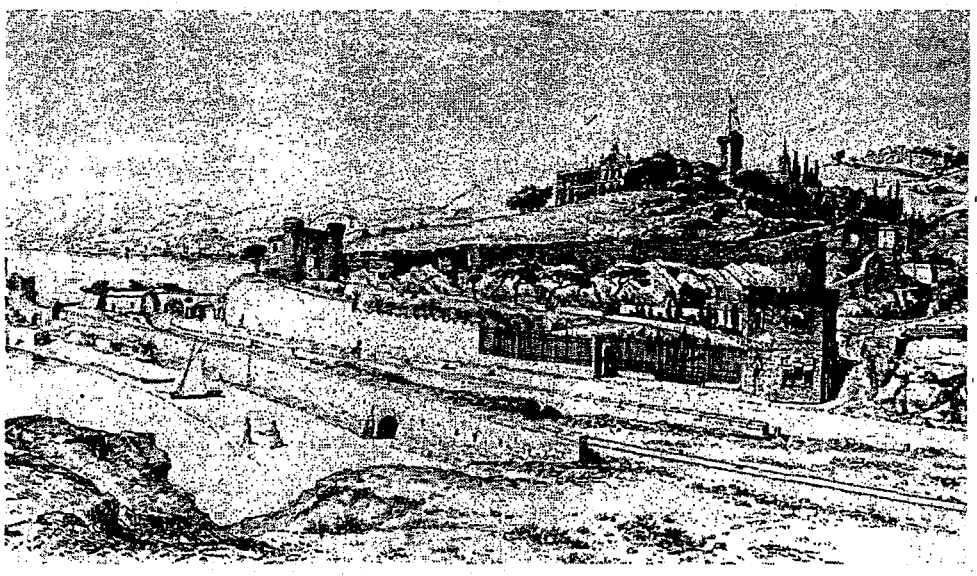
Mappa napoleonica
Repertorio cartografico Comune di Genova



Particolare della "Carta per la Difesa di Genova" - indicazione Batteria di Sant'Andrea e rilievi topografici
Ignazio Porro 1835/38

Nel 1866 la villa fu venduta al cavalier Ludovico Peirano, armatore di Sestri, che su progetto dell'architetto Rovelli effettuò lavori che ne accentuarono le caratteristiche medioevali con la sistemazione di elementi gotici sui muri perimetrali.

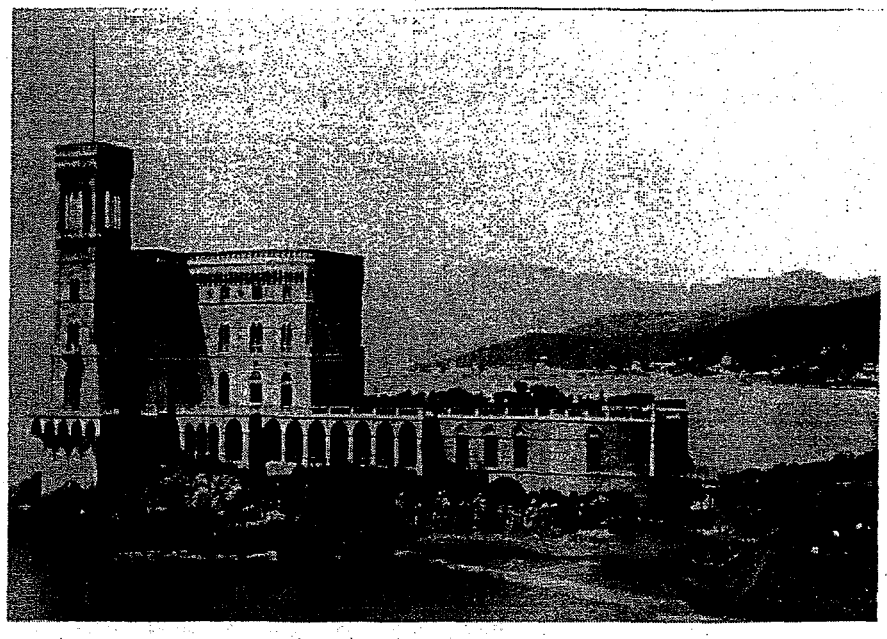
Tale trasformazione e restauro interessò anche il parco fino alla sede della ferrovia litoranea.



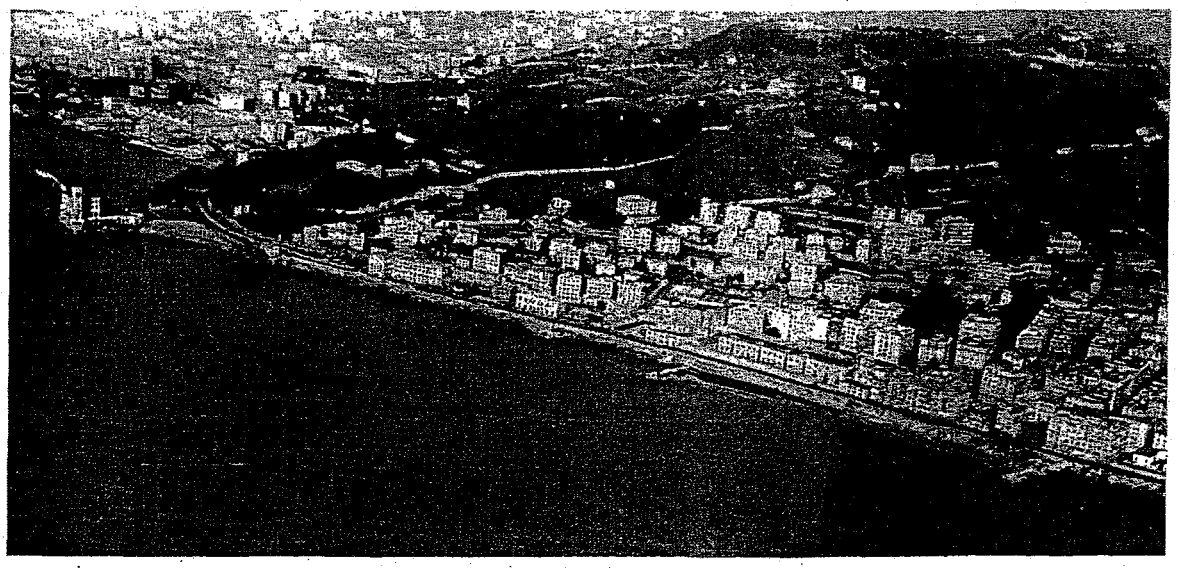
Veduta della collina degli Erzelli con Villa Vivaldi Pasqua e parte dell'isolotto omonimo
Litografia di P. D. Cambiaso fine dell'800.

La collina degli Erzelli si mostrava come è possibile osservare nella litografia di P.D. Cambiaso sopra riportata.
La strada carrozzabile, in questo tratto di sviluppo parallelo alla linea ferroviaria Genova – Ventimiglia, costeggiava la collina e un ponte consentiva il collegamento tra la Villa Vivaldi Pasqua e lo scoglio della "Gabbaia".
Erano presenti sottopassi che consentivano il collegamento tra la spiaggia e il complesso residenziale sito a monte.

Nel luglio del 1893 Edilio Raggio acquistò tutto il complesso della collina, dall'abbazia allo scoglio. Fece piantare nuovi alberi, abbellire la villa e sui ruderi della fortezza fece edificare la villa detta " Castello Raggio" raccordandola al complesso sito a monte.



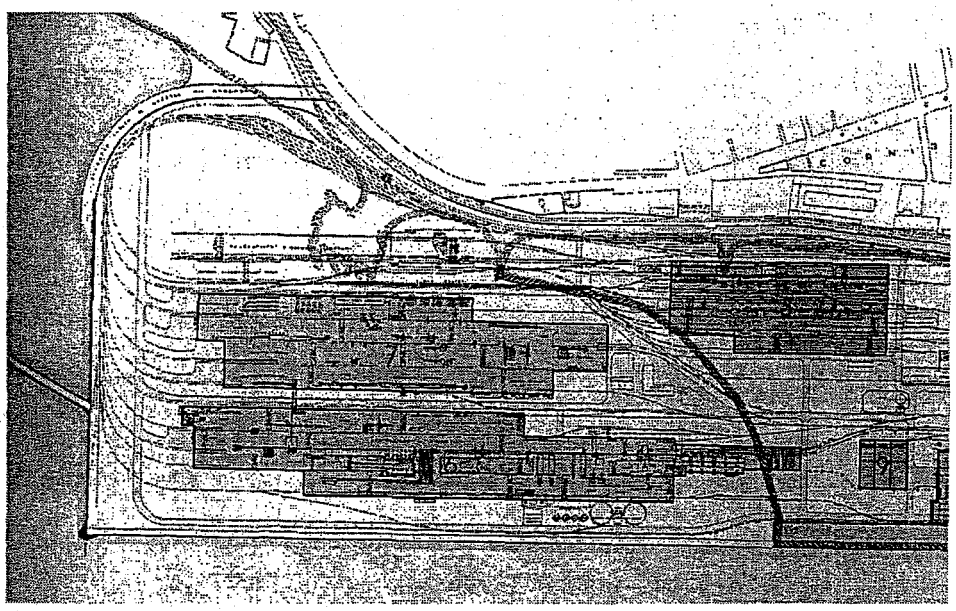
Castello Raggio



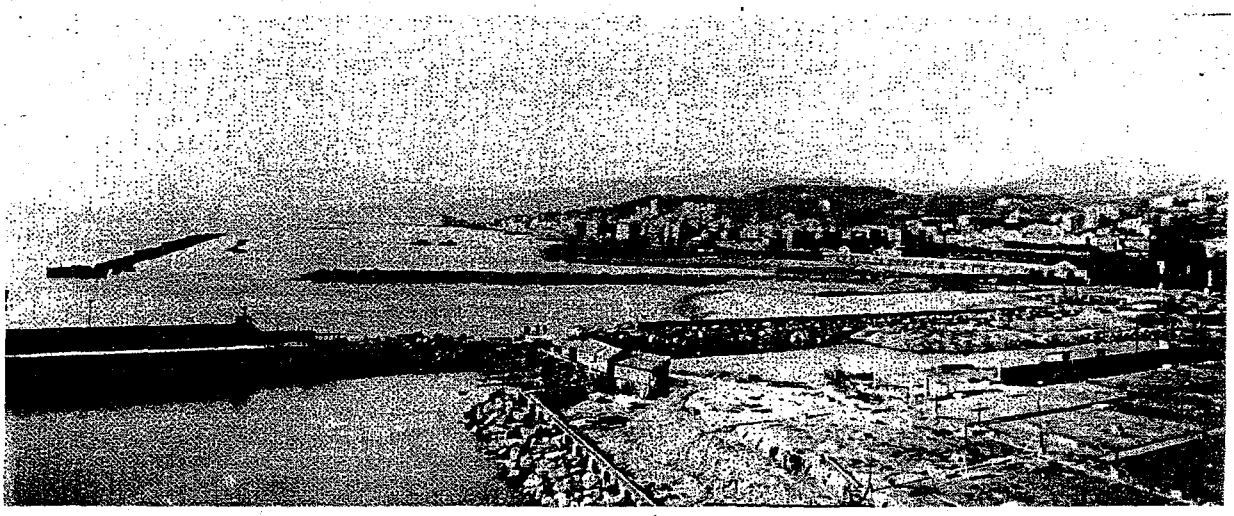
Veduta aerea dei primi decenni del '900



Veduta aerea del 1938 della zona della Badia di Sant'Andrea e del Castello Raggio



Planimetria raffigurante le diverse fasi di trasformazione dell'area circostante a Villa Raggio



Litorale di Genova Cornigliano interessato dal futuro insediamento industriale

"Castello Raggio" dopo essere stato danneggiato dai bombardamenti fu definitivamente abbattuto nel 1951 e la Badia venne abbandonata fino al 1978 anno in cui iniziò l'opera di ristrutturazione.

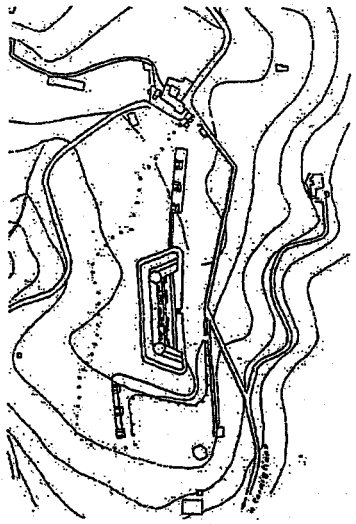
2.2 I Forti

Forte Casale Erselli

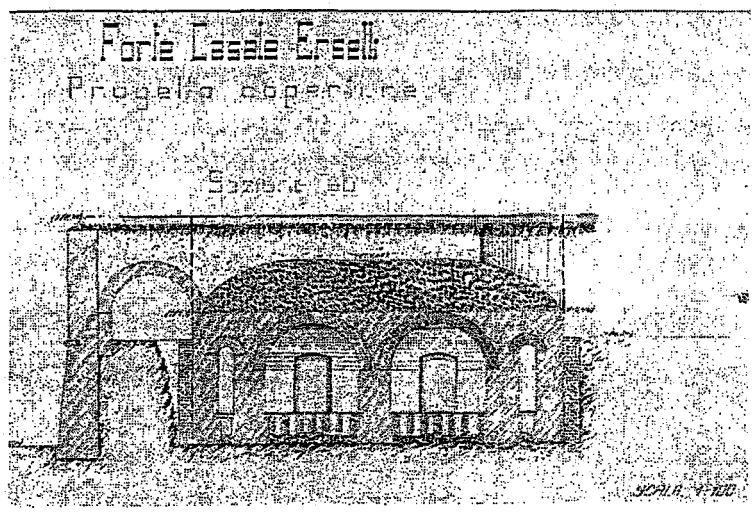
A monte dell'abbazia, sul colle Erzelli ove erano già presenti delle ridotte austriache risalenti al 1800, verso il 1890 venne eretto un nuovo forte denominato Forte Casale Erselli dal nome di un antico cascinale non più esistente in quella zona.

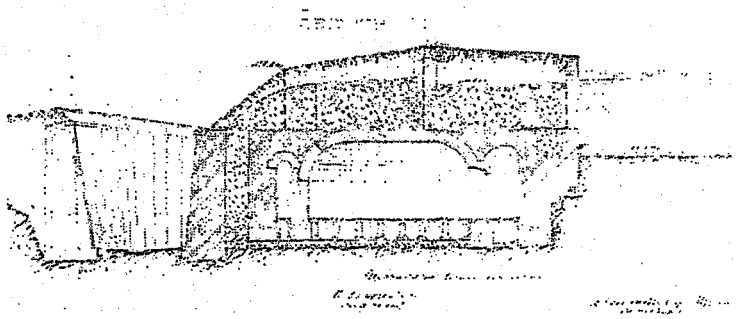
Forte Erselli costituisce uno dei tre forti che furono eretti negli anni '80 dell'800 nel ponente cittadino genovese differenziati da quelli più antichi per il tipo di materiale da costruzione e per la diversa disposizione delle bocche da fuoco. Esso fu concepito con criteri estremamente moderni.
La costruzione consiste in una robusta struttura completamente interrata ed invisibile da distante, adatta a postare delle artiglierie puntate sia verso mare che verso ponente.

La fortezza è a pianta trapezoidale con base maggiore lunga circa 100 metri e delimitata da un fossato. E' composta da una serie di vani con robuste volte coperte da un getto di calcestruzzo di circa due metri di spessore e tutto mimetizzato con un riporto di terra.
La fortificazione è stata abbandonata dai militari nel 1945 quando al suo interno era stata installata una contraerea. Attualmente risulta occupato dai senza tetto.

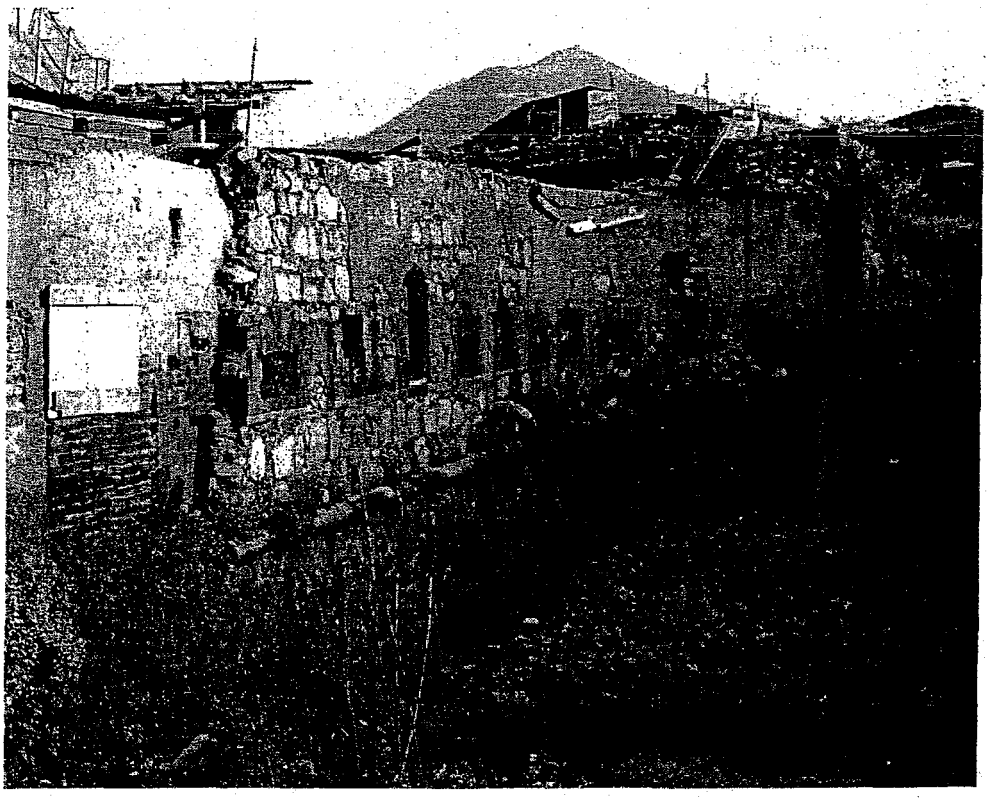


Ubicazione Forte Casale Erselli

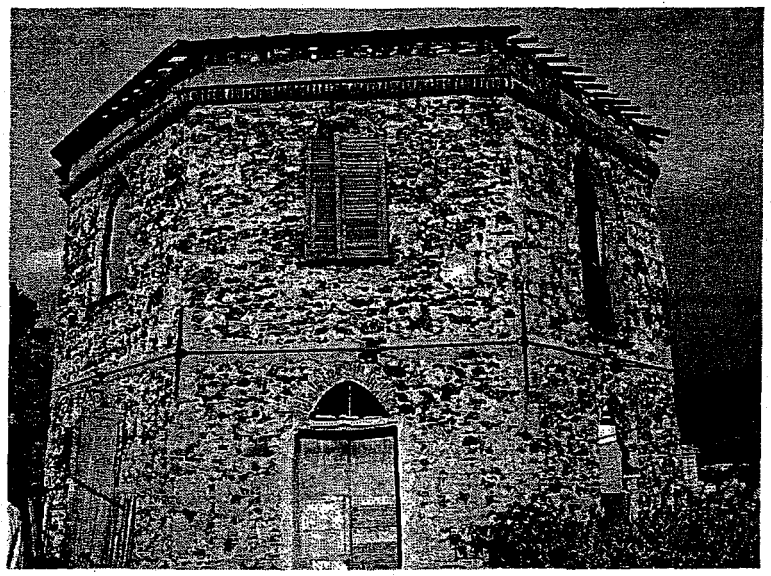




Sezioni di forte Erselli. (UP, Genio Militare Genova).



Forte Casale Erselli – stato attuale



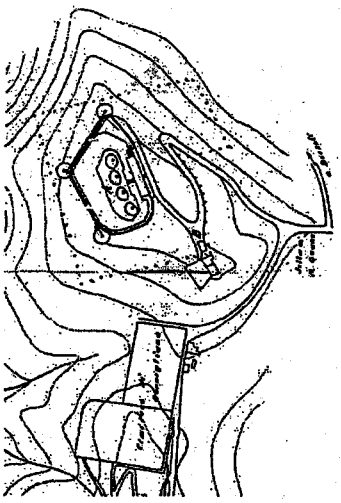
Fortino Erselli

Forte Monte Guano

Nella porzione nord dell'area di intervento si erge Monte Guano (179 m s.l.m.) su cui gli Austriaci avevano posto già nell'assedio del 1800 una ridotta. Alla fine dell'800 vi fu costruito un forte adibito a polveriera.
Il forte Monte Guano si può raggiungere da Borzoli oppure dal Santuario di Coronata, percorrendo la via Monte Guano.
La caserma, in origine protetta da un fossato, risulta addossata alla cima del Monte Guano (179 m s.l.m.) spianato alla sua estremità per consentire di ricavare le postazioni per quattro cannoni.

All'inizio del nostro secolo, persa l'importanza strategica, fu adibito a deposito munizioni. Alla fine della prima guerra mondiale, al suo interno furono trasportate notevoli quantità di un potente esplosivo denominato "cordite". A seguito delle proteste della popolazione locale, nel novembre del 1923 si decise di trasportare il pericoloso materiale sul Turchino, nei Forti Geremia ed Aresci.
Durante le operazioni di trasferimento, un'esplosione distrusse parzialmente la caserma. La deflagrazione, oltre a provocare numerose vittime, causò il crollo della facciata della caserma e la completa demolizione della porzione di ponente .
In memoria delle vittime venne eretta la Cappella che si trova all'inizio della strada. La fortificazione rimase abbandonata fino al 1939, quando divenne sede di una batteria – contraerea.

Il Forte è rimasto completamente disabitato fino alla metà degli anni '70. Oggi ogni entrata è completamente murata e pertanto non risulta possibile accedere all'interno delle strutture.
La caserma, sviluppata su due piani, era preceduta da un fossato.



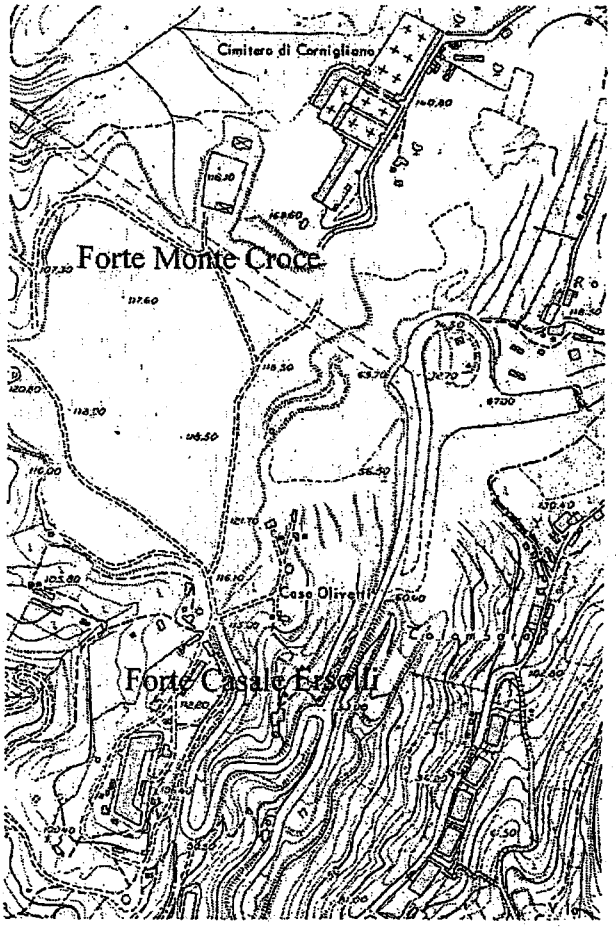
Ubicazione Forte Monte Guano

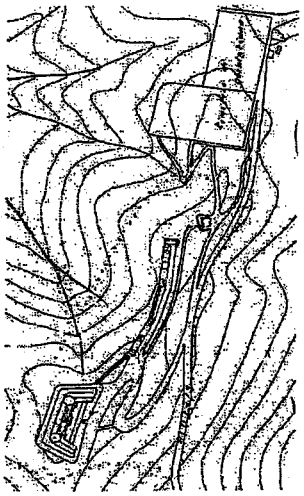
Forte Monte Croce

Prima che fosse sbancata, in seguito all'asportazione di materiale per circa 65 metri, verso la fine degli anni 50' per la realizzazione del riempimento necessario per la costruzione dell'aeroporto di Sestri Ponente, a circa 300 metri in direzione nord rispetto al forte Erselli si ergeva la collina denominata "*Monte Croce*" (183 m. s.l.m.) sulla cima della quale era ubicato il Forte omonimo.

La strada di accesso al monte Croce e al Forte era quella proveniente da Coronata attualmente interrotta dopo il Cimitero di Cornigliano. Originariamente infatti Via Monte Guano proseguiva fino a giungere dopo poche decine di metri ad un breve spiazzo dal quale si diramavano due strade una a sinistra che permetteva la discesa al Forte Erselli e a Cornigliano e l'altra a destra adducente proprio a Monte Croce.

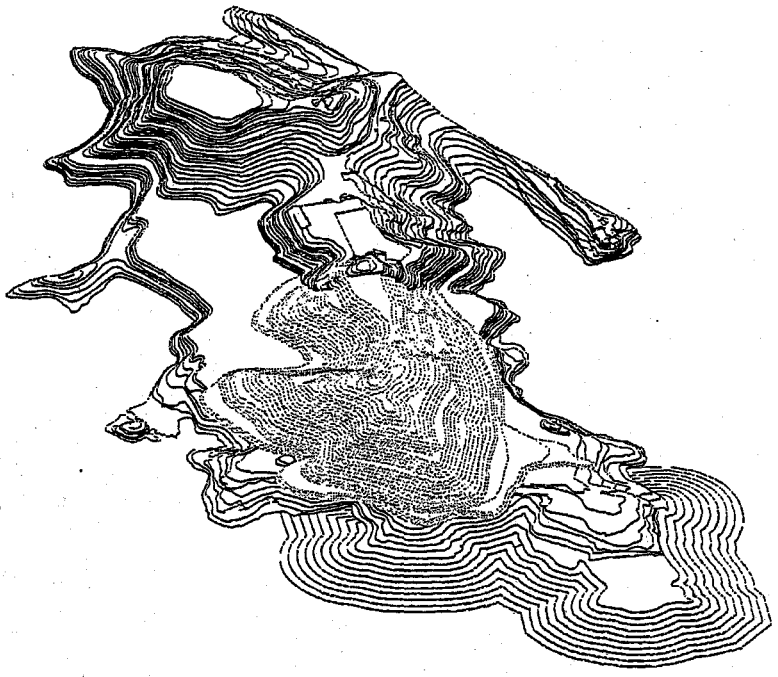
La fortezza è stata demolita nel 1960 per lo spianamento della collina proprio in seguito ai lavori di riempimento dell'arenile di Cornigliano e Sestri Ponente e dell'opera originaria attualmente resiste solamente un piccolo fabbricato che costituiva il corpo di guardia che si presenta completamente circondato dalla vegetazione e pertanto difficilmente accessibile.
Il forte originario era a pianta trapezoidale, cinto da un fossato sul quale si aggettavano due caponiere destinate alla difesa del fossato stesso





Ubicazione del Forte Monte Croce

Di seguito si riporta una ricostruzione virtuale della collina prima dell'avvenuto sbancamento iniziato nel 1958. Sotto si riporta il confronto tra l'immagine dello stato attuale e della collina ricostruita.



Ricostruzione digitale della collina

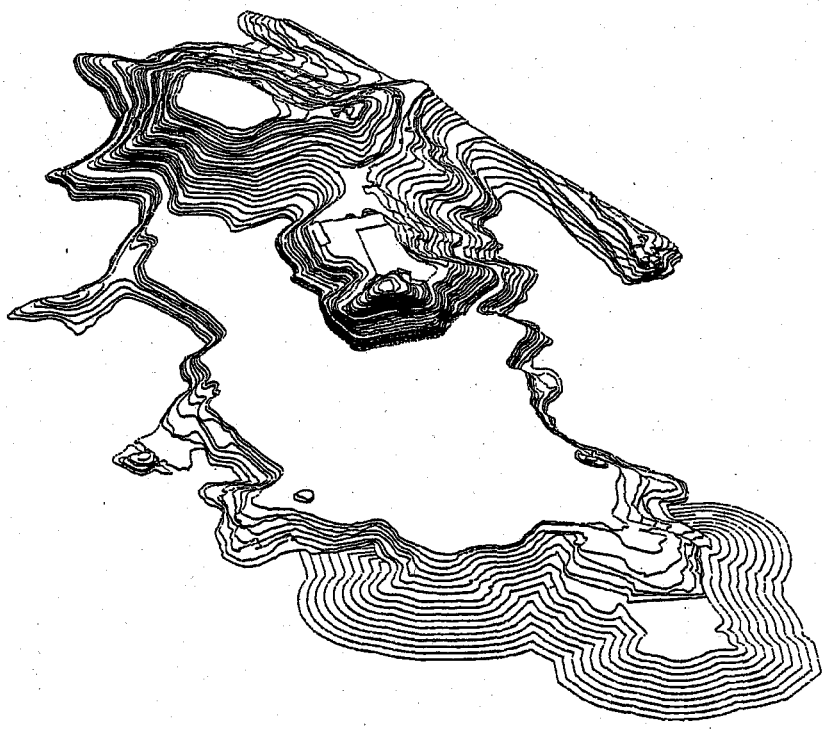


Immagine collina stato attuale

Bibliografia :

- Annalisa Maniglio Calcagno "Giardini Parchi e Paesaggio nella Genova dell'Ottocento" – 1985, Sagep Editrice, Genova pp.120, 162-165
- Comune di Genova, Archivio cartografico
- Finauri S. "Genova fortificata" – Guide Macchione Varese, 2004
- M. Primo – A. Maltoni " Castello Raggio tra storia e memoria – Compagnia dei Librai – Genova, 1996
- E. Poleggi , P. Cervini "Le Città nella storia d'Italia GENOVA" – Editori Laterza, Bari 1981
- P. D. Patrone, G. Blenghino "La Liguria di Ponente nell'800 dalle vedute di P.D. Cambiaso" ECIG, Genova 1984
- R. Finocchio, Le Fortificazioni di Genova campanili e permanenti – Valenti Editore – Genova, 1983
- M. Vinzoni – Il dominio della Serenissima Repubblica di Genova in Terraferma, 1773

Siti internet

www.fortidigenova.com

3 ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area di intervento è situata nel ponente genovese, delimitata ad ovest dall'urbanizzazione collinare di Sestri Ponente, ad est dagli svincoli autostradali di Genova Aeroporto, a sud dalla fascia costiera (area aeroportuale).

3.1 Utilizzo del territorio allo stato attuale

La collina di Erzelli si presenta oggi come una grande spianata ubicata ad una quota media di circa 116,00 m. sul livello del mare, utilizzata prevalentemente per la movimentazione ed il deposito di container. Sono inoltre presenti altre attività commerciali e produttive, delle quali si prevede la ricollocazione.

All'estremità nord-est l'area confina con il cimitero di Cornigliano, situato in cima alla scarpata di roccia residua dell'attività antropica.

A nord l'area ingloba le pendici del Monte Guano, sulla cui sommità sono presenti i resti dell'omonimo forte.

Sulle aree demaniali poste a sud, sono presenti i resti del forte Erzelli, come sopra descritto, oltre a volumetrie spontanee e disordinate, in parte anche abitate da abusivi.

3.2 I vincoli territoriali

I vincoli territoriali che gravano sull'area in oggetto, sono indicati alla Tavola B1 :

- Le aree del Forte Erzelli e del cimitero, risultano perimetrate come bene vincolato ai sensi della Legge 490/'99, titolo 1 (ex Lege 1089/39).
- L'area è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n. 3267 del 30/12/1923
- Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art. 12)
- Piano di Bacino (vedi relazione geologica)
- Fascia di rispetto cimiteriale (ridotta a 50 m – in deroga)
- L'area interessata dal progetto **non è caratterizzata** dalla presenza di SIC (Siti d'Importanza Comunitaria) marini o terrestri, definiti dalla Direttiva dell'Unione Europea n. 92/43; pertanto non risulta necessaria la Valutazione d'Incidenza ai sensi della DGR 8/06/2001 n. 646. Esiste un SIC localizzato nell'area del Monte Gazzo (codice IT 133 16 15) di cui si dà informazione nel capitolo relativo agli aspetti naturalistici .
- Elettrodotti
- Ossigenodotto

4 IL SISTEMA NORMATIVO

L'area oggetto di intervento risulta soggetta ai vincoli definiti dagli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare:

REGIONE LIGURIA	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – AREA CENTRALE LIGURE
REGIONE LIGURIA	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO
COMUNE DI GENOVA	PUC approvato con D. P. G. R. n. 44 del 10/03/2000
COMUNE DI GENOVA	ZONIZZAZIONE ACUSTICA Vedi capitolo specifico
PROVINCIA DI GENOVA	PTC Provinciale – Sistema del Verde a livello provinciale
PROVINCIA DI GENOVA	PIANO DI BACINO: Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico di cui all'Art. 1 comma 1 del D.L. 11/06/1998 n. 180 convertito in legge 03/08/1998 n. 267 e s.m.i. Vedi capitolo specifico
VINCOLI	SOGGETTO A VINCOLO EX DLGS 490/'99 - TITOLO II
	AREA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI R.D. N. 3267 DEL 30/12/1923
SIC	**NON** inserito all'interno di Sito di Importanza Comunitaria di cui Direttiva Habitat 92/43/CEE.

In data 13/10/2006, con Conferenza di Servizi Deliberante, è stato siglato l'Accordo di Pianificazione tra Regione Liguria, Provincia di Genova e Comune di Genova inerente la variante urbanistica per l'area 11 – Parco scientifico tecnologico della collina di Erzelli.

In base a tale accordo sono stati modificati i seguenti strumenti urbanistici vigenti sull'area :

- REGIONE LIGURIA : Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

- REGIONE LIGURIA : Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi – Area Centrale Ligure
- COMUNE DI GENOVA : Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) (che recepisce integralmente le indicazioni del PTCIP ACL)
- PROVINCIA DI GENOVA : Sistema del verde a livello Provinciale

REGIONE LIGURIA - Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi – Area Centrale Ligure

Si allega scheda approvata relativa alla variante parziale alle indicazioni di Piano territoriale di Coordinamento degli insediamenti produttivi AI 11 PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI ERZELLI

Funzione caratterizzante :
- SM1 FORMAZIONE
- AE3 INDUSTRIA AD ALTA TECNOLOGIA

TESTO VARIANTE ADOTTATA

Il Piano attribuisce al comprensorio di Erzelli - Coronata il ruolo di Parco Scientifico - Tecnologico del Ponente genovese, integrato con strutture sportive per il tempo libero e di intrattenimento.
Rispetto alla tipologia di tali strutture, quale si è venuta definendo attraverso numerose esperienze nel mondo, l'Area in oggetto presenta alcune limitazioni quali: la esigua dimensione, ulteriormente ridotta nella possibilità di sfruttamento dalla difficile orografia, la compromissione in atto di alcune sue parti, la disagevole accessibilità, la presenza al contorno di insediamenti scarsamente compatibili (depositi petroliferi, centro siderurgico), la continuità con tessuti urbani che pongono vincoli di utilizzazione.
Tuttavia, la collocazione baricentrica rispetto ai grandi insediamenti produttivi del Ponente, in fase di riconversione, la modesta entità delle utilizzazioni in atto, la presenza di consistenti residui di un paesaggio rurale di elevato interesse storico-ambientale atto a costituire il tessuto connettivo dei possibili insediamenti, il relativo isolamento dovuto alla differenza di quota rispetto ai circostanti insediamenti urbani ed industriali, sono tutti fattori che rendono possibile prefigurare una utilizzazione dell'Area coerente con il ruolo indicato.
Tale ruolo deve essere inteso nel senso della massima valorizzazione dei caratteri peculiari dell'Area, nel rispetto delle limitazioni accennate.

L'Area è suddivisa in due Settori, aventi caratteristiche funzionali differenziate.

Settore n° 1
Il settore 1 è destinato ad assolvere alle funzioni caratterizzanti SM1 e AE3, nonché alle funzioni ad esse compatibili. Non sono comunque ammesse attività produttive che comportino rilevante impatto ambientale.

Densità base : 0,75 mq/mq
Densità max : 1 mq/mq

La densità massima può essere attribuita ove gli interventi concorrano in maniera determinante alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi previsti e contribuiscano all'allontanamento dei depositi container.

funzioni vietate: AE4

Quota di singole funzioni:

AE3+AE2+SM1>70% di cui una quota pari a un massimo del 10 % potrà soddisfare la domanda in termini di residenza derivante da necessità manifestate dagli operatori dei futuri insediamenti industriali ad alta tecnologia; essa potrà essere attivata unicamente dopo che sia stata sottoscritta apposita convenzione tra operatori e Civica Amministrazione, così da definirne esattamente caratteristiche e contenuti.

Settore n° 2

densità 0,5 mq/mq
funzioni vietate AE4

funzioni consentite:

Ad integrazione di quanto previsto dalla normativa generale per la compatibilità è consentito l'insediamento nell'Area di attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura.

Prescrizioni particolari:

La progettazione degli interventi del settore 1 deve prevedere la completa regimentazione delle acque ruscellanti della spianata e contribuire ad attenuare l'impatto visivo dello sbancamento artificiale.

Settori nn° 1 e 2
Le percorrenze e gli spazi di sosta dovranno essere alberati e arredati coerentemente con il ruolo assegnato all'area.

La progettazione dovrà prevedere una articolazione degli spazi e delle funzioni tali da valorizzare le potenzialità panoramiche della spianata.

Prestazioni:

I progetti di intervento devono garantire:
- l'insediamento di strutture capaci di svolgere una efficace attività di supporto alla evoluzione ed allo sviluppo di imprese a tecnologia avanzata nell'Area Centrale Ligure nei campi della formazione ed aggiornamento dei quadri e della sperimentazione e ricerca tecnologica;
- connessioni viarie con la Valpolcevera e la fascia costiera tali da rendere l'Area il comune punto di riferimento dei circostanti insediamenti produttivi;
- la coesistenza tra i nuovi insediamenti e le preesistenti attività agricole specializzate da intendersi come elemento caratterizzante dell'assetto territoriale;
- l'integrazione tra le attività connesse con la Funzione Caratterizzante e un'ampia dotazione di spazi attrezzati per il tempo libero e lo sport;
- una capacità ricettiva commisurata alle esigenze di buon funzionamento delle attività di formazione e ricerca;
- l'eventuale integrazione del trasporto pubblico locale mediante un collegamento verticale in sede propria, interconnesso con gli altri sistemi di trasporto pubblico, fra il piano stradale dell'Aurelia e la spianata di Erzelli; dovrà essere verificata la fattibilità di detto collegamento in relazione ai programmi infrastrutturali di Ferrovie dello Stato (nuova stazione ferroviaria di Ge – Aeroporto), del Comune di Genova e di Aeroporto S.p.A.;
- la progettazione di "ingressi pedonali" all'Area, anche attraverso la valorizzazione e la

salvaguardia di aree verdi residue, poste ai margini dell'Area stessa;
- il recupero e la valorizzazione delle ville storiche esistenti all'interno dell'Area, nonché dei manufatti emergenti indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e la salvaguardia anche mediante interventi a vario grado di recupero dei complessi rurali di valore ambientale indicati come tali dagli strumenti di attuazione;
- nel settore 1, la realizzazione di un parco urbano di dimensioni comprese tra 70.000 e 100.000 mq, ubicato sull'area corrispondente alla spianata artificiale della collina di Erzelli, con aree verdi di cornice sia sulle pendici inferiori sia sul rilievo ubicato a nord della spianata stessa.

A garanzia della qualità progettuale dell'intervento, limitatamente al settore 1, in sede di formazione dello schema di assetto urbanistico, alternativamente ad un PUO, dovranno essere adottate le seguenti indicazioni progettuali, sulla base delle quali approfondire i livelli di progettazione successivi:

- Nell'ottica condivisa di una maggiore flessibilità funzionale e progettuale dell'intervento si intende che, all'interno dell'intero settore, troveranno collocazione adeguata le attività consentite, fatto salvo il vincolo di destinare la zona della spianata a un parco urbano unitario di circa 70/100.000 mq più accessibile e funzionale all'edificato.

- individuazione delle più adeguate tipologie edilizie, compresa quella a torre.

- particolare attenzione alle tematiche impiantistiche legate alle energie rinnovabili;

Modalità di attuazione:

Settore 1: Attuazione degli interventi previa elaborazione di Schema di Assetto Urbanistico, da approvarsi mediante Accordo di Programma, con permesso di costruire convenzionato, alternativamente ad un PUO.

Settore 2: PUO da approvarsi mediante Accordo di programma.

Fino all'approvazione dei PUO ovvero dello schema di assetto urbanistico, e subordinatamente alla verifica che non vengano inficiate le possibilità di rispettare mediante gli stessi le prestazioni indicate:
- sugli edifici esistenti nel settore 1 sono consentiti interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti;
- sulle ville storiche esistenti per le finalità di recupero e valorizzazione indicate sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria fatti salvi gli ulteriori vincoli eventualmente vigenti;
- sugli edifici esistenti nel settore 2 diversi dalle ville di cui sopra sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia inclusa, con incremento massimo del 20% in termini di superficie lorda utile;
- per i complessi o i singoli edifici rurali la sostituzione edilizia e l'annesso incremento di volume sono ammessi se ritenuti necessari al fine di un riuso degli stessi nell'ambito delle funzioni ammesse dal Piano sempre che siano tali da non snaturare o compromettere sostanzialmente le caratteristiche tipologiche del contesto;
- sugli impianti e le infrastrutture esistenti sono ammessi interventi di adeguamento funzionale e tecnologico;
- la sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse e per attività agricole, compresa la realizzazione di nuove serre, applicando il regime della sottozona EE-CO del PUC di Genova.

PROVINCIA DI GENOVA - Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Genova – approvato con Delibera n. 1 del 22/01/2002

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova prevede per l'area in oggetto, secondo quanto indicato all'art. 11, integrato con il comma 10, la realizzazione nell'area di Erzelli di "verde strutturato di progetto".

Si allega stralcio integrale della norma di PTC approvata con Delibera di Consiglio Provinciale n. 10 del 15/03/2006 .

Comma 10. "*.....Il Sistema del Verde, come individuato al comma 3, è integrato con una componente a carattere progettuale, denominata* ***"verde strutturato di progetto"****, con la quale si recepisce – agli effetti della disciplina del presente art. 11 - la previsione del Parco Urbano di Erzelli, da realizzarsi nel Settore 1 dell'Area di Intervento n.11 – Distretto 4 – Sestri Ponente, del Piano Territoriale di Coordinamento dell'Area Centrale e del corrispondente Distretto di Trasformazione Area n.22 del P.U.C. del Comune di Genova, della superficie compresa tra 70.000 e 100.000 mq.*
Le indicazioni del PTC relative alla predetta tipologia del verde di progetto e la relativa perimetrazione, hanno efficacia prescrittiva, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. b) punto 1 delle presenti Norme di Attuazione, ad avvenuta approvazione dei progetti definitivi di intervento conseguenti alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 58 della L.R. 36/1997, ovvero alla tipologia" ***- verde strutturato di progetto"****, come sopra individuata, possono essere ricondotte anche le previsioni di formazione di nuovi parchi urbani, derivanti dalla pianificazione, anche attuativa, dei Comuni, nonché dalle previsioni e dagli interventi di riqualificazione ambientale, mediante la formazione di Accordi di Pianificazione, art. 57, e di Accordi di Programma, art. 58, della L.R. 36/1997, comportanti correlative Varianti al P.T.C."*

5 PROGETTO URBANISTICO

5.1 I Principi direttori del progetto urbano

Il progetto per Erzelli si basa su alcuni principi direttori.
Essi informano la progettazione dei diversi aspetti, ambiti e scale in cui si articola la trasformazione proposta.
Riguardano cioè contemporaneamente gli spazi costruiti e gli spazi aperti, il rapporto con il contesto e l'immagine del progetto, i modi di uso e le funzioni insediate, il rapporto con la Genova metropolitane e le relazioni con gli insediamenti e i luoghi più prossimi, i tempi e i cicli di vita della nuova centralità che Erzelli ambisce a costituire nel futuro di Genova.
I principi direttori non sono temi o elementi separati che si vanno a comporre nel progetto, ma aspetti di elementi interrelati che costituiscono il progetto; per cui non sono isolabili gli uni dagli altri ma si integrano nella unitarietà del progetto.
I principi direttori sono qui illustrati come obiettivi del progetto e come risultati del progetto, attraverso la descrizione di spazi e il racconto dei modi in cui questi spazi sono caratterizzati, usati, abitati e vissuti.

ERZELLI È UN PAESAGGIO

Non un unico grande edificio e neppure la somma di molti edifici: Erzelli è un intervento alla scala del paesaggio, e assume in pieno la sfida di ricostruire un'immagine unitaria e di qualità per il Ponente genovese, luogo che ha visto nell'industria pesante la sua eccellenza, ma anche la ragione cui sacrificare il paesaggio e il territorio, come il taglio del Monte Croce ben esemplifica.
La *riconversione* della "collina dei containers" è quindi prima di tutto *ricostruzione* di un paesaggio. Ciò significa concretamente progettare l'intervento, nei suoi diversi aspetti, come un unico paesaggio che si inserisce nel grande paesaggio di salienti, valloni e capisaldi che si sviluppa lungo la costa genovese.

E quindi: ricostruire il profilo del colle collocando le masse edilizie sul sedime della collina spianata; valorizzare i riferimenti visivi dagli Erzelli verso il territorio e dal territorio verso gli Erzelli; definire un'immagine coerente che sia immediatamente riconoscibile alle diverse scale; costruire una logica organica di crescita che garantisca l'unitarietà dell'intervento nella varietà delle architetture e degli spazi.

Oltre al profilo della "collina ricostruita", i diversi paesaggi :

- da Sestri P. l'edificato esistente che risale le pendici della collina fin quasi a saldarsi col nuovo insediamento;
- dal mare (aeroporto e porto Marina di Sestri) risalta la massa verde del declivio verso sud con al culmine le torri che segnano lo sviluppo dell'insediamento attorno al parco centrale ma si coglie lo spazio aperto fra le torri;

- da Cornigliano, e in particolare dal piazzale di uscita dall'autostrada, la cresta imponente dei nuovi insediamenti con uno zoccolo forte lungo il tratto terminale di Via Melen e le torri che si sviluppano ad altezze diverse, immagine coerente con il carattere scosceso e già fortemente espressivo del versante est della collina che si affaccia sulla valle fortemente segnata da rilevanti infrastrutture

ERZELLI È UN AMBIENTE

La ricostruzione del paesaggio diventa, attraverso il progetto, anche ricostruzione del *sistema ambientale* che il taglio del Monte Croce ha lacerato.
Il progetto re-inserisce così Erzelli nella trama delle relazioni ecologiche ed ambientali tra versanti e valloni, tra entroterra e costa, tra elementi naturali e interventi umani di modificazione ambientale, facendone elemento costitutivo dell'ambiente alla grande scala.
La sistemazione dei versanti boscati di Monte Guano e su tutto il perimetro dell'intervento, con l'intensificazione della copertura vegetale già esistente, restituisce continuità al sistema boschivo dell'entroterra, saldando l'area di progetto con l'ambiente circostante. La sistemazione idraulica del sito permette di restituire continuità al sistema delle acque meteoriche, riequilibrando i deflussi per proteggere gli insediamenti a valle dall'esondazione dei rivi di pendice.
La presenza dell'acqua nelle sue diverse forme – captata dai terrazzamenti, corrente lungo i pendii, in piccoli specchi di accumulo lungo il fresco vallone sotto la rocca di Coronata - valorizzata da una spettacolare "cascata" vegetale fiorita -, nebulizzata in una cascata subito sotto la piazza, mossa in un lungo bacino lineare centrale, infine raccolta nel lago finale – caratterizza i diversi ambienti del parco, il cui trattamento evidenzia attraverso opportune associazioni vegetali e sistemazioni del suolo il rapporto tra ambiente ed acqua.

La messa in sicurezza del regime idrogeologico è occasione di valorizzazione e caratterizzazione formale degli ambienti naturali nella relazione con il costruito (il lago nel parco centrale che valorizza l'affaccio verso il mare, il percorso del rio verso nord fra le pendici di Coronata e l'Univeristà sottolinea e rende suggestivo il collegamento fra il parco centrale e le falde di Monte Guano ...).

Lo spigolo verso sud-ovest del fronte di roccia scoscesa provocato dallo spianamento di Monte Croce viene valorizzato nella sua funzione di landmark con attraente vegetazione (buganvillea o altri rampicanti idonei) e sottolinea la cerniera (anche visiva) fra insediamenti (università, aziende e residenze) e parco (nelle sue diverse caratterizzazioni) che da luogo ad una " piazza", fulcro e accesso principale per tutto l'insediamento

ERZELLI È UN LUOGO ATTIVO E VITALE

Erzelli è un luogo denso. La concentrazione dei volumi edificati, l'addensamento delle funzioni, la varietà degli usi insediati ne fanno un luogo di *scambio* intenso e di incontro vitale tra attività diverse. "L'impresa incontra la ricerca" a Erzelli non è uno slogan, è l'esperienza quotidiana dello scambio possibile nei diversi luoghi pubblici che il progetto offre dentro e intorno alle diverse parti dell'insediamento. Non a caso

l'elemento centrale, il fulcro dell'intervento è la grande piazza che sta tra la parte universitaria e le sedi delle imprese, nella quale confluisono i percorsi principali di Erzelli: emblema della volontà di favorire lo scambio, le relazioni, la trasmissione di conoscenze e stimoli creativi che è da sempre l'ingrediente più importante dell'innovazione.
Come è nella tradizione della città europea, il progetto urbano affida quindi soprattutto ai "vuoti" degli spazi pubblici il ruolo di offrire occasioni di incontro, di rendere visibile e piacevole lo spettacolo della vita urbana: oltre che nella piazza, nell'animazione della galleria coperta, nella estensione del campo centrale, nella varietà dei giardini, nella calma delle aree naturali e boscate del parco.

ERZELLI È UN LUOGO CONFORTEVOLE

Si può abitare ad Erzelli, o lavorare ad Erzelli, o studiare ad Erzelli... o semplicemente venire ad Erzelli per una passeggiata nei giardini.
Il progetto urbano rende piacevole e confortevole ognuna di queste esperienze, utilizzando un mix di risorse naturali, attenzioni di *design* e innovazione tecnologica per esaltare la qualità dei luoghi.
Le auto sono tenute sul bordo dell'insediamento, lungo un sistema circolatorio perimetrale ad anello; si circola così dentro Erzelli facilmente ed in sicurezza a piedi, in bicicletta, su piccole silenziose auto elettriche. Un avanzato sistema di risalita permette di accedere direttamente al cuore di Erzelli da Cornigliano, senza bisogno di usare l'auto.
La galleria protegge dal sole dell'estate, dalla pioggia, dal maestrale, dal freddo dell'inverno, invitando così ad uscire dagli edifici per vivere lo spazio pubblico.
La presenza dell'acqua rende fresco e gradevole ognuno degli spazi verdi, in modo diverso, controllandone il microclima ma anche connotandone discretamente l'ambiente sonoro.
La disposizione della vegetazione e la localizzazione sul perimetro delle residenze rende il grande parco centrale un luogo sicuro, presidiato naturalmente dalla sua stessa vitalità, mai abbandonato. Così avviene per gli altri spazi pubblici, grazie alla presenza di negozi, ristoranti, caffè, luoghi di esposizione, spazi di incontro, hall di accesso: tutti collocati lungo gli assi di percorso dell'insediamento, a garantirne animazione, vitalità e sicurezza.

ERZELLI È UN LUOGO ATTRATTIVO

Si può scegliere di abitare o insediare la propria impresa ad Erzelli, ma si deve anche poter desiderare di andare ad Erzelli, esservi attratti e accolti.
Tutti i giorni, perché ci si va per lavorare, studiare, fare ricerca, incontrarsi. Regolarmente, perché vi si fa sport, ci si va a passeggiare tutti i giorni, a fare shopping. Di tanto in tanto perché vi si trova un ambiente gradevole, un grande parco, attrezzature e servizi urbani di qualità, o perché da Erzelli si accede facilmente al sistema territoriale dei percorsi di *loisir* dell'entroterra. Occasionalmente, quando eventi eccezionali come festival, spettacoli, mostre all'aperto, mercatini attirano a Erzelli da Genova e oltre.
E poi, si va ad Erzelli per vedere Erzelli, la nuova centralità della Genova futura, caratterizzata da un'immagine riconoscibile ed unica.

Erzelli è quindi una *meta* per molte e diverse "popolazioni", un luogo in cui recarsi per ragioni diverse in tempi diversi del giorno, della settimana, dell'anno.
L'alternarsi degli usi scandisce il ritmo vitale di Erzelli, perché Erzelli non è una cittadella chiusa nelle sue mura, non è una enclave esclusiva, non è un campus separato dalla città. Erzelli vive del continuo vitale scambio con la città e con il territorio, ai quali appartiene, dei quali definisce uno dei capisaldi in una geografia di eccellenza.

5.2 Linee guida generali

All'interno del Settore n° 1 sono individuati n. 8 Sub-settori d'intervento :

- Sub - settore 1 : nuova facoltà d'ingegneria;
- Sub - settore 2 : centrale di cogenerazione e funzioni compatibili
- 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.

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.

Le seguenti linee guida generali costituiscono l'indirizzo tipologico che dovrà essere sviluppato dalla progettazione definitiva :

- la viabilità principale interna sarà realizzata a perimetro delle aree di nuova edificazione;

- 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;

- 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;

- le volumetrie residenziali saranno disposte a perimetro del Parco Pubblico;

- le volumetrie per funzioni direzionali e produttive saranno disposte tra la viabilità e le volumetrie residenziali;

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

- 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;

- 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;

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

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

- gli spazi posti lungo il percorso pedonale pubblico saranno adibiti prevalentemente a connettivo urbano;

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

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

- 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;

- la porzione centrale del Parco Pubblico avrà una conformazione ad anfiteatro aperto a sud. 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- nella fascia perimetrale del Parco Pubblico saranno realizzabili strutture aeree destinate a sistemi innovativi di trasporto pubblico ed ad strutture per il connettivo urbano.

5.3 Il Parco

Lo sviluppo del Grande Parco lungo tutto il crinale riconnette il sistema verde di Monte Guano con quello di pendice del colle Erzelli, con un percorso di circa 1300 metri, che si distende lungo il crinale fra le vestigia del Forte di Monte Guano e del Forte di Erzelli, completato dal verde delle pendici della collina.

Il parco (complessivamente circa 200.000 mq. oltre al verde di pendice) è articolato in tre ambienti naturali posti in sequenza e differenti per morfologia originaria ed esperienze di paesaggio che offrono: le pendici di Monte Guano attorno all'omonimo Forte (103.000 mq).; il Parco centrale (circa 100.000 mq.) modellato sulla parte piana attuale, aperto verso il mare e il golfo di Sestri, e sulle prime balze degradanti verso il mare a sud intorno al Forte Erzelli. Il percorso dell'acqua connette le diverse "stanze" del sistema parco e ricrea un sistema idrico (controllato) che si lega ai rivi di pendice.

Ciascuna parte del Grande Parco avrà un trattamento particolare ed appropriato rispetto alle caratteristiche originarie e la sistemazione potrà procedere di pari passo con il procedere della realizzazione degli insediamenti.

La sistemazione idrogeologica delle pendici di Monte Guano ed il recupero del Forte definiscono un ambiente di passaggio tra il sistema boschivo dei colli genovesi e l'apertura verso il mare; convergono qui i percorsi e le visuali dell'entroterra; il

rafforzamento del bosco nei versanti a notte completa e reintegra il sistema boschivo di monte e le terrazze a sud raccolgono le acque meteoriche che saranno convogliate nel parco centrale, offrendo spazio a nuovi usi ricreativi e coltivazioni.
Nel cuore del nuovo insediamento si distende il parco centrale su cui si affacciano: la Piazza, fulcro di università, parco e Galleria urbana, e le residenze, presidio vitale della sicurezza nei luoghi pubblici estesi e all'aperto.

In detta porzione centrale il parco si ipotizza conformato a "catino" nella sezione trasversale est - ovest; nella sezione longitudinale nord - sud si prevede con pendenza dolcemente degradante verso il mare, pendenza che si raccorda poi con il declivio naturale esistente . Tale conformazione del parco produce un duplice effetto positivo:

- visibilità dai perimetri di ogni punto del parco e quindi condizioni di "sicurezza";
- elevazione almeno di un livello della "piastra tecnica" sottostante le aziende, senza necessità di scavi cospicui, al fine di contenere tutte le funzioni necessarie e limitando l'altezza del complesso visibile dal parco.

Il disegno a dolce pendio fa del Parco centrale un naturale anfiteatro, aperto verso il golfo di Sestri, luogo calmo e riposante della vita ordinaria che può animarsi per accogliere eventi culturali, con pergolati e chioschi; si prevedono spazi attrezzati ed ombreggiati per la sosta e per il gioco dei bambini, percorsi di jogging che si snodano dal parco centrale verso le pendici poste a sud e sulla collina verde a nord. I punti nodali dei percorsi pedonali nel parco potranno poi essere punteggiati di opere d'arte, eventualmente realizzate dai quei giovani artisti ospitati nella "Casa del giovane artista" a Loro destinato.

Sulle balze intorno alle vestigia del Forte Erzelli, recuperate, si organizza un'area sportiva, ludica e ricreativa, al servizio del nuovo insediamento ma anche della città che viene così dotata di nuovi servizi di qualità per il tempo libero e lo sport; poco più a valle già si colloca un'area sportiva di Sestri e sono possibili ulteriori ampliamenti al fine di creare un vasto e integrato complesso.

Il ridisegno dell'area di Forte Erzelli completa così il sistema del Grande Parco di crinale e ne proietta il paesaggio verso il mare, su cui offre un ultimo straordinario affaccio.

5.4 RETI INFRASTRUTTRALI

5.4.1 Stato attuale

L'area di Erzelli sorge in posizione strategica, in quanto fisicamente attigua alle principali reti infrastrutturali, quali l'autostrada, l'aeroporto, la viabilità principale cittadina, la linea ferroviaria.

Oggi Erzelli è raggiungibile veicolarmente esclusivamente tramite Via Melen, a mezzo della quale si accede direttamente al casello autostradale, all'Aeroporto Cristoforo Colombo ed alla Via Aurelia.

Altre arterie viarie, quali la Via S. Elia sul versante ovest e la via Monte Guano a nord, lambisco il perimetro dell'area di intervento, non raggiungendo pero' la spianata.

5.4.2 Progetto : accessibilità generale, organizzazione delle reti infrastrutturali e collegamento con le principali infrastrutture esistenti e future

Grande attenzione è stata posta allo studio dell'accessibilità, adeguando e potenziando i collegamenti esistenti, nonché studiando nuovi tracciati, al fine di costituire una rete di connessioni e percorsi che integrano il livello locale, urbano e metropolitano e collegano il nuovo insediamento con le principali infrastrutture, con la cittadina di Sestri, con i quartieri di Borzoli e Coronata, per far sì che la nuova porzione di città sia utilmente connessa ai quartieri che la circondano, che potranno quindi agevolmente fruire dei nuovi servizi che ad Erzelli saranno realizzati.

Si prevedono i seguenti principali collegamenti viabilistici :

1. Conferma della Via Melen, con modeste modifiche al fine di migliorarne il tracciato e la pendenza nella porzione sommitale;

2. Realizzazione di nuova viabilità sul fronte sud, lungo l'antico tracciato in prolungamento di Via dell'Acciaio, mulattiera un tempo utilizzata per accesso ai forti. All'innesto con la via Aurelia si prevede l'allargamento del tunnel in sottopasso alla viabilità proveniente dallo svincolo autostradale. Sono previste inoltre opere migliorative della viabilità principale, in modo da renderla idonea ad assorbire la nuova quota di traffico.

3. Realizzazione di nuova viabilità interna all'area di intervento, con tracciato ad "anello" in fregio alla spianata, realizzato a perimetro dell'edificato; in corrispondenza dell'accesso all'Università tale viabilità si prevede sdoppiarsi in due tronconi, di cui uno prosegue in sottosuolo per connettersi alla viabilità di accesso alle autorimesse ed ai laboratori dell'Università e quindi, sul lato di

ponente, alla Via Sant'Elia; l'altro prosegue in sottosuolo per collegarsi alla viabilità ad anello sul perimetro di ponente della spianata; lungo detta viabilità e nel sottosuolo della stessa si sviluppano tutte le principali reti impiantistiche.

4. E' ipotizzabile poi un collegamento viabilistico tra detta viabilità ad anello di progetto e la Via monte Guano posta a nord dell'area di intervento, di connessione quindi ai quartieri di Coronata ed eventualmente di Borzoli, con due tracciati alternativi :
   - il primo, in prosecuzione, nella porzione a nord, della viabilità prevista a perimetro della zona universitaria, con tracciato panoramico in quota lungo le pendici occidentali del Monte Guano;
   - il secondo, in prosecuzione della viabilità di accesso al Cimitero di Coronata;
   - il soggetto promotore detiene la proprietà della quasi totalità delle aree necessarie per la realizzazione del primo tracciato, mentre per il secondo si renderebbe necessaria la relativa acquisizione.

5. Dalla viabilità principale si dipartono viali secondari di penetrazione per accedere ai nuovi quartieri;

6. Ristrutturazione della "crosa" pedonale storica Campasso di S. Nicola, al fine di permettere il collegamento pedonale tra il futuro parco e l'abitato di Sestri sulle pendici ovest della collina di Erzelli.

Per quanto attiene alla nuova viabilità in prolungamento di Via dell'Acciaio di cui al precedente punto 2), è stata inoltrata da parte del Comune di Genova istanza di finanziamento nell'ambito dei Contratti di Quartiere. Detta viabilità si considera comunque prioritaria, già dall'inizio del cantiere, al fine di poter rendere agibili in tempi rapidi le aree destinate alla nuova facoltà di Ingegneria ed alle prime aziende che saranno insediate.

Inoltre, qualora fosse realizzata in tempi compatibili con lo sviluppo dell'intervento la strada a mare del ponente cittadino di seguito descritta, detta nuova viabilità potrebbe essere direttamente collegata alla nuova viabilità pubblica in corrispondenza della Badia Benedettina, risultando quindi non necessarie le opere di adeguamento della porzione inferiore, compreso l'allargamento del sottopasso di accesso alla Via Siffredi.

Nell'ipotesi che il finanziamento pubblico per la nuova Via Dell'Acciaio non avesse esito positivo prima della avvio del cantiere, il soggetto promotore si impegna comunque a realizzare la parte superiore di detta viabilità (dalla Badia alla rotatoria di collegamento con la Via Melen), questo in alternativa al collegamento viabilistico secondario con la Via Monte Guano di cui al precedente punto 4).

Per la porzione inferiore della viabilità (dalla Badia all'innesto su Via Siffredi), che comprende opere di miglioria alla viabilità esistente, si potrebbero attendere gli esiti e la effettiva cantierizzazione della strada a mare.

Le verifiche del dimensionamento delle infrastrutture viarie di progetto, nonchè le verifiche delle riserve di capacità della viabilità principale cittadina in conseguenza del nuovo traffico indotto, sono dettagliate nell'allagato "Studio di Impatto Viabilistico" che conferma che il quadro infrastrutturale previsto e sopra sintetizzato è in grado di sopperire agevolmente alla domanda di accessibilità del complesso a regime.

Ovviamente dette opere sono compatibili e l'accessibilità al Parco Tecnologico potrà essere in futuro ottimizzata, mediante al realizzazione del sistema infrastrutturale pubblico previsto per il contesto di seguito sintetizzato.

5.4.3 Sistema infrastrutturale pubblico di contesto di medio/lungo periodo

Viabilità di scorrimento a mare del ponente cittadino

Per quanto attiene alle infrastrutture metropolitane, nell'ambito dei progetti previsti dalla legge 21 dicembre 2001 n. 443, legge obiettivo, è in via di sviluppo la viabilità di scorrimento a mare del ponente cittadino; inoltre è ormai prossima l'apertura dei cantieri per il collegamento viario tra lo svincolo dell'aeroporto e le valli retrostanti, sostenuto economicamente dai finanziamenti per la realizzazione del terzo valico.

La prima fase di realizzazione della strada a mare nell'area siderurgica prevede il collegamento con Lungomare Canepa che proseguirà sino all'altezza della stazione di Cornigliano, generando l'effetto voluto di by-passare sia Cornigliano che Sampierdarena in continuità con la sopraelevata. Quest'opera risulta finanziata e potrebbe essere appaltabile nel corso del 2006.

La seconda fase consiste nella prosecuzione della viabilità a mare in direzione dell'aeroporto, potendosi cosi' connettere alla viabilità di accesso al nuovo Parco Scientifico e Tecnologico in prosecuzione della Via dell'Acciaio, come sopra descritto.

Gronda autostradale

La realizzazione della gronda autostradale, con l'obiettivo di trasferire sulla stessa il 60% del traffico leggero ed il 100% del traffico pesante, creerà un sostanziale alleggerimento dell'inerente tratto autostradale del ponente genovese e della viabilità sul litorale.

In questo modo l'autostrada esistente, declassata a superstrada urbana ed alleggerita in modo sostanziale del traffico, costituirà l'arteria principale di accesso al nuovo PST attraverso la Via Melen esistente.

Nuova stazione ferroviaria

Per quanto attiene alla linea ferroviaria, nel prossimo futuro si prevede :

- la riorganizzazione in sito della stazione ferroviaria di Sestri Ponente;

- la traslazione verso levante della stazione di Cornigliano, in corrispondenza della rimessa AMT, diventando quindi baricentrica rispetto all'abitato di Cornigliano;
- la realizzazione di una nuova stazione ferroviaria *Erzelli-Aeroporto*, baricentrica tra le due precedenti, prevista localizzata sotto il cavalcavia dell'aeroporto, lungo l'asse che collega idealmente l'areostazione con la spianata di Erzelli.

Sistema innovativo di trasporto via fune

Completa la previsione infrastrutturale a medio/lungo periodo la realizzazione di un sistema di trasporto pubblico via fune che collegherà l'aeroporto, con la nuova stazione ferroviaria di Erzelli, per salire quindi sulla spianata riqualificata e raggiungere il Parco Scientifico Tecnologico. Tale sistema rafforzerà in maniera determinante il servizio di trasporto pubblico di accesso a Erzelli sia su scala locale che su scala urbana, in quanto costituirà un collegamento essenziale tra l'aeroporto, il sistema ferroviario, il trasporto pubblico ed il polo tecnologico.

La Tavola C3 evidenzia la compatibilità delle connessioni viarie previste dal SAU con il sistema infrastrutturale pubblico di previsione a medio e lungo periodo sopra descritto.

5.5 PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO DI MASSIMA

Le tavole E1, E2, E3, E4, riportano esemplificazioni e possibili esiti dei criteri progettuali espressi dalle linee guida generali di cui al paragrafo 5.2., nel rispetto della flessibilità che l'intervento richiede al fine di poter assecondare le esigenze delle aziende.

Campus Universitario Ingegneria

La localizzazione dei Dipartimenti della Facoltà di Ingegneria sulla Collina degli Erzelli ha un ruolo fondamentale nel Progetto del Parco Tecnologico Scientifico.

In particolare, il complesso dell'Università risulta di facile individuabilità e svolge un ruolo catalizzatore e mediatore con le altre presenze sul sito, anche attraverso l'integrazione con il parco, che si estende per tutta la superficie del lotto di progetto.

Localizzato nella parte Nord-Ovest del lotto, si propone in una posizione privilegiata dominante il parco, articolata come segue: si distingue una parte bassa organizzata su due livelli che ospiterà le aule, la biblioteca e gli spazi accessori e che costituisce una piastra base sulla quale si ergono tre edifici di tipologia "a stecca", sede dei dipartimenti di Ingegneria Industriale, di Ingegneria informatica e di Ingegneria Civile e Ambientale, che occupano una superficie totale di 33.000 mq. La piastra aule avrà invece una superficie totale di 12.000 mq. All'estremità Nord a loro volta saranno insediati i laboratori a servizio dei dipartimenti, che occupano una superficie di circa16.000 mq.

Sulla testa Sud, con affaccio diretto sul parco, gli uffici della Presidenza godono di una posizione privilegiata e, insieme a biblioteca e aula magna, dispongono di accesso indipendente direttamente dalla piazza antistante.

Sul lato Ovest del lotto, invece, spicca l'edificio dell'Aula Magna, che sarà particolarmente visibile dall'Autostrada A10 e dal vicino quartiere residenziale di Sestri Ponente. Tale edificio è dotato di uno spazio polivalente di circa 600 posti a sedere con reception, foyer, guardaroba e sale riunioni. Inoltre, prospiciente sulla loggia-podio e adiacente alla biblioteca, è stato localizzato uno spazio per esposizioni legate all'attività di formazione.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, è stato possibile disporre di due livelli seminterrati sottostanti la piastra delle aule riservati a docenti, personale e studenti dell'Università, con accessi sui lati est ed ovest dell'edificio.

Laboratori

La progettazione dei laboratori segue e soddisfa le esigenze relative alla corretta fruizione dei medesimi dislocandoli in modo da compattare al meglio le loro funzioni.

Nonostante la difficoltà del terreno soggetto a forti pendenze si è riusciti a non sacrificare nulla della gerarchia interna fornendo ad ogni laboratorio di gradi dimensioni un accesso autonomo e collocando ogni dipartimento in un area precisa e ristretta della struttura, garantendo così l'indipendenza dei vari dipartimenti.

La strada che cinge l'area permette il facile accesso e movimento anche dei mezzi pesanti che dovranno raggiungere i laboratori.
Il complesso ha uno sviluppo in pianta di circa 10.000 mq con un totale di 20.000 mq di superficie e raggiunge un'altezza massima di 18 metri.

Aziende Hi-tech

L'intervento che riguarda le aziende hi-tech interessa due distinte aree a margine dell'intero complesso confinanti e in continuità con il lato sud dell'Università, quasi a formare due braccia, due prolungamenti dell'Istituto stesso. Il luogo dello studio e della ricerca e i luoghi della sperimentazione e della operatività. Tutta l'area delle aziende contiene una superficie lorda di oltre 208.000 mq distribuita in un complesso composto da edifici di varie altezze e dimensione che possono raggiungere anche gli 80 m.

Dalla viabilità principale si accede direttamente alle piastre di base (due o tre livelli), che sono destinate, nella porzione perimetrale, a laboratori pesanti, magazzini ed a quelle funzioni che necessitano di accesso veicolare e che comunque possono godere di areazione ed illuminazione naturale e della visuale aperta sulla vallata. Nella porzione interna sono destinate ad autorimesse pubbliche e di pertinenza delle aziende e delle residenze.

Le piastre presentano cavedi ed aperture di grande dimensione e respiro che consentono di areare ed illuminare direttamente le autorimesse ed i laboratori.

Il livello di copertura della piastra di base costituisce il piano di calpestio degli spazi pedonali pubblici ; da tale quota spiccano le piastre superiori, che delimitano, con i propri perimetri, gli spazi pubblici e la galleria; detti volumi sono destinati a connettivo urbano, pubblici esercizi e funzioni urbane nella porzione che si affaccia sulla galleria, a laboratori leggeri nelle porzioni interne. Dalle piastre svettano le sedi delle aziende.

Gli edifici possono accogliere un numero variabile di società, in base alle richieste di superficie, ed assolvere alle varie funzioni grazie alla flessibilità della pianta di progetto. Le tipologie presenti sono quelle di edifici a pianta quadrata e rettangolare, ma è possibile l'aggregazione di entrambe le forme per accogliere funzioni particolari come grandi computer room, laboratori e sale conferenze.

La suddivisione interna in tutti i casi comprende un "nocciolo" centrale contenente i corpi scala, vani ascensori, locali tecnici, di servizio, circondato da un corridoio ad anello con tutti gli accessi ai vari locali.

R e s i d e n z e

La collocazione delle residenze all'interno del Parco Tecnologico di Genova Erzelli è fortemente caratterizzata dal duplice rapporto che esse stesse hanno con la grande area verde, vero cuore e collegamento vitale dell'intero progetto, e con l'affaccio verso il mare e l'intero panorama di Sestri Ponente.

L'edificato residenziale si sviluppa lungo il perimetro interno dell'area delle aziende e a confine con il cuore del parco. Questo permette a tutti gli alloggi di affacciarsi sul parco e su un percorso interno, strada pedonale o galleria coperta, che diventa la spina dorsale dell'intero complesso del Parco Tecnologico. Qui si riversa tutto il movimento della vita del quartiere favorendo la comunicazione e soprattutto mantenendo la vivacità del luogo in tutte le ore della giornata. Qui si trovano gli accessi dai parcheggi sottostanti e poi agli edifici delle aziende e delle residenze. Qui sono concentrati gli spazi connettivi con negozi, attività culturali e ludiche.

Gli edifici sono disposti lungo i lati del parco sviluppando la loro superficie di circa 105.000 mq lungo tratti spezzati e variando la loro altezza dai quattro ai sette piani sovrastanti la base di 2 piani del connettivo.

L'inserimento delle residenze nel cuore verde consente equilibratamente una perfetta permeabilità visiva in qualunque punto d'osservazione all'interno dei percorsi del parco, mantenendo sempre accogliente e vivibile come borgo il nuovo insediamento. La disposizione delle case s'interrompe solo in corrispondenza del grande cono ottico che diventa un'enorme finestra affacciata sul mare, disegnata da due torri che diventano il simbolo dell'apertura e della relazione del Parco Tecnologico con il contesto.

Le residenze sono connesse ai luoghi delle attività , della ricerca e agli spazi pubblici ma hanno spazi riservati e protetti e si affacciano in prevalenza sui luoghi ameni con vista sul parco e sul mare.

C o n n e t t i v o

All'interno del parco tecnologico, il connettivo svolge una funzione chiave per la connessione tra le differenti destinazioni funzionali dell'area ed il suo cuore verde.

L'impianto complessivo evita una eccessiva concentrazione di queste funzioni, e prevede una distribuzione più diffusa lungo il perimetro interno dell'agglomerato alla base degli edifici della residenza e quindi favorendo l'affaccio di tutti gli spazi connettivi sia sul parco che all'interno della "strada-galleria". In questo modo viene attivata una circolazione che garantisce – tra le altre cose – uno spontaneo controllo sociale del parco stesso e delle aree dedicate alle aziende, assicurando una certa vivacità anche nelle ore serali.

La stessa circolazione pedonale costituisce un solido collegamento tra le differenti aree funzionali della zona, offrendo servizi di ristorazione (*mensa, self service, bar, ristoranti*), attività commerciali rivolte sia alla popolazione residente che all'utenza

pendolare dei lavoratori e degli studenti (*abbigliamento, alimentari, cartolibreria, sport, edicola specializzata, tabacchi*), locali per lo svago ed il tempo libero (*cinema, pub, live music, attrezzature sportive, etc.*) e servizi alla comunità residente (*asilo nido, farmacia*), nonché una serie di attività di tipo professionale (*studi medici specialistici, commercialisti, assicurazioni, agenzie di viaggi, agenzie immobiliari, etc.*) integrate con la residenza.

ACCORDO DI PROGRAMMA

che si stipula fra la REGIONE LIGURIA, il COMUNE di GENOVA, l'UNIVERSITA' di GENOVA e la società GENOVA HIGH TECH s.p.a., per l'approvazione dello SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO proposto dalla stessa società GENOVA HIGH TECH s.p.a. per l'attuazione delle indicazioni e previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure, relative al Settore n. 1 dell'Area di Intervento n. 11 del Distretto n. 4 (Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli).

* * *

L'anno 2007, il giorno ... del mese di ....., in Genova, presso la sede del Comune di Genova,

tra

- la Regione Liguria, in persona di .....
- il Comune di Genova, in persona di .....
- l'Università degli Studi di Genova, in persona del Magnifico Rettore *pro tempore*
- Genova High Tech s.p.a., in persona di .....

PREMESSO

a) che, con Accordo di Pianificazione, approvato dalla conferenza di servizi in sede deliberante in data 13/10/2006 e sottoscritto in pari data ai sensi dell'art. 57 della l.r. 16 settembre 1997, n. 36, e s.m.i., la Regione Liguria ed il Comune di Genova hanno approvato, su istanza della società GENOVA HIGH TECH s.p.a., propostasi quale soggetto promotore per la realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli, varianti alle previsioni, indicazioni e prescrizioni:

(i) del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (poi detto in breve PTC IP ACL), relative al Settore 1 dell'Area di Intervento n. 11 del Distretto n. 4 (poi detto anche, in breve, "Settore d'Intervento"), per la realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli; nonché, sempre con riferimento al settore d'intervento:

(ii) del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale;

19 DIC. 2006

(iii) del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;

(iv) del Piano Urbanistico Comunale;

b) che le predette varianti al PTC IP ACL ed agli altri strumenti di pianificazione sopra citati hanno stabilito che le previsioni, indicazioni e prescrizioni dettate per il Settore d'Intervento, aggiornate con riguardo alla definizione delle destinazioni d'uso, degli obiettivi da perseguirsi e delle prestazioni di urbanizzative, possono attuarsi, in alternativa al Piano Urbanistico Operativo, con uno Schema di Assetto Urbanistico (poi detto in breve "SAU"), da approvarsi con Accordo di Programma;

c) che il SAU deve, fra l'altro:

(i) ripartire la volumetria prevista dal PTC IP ACL fra le diverse destinazioni d'uso previste per il settore d'intervento;

(ii) prevedere la realizzazione di un parco pubblico della superficie minima di 70.000 mq circa;

(iii) indicare e definire le reti infrastrutturali per l'accessibilità al settore d'intervento e, in generale, il complesso delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore deve realizzare a propria cura e spese;

(iv) comprendere la convenzione urbanistica relativa al Settore d'Intervento;

d) che, per altro, il Comune di Genova, con deliberazione della Giunta Comunale in data 20/04/2006, n. 434, ha approvato la partecipazione al bando ministeriale per l'accesso ai finanziamenti previsti per la realizzazione di programmi innovativi in ambito urbano, denominati "Contratto di Quartiere II", di cui al DECRETO del MINISTERO delle INFRASTRUTTURE e dei TRASPORTI 8 marzo 2006 – (Completamento del Programma innovativo in ambito urbano - Contratti di quartiere II), formulando proposta per la stipulazione di un contratto di quartiere per l'ambito urbano Sestri – Erzelli – Chiaravagna, con conseguente presentazione di domanda di finanziamento, per l'importo di euro 5.700.000,00, da destinare alla realizzazione della viabilità di collegamento fra via dell'Acciaio e via Melen, giusta progetto preliminare approvato con la deliberazione giuntale precitata;

e) che GENOVA HIGH TECH s.p.a. (poi detta in breve "GHT" o "Soggetto Attuatore") ha presentato al Comune di Genova, in data 16/10/2006, il progetto del SAU prescritto dalle norme di attuazione del PTC IP ACL, come sopra aggiornate, a firma dello Studio di Architettura ed Ingegneria Arch. Giorgio Gnudi e Ing. Maurizio Gnudi, dello Studio Mario Bellini e Associati, del Prof. Franco Corsico,



di EUROMILANO s.p.a. e di AURORA COSTRUZIONI s.p.a., il quale SAU si compone dei seguenti elaborati, grafici, tecnici, descrittivi, normativi e convenzionali:

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

STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO Integrato Dic. '06
Allegato :
Nuovo tracciato stradale di collegamento tra Via Siffredi e Spianata Erzelli

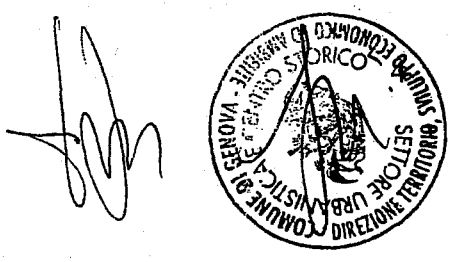
Progetto preliminare Integrato Dic. '06

C.4	Planimetria di progetto con raccordi viabilità esistente	Sezione tipo 1/1000
1/50		
C.5	Sezioni trasversali tipiche	1/200
C.6	Sezioni trasversali tipiche	1/200
C.7	Profilo longitudinale in asse	1/1000
C.8	Scheda tecnica	
C.9a	Piano parcellare: Planimetria	1/1000
C.9b	Piano parcellare: Elenco Ditte	

f) che il SAU:

(i) suddivide il settore d'intervento in undici sub settori;

(ii) demanda la definizione ed attuazione dei sub settori a progetti unitari e/o progetti edilizi definitivi,



estesi ad uno, o più, sub – settori;

(iii) attribuisce ai sub - settori le seguenti funzioni fondamentali:

a. sub settore 1 - nuova sede della Facoltà di Ingegneria;

b. sub settore 2 - centrale di cogenerazione e funzioni compatibili;

c. sub settore 3 - aziende, residenze e connettivo urbano;

d. sub settore 4 - aziende, residenze e connettivo urbano;

e. sub settore 5 - aziende, residenze e connettivo urbano;

f. sub settore 6 - residenze e connettivo urbano;

g. sub settore 7 - residenze e connettivo urbano;

h. sub settore 8 - residenze e connettivo urbano;

i. sub settore 9 - parco pubblico;

l. sub settore 10 – aziende;

m. sub settore 11 – mantenimento;

(iv) prevede la realizzazione delle seguenti principali opere pubbliche:

a. parco pubblico della dimensione minima di 70.000 m^2;

b. viabilità pubblica carrabile, con i correlativi impianti di raccolta e smaltimento delle acque reflue bianche e nere e di pubblica illuminazione;

c. parcheggi pubblici;

d. viabilità pedonale;

e. interventi di risanamento e consolidamento idrogeologico del settore d'intervento;

f. interramento degli elettrodotti esistenti nel settore d'intervento;

g. percorso pedonale pubblico;

g) che il SAU è corredato di una convenzione, redatta in forma di convenzione - quadro, la quale stabilisce i criteri e le modalità generali per la successiva definizione delle convenzioni urbanistiche attuative, che saranno presentate da GHT a corredo dei progetti unitari e/o dei progetti edilizi definitivi dei singoli sub – settori. Tale convenzione indica e programma il complesso delle opere di urbanizzazione, che GHT deve realizzare, a propria cura e spese, per perseguire gli obiettivi e per

eseguire le prestazioni stabiliti e prescritti dalle norme di attuazione del PTC IP ACL, con riguardo alle infrastrutture di collegamento del settore d'intervento alla rete infrastrutturale circostante ed al complesso di opere di urbanizzazione ad esso specificamente relative;

h) che GHT è proprietaria di aree, comprese nel settore d'intervento, della superficie complessiva di ..... m^2, mentre ha stipulato contratti preliminari, od acquisito opzioni, per l'acquisto della proprietà di ulteriori aree, della superficie complessiva di ..... mq, nonché ha in corso trattative per l'acquisizione delle residue aree di proprietà privata comprese entro il settore d'intervento;

i) che il Settore d'Intervento comprende anche un'area di proprietà dello Stato, Ramo Demanio, amministrata dall'Agenzia del Demanio, soggetta nella sua interezza ad un vincolo monumentale, vigente ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, corrispondente al sito dell'antico Forte di Erzelli ed all'area circostante, per la quale area GHT ha sottoposto all'Agenzia del Demanio istanza di acquisizione in concessione, *in itinere* (area attualmente in consegna al Ministero dell'Interno, Prefettura di Genova);

l) che, inoltre, il Settore d'Intervento comprende anche aree di proprietà del Comune di Genova, distinte al catasto terreno con i mappali 96 del foglio 74 e con i mappali 14, 15, 347, 480, 481, strade (parte), 413, 414 (parte), 317 (parte), 203 (parte), 198 (parte) del foglio 76, della superficie complessiva di 22.889 m^2, corrispondenti a vecchi sedimi stradali e ad aree annesse, per le quali aree GHT ha avviato trattativa per l'acquisizione in proprietà, per quanto non interessate dalle previsioni del SAU per la realizzazione di nuove infrastrutture ed opere di urbanizzazione da cedere al Comune in esecuzione delle convenzioni attuative del SAU;

m) che, a seguito della presentazione del SAU, il Comune di Genova ha comunicato preventivamente l'avvio del procedimento ai soggetti aventi diritto a ricevere tale notizia, assegnando ad essi un primo termine per la presentazione di eventuali osservazioni, ed ha poi convocato la conferenza di servizi, che ha avuto luogo, in sede referente, presso la sede comunale, il giorno 3/11/2006, con l'intervento delle Amministrazioni ed Enti invitati;

n) che il verbale della conferenza in sede referente, unitamente ai documenti progettuali sottoposti alla conferenza, è stato pubblicato a decorrere dall'8/11/2006, per 30 giorni consecutivi, e della

pubblicazione è stato dato avviso al pubblico nei modi di legge, con assegnazione dello stesso termine, scadente il 7/12/2006, per la presentazione da parte dei soggetti aventi diritto di eventuali osservazioni;

o) che, in data 4/12/2006, la Regione Liguria e l'Università degli Studi di Genova hanno sottoscritto un Atto di Intenti per prevedere e definire le azioni e iniziative di detti Enti finalizzate a far acquisire all'Università le risorse finanziarie occorrenti per la realizzazione della nuova sede integrale della Facoltà di Ingegneria in Erzelli, nel quadro del nuovo Parco Scientifico Tecnologico, quale fondamentale elemento propulsivo per coagulare nel nuovo insediamento imprese ad alta tecnologia ed attività connesse e sinergiche rispetto alla sede della Facoltà di Ingegneria;

p) che il Comune di Genova, con nota in data 13/12/2006, ha richiesto a GHT la presentazione di elaborati modificati e integrati;

q) che GHT ha soddisfatto la predetta richiesta del Comune di Genova, presentando in data 19/12/2006 la documentazione progettuale modificativa ed integrativa richiesta;

r) che, in esito alle istruttorie effettuate dai competenti Servizi comunali, sul SAU e sulle osservazioni pervenute si è pronunciato il Consiglio Comunale nella seduta in data ../../...., deliberando di approvare il SAU stesso, nonché il testo dell'Accordo di Programma, e di ..... le osservazioni;

s) che, in esito alle istruttorie effettuate dai competenti Servizi regionali, sul SAU e sull'osservazione pervenuta si è pronunciata la Giunta Regionale nella seduta in data ../../...., previa audizione della competente commissione consiliare, deliberando di approvare il SAU stesso, nonché il testo dell'Accordo di Programma e le controdeduzioni alle osservazioni pervenute;

t) che sul SAU, per quanto di competenza, si è pronunciato il Senato Accademico con deliberazione in data ../../...., n...;

v) che, inoltre, sul SAU si sono pronunciate, con la formulazione di pareri e nulla osta, cogenti ai fini dell'elaborazione dei progetti unitari e dei progetti definitivi edilizi dei singoli sub - settori, le seguenti Amministrazioni ed Enti competenti, invitati a partecipare alla conferenza di servizi, con le modalità in appresso indicate per ciascuno:

.....





.....

z) che in data ../../.... ha avuto luogo, infine, la conferenza deliberante, con la quale la Regione Liguria, il Comune di Genova e l'Università degli Studi di Genova hanno espresso, quanto di competenza, la volontà di approvare il SAU di cui sopra e di stipulare l'Accordo di Programma, costituente atto finale del procedimento, in conformità al testo come sopra approvato dai rispettivi, competenti, organi collegiali.

Quanto sopra premesso

fra le parti come sopra costituite

si conviene e si stipula

quanto segue

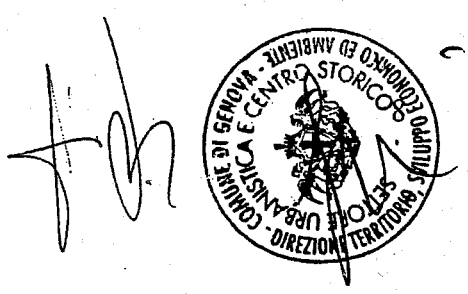
Articolo 1 - Validità delle premesse

Le suesposte premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma unitamente alle norme di attuazione dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore 1 dell'Area di Intervento n. 11 del PTC IP ACL e valgono ad individuare gli scopi perseguiti e le volontà espresse dalle parti stipulanti.

Articolo 2 – Oggetto dell'Accordo

1. L'Accordo di Programma ha per oggetto:

(i) lo Schema di Assetto Urbanistico (SAU), presentato dalla società GENOVA HIGH TECH s.p.a. per l'attuazione delle previsioni ed indicazioni del PTC IP ACL, variate ed aggiornate come precisato in premessa, relative al Settore n. 1 dell'Area d'Intervento n. 11 del Distretto n. 4 del citato Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure, aventi per scopo la realizzazione e la disciplina del nuovo Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli;



(ii) gli impegni delle parti stipulanti, da adempiersi successivamente, inerenti all'attuazione del SAU.

Articolo 3 - Approvazione del SAU

1. La Regione Liguria ed il Comune di Genova dichiarano, con la stipulazione del presente Accordo di Programma, di voler approvare - come in effetti approvano -, con il recepimento delle condizioni e prescrizioni formulate dalle altre Amministrazioni che hanno partecipato alla conferenza di servizi di cui in appresso, lo SCHEMA di ASSETTO URBANISTICO sottoposto alle predette Amministrazioni stipulanti dalla società GENOVA HIGH TECH s.p.a., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 della l.r. n. 36/97 e delle norme di attuazione stabilite dal PTC IP ACL per il Settore d'Intervento, dando atto che il SAU è conforme alle previsioni e prescrizioni del PTC IP ACL, del PTCP, del PUC di Genova degli altri strumenti urbanistici e di governo del territorio rilevanti.

2. L'approvazione del SAU determina gli effetti previsti dalle norme di attuazione citate nel precedente comma, nonché specificati dalle relative Norme di Attuazione, e, in particolare, legittima GHT a sottoporre al Comune di Genova, subordinatamente alla completa acquisizione della disponibilità delle aree inerenti i singoli sub – settori, i progetti unitari e/o i progetti edilizi definitivi per l'attuazione dei singoli sub - settori e per la realizzazione delle infrastrutture ed opere di urbanizzazione previste dal SAU.

Articolo 4 - Attività di GHT

1. GHT, quale soggetto promotore ed attuatore del Parco Scientifico Tecnologico, obiettivo qualificante del PTC IP ACL, provvederà:

(i) a realizzare le attività necessarie per:

a) acquisire la disponibilità delle aree occorrenti per l'attuazione del Settore 1 ed allontanare le attività di deposito contenitori e le attività produttive incompatibili con la disciplina del Settore d'Intervento e con il SAU;

b) redigere e definire la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva (architettonica,



strutturale ed impiantistica) delle sistemazioni d'area, infrastrutture, opere di urbanizzazione, impianti e volumetrie, in soprassuolo ed in sottosuolo, previsti dal SAU per il settore d'intervento;

c) sottoporre al Comune di Genova ed alle altre competenti Autorità amministrative i progetti unitari e i progetti edilizi definitivi dei singoli sub settori, nonché i progetti edilizi definitivi delle sistemazioni d'area, infrastrutture ed opere di urbanizzazione indicate dal SAU;

d) eseguire, una volta acquisiti i necessari titoli abilitativi edilizi, i progetti approvati, nonché realizzare le sistemazioni d'area, infrastrutture ed opere di urbanizzazione, in conformità alle clausole della convenzione quadro e delle convenzioni urbanistiche attuative, salve le flessibilità previste dal SAU.

e) inoltre, il Soggetto Attuatore si obbligherà, a propria cura e spese:

- alla realizzazione di un nuovo acquedotto pubblico, che alimenterà il Parco Scientifico Tecnologico, sopperendo anche all'attuale grave carenza dell'acquedotto pubblico al servizio dell'abitato di via Sant'Elia, nonché l'esecuzione degli opportuni punti di allaccio, ai quali potranno essere collegati i singoli impianti;

- alla redazione, entro 12 mesi dalla presentazione del primo Progetto Unitario, dello studio di fattibilità e, qualora tale studio dia esito positivo, della progettazione preliminare dei seguenti collegamenti viabilistici, utili a migliorare l'accessibilità dell'abitato circostante l'area di intervento, possibilmente corredati di aree a parcheggio pubblico contermini:

  e1. raccordo fra via Sant'Elia e via Calda;

  e2. aggiornamento del progetto del collegamento tra via dell'Acciaio e via Calda;

  e3. collegamento tra via dei Sessanta ed il raccordo autostradale;



e4. adeguamento della via S. Cristina;

- alla presentazione, entro il termine di 12 mesi dalla presentazione del primo Progetto Unitario, di un computo del complessivo onere d'investimento per le opere di sistemazione e riqualificazione idrogeologica del Settore, nonché per le opere di urbanizzazione e di collegamento ai servizi pubblici esistenti, così da consentire al Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma di individuare eventuali specifiche priorità nella realizzazione delle predette opere;

(ii) ad assicurare, a sua esclusiva cura e spese, tutte le iniziative, attività ed opere complementari, utili alla miglior funzionalità complessiva all'intervento.

2. I singoli progetti unitari e i progetti edilizi definitivi relativi ai singoli sub settori dovranno essere corredati di tutti gli elaborati - grafici, tecnici e descrittivi - necessari ai sensi delle disposizioni del D.P.R. n. 380/01, del PUC di Genova e del Regolamento edilizio comunale per consentire la valutazione delle soluzioni progettuali sottoposte, nonché di atti unilaterali d'obbligo con allegati schemi convenzionali, recanti l'impegno del Soggetto Attuatore a sottoscrivere, in esito all'approvazione del singolo progetto unitario o definitivo edilizio, la convenzione urbanistica attuativa inerente il singolo sub settore. Tale convenzione dovrà conformarsi alle indicazioni generali contenute nella convenzione quadro facente parte integrante del SAU, salvi gli aggiornamenti concordati dal Soggetto Attuatore con il Comune di Genova.

3. Ferma restando l'esigenza che le infrastrutture ed opere di urbanizzazione previste dal SAU siano realizzate in modo da assicurare l'accessibilità, la funzionalità e l'agibilità degli insediamenti relativi ai singoli sub - settori, GHT potrà, del resto, definire e realizzare i programmi temporali di attuazione del SAU adeguando il ritmo degli investimenti alla domanda del mercato di settore, espressa, oltre che dall'Università degli Studi di Genova per la nuova sede integrale della Facoltà di Ingegneria, dalle imprese, che svolgono le attività ammesse dal PTC IP ACL nel Settore d'Intervento.

Articolo 5 – Università degli Studi di Genova



1. L'Università degli Studi di Genova partecipa alla stipulazione del presente Accordo di Programma e lo sottoscrive, al fine di confermare le intenzioni già espresse con i propri precedenti atti, rilevanti ai fini della ricollocazione dell'intera Facoltà di Ingegneria nel nuovo Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli, nonché con l'Atto di Intenti, stipulato con la Regione Liguria in data 4/12/2006.

2. Si dà atto che tale Atto di Intenti ha il fine di promuovere la conclusione, entro il 31/03/2007, di uno specifico Accordo di Programma, diretto a disciplinare il reperimento delle risorse economiche necessarie per la ricollocazione nel sito di Erzelli della Facoltà di Ingegneria, nel rispetto delle esigenze funzionali esposte negli atti adottati dai competenti organi accademici.

Articolo 6 – Regione Liguria

1. La Regione Liguria conferma le intenzioni espresse nel predetto Atto di Intenti sottoscritto con l'Università degli Studi di Genova, con riguardo al reperimento, a valere sugli esercizi finanziari 2007/2008/2009/2010, mediante attivazione di canali di finanziamento pubblici, delle risorse economico finanziarie necessarie per l'acquisto da parte dell'Università degli Studi di Genova degli edifici del nuovo polo universitario, per l'ammontare di euro 140.000.000 salvo maggiori disponibilità future.

Articolo 7 – Comune di Genova

1. Il Comune di Genova si impegna ad attivare ed a gestire le procedure urbanistico edilizie più celeri e snelle, per addivenire, negli stretti tempi tecnici necessari, all'approvazione dei progetti unitari e/o dei progetti edilizi definitivi, che saranno sottoposti ai competenti Settori comunali da GHT, nonché all'approvazione e stipulazione delle pertinenti convenzioni attuative.

2. Il Comune di Genova, inoltre, si impegna:

(i) a seguire la procedura per la conclusione del contratto di quartiere di cui in premesse e, nel caso di buon fine, a stipulare il contratto di quartiere ed a realizzare, con le risorse messe a sua disposizione dal Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture, interventi sinergici rispetto al Parco Scientifico



Tecnologico ed ai quartieri circostanti;

(ii) a curare e svolgere nel più breve tempo possibile le procedure per l'approvazione dei progetti delle infrastrutture esterne al settore d'intervento, secondo gli indirizzi e le scelte già adottati dal Comune, con particolare, anche se non esclusivo, riferimento alla nuova viabilità a mare;

(iii) a migliorare la via Sant'Elia, previa redazione da parte del Soggetto Attuatore a sua cura e spese degli elaborati previsti dal precedente articolo 4. A tal fine il Comune si riserva di utilizzare, in primo luogo, se disponibili, risorse che derivino dai contributi di costruzione dell'intervento. Per altro, qualora interventi assunti dal Soggetto Attuatore siano finanziati e/o realizzati dal Comune o da soggetti terzi, il Comune avrà facoltà di richiedere al Soggetto Attuatore di considerare, nel bilancio complessivo dei propri oneri, anche l'intervento predetto;

(iv) a collaborare con il Soggetto Attuatore per quanto attiene alle tematiche e problematiche dei servizi di trasporto pubblico, che interesseranno la nuova utenza del Parco Scientifico e Tecnologico di Erzelli;

(v) ad approvare con celerità i progetti delle opere esterne al perimetro del settore d'intervento, ma importanti per la ricollocazione delle attività esistenti, ma incompatibili con il disegno del SAU.

Articolo 8 – Indice di fabbricabilità territoriale

1. La Regione Liguria ed il Comune di Genova riconoscono:

(i) che il SAU soddisfa gli obiettivi del PTC IP ACL, che attengono :

a. all'allontanamento dal Settore n. 1 delle attività di deposito e movimentazione di contenitori e di altre attività produttive incompatibili con la disciplina dettata dal predetto PTC IP ACL;

b. all'assunzione da parte del Soggetto Attuatore, in conformità alle Norme di Attuazione del SAU ed alla convenzione – quadro, dell'obbligo di realizzare un complesso di opere ed interventi, che comprendono sia la riqualificazione idrogeologica ed ambientale dell'area, sia il sistema delle infrastrutture e delle altre opere di urbanizzazione, con oneri di investimento oltre i valori normalmente

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA E CENTRO STORICO - SETTORE URBANISTICA

prescritti;

(ii) che, inoltre, il Soggetto Attuatore provvederà:

a. alla realizzazione di un nuovo acquedotto pubblico, che alimenterà il Parco Scientifico Tecnologico, sopperendo anche all'attuale grave carenza dell'acquedotto pubblico al servizio dell'abitato di via Sant'Elia, nonché l'esecuzione degli opportuni punti di allaccio, ai quali potranno essere collegati i singoli impianti;

b. alla redazione, entro 12 mesi dalla presentazione del primo Progetto Unitario, dello studio di fattibilità e, qualora tale studio dia esito positivo, della progettazione preliminare dei seguenti collegamenti viabilistici, utili a migliorare l'accessibilità dell'abitato circostante l'area di intervento:

b.1. raccordo fra via Sant'Elia e via Calda;

b.2. aggiornamento del progetto del collegamento tra via dell'Acciaio e via Calda;

b.3. collegamento tra via dei Sessanta ed il raccordo autostradale;

b.4. adeguamento della via S. Cristina;

(iii) alla presentazione, entro il termine di 12 mesi dalla presentazione del primo progetto unitario, di un progetto preliminare relativo ad un insediamento di edilizia economica popolare sull'area di proprietà comunale limitrofa a Via dell'Acciaio;

c. alla presentazione, entro il termine sub (ii), lett. b), di un computo del complessivo onere d'investimento per le opere di sistemazione e riqualificazione idrogeologica del Settore, nonché per le opere di urbanizzazione e di collegamento ai servizi pubblici esistenti, così da consentire al Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma di individuare eventuali specifiche priorità nella realizzazione delle predette opere, che potranno essere realizzate utilizzando risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione inerenti l'intervento;

(iv) che, pertanto, esistono i presupposti e requisiti per riconoscere l'indice massimo di 1 $m^2/1m^2$,

come calcolato nella Tav. D.2 del SAU, con riguardo alle aree interessate dalla riqualificazione ambientale (con l'allontanamento delle attività incompatibili) e dal sistema di infrastrutture e servizi previsto dal SAU, con conseguente attribuzione di una superficie lorda utile complessiva edificabile di 413.000 m^2, comprendendo nel computo la S.L.U. del Sub - settore n. 11 di mantenimento ed escludendo l'eventuale S.L.U. inerente l'area appartenente al Demanio dello Stato.

Articolo 9 – Adempimenti successivi

1. Successivamente alla stipulazione del presente Accordo di Programma, saranno curati ed assolti dalle parti stipulanti i seguenti adempimenti, indispensabili per la sua esecuzione:

(i) stipulazione della convenzione quadro fra il Comune di Genova e GHT;

(ii) stipulazione dell'Accordo di Programma fra la Regione Liguria e l'Università degli Studi di Genova;

(iii) sottoposizione al Comune di Genova da parte di GHT dei progetti unitari e/o dei progetti edilizi definitivi relativi alle infrastrutture ed ai sub settori d'intervento;

(iv) valutazione da parte del Collegio di Vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo di Programma e dei competenti organi del Comune di Genova dei predetti progetti;

(v) assentimento dei titoli abilitativi edilizi;

(vi) stipulazione delle convenzioni urbanistiche attuative per i singoli sub settori d'intervento;

(vii) realizzazione delle opere pubbliche funzionali all'allacciamento del Parco Scientifico Tecnologico alla rete pubblica esistente.

2. I progetti delle opre pubbliche dovranno essere sottoposti al Soggetto Attuatore al Comune di Genova, unitamente ai relativi computi metrico estimativi, prima del rilascio del primo permesso di costruire o titolo equipollente.

2. L'allontanamento delle attività di deposito e movimentazione dei contenitori potrà avvenire per fasi successive e dovrà essere completato entro il 30/06/2010, in sostanziale conformità al piano di rilascio concordato dal Soggetto Attuatore e in coerenza con l'avvio delle fasi attuative del SAU.

Articolo 10 – Prescrizioni integrative dell'Accordo

1. Costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di Programma le prescrizioni, condizioni e raccomandazioni tutte formulate dalle Amministrazioni stipulanti e dalle altre Amministrazioni ed Enti, che hanno partecipato alla conferenza di servizi e che hanno formulato pareri, nulla osta ed assentimenti di qualsiasi natura e tipo, come in premesse riportate.

Articolo 11 – Risorse finanziarie

1. L'attuazione del presente Accordo sarà finanziata:

(i) con risorse private, rese disponibili dal Soggetto Attuatore;

(ii) con risorse del Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture, se ed in quanto la domana proposta dal Comune di Genova per addivenire alla stipulazione del contratto di quartiere avrà esito positivo e consentirà di acquisire i relativi contributi;

(iii) con risorse rese disponibili dalla Regione Liguria e dall'Università di Genova, per quanto attiene all'acquisizione della nuova sede integrale della Facoltà di Ingegneria, in esecuzione dell'Atto di Intenti citato in premesse e all'art. 5 e dell'Accordo di Programma che i predetti Enti si sono riservati di concludere entro il 31/03/2007.

(iv) con finanziamenti pubblici per quanto attiene alla nuova strada a mare e alla nuova stazione ferroviaria;

(v) con finanziamenti pubblici o con finanza di progetto per quanto attiene ad altri interventi ed impianti, la cui fattibilità tecnica ed economica sarà verificata in sede di attuazione del SAU.

Articolo 12 – Dichiarazione di p.u. e termini

1. E' dichiarata la pubblica utilità di tutte le opere per l'attuazione del Settore n. 1, ai sensi dell'art. 60 della L.r. 4 settembre 1997, n. 36, e dell'art. 12, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 327/2001, come indicate dal SAU e dal presente Accordo di Programma.

2. Il termine per il completamento delle procedure espropriative è stabilito in 5 anni, decorrenti dalla data di stipulazione del presente Accordo di Programma.

3. I lavori devono avere inizio entro 18 mesi dalla stipulazione del presente Accordo di Programma e devono essere ultimati entro 10 anni dall'inizio dei lavori, salvo proroghe ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 60 della l.r. n. 37/97.

Articolo 13 – Collegio di Vigilanza

1. La vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma è demandata ad un Collegio composto:

- dal Sindaco del Comune di Genova, o suo Delegato, che lo presiede;

- dal Presidente della Giunta Regionale, o suo delegato;

- dal Magnifico Rettore dell'Università degli Studi di Genova, o suo delegato, per quanto attiene al Sub settore 1.

2. Le Amministrazioni stipulanti, inoltre, delegano al Collegio di Vigilanza la preventiva valutazione dei progetti unitari o edilizi definitivi, che dovessero presentare soluzioni innovative rispetto alle linee guida generali alla progettazione contenuti nel SAU, come previsto dall'art. 7 delle Norme di Attuazione del SAU.

3. Il Collegio di Vigilanza dovrà essere convocato, a cura del suo Presidente:

(i) ogni volta che il Collegio debba esaminare progetti unitari o definitivi ed esprimere parere al

riguardo, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del SAU;

(ii) a richiesta di uno qualsiasi dei suoi componenti;

(iii) ogni semestre.

4. Considerata l'entità e la dimensione temporale del progetto, il Collegio di Vigilanza dovrà considerare e valutare, con la periodicità di cui al punto (iii) del comma 3, lo stato di avanzamento del Parco Scientifico Tecnologico e rilevare eventuali esigenze di aggiornamento delle linee guida del SAU ed anche degli pianificatori del PTC IP ACL, formulando alle Pubbliche Amministrazioni competenti ed al Soggetto Attuatore le appropriate segnalazioni raccomandazioni, perché siano attivate le conseguenti procedure.

5. Alle sedute del Collegio di Vigilanza parteciperà, con funzioni referenti, il Soggetto Attuatore, attraverso soggetto delegato, il quale potrà farsi assistere da consulenti. Il delegato del Soggetto Attuatore ed i suoi consulenti dovranno lasciare la seduta, allorché avrà inizio, in seno al Collegio, la discussione.

6. Delle riunioni del Collegio e delle deliberazioni adottate sarà formato processo verbale a cura di un dipendente del Comune di Genova, che svolgerà le funzioni di Segretario del Collegio. I verbali del Collegio saranno sottoscritti dal Presidente e dal Segretario e trasmessi, in copia autentica, ai compomenti, alle Amministrazioni stipulanti il presente Accordo di programma, nonché al Soggetto Attuatore.

Articolo 14 - Controversie

1. Tutte le controversie, che dovessero insorgere fra le parti stipulanti con riguardo all'interpretazione ed esecuzione del presente Accordo di Programma, saranno sottoposte al Collegio di Vigilanza, il quale formulerà un parere sui comportamenti che le parti in conflitto dovranno tenere per conformarsi agli scopi ed agli impegni del presente Accordo.

2. La parte che non intenda conformarsi al parere espresso dal Collegio di Vigilanza potrà adire il

Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, quale giudice competente ai sensi di legge per la risoluzione della controversia.



SCHEMA DI CONVENZIONE QUADRO

che si stipula fra il Comune di Genova e la società Genova High Tech s.p.a., con sede in Genova, Via Buccari, n....., per l'attuazione dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore n. 1 dell'Area d'Intervento n. 11 del Distretto 4 del Piano territoriale di coordinamento degli insediamenti produttivi dell'area centrale ligure.

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, addì ..... in Genova, avanti a me Dott. ....., notaio iscritto ..... Sono comparsi:

Per una parte :

il Signor ....., in qualità di legale rappresentante del Comune di Genova, con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, C.F. 00856930102, domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di ....., munito degli idonei poteri a quanto *infra* in forza di deliberazione....., n...., che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera".....", nonché in forza del vigente Statuto dell'Ente;

Per l'altra parte:

GENOVA HIGH TECH s.p.a., con sede in Genova, via Buccari, 9, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di ....., al n....., Registro Società n.....,Fascicolo n....., C.F. e Partita IVA.....,in persona dell'Ing. Piero Mensi, nato ad Alessandria, il 18.01.1935, .domiciliato per la carica presso la sede sociale e debitamente autorizzato in forza degli atti sociali.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e

Premesso che

a) Genova High Tech s.p.a., intendendo proporsi quale Soggetto Attuatore delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (P.T.C.I.P.A.C.L.) relative al Distretto n. 4, Area d'Intervento n. 11 (che hanno quale obiettivo la realizzazione del Parco Scientifico e Tecnologico di Erzelli), ha sottoposto al Comune di Genova un'istanza, corredata di elaborati descrittivi e grafici, per promuovere l'aggiornamento

19 DIC. 2006

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO AMBIENTALE - SETTORE CENTRO STORICO

tramite Accordo di Pianificazione, degli strumenti di pianificazione urbanistici, quale atto preliminare rispetto alla presentazione di progetti urbanistici ed edilizi;

b) la Regione Liguria, il Comune di Genova e la Provincia di Genova, in data 13 ottobre 2006, hanno stipulato un Accordo di Pianificazione, approvando in modo definitivo ed efficace la nuova disciplina urbanistico – edilizia dell'Area d'Intervento n. 11 del PTC IP ACL, suddivisa in due Settori, di cui quello destinato alla localizzazione del Parco Scientifico Tecnologico è il Settore 1;

c) le nuove Indicazioni dell'Area d'Intervento 11, stabilite dall'Accordo di Pianificazione, prevedono, fra l'altro, che le previsioni del Settore 1 possono essere attuate o con un piano urbanistico operativo (P.U.O.), oppure, in alternativa, con uno schema di assetto urbanistico (S.A.U.), da approvarsi mediante Accordo di Programma;

d) il S.A.U. deve, in particolare:

(i) definire le funzioni ammesse nel Settore 1, in conformità alle percentuali minime/massime fissate dalle Indicazioni del PTC IP ACL e compatibilmente con l'individuazione di un'area di estensione compresa fra 70.000 e 100.000 m^2, destinata a Parco Pubblico;

(ii) individuare le reti infrastrutturali per l'accessibilità e la funzionalità del nuovo insediamento;

(iii) individuare forme idonee per il collegamento del nuovo insediamento con i servizi pubblici esistenti, nonché opportunità e modi per la riqualificazione dell'edificato esistente all'intorno;

(iv) proporre una convenzione urbanistica estesa all'intero Settore 1;

e) a seguito della conclusione dell'Accordo di Pianificazione in data 13 ottobre 2006, Genova High Tech s.p.a ha presentato al Comune di Genova il progetto di uno Schema di Assetto Urbanistico, a firma dello Studio Arch. Mario Bellini e Associati, dello Studio di Architettura ed Ingegneria Arch. Gnudi ed Ing. Gnudi, del Prof. Franco Corsico, di Euromilano s.p.a, di Aurora Costruzioni s.p.a., finalizzato alla realizzazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico, protocollato presso il Settore Urbanistica e Centro Storico della Direzione Territorio, Sviluppo Economico e Ambiente in data 16 ottobre 2006;

f) conformemente all'articolo 14, comma 2, delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL, il S.A.U., laddove prescritto, deve essere esteso all'intera zona di intervento e costituisce documentazione obbligatoria da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, contestualmente alla convenzione attuativa;

g) il S.A.U. ripartisce il Settore 1 in n. 11 Sub - settori d'intervento, costituenti unità minime di progettazione, ed ha proposto di addivenire alla stipulazione di una convenzione urbanistica in forma di convenzione quadro, per definire gli indirizzi generali delle nuove urbanizzazioni, con riserva di eseguire tale convenzione quadro con la stipulazione delle convenzioni urbanistiche attuative inerenti i singoli Sub - settori;

h) il Comune di Genova ha espresso il proprio assenso sulla procedura e modalità proposta da Genova High Tech s.p.a., in considerazione dell'entità della superficie interessata dall'iniziativa, nonché della complessità delle problematiche che la sua realizzazione comporta, anche in relazione alla gradualità della liberazione delle aree dalle attività attualmente insediate;

i) Genova High Tech s.p.a. ha acquisito:

- in forza dei seguenti atti:

- atto Notaio Federico Cattanei di Genova 22.06.2006 rep. 8368;
- atto Notaio Federico Cattanei di Genova 21.12.2006 rep. 8952
- atto Notaio Federico Cattanei di Genova 21.12.2006 rep. 8954
- atto Notaio Federico Cattanei di Genova 21.12.2006 rep. 8953
- atto Notaio Federico Cattanei di Genova 01.12.2006 rep. 8826
- atto Notaio Federico Cattanei di Genova 26.07.2006 rep. 8517
- atto Notaio Federico Cattanei di Genova 01.12.2006 rep. 8827
- atto Notaio Federico Cattanei di Genova 13.12.2006 rep. 8580

la proprietà piena ed esclusiva dell'88.% dell'intera superficie del Settore n. 1;

- in forza di contratti preliminari di compravendita e di intese equipollenti, la disponibilità per l'acquisto del 2% della predetta superficie;

mentre ha in corso trattative, in parte ormai prossime alla formale definizione, per l'acquisto delle aree restanti del predetto Settore n. 1, pari al 10% della relativa superficie complessiva;

l) la superficie del Settore n. 1 come sopra acquisita da Genova High Tech s.p.a. è comunque di estensione sufficiente a consentire alla predetta Società il perseguimento degli obiettivi stabiliti dal PTC IP ACL e dalla disciplina dello stesso Settore, essendo per altro possibile introdurre, ove del caso, modifiche dei tracciati e perimetri delle opere di urbanizzazione senza comprometterne la funzionalità delle opere realizzande.

Tutto ciò premesso

le parti come sopra costituite

convengono e stipulano

quanto segue

ARTICOLO 1 – Validità delle premesse

Le suesposte premesse, confermate dalle parti, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione quadro (poi detta, in breve "la Convenzione"), unitamente alle norme di attuazione dello schema di assetto urbanistico del Settore 1 dell'Area di Intervento n.11. del PTC IP ACL.

ARTICOLO 2 - Scopo della Convenzione

1. La Convenzione ha per scopo la disciplina generale degli obblighi che Genova High Tech s.p.a. (poi detta anche "il Soggetto Attuatore") deve adempiere per l'attuazione dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore 1 dell'Area d'Intervento 11 del Distretto 4 del PTC IP ACL (destinato alla realizzazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli), in conformità agli indirizzi e criteri direttivi stabiliti con l'Accordo di Pianificazione in data 13 ottobre 2006 di cui in premesse.

2. L'area del Settore 1, cui si riferisce il S.A.U., in considerazione della sua estensione, nonché della complessità delle problematiche che la realizzazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico comporta, anche in relazione alla gradualità della liberazione dell'area dalle attività attualmente insediate, è suddiviso in n. 11 Sub - settori di intervento. I Sub-settori costituiscono ambiti minimi da risolvere con progetti unitari.

3. La Convenzione definisce il quadro di riferimento, propedeutico all'attuazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico, disciplinando le modalità attuative per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei collegamenti ai servizi pubblici esistenti e degli interventi

di riqualificazione e sistemazione ambientale, necessari per rendere accessibile e fruibile per la destinazione prevista il Settore d'intervento.

4. La Convenzione sarà eseguita attraverso la stipulazione di specifiche convenzioni attuative, inerenti i singoli Sub - settori d'intervento, preventivamente al rilascio dei titoli a edificare relativi a a ciascun Sub - settore.

ARTICOLO 3 - Struttura del S.A.U.

1. L'area del S.A.U. è suddivisa nei seguenti Sub- settori d'intervento:

- Sub - settore 1 : nuova facoltà d'ingegneria;
- Sub - settore 2 : centrale di cogenerazione e funzioni compatibili
- 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.

2. Il Progetto Unitario e il progetto edilizio definitivo dei singoli Sub - Settori dovrà comprendere una proporzionale quota di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di verde pubblico e dovrà essere corredato di un atto unilaterale d'obbligo, recante l'impegno del Soggetto Attuatore a stipulare con il Comune di Genova la convenzione attuativa, avente ad oggetto le prestazioni connesse al singolo Sub - settore. Gli obblighi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria saranno assunti, di massima, nel rispetto delle fasi attuative indicate nelle norme di attuazione del S.A.U..

ARTICOLO 4 - Elaborati del S.A.U.

1. Il S.A.U. presentato da Genova High Tech s.p.a al Comune di Genova è composto dei seguenti elaborati, tecnici, grafici, descrittivi e normativi, protocollati presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Centro Storico del Comune di Genova al n. 803693 in data 16 ottobre 2006:

- istanza sottoscritta dall'Ing. Piero Mensi, in qualità di Amministratore delegato, nonché legale rappresentante *pro* tempore di Genova High Tech s.p.a.;

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	
	STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO	**Integr** Dic. '06
	Allegato : Nuovo tracciato stradale di collegamento tra Via Siffredi e Spianata Erzelli Progetto preliminare	**Integr** Dic. '06
C.4	Planimetria di progetto con raccordi viabilità esistente	1/1000
	Sezione tipo	1/50
C.5	Sezioni trasversali tipiche	1/200
C.6	Sezioni trasversali tipiche	1/200
C.7	Profilo longitudinale in asse	1/1000
C.8	Scheda tecnica	
C.9a	Piano parcellare: Planimetria	1/1000
C.9b	Piano parcellare: Elenco Ditte	

ARTICOLO 5 - Opere di urbanizzazione del SAU

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a progettare ed a realizzare, a propria cura e spese, giusta le specifiche pattuizioni che saranno inserite nelle singole convenzione attuative, gli interventi di riqualificazione e risistemazione idrogeologica ed ambientale e le opere di urbanizzazione ed i servizi indicati nelle Norme di Attuazione del SAU e che si riportano in appresso, distinti per Sub-settore d'intervento:

3.1. Sub-settore 1: (i punti distinti con lettere che contrassegnano i tratti della viabilità sono riferiti alla Tav. D.4 del SAU):

3.1.1.: nuova viabilità di collegamento tra Via Siffredi e il punto "B", in corrispondenza della rotatoria di collegamento alla Via Melen;

3.1.2. nuova viabilità interna all'area di intervento, in prosecuzione della Via Melen, con tracciato a perimetro di levante dell'attuale spianata, dal punto "B" al punto "C" (rotatoria in corrispondenza dell'ingresso al Sub – settore 1 della facoltà di ingegneria);

3.1.3. nuova viabilità a perimetro del Sub – settore 1 (facoltà di ingegneria), dal punto "C", al punto "D" di accesso al Sub - settore n° 4 (tracciato comprendente i punti "E" ed "F");

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

3.1.5. reti impiantistiche inerenti il sub-settore 1;

3.1.6. interramento degli elettrodotti, interferenti con gli interventi, esistenti nel versante a ponente;

3.1.7. quota parte del parco pubblico;

3.2. Sub-settore 2 : realizzazione della centrale di co-generazione;

3.3. Sub-settore 4 : nucleo di aziende/residenze/connettivo urbano, con le seguenti opere di urbanizzazione:

3.3.1. quota parte di pertinenza del Sub - settore 4 della nuova viabilità a perimetro di ponente della spianata, sino al confine con il Sub - settore 6;

3.3.2 tracciato viario di collegamento tra il punto "F" e la via Sant'Elia esistente ;

3.3.3. parcheggi pubblici inerenti il Sub - settore 4;

3.3.4. opere di risanamento idrogeologico inerenti il Sub - settore 4;

3.3.5. reti impiantistiche inerenti il Sub - settore 4;

3.3.6. quota parte del parco pubblico

3.4. Sub-settore 3:

3.4.1. parcheggi pubblici inerenti il Sub - settore 3;

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

3.4.3. reti impiantistiche inerenti il Sub - settore 3;

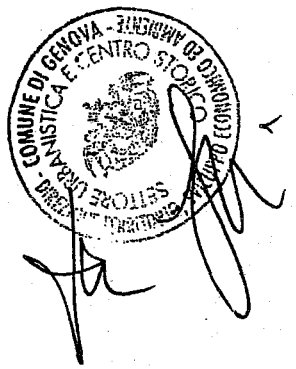
3.4.4. percorso pedonale pubblico interno al Sub - settore 3, per la quota di pertinenza del Sub - settore 3;

3.4.5. interramento degli elettrodotti, interferenti con l'intervento, nel versante a levante;

3.4.6. asilo nido;

3.4.7. quota parte del parco pubblico ;

3.5. Sub-settore 5:



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 interno e di pertinenza del Sub -settore 5 ;

3.5.4. reti impiantistiche inerenti il Sub - settore 5;

3.5.5. palestra;

3.5.6. quota parte del parco pubblico ;

3.6. Sub - settore 6:

3.6.1. nuova viabilità a perimetro ovest della spianata, in prosecuzione della viabilità dal Sub - settore 3 e collegamento al punto "G" (rotatoria di collegamento alla viabilità in prosecuzione della Via dell'Acciaio);

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;

3.6.5. quota parte del parco pubblico;

3.7. Sub-settore 7:

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 interno e di pertinenza del Sub - settore 7;

3.7.4. reti impiantistiche relative al sub settore 7;

3.7.5. quota parte del parco pubblico

3.8. Sub - settore 8:

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. attrezzature sportive;

3.8.5. quota parte del parco pubblico.

4 . Qualora il Comune di Genova approvi entro il 31.12. 2010 un nuovo progetto della viabilità a mare che preveda un diverso innesto su Via dell'Acciaio, il Soggetto Attuatore dovrà realizzare, a propria cura e spese, il nuovo innesto in luogo di quanto previsto al punto 3.1.1., relativamente al tratto tra Via Siffredi e il punto "A" di Via dell'Acciaio.

ARTICOLO 6 - Altri impegni dell'operatore.

1. Inoltre, il Soggetto Attuarore si obbliga, a propria cura e spese:

(i) alla realizzazione di un nuovo acquedotto pubblico, che alimenterà il Parco Scientifico Tecnologico, sopperendo anche all'attuale grave carenza dell'acquedotto pubblico al servizio

dell'abitato di via Sant'Elia, nonché all'esecuzione degli opportuni punti di allaccio, ai quali potranno essere collegati i singoli impianti;

(ii) alla redazione, entro sei mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, dello studio di fattibilità del collegamento verticale in sede propria, interconnesso con gli altri sistemi di trasporto pubblico, fra il piano stradale dell'Aurelia e la spianata di Erzelli, segnatamente con riguardo ai programmi di Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. (a proposito della nuova stazione di Genova Aeroporto), del Comune di Genova e di Aeroporto S.p.a.

(iii) alla redazione, entro 12 mesi dalla presentazione del primo Progetto Unitario, dello studio di fattibilità e, qualora tale studio dia esito positivo, della progettazione preliminare dei seguenti collegamenti viabilistici, utili a migliorare l'accessibilità dell'abitato circostante l'area di intervento:

a. raccordo fra via Sant'Elia e via Calda;

b. aggiornamento del progetto del collegamento tra via dell'Acciaio e via Calda;

c. collegamento tra via dei Sessanta ed il raccordo autostradale;

d. adeguamento della via S. Cristina;

(iv) alla presentazione, entro il termine sub (iii), di un progetto preliminare relativo ad un insediamento di edilizia economica popolare sull'area di proprietà comunale limitrofa a Via dell'Acciaio;

(v) alla presentazione, prima del rilascio del primo permesso di costruire e comunque entro il termine sub **(iii)**, di un computo del complessivo onere d'investimento per le opere di sistemazione e riqualificazione idrogeologica del Settore, nonché per le opere di urbanizzazione e di collegamento ai servizi pubblici esistenti, così da consentire al Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma di individuare eventuali specifiche priorità nella realizzazione delle predette opere, che potranno essere realizzate utilizzando risorse derivanti dai contributi di costruzione inerenti l'intervento.

ARTICOLO 7 - Fasi di intervento

1. Considerato che le norme di attuazione del S.A.U. associano ad ogni Sub-Settore un complesso di opere di urbanizzazione, le singole convenzioni attuative dovranno impegnare i

Soggetto Attuatore a realizzare tutte le opere del singolo Sub – settore, per il quale sarà presentato il progetto unitario o il progetto edilizio definitivo .

2. Le opere di urbanizzazione secondaria saranno inserite nelle singole convenzioni attuative, in conformità alle norme di attuazione del S.A.U. e secondo le intese fra il Comune ed il Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 8 – Obblighi del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere al progressivo allontanamento dei contenitori depositati sulla spianata di Erzelli.

2. Il Soggetto Attuatore dovrà altresì provvedere, alla progettazione definitiva, completa di computo metrico estimativo, di tutte le opere di urbanizzazione previste nelle fasi di attuazione indicate nelle norme del S.A.U., e a presentarle al civico Servizio competente prima del rilascio del primo permesso di costruire. Detta progettazione dovrà essere ritenuta idonea dai competenti civici Servizi e dagli Enti ed Aziende erogatori di servizi ed essere comunque conforme alle disposizioni vigenti in materia.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, ed a cedere al Comune, ovvero ad asservire all'uso pubblico perpetuo, in quest'ultimo caso con oneri di manutenzione a proprio carico, le opere di urbanizzazione realizzate.Lo specifico regime patrimoniale, gestionale e manutentivo di ciascuna opera sarà definito nell'ambito delle convenzioni attuative di ogni sub settore. Le medesime convenzioni attuative dovranno conseguentemente stabilire le quote di costo delle opere di urbanizzazione che potranno essere scomputate.

4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate contestualmente al completamento dei singoli Sub – settori cui tali opere saranno state associate dalla singola convenzione attuativa e, comunque, prima dell'acquisizione del permesso di agibilità dei volumi ad essi relativi .

5. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad assumere gli oneri relativi alla gestione e manutenzione del parco pubblico, comprensiva degli oneri organizzativi tenendo indenne il Comune da ogni onere. La definizione dei relativi impegni sarà puntualmente precisata nell'ambito della prima convenzione attuativa, che dovrà altresì stabilire le quote del parco stesso da realizzare contestualmente ai diversi Sub Settori, tenuto conto dei vincoli di carattere operativo che, nello specifico sono particolarmente rilevanti, garantendo un equilibrio sia economico che funzionale. In

particolare dovrà essere garantita, in relazione all'attuazione dell'insediamento, la graduale realizzazione del parco pubblico.

6. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere garantita con la costituzione di idonee cauzioni, anche di tipo fidejussorio, come meglio precisato all'articolo 10 della Convenzione.

7. Il Soggetto Attuatore dovrà inserire, in ogni contratto di cessione a terzi, a qualsiasi titolo, di aree relative al Settore 1 ed al S.A.U., una clausola che preveda espressamente la responsabilità solidale del Soggetto Attuatore stesso e dei suoi aventi causa, in ordine all'adempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione e di cui alle convenzioni attuative afferenti i singoli Sub - settori.

ARTICOLO 9 - Scomputo della quota del contributo per opere di urbanizzazione del costo delle opere di urbanizzazione

1. Dalla quota di contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, con riferimento alla volumetria da realizzare in attuazione del S.A.U., sarà scomputato, al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi ai singoli Sub-settori, con le modalità e secondo le prescrizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza, il costo delle opere di urbanizzazione che la parte si è impegnata a realizzare al precedente articolo 8 del presente atto, così come attribuite ai singoli Sub-settori e fasi di attuazione del S.A.U..

ARTICOLO 10 - Garanzie cauzionali

1. A garanzia degli adempimenti convenzionali e prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo ai singoli Sub-settori, il Soggetto Attuatore dovrà costituire idonea garanzia cauzionale, anche mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, di importo proporzionale al costo delle opere di urbanizzazione afferenti il singolo Sub-settore.

2. Le garanzie saranno svincolate in funzione dell'avanzamento e poi del collaudo delle opere.

ARTICOLO 11 - Poteri del Comune

1. Il Comune di Genova si riserverà ogni e più ampia facoltà di controllare la conduzione e l'esecuzione dei lavori occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 12 - Collaudi

1. Le opere di urbanizzazione realizzate saranno soggette a collaudo in corso d'opera, secondo la vigente normativa in materia di lavori pubblici.

2. Le spese relative ai collaudi saranno totalmente a carico del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 13 - Rinvio

Per quanto non specificatamente definito nel presente atto si fa rinvio alle singole convenzioni attuative da stipularsi in seguito in base alla normativa vigente in materia.

Genova High Tech s.p.a.

Comune di Genova



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 DISTRETTO N. 4
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.

19 DIC. 2006

PROVINCIA DI GENOVA - SETTORE ORGANIZZAZIONE TERRITORIO - CONTROLLO GIURIDICO E STORICO - SVILUPPO ECONOMICO ED AMBIENTE

Articolo 11 - Risparmio energetico

Articolo 12 - Arredo Urbano

Articolo 13 - Disposizione finale

Articolo 1 –Norme di Attuazione.

1. Le presenti Norme di Attuazione (poi dette in breve "le Norme") costituiscono parte integrante ed essenziale dello Schema di Assetto Urbanistico del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli (poi detto in breve "SAU"), formato per l'attuazione del Settore n. 1 dell'Area d'Intervento n. 11 del Distretto n. 4 del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (poi detto in breve "PTC IP ACL").

2. Le Norme disciplinano i criteri e le modalità di redazione dei progetti per la realizzazione delle sistemazioni d'area, delle volumetrie, delle opere di urbanizzazione e degli altri interventi previsti dal SAU.

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	1/500

COMUNE DI GENOVA - SETTORE URBANISTICA E CENTRO STORICO - TERRITORIO, SVILUPPO ECONOMICO ED AMBIENTE

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	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	
	STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO	

Allegato :

Integr
Dic. '06

COMUNE DI GENOVA - CENTRO STORICO - SETTORE URBANISTICA - DIREZIONE TERRITORIO SVILUPPO ECONOMICO ED AMBIENTE

	Nuovo tracciato stradale di collegamento tra Via Siffredi e Spianata Erzelli	Integr
	Progetto preliminare	Dic. '06
C.4	Planimetria di progetto con raccordi viabilità esistente	1/1000
	Sezione tipo	1/50
C.5	Sezioni trasversali tipiche	1/200
C.6	Sezioni trasversali tipiche	1/200
C.7	Profilo longitudinale in asse	1/1000
C.8	Scheda tecnica	
C.9a	Piano parcellare: Planimetria	1/1000
C.9b	Piano parcellare: Elenco Ditte	

Art. 3 – Delimitazione del Settore n. 1

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

2. All'interno del Settore n. 1 il SAU individua e definisce n. 11 Sub - settori:

- Sub - settore 1 : nuova facoltà d'ingegneria;
- Sub - settore 2 : centrale di cogenerazione e funzioni compatibili;
- 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;
- 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, area Forte Erzelli;

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE PIANIFICAZIONE E CENTRO STORICO SETTORE URBANISTICA SVILUPPO ECONOMICO ED AMBIENTE

- Sub-settore 9B: area di Monte Guano.

4. I Sub - settori costituiscono unità minime di progettazione, di modo che ciascun Sub - settore dovrà essere risolto con la presentazione di un unico "progetto unitario", definito in conformità alle disposizioni di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del P.U.C. di Genova. I progetti unitari potranno comprendere contestualmente più Sub - settori.

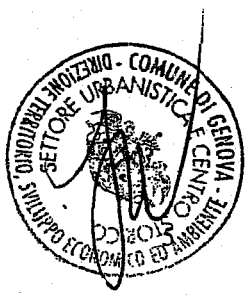
5. Il Progetto Unitario di un singolo Sub – settore potrà anche essere presentato già elaborato alla scala di un progetto edilizio definitivo, fermo restando che in tale caso esso sarà valutato sia con la procedura prevista per i Progetti Unitari, sia con quella prevista per i progetti edilizi definitivi.

6. I Progetti Unitari dovranno comprendere la proporzionale quota di opere di urbanizzazione e di verde pubblico ed essere corredati di un atto unilaterale d'obbligo con allegato schema della convenzione urbanistica attuativa.

7. Il Progetto Unitario di ciascun Sub - settore potrà prevedere che il successivo progetto edilizio definitivo sia presentato ed eseguito anche per lotti e fasi distinti e successivi, purché i lotti e le fasi siano puntualmente indicati nel Progetto Unitario e purché ciascun lotto e fase abbia per oggetto un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. Anche il Progetto Unitario già elaborato alla scala di progetto edilizio definitivo per un intero Sub-settore potrà prevedere che la sua attuazione avvenga per lotti distinti e fasi successive, purché definiti con le caratteristiche di cui sopra.

8. Il Parco Pubblico sarà realizzato in più fasi, in conformità al successivo articolo 10.

9. Il Progetto Unitario di ciascun Sub - settore dovrà essere inquadrato nell'ambito complessivo corrispondente alla superficie dei Sub - settori ad esso confinanti e dovrà approfondire, particolarmente, le soluzioni architettoniche degli edifici residenziali collocati a contorno della parte centrale del Parco Pubblico.



10. 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 l'attivazione della conferenza di servizi ai sensi delle disposizioni normative vigenti.

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:

(i) costituisce il presupposto per la presentazione ed approvazione dei Progetti Unitari e dei progetti edilizi definitivi relativi ai singoli Sub - settori;

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

Articolo 5 – Indici e parametri edilizi

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

2. L'indice massimo 1 m^2/m^2 è applicato dal S.A.U.:

(i) alle aree che saranno affrancate dall'attuale destinazione ad attività di deposito e movimentazione di contenitori o ad attività produttive che è necessario ricollocare per consentire l'attuazione del Parco Scientifico Tecnologico;
(ii) alle aree che saranno destinate alla realizzazione delle infrastrutture e servizi previsti dal S.A.U., in forza delle convenzioni attuative.

3. L'indice 0,75 m^2/m^2 è applicato dal SAU alle aree restanti.

4. Considerato che il SAU assicura il completo allontanamento delle attività di deposito e movimentazione dei contenitori e delle altre attività produttive incompatibili, nonché la

realizzazione di interventi di sistemazione ideogeologica, di interramento di elettrodotti, di una nuova rete di opere di urbanizzazione, nonché di opere di allacciamento del Parco Scientifico Tecnologico alle opere pubbliche esistenti di assoluto rilievo, esistono i presupposti e requisiti per riconoscere l'indice massimo di 1 $m^2/1m^2$, come calcolato nella Tav. D.2 del SAU, con riguardo alle aree interessate dalla riqualificazione ambientale (con l'allontanamento delle attività incompatibili) e dal sistema di infrastrutture e servizi previsto dal SAU, con conseguente attribuzione di una superficie lorda utile (S.L.U.) edificabile complessiva di 413.000 m^2, comprendendo nel computo la S.L.U. del Sub-settore n. 11 di mantenimento ed escludendo l'eventuale volumetria dell'area appartenente al Demanio dello Stato.

5. Ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia predetti, il SAU assume la definizione di Superficie Lorda Utile (S.L.U.) di cui alle Norme di attuazione del PTC IP ACL.

6. I Progetti Unitari ed i progetti edilizi definitivi, inoltre, devono essere elaborati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi generali:

(i) distanza minima tra i fabbricati: 10 m tra pareti finestrate, anche nel caso di una sola parete finestrata;

(ii) altezza massima:

a) in assoluto:

- nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dalle norme in materia di sicurezza del volo ai sensi dell'art. 690 del codice della navigazione e s.m.i.;

b) per i fabbricati residenziali collocati a contorno della parte centrale del Parco Pubblico:

- l'articolazione dei volumi dovrà essere più contenuta in elevazione rispetto ai fabbricati retrostanti, prescrivendosi in via di massima un'altezza non superiore a 8 piani, salva la possibilità di altezze maggiori nell'ambito del Sub -settore 7';

c) per gli altri fabbricati residenziali compresi nel Sub Settore 8:

- l'altezza dovrà essere compatibile con adeguate visuali verso il mare, prescrivendosi in via di massima uno sviluppo in altezza non superiore a 6 piani;

d) per le torri previste all'estremità sud del Parco Pubblico con funzione di portale e di delimitazione del cono visivo:

- si prescrivono altezze di almeno 30/40 piani;

(iii) distanze minime dalle strade dei fabbricati ad uso produttivo:

- 1,5 m;

(iv) altre distanze:

- tutti i fabbricati dovranno rispettare, inoltre, le distanze minime dai servizi pubblici di rete, ove prescritte.

Articolo 6 – Destinazioni d'uso dei Sub - settori.

1. Il Progetto Unitario di ciascun Sub - settore deve prevedere le seguenti destinazioni d'uso, per la cui definizione si rinvia all'art. 18 delle Norme di attuazione del PTC IP ACL:

a. Sub - settore 1: nuova facoltà di ingegneria: SM1;
b. Sub - settore 2 : centrale di coogenerazione e funzioni compatibili;
c. Sub - settori nn. 3,4,5,7: aziende/residenze/connettivo urbano: AE2/AE3/FU1/FU3;
d. Sub – settori nn. 6,8: residenze/connettivo urbano: FU1/FU3;
e. Sub – settore 9 : Parco Pubblico: SM2 - per la parte sud del Parco sono ammesse le funzioni FU6 e FU7 - Amministrazione e servizi pubblici di quartiere;
f. Sub – settore 10 : direzionalità e terziario avanzato/industria ad alta tecnologia/artigianato e piccola industria (destinato alla ricollocazione di attività esistenti): AE2/AE3/AE5;
g. Sub – settore 11 : residenza, mantenimento : FU1;

2. I Progetti Unitari 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, le funzioni compatibili rispetto alle funzioni caratterizzanti del Settore, 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 destinazione d'uso e per ciascun Sub -settore sono indicate nella tabella allegato 1.

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) linee guida generali, per la redazione dei Progetti Unitari e dei progetti edilizi definitivi.

2. Si considerano cogenti le seguenti indicazioni prescrittive, che devono essere quindi applicate senza deroghe od eccezioni nella redazione dei Progetti Unitari e dei progetti edilizi definitivi (v. tavola D1):

(i) collocazione della viabilità principale interna al Settore n.1, a perimetro delle aree di nuova edificazione;

(ii) realizzazione, tra la nuova facoltà d'ingegneria e la rocca del cimitero, di uno spazio verde di collegamento tra l'area verde di Monte Guano e la parte centrale del Parco;

(iii) collocazione delle volumetrie della parte centrale del Settore a perimetro della spianata, in modo da lasciare libero lo spazio centrale destinato al Parco;



(iv) collocazione delle volumetrie per destinazioni direzionali e produttive tra la viabilità e le volumetrie residenziali;

(v) altimetria delle volumetrie collocate a perimetro del Parco inferiore rispetto a quella delle volumetrie più esterne;

(vi) collocazione a sud delle aree edificate di due fabbricati con tipologia a torre, di altezza dominante rispetto a tutti gli altri fabbricati, con funzione di portale del cono visivo aperto a sud-ovest.

3. Si considerano, invece, linee guida generali 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, che determinano direttive da seguire nella redazione dei progetti per assicurare la qualità ambientale ed urbanistica dell'assetto compositivo del Settore n. 1 e dei singoli Sub - settori, anche nei rapporti fra di loro:

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

a) una piastra inferiore di base, organizzata in due/tre livelli, i quali conterranno principalmente autorimesse, pubbliche o ad uso pubblico, private e di servizio. Detti livelli saranno direttamente accessibili dalla viabilità principale a perimetro dell'edificato. 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. Una viabilità secondaria interna alle piastre interrate consentirà l'accesso alle 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 ed a connettivo urbano;

c) volumetrie superiori, con tipologie sviluppate in altezza e disposte prevalentemente a raggiera rispetto al perimetro del parco;

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

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

(iv) gli spazi posti lungo il percorso pedonale pubblico saranno adibiti prevalentemente a connettivo urbano ed ospiteranno gli ingressi principali agli edifici residenziali disposti a contorno del Parco Pubblico. il percorso pubblico potrà essere organizzato in galleria coperta, almeno nella parte relativa al Sub - settore 3 fino alla piazza/nodo di connessione con il parco (v. Tav. D4) ed avrà carattere unitario per tutto il suo sviluppo;

(v) i sub-settori 6 e 8 saranno adibiti prevalentemente a destinazione residenziale;

(vi) 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 la sosta all'esterno degli autoveicoli. Il percorso veicolare di collegamento con la via Monte Guano, indicato nella porzione nord dell'area, ha valore orientativo, di modo che potranno individuarsi soluzioni alternative che pongano, comunque, in collegamento la spianata di Erzelli con la viabilità di Coronata;

(vii) la parte centrale del Parco avrà 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, fino a raccordarsi al declivio naturale che si affaccia sul mare;

(viii) inoltre, la parte centrale del Parco sarà caratterizzata dalla presenza di percorsi d'acqua con valenza paesaggistica, integrati con il sistema di regimazione delle acque e con funzione di supporto all'impianto di irrigazione del verde;

(ix) la parte del Parco Pubblico che interessa le pendici di Monte Guano ed il rilievo di Coronata avrà carattere prevalentemente naturalistico, con sistemazioni del suolo atte a migliorarne la fruizione ricreativa;

COMUNE DI GENOVA - SETTORE URBANISTICA

(x) un sistema di percorsi pedonali e/o ciclabili consentirà l'accessibilità al Parco Pubblico dall'esterno, integrandosi con i percorsi pedonali previsti all'interno delle parti edificate;

(xi) sarà verificata la fattibilità dell'eventuale integrazione del trasporto pubblico locale mediante un collegamento verticale in sede propria, interconnesso con gli altri sistemi di trasporto pubblico, fra il piano stradale dell'Aurelia e la spianata di Erzelli, segnatamente con riguardo ai programmi di Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. (a proposito della nuova stazione di Genova Aeroporto), del Comune di Genova e di Aeroporto s.p.a..

4. I Progetti Unitari ed i progetti edilizi definitivi che si discostano dalle linee guida stabilite dalle Norme dovranno essere corredati di elaborati grafici, tecnici e descrittivi aggiornati, comprendenti l'intero Settore n. 1, che consentano di apprezzare la qualità del nuovo assetto compositivo risultante. Su tali elaborati grafici dovrà acquisirsi 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 e definisce:

(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 ambientale del sito con l'allontanamento delle attività incompatibili e con la sua destinazione a Parco Scientifico Tecnologico;

(ii) le prestazioni urbanizzative interne al Settore n. 1;

(iii) le opere necessarie per allacciare il Settore n. 1.

2. Gli spazi per l'adempimento delle prestazioni obbligatorie di cui al punto (ii) del comma 1 sono 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 di cui all'allegato 2. Tale quantificazione riflette l'esigenza di assicurare il miglioramento della qualità complessiva e la funzionalità dell'insediamento, anche ai sensi dell'art. 23-*bis* delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL. gli stessi criteri applicati per la redazione della tabella citata al comma precedente, saranno quantificate nei Progetti Unitari ed edilizi definitivi dei singoli Sub – settori le dotazioni di parcheggi pubblici e privati, quelle di spazi verdi e pubblici.

5. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico saranno gestiti dal Soggetto Attuatore o da suoi aventi causa. 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, agli effetti di cui all'art. 5 della L.r. 7 aprile 1995, n. 25.

6. 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 destinazione residenziale: in base al volume effettivo dei fabbricati;

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

7. I parcheggi a servizio della facoltà d'ingegneria saranno dimensionati moltiplicando il numero massimo degli utenti potenziali (numero medio degli studenti iscritti e dei docenti e dipendenti in servizio) per un coefficiente del 50%, che esprime l'effettiva presenza contemporanea di tali utenti.

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

Articolo 9 - Margini di flessibilità del SAU

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE PATRIMONIO - SETTORE URBANISTICA E C.E.

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

2. Salvo il rispetto delle Norme e l'assolvimento dell'onere di aggiornamento degli elaborati del SAU di cui al comma 4 dell'art. 7, i progetti unitari e i progetti edilizi definitivi dei singoli Sub -settori potranno prevedere:

(i) modifiche delle indicazioni planovolumetriche, tipologiche e formali del SAU;

(ii) modifiche alla perimetrazione dei Sub - settori, purché contenute e non incompatibili con il disegno complessivo del SAU;

(iii) modifiche della perimetrazione del Parco Pubblico, ferma restando la superficie minima di 70.000 m^2 collocata sull'area corrispondente sostanzialmente alla spianata artificiale della collina di Erzelli;

(iv) trasferimenti da un Sub – settore all'altro di destinazioni d'uso, per un valore percentuale massimo del 30%, ferme restando le percentuali massime prescritte dal PTC IP ACL per il Settore n. 1 e, comunque, la collocazione della residenza a contorno del Parco Pubblico;

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

(vi) trasferimenti di S.L.U. da un Sub - settore all'altro, fino ad un massimo del 30 % 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) l'individuazione di una Media Struttura di Vendita, anche alimentare, per una quota massima di 400 mq., nell'ambito della destinazione commerciale compresa nella funzione FU3, che non potrà essere aumentata;

(viii) incrementi del 5% della S.L.U. per la destinazione residenziale (FU1), ferme restando le quote massime stabilite dal PTC IP ACL e la S.L.U. complessiva prevista per il Settore nonché le condizioni stabilite dal PTC IP ACL;



(ix) incremento fino a 90.000 m^2 della destinazione 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 e ciascuna fase associa alle destinazioni d'uso indicate nella tabella di cui all'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 indicate fasi attuative, a condizione che ogni fase comprenda almeno le opere necessarie ad assicurare la funzionalità degli insediamenti ad essa associati.

3. Le fasi di attuazione del SAU sono così articolate:

3.1. I fase - sub-settore 1: nuova facoltà di ingegneria e seguenti opere di urbanizzazione (i punti della viabilità in appresso distinti con lettere sono riferiti alla Tav. D.4 del SAU):

3.1.1.: nuova viabilità di collegamento tra Via Siffredi e il punto "B", in corrispondenza della rotatoria di collegamento alla Via Melen;

3.1.2. nuova viabilità interna all'area di intervento, in prosecuzione della Via Melen, con tracciato a perimetro di levante dell'attuale spianata, dal punto "B" al punto "C" (rotatoria in corrispondenza dell'ingresso al Sub – settore 1 (facoltà di ingegneria);

3.1.3. nuova viabilità a perimetro del Sub – settore 1 (facoltà di ingegneria), dal punto "C", al punto "D" di accesso al Sub - settore n° 4 (tracciato comprendente i punti "E" ed "F");

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

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO - SETTORE URBANISTICA E CENTRO STORICO

3.1.5. reti impiantistiche inerenti il sub-settore 1;

3.1.6. interramento degli elettrodotti, interferenti con gli interventi, esistenti nel versante a ponente;

3.1.7. quota parte del Parco Pubblico;

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

3.3. III fase - Sub-settore 4 : nucleo di aziende/residenze/connettivo urbano, con le seguenti opere di urbanizzazione:

3.3.1. quota parte di pertinenza del Sub - settore 4 della nuova viabilità a perimetro di ponente della spianata, sino al confine con il Sub - settore 6;

3.3.2 tracciato viario di collegamento tra il punto "F" e la via Sant'Elia esistente ;

3.3.3. parcheggi pubblici inerenti il Sub - settore 4;

3.3.4. opere di risanamento idrogeologico inerenti il Sub - settore 4;

3.3.5. reti impiantistiche inerenti il Sub - settore 4;

3.3.6. quota parte del parco pubblico;

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

3.4.1. parcheggi pubblici inerenti il Sub - settore 3;

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

3.4.3. reti impiantistiche inerenti il Sub - settore 3;

3.4.4. percorso pedonale pubblico interno al Sub - settore 3, per la quota di pertinenza del Sub -settore 3;

3.4.5. interramento degli elettrodotti, interferenti con l'intervento, nel versante a levante;

3.4.6. asilo nido ;

3.4.7. quota parte del parco pubblico;

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 interno e di pertinenza del Sub -settore 5 ;

3.5.4. reti impiantistiche inerenti il Sub - settore 5;

3.5.5. palestra;

3.5.6. quota parte del parco pubblico;



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

3.6.1. nuova viabilità a perimetro ovest della spianata, in prosecuzione della viabilità dal Sub - settore 3 e collegamento al punto "G" (rotatoria di collegamento alla viabilità in prosecuzione della Via dell'Acciaio);

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;

3.6.5. quota parte del parco pubblico;

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 interno e di pertinenza del Sub - settore 7;

3.7.4. reti impiantistiche relative al sub settore 7;

3.7.5. quota parte del parco pubblico;

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

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO - SETTORE URBANISTICA E CENTRO STORICO

formazione	84.400	20,44%
azienda	208.300	50,44%
residenze	105.450	25,53%
ricettivo	4.000	0,97%
connettivo	8.050	1,95%
ae5	2.800	0,68%
TOTALE volumetria	413.000	100,00%

	208.300,00	totale azienda
	104.150,00	
	104.150,00	

					STANDARD URBANISTICI	
	LEGGE TOGNOLI 24/03/1989 N. 123 1/10VOLUME	D.M. 2/4/68	P.T.C.P. A.C.L. ART. 22 prestazioni obbligatorie	Parcheggi pertinenziali	PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE
FU1 - RESIDENZA	SLU*3/10	18mq./abitanti, da svilupparsi in spazi a verde pubblico e parcheggi pubblici	non contemplata dall'art.22	31.635	63.270
FU3 - CONNETTIVO URBANO NON COMMERCIALE Intendendosi per tale la molteplicità delle funzioni urbane minute proprie del tessuto urbano quali gli studi professionali, i pubblici esercizi, l'artigianato di servizi, gli sportelli bancari, le agenzie assicurative e di viaggi, i locali di spettacolo,.....ecc.	SLU * 3,5/10	attività non contemplata dal D.M., si fa riferimento alle norme del PUC per i Distr. di Trasf.= 40%S.L.U.da destinarsi a verde	non contemplata dall'art.22	1.943	2.220
FU3 - CONNETTIVO URBANO COMMERCIALE Intendendosi per tale la molteplicità delle funzioni urbane minute proprie del tessuto urbano quali gli studi professionali, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, l'artigianato di servizi, gli sportelli bancari, le agenzie assicurative e di viaggi, ...ecc.	SLU * 3,5/10	40% a verde e 40%a parcheggio pubblico	non contemplata dall'art.22	875	2.000
AE3 INDUSTRIE AD ALTA TECNOLOGIA appartengono a tale categoria : tutte le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologicae con basso consumo di materie prime e di energia (ipotizzato : 50% TOTALE)	SLU* 3,5/10		0,5 posti auto/addetto (SLU/30 = N° addetti) 0,2mq.xS.L.U. a verde pubblico	43.396	20.830
AE2 DIREZIONALITA' E TERZIARIO AVANZATO: appartengono a tale categoria: le attività delrezionali separate dalle sedi operative delle imprese, le specifiche attività svolte dalle imprese che operano nei settori della progettazione, della ricerca e dello sviluppo, della comunicazione e dell'informazione, e dei servizi alle imprese (ipotizzato : 50 % TOTALE)	SLU * 3.5 /10		2 p.a./100mq.S.L.U. mq.0,2/mq.S.L.U. a verde pubblico	36.453	36.453
SM1 - FORMAZIONE appartengono a tale categoria le attività di ricerca e quelle volte alla formazione, al perfezionamento ed all'aggiornamento della forza lavoro, nonché alla promozione degli scambi culturali; ipotizzato : 6.700 utenti			0,4 posti auto/utente (6000x50%= 3000 utenti contemporanei); mq.0,2/mq.S.L.U. a verde pubblico	30.000	16.880
AE5 -ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA Appartengono a tale categoria le attività delle piccole e medie unità locali industriali e quelle artigianali, commerciali ed espositive, che sotto il profili funzionale, strutturale ed ambientale si integrano con il contesto urbano	SLU * 3.5 /10		2 p.a./100mq.S.L.U. mq.0,15/mq.S.L.U. a verde pubblico	1.400	420
FU2 - RICETTIVO comprensiva degli esercizi alberghieri ed extra alberghieri, così come disciplinate dalle disposizoni regionali in materia	SLU * 3.5 /10		non contemplata dall'art.22 ma assimilabile alla AE8 mq.0,3/ mq.S.L.U.	1.400	1.200
totale controllo				147.101	143.273

* Di cui di parcheggi pubblici mq	20.138

NOTE :

In materia di parcheggi pertinenziali previsti dal PTC IP ACL, la presente tabella deve ritenersi esemplificativa dell'applicazione dei criteri normativi, in ragione delle quantità di SLU per funzione ipotizzate dal SAU;

Le dotazioni complessive di verde e parcheggi pubblici indicate nella tabella, si intendono minime e sono suscettibili di incremento, in ragione di eventuali variazioni delle quantità di SLU per funzione;

La dotazione di parcheggi pubblici indicata nella tabella, soddisfa anche le esigenze indotte dall'uso del parco pubblico nella configurazione attuale. Qualora la progettazione definitiva preveda l'inserimento di impianti sportivi e/o ricreativi, potranno essere richiesti parcheggi aggiuntivi in ragione del numero di utenti stimati dei predetti impianti

Per ilo conteggi del parcheggi si è considerato il valore di 25 mq a posto auto

		slu previste	%	
SM1	formazione	84.400	20,44%	
AE2-AE3	aziende high tech e dir.	208.300	50,44%	70,87%
AE5	artigianato e piccola industria	2.800	0,68%	
FU1	[redacted]	105.450	25,53%	
FU2	ricettivo	4.000	0,97%	
FU3	[redacted]	8.050	1,95%	29,13%
	TOTALE volum.	413.000		

FUNZIONI	SM1	AE2 - AE3	AE 5	[redacted]	FU2	[redacted]	totale
SUB SETTORE 1	84.400	-		-	-	-	84.400
SUB SETTORE 2							-
SUB SETTORE 3		80.000		15.000		2.500	97.500
SUB SETTORE 4		36.000		13.000		1.500	50.500
SUB SETTORE 5		56.300		12.000		1.500	69.800
SUB SETTORE 6				24.000		1.000	25.000
SUB SETTORE 7		36.000		21.000		1.000	58.000
SUB SETTORE 8				19.000		550	19.550
SUB SETTORE 9							-
SUB SETTORE 10			2.800				2.800
SUB SETTORE 11				1.450			1.450
					4.000		
	84.400	208.300	2.800	105.450	4.000	8.050	**413.000**

[redacted] Di cui 4000 mq per residenza universitaria da collocarsi in uno dei sub settori 2,3,4,5,7

[redacted] Ricettivo da collocarsi in uno dei sub settori 2,3,4,5,6,7,8

COMUNE DI GENOVA
Conferenza di Servizi - Accordo di Programma
Decreto Legislativo 267/2000
- 3 NOV 2006
SEDUTA REFERENTE

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE TERRITORIO
SVILUPPO ECONOMICO AMBIENTE
SETTORE EDILIZIA PRIVATA
COMMISSIONE EDILIZIA
E
COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA
SEDUTA DEL 13.12.2006

Il giorno mercoledì 13.12.2006 si è riunita debitamente convocata per le ore 8,30, con inizio della seduta alle ore 8,40, nella sala delle riunioni dell'Assessorato del Settore Edilizia Privata - Via Di Francia 1 - Piano 13° - Settore 6 - la Commissione Edilizia Integrata ai sensi dell'art. 2 L.R. 15/80 e successive modificazioni, sotto la presidenza dell'Arch. Laura Petacchi.

Sono presenti i Signori:

Arch. Laura PETACCHI	Presidente sino alle ore 11,45 e dalle ore 12,35
Dott. Michele BONFANTE	Presidente dalle ore 11,45 alle ore 12,35
Geom. Danilo CROCCO	sino alle ore 11,45
Geom. Daniela GHIGLIONE	dalle ore 11,45
Arch. Giorgio GATTI	dalle ore 10,35 alle ore 11,30
Arch. Anna Maria TORTOROLO	dalle ore 8,45
Dott. Roberto CORDINI	
Ing. Antonio CHIRICO	dalle ore 8,50
Arch. Remo DE GIORGI	dalle ore 8,45 alle ore 9,55
Ing. Paolo DE REGE	
Ing. Tito SCIACCALUGA	dalle ore 9,40
Geom. Antonio POGGI	
Arch. Francesca SALVARANI	dalle ore 8,50 alle ore 12,35
Arch. Sergio ZAMPICHELLI	dalle ore 9,10
Geom. Sergio CORTESIA	Relatore dalle ore 8,50 alle ore 9,40
Arch. Rosanna GIUFFRIDA	Relatore dalle ore 9,55 alle ore 10,35
Sig.ra Gabriella MARSANO	Segretaria dalle ore 9,55 alle ore 10,35
Sig.ra Franca TONELLI	Relatore dalle ore 11,50 alle ore 12,20
Arch. Annarosa CANEPA	Relatore dalle ore 11,45 alle ore 11,50 e dalle ore 12,20
Sig.ra Patrizia AUDINO	Segretaria dalle ore 11,45
Geom. Erasmo VINCI	Relatore sino alle ore 8,50
Sig.ra Savina PIRGOLI	Segretaria sino alle ore 8,50
Sig.ra Maria LEONE	Relatore dalle ore 11,30 alle ore 11,45
Sig.ra Maria Rosa CALIGIURI	Segretaria dalle ore 11,30 alle ore 11,45

Sono assenti i Signori:

Direttore Azienda U.S.L. n.3 Genovese
Comandante Vigili del Fuoco
Soprintendente Beni Ambientali ed Architettonici
Rag. Giuseppe CAVASSA
Prof. Raimondo SIROTTI
Ing. Enrico CAMBIAGGIO
Ing. Mauro NALIN giustificato
Prof. Paolo NUTARELLI
Arch. Elena ROSA

Assistono i Signori:

Arch. Luca PATRONE	dalle ore 9,40 alle ore 9,55
Arch. Massimo FERRARI	dalle ore 10,35 alle ore 11,30
Geom. Antonella COLOMBINI	dalle ore 10,35 alle ore 11,30
Geom. Antonio MULTARI	dalle ore 8,50 alle ore 9,40

STRALCIO

11) L'Arch. Giorgio Gatti illustra le finalità dell'insediamento proposto sulla collina di Erzelli, i contenuti dello Schema di Assetto Urbanistico, nonché del previsto iter approvativo del provvedimento.

La CEI,. dopo ampie e approfondite discussioni, condivide l'impostazione urbanistica e planovolumetrica dell'insediamento e, in sintesi, formula le seguenti osservazioni:

La dimensione, la complessità e l'importanza dell'intervento sono tali da richiedere una adeguata attività di controllo e di gestione delle varie opere nel tempo. Si propone pertanto la costituzione di una struttura di controllo destinata alla gestione del progetto che verifichi e consenta anche eventuali adattamenti delle attuali previsioni alle esigenze specifiche degli utilizzatori futuri dell'insediamento.

La Commissione richiede approfondimenti in merito agli aspetti trasportistici e all'accessibilità veicolare e pedonale all'area,: a tal fine dovrà essere allegata al progetto di SAU, la specifica documentazione sulla diagnostica dei flussi e le modalità di trasporto previste .

In considerazione dei rilevanti pesi insediativi di previsione in un'area attualmente molto debolmente infrastrutturata, pesi insediativi peraltro generatori di consistenti spostamenti pendolari a prevalente domanda pubblica di trasporto, la CEI ritiene indispensabili preventivi approfondimenti di studi trasportistici e di verifiche sull'adeguatezza delle scelte infrastrutturali.

Particolare attenzione, infine, va posta all'articolazione ed alla programmazione degli interventi anche in rapporto ad eventuali evoluzioni dell'assetto socio-economico della città e dei settori produttivi che potrebbero far variare negli anni,

anche in maniera incisiva o riduttiva, la domanda degli spazi funzionali per le attività del "Parco tecnologico-scientifico". Analogamente, la Facoltà di Ingegneria dovrà essere strutturata senza rigidezze architettoniche-funzionali in modo da adeguarsi flessibilmente a future inevitabili dinamiche dell'Università.

La CEI prende altresì atto della necessità di alcuni affinamenti agli elaborati grafici e descrittivi come richiesto dagli uffici in sede istruttoria, affinamenti che non comportano modifiche sostanziali al progetto, ma ne precisano coerenza e contenuti.

Il Presidente

Un Commissario

La Segretaria

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. attrezzature sportive;

3.8.5. quota parte del parco pubblico

4. Qualora il Comune di Genova approvi entro il 31.12.2010 un nuovo progetto della viabilità a mare che preveda un diverso innesto su Via dell'Acciaio il Soggetto attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese il nuovo innesto in luogo di quanto previsto al punto 3.1.1 relativamente al tratto tra Via Siffredi e il punto A di Via dell'Acciaio;

5. Il Soggetto attuatore potrà proporre modifiche alla sequenza delle fasi attuative, oppure attuare più fasi contestualmente, oppure modifiche ai contenuti delle stesse. Tali modifiche dovranno essere sottoposte al parere del Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma.

Articolo 11 – Risparmio energetico

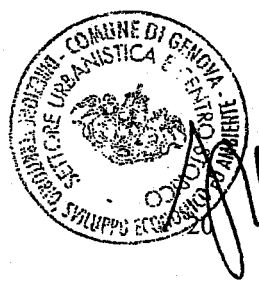
1. La progettazione dovrà tener conto di tutti gli accorgimenti ed interventi costruttivi tesi a garantire il più importante risparmio energetico, mediante la realizzazione dei sistemi più avanzati, così da caratterizzare, anche per tali aspetti, la tecnicità dell'iniziativa stessa;

Articolo 12 – 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 topologiche e funzionali.

Articolo 13 – 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 Progetti Unitari e permessi di costruire.



Al Comune di Genova

Atto unilaterale d'obbligo

Il sottoscritto Ing. Piero Mensi, in qualità di Amministratore delegato, nonché legale rappresentante della società Genova High Tech s.p.a., con sede in Genova, via Buccari, 9, a quanto *infra* debitamente autorizzato in forza degli atti sociali;

Premesso che

a) Genova High Tech s.p.a., intendendo proporsi quale Soggetto Attuatore delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (P.T.C.I.P.A.C.L.) relative al Distretto n. 4, Area d'Intervento n. 11 (che hanno quale obiettivo la realizzazione del Parco Scientifico e Tecnologico di Erzelli), ha sottoposto al Comune di Genova un'istanza, corredata di elaborati descrittivi e grafici, per promuovere l'aggiornamento, tramite Accordo di Pianificazione, degli strumenti di pianificazione urbanistici, quale atto preliminare rispetto alla presentazione di progetti urbanistici ed edilizi;

b) la Regione Liguria, il Comune di Genova e la Provincia di Genova, in data 13 ottobre 2006, hanno stipulato un Accordo di Pianificazione, approvando in modo definitivo ed efficace la nuova disciplina urbanistico – edilizia dell'Area d'Intervento n. 11 del PTC IP ACL, suddivisa in due Settori, di cui quello destinato alla localizzazione del Parco Scientifico Tecnologico è il Settore 1;

19 DIC. 2006

c) le nuove Indicazioni dell'Area d'Intervento 11, stabilite dall'Accordo di Pianificazione, prevedono, fra l'altro, che le previsioni del Settore 1 possono essere attuate o con un piano urbanistico operativo (P.U.O.), oppure, in alternativa, con uno schema di assetto urbanistico (S.A.U.), da approvarsi mediante Accordo di Programma;

d) il S.A.U. deve, in particolare:

(i) definire le funzioni ammesse nel Settore 1, in conformità alle percentuali minime/massime fissate dalle Indicazioni del PTC IP ACL e compatibilmente con l'individuazione di un'area di estensione compresa fra 70.000 e 100.000 m^2, destinata a Parco Pubblico;

(ii) individuare le reti infrastrutturali per l'accessibilità e la funzionalità del nuovo insediamento;

(iii) individuare forme idonee per il collegamento del nuovo insediamento con i servizi pubblici esistenti, nonché opportunità e modi per la riqualificazione dell'edificato esistente all'intorno;

(iv) proporre una convenzione urbanistica estesa all'intero Settore 1;

e) a seguito della conclusione dell'Accordo di Pianificazione in data 13 ottobre 2006, Genova High Tech s.p.a ha presentato al Comune di Genova il progetto di uno Schema di Assetto Urbanistico, a firma dello Studio Arch. Mario Bellini e Associati, dello Studio di Architettura ed Ingegneria Arch. Gnudi ed Ing. Gnudi, del Prof. Franco Corsico, di Euromilano s.p.a, di Aurora Costruzioni s.p.a., finalizzato alla

realizzazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico, protocollato presso il Settore Urbanistica e Centro Storico della Direzione Territorio, Sviluppo Economico e Ambiente in data 16 ottobre 2006;

f) conformemente all'articolo 14, comma 2, delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL, il S.A.U., laddove prescritto, deve essere esteso all'intera zona di intervento e costituisce documentazione obbligatoria da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, contestualmente alla convenzione attuativa;

g) il S.A.U. che ha ripartito il Settore 1 in n. 11 Sub - settori d'intervento, costituenti unità minime di progettazione, ed ha proposto di addivenire alla stipulazione di una convenzione urbanistica in forma di convenzione quadro, per definire gli indirizzi generali delle nuove urbanizzazioni, con riserva di eseguire tale convenzione quadro con la stipulazione delle convenzioni urbanistiche attuative inerenti i singoli Sub - settori;

h) il Comune di Genova ha espresso il proprio assenso sulla procedura e modalità proposta da Genova High Tech s.p.a., in considerazione dell'entità della superficie interessata dall'iniziativa, nonché della complessità delle problematiche che la sua realizzazione comporta, anche in relazione alla gradualità della liberazione delle aree dalle attività attualmente insediate;

i) il SAU è corredato di uno schema di convenzione quadro, che disciplina i criteri e le modalità per la disciplina, con successive convenzioni attuative, degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere e lavori di sistemazione idrogeologica dell'area, nonché di infrastrutturazione ed

urbanizzazione, in conformità alle Indicazioni dettate dal PTC IP ACL per il Settore n. 1 dell'Area d'Intervento n. 11 del Distretto n. 4.

Quanto sopra premesso

il sottoscritto dichiara di volersi obbligare, come in effetti si obbliga, alla sola condizione dell'approvazione del SAU con provvedimenti rituali, definitivi ed efficaci, alla stipulazione della precitata convenzione quadro, assumendo tutti gli obblighi ed oneri da essa previsti, con particolare riferimento all'acquisizione delle aree interessate dall'insediamento e dalle relative reti infrastrutturali necessarie per l'attuazione dei singoli Sub Settori e delle pertinenti convenzioni attuative, entro la data di stipulazione delle convenzioni stesse.

Genova, 19.12.2006

In fede

(Genova High Tech s.p.a.)

(l'Amministratore Delegato)

Ing. Piero Mensi

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

che si stipula ai sensi dell'art. 57 della l.r. 4 settembre 1997, n. 36, e s.m.i., per l'approvazione di varianti alle previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure, del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale e del Piano Urbanistico Comunale di Genova, per la realizzazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico della Collina di Erzelli.

TRA

- **la REGIONE LIGURIA,** in persona della Dott.ssa Clara Oliveri, delegata dal Presidente della Giunta regionale *pro tempore* Dott. Ing. Claudio Burlando (con nota in data 12.10.06 prot. 139365/1206SSU), a quanto *infra* autorizzato con deliberazione della Giunta regionale in data 28.7.2006 n. 24 recepita dalla deliberazione del Consiglio regionale in data 26.9.2006 n. 33, ritualmente esecutiva ai sensi di legge;

- **la PROVINCIA DI GENOVA,** in persona dell'Architetto Andrea Pasetti, delegato dal Presidente della Giunta Provinciale *pro tempore*, Dott. Alessandro Repetto (con nota prot. n. 247 in data 11.10.06), a quanto *infra* autorizzato con deliberazione del Consiglio provinciale in data 15.03.2006, n. 10, ritualmente esecutiva ai sensi di legge;

- **il COMUNE DI GENOVA,** in persona dell'Arch. Laura Petacchi delegata dal Sindaco *pro tempore* Prof. Giuseppe Pericu (con nota in data 9.10.06 prot. n 8174/SP) a quanto *infra* autorizzato con deliberazione del Consiglio comunale in data 17.01.2006, n. 5/2006, nonché con deliberazione del Consiglio comunale in data 25.07.2006, n. 67/2006, ritualmente esecutive ai sensi di legge;

PREMESSO CHE

a) l'area della Collina di Erzelli, situata nel Ponente Genovese, al confine tra Cornigliano e Sestri Ponente, alle spalle dell'aeroporto internazionale di Genova "Cristoforo Colombo", è stata individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (PTC IP ACL) quale rilevante risorsa territoriale per l'insediamento di attività di formazione e ricerca e di attività produttive innovative e ad elevato contenuto tecnologico;

b) ai predetti fini, il PTC IP ACL ha compreso la Collina nel Distretto n. 4, Area di Intervento n. 11, Settore n. 1, formulando previsioni e prescrizioni con l'apposita scheda d'intervento. In particolare, sono state indicate quali funzioni caratterizzanti la SM1 – formazione, e la AE3 – industria ad alta tecnologia, quali funzioni prescritte la SM2 – tempo libero e sport, la SM3 – servizi rari, la FU2 – ricettività, e la FU5 – servizi all'impresa, mentre è stata esclusa la AE4 - attività produttive a rilevante impatto ambientale. Le previsioni del PTC-ACL sono state sostanzialmente confermate in sede di approvazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Genova - che ha individuato l'Area di intervento n. 22 corrispondente al settore 1 dell'Ambito d'intervento n. 11- talchè la normativa del PTC-ACL costituisce ed assorbe quella del PUC, essendo stato individuato il relativo ambito tra quelli direttamente disciplinati da tale Piano Territoriale;

c) la Società Genova High Tech s.p.a. (GHT), con sede in Genova, via Buccari, n.9, ha predisposto uno studio organico di fattibilità per la realizzazione, nell'ambito della Collina di Erzelli, di un nuovo "Parco Scientifico Tecnologico" ed ha quindi presentato al Comune di Genova, in data 20.05.2004, un'istanza, intesa a promuovere la conclusione di un Accordo di Programma per la realizzazione del nuovo insediamento;

d) con deliberazione del Consiglio Comunale in data 14.09.2004, n. 118, è stato formulato il preventivo assenso alla promozione dell'Accordo di Programma predetto;

e) successivamente, per altro, GHT ha presentato al Comune di Genova una nuova istanza, in data 12.05.2005, per la promozione di un Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 57 della l.r. 4 settembre 1997, n. 36, e s.m.i., per la modifica della disciplina del PTC IP ACL, del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale (PTCPR), del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC) e, conseguentemente, del Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC), con l'inserimento di previsioni pianificatorie ritenute maggiormente confacenti alla realizzazione del nuovo parco Scientifico Tecnologico di Erzelli. Tali varianti consistevano essenzialmente (i) nella variazione del perimetro del Settore n. 1 dell'Area di Intervento n. 11 del Distretto n. 4 del PTC IP ACL (recepito integralmente dal PUC come Area n. 22) e nell'integrazione della disciplina della relativa scheda normativa; (ii) nella variante al PTCPR – assetto insediativo, con la modifica del regime da IS-MO-B a TRZ, per le aree della spianata interessata dall'intervento edificatorio, e da IS-MA a IS-MO B, per quanto riguarda il versante est, lato autostrada, interessato dalle infrastrutture di accesso; (iii) nella variante al PTC provinciale, relativamente al "sistema del verde", all'interno del quale ricade l'ampliamento del Settore n. 1; (iv) nella conseguente variante al PUC comunale, stante la coincidenza della relativa disciplina con quella del PTC-ACL, nell'eventuale modificazione della Classificazione Acustica comunale;

f) in data 10.06.2005, il Sindaco di Genova ha convocato, ai sensi dell'articolo 57 della l.r. n. 36/97 e s.m.i., una conferenza dei rappresentanti delle Amministrazioni pubbliche, enti ed altri soggetti preposti e competenti in materia, per la presentazione e la consegna degli elaborati presentati da GHT;

g) successivamente, con deliberazione di preventivo assenso del Consiglio Comunale n. 58 in data 19.07.2005, è stata formalmente promossa la procedura dell'Accordo di Pianificazione, finalizzato all'adeguamento della strumentazione urbanistica regionale, provinciale e comunale di cui sopra per la realizzazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli;

h) in occasione della precitata adunanza del Consiglio Comunale, per altro, sono stati contestualmente formulati tre ordini del giorno, contenenti raccomandazioni al Sindaco ed alla Giunta comunale perché nella nuova disciplina urbanistica fossero introdotti appropriati elementi di flessibilità;

i) con deliberazione del Consiglio n. 32 in data 20.07.2005, la Provincia di Genova ha adottato l'Accordo di Pianificazione, esprimendo il proprio assenso alla variante del "sistema del verde" del PTC, ai sensi del comma 4 dell'art. 57 della l.r. n. 36/97, inserendo nel PTC stesso la previsione del nuovo Parco Urbano degli Erzelli;

l) con deliberazione della Giunta n. 988 in data 9.08.2005, la Regione ha adottato la variante al PTC IP ACL e al PTCP, nell'ambito della quale sono stati condivisi (i) l'estensione del perimetro del Distretto n. 4 ad una superficie più ampia (atta ad unificare gli attuali settori), (ii) l'estensione del parametro della densità edificatoria, ed (iii) il ruolo attribuito al Distretto predetto, mentre, per quanto concerne la definizione delle soglie minime e massime delle funzioni caratterizzanti o ammesse, nonché le conseguenti indicazioni tipologiche, la definitiva valutazione è stata demandata alla successiva fase di conclusione dell'Accordo di Pianificazione, al fine di definire una disciplina conseguente agli approfondimenti effettuati nella fase istruttoria conseguente alla pubblicazione degli atti della procedura;

m) gli atti della procedura per l'Accordo di Pianificazione, quindi, sono stati pubblicati mediante deposito presso l'ufficio dell'Albo Pretorio del Comune di Genova, a libera visione del pubblico, con termine fino al 6.10.2005 per la presentazione di osservazioni;

n) in particolare, la proponente GHT ha formulato un'osservazione agli atti adottati dal Consiglio Comunale con la deliberazione 19.07.2005, n. 58, e dalla Giunta regionale con deliberazione 9.08.2005, n. 988, proponendo consistenti modificazioni dei contenuti della variante al PTC IP ACL e motivando tale proposta di modifica in esito a nuovi approfonditi studi, ricerche e verifiche di mercato, eseguiti per la miglior configurazione e definizione delle caratteristiche del nuovo Parco Scientifico Tecnologico. In particolare, GHT ha proposto (i) modeste variazioni del perimetro del Settore n. 1 dell'Area di Intervento n. 11 del PTC IP ACL, (ii) lo stralcio di aree marginali, inserite nel perimetro con la prima variante come sopra dotata, risultate non funzionali alla realizzazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico, (iii) la suddivisione del Settore n. 1 in due Ambiti, rispettivamente denominati "Ambito A" e "Ambito B", un aggiornamento della

formulazione della scheda normativa del PTC IP ACL, una variante alla zonizzazione del P.T.C.P., estendendo il regime TRZ sostanzialmente a tutta l'area del Settore 2;

o) nel confronto avvenuto in occasione della Conferenza dei Servizi tenutasi tra le Amministrazioni e gli Enti interessati in data 2.12.2005, sono stati definiti il testo della variante per la scheda dell'Area di Intervento n.11 del PTC IP ACL, nonché il perimetro dell'area di intervento stessa;

p) gli uffici comunali competenti, in data 1.12.2005, hanno elaborato il documento contenente le valutazioni dell'Amministrazione comunale inerenti l'osservazione presentata da GHT, accogliendo la proposta di rimodulazione del perimetro, contenuta nell'osservazione stessa e dando atto che tale rimodulazione, senza escludere aree già comprese nel Settore n. 1 dello strumento di pianificazione vigente, riduceva l'estensione del Settore, allo scopo di stralciare porzioni marginali, inserite solo con le varianti adottate ed *in itinere*, ma risultate, ad un più approfondito esame, non organiche alla realizzazione del nuovo insediamento;

q) il Sindaco di Genova ha convocato per la data del 2.12.2005 la Conferenza di Servizi tra i soggetti competenti alla sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione;

r) in sede di Conferenza di Servizi, avuta lettura del documento sub n), i rappresentanti della Regione e della Provincia hanno dichiarato di condividerne sostanzialmente il contenuto, aggiungendo precisazioni, di cui si è dato atto a verbale ed a seguito delle quali il testo della scheda normativa proposta da GHT è stato coerentemente ridefinito;

s) con deliberazione in data 17.01.2006, n. 5, del Consiglio, il Comune di Genova ha approvato (i) la valutazione delle osservazioni pervenute in relazione all'Accordo di Pianificazione finalizzato all'adeguamento della strumentazione urbanistica regionale, provinciale e comunale, per la realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico della Collina di Erzelli e (ii) gli elaborati grafici e normativi della variante dell'Area di Intervento n. 11 del PTC IP ACL, disponendo la pubblicazione del verbale della conferenza di servizi svoltasi in data 2.12.2005 unitamente al testo della precitata deliberazione per un periodo di trenta giorni, con avviso sul BURL e su un quotidiano a maggiore diffusione regionale e locale, pubblicazione eseguita con decorrenza dal 15.02.2006. Nel termine di rito sono pervenute due osservazioni, mentre una terza osservazione è pervenuta oltre il termine;

t) con deliberazione in data 15.03.2006, n. 10, depositata a libera visione del pubblico presso l'ufficio Albo Pretorio del Comune con decorrenza dal 10.05.2006, per trenta giorni consecutivi, senza che siano pervenute osservazioni, il Consiglio provinciale ha rinnovato l'assenso alla formazione dell'Accordo di Pianificazione ed alla correlativa variante al PTC provinciale con riguardo al "sistema del verde", in sostituzione della variante già adottata con la precedente deliberazione consiliare 20.07.2005, n. 32;

u) con deliberazione della Giunta 28.04.2006, n. 406, la Regione ha rinnovato l'adozione della variante al PTC IP ACL relativa all'Area di Intervento n. 11 – Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli nei termini come sopra deliberati dal Consiglio Comunale con DCC 5 del 17.01.2006, dando atto degli adempimenti di deposito e pubblicità in ordine alle varianti al PTC IP ACL e PTCPR effettuati dal Comune con la ridetta deliberazione consiliare n. 5/2006;

v) nei confronti della variante del Settore n. 1 dell'Area di Intervento n. 11 del PTC IP ACL – Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli, nei tempi previsti, sono state presentate tre osservazioni;

z) con deliberazione del Consiglio 25.07.2006, n. 67, il Comune ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni predette, conferendo mandato al Settore Urbanistica e Centro Storico della Direzione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente di espletare gli adempimenti previsti dall'art. 57 della l.r. n. 36/97 e s.m.i., al fine di concludere l'*iter* di approvazione del procedimento dell'Accordo di Pianificazione;

aa) con deliberazione del Consiglio n. 33 del 26.09.2006, la Regione ha assentito le varianti al PTC IP ACL ed al PTCP di cui sopra ed *infra*, approvando nella stessa seduta una risoluzione, il cui testo viene allegato al presente Accordo, con la quale si impegna la Giunta Regionale a: - porre in essere le azioni con gli Enti e i soggetti interessati atte a garantire che l'intervento sia l'occasione per una riqualificazione complessiva del

contesto urbano interessato anche con riferimento alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali della città con i nuovi insediamenti al fine di assicurare l'armonizzazione dell'intervento con gli assetti urbani; - garantire, nelle diverse fasi nel corso delle quali si attuerà il presente Accordo, il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- adeguatezza delle infrastrutture per l'accessibilità e la funzionalità dell'insediamento e dei suoi collegamenti con la città;
- rafforzamento del trasporto pubblico sia attraverso un potenziamento lungo l'Aurelia sia attraverso impianti di risalita degli Erzelli;
- integrazione delle funzioni residenziali che verranno ivi localizzate con il resto della città, individuando a tal fine nell'area oggetto dell'Accordo di Programma o nelle aree limitrofe, una quota che risponda alle esigenze di prima casa con tipologie di residenza pubblica o sociale;
- utilizzo di fonti di energia alternativa con soluzioni innovative atte a garantire un bilancio energetico equo-sostenibile per l'intero intervento.

bb) in data 13 ottobre 2006 ha avuto luogo la riunione della Conferenza dei Servizi in sede deliberante, nella quale i rappresentanti delle Amministrazioni invitate, ritualmente autorizzati dagli organi competenti, hanno espresso, anche alla luce delle osservazioni pervenute, decise come da verbale della Conferenza deliberante stessa, gli assensi di competenza ai fini del perfezionamento del presente Accordo di Pianificazione.

Tutto ciò premesso, tra le Amministrazioni predette ("Amministrazioni stipulanti")

si conviene e si stipula

quanto segue

Articolo 1 – Premesse ed allegati

Le suesposte premesse e gli allegati *infra* menzionati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di Pianificazione ("l'Accordo").

Articolo 2 – Scopo ed oggetto dell'Accordo

L'Accordo ha per oggetto l'approvazione di varianti al PTC IP ACL regionale, al PTC paesistico regionale, al PTC provinciale ed al PUC comunale, finalizzate a consentire la realizzazione di un intervento per la riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale della Collina di Erzelli, attraverso l'insediamento di attività di formazione e di ricerca, di attività produttive ad elevata tecnologia e di attività commerciali, residenziali e di connettivo urbano, nonché di servizi ed infrastrutture, nel complesso denominate "Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli".

Articolo 3 – Approvazione delle varianti urbanistiche

Le Amministrazioni stipulanti, confermate le considerazioni e valutazioni di interesse pubblico espresse nelle rispettive, concordi deliberazioni in premessa in ordine al giudizio positivo espresso sulla proposta di GHT per gli obiettivi di cui all'articolo 2, concordemente dichiarano di voler approvare – come in effetti approvano - le varianti agli strumenti di pianificazione di cui all'articolo 2, consistenti negli elaborati grafici e normativi di cui al successivo articolo 4.

Articolo 4 – Documentazione approvata

Costituiscono documentazione approvata in forza dell'Accordo i seguenti elaborati grafici e normativi, che sono allegati all'Accordo stesso a formarne parte integrante ed essenziale, nonché ogni altro documento, facente parte dei procedimenti approvativi di cui in premessa e specificativo dei contenuti delle varianti, anche se non materialmente allegato:

a) PTC IP ACL:

- tavola n. 1 in scala 1:5.000 contenente "Stato Originario"; "Confronto"; "Variante proposta";
- la nuova scheda normativa dell'Area d'Intervento n. 11 del Distretto n. 4;

b) PTC paesistico regionale: la tavola n. 2 in scala 1:5.000 contenente "Stato Originario"; "Confronto"; "Variante proposta";

c) PUC di Genova:

- la tavola n. 3 in scala 1:5.000: "Stato Originario"; "Confronto"; "Variante proposta";
- la nuova scheda normativa dell'Area di Intervento n. 22;

d) PTC provinciale:

- cartografia Cap. 6 – "Sistema del verde", scala 1: 25.000;
- stralcio delle Norme di Attuazione del PTC, art. 11, comma 10.

Articolo 5 – Effetti dell'Accordo

L'Accordo, con gli elaborati e documenti allegati, produce gli effetti previsti dall'articolo 57 della l.r. n. 36/97, comportando l'approvazione, in via definitiva ed efficace delle varianti di cui all'articolo 3 al PTCPR, al PTC IP ACL regionale, al PTC provinciale ed al PUC comunale.

Articolo 6 - Attuazione dell'Accordo

Il Settore 1 dell'Area di intervento n. 11 sarà attuato, come previsto dal testo normativo allegato, con Schema di assetto urbanistico, da approvarsi mediante Accordo di programma, alternativamente ad un PUO. Il predetto Schema di assetto urbanistico assolverà anche le funzioni di definizione dell'intervento di trasformazione dell'area ai sensi dell'articolo 61 delle Norme di attuazione del PTCP, assicurando, con i relativi impegni che verranno assunti nel relativo Accordo di programma, il perseguimento delle prestazioni richieste.

Articolo 7 – Pubblicazione

L'Accordo e gli allegati saranno pubblicati, a cura del Comune di Genova, nei modi di cui al comma 4, punto e), dell'art. 57 della l.r. n. 36/97 e di cui alle pertinenti disposizioni della legge citata.

Allegati:

a) PTC IP ACL:
- tavola n. 1 in scala 1:5.000 contenente "Stato Originario"; "Confronto"; "Variante proposta";
- la nuova scheda normativa dell'Area d'Intervento n. 11 del Distretto n. 4;

b) PTC paesistico regionale: la tavola n. 2 in scala 1:5.000 contenente "Stato Originario"; "Confronto"; "Variante proposta";

c) PUC di Genova:
- la tavola n. 3 in scala 1:5.000: "Stato Originario"; "Confronto"; "Variante proposta";
- la nuova scheda normativa dell'Area di Intervento n. 22;

d) PTC provinciale:
- cartografia Cap. 6 – "Sistema del verde", scala 1: 25.000;
- stralcio delle Norme di Attuazione del PTC, art. 11, comma 10.

e) allegato:
Testo della risoluzione approvata dal Consiglio regionale il 26.9.2006

f) deleghe a sottoscrivere il testo dell'accordo di pianificazione da parte dei tre Enti firmatari.

Per la Regione Liguria, in persona della Dott. Clara Oliveri, delegata dal Presidente della Giunta regionale pro tempore Dott.Ing. Claudio Burlando

Firma

Per la Provincia di Genova, in persona dell'Arch. Andrea Pasetti, delegato dal presidente della Giunta provinciale pro tempore Dott. Alessandro Repetto

Firma

Per il Comune di Genova, in persona dell'Arch. Laura Petacchi, delegata dal Sindaco pro tempore Prof. Giuseppe Pericu

Firma

Genova 13 ottobre 2006

Questo è il testo definitivo firmato

Oliveri6

ae-a)

VARIANTE PARZIALE ALLE INDICAZIONI DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

AI 11 PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI ERZELLI
Disciplinata dal PTC IP ACL

Funzione caratterizzante SM1 FORMAZIONE

AE3 INDUSTRIA AD ALTA TECNOLOGIA

TESTO VARIANTE ADOTTATA

Il Piano attribuisce al comprensorio di Erzelli - Coronata il ruolo di Parco Scientifico - Tecnologico del Ponente genovese, integrato con strutture sportive per il tempo libero e di intrattenimento.
Rispetto alla tipologia di tali strutture, quale si è venuta definendo attraverso numerose esperienze nel mondo, l'Area in oggetto presenta alcune limitazioni quali: la esigua dimensione, ulteriormente ridotta nella possibilità di sfruttamento dalla difficile orografia, la compromissione in atto di alcune sue parti, la disagevole accessibilità, la presenza al contorno di insediamenti scarsamente compatibili (depositi petroliferi, centro siderurgico), la continuità con tessuti urbani che pongono vincoli di utilizzazione.
Tuttavia, la collocazione baricentrica rispetto ai grandi insediamenti produttivi del Ponente, in fase di riconversione, la modesta entità delle utilizzazioni in atto, la presenza di consistenti residui di un paesaggio rurale di elevato interesse storico-ambientale atto a costituire il tessuto connettivo dei possibili insediamenti, il relativo isolamento dovuto alla differenza di quota rispetto ai circostanti insediamenti urbani ed industriali, sono tutti fattori che rendono possibile prefigurare una utilizzazione dell'Area coerente con il ruolo indicato.
Tale ruolo deve essere inteso nel senso della massima valorizzazione dei caratteri peculiari dell'Area, nel rispetto delle limitazioni accennate.

L'Area è suddivisa in due Settori, aventi caratteristiche funzionali differenziate.

Settore n° 1
Il settore 1 è destinato ad assolvere alle funzioni caratterizzanti SM1 e AE3, nonché alle funzioni ad esse compatibili. Non sono comunque ammesse attività produttive che comportino rilevante impatto ambientale.

Densità base : 0,75 mq/mq
Densità max : 1 mq/mq

La densità massima può essere attribuita ove gli interventi concorrano in maniera determinante alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi previsti e contribuiscano all'allontanamento dei depositi container.

funzioni vietate: AE4

Quota di singole funzioni:

AE3+AE2+SM1>70% di cui una quota pari a un massimo del 10 % potrà soddisfare la domanda in termini di residenza derivante da necessità manifestate dagli operatori dei futuri insediamenti industriali ad alta tecnologia; essa potrà essere attivata unicamente dopo che sia stata sottoscritta apposita convenzione tra operatori e Civica Amministrazione, così da definirne esattamente caratteristiche e contenuti.

Settore n° 2

densità 0,5 mq/mq
funzioni vietate AE4

funzioni consentite:

Ad integrazione di quanto previsto dalla normativa generale per la compatibilità è consentito l'insediamento nell'Area di attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura.

Prescrizioni particolari:

La progettazione degli interventi del settore 1 deve prevedere la completa regimentazione delle acque ruscellanti della spianata e contribuire ad attenuare l'impatto visivo dello sbancamento artificiale.

Settori nn° 1 e 2
Le percorrenze e gli spazi di sosta dovranno essere alberati e arredati coerentemente con il ruolo assegnato all'area.

La progettazione dovrà prevedere una articolazione degli spazi e delle funzioni tali da valorizzare le potenzialità panoramiche della spianata.

Prestazioni:

I progetti di intervento devono garantire:
- l'insediamento di strutture capaci di svolgere una efficace attività di supporto alla evoluzione ed allo sviluppo di imprese a tecnologia avanzata nell'Area Centrale Ligure nei campi della formazione ed aggiornamento dei quadri e della sperimentazione e ricerca tecnologica;
- connessioni viarie con la Valpolcevera e la fascia costiera tali da rendere l'Area il comune punto di riferimento dei circostanti insediamenti produttivi;
- la coesistenza tra i nuovi insediamenti e le preesistenti attività agricole specializzate da intendersi come elemento caratterizzante dell'assetto territoriale;

- l'integrazione tra le attività connesse con la Funzione Caratterizzante e un'ampia dotazione di spazi attrezzati per il tempo libero e lo sport;
- una capacità ricettiva commisurata alle esigenze di buon funzionamento delle attività di formazione e ricerca;
- l'eventuale integrazione del trasporto pubblico locale mediante un collegamento verticale in sede propria, interconnesso con gli altri sistemi di trasporto pubblico, fra il piano stradale dell'Aurelia e la spianata di Erzelli; dovrà essere verificata la fattibilità di detto collegamento in relazione ai programmi infrastrutturali di Ferrovie dello Stato (nuova stazione ferroviaria di Ge – Aeroporto), del Comune di Genova e di Aeroporto S.p.A.;
- la progettazione di "ingressi pedonali" all'Area, anche attraverso la valorizzazione e la salvaguardia di aree verdi residue, poste ai margini dell'Area stessa;
- il recupero e la valorizzazione delle ville storiche esistenti all'interno dell'Area, nonché dei manufatti emergenti indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e la salvaguardia anche mediante interventi a vario grado di recupero dei complessi rurali di valore ambientale indicati come tali dagli strumenti di attuazione;
- nel settore 1, la realizzazione di un parco urbano di dimensioni comprese tra 70.000 e 100.000 mq, ubicato sull'area corrispondente alla spianata artificiale della collina di Erzelli, con aree verdi di cornice sia sulle pendici inferiori sia sul rilievo ubicato a nord della spianata stessa.

A garanzia della qualità progettuale dell'intervento, limitatamente al settore 1, in sede di formazione dello schema di assetto urbanistico, alternativamente ad un PUO, dovranno essere adottate le seguenti indicazioni progettuali, sulla base delle quali approfondire i livelli di progettazione successivi:

- Nell'ottica condivisa di una maggiore flessibilità funzionale e progettuale dell'intervento si intende che, all'interno dell'intero settore, troveranno collocazione adeguata le attività consentite, fatto salvo il vincolo di destinare la zona della spianata a un parco urbano unitario di circa 70/100.000 mq più accessibile e funzionale all'edificato.

- individuazione delle più adeguate tipologie edilizie, compresa quella a torre.

- particolare attenzione alle tematiche impiantistiche legate alle energie rinnovabili;

Modalità di attuazione:

Settore 1: Attuazione degli interventi previa elaborazione di Schema di Assetto Urbanistico, da approvarsi mediante Accordo di Programma, con permesso di costruire convenzionato, alternativamente ad un PUO.

Settore 2: PUO da approvarsi mediante Accordo di programma.

Fino all'approvazione dei PUO ovvero dello schema di assetto urbanistico, e subordinatamente alla verifica che non vengano inficiate le possibilità di rispettare mediante gli stessi le prestazioni indicate:

- sugli edifici esistenti nel settore 1 sono consentiti interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti;
- sulle ville storiche esistenti per le finalità di recupero e valorizzazione indicate sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria fatti salvi gli ulteriori vincoli eventualmente vigenti;
- sugli edifici esistenti nel settore 2 diversi dalle ville di cui sopra sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia inclusa, con incremento massimo del 20% in termini di superficie lorda utile;
- per i complessi o i singoli edifici rurali la sostituzione edilizia e l'annesso incremento di volume sono ammessi se ritenuti necessari al fine di un riuso degli stessi nell'ambito delle funzioni ammesse dal Piano sempre che siano tali da non snaturare o compromettere sostanzialmente le caratteristiche tipologiche del contesto;
- sugli impianti e le infrastrutture esistenti sono ammessi interventi di adeguamento funzionale e tecnologico;
- la sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse e per attività agricole, compresa la realizzazione di nuove serre, applicando il regime della sottozona EE-CO del PUC di Genova.

VARIANTE PARZIALE ALLE INDICAZIONI DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTIVI

AI 11 PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI ERZELLI
Disciplinata dal PTC IP ACL

Funzione caratterizzante SM1 FORMAZIONE

AE3 INDUSTRIA AD ALTA TECNOLOGIA

Recepita integralmente dal

PIANO URBANISTICO COMUNALE – Area di Intervento n.22

TESTO VARIANTE ADOTTATA

Il Piano attribuisce al comprensorio di Erzelli - Coronata il ruolo di Parco Scientifico - Tecnologico del Ponente genovese, integrato con strutture sportive per il tempo libero e di intrattenimento.
Rispetto alla tipologia di tali strutture, quale si è venuta definendo attraverso numerose esperienze nel mondo, l'Area in oggetto presenta alcune limitazioni quali: la esigua dimensione, ulteriormente ridotta nella possibilità di sfruttamento dalla difficile orografia, la compromissione in atto di alcune sue parti, la disagevole accessibilità, la presenza al contorno di insediamenti scarsamente compatibili (depositi petroliferi, centro siderurgico), la continuità con tessuti urbani che pongono vincoli di utilizzazione.
Tuttavia, la collocazione baricentrica rispetto ai grandi insediamenti produttivi del Ponente, in fase di riconversione, la modesta entità delle utilizzazioni in atto, la presenza di consistenti residui di un paesaggio rurale di elevato interesse storico-ambientale atto a costituire il tessuto connettivo dei possibili insediamenti, il relativo isolamento dovuto alla differenza di quota rispetto ai circostanti insediamenti urbani ed industriali, sono tutti fattori che rendono possibile prefigurare una utilizzazione dell'Area coerente con il ruolo indicato.
Tale ruolo deve essere inteso nel senso della massima valorizzazione dei caratteri peculiari dell'Area, nel rispetto delle limitazioni accennate.

L'Area è suddivisa in due Settori, aventi caratteristiche funzionali differenziate.

Settore n° 1
Il settore 1 è destinato ad assolvere alle funzioni caratterizzanti SM1 e AE3, nonché alle funzioni ad esse compatibili. Non sono comunque ammesse attività produttive che comportino rilevante impatto ambientale.

Densità base : 0,75 mq/mq
Densità max : 1 mq/mq

La densità massima può essere attribuita ove gli interventi concorrano in maniera determinante alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi previsti e contribuiscano all'allontanamento dei depositi container.

funzioni vietate: AE4

Quota di singole funzioni:

AE3+AE2+SM1>70% di cui una quota pari a un massimo del 10 % potrà soddisfare la domanda in termini di residenza derivante da necessità manifestate dagli operatori dei futuri insediamenti industriali ad alta tecnologia; essa potrà essere attivata unicamente dopo che sia stata sottoscritta apposita convenzione tra operatori e Civica Amministrazione, così da definirne esattamente caratteristiche e contenuti.

Settore n° 2

densità 0,5 mq/mq
funzioni vietate AE4

funzioni consentite:

Ad integrazione di quanto previsto dalla normativa generale per la compatibilità è consentito l'insediamento nell'Area di attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura.

Prescrizioni particolari:

La progettazione degli interventi del settore 1 deve prevedere la completa regimentazione delle acque ruscellanti della spianata e contribuire ad attenuare l'impatto visivo dello sbancamento artificiale.

Settori nn° 1 e 2
Le percorrenze e gli spazi di sosta dovranno essere alberati e arredati coerentemente con il ruolo assegnato all'area.

La progettazione dovrà prevedere una articolazione degli spazi e delle funzioni tali da valorizzare le potenzialità panoramiche della spianata.

Prestazioni:

I progetti di intervento devono garantire:
- l'insediamento di strutture capaci di svolgere una efficace attività di supporto alla evoluzione ed allo sviluppo di imprese a tecnologia avanzata nell'Area Centrale Ligure nei campi della formazione ed aggiornamento dei quadri e della sperimentazione e ricerca tecnologica;
- connessioni viarie con la Valpolcevera e la fascia costiera tali da rendere l'Area il comune punto di riferimento dei circostanti insediamenti produttivi;
- la coesistenza tra i nuovi insediamenti e le preesistenti attività agricole specializzate da intendersi come elemento caratterizzante dell'assetto territoriale;

- l'integrazione tra le attività connesse con la Funzione Caratterizzante e un'ampia dotazione di spazi attrezzati per il tempo libero e lo sport;
- una capacità ricettiva commisurata alle esigenze di buon funzionamento delle attività di formazione e ricerca;
- l'eventuale integrazione del trasporto pubblico locale mediante un collegamento verticale in sede propria, interconnesso con gli altri sistemi di trasporto pubblico, fra il piano stradale dell'Aurelia e la spianata di Erzelli; dovrà essere verificata la fattibilità di detto collegamento in relazione ai programmi infrastrutturali di Ferrovie dello Stato (nuova stazione ferroviaria di Ge – Aeroporto), del Comune di Genova e di Aeroporto S.p.A.;
- la progettazione di "ingressi pedonali" all'Area, anche attraverso la valorizzazione e la salvaguardia di aree verdi residue, poste ai margini dell'Area stessa;
- il recupero e la valorizzazione delle ville storiche esistenti all'interno dell'Area, nonché dei manufatti emergenti indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e la salvaguardia anche mediante interventi a vario grado di recupero dei complessi rurali di valore ambientale indicati come tali dagli strumenti di attuazione;
- nel settore 1, la realizzazione di un parco urbano di dimensioni comprese tra 70.000 e 100.000 mq, ubicato sull'area corrispondente alla spianata artificiale della collina di Erzelli, con aree verdi di cornice sia sulle pendici inferiori sia sul rilievo ubicato a nord della spianata stessa.

A garanzia della qualità progettuale dell'intervento, limitatamente al settore 1, in sede di formazione dello schema di assetto urbanistico, alternativamente ad un PUO, dovranno essere adottate le seguenti indicazioni progettuali, sulla base delle quali approfondire i livelli di progettazione successivi:

- Nell'ottica condivisa di una maggiore flessibilità funzionale e progettuale dell'intervento si intende che, all'interno dell'intero settore, troveranno collocazione adeguata le attività consentite, fatto salvo il vincolo di destinare la zona della spianata a un parco urbano unitario di circa 70/100.000 mq più accessibile e funzionale all'edificato.

- individuazione delle più adeguate tipologie edilizie, compresa quella a torre.

- particolare attenzione alle tematiche impiantistiche legate alle energie rinnovabili;

Modalità di attuazione:

Settore 1: Attuazione degli interventi previa elaborazione di Schema di Assetto Urbanistico, da approvarsi mediante Accordo di Programma, con permesso di costruire convenzionato, alternativamente ad un PUO.

Settore 2: PUO da approvarsi mediante Accordo di programma.

Fino all'approvazione dei PUO ovvero dello schema di assetto urbanistico, e subordinatamente alla verifica che non vengano inficiate le possibilità di rispettare mediante gli stessi le prestazioni indicate:

- sugli edifici esistenti nel settore 1 sono consentiti interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti;
- sulle ville storiche esistenti per le finalità di recupero e valorizzazione indicate sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria fatti salvi gli ulteriori vincoli eventualmente vigenti;
- sugli edifici esistenti nel settore 2 diversi dalle ville di cui sopra sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia inclusa, con incremento massimo del 20% in termini di superficie lorda utile;
- per i complessi o i singoli edifici rurali la sostituzione edilizia e l'annesso incremento di volume sono ammessi se ritenuti necessari al fine di un riuso degli stessi nell'ambito delle funzioni ammesse dal Piano sempre che siano tali da non snaturare o compromettere sostanzialmente le caratteristiche tipologiche del contesto;
- sugli impianti e le infrastrutture esistenti sono ammessi interventi di adeguamento funzionale e tecnologico;
- la sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse e per attività agricole, compresa la realizzazione di nuove serre, applicando il regime della sottozona EE-CO del PUC di Genova.

CONSIGLIO REGIONALE DELLA LIGURIA

Risoluzione

premesso che con l'Accordo di Pianificazione per la realizzazione del nuovo Polo tecnologico di Erzelli, attivato dal Comune di Genova su istanza del soggetto proponente, vengono approvate le varianti al PTC-ACL, al PTC della Provincia di Genova e conseguentemente al PUC del Comune di Genova, per determinare le condizioni ritenute necessarie a dar corso al progetto di attuazione del Polo tecnologico di Erzelli, già individuato dal PTC-ACL quale area di intervento n. 11;

considerato che l'intervento in questione riveste un carattere di grandissima rilevanza non solo per la città di Genova ma anche per tutta la Liguria in relazione alla strategicità delle funzioni e alle dimensioni che esso comporta, costituendo tale operazione urbanistica la più grande nella nostra Regione dal dopoguerra e nell'ottica di un nuovo modello unitario di sviluppo sia dell'antistante area mediterranea sia dei retrostanti canali d'accesso al nord Europa;

ritenuto che la progettazione e l'attuazione di tale intervento, posto che si svilupperà attraverso un Accordo di programma e successivi progetti, richieda una particolare attenzione in termini sia progettuali che di definizione e assunzione degli impegni dei vari soggetti coinvolti per garantire la qualità dell'intervento e le auspicate ricadute di carattere sociale, occupazionale e di riqualificazione dell'intero ponente cittadino.

Il Consiglio regionale
nel condividere gli obiettivi dell'Accordo di Pianificazione

impegna la Giunta regionale

a) a porre in essere le opportune intese e azioni di concertazione, con gli Enti e i soggetti interessati, atte a garantire che l'intervento sia l'occasione per una riqualificazione complessiva del contesto urbano interessato in sinergia con gli altri grandi progetti sulla città e con le strategie di riequilibrio sociale e territoriale del Ponente genovese e dell'Area Centrale Ligure;
b) a sollecitare il Comune di Genova per una rilettura delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali della città in cui i nuovi insediamenti si andranno ad inserire al fine di assicurare l'armonizzazione dell'intervento con gli assetti urbani;
c) ad assicurare, in particolare, anche nelle diverse e successive fasi, nel corso delle quali si attuerà il presente accordo di pianificazione, il perseguimento dei seguenti risultati:
   1) adeguatezza delle infrastrutture per l'accessibilità e la funzionalità dell'insediamento e dei suoi collegamenti con la città;
   2) rafforzamento del trasporto pubblico sia attraverso un potenziamento lungo l'Aurelia sia attraverso impianti di risalita alla collina degli Erzelli;
   3) integrazione delle funzioni residenziali che verranno ivi localizzate con il resto della città, individuando a tal fine nell'area oggetto dell'Accordo di Programma o nelle aree limitrofe, una quota che risponda alle esigenze di prima casa con tipologie di residenza pubblica o sociale;
   4) utilizzo di fondi di energia alternativa con soluzioni innovative atte a garantire un bilancio energetico eco - sostenibile per l'intero intervento.

Approvata all'unanimità dal Consiglio regionale nella seduta del 26 settembre 2006.

Inviata e ricevuta dr.
fax. 15.12.06
n. 870345

Cl. urb. Edilizia
(resp. Perselli) v

COMUNE DI GENOVA

Addi 11 DIC. 2006
Prot.n. 870345 /CC

Alla Direzione Territorio
Sviluppo Economico Ambiente
Settore Urbanistica e Centro Storico
Fax 77729

OGGETTO: **CDS 49/06** Conferenza di servizi ex art. 58 della L.U.R. 36/97 e s.m. Finalizzata alla definizione dellAccordo di Programma per l'approvazione dello Schema di Assetto Urbanistico dell'area d'intervento n. 11 PTCIP ACL - settore 1, relativo all'insediamento del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli. Avvio delle procedure necessarie a modifiche di percorso degli elettrodotti e/o altre servitù insistenti sulle aree della zonizzazione acustica

In riferimento a quanto in oggetto si chiede la sospensione dei termini per l'espressione del parere di competenza al fine di poter organizzare preventivamente un'incontro con il progettista.

Distinti saluti.

Il Presidente
(Stefano Bernini)

C:\rm\EDILPRIV\sosterm

Genova Capitale Europea della Cultura

Divisione Territoriale VI - CdC Medio Ponente - "Circoscrizione di Pace"
Via Sestri, 7 - 16154 GENOVA Tel. 0105576205/6/7/8/9/31/11 Fax 0105576212
e-mail: iarnera@comune.genova.it

COMUNE DI GENOVA

Genova, 18.12.2006
Prot. n. 879665

19 DIC 2006

Sindaco
Comune di Genova
Giuseppe Pericu

Assessore
Qualità Urbana
Bruno Gabrielli

Arch. Giovanni Battista Poggi
U.P. Piano della Città

Arch. Massimo Ferrari
Progettazione Esterna
Urbanistica e Centro Storico

LORO SEDI

Oggetto: parere su CDS 49/06-Conferenza Servizi ai sensi dell'art. 58 della L.U.R. 436/97 e s.m. finalizzata alla definizione dell'accordo di programma per l'approvazione dello Schema di Assetto Urbanistico dell'area di intervento n. 11 PTCIP ACL-Settore 1, relativo all'insediamento del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli. Avvio delle procedure necessarie a modifiche di percorso degli elettrodotti e/o altre servitù insistenti sulle aree e alla zonizzazione acustica.

Al fine di analizzare il percorso di esame della pratica in oggetto in sede di Giunta Comunale comunico che la terza commissione del C.d.C. VI Medio Ponente ha valutato la documentazione nella seduta pubblica del 15.12.2006 alla presenza di una rappresentanza dei comitati di cittadini dei quartieri collocati sulle pendici degli Erzelli (comitato Via dell'Acciaio – comitato Quartiere Boschetto).

L'Ing. Maurizio Gnudi è stato invitato a presentare lo stato di avanzamento della progettazione e successivamente si è sviluppato un ampio e approfondito dibattito.

./.

COMUNE DI GENOVA

La terza commissione ha infine emesso parere unanimemente favorevole alla proposta.

Il C.d.C. delibererà in via definitiva nella seduta convocata per il 21.12.2006.

Tale deliberazione farà proprie le indicazioni emerse dalla discussione e approvate dalla terza commissione in merito alla destinazione integrale degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di opere infrastrutturali al servizio del nuovo insediamento e di quelli preesistenti.

In particolare:

1. Il Quartiere Boschetto (Via Sant'Elia) necessita di acquedotto poichè ad oggi è servito ancora da un impianto "provvisorio" di cantiere;
2. particolare attenzione dovrà essere rivolta alle opere di regimentazione delle acque superficiali completando ed estendendo agli altri rivi gli interventi efficacemente avviati per i rivi Negrone e Senza Nome;
3. la rete viaria dei quartieri insistenti sulla collina degli Erzelli è particolarmente limitata nell'ampiezza e presenta molteplici criticità; è opportuno procedere alla valutazioni di fattibilità e alla progettazione di nuove infrastrutture viarie o dell'ampliamento delle esistenti:
   3 a. Collegamento stradale di Via Calda – Campasso di S. Nicola con Via Sant'Elia;
   3 b. Collegamento stradale di Via Calda con Via dell'Acciaio;
   3 c. Ampliamento carreggiata di Via S. Cristina e Passo Ruscarolo;
   3d. Collegamento stradale di Via dei Sessanta con il casello autostradale.
4. Particolarmente critica nei quartieri in esame è la dotazione di stalli di sosta per le auto; appare opportuno, nel quadro delle opere di cui al precedente punto 3 e ovunque sia possibile, realizzare aree dedicate.

E' presumibile che, considerato l'esito positivo dei lavori della commissione e il gradimento espresso dai comitati degli abitanti, in sede di formale deliberazione, il C.d.C. non apporti modifiche sostanziali al parere più sopra sintetizzato.

Cordiali saluti.

Il Presidente
(Stefano Bernini)

SB/dm

COPIA PER ATTI D'UFFICIO

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Settore: URBANISTICA

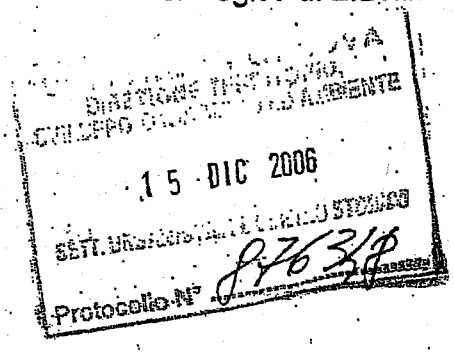
Genova, 13 DIC. 2006

Prot. n. 169226/1467
Allegati:

Comune di GENOVA:

- Al Dirigente responsabile dott. arch. Giorgio Gatti
- Al Direttore del Dipartimento Territorio, Mobilità, Pianificazione arch. Laura Petacchi

Oggetto: Accordo di programma per approvazione SAU - Parco scientifico tecnologico di Erzelli



Gli uffici del Dipartimento, d'intesa con i competenti uffici del Dipartimento Ambiente – Settore VIA, stanno procedendo all'istruttoria degli atti del SAU di cui in oggetto, quali consegnati nella seduta referente del 3.11. u.s., in vista della successiva approvazione da parte della Giunta regionale di tale SAU e della sottoscrizione del relativo Accordo di programma.

Posto che a giorni la Giunta comunale si esprimerà in ordine a tale SAU per la conseguente sottoposizione al Consiglio comunale, cui compete l'approvazione del SAU medesimo, pare opportuno segnalare le questioni che gli scriventi uffici ritengono da definire e/o modificare in vista della sottoposizione ai competenti organi regionali:

1. In via preliminare sembra necessario precisare che alla formale sottoposizione dell'Accordo di programma dovrà partecipare l'Università di Genova, tenuto anche conto dell'"Atto di intenti", firmato il 4.12.u.s. dal Presidente della Giunta regionale e dal Magnifico Rettore, volto a impegnare l'Amministrazione regionale a reperire i finanziamenti necessari per la realizzazione ad Erzelli della facoltà di Ingegneria. Pertanto, posto che il formale assenso dell'Università a insediarsi ad Erzelli quindi, la condivisione, sia pure di massima, degli atti del SAU, sembra necessario che dopo l'approvazione dello SAU, rispettivamente da parte di codesto Comune e della Regione, venga acquisito l'assenso dell'Università e quindi che il testo dell'Accordo (che dovrà prevedere l'adesione dell'Università e i reciproci impegni tra questa Amministrazione e Università per reperire i

finanziamenti) potrà essere sottoscritto solo quando vi sia la "certezza" della adesione di quest'ultima.

2. Come già emerso negli incontri con codesti uffici avvenuti nel mese di Ottobre e Novembre, lo SAU consegnato il 3.11.u.s. prevede una volumetria che utilizza al 70% circa delle aree interessate l'indice massimo di 1 mq/mq previsto dal PTC-ACL. Al riguardo è da rilevare, come d'altra parte era stato evidenziato al soggetto proponente nel corso delle riunioni informali illustrative dello SAU, che il PTC-ACL, sia nella norma originaria sia in quella oggi vigente a seguito della modifica a detto PTC-ACL apportato dall'Accordo di Pianificazione prevede che la densità base attribuita al Settore 1, pari a 0,75 mq/mq, può essere aumentata fino alla densità massima di 1 mq/mq "ove gli interventi concorrano in maniera determinante alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi previsti e contribuiscano all'allontanamento dei depositi container". Tale disposizione, specifica per il Settore di intervento di Erzelli, è ulteriormente specificata dall'art. 21, 3° comma, delle Norme Generali di Attuazione del PTC-ACL, che recita:

"La realizzazione di quote aggiuntive di edificazione rispetto al valore base e fino al limite del valore massimo è commisurata all'entità ed all'onerosità delle prestazioni opzionali relative alle qualità urbanistico-edilizia dell'intervento, da valutarsi nell'ambito degli accordi tra Amministrazione comunale ed operatori interessati.".

E' inoltre da sottolineare che il parametro di densità massima contenuto nel PTC approvato, pur se riconfermato nell'Accordo di pianificazione recentemente approvato, era riferito, in origine, ad un'area meno estesa di quella oggetto del presente SAU talchè maggiormente giustificata era la relativa applicazione in quanto volta ad incentivare l'allontanamento dei containers oggi presente; è evidente che nella nuova perimetrazione e nel conseguente assetto definito dal SAU l'allontanamento di tutti i containers costituisce un presupposto indispensabile alla realizzazione dell'intervento e non un valore aggiunto.

Ciò premesso si ritiene che le condizioni previste dal PTC per accedere alla volumetria massima non siano pienamente riscontrabili nello SAU oggi all'esame, posto che la realizzazione di quote aggiuntive di edificazione rispetto a quelle realizzabili con la densità base non sembra commisurata alle onerosità di prestazioni eccedenti quelle obbligatorie.

Al riguardo, fermo restando, come si preciserà al successivo p. 3 in ordine alla necessità che le norme di attuazione dello SAU e lo schema di convenzione dovranno meglio precisare le prestazioni a carico del soggetto attuatore, le opere di urbanizzazione allo stato previste sono quelle indispensabili alla realizzazione dell'intervento.

In particolare, allo stato degli atti, non è prevista l'assunzione, a carico del soggetto attuatore, di alcuni interventi che la norma del PTC indica quali "prestazioni" che il progetto deve garantire, tra i quali assume particolare rilevanza l'integrazione del trasporto pubblico locale mediante un collegamento verticale tra il piano stradale dell'Aurelia e la spianata di Erzelli.

Al riguardo si rammenta che il Consiglio regionale nell'approvare con deliberazione 33/2006 la variante al PTC-ACL e al PTCP oggetto dell'Accordo di Pianificazione ha approvato una risoluzione (allegata al testo di Accordo di Pianificazione) con la quale impegna la Giunta regionale ad assicurare, nelle successive fasi dell'Accordo, oltre ad altre prestazioni l'adeguatezza delle infrastrutture per l'accessibilità e la funzionalità dell'insediamento e dei suoi

collegamenti con la città e al rafforzamento del trasporto pubblico anche attraverso impianti di risalita.

3. Per quanto concerne le norme di attuazione del SAU, si rileva che, pur dando atto che il relativo testo recepisce alcune indicazioni fornite in fase istruttoria, è necessaria una puntualizzazione di alcuni elementi sui quali, peraltro, sussiste la comune condivisione, ma che formalmente non sono tradotti con la necessaria chiarezza. In particolare pur nella consapevolezza della indispensabile flessibilità che un'operazione così complessa deve avere e, quindi, dell'indispensabile possibilità che i successivi progetti abbiano margini di tolleranza, devono essere definiti secondo quanto peraltro indicato nell'incontro del 7.12. u.s., gli indirizzi vincolanti che la tavola D1 contiene, pur ammettendo possibilità di compensazioni tra diverse funzioni e di pesi tra un settore e l'altro. Tali correttivi, pertanto, dovranno tradurre in termini espliciti quello che, nella sostanza, è la scelta già indicata nelle tavole, ferma restando, si ripete, la flessibilità a tal fine necessaria per fare decollare un'operazione che le Amministrazioni hanno condiviso e contribuiranno a rendere concretamente fattibile, come la recente iniziativa del Presidente della Giunta regionale dimostra.

In attesa di conoscere eventuali determinazioni che verranno assunte dalla Amministrazione comunale, si inviano cordiali saluti.

IL DIRIGENTE
(dott.ssa Clara Oliveri)