Regione Liguria
Segreteria del Presidente

Genova, 16/4/07
prot. n. 1477

Gabriella Laiolo
Direttore Direzione
Affari della Presidenza

Gabriella Minervini
Direttore Direzione
Ambiente

LORO SEDE

Trasmetto in allegato copia dell'accordo di programma firmato ad oggetto: "Polo Scientifico Tecnologico di Erzelli" e copia delle norme di attuazione dello schema di assetto urbanistico e della convenzione quadro.

Cordiali saluti

Ivan Medici

REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO AMBIENTE,

17 APR 2007
PROT. N. 633
ASSEGNATO A VIA
IN DATA ..... IL DIRIGENTE

Regione Liguria
Piazza De Ferrari, 1 - 16121 Genova - Tel. 010/5484756-4754-4751 Fax 010/5484005
E-mail: presidente.giunta@regione.liguria.it - ivan.medici@regione.liguria.it

GENOVA HIGH TECH

PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI ERZELLI

AREA D'INTERVENTO 11

PTC - IP – ACL

NORME DI ATTUAZIONE
DELLO
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
DEL SETTORE 1
DELL'AREA D'INTERVENTO N. 11
DEL 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 SAU

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 SAU

Articolo 10 - Fasi di attuazione del SAU

Articolo 11 - Risparmio energetico

- 3 APR. 2007

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE TERRITORIO - SETTORE URBANISTICA CENTRO STORICO

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 SAU

1. Il SAU 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 – SAU – Confronto	1/5000
0.2	PUC Accordo di Pianificazione stipulato in data 13/10/2006 – SAU - Confronto	1/10000
0.3	PTC PAESISTICO Accordo di Pianificazione stipulato in data 13/10/2006 – SAU - 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

3 APR. 2007

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	

Che gli atti di cui sopra sono stati integrati nel dicembre 2006, con i seguenti

STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO

Allegato :
Nuovo tracciato stradale di collegamento tra Via Siffredi e Spianata Erzelli
Progetto preliminare

13 APR. 2007
GENOVA
CENTRO STORICO

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 SAU, 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, e area di Forte Erzelli;
- Sub-Settore 9B: area di Monte Guano.

3 APR. 2007
COMUNE DI GENOVA
DIPARTIMENTO SVILUPPO ECONOMICO ED AMBIENTE
SETTORE URBANISTICA E CENTRO STORICO

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. Il Progetto Unitario del Parco dovrà essere presentato congiuntamente al Progetto contenente lo schema planivolumetrico della parte residenziale a contorno del Parco stesso. Tale progetto dovrà essere presentato prima o contestualmente all'approvazione del primo Sub Settore e, comunque. prima dell'inizio dei relativi lavori. Il predetto Progetto dovrà essere corredato di uno schema di convenzione che dovrà definire le modalità secondo cui il Soggetto Attuatore intenderà assicurare la funzione pubblica e la manutenzione del Parco.

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.

3 APR. 2007

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 SAU, 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 SAU:

(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 SAU, 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

- 3 APR. 2007
COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE TERRITORIO, SVILUPPO ECONOMICO

movimentazione dei contenitori e delle altre attività produttive incompatibili, nonché la realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica, 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 dei depositi di contenitori e delle altre 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, definita come precisato al comma 5, di 413.000 m^2, comprendendo nel computo la S.L.U. del Sub-Settore n. 11 di mantenimento ed escludendo la potenziale 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:

APR. 2007

- 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 eventualmente realizzate all'estremità sud del Parco Pubblico con funzione di portale e di delimitazione del cono visivo:

- altezza 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 eventualmente prescritte dalle normative di settore.

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;

3 APR. 2007

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 artt. 8 e 10 appropriata 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 Sub - Settore, come definite dall'art. 16 delle Norme 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 Tempo Libero e Sport (SM2) e da attività di servizio all'utenza del Parco, quali punti di ristoro, edicole e simili.

4. La residenza universitaria e la funzione ricettiva (FU2) sono ammesse nei Sub – Settori, 3, 4, 5, 6, 7 e 8. Gli spin off sono ammessi nei Sub Settori 3, 4, 5 e 7.

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 SAU 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. Fatti salvi i margini di flessibilità indicati all'articolo 9, si considerano cogenti le seguenti indicazioni (v. tavola D1):

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

3 APR. 2007

(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 Pubblico;

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

(v) altimetria delle volumetrie collocate a contorno del Parco Pubblico inferiore rispetto a quella delle volumetrie più esterne.

2. Sempre fatti salvi i margini di flessibilità di cui all'articolo 9, sono altresì cogenti:

(i) il perimetro del SAU, le quantità volumetriche e le destinazioni d'uso attribuite ai singoli Sub Settori;

(ii) la realizzazione nel Sub Settore n. 1 della nuova Facoltà di Ingegneria e nel Sub settore n. 9 del Parco Pubblico.

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 di Attuazione 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 interrati e seminterrati, 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 godrà di areazione ed illuminazione naturale, potrà essere

- 3 APR. 2007

adibito a laboratori, magazzini ed, in genere, a funzioni produttive che necessitino 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 Pubblico;

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

(iii) i percorsi pedonali a levante ed a ponente della spianata confluiranno, a nord, nello spazio pedonale pubblico antistante la facoltà d'ingegneria;

(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 Pubblico avrà conformazione ad anfiteatro aperto a sud, con vegetazione bassa. La sezione trasversale est - ovest presenterà ai bordi un pendio leggermente

3 APR. 2007

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 Pubblico 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, dimensionati in modo da assicurare la massima fruizione del verde pubblico;

(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 contenute ed atte ad assecondarne la fruizione ricreativa. La parte più prossima al cimitero dovrà conservare per quanto possibile la caratterizzazione paesaggistica agricola attuale;

(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 del Gestore della Rete e del Servizio Ferroviario (a proposito della nuova stazione di Genova Aeroporto), del Comune di Genova e del Gestore dell'Aeroporto di Genova.

4. I Progetti Unitari ed i Progetti Edilizi Definitivi, che si discostassero dalle linee guida stabilite dalle Norme di Attuazione, 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 SAU, in conformità all'art. 8 , comma 2, delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL, determina e definisce:

3 APR. 2007

(i) gli 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 alle reti pubbliche esterne.

2. Gli spazi per l'adempimento delle prestazioni obbligatorie di cui al punto (ii) del comma 1 sono individuati all'interno del perimetro del SAU, 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.

4. Con gli stessi criteri applicati per la redazione della tabella citata al comma precedente, saranno quantificate nei Progetti Unitari e nei Progetti 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.

APR. 2007

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 il 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

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 di Attuazione per l'intero SAU.

2. Salvo il rispetto delle Norme di Attuazione 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 e fermo restando il limite individuato come "Fronte degli edifici sul Parco" nella tavola D1, salve limitate variazioni all'atto della progettazione definitiva;

(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;

APR. 2007

(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 m^2 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 n. 1, 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 SAU

1. Gli interventi previsti dal SAU 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 termini 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 n. 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), previa ricollocazione dell'attività ivi esistente nel Sub Settore n. 10:

3 APR. 2007
COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA E CENTRO STORICO - SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE URBANISTICA

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;

3.1.5. reti impiantistiche inerenti il sub-Settore 1, complete di cabina elettrica di alimentazione per il Sub Settore 1, adeguata alle specifiche esigenze della Facoltà di Ingegneria e dei suoi laboratori tecnologici;

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 cogenerazione;

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 APR. 2007
COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE SETTORE URBANISTICA E CENTRO STORICO - SVILUPPO ECONOMICO ED AMBIENTE

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 APR. 2007
COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA E AMBIENTE - CENTRO STORICO - LEVANTE - PONENTE - TURISMO, SVILUPPO ECONOMICO ED EUROPA

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;

APR. 2007

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:

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 dell'intervento previsto al punto 3.1.1 relativamente al tratto tra Via Siffredi e il punto (A) di Via dell'Acciaio.

APR. 2007

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

6. Il Sub Settore 10, destinato alla ricollocazione di attività produttive incompatibili nel sito attuale con il SAU, potrà essere attuato dal Soggetto Attuatore in qualsiasi momento, senza essere assoggettato a vincoli di preventiva progettazione ed attuazione di altri Sub Settori, attraverso la presentazione, anche allo Sportello Unico delle Attività Produttive, di un Progetto Edilizio Definitivo, comprendente l'intero Sub Settore, da approvarsi con la procedura prevista per tale Sportello.

Articolo 11 – Risparmio energetico

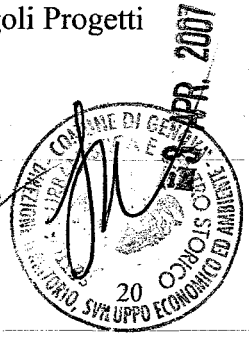
1. La progettazione dovrà tener conto di tutti gli accorgimenti ed interventi costruttivi tesi a garantire il più significativo risparmio energetico, mediante la realizzazione dei sistemi più avanzati, così da caratterizzare, anche per tali aspetti, l'elevata qualità tecnologica dell'iniziativa.

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 tipologiche 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.



2. Eventuali incongruenze fra i documenti costitutivi del SAU saranno risolte in funzione della seguente gerarchia:

1 - Accordo di Programma;

2 - Norme Tecniche di Attuazione;

3 - Convenzione – Quadro;

4 - Elaborati grafici, tecnici e descrittivi del SAU.

COMUNE DI GENOVA
SETTORE URBANISTICA E VALORIZZAZIONE CENTRO STORICO
DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E ECONOMIA
13 APR. 2007