

COMUNE DI GENOVA



Progetto

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O)
Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n.72

RIQUALIFICAZIONE AREA "EX ESAOTE"

Oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tavola

G_D14

Scala

Data

Giugno, 2023

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico

SEDE LEGALE: Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

SEDE AMMINISTRATIVA: via VAI Lerone n. 30 - GENOVA (GE)

CF/P.IVA: 02535130963

Progettista:

REV.	TITOLO	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	DATA

NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1. DELIMITAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA

1. L'ambito di applicazione del presente PUO riguarda il complesso immobiliare "ex Esaote" di Genova Sestri ponente compreso dal PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3.12.2015, nell'Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale AR-UR e perimetrato come ambito soggetto alla seguente norma speciale:

n. 72 - Complesso Industriale Esaote in via Siffredi

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica della variante, approvata con Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art 57 della L.R. 36/1997, sottoscritto in data 25 gennaio 2012, relativa al sub settore 4 del Distretto Aggregato 17 del Polo Tecnologico di Sestri del PUC 2000.

2. Il perimetro del PUO (tavola A_SF04) coincide con il perimetro della norma speciale n. 72 del PUC ad esclusione della percorrenza lungo via Buccari dove si restringe interessando solo in parte la carreggiata e inoltre si estende, nella porzione a nord in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Manara, Giotto, Montecchi e Siffredi, comprendendo parte della viabilità comunale interessata dalla realizzazione di opere infrastrutturali.
3. I parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso sono definiti dalle Norme generali del PUC e della Normativa Commerciale vigente
4. Il PUO, con l'obiettivo principale di riqualificare le aree industriali del Complesso Immobiliare "ex Esaote", disciplina gli interventi nel suddetto ambito allo scopo di:
 - Riorganizzare gli spazi e le funzioni integrandoli con la struttura urbana circostante con opere commisurate agli insediamenti previsti e conformi alle richieste della scheda di PUC;
 - Realizzare un nuovo collegamento pedonale pubblico tra via Siffredi e via Albareto;
 - Realizzare un viale alberato lungo via Siffredi.

Articolo 2. ELABORATI

1. In conformità all'art. 50 della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i il presente PUO è costituito dagli elaborati di cui all'elenco in appendice:
2. Nel caso di contenuti discordanti tra gli elaborati di PUO, il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole grafiche.

Articolo 3. DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

1. Funzioni ammesse:

- Terziario avanzato compresi gli hub multiservice e le attività amministrative ed artigianali connesse
- Residenza
- Connettivo urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili
- Ospitalità ricettiva
- Esercizi di vicinato

- Media Struttura di Vendita con SNV massima di mq 2.500 (GSV ai sensi della vigente disciplina urbanistico commerciale):
- con riferimento ai generi non alimentari le attività da insediare dovranno essere coerenti con l'offerta presente nel contesto e costituire occasione di riqualificazione e potenziamento del centro storico di Sestri e della Marina di Sestri attraverso la distribuzione di merceologie di qualità, dal carattere innovativo e con ricaduta positive sul tessuto economico. A titolo esemplificativo attività connesse alla nautica da diporto e al tempo libero o a corollario delle altre funzioni ammesse anche con riferimento a prodotti di elettronica/multimedia e arredo;
- Con riferimento ai generi alimentari la prevista MSV sarà autorizzabile solo nel caso in cui entro una distanza di 500 m dal perimetro del PUO non sia già stata autorizzata e in esercizio una Grande Struttura di Vendita dedicata alla medesima merceologia. Tale limitazione decade decorso il termine di 7 anni dalla data di efficacia del PUO.
- Servizi pubblici e privati
- Parcheggi pubblici
- Viabilità secondaria
-

3. Interventi consentiti:

- mantenimento e ristrutturazione degli edifici esistenti compatibili
- demolizione e ricostruzione

Gli interventi sono consentiti a parità di S.A. attestata corrispondente a mq 11.888.

4. Lotti di intervento:

Il PUO è suddiviso in due lotti di intervento denominati Comparti:

Comparto A - destinato alla realizzazione degli spazi pubblici, all'insediamento della funzione commerciale oltre ad altre tra quelle ammesse, relativi parcheggi di pertinenza e opere infrastrutturali sulla viabilità esistente.

Comparto B – destinato alla ristrutturazione degli edifici esistenti per le funzioni ammesse e relativi parcheggi di pertinenza.

5. Prescrizioni:

- Le distanze, gli allineamenti e le dimensioni massime sia altimetriche che planimetriche degli edifici, fatti salvi volumi o impianti tecnici, sono rappresentate nella tavola A_SP02 e A_sp18 del PUO che contengono i vincoli inderogabili per la progettazione e la realizzazione dell'intervento.

Articolo 4. PUBBLICITA' E ARREDO URBANO

1. Gli impianti pubblicitari e le insegne interne al perimetro del PUO saranno oggetto di Progetto Unitario ai sensi dell'art 6 del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, al fine di ottenere una corretta ed equilibrata localizzazione di tali impianti in relazione alla loro tipologia nonché alle caratteristiche degli edifici storici, garantendo la priorità per tipologie di impianti contraddistinti da un elevato livello qualitativo in termini di design, materiali e tipologie costruttive.
2. Il Progetto Unitario dovrà definire le caratteristiche delle insegne delle attività commerciali presenti, le quali dovranno integrarsi correttamente con le architetture storiche.
3. L'arredo degli spazi aperti sarà improntato a canoni di semplicità e facile manutenzione, nell'ambito di tipologie consone al contesto e che garantiscano un adeguato livello qualitativo in termini di design e di materiali.
4. I manufatti di arredo urbano per le informazioni istituzionali e/o pubblicitarie e per la raccolta differenziata RSU saranno della tipologia da concordare con la CA.

Articolo 5. URBANIZZAZIONI

1. La dotazione di spazi pubblici a fronte dei futuri fabbisogni insediativi, nella misura minima delle quantità previste dalle norme di attuazione del PUC 2015 per le funzioni insediate per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita dalla realizzazione di:
 - Aree pedonali, percorsi e spazi attrezzati a verde;
 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico
2. E' prescritta inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione relative alle infrastrutture viarie:
 - Riqualificazione di via Siffredi mediante la posa di alberature e delle percorrenze pedonali a contorno dell'intervento;
 - Realizzazione di un collegamento pedonale alberato e attrezzato tra le vie Siffredi e Albareto

Articolo 6. MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. L'avvio dei lavori previsti dal PUO è subordinato:
 - Alla sottoscrizione della convenzione urbanistica allegata al PUO;
 - All'ottenimento dei pertinenti titoli edilizi relativi alle opere private e alle opere pubbliche e/o di uso pubblico alle stesse associate.
2. L'agibilità per gli edifici previsti dal PUO è subordinata:
 - a) All'acquisizione, da parte dell'amministrazione comunale, del verbale di collaudo attestante il completamento delle opere idrauliche del Torrente Chiaravagna;
 - b) Al collaudo delle opere di urbanizzazione associate agli interventi privati;
 - c) Alla sottoscrizione del disciplinare di gestione e manutenzione del verde pubblico/di uso pubblico, come da schema allegato alla convenzione.

Articolo 7. PRESTAZIONI AMBIENTALI

1. La disciplina del vigente Piano di Bacino del Torrente Chiaravagna e le norme geologiche del PUC prevalgono sulle presenti norme.
2. Gli interventi devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché prevedere l'utilizzo di materiali fotocatalitici per abbattere gli inquinanti.
3. La progettazione dei parcheggi deve prevedere postazioni di rifornimento per veicoli elettrici.
4. Relativamente alla prevista Media Struttura di Vendita gli interventi devono perseguire la riduzione degli apporti energetici per il riscaldamento invernale attraverso il vettoriamento del calore smaltito all'esterno dai gruppi frigo e utilizzare sistemi domotici al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi.
5. Gli interventi devono minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano a percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.
6. Gli interventi devono prevedere misure di contenimento dei consumi idrici quali l'utilizzo di acque meteoriche per usi irrigui e la realizzazione di reti duali per la fornitura di acqua non potabile.

Articolo 8. MARGINI DI FLESSIBILITA'

1. Sono ammesse limitate rettifiche rispetto alla perimetrazione di PUO finalizzate alla realizzazione degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici limitrofi.
2. Eventuali modifiche rispetto agli schemi planimetrici in scala 1:200 del PUO possono essere introdotte in fase di progettazione edilizia secondo i seguenti criteri:
 - Incremento delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico e di parcheggi pubblici rispetto all'assetto minimo rappresentato nell'elaborato A SP 13;
 - Modifica della tipologia di servizi pubblici da insediare sulla base di una più puntuale verifica delle esigenze del territorio;
 - Modifica al numero, alle dimensioni ed alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari indicate nel PUO;
 - Modifica della SA indicata dal PUO per le diverse funzioni private, nel rispetto della verifica degli standard e del limite massimo di SA complessivo corrispondente alla S.A. esistente. La SA massima consentita nei singoli comparti viene individuata nell'elaborato A SP 18 e corrisponde a mq 8.617 nel Comparto A e a mq 3.271 nel Comparto B.
3. Sull'edificio residenziale compreso nel perimetro del PUO e non oggetto di intervento vige la disciplina urbanistica dell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR).

Articolo 9. NORMA FINALE

1. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si fa espressamente rinvio alla disciplina del vigente PUC, al REC, alla Convenzione urbanistica del PUO.
2. A interventi ultimati l'area sarà assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR) fatte salve le funzioni previste nel PUO che integrano le funzioni principali ammesse nell'Ambito. Gli eventuali interventi edilizi, successivi alla fine lavori, non dovranno alterare l'assetto complessivo dell'ambito trasformato e comportare riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico realizzati.

APPENDICE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

ELENCO ELABORATI

	CODIFICA			TITOLO	SCALA GRAFICA	DATA
		D	00	ELENCO ELABORATI		Maggio 2023
				<u>DOCUMENTI</u>		
01	A	D	01	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		luglio 2018
02	A	D	02	STATO PATRIMONIALE/ DATI CATASTALI		Novembre 2022
03	A	D	03	ACCORDI		Novembre 2022
04	A	D	04	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		Maggio 2023
05	G	D	04	RELAZIONE GEOLOGICA/ IDROGEOLOGICA E SISMICA		luglio 2018
05bis	G	D	04bis	RELAZIONE GEOLOGICA/ IDROGEOLOGICA E SISMICA INTEGRAZIONE		Marzo 2023
06	G	D	05	RELAZIONE GEOTECNICA E DI COMPATIBILITA' COI MANUFATTI CIRCOSTANTI		Marzo 2023
07	G	D	06	VERIFICA DELLA PERMEABILITA' DEI SUOLI E DIMENSIONAMENTO DELLE VASCHE DI LAMINAZIONE		luglio 2018
07bis	G	D	06bis	RELAZIONE SULLA STIMA IDROLOGICA INTEGRAZIONE		Marzo 2023
08	G	D	07	RELAZIONE TECNICA DI VALUTAZIONE ENERGETICO-AMBIENTALE		Novembre 2022
09	G	D	08	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA		luglio 2018
10	G	D	09	RELAZIONE SUL RIUSO DELLE ACQUE METEORICHE A FINI IRRIGUI		luglio 2018
11	G	D	10	VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO		luglio 2018
12	G	D	11	STUDIO DEL TRAFFICO		luglio 2018
13	G	D	12	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO		luglio 2018
14	G	D	13	RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS (L.R. 32/2012 art. 13)		Novembre 2022
15	G	D	14	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		Giugno 2023
16	G	D	15	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA		Maggio 2023
16bis	G	D	16	COMPUTO METRICO - OPERE DI URBANIZZAZIONE		luglio 2018
				<u>TAVOLE INQUADRAMENTO</u>		
17	A	SU	01	INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO	VARIE	luglio 2020
				<u>TAVOLE STATO DI FATTO</u>		
18	A	SF	01	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEVO	1:500	Novembre 2022
19	A	SF	02	STATO DI FATTO - PLANIMETRIE CON CALCOLO DELLA S.A.	1:500	luglio 2018
20	A	SF	03	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE CON PERIMETRO PUO E PROPRIETA'	1:1000	Novembre 2022
21	A	SF	04	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA DI CONFRONTO AMBITO - PUO	1:500	Novembre 2022
21bis	A	SF	05	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE - stato dei luoghi attuale	1:500	Novembre 2022
				<u>TAVOLE STATO DI PROGETTO</u>		
22	A	SP	01	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE	1:500	Novembre 2022
23	A	SP	02	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE - DISTANZE E LIMITI INDEROGABILI	1:500	Novembre 2022
24	A	SP	03	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - PIANTE PIANO INTERRATO - TERRA - PRIMO	1:200	Novembre 2022
24bis	A	SP	03bis	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - PIANTE PIANO SECONDO - COPERTURA	1:200	Novembre 2022
25	A	SP	04	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - PROSPETTI	1:200	Novembre 2022
26	A	SP	05	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - SEZIONI	1:200	Novembre 2022
30	A	SP	09	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA DI DETTAGLIO DEGLI SPAZI ESTERNI	1:250	Novembre 2022
31	A	SP	10	STATO DI PROGETTO - SIMULAZIONE FOTOREALISTICA		Novembre 2022
32	A	SP	11	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIE CON CALCOLO E VERIFICA S.A.	1:500	Novembre 2022
33	A	SP	12	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIE CON CALCOLO E VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	1:500	Novembre 2022
34	A	SP	13	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA CON CALCOLO E VERIFICA DOTAZIONI STANDARD	1:500	Maggio 2023
36	A	SP	15	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	1:500	Maggio 2023
39 ter	A	SP	18	STATO DI PROGETTO - FLESSIBILITA' DEL PUO	VARIE	Novembre 2022
40	A	SP	19	STATO DI PROGETTO - RAPPORTO DI COPERTURA	1:500	Novembre 2022
41	S	SF	01	PLANIMETRIA DELLE RETI DI SCARICO E DI RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE	1:250	Novembre 2022
				<u>TAVOLE PROGETTO DEGLI SPAZI ESTERNI</u>		
42	L	DR	01	RELAZIONE DESCRITTIVA E SPECIFICHE TECNICHE DEL PROGETTO DEGLI SPAZI ESTERNI		Novembre 2022
43	L	DR	02	RELAZIONE AGRONOMICA E IMPIANTO DI IRRIGAZIONE CON SCHEDE BOTANICHE		Novembre 2022
44	L	DR	03	PIANO DI MANUTENZIONE		Novembre 2022
45	L	DR	04	RELAZIONE DESCRITTIVA E SPECIFICHE TECNICHE PER L'ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI		Novembre 2022
46	L	D	01	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	1:200	Novembre 2022
47	L	D	01a	PLANIVOLUMETRICO	-	Novembre 2022
48	L	D	01b	SCHEMA DEGLI SPAZI PEDONALI E DEI PERCORSI	-	Novembre 2022
49	L	D	02	ROTATORIA - rilievo - progetto - segnaletica di progetto - sezioni e dettagli	VARIE	Novembre 2022
50	L	D	03	PLANIMETRIA: scelte vegetazionali e dettagli	VARIE	Novembre 2022
50bis	L	D	03a	SCELTE VEGETAZIONALI COPERTURA E PARETE VERDE EDIFICIO COMPARTO A	VARIE	Novembre 2022
51	L	D	04	PAVIMENTAZIONI E ARREDO URBANO: dettagli	VARIE	Novembre 2022
52	L	D	05	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE: planimetria e dettagli	VARIE	Novembre 2022
53	L	D	06	ILLUMINAZIONE: planimetria e dettagli	VARIE	Novembre 2022
54	L	D	07	IRRIGAZIONE: planimetria e dettagli	VARIE	Novembre 2022
55	L	D	08	TIPOLOGIA SUPERFICI: stato di fatto e progetto	1:500	Marzo 2023