

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE: Riconversione parziale dell'area, funzionale all'insediamento organico di attività produttive connesse con il porto, nonché commerciali, residenziali e per servizi, fra loro compatibili in termini di caratteristiche e di dislocazione; contestuale integrazione dell'assetto infrastrutturale dell'area, mediante la realizzazione di un collegamento viario diretto con la viabilità spondale di scorrimento.

PERIMETRO E SETTORI:
(con riferimento alla planimetria)

L'area é suddivisa in 5 settori, delimitati dagli assi viari principali e in ragione delle differenti destinazioni funzionali, determinate dalla posizione relativa rispetto all'abitato.

FUNZIONE CARATTERIZZANTE: Residenza

FUNZIONI AMMESSE:

In tutti i settori:
Servizi pubblici
Parcheggi pubblici
Infrastrutture per la mobilità, limitatamente alle strade di previsione e agli impianti ferroviari
Viabilità secondaria
Pubblici esercizi
Terziario avanzato

Nei settori 1 e 2:
Industria e artigianato, purché compatibili sotto il profilo ambientale
Direzionale
Assistenza alla mobilità veicolare
Depositi e commercio all'ingrosso

Nel settore 3:
Servizi privati
Esercizi di vicinato
Connettivo urbano
Direzionale
Parcheggi privati, esclusivamente interrati
Centro integrato di via artificiale

Nel settore 4:
Servizi privati
Esercizi di vicinato
Connettivo urbano
Direzionale
Parcheggi privati, esclusivamente interrati
Centro integrato di via artificiale
Medie e grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari
Industria e artigianato, purché compatibili sotto il profilo ambientale
Assistenza alla mobilità veicolare
Depositi e commercio all'ingrosso
Servizi speciali purché compatibili sotto il profilo ambientale

Nel settore 5:
Servizi privati
Esercizi di vicinato
Connettivo urbano
Direzionale
Parcheggi privati, esclusivamente interrati
Medie e grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari
Industria e artigianato, purché compatibili sotto il profilo ambientale
Assistenza alla mobilità veicolare
Depositi e commercio all'ingrosso
Servizi speciali, purché compatibili sotto il profilo ambientale

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Settori n.1 e 2: demolizione e ricostruzione con I.U.I. massimo pari a 1,00 mq./mq. di S.A.
- Settore n. 3: demolizione e ricostruzione a parità di S.A.; la S.N.V. destinata ad attività di distribuzione al dettaglio, non può superare il 20% della S.A. disponibile. La S.N.V. può essere destinata a centro integrato di via artificiale solo ove non venga realizzato nel settore 5.
- Settore 4: ristrutturazione edilizia senza incremento di S.A. o demolizione e ricostruzione con I.U.I. massimo pari a 0,85 mq./mq. di S.A.; la S.N.V. destinata ad attività di distribuzione al dettaglio non può superare il 20% della S.A. disponibile; la S.N.V. può essere destinata a centro integrato di via artificiale o, in alternativa, a medie e grandi strutture di vendita, in questi ultimi casi con esclusione dei generi alimentari.
- Settori 5: demolizione e ricostruzione a parità di S.A.; la S.N.V. per medie e grandi strutture di vendita non può essere incrementata rispetto a quella esistente.

PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:

A LIVELLO DI QUARTIERE

Esistenti confermati	mq.	11.319
Previsioni (settori 1, 2, 3, 4 e 5)	mq.	21.000
Totale generale	mq.	32.000

A LIVELLO URBANO

Esistenti confermati	mq.	418
Previsione (settore 3)	mq.	1.500
Totale generale	mq.	1.918

QUOTA RELATIVA AGLI INTERVENTI PREVISTI	mq.	48.000
---	-----	--------

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

E' confermata la previsione di una nuova fermata ferroviaria, da realizzare in corrispondenza del settore 3. Gli interventi dei settori 4 e 5 devono prevedere l'istituzione del collegamento del rettilineo di Teglia con via Carnia.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE:

L'I.U.I. del settore 3 é incrementabile fino a 1,25 mq./mq., limitatamente agli interventi che si facciano carico della realizzazione della nuova fermata ferroviaria e del relativo parcheggio d'interscambio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DI P.T.C.P.

Le aree da destinare a servizi pubblici e parcheggi pubblici devono essere prevalentemente poste in prossimità dei nuclei storici di via Celesia e di Teglia e degli altri insediamenti abitativi.

La riconversione dei settori 1 e 2 deve determinare la costituzione di zone filtro alberate lungo via Rivarolo e via Teglia e nei confronti degli edifici residenziali esistenti e deve altresì prevedere la dislocazione delle attività maggiormente compatibili e di quelle accessorie lungo il confine orientale dei settori.

Le aree da destinare a servizi pubblici e parcheggi pubblici nell'ambito del settore 3 devono essere dedicate prevalentemente al potenziamento del polo scolastico esistente e alla realizzazione della nuova fermata ferroviaria con il relativo parcheggio di interscambio.

Le medie e grandi strutture di vendita esistenti di generi alimentari e di largo e generale consumo possono essere ricollocate nell'ambito dei settori 1,2,3 e 4, a parità di S.N.V.

Non è consentita la demolizione di edifici di rilevante interesse per l'archeologia industriale.

Puntuale applicazione delle normative della DGR 2615/98 fino alla adozione ed alla successiva approvazione dei rispettivi Piani di Bacino stralcio e comunque non oltre a quanto stabilito dall'art.17, comma 6 bis della L.183/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi nei settori 1, 1a, 2 e 2a sono regolati dalla disciplina allegata, introdotta con l'Approvazione dell'Accordo di Pianificazione, le cui previsioni prevalgono sulle indicazioni della presente scheda.

Gli interventi dei settori 3, 4 e 5 sono subordinati alla preventiva approvazione di un S.A.U. esteso ad ogni singolo settore, corredato dai progetti unitari delle nuove viabilità e delle altre infrastrutture di previsione.

I settori 3, 4 e 5 sono classificati di recupero, ai fini della legge regionale 25/93, limitatamente a:

- realizzazione di infrastrutture, parcheggi e servizi pubblici;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- realizzazione di edifici residenziali sostitutivi.

La eventuale realizzazione dell'ospedale di vallata è subordinata ad Accordo di Programma.

NORME TRANSITORIE:

Gli edifici compatibili esistenti sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona BB. Sugli edifici esistenti nei settori 1 e 2 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti ed accorpamenti, nonchè tutti gli interventi necessari per il pieno svolgimento delle attività ferroviarie.

Gli edifici produttivi compatibili presenti negli altri settori sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona DD.

Sugli edifici incompatibili sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

E' vietato il cambio di tipologia merceologica per le attività commerciali presenti negli edifici esistenti.

Gli impianti, le infrastrutture, le aree e gli edifici ferroviari sono assimilati alla sottozona XF.

E' tassativamente vietato utilizzare le aree e gli edifici per il deposito, lo stoccaggio, la riparazione e la movimentazione di containers.

NOTE:

S.A.U. relativo al settore 4 approvato con DCC n. 60 del 28 maggio 2001.

ruolo L'area, in considerazione della sua collocazione ed estensione costituisce una risorsa strategica nel processo di riorganizzazione urbana della Valpolcevera.

In particolare con la riconversione dell'ambito industriale dismesso ex Mira Lanza, corrispondente al settore 1, l'area è destinata ad ospitare un nuovo polo urbano multifunzionale, direttamente servito dalla nuova fermata ferroviaria di Genova-Teglia.

La particolare funzione attribuita, comporta la necessità di considerare il riordino delle diverse tipologie di mobilità: viabilistiche, pedonali e destinate alla sosta, con particolare riferimento alla prevista localizzazione della nuova fermata FS di Teglia e il relativo parcheggio di interscambio e ai collegamenti con la viabilità sponale al fine di migliorare i livelli di efficienza della rete esistente.

disciplina urbanistico-edilizia L'area è suddivisa in quattro Settori aventi qualificazioni funzionali e modalità di attuazione differenziate:

Settore n° 1

Delimitazione perimetro: non definito.

Superficie: 4.00 ha.

Funzione caratterizzante:

Residenza, servizi pubblici inclusi i servizi abitativi di interesse generale ai sensi della Lr.38/2007, direzionale, esercizi di vicinato, connettivo urbano.

Qualora l'organizzazione delle attività commerciali determini la costituzione di un polo integrato con i servizi pubblici e gli spazi pubblici, è consentito l'inserimento di medie strutture di vendita tra le quali una di generi alimentari; è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita.

Funzioni ammesse:

Parcheggi pubblici e privati, terziario avanzato, servizi privati, infrastrutture di interesse locale.

Prestazioni e parametri urbanistico-edilizi

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia degli edifici esistenti fino al raggiungimento della SA esistente. Gli interventi di demolizione non devono riguardare l'edificio ubicato sull'angolo tra via Rivarolo e via Lepanto, per il quale sono previsti interventi atti alla sua tutela.

E' ammesso il raggiungimento dell'I.U.I. max di 2,00 mq/mq, inclusa la SA destinata a servizi abitativi di interesse generale e la SA di compensazione di cui

al punto 3) delle seguenti “prescrizioni particolari”, nel caso di Progetto Urbanistico Operativo che rispetti le prestazioni previste dalla presente norma.

1. Individuazione di idonei rapporti insediativi e infrastrutturali tra il settore e il contesto urbano di riferimento. Sotto il profilo della qualità dei manufatti e dei rapporti visuali con il contesto una particolare attenzione dovrà essere dedicata al prospetto lungo Via Rivarolo nonché alla realizzazione di una piazza pubblica collegata pedonalmente alla fermata ferroviaria quale fulcro delle principali funzioni di interesse urbano;
2. Con riferimento agli edifici da realizzarsi in fregio a via Rivarolo, il progetto deve prevedere tipologie articolate secondo una griglia che si raccordi con il tessuto urbano esistente prevedendo un’adeguata permeabilità del fronte edificato.
3. un ulteriore valore aggiunto del progetto potrà derivare dallo studio delle percorrenze pedonali e delle aree verdi di connessione tra le diverse funzioni previste all’interno dei settori con particolare riferimento ai collegamenti tra il settore 1 e i settori 2 e 2a;
4. Il progetto deve considerare gli esiti del Consorso di idee European 2010.
5. Gli interventi di edilizia residenziale sociale devono essere concentrati preferibilmente in lotti di intervento dedicati al fine di consentirne un’eventuale attuazione a stralcio.
6. Il PUO deve farsi carico dell’allargamento della sezione del sottopasso esistente e, ove non altrimenti realizzabile avuto riguardo allo schema complessivo della viabilità d’Area, del parcheggio di interscambio funzionale alla fermata ferroviaria di Genova-Teglia e di strutture per l’attestazione delle linee di trasporto pubblico su gomma; riguardo ai servizi di rilevanza municipale e urbana, il PUO deve prevedere la realizzazione di una piastra sanitaria della superficie di almeno 3.000 mq di superficie, previa intesa con l’ASL competente;
7. Le nuove costruzioni devono essere di classe energetica A (Lr.22/07), inoltre l’intervento nel suo complesso deve ricercare soluzioni e adeguate compensazioni sotto il profilo del bilancio energetico che, a partire dalle norme locali e regionali, presentino più elevati parametri prestazionali verso la realizzazione di un’area a

impatto zero.

Prescrizioni particolari :

1. adeguamento della viabilità veicolare:

- allargamento di Via Lepanto all'interno del Settore 1, con risoluzione dell'intersezione a raso con Via Rivarolo in relazione alla prevista prosecuzione della stessa Via Lepanto verso levante;
- progettazione definitiva della prosecuzione di Via Lepanto verso ponente, con adeguamento della sezione del sottopasso ferroviario esistente, anche nella prospettiva di realizzazione di un nuovo ponte sul Polcevera.

2. connessioni ferroviarie:

- l'organizzazione degli spazi di accesso al settore dovrà adottare opportune forme di raccordo con la prevista realizzazione della nuova fermata di Teglia in fregio al Settore 2 nell'ambito del riassetto ferroviario del nodo di Genova;

3. compensazione di diritti edificatori:

- a fini compensativi della mancata approvazione di un progetto edilizio relativo ad un'area di via dei Rebutti, è ammessa la localizzazione in sito di ulteriori 3.200 mq di SA; in tal caso il progetto dovrà farsi carico della riqualificazione ai fini agricoli e del successivo presidio ambientale dell'area d'origine di detta capacità edificatoria.

Settore n° 1a:

Delimitazione perimetro: non definito.

Superficie: 2.70 ha.

Funzione caratterizzante:

AE2-Direzionalità/Terziario avanzato.

Il settore è prevalentemente destinato a svolgere, la funzione di ricucitura e integrazione con il tessuto urbano e con il contiguo settore 1, da realizzarsi con interventi tipologicamente e funzionalmente compatibili. Resta ferma la permanenza delle attività dei docks attualmente insediati in tale ambito;

Funzioni consentite:

In deroga a quanto previsto dalla normativa generale per le compatibilità è consentito l'insediamento di attività produttive AE5 (artigianale), purchè compatibili con la funzione caratterizzante del settore 1 con particolare riferimento alla congruenza con la zonizzazione acustica individuata dalla Civica Amministrazione.

Densità max: 1,00 mq/mq;

Settore n° 2:

Delimitazione perimetro: non definito.

Superficie: 2.10 ha.

Funzione caratterizzante:

AE2 -Direzionalità/Terziario avanzato.

Il settore è destinato ad ospitare attività connesse alle funzioni ferroviarie e attività commerciali e direzionali integrate da funzioni complementari a servizio delle funzioni del Settore 1 e con la nuova fermata di teglia (viabilità, parcheggi di interscambio);

Funzioni consentite:

In deroga a quanto previsto dalla normativa generale per le compatibilità è consentito l'insediamento di attività produttive AE5 (artigianale), purchè compatibili con la funzione caratterizzante del Settore 1 con particolare riferimento alla congruenza con la zonizzazione acustica individuata dalla Civica Amministrazione.

Densità max: 1,00 mq/mq

Prescrizioni particolari:

Il Settore riveste importanza sulla riorganizzazione della mobilità interna dell'area, la sua trasformazione dovrà garantire:

1. la realizzazione di una connessione diretta sia pedonale che veicolare tra Via Rivarolo e la prevista fermata FS di Teglia, a tal fine dovrà essere garantita una idonea ampiezza del percorso mediante occupazione di una fascia sul lato sud dell'esistente "capannone copertoni" da definire nell'ambito nell'apposita Intesa sulla viabilità di seguito indicata;
2. la connessione tra la fermata FS e il Settore 1 preferibilmente liberando un'ideale fascia in fregio alla stesa Via Rivarolo da destinare a viabilità veicolare, pedonale e parcheggio di interscambio.

Settore n° 2a:

Delimitazione perimetro: non definito.
Superficie: 1.70 ha.

Funzione caratterizzante:

AE2-Direzionalità/Terziario avanzato.

Il Settore è destinato all'attività ferroviaria ed in particolare ad ospitare le funzioni connesse al centro di controllo e gestione del traffico per la Liguria in corso di realizzazione nonché agli impianti ad esso funzionalmente collegati;

Funzioni consentite:

In deroga a quanto previsto dalla normativa generale per le compatibilità è consentito l'insediamento di attività produttive AE5 (artigianale), purchè compatibili con la funzione caratterizzante del Settore 1 con particolare riferimento alla congruenza con la zonizzazione acustica individuata dalla Civica Amministrazione.

Densità max: 1,00 mq/mq

**modalità
di attuazione**

L'approvazione del P.U.O. e del S.A.U. dei Settori 1 e 2 nonché il rilascio dei titoli abilitativi relativi al settore 2a, devono essere proceduti da uno studio, sullo schema complessivo della viabilità con particolare riguardo all'accessibilità ai nuovi insediamenti ed ai collegamenti viari pedonali alla nuova fermata FS di Teglia.

Settore n°1 :

Progetto Urbanistico Operativo esteso all'intero settore; fermo restando il conseguimento dell'obiettivo della trasformazione, il perimetro del PUO può essere motivatamente modificato rispetto a quanto indicato nella cartografia;

Settore n°1a :

Schema di Assetto Urbanistico di approvazione comunale esteso all'intero settore;

Settore n°2 :

Schema di Assetto Urbanistico di approvazione comunale esteso all'intero settore ovvero Accordo di Programma ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 58 della L.R. 36/1997 e s.m. e i;

Settore n°2a :

Pertinenti titoli edilizi ex art. 25 della L. 210/1985, per interventi di completamento e/o di ristrutturazione degli edifici esistenti o parti di essi

non ancora autorizzati, nel rispetto dei parametri fissati dalla disciplina urbanistico-edilizia e delle destinazioni d'uso previste nel settore.

norme transitorie Sugli edifici esistenti adibiti a funzioni compatibili con quella caratterizzante e con quelle con essa compatibili prima dell'approvazione dei progetti di intervento sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie agibile.
Sugli edifici adibiti a funzioni incompatibili con la funzione caratterizzante sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.