

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2
Comune di Genova

Norme di attuazione

Elaborato

D01

Data

20 Dicembre 2019

Revisione

REV02

Planner

STARCHING

Sede legale: via Aurelio Saffi, 11 – 20123 MILANO

Sede amministrativa e operativa: Ripa di Porta Ticinese, 75 – 20143 Milano

Tel. (02)87.28.30.00 e-mail : mailbox@starching. it

Sede operativa: Via Cristoforo Colombo 456, 00145 - Roma

Tel. (06)57.287.146 - e-mail : mailbox @starching. it

Cap. Soc. € 99.000,00 i.v. Registro imprese, C.F. e P.IVA 12749180159 R.E.A. 1582584



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

Sommario

NORME DI ATTUAZIONE	4
ARTICOLO 1. DELIMITAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA.....	4
ARTICOLO 2. ELABORATI.....	5
ARTICOLO 3. DESTINAZIONI D'USO E CAPACITA' INSEDIATIVA.....	5
ARTICOLO. 4 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI E FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA.....	6
ARTICOLO. 5 PRESCRIZIONI E PARAMETRI EDILIZI:	6
ARTICOLO 6 PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI.....	7
ARTICOLO 7. INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESTAZIONI AMBIENTALI.....	8
ARTICOLO 8. PUBBLICITA' E ARREDO URBANO	9
ARTICOLO 9. URBANIZZAZIONI	9
ARTICOLO 10. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	9
ART.11 FASI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	10
ARTICOLO 12. MARGINI DI FLESSIBILITA'	10
ARTICOLO 13. NORMA FINALE	11
APPENDICE ALLE NORME DI ATTUAZIONE	12
TABELLE DIMENSIONAMENTO	12
ELENCO ELABORATI	14

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

NORME DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1. DELIMITAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA

1. Il Progetto Urbanistico Operativo (PUO) Waterfront di Levante costituisce attuazione del Piano Urbanistico Comunale la cui approvazione si è conclusa con DD N. 118.0.0-18 del 27/11/2015, in vigore dal 3/12/2015, e in particolare della Norma di Congruenza relativa al Distretto di Trasformazione 20 Fiera Kennedy settore 2 come variata con DGC N. 32 del 14/2/2019.
2. Il perimetro del PUO è definito nella tavola C.01 mediante confronto con quello riportato nella norma di congruenza di cui al comma precedente, rispetto a cui sono state introdotte le seguenti rettifiche di perimetrazione ai sensi dell'art. 53 comma 1 della L.R. 36/1997 e dell'art. 18 comma 3.6 delle norme generali di PUC del Comune di Genova:
 - esclusione ai sensi dell'art. 18 comma 3.6 delle Norme Generali di PUC e art. 53 comma 1 della L.R.36/1997 di due immobili condominiali interclusi tra la sopraelevata via Aldo Moro e le mura cittadine soprastanti, in quanto non oggetto di interventi nel PUO;
 - rettifiche ai sensi dell'Art. 53 comma 1 lett. a e d L.R. 36/1997 relative al confine di Distretto lungo la via dei pescatori e tra i confini del settore 2 e del settore 3 necessarie alla connessione pedonale e veicolare del nuovo insediamento verso Piazzale Kennedy, mediante la realizzazione di opere pubbliche aggiuntive, e all'allineamento sui confini tra le proprietà comunali e le proprietà demaniali sul lato est del settore 2;
 - inclusione nel settore 2 del fabbricato già universitario indicato nel settore 5; allo scopo di procedere, e alla realizzazione degli interventi, come previsto dalla Scheda di Congruenza del Distretto di Trasformazione 20, par.7 Parametri urbanistici, prescrizioni particolari.
3. Le definizioni dei parametri urbanistico edilizi e delle destinazioni d'uso sono contenuti nelle Norme Generali del PUC vigente.
4. Il PUO ha l'obiettivo principale individuato dalla scheda di congruenza del Distretto DT20 Fiera Kennedy di favorire la fruizione pubblica delle opere a mare tramite percorsi pedonali in quota e/o a raso, in continuità con la fruizione del fronte mare di piazzale Kennedy e l'integrazione con un più ampio sistema di percorsi pedonali e ciclopedonali volti a collegare corso Italia e la stazione di Brignole con le aree del Porto Antico a ponente dell'insediamento fieristico, di conseguenza il PUO disciplina gli interventi interni all'ambito di PUO allo scopo:
 - Riconversione a funzioni urbane delle aree e degli immobili derivanti dalla contrazione del quartiere fieristico nei padiglioni prospicienti la darsena nautica;
 - In particolare riqualificare il fabbricato del padiglione S palasport riaprendolo alla fruizione per lo sport, il tempo libero e il commercio;
 - Realizzare una sequenza di spazi e percorsi connessi alle banchine delle vie d'acqua per la nautica da diporto, sia esistenti che in progetto;
 - Rafforzare l'attrattività del distretto fieristico integrandolo con un'offerta di ricettività sia tradizionale che di residenzialità temporanea, e con servizi dedicati alla convegnistica e allo spettacolo;
5. Il PUO è suddiviso in Sub Comparti, articolati secondo le seguenti finalità di attuazione, che differenziano secondo le caratteristiche dei singoli sub comparti gli obiettivi della trasformazione:
 - sub comparto 2.0, destinato all'attuazione della viabilità pubblica di accesso ai nuovi insediamenti, e in particolare del sub comparto 2.1, con eventuali spazi di parcheggio sotterraneo

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

- sub comparto 2.1 destinato alla riqualificazione con ampliamento del Palasport come impianto sportivo, espositivo e per lo spettacolo, privato di uso pubblico unitamente a un distretto commerciale tematico;
- sub comparti 2.2a e 2.2b ristrutturazione urbanistica degli ex padiglioni fieristici per costituire un nuovo insediamento misto residenziale e terziario accompagnato da spazi pubblici o di uso pubblico a corredo della sponda nord del nuovo canale navigabile, nonché da aree sistemate a verde come spazio filtro verso la strada sopraelevata;
- sub comparti 2.3, 2.4 e 2.5 ristrutturazione urbanistica dell'area ex Ansaldo NIRA e dell'ex polo universitario, come insediamento misto ricettivo e terziario integrato da spazi commerciali, con riorganizzazione degli spazi pubblici e di accesso al Padiglione Blu (c.d. Nouvel) della fiera, ed eventuale creazione di spazi convenzionati per la convegnistica e gli spettacoli anche a supporto delle attività espositive;
- sub comparto 2.6 destinato all'attuazione della viabilità pubblica di accesso ai nuovi insediamenti, con particolare riferimento ai settori 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, e alla riqualificazione delle mura storiche adiacenti;
- sub comparto 2.7, che include la Batteria Stella e il raccordo della viabilità verso l'accesso al porto e all'area cantieristica, non oggetto di interventi di trasformazione nel presente Progetto Urbanistico Operativo.
- sub comparto 2.8 destinato alla attuazione del nuovo canale navigabile per la nautica di diporto, oggetto di procedura di progettazione ed attuazione separata, nel quadro della programmazione delle opere pubbliche del Comune di Genova.

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 grafici e testuali riportati 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 CAPACITA' INSEDIATIVA

1. La capacità insediativa totale e le destinazioni ammissibili sono definite secondo quanto previsto dalla Scheda di Congruenza del Distretto di Trasformazione 20 Fiera Kennedy, e con la flessibilità aggiuntiva tra le destinazioni principali e complementari del 10% prevista dall'articolo 53 comma 1 lett. c della L.R. 36/1997, ovvero:
 - S.A. ammissibile totale pari alla S.A. esistente come identificata con ricognizione effettuata dall'Amministrazione Comunale per la definizione del Bando Waterfront di Levante (D.C.C. 25/2018); corrispondente a 84.300 mq S.A. (Superficie Agibile), esclusi gli immobili inclusi nel sub comparto 2.7 (Batteria Stella).
 - Minimo 67% della SA totale prevista per l'intero PUO per le Destinazioni principali come definite dall'art. 12 delle norme generali del PUC di Genova e dalle Norme di Congruenza del Distretto di Trasformazione 20, in particolare: Residenza, Uffici; strutture ricettive alberghiere come classificate dalla normativa regionale di settore; Servizi privati;
 - Max 33% della SA totale prevista per l'intero PUO, pari a un massimo di 27.819 mq di SA destinabile alle Funzioni secondarie come definite dall'art. 12 delle norme generali del PUC di Genova e dalle Norme di Congruenza del Distretto di Trasformazione 20, in particolare: Connettivo urbano; distribuzione al dettaglio articolata in esercizi di vicinato e Distretti Commerciali Tematici ai sensi dell'Art. 17 L.R. 1/2007

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

- Sono inoltre ammissibili i servizi di uso pubblico e i parcheggi pubblici e di uso pubblico e i parcheggi privati in funzione degli insediamenti previsti..
- 2. Le funzioni principali e secondarie possono essere distribuite nell'ambito di PUO senza limitazioni per singolo sub comparto, fino alla SA massima ammissibile indicata dalla tabella n.1 allegata alle presenti norme. Le tipologie di esercizi commerciali ammissibili nei subcomparti sono così articolate, fatti salvi gli elementi di flessibilità di cui allo stesso art. 12:
 - nel sub comparto 2.1 di PUO è previsto un Distretto Commerciale tematico del tipo grande struttura di vendita fino a un massimo di 15.000 mq di Snv, integrato da pubblici esercizi e connettivo urbano fino a un massimo di 22.300 mq di S.A. totale, nonché servizi sportivi e non, privati e convenzionati per l'uso pubblico;
 - nei sub comparti da 2.2 a 2.5 potranno essere previsti esercizi di vicinato, connettivo urbano, e distretti commerciali tematici nella dimensione della media o grande struttura di vendita.

ARTICOLO. 4 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI E FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

1. Gli interventi consentiti nei sub comparti comprendono l'edificazione privata e l'attuazione di viabilità e servizi pubblici secondo questa articolazione:
 - a) Nel Sub comparto 2.0 sono ammessi interventi di attuazione della viabilità pubblica, spazi pubblici a verde o pedonali, e parcheggi interrati.
 - b) Nel Sub comparto 2.1 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamento volumetrico fuori sagoma dell'edificio del Palasport e realizzazione di parcheggi interrati.
 - c) Nei Sub comparti da 2.2 a 2.5 sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione a seguito della demolizione degli immobili esistenti, , spazi pubblici o di uso pubblico a verde o pedonali, realizzazione di parcheggi interrati, e la viabilità prevista dagli elaborati grafici di PUO;
 - d) Nel Sub comparto 2.6 sono ammessi interventi di attuazione della viabilità pubblica, spazi pubblici a verde o pedonali, e parcheggi pubblici a raso, nonché interventi di restauro e riqualificazione delle mura storiche e l'inserimento di un ascensore tra via dei Pescatori e via Aurelio Saffi.
 - e) Nel Sub comparto 2.7 sono ammissibili tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dalla scheda normativa del PUC, secondo specifici progetti di recupero non oggetto del presente PUO.
2. Agli interventi di cui al comma 1 precedente si applicano le norme di fattibilità geologica e idraulica incluse nel capitolo 15 dell'allegato 2 Relazione di compatibilità geologica e verifiche di invarianza idraulica, considerando ove secondo tali norme ricorra il caso, l'istanza di ripermetrazione preventiva delle fasce di inondabilità del Piano di Bacino Stralcio del Torrente Bisagno, presentata ai sensi della DGR 894/2010, come descritto nel paragrafo 3.1 della stessa relazione.
3. Il Sub Comparto 2.8 è destinato alla attuazione con separato progetto di opera pubblica di nuovi canali per la nautica da diporto.

ARTICOLO. 5 PRESCRIZIONI E PARAMETRI EDILIZI:

1. Le distanze, gli allineamenti e le dimensioni planimetriche e altimetriche limite per l'edificazione sono rappresentate nella tavola C03 Limiti inderogabili che indica gli elementi prescrittivi per la progettazione e la realizzazione degli interventi privati, come descritti nei seguenti alinea:
 - -area di concentrazione edilizia per il posizionamento dei fabbricati, relativa ai piani terra, seminterrati, e sagoma limite per l'edificazione, per i piani con locali compresi tra i livelli +1.00 m slm e +5.50 m slm.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

- sagoma limite per l'edificazione relativa ai piani superiori rispetto a quelli di cui all'alinea precedente, sono ammessi sporti fino al limite indicato a partire dalla quota 5.50 m slm.
 - fascia di rispetto stradale via Aldo Moro (sopraelevata), distanza minima 30 m
 - banchine a livello +1.00 slm obbligo di continuità, dimensione minima ove indicata
 - passaggi ciclopeditoni o pedonali di uso pubblico, da intendersi come obbligo di connessione tra i sub compartimenti e tra i diversi livelli di spazio pubblico e di uso pubblico in banchina, nel numero minimo e nella direzione indicata, il posizionamento dei passaggi è riportato solo indicativamente nella tavola C02 e C03;
 - Le altezze degli edifici di nuova costruzione nei sub compartimenti 2.2.a, 2.4 e 2.5 dovranno rispettare un limite di altezza identificato facendo riferimento al parere espresso dalla Soprintendenza MIBAC SABAP prot.12257 del 1/6/18, in modo tale che l'altezza massima dell'edificio, definita come richiamato all'ultimo alinea di questo elenco, non superi il punto di altezza massima del parapetto di via Aurelio Saffi, tra quelle rilevabili nel tratto direttamente retrostante la costruzione.
 - In conformità al parere MIBAC di cui al punto precedente, l'altezza massima per gli edifici previsti nei sub compartimenti 2.3 e 2.2.b è pari a 26.00 m s.l.m..
2. La tavola C02 Principi Insediativi assetto indicativo rappresenta la esemplificazione progettuale del PUO su cui sono dimensionati il computo della SA e delle dotazioni di standard e parcheggi privati pertinenziali riportati nelle tavole C02, C05 e C06, nella relazione illustrativa e di riferimento per gli studi allegati al PUO relativi ai trasporti, alla geologia e invarianza idraulica, e al rapporto preliminare ambientale. Questi dati hanno valore indicativo, il titolo edilizio per la realizzazione dei singoli interventi indicheranno la SA e le destinazioni definitive di progetto, la loro ubicazione nei Sub Compartimenti e il calcolo di eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggi pertinenziali e standard prescritte dalla normativa di cui al successivo art. 6 e art. 9; resta comunque possibile (ma non vincolante nei termini indicati ai successivi art. 6 e 9), in caso di convenzionamento unitario o simultaneo di due o più compartimenti, la distribuzione dei parcheggi pertinenziali e degli standard urbanistici secondo i criteri di assetto urbano e di organizzazione degli accessi esemplificati nella tavola C02, e nelle tavole da C05 a C18. Le tavole citate hanno valore indicativo.
3. le distanze tra fabbricati previste dal PUC e dal regolamento edilizio, sono derogabili ai sensi dell'art. 53 c. 1 lett. d bis) e del DM 1444/1968 come integrato dall'art. 5 comma 1 lettera b-bis L. 55/2019; la fissazione di distanze tra fabbricati inferiori a quelle stabilite dal PUC che risultino idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti e tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti, fermo restando comunque il rispetto delle norme del codice civile e dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico. Tale riduzione è applicabile anche nei confronti di edifici ubicati all'esterno del perimetro del PUO;

ARTICOLO 6 PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

1. I parcheggi privati necessari ad assolvere la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta dalla vigente normativa sono verificati e indicati nella tabella C06 per le nuove costruzioni e per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 16 delle Norme Generali del PUC di Genova, secondo questi parametri:
- per gli edifici residenziali, comprese le residenze collettive, per uffici, servizi privati, per le funzioni complementari costituite da esercizi di vicinato e connettivo urbano, 35% della S.A.
 - per le strutture ricettive alberghiere, un posto auto per camera.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

- per la distribuzione al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato e delle merci a consegna non immediata: 100% della snv, aumentata al 300% per la snv alimentare, per le strutture e i distretti tematici assimilati a grandi strutture di vendita; per i Distretti Tematici assimilati a medie strutture di vendita 80% della snv ad esclusione delle alimentari, per le quali è richiesto il 150% per snv fino a 800 mq, e 250% della snv da 800 ; queste quantità devono essere incrementate del 10% per i primi 2.000 mq di parcheggi prescritti, come spazio di sosta per cicli e motocicli.
- 2. Le funzioni di servizio pubblico o private di uso pubblico, quali gli spazi sportivi previsti nel Sub Comparto 2.1 e i relativi percorsi di accesso, promenade, spazi espositivi, di circolazione del pubblico e di evacuazione come indicati nella tavola C10 nonché gli spazi per lo spettacolo e i convegni indicati nel Sub Comparto 2.3, non sono soggette a un requisito di dotazione di parcheggi pertinenziali all'interno del PUO.
- 3. Il fabbisogno di parcheggi pertinenziali può essere assolto anche mediante il reperimento di spazi di parcheggio in altri immobili, interni al PUO, anche in altri sub-comparti del PUO.

ARTICOLO 7. INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESTAZIONI AMBIENTALI

1. Gli interventi devono perseguire criteri progettuali impostati per garantire la qualità degli spazi urbani e costruito, come illustrato negli elaborati indicativi da C07 a C11, con particolare riferimento alla permeabilità e connessione degli spazi alle diverse quote di affaccio lungo i canali navigabili.
2. E' opportuna la gestione programmata degli ingressi ai passaggi coperti e alle aree private di uso pubblico per garantire la sicurezza e la fruibilità negli orari diurni.
3. La progettazione utilizzerà tecniche di recupero delle acque pluviali, rallentamento del deflusso delle aree superficiali anche attraverso l'utilizzo di coperture verdi conformi alla norma UNI 11235 ove applicabili sugli edifici di nuova costruzione e sui parcheggi coperti in attuazione dei criteri di invarianza idraulica definiti nell'allegato 2 Relazione Geologica;
4. Come richiesto dalla scheda di congruenza del Distretto DT20 al punto 9 prestazioni ambientali specifiche richieste e dalle Norme Generali del vigente PUC all'art. 18 comma 3.10: gli interventi devono essere orientati al conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico, in particolare gli interventi di sostituzione edilizia e costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, devono garantire la classe energetica A o equivalente. Nel suo complesso il compendio immobiliare dovrà garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili, il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche degli ambiti energivori adiacenti.
5. Gli interventi devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico; la progettazione dei parcheggi deve prevedere postazioni di rifornimento per veicoli elettrici.
6. durante la fase di progettazione di ciascuno dei futuri interventi previsti dovrà essere predisposto uno studio acustico puntuale e presentata la valutazione previsionale di clima/impatto acustico, così come prevista dalla normativa vigente; in fase esecutiva dovranno ottenuti l'autorizzazione per le attività di cantiere temporaneo, effettuato il collaudo acustico, e ottenuto il nullaosta acustico per le future attività.
7. Il progetto di realizzazione dei canali nautici di cui al precedente art. 4 comma 1 lettera f, dovrà prevedere specifici studi e opere di ingegneria idraulica atte ad assicurare la corretta circolazione delle acque nei canali e nella darsena nautica, evitando rischi di ristagno e di degrado della qualità delle acque.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

ARTICOLO 8. PUBBLICITA' E ARREDO URBANO

1. Gli impianti pubblicitari e le insegne interne al perimetro del PUO saranno oggetto di Progetti Unitari per ciascuno dei Sub Comparti ai sensi dell'art 6 del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, al fine di ottenere una corretta ed equilibrata localizzazione di tali impianti garantendo la priorità per tipologie di impianti contraddistinti da un elevato livello qualitativo in termini di design, materiali e tipologie costruttive. In particolare per il Sub Comparto 2.1 saranno ammissibili insegne e spazi pubblicitari di dimensioni almeno equivalenti a quelle esistenti nello stato attuale.
2. 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.
3. 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 pubblica amministrazione.

ARTICOLO 9. URBANIZZAZIONI

1. La dotazione di spazi e servizi pubblici a fronte dei futuri fabbisogni insediativi sarà garantita dalla realizzazione di spazi verdi e ciclopedonali pubblici o asserviti all'uso pubblico in conformità all'art. 7 delle norme generali del PUC di Genova, come descritti nella tavola C05, inclusi gli immobili o parti di essi assimilabili a Servizi di uso pubblico corrispondenti alla categoria di cui al comma 1.1 art.12 delle norme di PUC, quali gli spazi per lo spettacolo e i convegni indicati nel Sub Comparto 2.3, nonché gli spazi sportivi previsti nel Sub Comparto 2.1 e i relativi percorsi di accesso, promenade, spazi espositivi, di circolazione del pubblico e di evacuazione come indicati nella tavola C10, in quanto saranno oggetto di specifici atti di convenzionamento o asservimento; tali immobili sono computabili come standard di servizi, non generano ulteriore fabbisogno di standard, e sono esclusi dal calcolo della SA privata. Il progetto definitivo dell'Arena e delle Promenades pubbliche previste nel SubComparto 2.1 preciserà in corrispondenza degli accessi dei locali asserviti all'uso pubblico, la posizione delle aree esterne di cui è necessario l'asservimento all'uso pubblico. Tali aree saranno asservite con apposito atto d'obbligo prima del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile.
2. La convenzione o le convenzioni attuative secondo le modalità descritte al successivo art. 11 coordinano l'attuazione degli standard urbanistici di cui al comma 1 garantendo la coerenza delle realizzazioni con l'assetto e il bilancio generale degli standard urbanistici previsto da PUO.
3. Qualora la variazione delle destinazioni d'uso previste all'interno dei lotti ai sensi dell'art. 3 o dell'edificabilità secondo quanto previsto dal successivo art. 12 determini un incremento non sostanziale del fabbisogno di standard urbanistici come definiti dall'art. 7 delle norme generali del PUC di Genova, rispetto al dimensionamento previsto dal PUO nella tavola C05, l'Amministrazione Comunale richiede ai soggetti attuatori dei Sub Comparti in cui si genera il fabbisogno, la monetizzazione dello standard mancante, o il reperimento dello standard di spazi pubblici aggiuntivi nel sub comparto stesso, anche mediante asservimento di ulteriori aree private all'uso pubblico. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del PUO, viabilità e reti tecnologiche compete ai soggetti attuatori dei comparti, anche a scapito dei contributi di costruzione dovuti, nei limiti previsti dalla legislazione, o al Comune di Genova dove oggetto di specifici accordi convenzionali. A queste opere si aggiungono gli interventi inclusi nella programmazione delle opere pubbliche del Comune di Genova, relativi alla viabilità, ai parcheggi pubblici e le aree a verde previste nei Sub Comparti 2.0, 2.6.

ARTICOLO 10. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. I progetti edilizi per la realizzazione delle opere previste dal PUO dovranno conformarsi alle seguenti disposizioni ai sensi dell'art 17, punto 3, delle Norme generali del PUC:



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nuova costruzione, se superiori a mq 500 di S.A. residenziale, devono contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi E.R.P. con le modalità e nei termini previsti dalla L.R. n. 38/2007 e ss.mm.ii.;
- qualora la SA residenziale risulti complessivamente superiore a mq 5.000 deve essere destinata una quota minima del 5% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, a E.R.S. (canone moderato per 15 anni).
- la quota di ERS eventualmente dovuta potrà essere reperita anche in immobili esterni al distretto purché progettata e realizzata contestualmente agli interventi previsti dal PUO. Gli interventi dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico e impiantistico ed il raggiungimento di un adeguato livello qualitativo e funzionale per il conseguimento dell'agibilità.

ART.11 FASI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Il Progetto Urbanistico Operativo si attua mediante stipula di convenzione attuativa in unica fase relativa all'intero Progetto o in più fasi relative a singoli Sub Comparti o loro aggregazioni.
2. I tempi di attuazione degli interventi e delle opere pubbliche previste dal PUO sono definiti dagli atti convenzionali, nel limite massimo di 10 anni.
3. L'avvio degli interventi previsti dal PUO è subordinata:
 - alla stipula della convenzione urbanistica del PUO
 - alla stipula della convenzione attuativa relativa alla fase di riferimento;
 - al conseguimento del titolo abilitativo.
4. L'agibilità degli immobili è subordinata
 - al collaudo delle opere urbanizzazione indicate nella convenzione attuativa come a carico degli interventi privati
 - alla sottoscrizione del disciplinare di gestione e manutenzione delle aree verdi asservite all'uso pubblico;

ARTICOLO 12. MARGINI DI FLESSIBILITA'

1. Saranno ammesse ulteriori limitate rettifiche rispetto alla perimetrazione di PUO finalizzate alla realizzazione degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici limitrofi, e dei confini dei sub compartimenti .
2. Eventuali modifiche rispetto agli schemi planimetrici del PUO possono essere introdotte in fase di progettazione edilizia, nel rispetto degli elementi prescrittivi indicati graficamente nella tavola C03, secondo i seguenti criteri:
 - a) incremento delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico e di parcheggi pubblici;
 - b) modifica della tipologia di servizi pubblici da insediare sulla base di una più puntuale verifica delle esigenze del territorio;
 - c) modifica al numero ed alle dimensioni delle unità immobiliari;
 - d) modifica delle sagome edilizie e dell'assetto planivolumetrico e architettonico;
 - e) modifica della SA indicata dal PUO per le diverse funzioni private (tabella n.2, indicativa in appendice) e tra i diversi sub compartimenti come già specificato dall'art. 3 comma 2, nel rispetto:
 - del limite massimo di SA complessiva del PUO pari a mq 84.300
 - del rapporto percentuale tra funzioni principali e complementari

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

- della SA destinata a funzioni complementari commerciali e di connettivo urbano nel sub comparto 2.1 pari a mq 22.300;
- f) *(spostato all'art. 5)*
- 3. Qualora intervengano modifiche del Piano di Bacino del torrente Bisagno che ridefiniscano le fasce di inondabilità, con riduzione della pericolosità di inondazione e delle relative condizioni di rischio connesso, nel Sub comparto 2.0 sono ammessi parcheggi interrati anche privati.

ARTICOLO 13. NORMA FINALE

1. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si fa espressamente rinvio alla disciplina del vigente PUC, al REC e alla Convenzione urbanistica del PUO.
2. A interventi ultimati l'area sarà assimilata agli ambiti urbanistici indicati dal PUC. Gli eventuali interventi edilizi, successivi alla fine lavori, non dovranno alterare l'assetto complessivo dell'ambito trasformato, per quanto concerne gli spazi aperti, pubblici e asserviti all'uso pubblico, destinati alla viabilità, al verde e alla circolazione ciclopeditonale.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

APPENDICE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

TABELLE DIMENSIONAMENTO

Tabella n. 1 Ripartizione funzionale prescrittiva

(cfr Tav. C03) Ripartizione funzionale prescrittiva					
	<i>S.agibile</i>		<i>S. agibile</i>	<i>S. agibile</i>	<i>S.A.</i>
	<i>Dest. Complementari</i>		<i>Dest. Principali</i>	<i>Totale</i>	<i>Esistente</i>
<i>Sub Comparti PUO</i>	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>Mq</i>
	<i>33%</i>		<i>67%</i>		
2.1	22.300		5.350	27.650	35.000
2.2a - 2.2b					
2.3					
2.4					
2.5					
Totale Sub Comp. da	5.519		51.131	56.650	49.300
Totale Sub. Comp. Ea	27.819		56.481	84.300	84.300
2.0 opere pubbliche fase1					
2.6 opere pubbliche fase2					
Totale lotti di interve	27.819		56.481	84.300	84.300
2.7 Batteria Stella	non oggetto di interventi di trasformazione				
2.8 Canali navigabili	infrastrutture pubbliche aggiuntive oggetto di progettazione separata				
Totale PUO	27.819		56.481	84.300	

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

Tabella n. 2 Articolazione funzionale indicativa

Tav. C02 Simulazione progettuale e ripartizione funzionale indicativa del PUO							
Sub Comparto PUO	ST	Funzioni complementari (max 33%)	SA mq	Funzioni Principali (min 67%)	SA mq	SA	SA
	Superficie Territoriale mq					TOTALE mq	Esistente mq
2.1		GSV	20.054	Servizi privati	5.350		
2.1		Connettivo/Ev	2.246				
Totali 2.1	41.675		22.300		5.350	27.650	35.000
2.2 a				Residenza	24.000		
2.2 b				Terz/Uffici	6.000		
Totale 2.2a e 2.2 b	16.024				30.000	30.000	
2.3		GSV	3.200	Ricettivo	9.031		
2.3		Connettivo/Ev	0				
Totali 2.3	7.797		3.200		9.031	12.231	
Totale 2.4	5.697			Terz/Uffici	12.100	12.100	
Totale 2.5	3.440	Connettivo/Ev	2.319			2.319	
Totale da 2.2 a 2.5)	32.958		5.519		51.131	56.650	49.300
Totali sub comp edificabili	74.633		27.819		56.481	84.300	84.300
2.0	12.279	Opere pubbliche fase 1					
2.6	10.119	Opere pubbliche fase 2					
2.7	3.914	Batteria Stella, non oggetto di interventi di trasformazione					
2.8	18.052	Canali navigabili, infrastrutture pubbliche aggiuntive oggetto di progettazione separata					
Totale	118.997,0		27.819,0		56.481,0	84.300,0	84.300,0

Superfici suscettibili di ulteriori affinamenti nelle successive fasi di progettazione a scala edilizia, secondo i criteri di flessibilità stabiliti all'art. 12 delle presenti norme, fermo restando il rispetto della SA massima complessivamente ammessa e del rapporto tra funzioni principali e complementari

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

ELENCO ELABORATI

PUO- Distretto n 20 fiera Kennedy - Settore 2				
Elenco elaborati -Rev02				
Elaborato	Titolo	Scala	Formato	Responsabile
A Relazione illustrativa				
A1- REV02	Relazione illustrativa e descrizione degli interventi	Fascicolo		Starching
A2- REV02	Relazione paesaggistica	Fascicolo		Starching
A3- REV02	Quadro economico	Fascicolo		Starching
A4- REV01	Relazione sugli aspetti commerciali	Fascicolo		Starching
B Analisi dello stato di fatto				
B01- REV02	Inquadramento territoriale - SDF	varie	A1	Starching
B02- REV02	Piano Urbanistico Comunale Livello 3 locale di Municipio - SDF	varie	A1+	Starching
B03- REV02	Complesso fiera pianta coperture - SDF	1000	A1+	Starching
B04- REV02	Edificio C ed M - Pianta piano seminterrato e terra - SDF	500	A1	Starching
B05- REV02	Edificio C - Pianta piano primo e secondo - SDF	500	A1	Starching
B06- REV02	Edificio C ed M - Prospetti - SDF	500	A1	Starching
B07- REV02	Palasport pianta seminterrato e ammezzato - SDF	500	A1+	Starching
B08- REV02	Palasport pianta 1° - 2° galleria e Prospetti - SDF	500	A1+	Starching
B09- REV02	Biglietteria e palazzina uffici - piante, prospetti e sezioni - SDF	500	A2	Starching
B10- REV02	Sezioni territoriali - SDF	500	A1+	Starching
B11- REV02	Edifici di cui è prevista la demolizione - SDF	1000	A1+	Starching
B12.1- REV02	Planimetria generale sottoservizi Impianti elettrici e speciali - SDF	1000	A1+	Starching
B12.2- REV02	Planimetria generale sottoservizi Impianti fluidi - SDF	1000	A1+	Starching
B13- REV02	Documentazione fotografica - SDF	Fascicolo		Starching
B14- REV02	Planimetria delle infrastrutture varie - SDF	1000	A1+	Starching
C Progetto				
C01- REV02	Perimetro settori e flessibilità dei perimetri del PUO ex art. 53 L.r. 36/97 e art. 18.3.6 Norme Generali PUC - PRG	5000	A1+	Starching
C02- REV02	Linee guida, principi insediativi e assetto indicativo - PRG	1000	A1+	Starching
C03- REV02	Limiti inderogabili - PRG	1000	A1+	Starching
C04- REV02	Vincoli - PRG	Varie	A1+	Starching
C05- REV02	Standard urbanistici - PRG	1000	A1+	Starching
C06- REV02	Dimostrazione parcheggi - PRG	1000	A1+	Starching
C07- REV02	Planivolumetrico - PRG	1000	A1+	Starching
C08- REV02	Sezioni territoriali - PRG	500	A1+	Starching
C09- REV02	Prospetti - PRG	500	A1+	Starching
C10- REV02	Schemi tipologici PalaSport - PRG	1000	A1	Starching
C11- REV02	Schemi Tipologici delle funzioni insediabili - PRG	500	A1+	Starching
C12- REV02	Planimetria sistemazione a verde - PRG	1000	A1+	Starching
C13- REV02	Abbattimento Barriere architettoniche - PRG	1000	A1+	Starching
C14- REV02	Efficienza energetica - PRG	Fascicolo		Ariatta
C15.1- REV02	Planimetria generale sottoservizi Impianti elettrici e speciali - PRG	1000	A1+	Starching
C15.2- REV02	Planimetria generale sottoservizi Impianti fluidi - PRG	1000	A1+	Starching
C16- REV02	Rendering - Viste - PRG		A1	Starching
C17- REV02	Planimetria delle infrastrutture varie - PRG	1000	A1+	Starching
C18- REV02	Sistemazione del Terreno - PRG	1000	A1+	Starching
C19- REV01	Planimetria delle infrastrutture varie - Estratti - PRG	200	A1+	Starching
C20- REV01	Schemi Tipologici funzioni insediabili- Estratto piante - PRG	200	A1+	Starching
C21- REV01	Schemi Tipologici - Palasport - Estratto piante - PRG	200	A1+	Starching
C22- REV01	Schemi Tipologici Prospetti e Sezione - Estratto - PRG	200	A1	Starching
C23- REV01	Planimetria Q + 1,00 - Parcheggi - PRG	1000	A1+	Starching
D Norme tecniche di attuazione				
D01- REV02	Norme di attuazione	Fascicolo		Starching
F Convenzione urbanistica				
F- REV01	Bozza della convenzione urbanistica	Fascicolo		Starching
G Stato delle proprietà				
G1- REV02	Assetto proprietario su base catastale	1000	A1+	Starching
G2- REV01	Elenco delle proprietà incluse nel PUO	Fascicolo		Starching
AII.1- REV02				
AII.1- REV02	Studio trasportistico	Fascicolo		MIC
AII.2- REV01				
AII.2- REV01	Relazione geologica di compatibilità e verifiche di invarianza idraulica	Fascicolo		Geol. Giovanni Debellis
AII.2 Bis- REV00				
AII.2 Bis- REV00	Integrazione alla nota della Regione Liguria ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 – settore assetto del territorio	Fascicolo		Geol. Giovanni Debellis
AII.2 Tris- REV00				
AII.2 Tris- REV00	Nota esplicativa alla Relazione Geologica	Fascicolo		Geol. Giovanni Debellis
AII.3- REV02				
AII.3- REV02	Rapporto preliminare ambientale	Fascicolo		Arcadis

