

02	MODIFICHE A SEGUITO RICHIESTE DI MODIFICA DA COMUNE	16-06-2020
01	MODIFICHE A SEGUITO DEL COLLEGIO DI VIGILANZA DEL 14.04.2020	11-05-2020
00	EMISSIONE	29-10-2019
REV	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE	DATA

	DATA	ENTE	SIGLA/NOME	FIRMA
REDAZIONE	22-04-2020		CAPUTO PART. INT.	
CONTROLLO				
AUTORIZZAZIONE				
DOCUMENTI SOSTITUTIVI			Unità di misura (mm)	Formato A3
			Scala disegno -	Scala PLO 1:1

<p>Soggetto promotore</p>  <p>Genova Research & Advanced Technology</p> <p>Via E.Melen, 83 16152 Genova Partita IVA 01379960998</p>	<p>Consulenti</p> <p>Masterplanning e Architettura</p> <p>CAPUTO PARTNERSHIP INTERNATIONAL architettura paesaggio interior urban design 20154 Milano MI _ Viale Elvezia 18</p> <p>Reti Infrastrutturali</p>  <p>RINA Consulting S.p.A. Via San Nazaro, 19 - 16145 Genova</p> <p>Idraulica / Idrologica</p>  <p>Ing. Pietro Misurale ITEC engineering s.r.l. Via Variante Aurelia, 98 19038 Sarzana (SP), Italy</p> <p>Geologia</p> <p>Dott.ssa Valeria Bellini STUDIO ASSOCIATO BELLINI Geologi Via Galata - 9/1 - 16121 Genova</p> 
---	---

PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI GENOVA - ERZELLI

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

NUOVO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO - S.A.U. Settore n.1 - Area n.11 del PTC IP ACL

Tabella densità edilizie articolate per funzioni e sub-settori

R.1	SAU	GEN	000	PUR	GEN	02
Numero	Subsettore	Opera	Lotto Opera	Fase progett.	Tipo progett.	Rev.

ACCORDO DI PROGRAMMA
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
Settore n° 1
AREA DI INTERVENTO N° 11
PIANO TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
AREA CENTRALE LIGURE

“Progetto Leonardo”
Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli

RELAZIONE TECNICA

Agg. Giugno 2020

- 1 PREMESSA**
- 2 CONTENUTI DEL NUOVO SAU 2019 RISPETTO AL SAU 2007**
- 2.1 Concept del nuovo SAU**
- 3 ANALISI DELLO STATO DI FATTO**
- 3.1 Utilizzo del territorio allo stato attuale**
- 3.2 I vincoli territoriali**
- 4 IL SISTEMA NORMATIVO**
- 5 IL PROGETTO URBANISTICO**
- 5.1 Indirizzi per la pianificazione urbanistica e per l’attuazione**
- 5.2 Indirizzi progettuali**
- 5.3 Le Nuove Linee Guida del Progetto Urbanistico**
- 5.4 Il Parco**
- 5.5 Aspetti generali ambientali**
- 6 RETI INFRASTRUTTRALI**
- 6.1 Stato attuale**
- 6.2 Progetto: accessibilità generale, organizzazione delle reti infrastrutturali e collegamento con le principali infrastrutture esistenti e future**
- 6.3 Sistema infrastrutturale pubblico di contesto di medio/lungo periodo**
- 7 PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO DI MASSIMA**
- 7.1 Densità edilizie SAU 2019 e dotazione di aree a verde e parcheggi pubblici richieste.**
- 7.2 Dotazioni di progetto di aree a verde e per parcheggi pubblici, verifica della dotazione di aree per parcheggi pertinenziali**
- All.1 Tabella densità edilizie articolate per funzioni e sub-settori**
- All. 2 Tabella delle prestazioni obbligatorie e dei parcheggi pertinenziali articolati per funzioni**

1 **PREMESSA**

Genova High Tech s.p.a. (GHT), quale Soggetto Attuatore del Parco Scientifico e Tecnologico di Genova-Erzelli (poi "PST"), giusta Accordo di Programma stipulato con Regione Liguria, Comune di Genova ed Università degli Studi di Genova in data 4.4.2007 ha avviato la realizzazione del PST, in conformità al progetto dello SAU approvato in data 4.4.2007 (poi "SAU 2007") ed all'accedente Convenzione Quadro 21.12.2007

Lo SAU 2007 ha suddiviso l'area di intervento in n. 11 Sub Settori, da attuare con Progetti Unitari e con Progetti Definitivi Edilizi, nonché con Convenzioni Urbanistiche Attuative.

Le destinazioni d'uso ammesse nei vari Sub Settori sono quelle indicate nelle Norme di Attuazione dello SAU 2007 e consistono, secondo la simbologia del PTC IP ACL, in SM1 (Formazione), AE2-AE3 (attività produttive high tech; attività direzionali), AE5 (artigianato e piccola industria), FU1 (residenze), FU2 (attività ricettiva), FU3 (connettivo urbano).

Lo SAU 2007 è stato oggetto di Screening Ambientale, Analisi di Rischio e Progetto di Bonifica.

I progetti preliminari delle opere di urbanizzazione e di riqualificazione idrogeologica del PST sono stati approvati dal Comune di Genova con atto 2.03.2009.

La convenzione urbanistica attuativa accedente al Progetto Unitario del Sub Settore 4 è stata stipulata da GHT con il Comune il 2.03.2009

Nel Sub Settore 4 è stato realizzato un nuovo insediamento produttivo, destinato a direzionale e terziario avanzato e ad industria high tech (AE3), denominato "Edificio A/Piastra Autorimesse", con 20.670 mq di SLU e, successivamente, è stato realizzato un secondo insediamento produttivo, destinato a direzionale e terziario avanzato e ad industria high tech (AE3), denominato "Edificio B", con 17.494 m2 di SLU e con 1.410 mq di "FU3" (Connettivo Urbano").

Molte delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione Quadro 2007 sono già state anticipate con la realizzazione del Sub Settore 4 (tra cui opere di urbanizzazione primaria, sottoservizi, un parcheggio pubblico, la centrale di teleriscaldamento a servizio del PST, la sistemazione idrogeologica dei versanti).

GHT ed il Comune il 25.10.2016 hanno stipulato atto suppletivo alla Convenzione Quadro 2007, per disciplinare la realizzazione del Parco a Verde Pubblico in singoli lotti attuativi, secondo le modalità indicate nel "Progetto Unitario del Parco e dell'edificazione residenziale al contorno", approvato dal Comune di Genova in data 14.11.2016. Il progetto del primo lotto del Parco a Verde Pubblico (Lotto A, associato al Sub Settore 4) è stato approvato dal Comune di Genova in data 4.10.2017 e la sua realizzazione, secondo le modalità disciplinate nella Convenzione attuativa del 13.06.2017, è stata completata nel maggio 2019.

Nei Sub Settori 10 e 11 sono state ricollocate attività produttive site in altre aree del PST.

GHT e l'Università degli Studi di Genova (UNIGE) in data 31.10.2018 hanno stipulato un atto di cessione dell'area e dei diritti edificatori per la realizzazione della Nuova Scuola Politecnica (NSP) nel Sub Settore 1, con 60.000 mq di SLU, nonché del relativo progetto (edilizio ed esecutivo). Nel Sub Settore 1, oltre ai parcheggi pertinenziali della NSP, sarà realizzato anche un parcheggio pubblico in struttura concorrente alla formazione degli standard urbanistici di altri Sub Settori.

Lo SAU 2007 ha validità temporale fino al 21.12.2020 giusta la proroga legale triennale, di cui GHT ha dichiarato al Comune l'intenzione di avvalersi.

GHT intende pertanto, acquisire e presentare al Comune di Genova ed alle altre PP.AA. competenti un nuovo SAU (poi "SAU 2019"), che costituisce variante ed aggiornamento del SAU 2007, elaborato considerando sia le opere già realizzate e quelle in corso di realizzazione che il mutamento del quadro generale, con particolare riferimento all'inserimento nel PST del Nuovo Ospedale del Ponente.

2 CONTENUTI DEL NUOVO SAU RISPETTO AL SAU 2007

GHT presenta il nuovo schema di assetto urbanistico SAU 2019 a seguito di mutate esigenze emerse nel corso di questi ultimi anni, quali:

- la prevista allocazione nel sito del Nuovo Ospedale del Ponente, nuova struttura di rilevanza regionale, che di fatto, anche in funzione delle necessità di assetto tipomorfologico di questa tipologia di servizio, modifica in modo rilevante l'assetto plani volumetrico del precedente SAU 2007; la struttura sarà oggetto di Bando di evidenza pubblica, e quindi è stato individuato un ampio lotto dedicato (Sub settore 3), localizzato in adiacenza alla Nuova Scuola Politecnica, con un ottimale collegamento viabilistico con il sistema viario esistente e di progetto;
- la nuova quota massima di edificabilità degli edifici, che si attesta a mt 178,50 slm, al fine di allinearsi all'altezza massima degli edifici già realizzati nel subsettore 4 (compatibili con i vincoli aeroportuali definiti da ENAC); tale limite di edificabilità ha determinato di fatto la necessità di una riduzione delle altezze degli edifici a torre previste dal SAU 2007 (che arrivavano a circa 40 piani f.t.); i nuovi edifici alti previsti dal SAU 2019 si attestano intorno a 20 piani fuori terra.
- questo limite di edificabilità in altezza ha determinato la necessità di operare una riarticolazione volumetrica generale, più congeniale ad accogliere le funzioni previste, ottimizzare i rapporti tra le stesse e ottimizzare i sedimi fondiari con il sistema degli spazi pubblici;
- di conseguenza è stata operata una nuova configurazione e articolazione del sistema del verde – pubblico e asservito – che permea in modo più diffuso e capillare tutto l'ambito, articolato in diverse tipologie quali il Parco Centrale, una serie di ampi giardini attrezzati e riccamente piantumati con essenze arboree ad alto fusto, arbusti e cespugli fioriti, che caratterizzeranno i diversi spazi aperti a verde; il bilancio della dotazione complessiva delle aree a verde rispetto al SAU precedente è comunque garantito;
- altro elemento di innovazione che ha trovato configurazione nel lavoro congiunto con il comune di Genova è dato dalla prevista realizzazione della monorotaia – struttura di collegamento con l'aeroporto, stazione ferroviaria ed Erzelli (con fermata di arrivo in posizione ottimale per servire La Nuova Scuola Politecnica e il Nuovo Ospedale di Ponente) di cui si stanno specificando i caratteri infrastrutturali e di interrelazione con le strutture edilizie previste nel SAU e i caratteri paesaggistici;
- ulteriore nuovo elemento di difformità rispetto al SAU 2007 è dato dalla nuova previsione di localizzare nell'area demaniale un edificio destinato a residenze sociali per circa 2.000 mq di SLU, mentre è riconfermata la realizzazione della Caserma dei Carabinieri, per circa 1.000 mq di SLU; questa volumetria complessiva, pari a 3.000 mq di slu è stata inserita nella volumetria complessiva del SAU 2019, che passa da 413.000 mq di slu a 416.000 mq di slu; a fronte di tale incremento di SLU, viene garantito il reperimento degli standard richiesti a verde e parcheggi pubblici (all'esterno dell'area demaniale).

2.1 Concept del nuovo SAU 2019

Il progetto del nuovo SAU 2019 si caratterizza per la volontà di comprendere – per interpretarla e tradurla nello spazio e nelle dotazioni infrastrutturali – la cultura e gli stili di vita contemporanei, per perseguire una idea europea di città che in quanto tale non può prescindere dal proprio passato e che, anche con il ricorso a tecniche sempre più evolute, possa contribuire alla costruzione di un'autentica identità urbana.

Il nuovo Masterplan del SAU 2019 (poi “il Masterplan”) lavora sulla stratificazione verticale e sulla giacitura tettonica del sito con l’intento, da una parte, di estendere quanto possibile la superficie pianeggiante della futura smart city, e dall’altra di creare livelli differenti per il sistema della mobilità e dei servizi.

Il PST infatti si muove su più livelli e con diverse modalità. Le auto e i mezzi pubblici circolano al livello inferiore, alla quota della viabilità ad anello che circonda il recinto di questa moderna acropoli, per servire i parcheggi dei Sub Settori e per accedere alla Nuova Scuola Politecnica e all’Ospedale del Ponente, nuova funzione prevista nel SAU 2019 che caratterizzerà in modo significativo lo sviluppo dell’area.

Alla quota soprastante si muovono esclusivamente i pedoni, le biciclette e le auto elettriche.

Ad altra quota superiore si muove il sistema di collegamento verticale pubblico su monorotaia che percorre il PST e lo collega alla nuova stazione ferroviaria di Erzelli-Aeroporto.

L’orizzontalità, guadagnata tra linea di costa e rilievi – come è sempre avvenuto a Genova – conferisce peraltro al nuovo spazio urbano la scala e il significato adeguati a superare l’incompleta dimensione urbana del campus specialistico, contribuendo invece ad assegnare al PST il ruolo di “cellula urbana” in grado di rigenerare anche altri tessuti della città grazie alla qualità del proprio mix funzionale e al sistema infrastrutturale a cui è interrelata.

Sul piano paesaggistico il progetto mira ad una totale fusione tra architettura, architettura della città e architettura del paesaggio, restituendo l’immagine complessiva di uno spazio urbano fortemente antropizzato, frutto di una totale integrazione e ibridazione tra natura e artificio.

In questo caso il Masterplan è prima di tutto un progetto di parco diffuso, declinato in stretta relazione con le volumetrie destinate a ospitare le molteplici funzioni previste e in cui il “vuoto” non è antitesi del “pieno” ma ne è parte integrante, che ricomprende, trasformandole in piazze e giardini quali nuove centralità della smart city, le caratteristiche del parco naturalistico ereditato dalle precedenti pianificazioni e che prosegue a nord verso la naturalità di Monte Guano, mentre a sud, appena fuori il “recinto” dell’acropoli, su area demaniale, su cui è prevista una sistemazione naturalistica e l’inserimento di funzioni pubbliche destinate alle forze di polizia/carabinieri (Caserma ed edificio residenziale).

In sintesi, gli elementi che potranno fare del PST un’autentica smart city sono: un’ampia accessibilità ai servizi attraverso una mobilità sostenibile basata su mezzi innovativi e ampio ricorso a soluzioni informatiche; spazi collettivi che consentano ai residenti e utenti di costruire percorsi comuni; valorizzazione delle risorse naturali, delle bellezze e del patrimonio naturalistico; un sistema innovativo di gestione dell’energia grazie alla centrale di trigenerazione; ambienti che favoriscano l’integrazione tra generazioni, gruppi sociali e interessi; servizi sociali, educativi e formativi di prim’ordine e servizi per la sanità.

3 ANALISI DELLO STATO DI FATTO

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

3.1 Utilizzo del territorio allo stato attuale

L’area attualmente è parzialmente edificata in attuazione dello SAU 2007.

A seguito dell’allontanamento e delocalizzazione delle attività di deposito e movimentazione dei contenitori, inizialmente presenti, e delle altre attività produttive incompatibili, sono stati eseguiti interventi di sistemazione idrogeologica, di interrimento di elettrodotti, di una nuova rete di opere di

urbanizzazione primarie e secondarie, nonché di opere di allacciamento (viabilità e sottoservizi) del PST alle opere pubbliche esistenti di assoluto rilievo.

Nell'area sono presenti i due edifici del Sub Settore 4 che ospitano numerose aziende pubbliche e private (tra cui Siemens, Ericsson, Esaote, Liguria Digitale, IIT) e servizi (bar, palestra, supermercato, asilo nido).

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

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

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

L'assetto dell'area nello stato attuale è riportato nella tavola B.2 *"Progress rispetto a SAU 2007"*.

3.2 I vincoli territoriali

I vincoli territoriali che gravano sull'area in oggetto, sono indicati alla tavola B1 *"Vincoli Territoriali"*:

- Le aree del Forte Erzelli e del cimitero, risultano perimetrare come bene vincolato ai sensi della Legge 490/99, titolo 1 (ex Legge 1089/39).
- L'area è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n. 3267 del 30/12/1923
- Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art. 12)
- Piano di Bacino con rivi significativi
- Fascia di rispetto cimiteriale (ridotta a 50 m – in deroga)
- Elettrodotti AT e Ossigenodotto
- Mappe di Vincolo Aeroporto di Genova per la navigazione aerea

4 IL SISTEMA NORMATIVO

L'area oggetto di intervento riguarda il 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 regionale (PTC IP ACL), nonché Distretto di Trasformazione n. 10 del PUC di Genova entrato in vigore il 3.12.2015, a cui si rimanda per i dettagli.

5 IL PROGETTO URBANISTICO

5.1 Indirizzi per la pianificazione urbanistica e per l'attuazione.

Il nuovo progetto urbano e la relativa pianificazione urbanistica si fondano su alcuni principi metodologico-procedurali.

Il presente capitolo mira ad illustrare le modalità attraverso cui l'idea del SAU 2019 si traduce in una processualità pianificatoria, finalizzata alla realizzazione delle opere pubbliche e private.

Il SAU 2019, il cui perimetro ed estensione areale è coincidente al SAU 2007 (tavola 0.3 *"Confronto perimetro SAU 2007-SAU 2019"*) è stato articolato in Sub settori, come definiti nell' Accordo di Programma relativo all'Area n. 11 del PTCIP/ACL, Settore 1; i Sub settori di seguito individuati rispecchiano le

denominazioni e le numerazioni già in essere, contenute nel SAU 2007, con però diversa articolazione delle perimetrazioni, in funzione delle mutate funzioni previste e del nuovo assetto morfologico proposto.

La superficie lorda utile (poi, "SLU") edificabile complessiva del SAU 2019 è pari a 416.000 mq e comprende le SLU dei Sub-Settori già realizzati (anche in parte), la SLU dei Sub-Settori n. 10 (ricollocazione attività esistente) e n. 11 di mantenimento. Rispetto alla SLU complessiva del SAU 2007, pari a 413.000 mq, si ha un incremento di 3.000 mq per l'attuazione delle previsioni del Sub-Settore 12 (di proprietà del Demanio dello Stato) ed in particolare:

- la realizzazione di un presidio di polizia di circa 1.000 mq a cura e spese del soggetto attuatore GHT;
- la realizzazione di una struttura residenziale di circa 2.000 mq destinato alle Forze dell'Ordine, a cura e spese del Demanio dello Stato

L'articolazione funzionale della SLU complessiva dello SAU 2019 è dettagliata nell'elaborato All.1 – *"Tabella densità edilizie articolate per funzioni e Sub-Settori"*.

I Sub settori sono funzionali ad una programmazione temporale attuativa che dovrà portare al completamento dell'intervento in 10/15 anni.

Il Cronoprogramma, sarà definito in funzione degli accordi tra pubblico e privato, delle strategie urbane di sviluppo - che potrebbero modificarsi nel tempo - anche in relazione alla rilevanza sovralocale dell'area del PST e si fonda su un principio di compiutezza parziale della forma urbana, sulle coerenze tra programmazione economica-finanziaria e sostenibilità dell'intervento.

5.2 Indirizzi progettuali

Il Masterplan è stato impostato partendo da alcuni principi progettuali fondativi:

- Rispettare i vincoli di qualsiasi natura e la normativa vigente;
- Definire l'impianto urbano, l'organizzazione dei tessuti, la qualità ambientale del contesto, il rapporto tra volumi e gli spazi di pertinenza, il valore paesaggistico degli interventi, anche in funzione dei più significativi trend socio-culturali e del mercato;
- Creare sinergie tra i legittimi interessi dello sviluppatore immobiliare e i più generali interessi pubblici in funzione dello spazio pubblico, della inclusività degli ambiti privati, della integrazione funzionale attuata tra spazi e strutture;
- Integrare le funzioni previste all'interno dell'area di Progetto grazie ad un Masterplan che ne valorizzi le peculiarità distintive e ne ottimizzi le reciproche interrelazioni;
- Accorpate le aree in cessione e/o destinate a spazi aperti, comuni e pubblici, ad aree contermini con analoga destinazione per integrare e rafforzare i sistemi dello spazio collettivo;
- Promuovere una flessibilità attuativa volta, all'interno di una armatura generale urbana di riferimento, allo sviluppo del Progetto per parti e fasi (in sé compiute sul piano morfologico, urbano e, del bilancio urbanistico) rispondenti, di volta in volta, a richieste del mercato, a diversificati tempi procedurali, ad intese e accordi istituzionali finalizzati all'erogazione di finanziamenti pubblici per i servizi sociali e le strutture di interesse pubblico;
- Sviluppare progetti esemplari, iconici, e archetipici in funzione del ruolo urbano ricoperto da ciascuna area;
- Costruire luoghi identitari e congruenti sia nel rispetto del contesto sia nella ricerca della innovazione.
- Progettare e realizzare gli interventi in funzione dei più aggiornati criteri relativi alla sostenibilità, al risparmio energetico, alla dotazione di fonti energetiche alternative;
- Finalizzare il Progetto alla realizzazione di una Smart City.

5.3 Le Nuove Linee Guida del Progetto Urbanistico

Le Linee Guida individuate sono riferite ad alcune macro categorie - interpretate per la redazione del presente Masterplan - che trovano sviluppo e applicazione nella stesura delle nuove Norme Tecniche di Attuazione (poi "NTA").

Nello specifico dell'area del PST, e in relazione anche ai pregressi processi pianificatori e agli accordi tra pubblico e privato già sanciti, il progetto del nuovo Masterplan si fonda ed è indirizzato dalle seguenti Linee Guida:

1. Consolidamento delle assunzioni adottate relative alle funzioni già insediate, a quelle previste nei precedenti strumenti di pianificazione, alle quantità ad esse collegate, e - nello stesso tempo - assunzione dei contenuti normativi di recente determinazione: ovvero l'insediamento nell' area dell'Ospedale del Ponente nel Sub Settore 3 per una SLU complessiva di 60.000 mq per circa 400 degenti;
2. Conferma delle funzioni di Connettivo già individuate, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo (con modesta integrazione); completamento del Sub Settore 4 con volumetrie destinate a direzionale/terziario/ industrie alta tecnologia;
3. Conferma dell'insediamento nel Sub Settore 1 della Nuova Scuola Politecnica recependo la decurtazione volumetrica per la funzione Formazione (SM1) rispetto al SAU 2007 (20.000 mq di SLU).
Tale volumetria (20.000 mq) rimasta nella disponibilità del Soggetto Attuatore, non è al momento localizzata dal SAU 2019, senza che l'attuale mancata localizzazione costituisca pregiudizio, rinuncia implicita o dismissione di tale S.L.U.. La su detta S.L.U. potrà essere localizzata, in futuro: o nel Sub Settore n. 1, qualora l'Università degli Studi di Genova ne faccia acquisto dal soggetto Attuatore per ingrandire la Nuova Scuola Politecnica; o, sempre previa le necessarie intese fra l'Università ed il Soggetto Attuatore, per la realizzazione, nello stesso Sub Settore, di funzioni accessorie alla Nuova Scuola Politecnica, quali residenze universitarie (FU2), mensa e servizi tipo coworking e start up; o in altro Sub Settore, in deroga ad eventuali limitazioni dimensionali applicabili al diverso Sub Settore prescelto allo scopo.
4. Conferma dell'assetto infrastrutturale già configurato e sviluppato progettualmente di accesso al PST, attraverso il sistema perimetrale ad "anello", ed individuato nei vertici delle tratte est-ovest e nord-sud da quattro macro rotatorie; tale sistema, attraverso specifiche ramificazioni sarà volto a garantire l'accessibilità non solo al perimetro del sito, ma anche nelle aree più centrali del PST, in funzione dell'accesso ai parcheggi pubblici e privati (tutti interrati/seminterrati) e alla logistica;
5. Distinguere su diversi livelli il sistema di circolazione veicolare ed il piano urbano destinato alla circolazione pedonale, ciclabile e dei mezzi alternativi di mobilità delle persone (shuttle elettrici e monorotaia);
6. Allocare la funzione ospedaliera e la relativa volumetria nel punto di massima accessibilità sia in termini di mobilità veicolare ordinaria, sia in termini di mobilità pubblica (collegamento verticale pubblico tramite monorotaia) e a limitata distanza dalla Nuova Scuola Politecnica;
7. Integrare la struttura ospedaliera con le volumetrie destinate a direzionale/terziario/ industrie alta tecnologia e ricettiva da costruire a completamento di quelle già realizzate (Sub Settori 9, 5a, 5b);
8. Collocare le volumetrie a destinazione residenziale nelle aree a sud e a ovest della "spianata" del PST (Sub Settori 6a, 6b, 7b, 7c, 8a, 8b, 8c);

9. Chiudere a sud la superficie relativa allo spazio destinate alla mobilità pedonale (la già citata "spianata") grazie ad un complesso (Sub Settore 7a) destinato a funzioni miste (direzionali produttive leggere; prototipi, software,) afferente alla destinazione "terziario" e ad attività ricettiva (a servizio in particolare del prossimo insediamento della Scuola Politecnica e dell'Ospedale del Ponente);
10. Conferma del primo lotto (lotto A) del Parco a verde pubblico (la cui realizzazione si è concluso nel maggio 2019) e della prevista piazza antistante la Nuova Scuola Politecnica, secondo le previsioni dei precedenti progetti, e sua integrazione con un sistema articolato di parchi, giardini e piazze volto a valorizzare il rapporto tra volumi da costruire e spazi aperti di pertinenza e quelli pubblici di riferimento; tale sistema, nel suo complesso, conferma e ribadisce (in eccesso) le quantità di superficie a "verde" già prevista nei precedenti strumenti urbanistici ponendosi alla quota "zero" pari a 120,00 m / 121,00 m s.l.m.;
11. Estendere la destinazione di spazi verdi di uso pubblico al lotto posto a valle della via Pier Giorgio Perotto e all'"Area demaniale" posta a sud est della spianata, destinata ad ospitare il Presidio di Polizia e il volume residenziale destinato alle forze dell'ordine;
12. Dare continuità fruitiva Parco verde diffuso attraverso piani terra porticati, equivalente volumetricamente a uno/due piani di "vuoto", che interessano sostanzialmente la totalità delle volumetrie da realizzare, fatto salvo l'Ospedale e il complesso destinato a completare morfologicamente verso il Parco Centrale il "fronte urbano" del Sub settore 4;
13. I progetti edilizi saranno valutati da ENAC per la compatibilità con i vincoli aeroportuali di edificazione in altezza; il Masterplan ha recepito come altezza massima la quota di 178,50 mt s.l.m. relativa agli edifici già realizzati nel sub settore 4;
14. I singoli Sub settori, e i relativi lotti funzionali, dovranno trovare sviluppo secondo il progetto volumetrico generale, ciò al fine di garantire qualità ambientale ed urbanistica dall'assetto compositivo urbano del PST e dei singoli Sub settori, secondo le nuove NTA, e le norme e leggi sovraordinate al nuovo SAU;
15. Assodato il reperimento all'interno dei singoli sub settori delle superfici relative ai parcheggi privati, il reperimento e il rispetto degli standard riferiti ai parcheggi pubblici e di uso pubblico, a verde e spazi pubblici è riferito al bilancio complessivo urbanistico del nuovo SAU 2019 e verificato nell'esemplificazioni di realizzazione per fasi attuative;
16. L'attuazione del Piano sarà accompagnata dalla realizzazione, da parte degli Enti pubblici, del collegamento verticale pubblico tramite monorotaia che assumerà il ruolo di connessione tra la stazione FS Aeroporto/Erzelli e la stazione terminale posta nell'area S2 adiacente ai Sub Settori 1 e 3, che ospitano le due eccellenze del PST ossia la Nuova Scuola Politecnica e l'Ospedale del Ponente.

Il Masterplan, si fonda sui principi sopra descritti e, dal punto di vista urbanistico, lo sviluppo progettuale dello stesso ha approfondito le seguenti tematiche che hanno regolato l'articolazione dell'impianto morfologico e paesaggistico:

- verifica planivolumetrica e tipologica degli edifici da realizzare, fuori terra e in interrato, per garantirne la fattibilità rispetto alle volumetrie e destinazioni funzionali e i relativi parcheggi pertinenziali da prevedere;
- verifica della dotazione di aree destinate a verde, pubbliche e di uso pubblico, da conferire quale standard richiesto;

- continuità degli spazi pubblici a verde e a piazze, sia fisica, attraverso il sistema dei percorsi pedonali e della mobilità dolce, che percettiva;
- articolazione dell'area di intervento in sub settori e lotti funzionali;
- verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico da reperire, per i singoli lotti funzionali e le volumetrie su essi previste;
- autonomia realizzativa dei singoli lotti funzionali;
- verifica dell'accessibilità veicolare ai singoli lotti;
- verifica della possibile realizzazione per fasi del sistema infrastrutturale viabilistico.

All'interno PST sono individuati i seguenti Sub-settori d'intervento, indicati nella tavola D.1 *"Planimetria generale – zonizzazione delle funzioni"*:

- Sub-Settore 1: Formazione (SM1);
- Sub-Settore 2: Centrale di cogenerazione e funzioni compatibili (SM7) (Sub - Settore già attuato);
- Sub-Settore 3: Sanità (SM4)
- Sub-Settore 4a: Direzionalità e terziario avanzato (AE2) / Industrie ad Alta Tecnologia (AE3); Connettivo urbano (FU3) (Sub – Settore in parte già attuato)
- Sub-Settore 4b: Direzionalità e terziario avanzato (AE2) / Industrie ad Alta Tecnologia (AE3); Connettivo urbano (FU3)
- Sub-Settore 5a: Direzionalità e terziario avanzato (AE2) / Industrie ad Alta Tecnologia (AE3); Connettivo urbano (FU3)
- Sub-Settore 5b: Ricettività (FU2) / Residenza (FU1); Connettivo urbano (FU3)
- Sub-Settore 6a e 6b: Residenza (FU1); Connettivo urbano (FU3)
- Sub-Settore 7a: Direzionalità e terziario avanzato (AE2) / Industrie ad Alta Tecnologia (AE3); Ricettività (FU2); Connettivo urbano (FU3)
- Sub-Settore 7b e 7c: Residenza (FU1); Connettivo urbano (FU3)
- Sub-Settore 8a, 8b, 8c: Residenza (FU1)
- Sub-Settore 9: Direzionalità, terziario avanzato (AE2) / Industrie ad Alta Tecnologia (AE3); Connettivo urbano (FU3)
- Sub-Settore 10: Ricollocazione attività già esistenti nel Settore n.1 (Sub – Settore già attuato)
- Sub-Settore 11: Mantenimento dell'assetto esistente
- Sub-Settore n. 12: Area VA2 appartenente al Demanio dello Stato: Servizi Speciali (SM7) presidi di polizia ed attività connesse (SM7) e residenze per forze dell'ordine; sistemazione naturalistica;

Il Sub – settore 13 Parco pubblico è suddiviso in due macro aree:

- Il Parco verde centrale diffuso, costituito a sua volta dalle aree a verde VA e VA1 (parco verde naturale centrale e aree perimetrali) e dal Parco verde su struttura VD e VD1 (verde strutturato di progetto su aree fondiarie asservite all'uso pubblico e aree verde strutturato sovrastante la viabilità pubblica)
- Sub-settore VB: sistemazione naturalistica – Parco di Monte Guano.

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

- la viabilità principale interna sarà realizzata a perimetro delle aree di nuova edificazione;
- realizzazione, tra la Nuova Scuola Politecnica e la Rocca del Cimitero di Coronata, di un percorso di collegamento tra l'area naturalistica VB di Monte Guano e l'area centrale VA del Parco Pubblico;
- a sud dell'insediamento sono previsti tre fabbricati con tipologia a torre, di altezza dominante rispetto a qualsiasi altro edificio.
- l'organizzazione verticale dei singoli Sub-Settori con destinazione direzionalità e terziario avanzato/industrie ad alta tecnologia, residenza e ricettivo sarà costituita da:

una piastra inferiore di base, organizzata in due/tre o più 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. I perimetri della piastra, che godono di areazione ed illuminazione naturale, potranno essere adibiti a laboratori, magazzini ed in genere a funzioni produttive che necessitano d'accesso veicolare diretto. Relativamente ai Sub-Settori nn. 7a e 8b nelle piastre è possibile localizzare anche attività produttive e residenziali, condizionatamente al rispetto delle norme in materia di igiene edilizia, di sicurezza del lavoro, di prevenzione e protezione, di tutela dell'ambiente e di ogni altra disposizione applicabile.

piastre superiori, costituite da livelli destinati alle attività produttive/residenziali/ricettive ed a connettivo urbano;

- i Sub-Settori 6a, 6b, 7b, 7c, 8a, 8b, 8c saranno adibiti prevalentemente a destinazione residenziale;
- gli spazi di parcheggio, pubblico e privato, a servizio dell'insediamento, saranno preferibilmente realizzati in sottosuolo, od in strutture soprassuolo riservate, al fine di contenere la sosta all'esterno degli autoveicoli;
- gli allineamenti prevalenti dell'edificato seguiranno le direttrici indicate nell'elaborato C.3 *"Reti infrastrutturali a servizio del PST Erzelli nella configurazione di progetto"* del SAU 2019
- all'interno del Parco Verde Pubblico saranno realizzati percorsi pedonali e per la mobilità "dolce" (mezzi elettrici, mezzi di servizio, oltre a mezzi di soccorso); i percorsi del Parco Verde Pubblico confluiranno nella piazza pubblica antistante la Nuova Scuola Politecnica, e, a nord, garantiranno il collegamento con l'area di Coronata, secondo l'Asse di continuità, percettivo e funzionale, indicato nell'elaborato C.3 *"Reti infrastrutturali a servizio del PST Erzelli nella configurazione di progetto"* del SAU 2019; gli spazi posti lungo i percorsi pedonali pubblici saranno adibiti prevalentemente a Connettivo Urbano ed ospiteranno gli ingressi principali agli edifici (residenziali/aziendali/ricettivi);
- la permeabilità del Parco Verde Centrale Diffuso (aree VA, VA1, VD, VD1) sarà garantita da direttrici aventi larghezza minima 4 metri in modo da consentire sia la connessione tra tutte le aree verdi che la massima permeabilità fra le stesse e gli edifici;
- un sistema di percorsi pedonali consentirà l'accessibilità al Parco Verde Pubblico dall'esterno, integrandosi con i percorsi pedonali previsti all'interno delle parti edificate.
- i collegamenti verticali tra la viabilità a perimetro e il Parco Verde Pubblico saranno preferibilmente realizzati con impianto meccanizzati;
- Le tipologie edilizie dei fabbricati avranno le seguenti caratteristiche edilizie:
 - a) Tipologia a "Blocco"
Piano terra: chiuso, con accessi pubblici e funzioni di connettivo/commerciale;
Altezza massima: limite espresso dal vincolo aereoportuale;

b) Tipologia “In Linea”

Piano terra: aperto; con occupazione di 1/3 per gli accessi e le risalite, di 1/3 per le funzioni di connettivo/commerciale aperte al pubblico e di 1/3 come spazio porticato per connessioni tra lo spazio pubblico verde e/o pavimentato.

Portico piano terra di due livelli, con una variabilità di +1 piano, -1 piano;

Uffici: fronte continuo, con numero di piani massimo dato dal vincolo aeroportuale, corpo di fabbrica variabile;

Residenze: fronte discontinuo, con numero di piani variabile (+3 piani, -3piani) e corpo di fabbrica costante;

c) Tipologia a “Torre”

Piano terra: aperto; con occupazione di 1/3 per gli accessi e le risalite, di 1/3 per le funzioni di connettivo/commerciale aperte al pubblico e di 1/3 come spazio porticato per connessioni tra lo spazio pubblico verde e/o pavimentato.

Piano terra con altezza pari a due livelli e con una variabilità di +1 piano, -1 piano;

Residenze: corpo di fabbrica variabile.

5.4 Il Sistema del verde del PST

Il Sistema del verde del PST, rappresentato nella tavola E.1 “*Planimetria del sistema del verde e relative tipologie*” consente di riconnettere l’area verde di Monte Guano con la pendice del colle Erzelli, con un percorso di circa 1300 metri, che si distende lungo il crinale fra le vestigia del Forte di Monte Guano e del Forte di Erzelli, completato dal verde delle pendici della collina (il verde di “cornice”).

Il Sistema del verde del PST (complessivamente circa 329.000 mq comprensivo del verde di cornice pari a circa 97.000 mq) è articolato in tre ambienti naturali posti in sequenza e differenti per morfologia originaria ed esperienze di paesaggio che offrono:

- la sistemazione naturalistica del Monte Guano (circa 106.000 mq);
- il Parco centrale diffuso (circa 103.000 mq) modellato sulla parte piana attuale e sulle prime balze degradanti verso il mare;
- la sistemazione naturalistica dell’area Demaniale intorno al Forte Erzelli (circa 23.000 mq).

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

Sistemazione naturalistica – Parco di Monte Guano.

L’area del Monte Guano, della superficie di circa 10 ha (106.000 mq) occupa la parte settentrionale e più alta del comprensorio, con il culmine del monte Guano, un tempo sedime della parte cacuminale dell’antico forte.

Già ora il sito ha caratteristiche naturali di parco, per la configurazione altimetrica variata del terreno e per la copertura vegetale naturale, costituita da soprassuolo forestale di latifoglie miste, mentre sono presenti accenni embrionali di sistemazioni, con qualche percorso che ne consente diversificate fruizioni a carattere spontaneo.

La sistemazione naturalistica riguarderà interventi non invasivi, orientati alla valorizzazione del patrimonio boschivo/arbustivo esistente, alla valorizzazione degli elementi percettivi e delle visuali, al mantenimento e alla valorizzazione, ove presenti, degli elementi storico-edilizio (in particolare dei muri a secco ancora esistenti, principalmente nella zona a est del Cimitero), a garantire la fruibilità dell'area naturalistica mediante percorsi e aree di sosta nei punti più panoramici.

Parco centrale diffuso.

Il parco verde centrale diffuso, un'area di circa 10 ha (102.000 mq), è costituito dalla parte centrale che integra e declina il progetto già realizzato, con un nuovo disegno delle due parti terminali; il nuovo disegno del verde prosegue e caratterizza gli spazi aperti contigui - afferenti ad altri sub settori e lotti funzionali.

Un concetto estensivo del Parco centrale diffuso può essere espresso dalla categoria "spazio comune" dove tutti gli spazi aperti – ad esclusione quindi dei volumi degli ingressi agli edifici, dei negozi e servizi a piano terra e dell'ospedale – sono di libera fruizione e permeabilità.

L'intero "piano zero" (a quota 120 / 121,00 m s.l.m.) del sistema urbano è aperto alla pubblica fruizione senza soluzione di continuità: l'edificazione è prevista infatti con un impianto morfologico su pilastri, che lascia alla quota zero uno spazio libero molto arioso, e la piena apertura al pubblico delle aree fondiarie, con eccezione dei volumi di accesso verticale agli edifici (il "core" di scale, ascensori e ingresso) e del blocco dell'ospedale.

Si viene così a formare un grande spazio libero e fruibile, regolarmente disegnato e strutturato dalla maglia dei percorsi principali, destinati alla mobilità dolce, ciclo-pedonale e quello dei mezzi automatici elettrici e di servizio, con esclusione del traffico di automezzi e veicoli a motore, che si distribuisce nella rete perimetrale e ipogea. Percorsi pedonali secondari, all'interno dei grandi comparti, consentono la distribuzione capillare ad ogni punto di interesse.

I filari alberati, che accompagnano e sottolineano i percorsi principali, sono formati da piante di seconda grandezza, proporzionate alle caratteristiche del suolo (che sull'intera area è artificiale, di verde pensile, con eccezione del parco urbano naturale) orientando la scelta, su specie latifoglie a fogliame leggero, luminoso, e colorato.

La conformazione del Parco centrale diffuso produce un effetto positivo in termini di condizioni di "sicurezza" garantendo, di fatto, la visibilità dai perimetri di ogni punto del parco.

Sistemazione naturalistica – Area Demaniale

Il terzo e ultimo ambito è l'area di proprietà del Demanio dello Stato posta al limite sud del PST, dove sono presenti le vestigia del Forte Erzelli, contornate da formazioni antropiche di notevole degrado. L'area, previo opportuni interventi pubblici di sgombero e pulizia, sarà oggetto di una sistemazione naturalistica che riguarderà interventi non invasivi atti a garantire la fruibilità dell'area mediante il ripristino dei percorsi esistenti e la realizzazione di aree di sosta nei punti più panoramici, oltre il mantenimento e la valorizzazione, ove presenti, degli elementi storico-edilizio (in particolare dei muri a secco ancora esistenti),

Il Sistema del verde sarà realizzato in fasi successive e autonome secondo l'ipotesi di sviluppo del PST indicato nell'elaborato E.2 "*Sequenza realizzativa dei Sub Settori e relative opere di urbanizzazione*". Ciascuna fase associa ai Sub-Settori quote di infrastrutture, parco e servizi, così da assicurare la funzionalità ed organicità dell'intervento proprio di ciascuna fase.

6 RETI INFRASTRUTTRALI

6.1 Stato attuale

Il PST è reso accessibile con la rete infrastrutturale esterna tramite collegamenti viabilistici realizzati in attuazione del SAU 2007, rappresentati nella tavola C.2 *“Inquadramento generale nella configurazione attuale”* ed in particolare:

- Via Melen / Via Vallebona, completamente revisionata plano-altimetricamente nel 2009/2010, direttamente collegata al casello autostradale Genova-Aeroporto, alla nuova viabilità a mare (Via Guido Rossa), al quartiere di Borzoli / Sestri Ponente (tramite una nuova galleria realizzata da Cociv nel 2017) e all'Aeroporto Cristoforo Colombo
- Via Perotto, realizzata ex novo nel 2009/2010, direttamente collegata all'Aurelia (Via Siffredi) tramite l'attuale Via dell'Acciaio
- Via Sant'Elia, di cui è stato completamente rivisto nel 2011 il tratto terminale di accessibilità al PST, che collega il PST a Sestri Ponente

La distribuzione viabilistica interna al PST è attualmente garantita da una viabilità a carattere provvisorio che sarà sostituita dalla viabilità finale ad anello.

6.2 Stato di Progetto

Lo stato di progetto, rappresentato nella tavola C.3 *“Reti infrastrutturali a servizio del PST Erzelli nella configurazione di progetto”*, riguarda principalmente il completamento della viabilità di distribuzione interna al PST, con tracciato ad anello in fregio alla spianata, realizzato a perimetro dell'edificato e collegato alle strade di accessibilità esterna già realizzate (Via Melen/Via Vallebona , Via Perotto, Via Sant'Elia).

In corrispondenza della piazza antistante alla Nuova Scuola Politecnica l'anello si sdoppia in due tronconi di accessibilità alla Scuola stessa

I tratti nord (da rotatoria B a D) e sud (da rotatoria A a G) dell'anello sono in galleria artificiale per garantire la continuità nord-sud dell'intero “piano zero” (a quota 120 / 121,00 m s.l.m.) del sistema urbano, aperto alla pubblica fruizione senza soluzione di continuità.

Dalla viabilità principale ad anello si dipartono le accessibilità alle autorimesse interrate / seminterrate presenti in tutti i Sub Settori

Le verifiche del dimensionamento delle infrastrutture viarie di progetto, nonché le verifiche delle riserve di capacità della viabilità principale cittadina in conseguenza del nuovo traffico indotto, sono dettagliate nella Verifica di Assoggettamento a VAS del SAU 2019, a cui si rimanda per i dettagli.

Oltre al completamento della viabilità interna è previsto l'ottimizzazione del collegamento Via Perotto - Via Siffredi bypassando l'attuale connessione (Via dell'Acciaio) tramite la realizzazione di una galleria artificiale che si connette direttamente con la via Siffredi.

Tali viabilità saranno realizzate in fasi successive e autonome secondo l'ipotesi di sviluppo del PST indicato nell'elaborato E.2 *“Sequenza realizzativa dei Sub Settori e relative opere di urbanizzazione”*. Ciascuna fase associa ai Sub-Settori quote di infrastrutture, parco e servizi, così da assicurare la funzionalità ed organicità dell'intervento proprio di ciascuna fase.

6.3 Sistema infrastrutturale pubblico di collegamento con il PST.

Completa la previsione infrastrutturale la realizzazione, da parte degli Enti pubblici, di:

- la nuova Stazione ferroviaria Erzelli/Aeroporto, baricentrica tra le due stazioni di Sestri Ponente e la nuova Stazione di Cornigliano (traslata verso levante rispetto alla posizione attuali per essere maggiormente baricentrica rispetto all'abitato di Cornigliano stesso) e localizzata in prossimità dell'attuale rotatoria Via Siffredi/Via Albareto/ Via Pioneri e Aviatori d'Italia, lungo l'asse che collega idealmente l'aeroporto con il PST.
- un sistema di trasporto pubblico su monorotaia che collegherà l'aeroporto, con la nuova stazione ferroviaria di Erzelli/Aeroporto, per salire quindi sulla spianata riqualificata e raggiungere il PST. Tale sistema rafforzerà in maniera determinante il servizio di trasporto pubblico di accesso al PST sia su scala locale che su scala urbana, in quanto costituirà un collegamento essenziale tra l'aeroporto, il sistema ferroviario, il trasporto pubblico ed il polo tecnologico.

Come previsto nell'Accordo di programma sottoscritto tra Regione Liguria, Comune di Genova e Università di Genova nel 2017 la realizzazione di tale opera è condizione essenziale al trasferimento di Ingegneria al PST.

La Tavola C3 *"Reti infrastrutturali a servizio del PST Erzelli nella configurazione di progetto"* indica l'ipotesi di tracciato della monorotaia evidenziandone la compatibilità con lo sviluppo edilizio e infrastrutturale del PST

7 PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO DI MASSIMA

Per una illustrazione del Progetto in termini analitici e tecnico disciplinari riteniamo importante introdurre la figura metaforica sul piano della storia e dell'architettura urbana a cui ci siamo riferiti nella messa a punto della struttura del complesso di Erzelli. La metafora è quella dell'antica "Acropoli", della città alta, della città costruita da eccellenze e fulcro della complessità della vita urbana.

L'allocazione di Erzelli, la sua struttura topografica, il ruolo che gli è stato assegnato nella futura vita della città, ce l'hanno fatta immaginare con un impianto, una struttura ed un ruolo simbolico pari a quello delle antiche Acropoli (con l'irripetibile caso di Atene). Da qui l'idea di estendere quanto più possibile la superficie in piano della futura Erzelli Smart City per conferirle il massimo di unitarietà e continuità.

Tale considerazione interrelata alle scelte di carattere infrastrutturale, di scala edilizia in funzione della dotazione di ogni singolo Building e/o complesso integrato di edifici in fatto di parcheggi, e della funzionalità dell'intero sistema, ma anche alle scelte inerenti la mobilità (in particolare quella innovativa), ci ha portato a lavorare sulla stratificazione verticale e sulla giacitura tettonica non in una prospettiva di Erzelli degradante verso la linea di costa ma di un complesso riferito sostanzialmente alla quota +120/121 e costruito da natura e artificio insieme.

PST Erzelli è un concentrato di Eccellenze (Istituto Italiano di Tecnologia, Nuova Scuola Politecnica, Ospedale del Ponente, Grandi Aziende Innovative Internazionali, Incubatori per start up) che rappresentano il vero nuovo motore produttivo ed economico della città.

PST Erzelli quindi quale fattore di rigenerazione urbana diffusa, area esemplare in grado di produrre processi a catena sul contesto metropolitano, sociale ed economico, sul piano degli stili di vita, dell'inclusività, della sicurezza, della sostenibilità, dell'empatia e integrazione tra le parti e i tempi di vita. Una città fluida, aperta, continua, densamente vissuta.

Il Progetto del nuovo Masterplan opera, sul piano più prettamente fisico, precise scelte morfologiche sintetizzabili in alcuni principi e concetti:

- Costruire un vero e proprio tessuto urbano;
- Proporre un equilibrio tra i volumi sia funzionale che figurativo;
- Praticare un equilibrio tra volumi e spazi aperti riferiti agli stessi;
- Prospettare una ricca gamma di qualità dello spazio aperto;
- Evitare la monotematicità dello stesso (l'esclusivo unico Parco come previsto dal Masterplan precedente);
- Prospettare, molteplici tipologie dello spazio aperto e conseguentemente una ricca articolazione del paesaggio urbano;
- Disegnare una mobilità atipica ma persuasiva e totalizzante;
- Rendere i volumi edilizi non ostacoli e barriere spaziali ma, al contrario, cerniere tra spazi;
- Integrare le funzioni attraverso ibridazioni e contaminazioni tipologiche e la continua fluidità tra le parti;
- Introdurre sempre un principio di flessibilità al fine di favorire la reversibilità e l'adeguamento funzionale e spaziale alla scala complessiva e del singolo elemento.

Il continuo alimentarsi nel processo progettuale tra scelte morfologiche e tipologiche ha conferito ai tipi edilizi alcune precipue qualità che rappresentano oltremodo una ricchezza sul piano del mercato immobiliare e dell'offerta di prodotti diversificati e destinati a distinti target.

In alcuni casi i tipi proposti sono desunti da modelli messi a punto in funzione di campi settoriali e specialistici che sono declinabili in relazione alla qualità di un luogo e contesto, ai limiti e/o ai gradi di libertà che questo propone.

Il Progetto propone, per gli edifici destinati a laboratori, uffici, sistemi tipo-morfologici diversificati con fabbricati isolati a lama, piuttosto che lineari ma articolati nello spessore del corpo di fabbrica.

Per quanto concerne le residenze, esse sono frutto di accostamenti tra edifici in linea per i tessuti posti sull'Acropoli. Al contrario la combinazione è tra torri e crescente per l'area a sud.

L'Hotel, insieme al sottostante volume destinato a laboratori, a incubatore di start up, a spazi di co-working (o a tutte queste ed altre funzioni messe insieme) costituisce un ulteriore esempio di ibrido tipologico che trova espressioni assolutamente originali nella parte più bassa, nell'edificio in forma di sperone roccioso, gradonato, massiccio ma trasparente, attraversato da un canyon con andamento est-ovest in senso orizzontale e perforato in profondità da un "pozzo di luce" che in verticale ne accompagna tutto lo sviluppo.

Le tavole F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7 riportano esemplificazioni e possibili esiti dei criteri progettuali espressi dalle linee guida generali di cui al paragrafo 5.2, nel rispetto della flessibilità che l'intervento richiede al fine di poter assecondare le esigenze delle aziende che si andranno ad insediare nel PST.

7.1 Densità edilizie SAU 2019 e standard richiesti.

In conformità alla documentazione relativa al SAU 2007, sono state aggiornate le tabelle allegata alla Relazione Tecnica, e precisamente :

All.1 – Tabella densità edilizie articolate per funzioni e sub-settori

All. 2 – Tabella delle prestazioni obbligatorie e dei parcheggi pertinenziali articolati per funzioni

La tabella dell'Allegato 1 sintetizza le articolazioni funzionali previste dal nuovo SAU 2019 per singolo sub-settore, come dall'attuale assetto morfologico e funzionale; tale assetto è comunque normato dalle NTA di attuazione del SAU 2019 e dalle relative flessibilità funzionali e volumetriche previste; si evince, come già anticipato, che le volumetrie complessive ammontano a mq 416.000 di SLU che comprendono – oltre ai 413.000 mq del SAU 2007 – anche mq 3.000 di SLU relativa alle volumetrie da realizzare nell'area demaniale (Caserma dei Carabinieri per 1.000 mq ed edificio residenziale per 2.000 mq)

Sono specificate nella tabella di sintesi le volumetrie già realizzate da GHT nei sub-settori 2 e 4a (pari a mq 40.154) e quelle di mantenimento e di ricollocazione delle attività esistenti realizzate nei sub-settori 10 e 11, pari a mq 4.250 di SLU, per complessivi 44.404 mq.

La tabella dell'Allegato 2 evidenzia le dotazioni richieste dalle funzioni previste dal SAU 2019 rispetto al SAU 2007 in aree a verde e per parcheggi pubblici.

La dotazione richiesta di aree a verde è pari a mq 127.105, superiore ai mq 123.135 richieste da SAU 2007;

La dotazione richiesta di aree per parcheggi pubblici è pari a mq 15.934, inferiore a mq 20.138 richieste da SAU 2007.

I parcheggi pertinenziali richiesti dall'attuale SAU 2019 ammontano a mq 133.476.

7.2 Verifica degli standard.

La dotazione di parcheggi pertinenziali sarà reperita all'interno delle singole aree fondiarie, e adeguata a seconda delle eventuali modifiche funzionali o trasferimenti volumetrici tra i sub-settori.

L'attuale configurazione di SAU prevede la realizzazione di due o tre livelli di interrati nelle singole aree fondiarie di edificabilità, che soddisfano le superfici richieste dalla normativa vigente e il numero di posti auto per le relative funzioni.

L'assetto ipotizzato del sistema dei parcheggi interrati è esemplificato nell'elaborato F.4 - PLANIMETRIA INTERRATI/SEMINTERRATI/ACCESSI VEICOLARI; a fronte dei 133.476 mq richiesti (vedi All.2), il progetto individua una superficie complessiva a parcheggi pertinenziali pari a circa mq 210.000 e di circa 5.620 posti auto, dotazione ampiamente superiore a quella richiesta.

La verifica della dotazione di aree a verde è stata effettuata considerando un possibile sviluppo per fasi (vedi elaborati E2 e E3), e risulta ampiamente soddisfatta: a fronte dei complessivi 127.105 mq di superfici a verde richieste, il valore complessivo di aree a verde – in parte già realizzato – di progetto ammonta a mq 209.042.

L'elaborato E.2 illustra – per le 8 Fasi di realizzazione degli interventi – con elaborati grafici le opere private e di urbanizzazione primaria e secondaria che il SAU prevede di attuare, con evidenza della dotazione di aree verdi che saranno realizzate nelle diverse Fasi; la dotazione di aree a verde è sempre maggiore di quella richiesta dalla singola Fase.

L'elaborato E.3 illustra con testo e successive tabelle la dotazione delle aree a verde previste dal SAU 2019.

La dotazione di parcheggi pubblici sarà così conferita:

parcheggi pubblici già realizzati/progettati :

nel sub-settore 1 (Nuova Scuola Politecnica): mq 13.073, posti auto n. 346, posti moto n.102

nel sub-settore 4a (Terziario): mq 4.430, posti auto n. 135, posti moto n. 27

ipotesi parcheggi pubblici ancora da realizzare :

nel sub-settore 7b o 7a mq 4.235, posti auto n. 169 (1 livello e mezzo)

per una superficie complessiva di parcheggi pubblici interrati pari a mq. 21.738, superiore a mq 16.205 richiesti.