



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

AMBITO di RIQUALIFICAZIONE URBANA soggetto alla NORMA SPECIALE n° 20

del PUC VIGENTE

“EX STABILIMENTO VERRINA”

CIRCOSCRIZIONE VII PONENTE VOLTRI-PRA’

NORME di ATTUAZIONE

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO - P.U.O.
AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA N.20 AREA EX STABILIMENTO VERRINA
GENOVA VOLTRI-PRA'- MUNICIPIO VII PONENTE**

NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

- 1.1** Le presenti Norme riguardano gli interventi compresi nel perimetro del Progetto Urbanistico Operativo afferente l'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana 20 - Ex Stabilimento Verrina, Municipio VII ponente - del P.U.C approvato con DD N. 2015-118.0.0.-18 e in vigore dal 03.12.2015.
- 1.2** Il perimetro del PUO risulta dalla Planimetria Tav. A_1.01 del PUO e comprende:
1. Le aree ed i fabbricati ricadenti nell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana 20 del P.U.C.;
 2. Tratti di proprietà comunale costituenti i sedimi di Via Prà e Via Ventimiglia;
 3. Il muro di sponda sinistra del Rio S. Giuliano nel tratto scoperto compreso tra Via Prà e Via Ventimiglia.
- 1.3** Il PUO, disciplina gli interventi nel suddetto ambito allo scopo di:
- Riqualificare l'area dell'ex stabilimento Verrina attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede la completa demolizione dei fabbricati industriali.
 - Realizzare una consistente dotazione di servizi pubblici.
 - Realizzare un nuovo collegamento stradale tra Via Prà e Via Ventimiglia in coerenza con le indicazioni del PUC.
 - Realizzare gli interventi di messa sicurezza idraulica dell'ambito.
- 1.4** Tutte le porzioni di suolo e tutti gli immobili in sottosuolo ed in elevazione esistenti o in progetto compresi nell'area sopra specificata sono sottoposti alle presenti Norme di Attuazione e, per quanto in esse non specificato, alla convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune, alle Norme Generali e alle Norme di Conformità del P.U.C. ed ai regolamenti vigenti.
- 1.5** Le prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione degli interventi previsti sono contenute nella RELAZIONE GEOLOGICA, a firma dello Studio Associato Bellini, che è parte del PUO.

Articolo 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

- 2.1** Il Progetto Urbanistico Operativo è costituito dai seguenti elaborati grafici, redatti anche allo scopo di meglio esplicitare gli effetti delle linee di indirizzo progettuale assunte, dei vincoli e delle limitazioni nonché dei margini di modificabilità disposti dalle presenti Norme. Tali elaborati dovranno essere assunti come riferimento per la progettazione degli interventi previsti:

Elenco elaborati grafici e documentali DEL P.U.O.

- Relazione tecnico-illustrativa
- Relazione geologica
- Relazione paesaggistica
- Relazione compatibilità idraulica
- Valutazione di impatto sulla viabilità
- Valutazione previsionale di clima e impatto acustico /relazione tecnica misure e rilievi fonometrici
- Relazione Permeabilità dei suoli-verifica di invarianza idraulica
- Documentazione fotografica
- Valutazione assoggettabilità alla VAS
- Indagine preliminare di caratterizzazione del sito
- Relazione Geologica Integrativa_Indagine fondo naturale del sito

TAV. 1.01 Perimetro Ambito di riqualificazione Urbana-PUO Sovrapposizione catastale

- TAV. 2.01** inquadramento territoriale Urbanistico PTCP-PTC-PUC
- TAV. 2.02** inquadramento territoriale Urbanistico Piano di bacino Ambiti 12 e 13
- TAV. 3.01** rilievo palazzina uffici, edifici sparsi
- TAV. 3.02** rilievo capannoni industriali
- TAV. 3.03** rilievo pianta delle coperture-volumetrie edifici principali
- TAV. 3.04** riferimenti catastali NCU/CT
- TAV. 3.05** riferimenti catastali NCU catasto Urbano
- TAV. 3.06** calcolo Superficie Agibile (S.A.) da rilievo
- TAV. 4.01** schede tematiche n. 1, 2, 3, 4, 5
- TAV. 4.02** schede tematiche n. 6, 7, 8, 9, 10
- TAV. 4.03** dettaglio delle fasi di intervento PUO
- TAV. 5.01** schemi planimetrici livelli 1, 2, 3
- TAV. 5.02** schemi planimetrici livello 4 (pianta tipo residenze) e coperture Planimetria sistemazione provvisoria Ambito B
- TAV. 5.03** volumetrie di progetto/ volumetrie stato attuale
- TAV. 5.04** progetto PUO planivolumetrico, prospetti, viste e fotoinserti
- TAV. 6.01** progetto preliminare fase 1 PUO Pianta, tipologie e superfici edificio commerciale GSV
- TAV. 6.02** progetto preliminare fase 1 PUO Copertura, sezioni, tipologia e superfici edificio commerciale GSV
- TAV. 6.03** progetto preliminare da previsioni PUO Fase 2 residenziale – tipi e superfici - : piante
- TAV. 6.04** progetto preliminare da previsioni PUO Fase 2 residenziale – tipi - sezioni – prospetti
- TAV. 7.01** opere di urbanizzazione primaria connesse strada pubblica: planimetrie
- TAV. 7.02** – 01/02 opere di urbanizzazione primaria connesse strada pubblica particolari, tracciamenti, sviluppo lineare
- TAV. 7.03** interventi sul Rio San Giuliano-planimetria, sezioni e particolari
- TAV. 8.01** planimetrie generali opere di urbanizzazione secondaria _ Fase 1 e Fase 2
- TAV. 8.02** opere di urbanizzazione secondaria Fase 1 - Ambito A
- TAV. 8.03** opere di urbanizzazione secondaria Fase 2, Ambiti B e D
- TAV. 9.01** permeabilità dei suoli, verifica invarianza idraulica
- TAV. 10.01** verifica di conformità Legge 13/1989 e s.m.i. accessibilità diversamente abili.

Nel caso di contenuti discordanti tra gli elaborati di PUO, il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole grafiche.

- 2.2** Per gli aspetti inerenti gli allineamenti, le altezze, le dimensioni planimetriche, i sedimi di occupazione, le destinazioni d'uso dei manufatti sono ammesse tolleranze, in progetto definitivo, come indicato dal successivo articolo 6.
- 2.3** Ai fini della determinazione della Superficie Agibile, della Superficie Netta di Vendita e della Superficie Accessoria, si applicano le vigenti disposizioni normative.

Articolo 3 – AMBITI DI INTERVENTO - TIPOLOGIE D'INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

- 3.1** Il PUO prevede la demolizione dei fabbricati industriali individuati negli elaborati A.3.01 e A.3.02 (Rilievo, palazzina uffici, edifici sparsi; rilievo capannoni industriali) e successiva nuova edificazione di edifici per attività commerciali e residenza.
- 3.2** La Superficie Agibile oggetto di demolizione è stimata in circa **mq.16.260** come riportato nell'elaborato A.3.06.
- 3.3** Il PUO prevede interventi di nuova costruzione la cui Superficie Agibile complessiva non potrà essere superiore a **mq. 10.000**.
- 3.4** Il PUO prevede una fase preparatoria con la totale demolizione dei fabbricati esistenti (escluso edificio rurale) e contestuali interventi di sistemazione idraulica del rio San Giuliano.
- 3.5** Con riferimento alla scheda n. 3 della Tav. A- 4.01 sono stati individuati quattro AMBITI che delimitano le aree di intervento all'interno del perimetro del PUO oltre all'area interessata dagli interventi di sistemazione idraulica Rio San Giuliano.
Gli AMBITI di Intervento sono stati perimetrati in funzione della loro relativa autonomia funzionale, degli obiettivi prefissati dal PUC oltre che della loro attuazione in FASI distinte.

Il perimetro degli AMBITI potrà essere eventualmente rettificato all'atto delle successive fasi di elaborazione progettuale (per Permessi di Costruire) in ragione del maggior livello di dettaglio.

Le presenti norme, per ciascun AMBITO, stabiliscono le destinazioni d'uso delle aree indicando le funzioni previste dal Progetto Urbanistico Operativo, gli interventi consentiti, le invariati ed i margini di modificabilità.

3.6 AMBITO A

1. L'AMBITO A si sviluppa nella porzione sud dell'area, delimitata ad est dal nuovo tracciato viario previsto dal PUO (collegamento tra via Prà e Via Ventimiglia), a sud dall'attuale Via Voltri-Via Prà, ad ovest dalla sponda sx del Rio San Giuliano e a nord dall'AMBITO B.
2. FUNZIONI AMMESSE
 - Una Grande Struttura di Vendita ed un Pubblico Esercizio/Connettivo Urbano.
 - Parcheggi pubblici e privati pertinenziali.
3. INTERVENTI CONSENTITI
 - È consentita la demolizione dei fabbricati presenti nell'ambito e la nuova costruzione relativa all'edificio per attività commerciale
 - La Superficie Agibile (S.A.) della Grande Struttura di Vendita non può superare il valore di **mq. 4.075** e la Superficie Netta di Vendita (SNV) non può essere superiore a **mq. 2.500**.
 - La Superficie Agibile del Pubblico Esercizio/Connettivo Urb. Individuato allo stesso piano non può essere superiore a **mq.125**.
 - Complessivamente la Superficie Agibile dell'Ambito **A** non potrà essere superiore a **mq 4.200**.
 - I parcheggi pertinenziali dell'attività commerciale misurano **mq. 7.750**.
 - L'area merci misura **mq. 900**.
4. L'AMBITO A COMPRENDE LE SEGUENTI OPERE A CARATTERE PUBBLICO (standard a Servizi):
 - aree pedonali su Via Prà e percorso pedonale ad uso pubblico posto sul lato di levante dell'edificio come collegamento tra Via Prà e gli spazi pedonali centrali che rappresentano l'area pubblica centrale prevista dal PUO come elemento di collegamento con l'AMBITO B residenziale (mq. 1.300).
 - parcheggi pubblici a q.ta +17.00 (mq. 450)
 - copertura ad uso pubblico di parte dell'edificio commerciale intesa come tetto giardino attrezzato e accessibile dagli spazi di cui sopra e da via Prà mediante ascensori e scale interni all'edificio commerciale (mq. 1.780).
 - la quantità di spazi pubblici sopra riportata è da intendersi come minima. E' ammessa la distribuzione delle superfici tra le varie voci individuate a fronte di possibili miglie da attuarsi in fase di presentazione dei progetti edilizi.

3.7 AMBITO B

1. L'AMBITO B si sviluppa nella porzione nord dell'area, delimitata a est e a nord dalla nuova viabilità pubblica prevista dal PUO (collegamento tra via Prà e Via Ventimiglia), a ovest dalla sponda sx del Rio San Giuliano e a sud dall'AMBITO A.
2. FUNZIONI AMMESSE
 - Residenza.
 - Esercizi di vicinato.
 - Connettivo urbano con esclusione delle sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.
 - Parcheggi pubblici e privati pertinenziali
 - Servizi pubblici
3. INTERVENTI CONSENTITI
 - È consentita la demolizione dei fabbricati presenti nell'ambito e la nuova costruzione relativa agli edifici destinati alle funzioni ammesse.
 - La Superficie Agibile (S.A.) destinata a residenza non può superare il valore di mq. 4.540. La Superficie Agibile da destinare ad esercizi di vicinato o connettivo urbano non può

superare il valore di mq.1.260 e la Superficie Netta di Vendita deve essere contenuta entro il valore di mq. 900.

- I parcheggi pertinenziali misurano mq. 2.185.

4. L'AMBITO comprende le seguenti opere a carattere pubblico (standard a Servizi):

- percorsi pedonali pubblici di collegamento tra gli spazi ad uso pubblico dell'Ambito A confinante e la zona a monte dell'area verso Via Ventimiglia. (mq. 770)
- La quantità di spazi pubblici sopra riportata è da intendersi come minima. E' ammessa la distribuzione delle superfici tra le varie voci individuate a fronte di possibili migliorie da attuarsi in fase di presentazione dei progetti edilizi.

3.8 AMBITO C

1. Il Progetto Urbanistico Operativo, sulla scorta delle indicazioni del PUC, prevede la realizzazione della viabilità di collegamento tra la Via Aurelia e Via Ventimiglia intesa come opera di urbanizzazione primaria e di interesse pubblico:

- La strada pubblica di collegamento tra la Via Prà e Via Ventimiglia, classificabile secondo il DM_5.11.01 di Categoria F, dovrà avere le seguenti caratteristiche:
 - i. mt. 7.00 di carreggiata, mt. 3.50 per senso di marcia o corsia comprensiva di banchine laterali di cm 0.50, una per lato, dotate di cunetta di 0.25 mt di deflusso delle acque meteoriche, una per lato.
 - ii. presenza per ogni lato di un marciapiede di larghezza minima di 1.5 mt.
- la strada pubblica consente anche l'accesso ai parcheggi pubblici previsti e ai parcheggi pertinenziali individuati per l'AMBITO A e per l'AMBITO B;
- la strada pubblica è comprensiva delle opere per l'accessibilità carrabile all'AMBITO D.
- Area verde e parcheggio pubblico alberato disposta a monte degli edifici residenziali. (mq. 1.080) che concorre al soddisfacimento degli standard urbanistici dell'Ambito B.

3.9 AMBITO D

1. L'AMBITO D, è delimitato, a nord, dalla sede autostradale ed a ovest dal tracciato della futura viabilità di collegamento tra Via Prà e Via Ventimiglia.
2. L'Ambito che misura mq. 2.100 è destinato a servizi per il quartiere e concorre al soddisfacimento degli standard urbanistici per la realizzazione delle opere private dell'AMBITO B.
3. Gli interventi di sistemazione superficiale dell'area sono subordinati alle prescrizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e alla relativa classificazione di zona (IS MA).
4. Il PUO prevede la cessione dell'area e dell'esistente edificio rurale previa sistemazione per uso agricolo (orti urbani) dell'area e il risanamento dell'edificio rurale stesso nei modi stabiliti in convenzione;
5. La quantità di spazi pubblici sopra riportata è da intendersi come minima. E' ammessa la distribuzione delle superfici tra le varie voci individuate a fronte di possibili migliorie da attuarsi in fase di presentazione dei progetti edilizi.

Articolo 4 - FASI DI INTERVENTO

4.1 Ferma restando la facoltà di realizzare l'edificabilità prevista dal P.U.O. e dalle relative norme di attuazione, preliminarmente all'attuazione degli interventi previsti dal P.U.O., dovranno essere realizzate, contestualmente alle demolizioni dei volumi esistenti (ad eccezione di quelli per cui il P.U.O prevede il recupero), le opere di sistemazione idraulica del Rio San Giuliano, come individuate nella planimetria A7.03 e nella "Relazione di compatibilità idraulica", previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli Enti istituzionalmente competenti.

4.2 Il PUO prevede che la progettazione e l'attuazione degli interventi di nuova edificazione e delle opere di urbanizzazione avvenga per successive fasi di intervento, ciascuna delle quali riferita agli ambiti di intervento di cui all'art. 3.

Con riferimento alla scheda n. 3 della Tav. A_4.01 e alla Tav. A_4.03 del PUO sono state individuate due FASI DI INTERVENTO indicative che definiscono i tempi di realizzazione delle opere previste per ogni singolo AMBITO.

4.3 FASE 1

Sono compresi nella FASE 1 gli interventi relativi a:

AMBITO A: commerciale, Pubblico esercizio/Connettivo Urbano e spazi a Servizi.

AMBITO C: strada pubblica (opera di urbanizzazione connessa agli Ambiti A e B), sistemazione a verde e parcheggio pubblico area a nord degli edifici residenziali in progetto.

AMBITO D: area verde piana delle serre.

4.4 FASE 2

Sono compresi nella FASE 2 gli interventi relativi a:

AMBITO B: (residenziale, commerciale/connettivo, completamento opere pubbliche e servizi).

4.5 Ciascuna fase attuativa dovrà tener conto:

- della mitigazione dell'impatto conseguente alla esecuzione dei lavori sul territorio circostante;
- dell'obbligo, entro la data di fine lavori degli immobili realizzati nella prima fase di intervento, di avviare i lavori nell'ambito relativo alla seconda fase di intervento, che potranno realizzarsi anche mediante sistemazione transitoria a verde privato.

Articolo 5-TUTELA AMBIENTALE – INDIRIZZI PROGETTUALI DI QUALITÀ'- CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

5.1 Tutela ambientale

1. Per ciò che concerne gli aspetti ambientali connessi agli interventi edilizi il soggetto proponente dovrà:
 - gestire i materiali di riporto non conformi al test di cessione secondo quanto previsto dalle specifiche norme in materia;
 - attuare, ai sensi del D.Lgs 152/2006, le procedure di bonifica dei suoli risultati non conformi alle CSC;
 - dare seguito alla prevista estensione delle indagini ambientali sulle acque sotterranee, con l'eventuale attivazione delle conseguenti procedure di bonifica sulla medesima matrice;
2. al fine di tutelare la specie anfibia di interesse comunitario Bufo Viridis, segnalata nel tratto focivo del rio S. Giuliano, in fase di sistemazione idraulica del medesimo rio, si dovrà:
 - privilegiare, ove possibile, i criteri dell'ingegneria naturalistica;
 - intervenire lungo lo sviluppo del rio per tratti omogenei e di breve entità, tali da non alterare significativamente il trasporto solido naturale e quindi non determinare fenomeni di deposito di materiale alla foce;
 - non intervenire direttamente sul sedime del rivo nei mesi tra febbraio e aprile compresi,
 - provvedere alla rivegetazione della sponda sinistra del rio con specie autoctone che richiedano un minore apporto idrico e siano rappresentative della fitocenosi locale;

Per ciò che concerne le caratteristiche dei singoli interventi edificatori si indicano di seguito i criteri generali di intervento nella progettazione architettonica ritenuti di particolare rilevanza.

5.2 Edificio Commerciale principale (ambito A)

In fase di progetto edilizio dovrà essere dedicata una particolare attenzione alla definizione dei prospetti per i quali si richiede un uso attento dei materiali di rivestimento e in generale delle finiture esterne.

Le soluzioni progettuali dovranno quindi essere adattate al contesto residenziale circostante, prevedendo l'utilizzo di materiali innovativi in grado di determinare una qualità architettonica del manufatto più consona al contesto urbano che a quello delle strutture a funzioni commerciali tipiche delle periferie urbane.

Una particolare attenzione progettuale dovrà essere dedicata al sistema di protezione/separazione delle aree ad uso pubblico da quelle destinate all'impianto fotovoltaico in copertura dell'edificio e senza comprometterne la funzionalità.

5.3 Edifici Residenziali (ambito B)

Gli edifici residenziali posti nella parte alta dell'area devono essere posti in condizioni favorevoli di esposizione, di distanza dall'autostrada e dagli edifici residenziali esistenti a ponente.

La disposizione planimetrica dovrà evitare la saturazione del lotto a discapito degli spazi pubblici e condominiali di relazione e della qualità urbana complessiva; si dovranno inoltre preservare al meglio i campi visivi degli insediamenti esistenti e garantire la massima fruibilità di spazi liberi e aree pedonali.

Gli edifici dovranno essere caratterizzati da un disegno unitario, materiali e finiture saranno scelti e progettati specificatamente per questa tipologia di edifici in relazione al valore ambientale del sito.

In particolare la definizione del rivestimento degli edifici previsti dovrà essere oggetto di progettazione specifica in relazione alla visibilità degli stessi, alle problematiche di tipo tecnologico-strutturale ed alla ricerca di soluzioni finalizzate al contenimento del consumo energetico e all'uso di tecnologie compatibili con l'ambiente.

5.4 Aree ed Edificio a Servizi (Ambito D)

Gli interventi dovranno preservare la destinazione agricola dell'area e le specifiche di vincolo del PTCP.

5.5 Spazi esterni

Gli spazi esterni pedonali e a verde devono essere concepiti come un unico sistema in termini di tipologie di arredo, di pavimentazione e di scelta delle sistemazioni a verde.

Le soluzioni tecniche devono riferirsi ai disciplinari degli enti di normazione (CEN, UNI o altro).

I progetti di verde pensile devono essere sostenuti da uno studio sulla scelta delle specie vegetali, idonee al luogo, alle diverse esposizioni ed all'uso in copertura.

Il suolo artificiale (copertura dei parcheggi pertinenziali) digradante dallo spazio pubblico superiore in prossimità di Via Ventimiglia sino fino alla Via Prà costituisce l'elemento di continuità e di "ricucitura del tessuto urbano" prefigurato dalle finalità del PUC e del Progetto Urbanistico Operativo.

Le aree a verde e i percorsi pedonali pubblici che si articolano tra Via Ventimiglia e la Via Prà dovranno quindi essere progettati con particolare attenzione ai materiali, al sistema di illuminazione, all'arredo urbano e alle sistemazioni a verde pensile e/o naturale.

In particolare i flussi luminosi negli spazi esterni dovranno essere orientati verso il basso allo scopo di evitare inquinamento luminoso.

L'uso del verde dovrà essere finalizzato a garantire condizioni di ombreggiamento estivo e di protezione dei venti invernali.

I progetti edilizi di nuova costruzione e delle infrastrutture pubbliche e di pubblico interesse deve inoltre dare riscontro del riutilizzo delle acque meteoriche e del sistema razionale per la raccolta dei rifiuti, ai locali a ciò deputati ed alla sua compatibilità con la raccolta differenziata.

I progetti edilizi previsti per i singoli AMBITI devono tener conto della necessità di massimizzare, compatibilmente con le esigenze tecnico/funzionali, la permeabilità dei suoli nel rispetto delle più recenti normative e delle indicazioni contenute nel PUC.

5.6 Contenimento consumo energetico

In fase di progettazione definitiva dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- Contenimento dei consumi energetici
- Risparmio delle energie rinnovabili
- Incentivazione all'utilizzo di energie rinnovabili

- La progettazione degli edifici dovrà garantire almeno il raggiungimento della classe energetica prevista dalla normativa vigente al momento del pertinente titolo edilizio.

Dovranno essere predisposti:

- Vasche di raccolta acqua piovana per la formazione di riserva per l'irrigazione verde a parco di uso pubblico senza uso di acque potabili da acquedotto.
- Impianto per la separazione ed eventuale recupero acque grigie di provenienza residenziale.

Gli edifici dovranno garantire il raggiungimento di un elevato standard energetico. In particolare dovranno essere verificate:

- Le prestazioni di contenimento energetico previste dal vigente REC
- Le prestazioni di un impianto di cogenerazione in alternativa all'uso delle reti esistenti

Il risparmio delle fonti energetiche non rinnovabili deve essere perseguito anche attraverso il miglioramento dell'efficienza degli impianti. A tal fine gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di:

- In relazione agli impianti termici caldaie a condensazione e centralizzate – sistemi di regolazione termica individuale (es. valvole termostatiche) a sistemi di controllo della temperatura degli ambienti e di contabilizzazione individuale del calore.
- In relazione agli impianti elettrici dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (es. interruttori a tempo, e sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.)

Articolo 6- INVARIANTI E MARGINI DI MODIFICABILITÀ RISPETTO ALLE PREVISIONI DI PUO

- 6.1** Fatto salvo quanto espressamente indicato per i rispettivi AMBITI di intervento, eventuali modifiche a quanto prefigurato dal Progetto Urbanistico Operativo potranno essere introdotte, in fase di progettazione edilizia, in funzione di motivate esigenze tecnico-funzionali solo se conformi al P.U.C. e comunque, previo assenso paesaggistico per i profili di competenza in rapporto alla presenza del vincolo relativo (bellezze di insieme: Via Aurelia).
- 6.2** E' ammessa, in ogni caso, una tolleranza in termini di incremento della Superficie Agibile, pari a 1% del totale previsto, previa verifica di adeguata dotazione di standard urbanistici.
- 6.3** Costituiscono indicazioni suscettibili di modificazione che non costituiscono varianti al Progetto Urbanistico Operativo in quanto elementi di approfondimento delle successive fasi di progettazione e approvazione dei progetti edilizi:
- il perimetro di delimitazione delle FASI di intervento e degli AMBITI A,B,C,D;
 - la distribuzione e suddivisione interna delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali in struttura rappresentati indicativamente nella scheda n. 6 della Tav. A_4. del PUO, purché siano soddisfatti i minimi previsti dalla normativa in vigore per le singole funzioni realizzate;
- 6.4 AREA INTERESSATA DAGLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE IDRAULICA RIO SAN GIULIANO.**
Rientra nei margini di flessibilità del Progetto Urbanistico Operativo in quanto elemento di approfondimento delle successive fasi di progettazione e approvazione dei progetti edilizi:
- la configurazione planoaltimetrica del sistema di accesso per manutenzione all'alveo del Rio San Giuliano nel rispetto della normativa vigente e secondo le indicazioni dello Studio di Compatibilità Idraulica che è parte del PUO;
- 6.5 AMBITO A**
Invarianti
- la parte d'uso pubblico della copertura dell'edificio commerciale dovrà avere natura di terrazza a verde pensile fruibile negli orari e nelle forme stabiliti dalla Convenzione;
 - l'edificio a destinazione commerciale dovrà essere disposto ad una distanza non inferiore a 7,00 mt. dal bordo esterno del marciapiede della viabilità principale di Via Voltri/Via Prà;
 - non è ammessa la riduzione della distanza di progetto fra l'edificio a destinazione commerciale e gli edifici residenziali presenti a ponente del futuro insediamento.

Flessibilità

- sono ammesse variazioni planimetriche del lato nord dell'edificio a destinazione commerciale entro il valore massimo di 1,0 mt.
- il margine di variazione delle quote di copertura degli edifici e di quelle di sistemazione esterne relative agli spazi e percorsi pedonali è limitato a +/-1,0 mt. In fase di progettazione definitiva si dovrà verificare la possibilità di ridurre al massimo il dislivello fra gli spazi pedonali allo scopo di raccordarli nella maniera ottimale, in ogni caso non è ammesso il loro incremento.
- le quote dei solai interni dei singoli piani dell'edificio non sono soggette a vincolo.

6.6 AMBITO B Invarianti

- le distanze minime tra edifici residenziali sono inderogabili come indicato dalla scheda n. 4 della Tav. A_4.01 del PUO.
- le superfici da destinare a parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzate in struttura al di sotto delle sistemazioni superficiali destinate ai percorsi pedonali ad uso pubblico e/o condominiali.

Flessibilità

- potranno essere previste recinzioni a delimitazione degli spazi condominiali delle residenze salvaguardando la continuità e la fruibilità dei percorsi pedonali pubblici;
- potrà essere consentita in copertura agli edifici residenziali l'installazione di strutture per impianti a energia rinnovabile compatibili con le attività previste ed esteticamente rispettose del contesto.
- il margine di variazione delle quote di copertura degli edifici indicati alla scheda n. 7 della Tav. A_4.02 del PUO e di quelle di sistemazione esterne relative agli spazi e percorsi pedonali è limitato ad +/-1,0 mt. In fase di progettazione definitiva si dovrà verificare la possibilità di ridurre al massimo il dislivello fra gli spazi pedonali allo scopo di raccordarli nella maniera ottimale in ogni caso non è ammesso il loro incremento.

6.7 AMBITO C Invarianti

- la larghezza della strada è fissata in mt. 10 comprensiva dei marciapiedi;
- la strada si intende completa delle canalizzazioni dei sottoservizi pubblici e privati, degli impianti di illuminazione pubblica, del sistema di smaltimento delle acque piovane e dei relativi allacci;

Flessibilità

- ammissibile la variazione delle livellette previste entro la pendenza massima del 11%;

6.8 AMBITO D

- la destinazione dell'area dovrà essere pubblica e sistemata prevalentemente a verde anche per usi agricoli (orti urbani).

Articolo 7 - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 7.1** Tutti gli spazi pubblici esterni debbono rispondere ai requisiti di accessibilità; tale requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso facilmente fruibile anche da persone con ridotta o impedita capacità motorie.
- 7.2** Gli spazi esterni, articolati su diversi livelli, devono essere raccordati tramite rampe di pendenza adeguata e/o con ascensori facilmente accessibili.
- 7.3** Le unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico devono rispondere ai requisiti di visibilità.
- 7.4** I percorsi, ed in generale gli spazi pubblici esterni, devono essere di facile accesso per i disabili e, in particolare, provvisti di corrugamenti superficiali e dispositivi idonei a consentire la fruizione da parte degli ipovedenti.

Articolo 8 - DECORO DEL CANTIERE E INFORMAZIONE AI CITTADINI

Il cantiere sarà recintato con pannelli in grado di conferire un carattere unitario e di decoro dell'area e atti a supportare materiale informativo sugli edifici esistenti e sulle nuove architetture,

con particolare riguardo alle funzioni urbanistiche inserite ed alle caratteristiche generali dell'intervento.

Articolo 9 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica a corredo del PUO e al conseguimento dei titoli edilizi in forma coordinata tra opere di urbanizzazione ed interventi privati nell'ambito di ciascuna delle fasi di intervento di cui all'art. 4.

Articolo 10 - TERMINI DI ATTUAZIONE

- 10.1** La prima fase di intervento dovrà essere attuata entro il termine di 5 anni dalla data della stipulazione del presente atto, salvo eventuali proroghe e/o ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata.
- 10.2** Entro la data di fine lavori degli immobili, previsti nella prima fase di intervento, dovranno essere avviati i lavori nell'ambito relativo alla seconda fase di intervento, che potranno realizzarsi anche mediante sistemazione transitoria a verde privato.
- 10.3** Gli interventi previsti nella seconda fase di intervento dovranno essere ultimati entro il termine massimo di 10 anni dalla stipulazione del presente atto, salvo eventuali proroghe e/o ritardi derivanti da cause non imputabili alla parte privata

Articolo 11 – REGIME NORMATIVO DEFINITIVO

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative quantità previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione del PUO stesso e le destinazioni pubbliche delle aree previste dal PUO.

SCHEDA TEMATICHE PUO
da Tavv. PUO 4.01-4.02

SCHEDA 1	SISTEMA INFRASTRUTTURALE E PUNTI NODALI
SCHEDA 2	INEDIFICABILITA' E FASCE DI RISPETTO: ELEMENTI DI CRITICITA' E TUTELA
SCHEDA 3	SISTEMA DELLE ARE FUNZIONALI: AMBITI DI INTERVENTO E FASI ATTUATIVE
SCHEDA 4	SISTEMA DELLA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA E DESTINAZIONI D'USO
SCHEDA 5	SISTEMA DEI SERVIZI: VERDE, SPAZI PEDONALI, PERCORSI PUBBLICI
SCHEDA 6	SISTEMA DEI PARCHEGGI E VIABILITA'
SCHEDA 7	LIMITE ALLE QUOTE DI PROGETTO
SCHEDA 8	OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI
SCHEDA 9	VOLUMETRIE DI PROGETTO
SCHEDA 10	PERMEABILITA' DEL SUOLO

COMUNE DI GENOVA
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AREA EX VERRINA - GENOVA - MUNICIPIO VII PONENTE

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
P.U.O.

5					
4					
3					
2					
1	05/08/2016	Revisione a seguito Osservazioni Dir. Urbanistica 23.06.16 - 08.07.16 - 22.07.16	FP-CI	FP	SA
0	16/12/2015	PRIMA EMISSIONE	FP	FP	SA
EMM/REV	DATA	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE	DESSIGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO

COMMITTENTE:
SALATI ARMANDO S.p.A.
 Via del Picillo, 2 - 20123 Milano
 C. F. - P. IVA 01931010155
 Capitale Sociale Euro 2.800.000,00
 Tel. +39 02 5811899 Fax +39 02 5811899
 C.F. / P.IVA 02084440275

PROGETTO:
PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
 PER L' AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
 AREA EX STABILIMENTO VERRINA

ARGOMENTO TAVOLA:
 Schede tematiche PUO_ come da TAV.04
 da allegare alle Norme di Attuazione

PROGETTO ARCHITETTONICO:

architetture urbanistica paesaggia
fpa
 fabio pontiggia architetto

16123 GENOVA
 tel: (+39) 010 24 74 383 fax: (+39) 010 27 57 621
 email: fabio.pontiggia@fpaassociati.com

16123 GENOVA
 Codice degli Architettili P. e R. della Provincia di Genova n° 2175
 codice fiscale: PIRFBA58176D9691 partita iva: 0154920997

progettisti
 Arch. Fabio Pontiggia
 Arch. Claudia Levin

collaboratori
 Arch. Elias Hurtado Oliver

CO PROGETTO:
STRUTTURE: STUDIO TECNICO ING. BRINDO BOLDINI
IMPANNE: STUDIO TECNICO ING. MARCO TACCONI
GEOLOGIA: STUDIO ASSOCIATO BELLINI
ING. DRAINAGIA: IREC-INGENIERING s.r.l.
AMBIENTALE: L.A. DI DOT. EUGENIO FIOVANO
MOBILITA': TRAMA s.r.l.

IDENTIFICATIVO

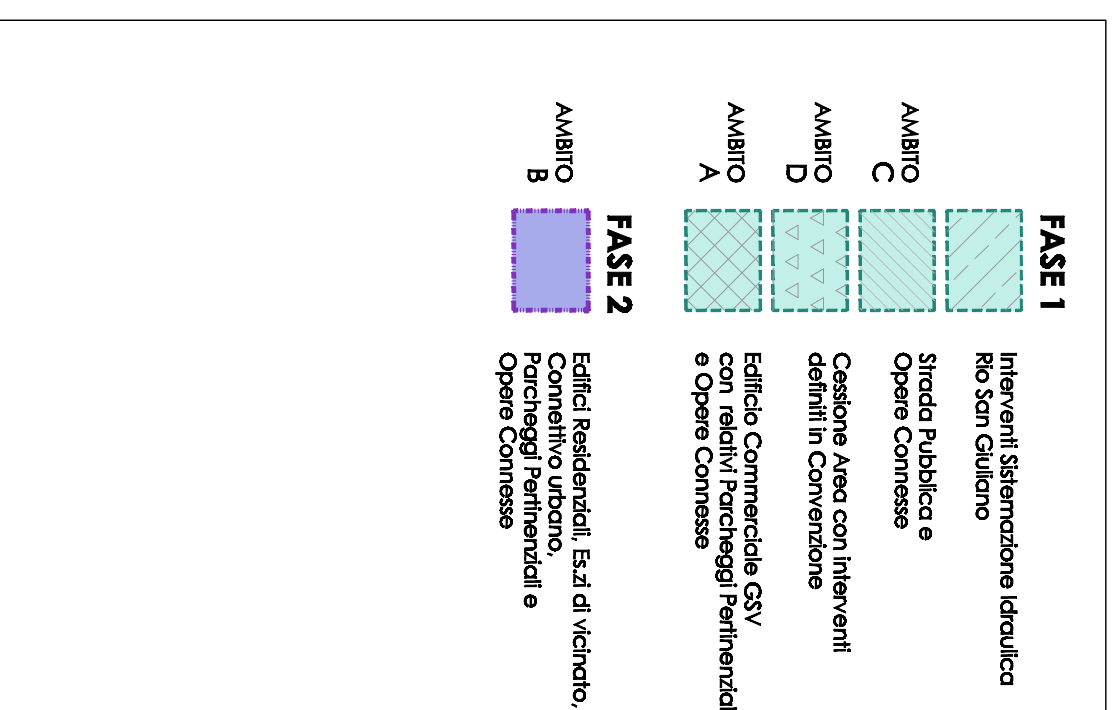
VER_PUO	DIS	PUO	A	N. TAV.	SCALA:	FOGLIO:	DI:	REV.
					1:1000	-	-	01

proprietà e diritti del presente disegno sono riservati - la riproduzione e vietata senza esplicita autorizzazione dell'autore - ownership and copyright are reserved - reproduction is strictly forbidden

Area Ex Vertina
Ambito Speciale di Riquadrificazione Urbana

P.U.O.
Analisi delle Tematiche
Specifiche dell' Intervento

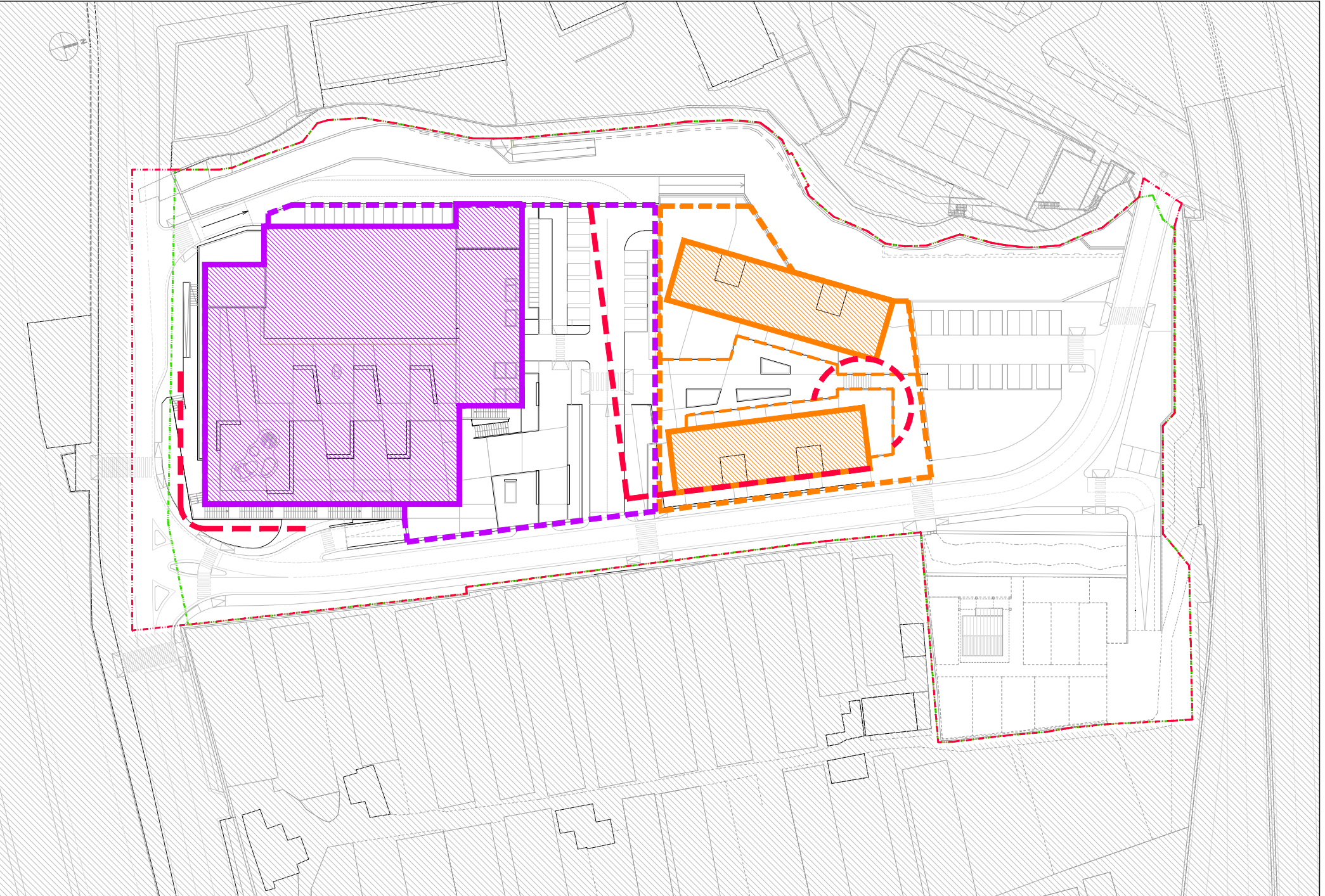
SISTEMA DEGLI AMBITI
FUNZIONALI E DELLE FASI
ATTUATIVE DI INTERVENTO



Area Ex Vertina
Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana

P.U.O.
Analisi delle Tematiche
Specifiche dell' Intervento

SISTEMA DELLE
CONCENTRAZIONI
VOLUMETRICHE E DELLE
DESTINAZIONI D'USO



FUNZIONE PREVALENTE FASE 1:
Commerciale (GSV)



Edificio ad uso Commerciale (GSV)
Esercizio di Vicinato
Parcheggi Pertinenziali
Aree di servizio correlate
Urbanizzazioni connesse

FUNZIONE PREVALENTE FASE 2:
Residenziale



Edificio Residenziale
Esercizio di Vicinato
Connettivo urbano
Parcheggi Pertinenziali
Aree di servizio correlate
Urbanizzazioni connesse

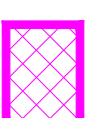
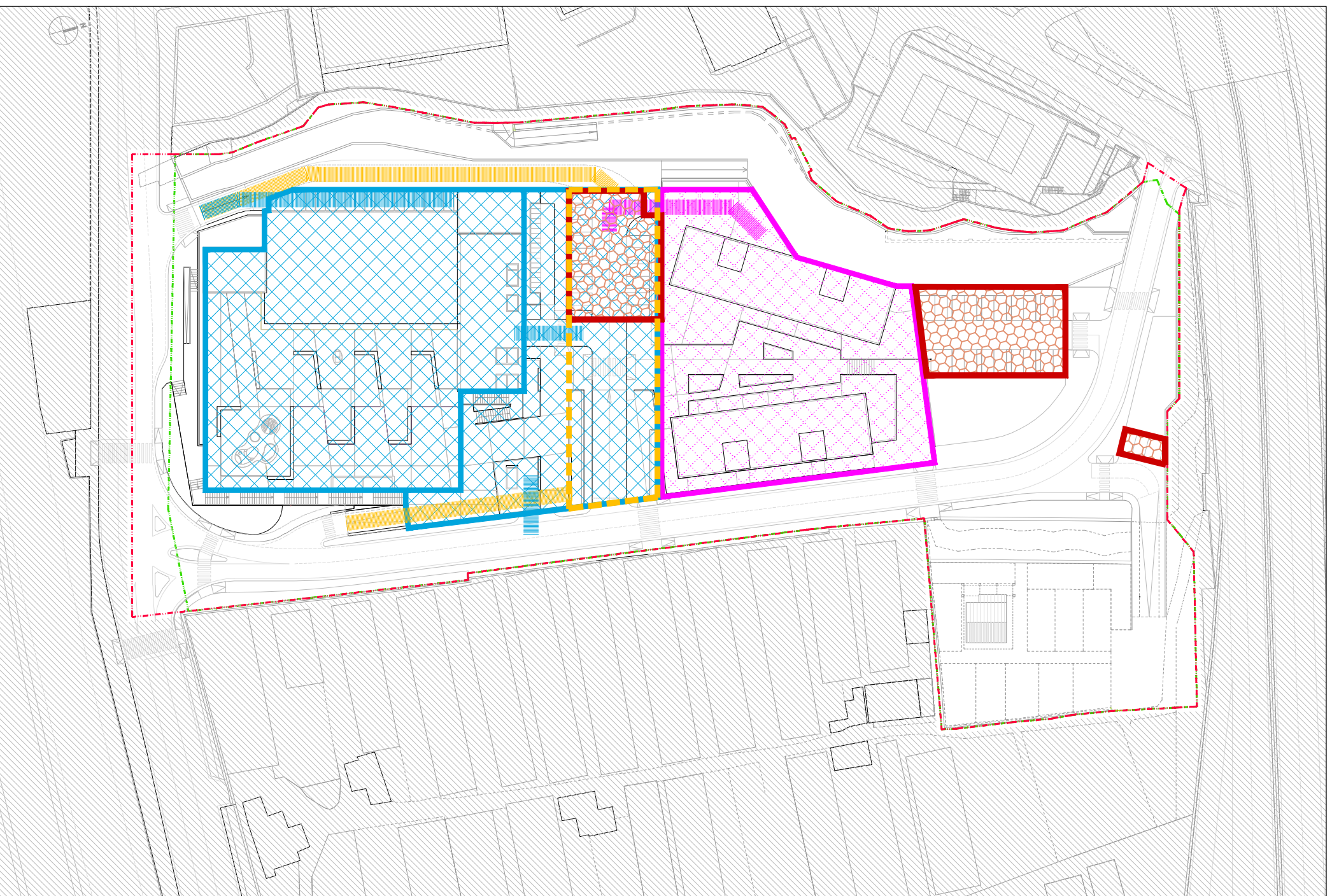


Distanze minime soprassuolo
per i volumi edificati:
5 mt. da strada pubblica
10 mt. tra pareti finestrate
10 mt. tra edifici

Area Ex Vertina
Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana

P.U.O.
Analisi delle Tematiche
Specifiche dell' Intervento

SISTEMA DEI PARCHEGGI
PRIVATI E DELLA VIABILITA'
DI SERVIZIO



Parcheeggi Pertinenziali per
Residenze. Es. di vicinato/Conn. Urb.
Un Piano in sottosuolo a Q.ta --+13.00

Entrata/Uscita
Parcheeggio Pertinenziale Residenze
alla rispettiva quota



Parcheeggi Pertinenziali per
Commerciale (GSV)
Due livelli
alle Q.te --+13.10.--+17.10

Entrate/Uscite
Parcheeggio Pertinenziale GSV
alle rispettive quote



Area Carico/Scarico Mercì _GSV
in sottosuolo alla Q.ta --+7.00/+5.80

Entrata/Uscita area Mercì GSV
alle rispettive quote



Parcheeggi Pubblici a raso
alle rispettive quote

Area Ex Vertina
Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana
P.U.O.
Analisi delle Tematiche
Specifiche dell' Intervento

ALTEZZE DI PROGETTO
E QUOTE DI RIFERIMENTO

QUOTE MASSIME DELLE COPERTURE lim. tolleranza +/- 1,50 mt.

EDIFICIO COMMERCIALE (GSV)	EDIFICI RESIDENZIALI
<p>Corpi Scala-Ascensori + 25,00</p> <p>Volumi per Impianti + 25,00</p> <p>Copertura Verde ad Uso Pubblico + 22,00</p> <p>Secondo Livello Parcheggio + 22,00</p>	<p>Area pedonale ad Uso Pubblico + 17,00</p> <p>Primo Livello Parcheggio + 17,00</p> <p>Coperture Residenza a Ponente + 41,50</p> <p>Coperture Residenza a Levante + 37,90</p> <p>Coperture P.I. Es.di vicinato + 21,50</p> <p>Parcheggi Pertinenti + 17,00 ~ + 19,50</p> <p>Aree Verdi Condominiali + 17,00 ~ + 19,50</p>

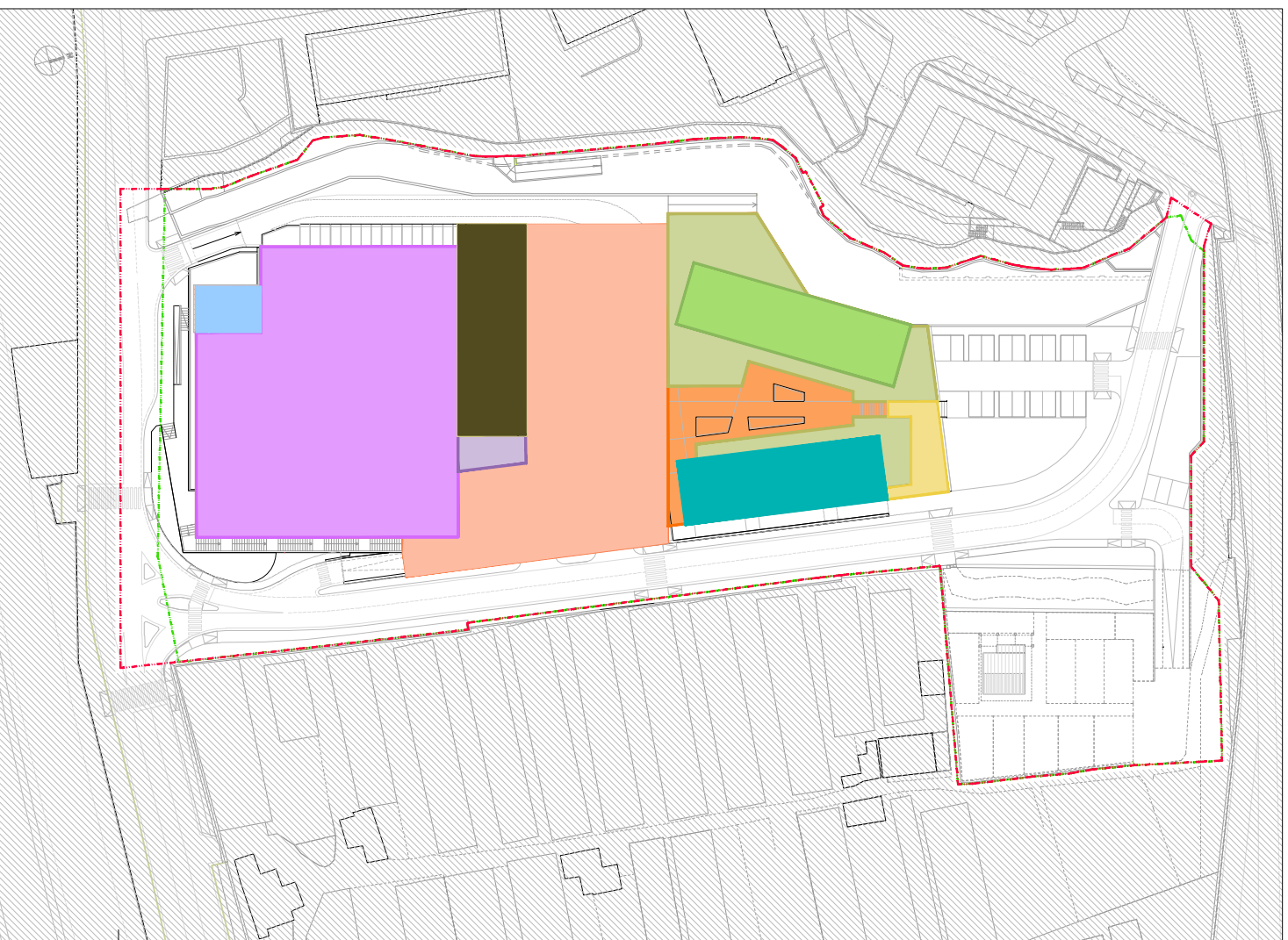
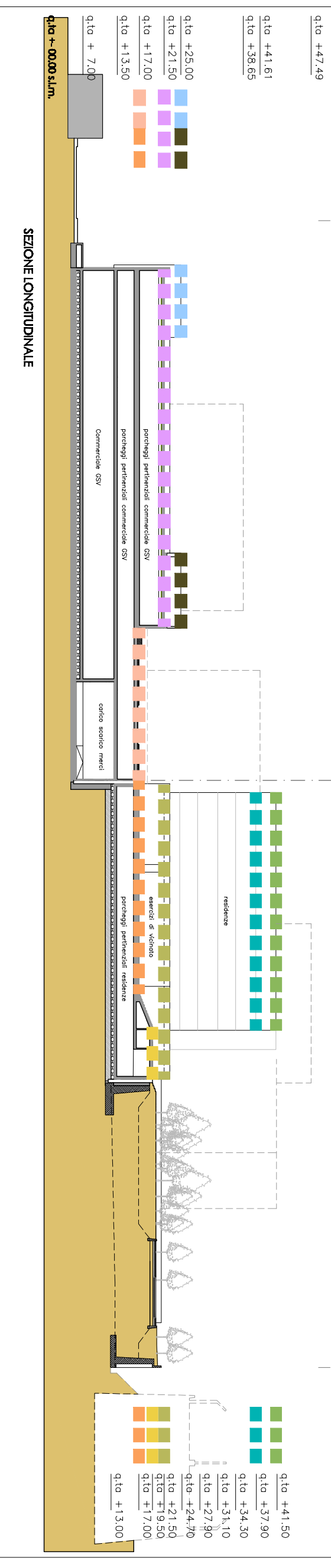


Foto 1 | Foto 2



Area Ex Vertina
Ambito Speciale di Riquilificazione Urbana
P.U.O.
Analisi delle Tematiche
Specifiche dell' Intervento
OO. DI URBANIZZAZIONE
STANDARD URBANISTICI

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Relativi ad Ambito A e Ambito B		realizzazione	
A1	Nuova Viabilità pubblica (come da progetto)	~ 940 mq (su viabilità esistente)	FASE 1
A2	Nuova Viabilità pubblica (come da progetto)	~3.560 mq (su aree proponente)	FASE 1
B	Interventi su Rio San Giuliano (come da Relazione di Compatibilità Idraulica e progetti allegati)	~2.100 mq	FASE 1
		2.100 mq.	4.500 mq.
		6.600 mq.	

STANDARD URBANISTICI/SERVIZI

Relativi ad Ambito A		realizzazione	
C.1a	Parcheggi pubblici	450 mq	FASE 1
C.1b	Altre Aree In Servizi di Uso (eccetto a Pareri, Pubblico e Alveo Rio San Giuliano)	non conteggiate	FASE 1
D.1	Aree e Percorsi Pedonali	1.300 mq	FASE 1
E.1	Giardino Pensile Attezzato ad uso Pubblico	1.780 mq	FASE 1
		3.530 mq.	
Relativi ad Ambito B			
D.2	Aree e Percorsi Pedonali	770 mq	FASE 2
E.2	Area Verde Piana delle Serre	2.100 mq	FASE 1
E.3	Verde, parcheggi, aree pedonali realizzati con la strada pubblica	1.080 mq	FASE 1
		3.950 mq	
		7.480 mq.	

TOTALE DELLE SUPERFICI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI 14.080 mq

