

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

**OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:** Consolidamento ed ampliamento del polo industriale elettronico integrato nel tessuto urbano circostante e riorganizzazione della rete viaria (sostanziale conferma degli obiettivi del P.T.C.).

**PERIMETRO E SETTORI:** (con riferimento alla planimetria) L'area é suddivisa in nove sub-settori, in ragione della configurazione attuale in termini fisici e funzionali.

**FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** Terziario avanzato.

### FUNZIONI AMMESSE:

In tutti i sub-settori:  
Servizi pubblici  
Parcheggi pubblici  
Infrastrutture per la mobilità, limitatamente alla strada di previsione ed alle ferrovie  
Viabilità secondaria  
Servizi speciali, purché compatibili sotto il profilo ambientale

Nel sub-settore 2:  
Esercizi di vicinato  
Pubblici esercizi  
Connettivo urbano  
Direzionale  
Parcheggi privati

Nel sub-settore 4:  
Residenza  
Connettivo urbano  
Ospitalità ricettiva  
Esercizi di vicinato  
Servizi privati

Nel sub-settore 5:  
Pubblici esercizi  
Connettivo urbano  
Direzionale  
Parcheggi privati

Nel sub-settore 9:  
parcheggi privati, esclusivamente interrati

## PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Sub-Settore n.1: conferma della situazione in atto con eventuale riorganizzazione a parità di S.L.U.
- Sub-Settore n.2: interventi volti all'integrazione spaziale e funzionale del polo con la struttura urbana circostante, attuabile mediante demolizioni e ricostruzione a parità di S.L.U.
- Sub-Settore n.3: nuova costruzione con I.U.I. massimo pari a 1,5 mq./mq. di S.L.U.
- Sub-Settore n.4: riorganizzazione spaziale e funzionale del sub-settore, mediante demolizione e ricostruzione a parità di S.A. o nuova costruzione con I.U.I. massimo determinato con il P.U.O. anche in esito alle eventuali procedure di cui alla L.R. 38/1998 e s.m. e comunque in misura non superiore a 1,5 mq./mq.
- Sub-Settore n.5: riorganizzazione spaziale e funzionale del sub-settore, mediante demolizione e ricostruzione a parità di S.L.U.
- Sub-Settore n.6: incremento superficario corrispondente a quello previsto dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti, con possibilità di ulteriore aumento della S.L.U. pari a 5.000 mq., esclusivamente finalizzato al consolidamento della funzione caratterizzante.

Sub-Settore n.7: nuova costruzione con I.U.I. massimo pari a 1,5 mq./mq. di S.L.U.

Sub-Settori n.8 e 9: nuova costruzione con I.U.I. massimo pari a 0,75 mq/mq.

#### PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:

##### A LIVELLO DI QUARTIERE

Esistenti confermati	mq.	3.029
Previsione	mq.	5.000
Totale generale	mq.	8.029

##### A LIVELLO URBANO

Esistenti confermati	mq.	7.862
Previsione	mq.	0

QUOTA RELATIVA AGLI INTERVENTI PREVISTI	mq.	5.000
---	-----	-------

#### PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

Collegamento viario tra via Siffredi e via Puccini e relativi raccordi con lo svincolo autostradale e la viabilità ordinaria.

Collegamento viario tra via dell'Acciaio e via Calda.

#### PRESTAZIONI AGGIUNTIVE:

La S.L.U. ricostruibile nel sub-settore 2 può essere incrementata del 25% a condizione della realizzazione di un parcheggio pubblico per 300 posti auto al servizio del centro storico di Sestri.

Nel sub-settore 4 potrà essere insediata una media struttura di vendita di generi alimentari vincolata al trasferimento nell'ambito del Parco tecnologico di Erzelli di attività produttive presenti nel settore.

Nello stesso sub-settore la quantità di S.A., derivante dall'applicazione dell'I.U.I. superiore a 1,5 mq./mq., fino ad un massimo di 2,0 mq./mq., sarà commisurata al valore degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti del centro di Sestri Ponente, di quelli di connessione di quest'ultimo con il Settore e di realizzazione di spazi a parcheggio pubblico in prossimità di Via Sestri.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P.

La dimensione dell'allargamento dell'alveo del torrente Chiaravagna, dovrà essere definita nell'ambito del relativo piano di bacino o su specifica indicazione del Genio Civile.

Gli interventi di nuova costruzione devono provvedere all'eventuale rifacimento delle canalizzazioni ove risultassero insufficienti.

Il collegamento tra via Puccini e via Siffredi deve essere alberato e contemplare il riordino delle canalizzazioni idrauliche esistenti.

L'edificazione per terziario avanzato nell'ambito del sub-settore 9 è subordinata alla contestuale realizzazione di una superficie equivalente per servizi e parcheggi pubblici nei settori adiacenti.

Gli interventi nei sub-settori 2, 3 e 4 devono essere arretrati di m.12 dal ciglio della strada di connessione tra via Siffredi e via Hermada.

Puntuale applicazione delle Norme Tecniche del Piano di Bacino. Vincolo di inedificabilità per la fascia A. Nel caso di esclusione dal P.U.O. prescritto per il settore 4, degli edifici residenziali presenti nello stesso settore, gli stessi sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona BB-RQ.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi nei sub-settori 2, 3 sono subordinati alla preventiva approvazione di un S.A.U., esteso agli stessi, che definisca la riorganizzazione della rete viaria.

Gli interventi nel sub-settore 4 sono subordinati alla preventiva approvazione di un P.U.O., limitato agli immobili oggetto di trasformazione.

Gli interventi possono essere attuati attraverso un Piano per insediamenti produttivi ex art. 27 L. 865/71.

#### NORME TRANSITORIE:

Sugli edifici destinati a servizi pubblici sono consentiti tutti gli interventi necessari per assicurare il miglior funzionamento del servizio.

Gli edifici compatibili esistenti sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona BB.

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

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

Nel sub-settore 9 è consentita la realizzazione del progetto approvato di parcheggio interrato con copertura a servizi pubblici.

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

#### NOTA:

Il sub-settore 3 comprende l'area soggetta alla Norma speciale n. 53bis relativa alla realizzazione di un insediamento a destinazione terziario avanzato, commerciale, direzionale e ricettivo in via Albareto, così come previsto dal progetto S.U. 167/2009 approvato in applicazione ex art. 18, comma 3, L.R. 9/99, come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01.

***"Norma Speciale n. 53bis: E' consentita la realizzazione di un insediamento a destinazione terziario avanzato, commerciale, direzionale e ricettivo in via Albareto, così come previsto dal progetto S.U. 167/2009 approvato in applicazione ex art. 18, comma 3, L.R. 9/99, come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01.***

*In fase esecutiva sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò comporti la necessità della correlata modificazione della disciplina urbanistica dell'ambito, semprechè non comportino il cambio della destinazione d'uso prevista, modificazioni delle caratteristiche dimensionali, tipologiche ed architettoniche del fabbricato come risultante dal progetto approvato, e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti e volte a garantire migliore funzionalità dell'immobile."*

#### NOTE:

S.A.U. relativo al settore 3 approvato con DCC n. 81 del 9 aprile 2002.