



COMUNE DI GENOVA

118 18 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE
URBANISTICA

Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-225 del 30/06/2015

DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA PROPOSTA PRESENTATA DALLA SOGEGROSS S.P.A., COMPORTANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, NONCHE' MODIFICA AL PROGETTO DEFINITIVO DI PUC, ADOTTATO CON D.C.C. N.8 DEL 4.3.2015, PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVO - ALBERGHIERA, UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI E PARCHEGGI IN AREA COMPRESA TRA VIA SOMMA E VIALE FRANCHINI A NERVI, MUNICIPIO IX LEVANTE.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta al Consiglio n. 27 in data 10 Luglio 2015.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini;

Preso atto che:

Sogegross S.p.A. con sede in Genova via Lungotorrente Secca., 3A, in data 30.12.2014, ha presentato presso il Settore Urbanistica - Sportello Unico per le Imprese, uno studio preliminare riferito alla realizzazione di una nuova costruzione, articolata in una struttura ricettivo-alberghiera, una media struttura di vendita di generi alimentari e parcheggi, in area libera da fabbricati compresa tra via Donato Somma e viale Franchini, nel Municipio IX Levante, chiedendo di verificare la possibilità di fare richiesta di variante agli strumenti di pianificazione per l'attuazione dell'intervento stesso;

da tale studio preliminare emerge che, in area libera da costruzioni, si prevede la realizzazione di un edificio che si sviluppa in altezza su tre piani fuori terra, di cui il primo - con superficie di circa 620 mq. - è destinato a posti auto coperti con accesso da via Donato Somma - mentre, per i sovrastanti due livelli, si propone diversa soluzione di utilizzo "albergo/casa di cura" oppure "centro diagnostico/riabilitativo" per una superficie complessiva di 900 mq., a livello inferiore, con un solo fronte fuori terra verso viale Franchini, è prevista la realizzazione di un piano a destinazione commerciale, per mq. 1260, di cui 960 di netta di vendita, finalizzati all'attivazione di una media struttura per generi alimentari. Ulteriori 2 piani interrati, con accesso da viale Franchini, sono destinati ad assolvere il primo (mq. 1.325, con capacità di parcheggio di 50 posti auto e 18 moto) la funzione di parcheggio a rotazione, il secondo (mq. 1.270, con capacità di parcheggio di 50 posti auto e 10 moto) la funzione di parcheggio destinato alla commercializzazione;

La relazione illustrativa a corredo dello schema di fattibilità in esame evidenzia elementi a sostegno della proposta, in termini di riqualificazione degli spazi, di miglioramento del contesto in termini di pubblica fruibilità e di sviluppo occupazionale, indotto dalle insediande attività economiche;

Considerato che:

gli elaborati grafici e descrittivi concernenti la suddetta proposta sono stati sottoposti a valutazione del Settore Urbanistica che, nell'ambito della Relazione Illustrativa datata 24 aprile 2015, parte integrante del presente atto, con riferimento alle indicazioni della strumentazione territoriale ed urbanistica vigente e di quella adottata, ha verificato che la zona di intervento risulta essere classificata :

- **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** , approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s.i.m.

assetto insediativo:

“Struttura Urbana Qualificata - SU” disciplinato dall’art. 35 delle relative norme di attuazione in applicazione delle quali non sono consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione delle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.;

assetto geomorfologico:

regime di modificabilità di tipo A - MO-A” disciplinato dall’art. 66 delle relative norme di attuazione le quali, nell’ottica di evitare sostanziali alterazioni nei rapporti esistenti tra i fattori antropici del paesaggio e la sua matrice idrogeomorfologica, consentono esclusivamente interventi che, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, si adeguano alle condizioni imposte dalle relazioni esistenti tra assetto insediativo e fattori idrogeomorfologici.

assetto vegetazionale

“colture agricole impianti sparsi di serre - COL-ISS – MA” disciplinate dagli artt. 58 e 60 delle relative norme di attuazione le quali non incidono sulla presente proposta di intervento in quanto sono riferite alle colture agricole ed alla costruzione di serre;

- **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**, approvato con DCP 1/2002 e s.i.m.

Sistema del Verde

Territorio Urbano con Verde connotante (U) disciplinato dalla scheda 1.3_U_05 (area di Nervi), la cui disciplina dispone che ”in ragione della rilevanza e dell’elevata qualità della copertura vegetazionale, che costituisce preminente elemento connotante il tessuto urbano con le peculiarità “ evidenziate nella scheda, “nonché dell’equilibrio fra le componenti paesaggistiche, la pianificazione urbanistica ed i relativi interventi ammessi devono essere volti alla conservazione dell’identità del territorio nel suo complesso”.

- **PUC vigente:**

zona F, sottozona FP, ambito speciale FPf, ove la funzione caratterizzante é il parcheggio pubblico, ed ove sono inoltre ammesse le seguenti funzioni: viabilità secondaria, parcheggi privati in sottosuolo contestualmente alla realizzazione del parcheggio pubblico di dimensio-

ne almeno pari a quella dell'area, servizi pubblici purché marginali rispetto all'intervento, singoli esercizi di vicinato, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare, funzionalmente connessi al parcheggio e alla sua gestione; in parte minore sottozona XV (viabilità principale di previsione) e zona A (tessuto storico), sottozona AS.

- **Progetto Definitivo di PUC, adottato con DCC 8/2015**

Assetto Urbanistico :

Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU, caratterizzato e costituito da “Aree appartenenti alla struttura urbana a forte connotazione del verde da sottoporre ad una rigorosa conservazione, poiché sottendono valori paesaggistici che contribuiscono a costituire l'immagine della città e assicurano il permanere delle risorse ambientali e del verde urbano, comprendente aree verdi private, giardini strutturati di ville e parchi di pregio storico, contraddistinti da valore paesistico e ambientale e costituenti un sistema unitario da conservare”. Ambito nel quale sono ammesse le seguenti funzioni Principali: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, servizi privati e le seguenti funzioni complementari: connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili nonché i relativi parcheggi pertinenziali. Ambito di Conservazione ove la nuova costruzione è consentita esclusivamente per l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto.

Livello Paesaggistico Puntuale

“Parco, giardino, verde strutturato” ove in applicazione di quanto previsto al punto 4 dell'art. 14 delle Norme Generali, aventi ad oggetto la Tutela e sicurezza dei suoli, è prescritto che “ Per la salvaguardia dell'uso del suolo non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura”.

Carta delle biodiversità

In relazione alle indicazioni della quale l'area risulta essere interessata da “connessioni ecologiche potenziali in area urbana”, per le quali il punto 5.2 dell'art. 14 delle Norme Generali dispone che “ gli interventi sugli spazi liberi devono prevedere la creazione di spazi verdi multifunzionali, in subordine la messa a dimora di alberature e/o siepi con funzione connettiva e di mitigazione del microclima, per gli interventi sugli edifici esistenti di ristrutturazione edilizia integrale o eccedenti, in assenza di spazi aperti, è possibile prevedere il ricorso a verde pensile e/o a verde verticale.”

Rilevato che:

la richiamata Relazione Urbanistica pone in evidenza che la zona di intervento rappresenta un ambito particolarmente sensibile sotto diversi profili, come dimostrano le indicazioni, precedentemente esposte, dei Piani sovra comunali e dello stesso Piano Urbanistico Comunale;

sotto il profilo dell'impostazione pianificatoria i temi del risparmio del suolo libero, della tutela idrogeologica, paesaggistica ed ambientale hanno evidentemente influito sulla disciplina del nuovo PUC, indirizzando l'impianto normativo, sia generale che riferito alla disciplina degli ambiti, ed in particolare quelli di conservazione, verso una sostanziale preclusione a realizzare nuove costruzioni su aree libere, soprattutto se verdi e se non impermeabilizzate, come in questo caso;

la limitazione di potenzialità edificatoria dell'ambito di conservazione introdotto dal nuovo PUC tiene conto, oltre che delle disposizioni pianificatorie sovraordinate, anche della lettura di tutte le componenti del territorio e del paesaggio, posto che il nuovo strumento urbanistico generale è frutto di un'impostazione in cui la disciplina urbanistica è integrata e coordinata con quella del livello paesaggistico puntuale e con la componente geologica;

in termini specifici, nei confronti delle norme di conformità e della connotazione degli ambiti di conservazione, l'attuazione di tale proposta implicherebbe deroghe sostanziali per consentire la realizzazione del proposto nuovo edificio, attraverso l'attribuzione di un Indice di Utilizzazione Insediativa, per le funzioni ivi previste, in contrapposizione con le scelte fondanti della disciplina degli ambiti di conservazione;

inoltre la proposta evidenzia elementi di contrasto con le Norme di rilevanza ambientale, di cui al punto 4 dell'art. 14, per la realizzazione di parcheggi, anche non pertinenziali, in struttura entro e fuori suolo nonché per il superamento dell'altezza dei fronti di scavo, determinando contraddizione con uno degli elementi cardine dell'impostazione del Piano, vale a dire il tema della tutela ambientale, la cui disciplina scaturisce dall'obiettivo di dare ottemperanza alle indicazioni emerse nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica sul nuovo Piano Urbanistico Comunale;

parimenti la proposta si pone in contraddizione nei confronti del documento degli obiettivi del Piano, di cui alla Relazione descrittiva dell'apparato normativo, in quanto i suoi contenuti presuppongono una modifica in itinere al progetto definitivo del PUC, incoerente con la definizione dell'ambito di conservazione e in palese contrasto con il "TEMA C: DIFESA DEL TERRITORIO E QUALITÀ AMBIENTALE" ed in particolare con l'Obiettivo C2: Difesa e valorizzazione del suolo e dell'assetto idrogeologico, obiettivo invariabile la cui eventuale modifica andrebbe ad incidere sulla Descrizione Fondativa del Piano;

in merito agli elementi a sostegno della proposta, in termini di riqualificazione degli spazi, di miglioramento del contesto in termini di pubblica fruibilità e di sviluppo occupazionale, indotto dalle insediande attività economiche, così come rappresentati nella relazione a corredo dello schema di intervento presentato, la Relazione datata 24 aprile 2015 contiene puntuale disamina di quanto rappresentato ed osservazioni in merito;

Rilevato inoltre che:

il Municipio IX Levante – con atto del Consiglio Municipale n.26, Arg. n. 44a in data 14 maggio 2015, ha espresso parere contrario sulla proposta presentata da Sogegross S.p.A.;

Vista la proposta presentata presso il Settore Urbanistica - Sportello Unico per le Imprese dalla Sogegross S.p.A. in data 30.12.2014;

Visto il parere espresso dal Municipio IX Levante con atto del Consiglio Municipale n.26, Arg. n. 44a in data 14 maggio 2015;

Ritenuto che ricorrano le condizioni per esprimere parere non favorevole all'ulteriore sviluppo della proposta presentata dalla Sogegross S.p.A., comportante variante al PUC vigente nonché modifica al progetto definitivo di PUC, adottato con D.C.C. n.8 del 4.3.2015, per la realizzazio-

ne di una struttura ricettivo-alberghiera, distribuzione al dettaglio e parcheggi, avuto in particolare riguardo alle osservazioni e valutazioni svolte dal Settore Urbanistica nell'ambito della relazione Illustrativa datata 24 aprile 2015, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visti :

- la legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con .D.C.R. n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s.i.m.;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.C.P. 1/2002 e s.i.m.;
- il vigente PUC, approvato con D.P.G.R. n.44 del 10/03/2000 e successive varianti;
 - il Progetto Definitivo di PUC, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 4.3.2015.

Vista la Relazione Urbanistica datata 24 aprile 2015, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di esprimere parere non favorevole all'ulteriore sviluppo della proposta presentata dalla Sogegross S.p.A., comportante variante al PUC vigente nonché modifica al progetto definitivo di PUC, adottato con D.C.C. n.8 del 4.3.2015, per la realizzazione di una struttura ricettivo-alberghiera, distribuzione al dettaglio e parcheggi, in area compresa tra Via Somma e Viale Franchini a Nervi, avuto in particolare riguardo alle osservazioni e valutazioni svolte dal Settore Urbanistica nell'ambito della relazione Illustrativa datata 24 aprile 2015, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 18 0

Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-225 DEL 30/06/2015

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA PROPOSTA PRESENTATA DALLA SOGEGROSS S.P.A., COMPORTANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, NONCHE' MODIFICA AL PROGETTO DEFINITIVO DI PUC, ADOTTATO CON D.C.C. N.8 DEL 4.3.2015, PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVO - ALBERGHIERA, UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI E PARCHEGGI IN AREA COMPRESA TRA VIA SOMMA E VIALE FRANCHINI A NERVI, MUNICIPIO IX LEVANTE.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

1) Relazione Urbanistica del 24.04.2015

Il Dirigente
[Arch. Ferdinando De Fornari]



COMUNE DI GENOVA

Parere in ordine alla proposta presentata dalla Sogegross S.p.A., comportante variante al P.U.C. vigente, nonché modifica in itinere al progetto definitivo di P.U.C., adottato con D.C.C. n.8 del 4.3.2015, per la realizzazione di una struttura ricettivo - alberghiera, una media struttura di vendita di generi alimentari e parcheggi in area compresa tra Via Somma e Viale Franchini a Nervi – Municipio IX Levante.

RELAZIONE URBANISTICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO:

- **Elaborato:** Brochure 30 dicembre 2014
- **Richiedente:** Sogegross S.P.A.
- **Progettista:** Arch. Simone Paoletti
- **Localizzazione:** Viale Franchini – Nervi

PREMESSE

L'area interessata dalla proposta di intervento è compresa tra via D. Somma a monte e viale Franchini a valle, risulta libera da fabbricati, non impermeabilizzata, con presenza di alberi ed essenze arbustive e caratterizzata dalla collocazione di un cospicuo numero di piante in vaso connesse ad un'attività di coltura svolta in sito.

Si tratta di un'ipotesi di intervento di nuova costruzione finalizzato all'insediamento di una struttura ricettiva e/o per servizi, di una media struttura di vendita di generi alimentari oltre ad un'autorimessa interrata e ad ulteriori parcheggi privati in struttura interrata, fuori terra e in area scoperta.

Quanto sopra comporta la contestuale approvazione di una variante al PUC vigente che su parte di tale area, quella non interessata da una previsione di viabilità, consente esclusivamente la realizzazione di un parcheggio interrato con copertura a verde o a servizi pubblici e di una modifica al progetto definitivo del PUC che non consente la realizzazione di nuovi edifici, compresi i parcheggi interrati e in struttura e non comprende la funzione commerciale tra quelle ammesse.

LOCALIZZAZIONE



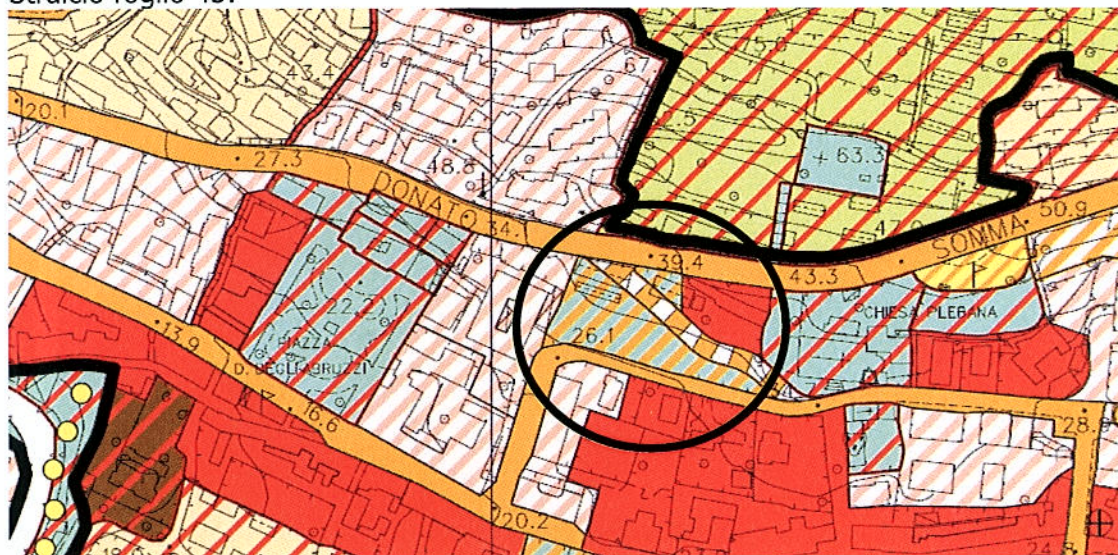


COMUNE DI GENOVA

VERIFICA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE E RELATIVA DISCIPLINA

P.U.C. vigente

Stralcio foglio 45:



Sulla scorta di quanto dichiarato dal Progettista nella "Relazione illustrativa" si evince che l'intervento riguarda un'area censita al NCT di Genova Sez. 9 (I), foglio 8, particella 1184, dichiarata pari a 4.440 mq e ricadente in sottozona FP, ambito speciale FPf.

In merito a quanto sopra si segnala che dalle verifiche svolte il ridetto mappale 1184 ricade in parte minore anche in sottozona XV (viabilità principale di previsione) e in zona A (tessuto storico), sottozona AS.

Nella sottozona FP la funzione caratterizzante è il parcheggio pubblico.

Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni: viabilità secondaria, parcheggi privati in sottosuolo contestualmente alla realizzazione del parcheggio pubblico di dimensione almeno pari a quella dell'area, servizi pubblici purché marginali rispetto all'intervento, singoli esercizi di vicinato, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare, funzionalmente connessi al parcheggio e alla sua gestione.

In tale ambito è prevista la realizzazione di un parcheggio interrato con copertura a verde o a servizi.

Progetto definitivo del PUC, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 - livello 3 – Livello locale di Municipio

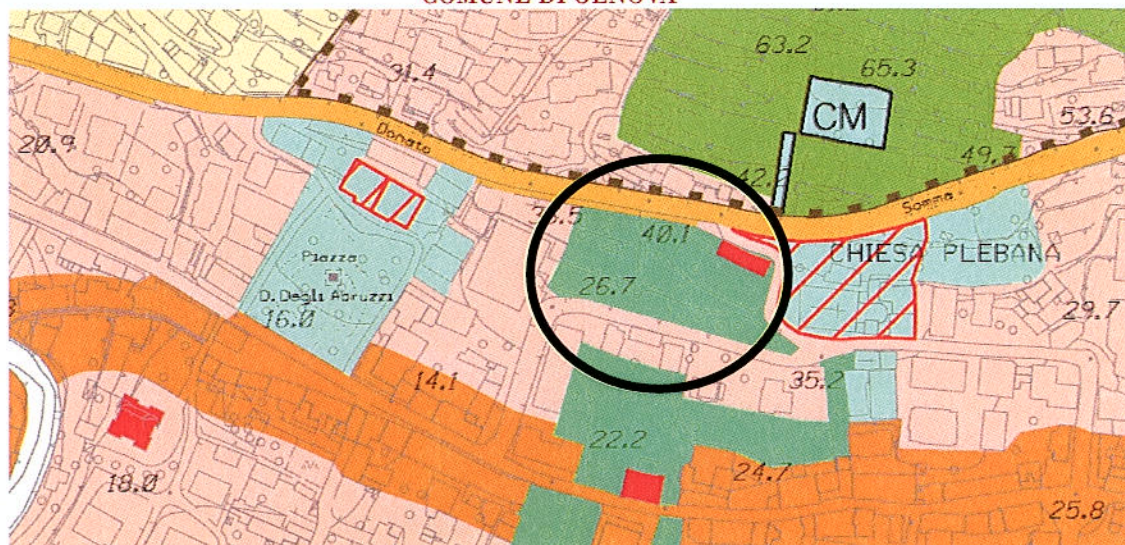
I contenuti del livello 3 disciplinano gli interventi sul territorio sotto il profilo urbanistico-edilizio, idrogeologico, paesaggistico e ambientale.

Assetto Urbanistico

Stralcio tav. 45 assetto urbanistico:



COMUNE DI GENOVA



L'area interessata dalla proposta ricade entro un Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU.

L'ambito AC-VU è costituito da "Aree appartenenti alla struttura urbana a forte connotazione del verde da sottoporre ad una rigorosa conservazione, poiché sottendono valori paesaggistici che contribuiscono a costituire l'immagine della città e assicurano il permanere delle risorse ambientali e del verde urbano, comprendente aree verdi private, giardini strutturati di ville e parchi di pregio storico, contraddistinti da valore paesistico e ambientale e costituenti un sistema unitario da conservare".

Disciplina

In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni.

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, servizi privati.

Complementari: connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali

La nuova costruzione è consentita esclusivamente per l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

Sistema dei Servizi Pubblici

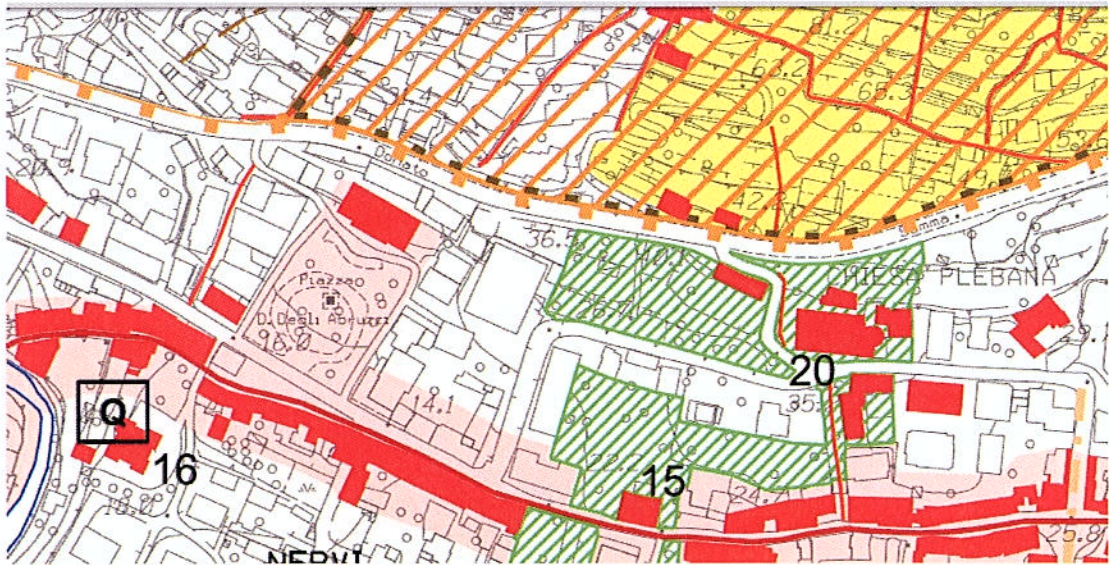
Per quanto concerne il Sistema dei Servizi Pubblici nella relativa cartografia non sono individuate specifiche previsioni o servizi esistenti

Livello Paesaggistico Puntuale

Stralcio tav. 45 livello paesaggistico puntuale



COMUNE DI GENOVA



L'area interessata dalla proposta ricade entro una zona definita come "Parco, giardino, verde strutturato" ed è compresa entro una più ampia area definita come Struttura Urbana qualificata.

Il punto 4 dell'art. 14 delle Norme Generali del progetto definitivo del PUC, avente ad oggetto la Tutela e sicurezza dei suoli, prescrive che: *"Per la salvaguardia dell'uso del suolo non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura all'interno dei parchi, giardini e zone di verde strutturato individuate dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, in considerazione delle rilevanti peculiarità di natura ambientale, e negli ambiti del territorio extraurbano AC-NI, AC-VP, AR-PR e AR-PA"*.

Per quanto concerne la S.U.Q. non incrementa le restrizioni sul fronte della disciplina urbanistico-commerciale trattandosi di un'area ricadente nella SU del P.T.C.P..

Zonizzazione geologica del territorio - Vincoli geomorfologici e idraulici di cui al progetto definitivo del P.U.C. adottato

Zona B: Area urbanizzata con suscettività d'uso parzialmente condizionata

Vincoli imposti: no.

Ininfluyente

Carta delle biodiversità

L'area oggetto della proposta è interessata da "connessioni ecologiche potenziali in area urbana".

Il punto 5.2 dell'art. 14 delle Norme Generali dispone quanto segue:

"In area di potenziale connessione ecologica gli interventi sugli spazi liberi devono prevedere la creazione di spazi verdi multifunzionali, in subordine la messa a dimora di alberature e/o siepi con funzione connettiva e di mitigazione del microclima, per gli interventi sugli edifici esistenti di ristrutturazione edilizia integrale o eccedenti, in assenza di spazi aperti, è possibile prevedere il ricorso a verde pensile e/o a verde verticale. Devono essere impiegate preferibilmente le tipologie di verde naturaliforme: boschi urbani, parchi



COMUNE DI GENOVA

*estensivi, fasce vegetazionali in quanto consentono di ottenere i maggiori benefici in termini di servizi ecosistemici e di contenere gli oneri manutentivi.
Tutti gli interventi di verde pensile devono essere conformi alle norme UNI 11235."*

DESCRIZIONE PROPOSTA E RELATIVE VERIFICHE

La proposta prevede la realizzazione di un edificio che si sviluppa in altezza su tre piani fuori terra, destinati come segue.

Il primo piano ha maggiore ingombro in pianta e risulta destinato ad ospitare 24 posti auto coperti con accesso da via D. Somma, per una superficie prevista di 620 mq ca., esso costituisce una sorta di zoccolo dal quale emergono i due piani destinati ad "albergo-casa di cura oppure centro diagnostico/riabilitativo" per una superficie pari a 900 mq.

Il piano terra - così come definito dal progettista - è un piano con un solo fronte fuori terra, destinato ad ospitare un'area di vendita di 960 mq oltre a 300 mq destinati al magazzino annesso alla Media Struttura di vendita il totale della SA a questo piano ammonta quindi a 1.260 mq.

A questo proposito si segnala che in SUQ e SU (Struttura Urbana Qualificata) di P.T.C.P. la dimensione massima per le MSV di generi alimentari stabilita dalle vigenti disposizioni regionali in materia risulta pari a 600 mq mentre per quelle non alimentari risulta pari a 1.000 mq.

Oltre a quanto sopra sono previsti ulteriori 2 piani interrati destinati a parcheggio, con accesso da viale Franchini, di cui uno a rotazione pari a 1.325 mq (50 posti auto e 18 posti moto) e uno destinato alla vendita per una superficie pari a 1.270 mq (50 posti auto e 10 posti moto).

La realizzazione del cosiddetto piano terra e dell'autorimessa interrata su due piani genera fronti di scavo variabili da 10 a oltre 15 mt.

Sono inoltre previsti ulteriori 35 posti auto a raso su un'area dell'estensione di 728 mq.

La proposta prevede la realizzazione di una quantità complessiva di SA pari a 2.160 mq a cui corrisponde un indice di utilizzazione insediativa pari a 0,49 mq/mq (2.160 mq SA/4.440 mq lotto dichiarato).

Oltre a quanto già emerso sotto il profilo paesaggistico puntuale, si renderebbe quindi necessaria anche una modifica in itinere al progetto definitivo del PUC in relazione a quanto prescritto dal primo comma del punto 4 dell'art. 14 (tutela e sicurezza dei suoli) delle Norme Generali del PUC: "*Non è consentita la realizzazione di edifici che comportino altezza del fronte di scavo rispetto al profilo del terreno preesistente maggiore di 10 m, da osservare anche nel caso di sistemazioni a gradoni su piani sfalsati*".

Si riporta inoltre quanto sostenuto nella relazione a corredo della proposta in ordine al fatto che la stessa "*cerca di introdurre alcune misure compensative, la dotazione di alcuni standard urbanistici e ricadute economiche sul territorio, quali:*

- *La riqualificazione di un'area importante, attualmente non opportunamente valorizzata;*



COMUNE DI GENOVA

- *La dotazione di spazi ed aree esterne attrezzate per la collettività, in una posizione privilegiata antistante il sagrato della Chiesa di S. Siro, che potrebbe acquisire scopi sociali, vista la vicinanza con essa;*
- *Donare una visuale più ampia e rilevanza ai fabbricati che vi affacciano;*
- *La predisposizione di un'ampia quota di parcheggi liberi a rotazione a servizio del quartiere;*
- *La ripiantumazione di alberi in una zona che ad oggi è caratterizzata da poche essenze e sfruttata prevalentemente per collocare piante in vaso; la possibilità di destinare una porzione della costruzione con destinazione a servizi per la comunità (anche stipulando opportune convenzioni);*
- *La dotazione di una circolazione pedonale che faciliti il transito tra la soprastante via Donato Somma e il centro di Nervi;*
- *L'intento di uno sviluppo occupazionale, dovuto all'introduzione di attività commerciale, ricettiva- servizi;*
- *l'avvio di un'operazione economica da circa 5.000.000 di euro, con il conseguente indotto per le imprese operanti nel settore."*

VERIFICHE RELATIVE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA GENERALE E DI SETTORE

Il vigente P.T.C.P.

Con riferimento al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990, il complesso immobiliare interessato dalla proposta di intervento ricade entro un ambito classificato:

- sub assetto insediativo: come "Struttura Urbana Qualificata - SU" disciplinato dall'art. 35 delle relative norme di attuazione e confermato dal P.U.C. nel relativo livello puntuale;
- sub assetto vegetazionale: come "colture agricole impianti sparsi di serre - COL-ISS - MA" disciplinate dagli artt. 58 e 60 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto geomorfologico: come "regime di modificabilità di tipo A - MO-A" disciplinato dall'art. 66 delle relative norme di attuazione.

Il P.T.C.P., per quanto concerne l'assetto insediativo, dispone che non sono consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione delle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

Per quanto concerne l'assetto geomorfologico, nell'ottica di evitare sostanziali alterazioni nei rapporti esistenti tra i fattori antropici del paesaggio e la sua matrice idrogeomorfologica, esso consente quegli interventi che, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, si adeguano alle condizioni imposte dalle relazioni esistenti tra assetto insediativo e fattori idrogeomorfologici.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Con riferimento al vigente P.T.C. Provinciale il complesso immobiliare ricade nel Territorio Urbano con Verde connotante (U) disciplinato dalla scheda 1.3_U_05 (area di Nervi) dell'assetto del verde.



COMUNE DI GENOVA

La relativa disciplina di area dispone che "In ragione della rilevanza e dell'elevata qualità della copertura vegetazionale, che costituisce preminente elemento connotante il tessuto urbano con le peculiarità" evidenziate nella scheda, "nonché dell'equilibrio fra le componenti paesaggistiche, la pianificazione urbanistica ed i relativi interventi ammessi devono essere volti alla **conservazione** dell'identità del territorio nel suo complesso".

Piano Territoriale di Coordinamento della Costa

Ininfluyente

Piano Regolatore Portuale

Ininfluyente

Aspetti di rilevanza geologica – Verifica Piano di Bacino Ambito 14

- in merito ai fronti di scavo previsti, che risultano di altezza rilevante (maggiore di 15 m) si evidenzia contrasto con l'**art.14 punto 4 delle Norme Generali del P.U.C. in itinere**, che **vieta la realizzazione di edifici che comportano altezza del fronte di scavo maggiore di 10 m**; inoltre sempre il medesimo articolo vieta la realizzazione di strutture interrato a una distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti inferiore all'altezza massima del fronte di scavo.

- sempre in merito ai fronti di scavo, è prevista l'adozione, per il sostegno degli stessi, di opere speciali (pali e tiranti) che interessano il sottosuolo limitrofo al perimetro dell'area di intervento, con possibile interferenza con proprietà di terzi

- in merito alle superfici impermeabili previste, l'intervento è soggetto al rispetto dell'**art.14 punto 3 delle Norme Generali del PUC 2015**, che stabilisce di garantire un Rapporto di permeabilità definito sulla base di apposita stima idrologica, tenuto conto della situazione attuale e di progetto e per il principio dell'invarianza idraulica; in caso di incremento superiore a 200 mq/la proposta dovrebbe essere verificata anche ai sensi dell'art. 1.5.1 (Impermeabilizzazioni) delle Norme Geologiche del **PUC 2000**.

- con riferimento al **Piano di bacino Stralcio per il rischio idrogeologico - Ambito 14**, approvato con D.C.P. n° 66 del 12/12/02 ai sensi del D.L. 180/98 e s. m., l'intervento ricade in area Pg0 (susceptività al dissesto molto bassa) la cui Normativa demanda ai Comuni, nell'ambito della Norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici, la definizione della disciplina specifica per dette aree in termini di approfondimento delle indagini;

- l'intervento ricade in area a susceptività d'uso non condizionata (zona A urbanizzata) della carta di zonizzazione e susceptività d'uso del territorio del **P.U.C. 2000**, approvato con D.P.G.R. N°44 del 10/3/2000 e in area a susceptività d'uso parzialmente condizionata (zona B urbanizzata) della carta di zonizzazione geologica e susceptività d'uso del territorio del **P.U.C. 2015**, adottato con D.C.C. N°8 del 8/03/2015; non si evidenzia quindi **contrasto con la normativa geologica del PUC.**"

VERIFICHE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE O PROVVEDIMENTI DI ENTI SOVRAORDINATI



COMUNE DI GENOVA

Bonifica ambientale

No.

Reticolo Idrografico

No.

Mappe di vincolo aeroportuale

Quota di edificazione massima consentita 153,60 m (ininfluente).

Zonizzazione acustica

Per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica l'immobile in argomento ricade in zona di classe acustica Classe 4: aree di intensa attività umana.

Rischio Incidente Rilevante (RIR)

No.

Intervento soggetto a V.I.A

Non rientrante tra quelli indicati soggetti alla procedura di verifica-screening di cui all'allegato 3 della L.R. n.38/1998.

VAS

Con riferimento alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 "disposizioni in materia di VAS..." e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto "Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS. Aggiornamenti a seguito della D.G.R. 223 del 28/02/2014" si riscontra che la variante sottesa alla proposta in questione:

- Non interessa un'area inondabile;
- opera su un'area per la quale la suscettibilità al dissesto indicata è: Bassa (PG1);
- non riguarda aree umide, aree carsiche o siti di interesse comunitario (S.I.C.);
- insiste su un sito censito tra le "biodiversità – specie ed altri elementi rilevanti" dal sito ufficiale della Regione "Ambiente in Liguria".
- è compreso dal P.T.C.P. regionale nel regime normativo di struttura urbana qualificata (SU);
- non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;
- non comporta una nuova localizzazione residenziale all'interno della fascia di pertinenza acustica A ovvero il peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe;
- in ragione delle caratteristiche delle opere a progetto, che consistono nella realizzazione di una struttura ricettiva e/o per servizi, di una media struttura di vendita di generi alimentari e di una quota di parcheggi eccedenti la dotazione minima richiesta per le sopra citate nove costruzioni, è ipotizzabile che la stessa



COMUNE DI GENOVA

introduca nuove fonti di inquinamento atmosferico per traffico indotto, avuto particolare riguardo alle caratteristiche non ottimali della viabilità posta al contorno dell'area d'intervento.

In merito agli ulteriori aspetti elencati nella Check-List in argomento, si precisa che la variante sottesa alla proposta:

- comporta il cambio di classificazione dell'area da "libera o scarsamente urbanizzata" ad "urbanizzata";
- interessa aree censite dal Sistema del Verde a Livello Provinciale;
- comporta un significativo aumento di suolo urbanizzato in rapporto alla superficie dell'ambito.

Alla luce di quanto precisato, visti i contenuti della nota della Provincia di Genova (ora Città Metropolitana) più sopra richiamata, si ritiene che l'eventuale attivazione di procedimento di variante sia da assoggettare a Verifica di Assoggettabilità a VAS secondo quanto disposto dalla L.R. n° 32 del 10 agosto 2012.

L'area in oggetto è in regime di vincolo o tutela

Ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

L'area in oggetto non è in regime di vincolo o tutela

- A. rispetto autostradale
- B. rispetto cimiteriale
- C. rispetto ferroviario
- D. sito Bioitaly
- E. zona a rischio frana
- F. zona percorsa da incendi
- G. zona a protezione speciale (ZPS)
- H. zona carsica

ANALISI E VALUTAZIONI

In ragione delle esigenze ed effetti di modifica, come sopra rappresentati, la correlata variante agli strumenti urbanistici vigente e adottato è riconducibile all'ipotesi di cui all'art. 44 della L.R. n. 36/1997, come modificata con L.R. n. 11/2015.

Per quanto concerne il PUC vigente si renderebbe necessaria una variante che introduca una zona speciale calibrata sulla proposta in esame sia in termini di indice sia in termini di destinazioni d'uso ammesse, a prescindere dall'obiettivo della destinazione urbanistica a servizi volto, in prima battuta, alla conferma della connotazione a verde dell'area.

Per quanto concerne il progetto definitivo del nuovo PUC, la zona in cui ricade la proposta di intervento rappresenta un ambito particolarmente sensibile sotto diversi profili, come dimostrano le indicazioni dei Piani sovra comunali e dello stesso Piano comunale, che si pone in coerenza con tali Piani.



COMUNE DI GENOVA

Sotto il profilo dell'impostazione pianificatoria i temi del risparmio del suolo libero, della tutela idrogeologica, paesaggistica ed ambientale hanno evidentemente influito sulla disciplina del nuovo PUC, indirizzando l'impianto normativo sia quello generale che quello riferito alla disciplina degli ambiti, ed in particolare quelli di conservazione, verso un sostanziale divieto di nuova costruzione su aree libere soprattutto se verdi e se non impermeabilizzate come in questo caso.

Pertanto la scelta di limitazione dell'edificazione dell'ambito di conservazione introdotto dal nuovo PUC tiene conto, oltre che delle disposizioni pianificatorie sovraordinate, anche della lettura di tutte le componenti del territorio e del paesaggio, posto che il nuovo strumento urbanistico generale è frutto di un'impostazione in cui la disciplina urbanistica è integrata e coordinata con quella del livello paesaggistico puntuale e con la componente geologica.

In termini specifici, nei confronti delle norme di conformità e della connotazione degli ambiti di conservazione, la proposta implicherebbe quindi modifiche all'impostazione dell'ambito che dovrebbe essere ridefinito per consentire la realizzazione di un nuovo edificio, attraverso l'attribuzione di un IUI pari a 0,50 mq/mq per funzioni commerciali, in contrapposizione con le scelte fondanti della disciplina degli ambiti di conservazione.

In termini generali, nei confronti della disciplina comune a tutti gli ambiti, la ridetta proposta implicherebbe inoltre deroghe alle Norme di rilevanza ambientale di cui al punto 4 dell'art. 14, per la realizzazione di parcheggi, anche non pertinenziali, in struttura entro e fuori suolo e per il superamento dell'altezza dei fronti di scavo, ponendosi in contraddizione con uno degli elementi cardine dell'impostazione del Piano, vale a dire il tema della tutela ambientale.

Inoltre l'introduzione di una zona speciale strettamente connessa alla proposta di intervento in esame, comporterebbe l'attribuzione di potenzialità di trasformazione che, oltre a non essere contemplate nel contesto degli ambiti di conservazione, si porrebbero in netta contraddizione nei confronti del documento degli obiettivi del Piano di cui alla Relazione descrittiva dell'apparato normativo.

Si renderebbe infatti necessaria una modifica in itinere al progetto definitivo del PUC decisamente incoerente con la definizione dell'ambito di conservazione e in palese contrasto con il "TEMA C: DIFESA DEL TERRITORIO E QUALITÀ AMBIENTALE" ed in particolare con l'Obiettivo C2: Difesa e valorizzazione del suolo e dell'assetto idrogeologico (obiettivo invariabile).

Si evidenzia inoltre quanto segue:

oltre alla struttura ricettiva o per servizi (aspetto non chiarito), anche la realizzazione di parcheggi per un totale pari a 3.943,5 mq di cui c.a. 1.950 mq in esubero rispetto alla quantità minima prescritta (stimabile attorno ai 2000 mq non essendo indicato il numero delle camere della struttura alberghiera), fa presumere l'intenzione di realizzare un'autorimessa a fini della relativa commercializzazione, a prescindere dalle necessità connesse alla MSV, che rappresenta l'effettivo sviluppo dell'attività svolta sul territorio comunale da parte della società richiedente e a prescindere dalle necessità connesse all'insediamento delle ulteriori previste.



COMUNE DI GENOVA

A proposito dei fronti di scavo si fa rilevare quanto emerso dalle verifiche di ordine geologico per il fatto che, per il sostegno degli stessi, è prevista l'adozione di opere speciali (pali e tiranti) che interessano il sottosuolo di aree esterne alla proprietà del proponente, rendendo necessario l'assenso dei proprietari.

A proposito di quanto sostenuto dal proponente in termini di benefici che conseguirebbero dall'operazione (cfr. **DESCRIZIONE PROPOSTA E RELATIVE VERIFICHE**) si fa rilevare che ciò non pare corrispondere ad un effettivo riscontro di quanto proposto posto che:

- la riqualificazione dell'area, che peraltro non necessita di riqualificazione, e la relativa valorizzazione dovrebbero immotivatamente passare attraverso una trasformazione della stessa da libera a costruita con un intervento di notevole impatto strutturale sull'assetto geomorfologico e vegetazionale;
- la dotazione di spazi ed aree esterne attrezzate per la collettività non è quantificata né individuata o descritta in termini di destinazione, di accesso e di fruizione, fatta eccezione per un'area verde attrezzata di dimensioni esigue (stimata dallo scrivente circa 25 mq) e con accesso dalla rampa privata che collega piazza S. Siro con i previsti parcheggi a raso;
- realizzare un fabbricato non si vede come possa donare una visuale più ampia e rilevanza ai fabbricati che vi affacciano;
- la dotazione di parcheggi liberi a rotazione è stata opportunamente esclusa dal nuovo PUC rispetto al PUC vigente per i motivi di salvaguardia ambientale e paesaggistica già evidenziati in precedenza, senza ignorare che i possibili benefici del parcheggio per la collettività rischierebbero di essere vanificati dagli effetti negativi sul Viale Franchini, le cui caratteristiche non sono certo ottimali per supportare accessi e uscite dall'autorimessa e la cui transitabilità a senso unico avrebbe quale conseguenza quella di andare a gravare sul tramato viario del tessuto storico di Nervi le cui condizioni risultano già piuttosto critiche, nel merito si rammenta inoltre che la previsione del parcheggio nel PUC vigente era supportata da un tratto di viabilità di previsione che non è stato confermato dal nuovo PUC;
- la ripiantumazione di alberi è una conseguenza dell'intervento che per ovvie ragioni dovrebbe farsi carico di ripiantumare le essenze da estirpare per fare spazio alla nuova costruzione;
- la possibilità di destinare una porzione della costruzione con destinazione a servizi per la comunità è priva di qualsiasi verifica circa l'effettiva necessità degli stessi in termini di destinazione e non tiene nella minima considerazione che la realizzazione di nuovi servizi è subordinata a una verifica del bilancio degli standard urbanistici che assicuri un'adeguata ripartizione tra le diverse categorie di servizi, in relazione allo stato di attuazione del P.U.C. e ai fabbisogni;
- la circolazione pedonale assume una connotazione marginale rispetto al bilancio tra effetti negativi e positivi che conseguono dalla trasformazione dell'area;
- l'intento di uno sviluppo occupazionale pur essendo un aspetto non trascurabile sotto il profilo dell'interesse generale non rappresenta un'indicazione quantificabile in termini di nuove assunzioni;
- l'avvio di un'operazione economica con un consistente investimento di denaro essendo riferita ad attività economiche o di servizio non lascia intravedere quale possa essere il ritorno in termini di indotto per le imprese operanti nel settore.

CONCLUSIONI

Oltre all'incertezza sugli esiti della Verifica di Assoggettabilità a VAS, cui le modifiche al PUC devono essere sottoposte, come indicato nell'apposito paragrafo, la proposta comporta



COMUNE DI GENOVA

l'approvazione di variante al PUC vigente e di modifiche al PUC adottato che non risultano coerenti con il quadro pianificatorio sovraordinato generale nè con le scelte fondative del nuovo PUC sui temi sensibili, quali in particolare la tutela e la sicurezza dei suoli e i limiti che ad essi conseguono nei confronti dell'attività edilizia; inoltre la proposta non evidenzia elementi di interesse pubblico tali da giustificare modifiche alla strumentazione urbanistica adottata, con particolare riguardo agli obiettivi di limitazione e qualità dell'edificazione propri dell'ambito di conservazione e alle deroghe alle norme di rilevanza ambientale.

Si segnala altresì che la disciplina dell'ambiente e del paesaggio è stata nel tempo oggetto di una evoluzione, che si è manifestata sia a livello di piani sovraordinati sia nella formazione del presente strumento urbanistico, assumendo specifici criteri informativi volti alla tutela dell'ambiente, sia in termini di assetto idraulico ed idrogeologico, sia in termini di risorse naturali e paesaggistiche.

Nel caso dei parcheggi interrati e delle nuove costruzioni acquista rilievo l'esigenza di salvaguardare la risorsa di verde e suolo esistenti, anche con riferimento al Piano del verde della Provincia, come rilevato nell'ambito del livello paesaggistico puntuale del PUC.

Per quanto sopra esposto non si ritiene sussistano sufficienti motivazioni per l'ulteriore sviluppo della proposta, relativa alla realizzazione di una struttura ricettivo-alberghiera, distribuzione al dettaglio e parcheggi, in area compresa tra Via Somma e Viale Franchini a Nervi, comportante variante al PUC vigente nonché modifica in itinere al progetto definitivo del PUC adottato con D.C.C. n. 8/2015, salvo diverso avviso del Consiglio Comunale stesso.

24 aprile 2014

IL DIRIGENTE
Arch. Ferdinando De Fomeni



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2015-DL-225 DEL 30/06/2015 AD OGGETTO:
DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA PROPOSTA PRESENTATA
DALLA SOGEGROSS S.P.A., COMPORTANTE VARIANTE AL PUC
VIGENTE, NONCHE' MODIFICA AL PROGETTO DEFINITIVO DI
PUC, ADOTTATO CON D.C.C. N.8 DEL 4.3.2015, PER LA
REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVO -
ALBERGHIERA, UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI
ALIMENTARI E PARCHEGGI IN AREA COMPRESA TRA VIA
SOMMA E VIALE FRANCHINI A NERVI, MUNICIPIO IX LEVANTE.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

30/06/2015

Il Dirigente Responsabile
[Arch. Ferdinando De Fornari]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2015-DL-225 DEL 30/06/2015 AD OGGETTO:
DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA PROPOSTA PRESENTATA
DALLA SOGEGROSS S.P.A., COMPORTANTE VARIANTE AL PUC
VIGENTE, NONCHE' MODIFICA AL PROGETTO DEFINITIVO DI
PUC, ADOTTATO CON D.C.C. N.8 DEL 4.3.2015, PER LA
REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVO -
ALBERGHIERA, UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI
ALIMENTARI E PARCHEGGI IN AREA COMPRESA TRA VIA
SOMMA E VIALE FRANCHINI A NERVI, MUNICIPIO IX LEVANTE.**

<p align="center">PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE (Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)</p>
--

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento</p>

10/07/2015

Il Vice Segretario Generale Vicario
[Avv. Graziella De Nitto]