COMUNE DI GENOVA

ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO), RELATIVO AL SETTORE 1 DEL DISTRETTO 06 "NUOVA SESTRI PONENTE", PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA GSV DI GENERI ALIMENTARI CON AREE ACCESSORIE E PERTINENZIALI OLTRE AD OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICA DEL TORRENTE CHIARAVAGNA (NUOVO ARGINE DX.), PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO

RELAZIONE URBANISTICA

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

THE OCEAN RACE
GENOVA THE GRAND FINALE 2022-23
GENOVA MORE THAN THIS

L'Area di Intervento

Le aree in esame sono ricomprese nel Municipio VI – Medio Ponente, l'intervento riguarda l'ex complesso industriale di Sestri denominato Ex Cognetex, già ORLANDI S.P.A., costruito tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, un tempo sede produttiva nel settore tessile, da decenni ormai in stato di abbandono.

Il complesso produttivo è composto da corpi di fabbrica, con ossatura in c.a. e tamponamenti in muratura tradizionale che si estendono su tutto il lotto, saturandolo e sviluppando una superficie agibile attualmente pari a circa 11.250 mq, al netto di circa 1.300 mq, demoliti nel 2006 a favore del tracciato di via Albareto.

Il lotto, che sviluppa una superficie di circa 11.365 mq, è oggi delimitato a mare dalla via Albareto; a monte confina con la viabilità a servizio di un edificio della LEONARDO G.S. S.P.A mentre, in direzione est, il complesso produttivo è delimitato dal torrente Chiaravagna, il cui argine in sponda destra corrisponde con un muro perimetrale della fabbrica stessa, infine a ovest il lotto confina con via Hermada e via Marsiglia.

L'intervento prevede la demolizione dell'attuale fabbrica e propone la riconversione dell'insediamento, completando così il processo di riqualificazione "formale e funzionale" dell'area di Calcinara (verso mare) a conclusione della trasformazione edilizia ed infrastrutturale iniziata a partire dal 1980, con la costruzione dell'edificio su via Puccini destinato all'Elsag, e proseguita in epoche successive con interventi di ristrutturazione e nuova costruzione che hanno visto la pressoché completa sostituzione degli edifici e delle funzioni produttive, ormai divenute obsolete, in luogo delle quali sono stati realizzati nuovi insediamenti, prevalentemente ad uso terziario, sviluppatisi lungo via Albareto in continuità con l'area in esame.

Il compendio immobiliare sopra descritto è divenuto proprietà di ESSELUNGA S.P.A. che, risultando proprietaria della quasi totalità degli immobili ricompresi nel Settore 1 del Distretto 06 "Nuova Sestri Ponente", ai sensi dell'articolo 51, comma 1, della legge regionale n. 36/97 e s.m.i., in data 17.01.2022, con nota assunta a protocollo n. 16854, ha presentato istanza per la presentazione del Progetto Urbanistico Operativo di che trattasi.

La Pianificazione Sovraordinata e regime vincolistico

- Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, con riferimento all'Assetto Insediativo, inserisce le aree in oggetto nell'Ambito 53c Genova "Sestri Ponente.

Con riferimento alla zonizzazione dell'assetto insediativo del P.T.C.P, le aree del PUO sono ricomprese all'interno dell'ambito TU, tessuti urbani, ove, come indicato all'articolo 38 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P, trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

- Piani di Bacino: l'area è ricompresa nel Piano di Bacino stralcio del Torrente Chiaravagna, approvato con DCR n.31 del 29/09/1998 e aggiornato con DdDG n.177 del 25/06/2018 in vigore dall'11/07/2018, sulle aree in esame vige la variante ad efficacia sospesa approvata con DdDG n.175 del 25/06/2018 che prevede il futuro declassamento dalla attuale fascia di esondabilità di tipo A alla fascia di tipo C.

Gli interventi in esame possono essere realizzati ai sensi di quanto disposto dall'articolo 110 bis della L.R. n°18 del 21/06/1999 che consente ai Comuni, che sul proprio territorio abbiano in corso cantieri per l'attuazione di opere idrauliche, il cui finanziamento sia già interamente disponibile, deliberato ed impegnato, debitamente assentite dall'Ente competente in materia idraulica, atte a condurre il livello di rischio finale di un comparto alle previsioni del Piano di bacino ivi vigente, di rilasciare, previo parere favorevole dell'Autorità di bacino competente, concessioni edilizie, comunque congruenti con gli strumenti urbanistici.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

In Fascia C, le corrispondenti Norme di Attuazione del Piano (art. 15, comma 4) consentono tutti i tipi di intervento purché realizzati con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e del rischio per la pubblica incolumità, nonché coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal Piano e dai piani di protezione civile comunali.

- Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento: le aree non sono interessate dal Piano approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002, così come aggiornato con D.C.P. n. 29 del 1° giugno 2011.

- Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: un'esigua porzione del sito, limitatamente all'area posta a Sud del lotto di intervento, nel tratto prospiciente via Albareto, è soggetta alle condizioni di tutela previste dal D.lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ART. 142 - nella fattispecie dei "*…territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare…*"

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione): con riferimento alle limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione si rileva che le aree sono interessate dai seguenti vincoli:

a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie conica' di limitazione degli ostacoli e delle costruzioni, nella fascia con quota massima 47,72 m sul livello del mare.

b) Le aree in oggetto sono inoltre soggette ad ulteriori restrizioni volte a limitare l'insediamento di discariche e fonti attrattive di fauna selvatica, inoltre nell'intorno sono previste limitazioni nella realizzazione di manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici, luci pericolose e fuorvianti, ciminiere con emissione di fumi; antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea e dovranno essere sottoposti a valutazione da parte degli enti preposti.

In particolare, per quanto concerne le superfici riflettenti la Relazione Illustrativa delle mappe di vincolo specifica che sono soggetti a restrizioni i manufatti con finiture riflettenti e campi fotovoltaici di estensione superiore ai 500 mq.

Piano di Rischio Aeroportuale: le aree non rientrano nel limite di interesse del Piano di Rischio Aeroportuale (revisionato ai sensi del D.Lgs. 151/2006).

Rete Ecologica Regionale: le aree non sono interessate dalla Rete Ecologica Regionale.

Con riferimento alla presenza della vicina rete ferroviaria: l'area è soggetta al limite di inedificabilità, indicato all'articolo 49 del DPR n.753/80, che impone una distanza minima di trenta metri da misurarsi tra la zona di occupazione della più vicina rotaia e il manufatto che si intende ricostruire o ampliare.

Anagrafe regionale dei siti da bonificare**:** l'area non rientra all'interno dell'Anagrafe regionale dei siti da bonificare.

Con riferimento alla rete elettrodotti ad alta tensione: l'area oggetto di intervento non ricade nelle fasce di cautela e attenzione soggette a potenziale inquinamento elettromagnetico come si evince dalle mappe pubblicate da Regione Liguria.

La Pianificazione Comunale

Con riferimento alle disposizioni del Vigente PUC, l'area in esame coincide con il settore 1 del Distretto di Trasformazione n.06 Nuova Sestri Ponente.

La disciplina contenuta nella scheda del Distretto n.06 del Vigente P.U.C. così come approvato nel 2015, indica, tra le funzioni principali ammesse, l'insediamento di uffici, residenza, connettivo urbano, industria e artigianato, limitatamente alle attività di cui all'art. 12, comma 7.2 lett. A) delle Norme Generali, inoltre sono ammessi depositi, commercio all'ingrosso, servizi di uso pubblico e parcheggi privati, mentre, con riguardo alle funzioni complementari, prevede la possibilità di realizzare servizi privati ed esercizi di vicinato.

Le modalità di attuazione previste dalle Norme di Congruenza richiedono un Progetto Urbanistico Operativo da redigere per ciascun settore.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

I Parametri Urbanistici previsti per l'attuazione degli interventi nel Settore 1 indicano un I.U.I. base pari ad 1 mq/mq con possibilità di incremento sino ad un massimo di 1,25 mq/mq, subordinatamente alla realizzazione di un parcheggio pubblico per 300 posti auto al servizio del centro storico di Sestri e proporzionalmente alla qualità e quantità degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti nel quartiere e di quelli da realizzarsi e cedere al Comune, in misura superiore alle dotazioni minime di attrezzature e servizi pubblici indicate dal PUC.

Con riferimento all'assetto delle funzioni, si segnala che l'intervento proposto, consistente nelle realizzazione di una Grande Struttura di Vendita, risulta conforme allo strumento urbanistico generale in forza degli esiti del ricorso promosso nel 2015 dalla società Immobiliare di Levante S.r.l., in allora proprietaria del compendio immobiliare, finalizzato all'annullamento della sopra descritta disciplina urbanistica del Distretto Nuova Sestri (n. 06), in particolare del settore n. 01, laddove non consentiva l'insediamento della destinazione commerciale tra le funzioni principali ed ancora laddove limitava quelle secondarie soltanto agli esercizi di vicinato.

In esito a quanto sopra il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, con sentenza n. 01092 del 2016, ha accolto la richiesta della società ricorrente annullando le previsioni del P.U.C. approvato del Comune di Genova, nella parte in cui lo stesso escludeva le Medie e le Grandi Strutture di Vendita dalle funzioni insediabili.

A tal riguardo, sul ricorso in appello proposto dal Comune di Genova, il Consiglio di Stato, con sentenza n. 03315 del 2018, si è pronunciato confermando le conclusioni del Tribunale Amministrativo, determinando pertanto l'ammissibilità della funzione commerciale nelle forme di Media Struttura di Vendita e di Grande Struttura di Vendita, oltre agli esercizi di vicinato già previsti dalla disciplina di PUC, non sussistendo elementi ostativi all'insediamento di una Grande Struttura di Vendita, considerato che ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di liberalizzazioni possono essere poste limitazioni all'insediamento di strutture commerciali esclusivamente per tutelare l'ambiente e la salute.

Occorre a tale proposito si richiama l'articolo 31 del d.l. 201/2011 il quale al comma 2 chiarisce che:

"Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali".

A tal proposito, Regione Liguria, con l'obiettivo della tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, compreso quello urbano e dei beni culturali, ha avviato la procedura di Verifica Preventiva di Ammissibilità di cui all'articolo 19 bis del Testo Unico sul Commercio, accertando la compatibilità dell'insediamento rispetto alle condizioni urbanistico-territoriali presenti al contorno, così come indicato dall'Allegato A, all'articolo 19 bis.

Infatti con nota assunta a prot. n. 112605 del 24.03.2022, Regione Liguria, Settore Commercio, ha trasmesso il verbale della propria Conferenza di Servizi interna, tenutasi in data 14.03.2022, ove è stato espresso parere favorevole all'intervento, alle condizioni previste dall'art. 110 bis della L.R. 18/1999, come innanzi già richiamata.

Descrizione dell'intervento

Il PUO in esame propone la riqualificazione dell'area industriale dell'Ex Cognetex, ormai dismessa da decenni, in luogo della quale è previsto l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita la cui realizzazione prevede un intervento di trasformazione edilizia, realizzata in continuità con le trasformazioni già progressivamente attuate a partire alla fine degli anni '80 del secolo scorso, e volte a consolidare la nuova immagine dell'area di Calcinara, da polo produttivo-industriale a polo produttivo-direzionale, nel quale trovano spazio anche funzioni di tipo ricettivo e commerciale.

Con riferimento al perimetro del PUO indicato nella tavola denominata *"4.19 Schema aggiornamento perimetro Settore 1 – P.U.O.*, si segnala che lo stesso, a seguito di rilievi ed analisi di maggior dettaglio, presenta alcuni marginali scostamenti rispetto alla perimetrazione del Settore 1 indicata dalla corrispondente scheda di distretto n.06: in particolare, come descritto nella Relazione Generale di progetto, sono state escluse dal perimetro alcune aree poste a contorno non utili alla trasformazione,

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

destinate alla viabilità privata di accesso ad alcune proprietà di Leonardo GS S spa, per contro sono state inserite all'interno del perimetro alcune aree di proprietà pubblica, prospicienti via Albareto costituenti la percorrenza pedonale che nel PUO è oggetto di riordino e riqualificazione.

Quanto sopra risulta coerente con l'articolo 18 comma 3.6 delle Norme Generali del Vigente PUC, ove è indicato che il perimetro dei Distretti di trasformazione e dei singoli Settori può essere rettificato in sede di formazione dei P.U.O. quando ciò non confligga con gli obiettivi della trasformazione, nei limiti e nelle modalità previste dall'art. 53 della L.R. 36/97, unicamente: per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, per escludere porzioni di territorio che non risultino utili o che possano inficiare l'attuazione del progetto.

Con riferimento ai limiti di edificabilità indicati dalla scheda di PUC, nonché in riferimento agli ulteriori vincoli e distanze da mantenere nei confronti delle opere al contorno, le tavole 4.21 e 4.22 del PUO stabiliscono i limiti inderogabili ai quali dovranno conformarsi i futuri progetti edilizi; in particolare sono indicate le distanze minime da tenere rispetto alla linea ferroviaria, alla viabilità e al Torrente Chiaravagna, delineando quindi confini all'interno dei quali può essere inserita la sagoma dell'edificio, oggetto di futuro progetto edilizio.

Per quanto concerne la tipologia delle funzioni ammesse dal PUO, l'articolo 3 delle NTA prevede l'insediamento di:

- distribuzione al dettaglio (GSV) ammessa in diretta conseguenza degli effetti caducatori *in parte quo* delle previsioni limitative del P.U.C. disposti dalla Sentenza n. 03315 del 2018 del Consiglio di Stato - Sezione IV passata in giudicato che conferma quanto già disposto dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, con sentenza n. 01092 del 2016, così come già precedentemente illustrato;
- connettivo urbano;
- parcheggi privati, parcheggi pubblici e/o gravati ad uso pubblico;
- verde d'arredo, gioco bimbi

Distribuzione delle funzioni nell'esemplificazione progettuale di PUO

Gli interventi descritti nell'esemplificazione progettuale del PUO prevedono la demolizione del compendio immobiliare esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato pluripiano sviluppato parallelamente al Torrente Chiaravagna, costituito da tre piani fuori terra, da un ammezzato (parziale) del piano terra e da una "intercapedine" tecnologica interrata.

Le funzioni presenti ai diversi piani sono così distribuite: i locali tecnici sono sistemati al piano seminterrato con l'obiettivo di liberare la copertura dell'edificio affinché possa essere destinata ad altri usi; al piano terra trovano invece collocazione la superficie di vendita, un bar e gli spazi di lavorazione e magazzino; al piano ammezzato, che si estende solo parzialmente sull'impronta del piano terra, è invece prevista la sistemazione dei servizi e degli spogliatoi del personale oltre ad ulteriori locali tecnologici; sui due livelli successivi, piano primo e secondo, sono invece ricavati i parcheggi per la clientela ed infine, sulla copertura, sono previsti ulteriori parcheggi per i quali è previsto l'uso pubblico.

L'area in copertura, oltre al parcheggio ospita alcuni spazi verdi attrezzati con giochi per bambini ed è dotata di pensiline che supportano pannelli fotovoltaici di nuova generazione il cui utilizzo risulta necessario al soddisfacimento dei requisiti richiesti in tema di produzione e utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili.

A tal proposito occorre ricordare che, come già precedentemente anticipato, nonché descritto negli elaborati di PUO, Relazione Generale e Relazione di "Verifica su Mappe di Rischio Aeroportuale – E.N.A.C.", l'area in esame è soggetta alle disposizioni (art. 707, commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione) che limitano ad un massimo di 500 mq l'estensione dei campi fotovoltaici.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

In ragione di detto vincolo, così come illustrato nella "Relazione Tecnica Tipologia e Consistenza Impianti Elettrici, Meccanici ed Energie Rinnovabili", allegata alla documentazione di PUO, le prestazioni energetiche del sistema edificio-impianto, anche a fronte dei molteplici accorgimenti operati sia sul sistema passivo (involucro), sia sul sistema attivo (impianti), sebbene rispondenti alle verifiche di legge previste dal DM 26.06.2015 (Requisiti Minimi), garantendo a copertura dei fabbisogni energetici un apporto di energia da fonte rinnovabile pari al 63%, non risultano conformi alle disposizioni, maggiormente performanti, stabilite dall'articolo 18, comma 3.10 delle Norme generali del vigente PUC, ove è indicato che gli interventi nei Distretti devono garantire una produzione di energia da fonti rinnovabili in grado di soddisfare interamente i fabbisogni generati dall'intervento stesso.

In esito a quanto sopra, al fine di perseguire comunque i massimi livelli di prestazione, il PUO sviluppa un'ulteriore ipotesi progettuale che prefigura l'inserimento di un campo fotovoltaico di dimensioni maggiori rispetto a quelle ammesse dal vincolo aeroportuale, con un livello di produzione di energia, a copertura dell'effettivo fabbisogno, pari al 102%; tale possibilità risulta quindi subordinata alle valutazioni di ENAC, presso il quale il Soggetto Attuatore, nella successiva fase di attuazione, dovrà attivare specifica procedura di valutazione di compatibilità, fermo restando che, in caso di valutazione negativa da parte di ENAC, i futuri progetti edilizi dovranno comunque operare tutti gli accorgimenti tecnici necessari a garantire il miglior risultato perseguibile, pur nel rispetto della sostenibilità dell'intervento in termini di costi/benefici, che dovranno essere adeguatamente dimostrati.

Con riferimento alle limitazioni degli ostacoli, indicate dal suddetto vincolo aeroportuale, la documentazione di PUO è dotata di una relazione denominata "Verifica su Mappe di Rischio Aeroportuale – E.N.A.C.", specificamente dedicata alle verifiche dei vincoli e delle limitazioni imposte dal codice di Navigazione Aerea, inoltre l'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUO stabilisce che le altezze dei fabbricati, espresse in quota assoluta, non possono eccedere la quota limite del vincolo aeroportuale, pari a 47,72 mt sul livello del mare, in aggiunta, sempre all'articolo 13, sono stabiliti i margini di flessibilità ammessi per le altezze dei fabbricati che non possono superare per più di tre metri le quote previste dall'esemplificazione del PUO, rappresentate nella tavola 4.21, ove i margini di flessibilità, ad eccezione dei volumi tecnici e dei collegamenti verticali, sono calcolati rispetto alla quota assoluta di 22 m sul livello del mare, con conseguente contenimento delle altezze ammissibili ben al di sotto del limite consentito.

Interventi sulle aree esterne e opere idrauliche

In generale il progetto di PUO si configura come un intervento in continuità con le trasformazioni che hanno progressivamente sostituito il tessuto produttivo della zona con l'insediamento di fabbricati a funzioni miste, diversificati tra loro nelle caratteristiche morfo-tipologiche; i prospetti saranno uniformati ad una generale linearità della composizione architettonica, reinterpretando il messaggio e l'immagine che la Società Attuatrice vuole trasmettere, mentre il fronte su via Albareto sarà collocato in posizione arretrata per consentire la realizzazione di un diaframma verde di schermatura verso la ferrovia e la viabilità.

Con riferimento a quanto sopra, la realizzazione dell'area a verde e la presenza di alberature ad alto fusto è stata ritenuta un elemento qualificante per la fruizione degli spazi esterni e, fatte salve eventuali richieste da parte di Soprintendenza, che dovessero intervenire ai fini dell'Approvazione, l' U.O.C. Tutela del Paesaggio della Direzione Urbanistica, con nota assunta a protocollo n.116512 del 28/03/2022, anche in considerazione dell'esigua porzione di superficie interessata dal vincolo, ha espresso la propria valutazione favorevole richiedendo alcuni adempimenti, in ordine alla scelta di talune essenze, che potranno essere recepiti in fase successiva, anche al fine del conseguimento dell' Autorizzazione Paesaggistica alla quale sono subordinati il futuri titoli edilizi.

Per quanto concerne l'assetto delle aree esterne il complesso sarà dotato di un sistema di infrastrutture sia veicolari, che pedonali, funzionali soprattutto alla gestione degli accessi, siano essi pubblici e/o privati; in particolare l'ingresso carraio alla struttura è previsto da via Albareto, mediante la realizzazione di un tratto di viabilità in sponda dx del torrente che immetterà alla rampa di distribuzione dei parcheggi pertinenziali all'attività e del parcheggio pubblico in copertura, contestualmente la nuova viabilità darà accesso ai mezzi pesanti per l'approvvigionamento delle merci nonché ai mezzi d'opera da impiegarsi per gli interventi di manutenzione/pulizia dell'alveo del torrente medesimo.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

Sempre con riferimento alle opere esterne, il PUO prevede l'esecuzione di alcuni interventi idraulici funzionali alla messa in sicurezza del Torrente Chiaravagna, consistenti principalmente nella realizzazione di un tratto di nuovo muro d'argine, di una rampa di accesso all'alveo, nonché nella realizzazione della sopra citata viabilità di servizio da gravare di servitù d'uso pubblico a favore del Comune.

In particolare la documentazione di PUO è corredata dal progetto esecutivo per la costruzione del suddetto tratto di muro, analogo intervento era già previsto dalla Civica Amministrazione e inserito nell'ambito della Conferenza di Sevizi n. 20/2020.

Con riguardo a quanto sopra la Direzione Infrastrutture e Difesa del Suolo del Comune di Genova, con nota prot. n. 147425 del 19.04.2022 e successiva nota prot. 313359 del 12.08.2022, ha segnalato che il progetto proposto dall'Attuatore è stato valutato positivamente per quanto riguarda la compatibilità con le opere di adeguamento idraulico progettate dalla società ITEC s.r.l. per conto del Comune di Genova (tratta A) e con le complessive opere di messa in sicurezza idraulica che il Comune stesso intende eseguire nelle restanti porzioni di torrente, residuando così, nell'area in esame, la sola realizzazione da parte della C.A. delle soglie trasversali in alveo e il successivo abbassamento di circa 1 m, evitando gli ulteriori interventi a suo tempo progettati e previsti con le medesime finalità, con conseguente risparmio di risorse economiche pubbliche.

Superfici Agibili e Urbanizzazioni

Con riferimento alla consistenza dell'intervento, a fronte di una Superficie Agibile esistente pari a circa 12.550 mq, così come attestato nella documentazione di PUO, ed in particolare con riferimento all'elaborato grafico denominato tav. 4.6 – Computo S.A. Stato Attuale, la proposta progettuale di PUO sviluppa una Superficie Agibile di progetto pari a 6.434 mq di cui 3.400 mq sono destinati a superficie netta di vendita.

Con riferimento a quanto sopra, l'articolo 3 delle Norme tecniche di Attuazione, avente ad oggetto il tema delle destinazioni d'uso e i parametri urbanistici, stabilisce una Superficie Agibile massima di PUO realizzabile non superiore a 7.150 mq, corrispondente ad un I.U.I. pari a 0,63 mq/mq, notevolmente inferiore rispetto ai parametri stabiliti dalla stessa scheda di PUC che, prevedendo un I.U.I base pari a 1 mq/mq, data una superficie fondiaria di 11.365 mq, consentirebbe una Superficie Agibile ampiamente superiore; per quanto concerne la Superficie netta di Vendita, il già citato articolo 3 stabilisce inoltre che questa debba rispettare un limite massimo pari a 3.450 mq, ovvero ammette che, rispetto all'esemplificazione progettuale, possano essere realizzati ulteriori 50 mq di superficie netta di vendita.

Con riguardo alla dotazione di Standard generato dagli interventi privati, si precisa che il PUO assolve la richiesta di dotazioni più gravosa, ovvero corrisponde una quota di standard commisurata alla S.A. massima realizzabile, ovvero ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Generali del PUC, genera 5.720 mq di superficie da destinare a standard (S.A. massima 7.150 mq x 80% parametro per funzione commerciale ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Generali del PUC = 5.720 mq).

In conformità con le funzioni previste, nonché in relazione alle quantità sopra determinate, le opere a standard, restituite e individuate dal PUO nell'elaborato grafico denominato tav.4.18 - Computo Generale delle Superfici, sono così determinate:

- 4.427 mq da destinare a parcheggio ad uso pubblico in copertura
- 1.593 mq di aree ad uso pubblico per verde pensile in copertura, suddivise in aree verdi (mq 1.167), giochi bimbi (180 mq) nonché percorsi e belvedere (246 mq) comprensivi di collegamenti verticali, a mezzo impianti elevatori, oltre alla possibilità di utilizzo dei vani scala per un'adeguata condizione di fruibilità e sicurezza d'uso.

Complessivamente lo standard reso, pari a 6.020 mq, risulta correttamente proporzionato rispetto alla previsione di utilizzo della massima capacità edificatoria ammessa dal PUO.

Con riferimento al parcheggio ad uso pubblico previsto in copertura, si segnala che la disciplina contenuta nella scheda di Distretto, relativamente al Settore 1, richiede la realizzazione di un parcheggio di almeno 300 posti quale prestazione da

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

corrispondere al fine di usufruire di un I.U.I. superiore a quello base; l'intervento in esame utilizza un I.U.I pari a 0,63 mq/mq, inferiore a quello base, tuttavia, tenuto conto dell'importanza di tale servizio per il centro storico di Sestri Ponente, il PUO mantiene la previsione di realizzare un'area parcheggio restituendola quale standard commisurato alle dimensioni dell'intervento edilizio.

Con riguardo a quanto sopra è prevista una superficie da destinare a parcheggio pari a circa 4.427 mq, con una capacità di parcamento di circa n. 140 posti auto, eventualmente incrementabile sino a circa n.146, dotazione che sarà oggetto di specifico Disciplinare di Gestione, da condividere con la Direzione Mobilità e Trasporti del Comune di Genova.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria il PUO prevede principalmente interventi di adeguamento e ripristino di alcuni tratti di percorrenza carrabile e pedonale interessati dai lavori finalizzati alla creazione degli accessi alla struttura previsti rispettivamente su via Albareto (circa 240 mq), via Marsiglia (circa 215 mq) e via Hermada (circa 160mq).

La Funzione Commerciale

Con riferimento alla funzione commerciale, l'esemplificazione di PUO prevede una Superficie Netta di Vendita pari a 3.400 mq, con una flessibilità che ne consente l'incremento sino ad un massimo di 3.450 mq, mentre la Superficie Agibile è pari a 6.434 mq con una flessibilità che consente un incremento sino a 7.150 mq.

La superficie di vendita considerata nell'esemplificazione di PUO, così come illustrato nell'elaborato grafico denominato tav 4.18, Computo Generale delle Superfici, fatta salva miglior definizione a livello di progetto edilizio, è suddivisa in 1.200 mq, da destinare alla vendita di prodotti non alimentari, e 2.200 mq per la commercializzazione di generi alimentari.

Con riferimento alla dotazione di parcheggio pertinenziale, indotto dalle superfici nette di vendita previste, ai sensi della disciplina urbanistico commerciale regionale di riferimento, rappresentata dalla DCR n. 31 del 2012 e smi, dati i parametri indicati al paragrafo 15 della stessa DCR 31/2012 e smi, riferiti alla Grande Struttura di Vendita, si determina un fabbisogno complessivo di parcheggio pari a 7.800 mq, così calcolato: 6.600 mq di parcheggio sono generati dalla superficie di vendita di prodotti alimentari, per i quali il già citato paragrafo 15 prescrive una dotazione di 3 mq di superficie a parcheggio per ogni mq di superficie netta di vendita di generi alimentari, mentre i rimanenti 1.200 mq sono indotti dalla vendita di prodotti non alimentari per i quali la disciplina regionale prescrive una dotazione di parcheggio pertinenziale pari a 1 mq ogni metro quadro di superficie di vendita non alimentare.

[Superficie Parcheggio ai sensi della DCR 31/2012 e smi = (SNV alimentare 2.200 mq x30=6.600) + (SNV non alimentare 1.200 mq x1=1.200) = 7.800 mq]

In aggiunta a quanto sopra l'articolo 17 delle Norme Generali del PUC prescrive ulteriori obbligazioni alle quali il progetto deve ottemperare ed in particolare il comma 2.4 lett. d) stabilisce che la superficie di parcheggio indotta dalla Superficie Netta di Vendita risulta adeguata al soddisfacimento dell'intera Superficie Agibile commerciale a condizione che il rapporto tra SNV/SA risulti non inferiore a 0,60; il comma 2.4 lett. c) richiede una superficie di parcheggio aggiuntiva da destinare a posti moto e bici da restituire in misura pari al 10% della superficie indicata dalla DCR 31/2012, sino alla concorrenza di un massimo di 200 mq di superficie a parcheggio; infine il comma 2.4 lett. a), del suddetto articolo 17, stabilisce che il numero di posti auto minimo da garantire deve essere uguale ad 1 posto auto ogni 28 mq di superficie a parcheggio prevista dalla DCR 31/2012.

Con riferimento all'esemplificazione di PUO, e con riguardo alle disposizione previste dal già richiamato art.17 delle Norme Generali del PUC si rileva quanto segue:

comma 2.4 lett. d) il rapporto SNV /SA risulta inferiore a 0,60 (SNV/SA=3.400 /6.434 =0,53) pertanto occorre corrispondere un'ulteriore superficie a parcheggio da calcolare ai sensi dell'articolo 16 delle Norme Generali del PUC, applicando il parametro del 35% alla quota di SA che eccede la SNV, pertanto pari a 1.062 mq; [(SA-SNV) x35% = (6.434-3400) x35%=1.062 mq].

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

comma 2.4 lett. c) la superficie da destinare a posti moto/bici deve essere almeno pari a 200 mq essendo la superficie indicata dalla DCR 31/2012 e smi superiore a 2.000 mq; [quota da corrispondere ai sensi dell'art.17 comma 2.4 lett. c = 10% x Superficie parcheggio DCR 31/2012 (7.800 mq) calcolata fino alla concorrenza massima di 2.000 mq =200 mq];

In esito a quanto sopra la superficie complessiva di aree a parcheggio, da riservare alla clientela, determinata dalla disciplina regionale, oltre alle ulteriori disposizioni di cui all'articolo 17 delle Norme Generali del PUC, deve essere pari ad almeno a 9.062 mq. [Dotazione Complessiva Parcheggio= 7.800 mq ai sensi DCR 31/2012 e smi + 1.062 mq ai sensi art. 17 comma 2.4 lett. d) + 200 mq art. 17 comma 2.4 lett. c) = 9.062 mq];

comma 2.4 lett. a), il numero dei parcheggi da corrispondere deve essere pari al almeno n.279 posti auto; [n. posti auto = superficie parcheggio ai sensi della DCR 31/2012 e smi /28= 7.800/28= 279];

A fronte del fabbisogno e delle dotazioni sopra indicate, il PUO, nell'esemplificazione progettuale, così come illustrato nel già citato elaborato grafico di verifica delle dotazioni tav.4.18, prevede una superficie complessiva di parcheggio, da riservare alla clientela e comprensivo delle aree riservate a moto e bici, pari a mq 11.758 mq, corrispondente ad un numero di posti auto pari a 296.

La dotazione prevista, in misura superiore alla quantità dovuta, risulta idonea al fabbisogno indotto dalla Superficie di Vendita rappresentata nell'esemplificazione progettuale e, al contempo, è sufficiente a soddisfare anche le quantità, eventualmente dovute, nel caso in cui i futuri progetti edilizi dovessero usufruire delle ulteriori superfici di vendita e agibili ammesse entro i margini di flessibilità stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUO.

La documentazione di P.U.O.

Ai sensi dell'articolo 50 della L.R. n. 36/97 e s.m.i., il PUO è costituito da documentazione grafica e testuale atta ad individuare gli elementi, edilizi, economici e gestionali idonei a disciplinare l'attuazione dei futuri interventi edilizi.

In particolare la documentazione è composta da una relazione tecnico descrittiva generale che argomenta la congruenza del PUO rispetto al PUC, descrive la storia, lo stato attuale dei luoghi e illustra l'intervento nelle sue diverse componenti.

Per una migliore descrizione degli aspetti di dettaglio, il PUO è corredato da documentazione di tipo specialistico che tratta gli aspetti ambientali, impiantistici, viabilistici, idraulici, geologici, idrogeologici e sismici, nonché strutturali per quanto concerne la realizzazione del già citato muro d'argine in sponda destra del torrente Chiaravagna.

Per quanto sopra le tematiche che trovano una più ampia trattazione nelle apposite relazioni ed elaborati grafici per le quali si rinvia alle valutazioni svolte dai competenti uffici sono di seguito sintetizzate:

- Relazione sulle "barriere architettoniche";
- Valutazione previsionale clima/impatto acustico;
- Valutazione di impatto trasportistico ed accessi rilievi di traffico;
- Relazione geologica idrogeologica e sismica con riferimento agli interventi di PUO e al nuovo muro d'argine;
- Relazione agronomica e disciplinare di gestione/manutenzione del verde;
- Relazioni tecniche, economiche, calcoli ed elaborati grafici di progetto del nuovo muro d'argine;
- Valutazione previsionale clima/impatto acustico;
- Relazione tecnica impianti elettrici, meccanici ed energie rinnovabili;
- Relazione tecnica pratica contenimento consumi energetici;
- Rapporto preliminare per verifica assoggettabilità a VAS;

Gli elaborati grafici forniti consistono in:

- Tavole che documentano lo stato attuale delle aree e degli edifici;
- Tavole di progetto costituite da piante, prospetti, sezioni con indicata: l'articolazione degli spazi, le destinazioni d'uso previste, l'organizzazione dei percorsi, del verde, della viabilità e degli accessi;
- Tavole che descrivono l'assetto delle aree destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni;
- Elaborati di carattere generale che illustrano i parametri urbanistico-edilizi già indicati nella relazione illustrativa ed i vincoli inderogabili per la progettazione quali: altezze massime, distanze e allineamenti;

Il PUO è inoltre completo di:

- Schema di Convenzione: contiene l'individuazione e descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'attuazione degli interventi previsti dal PUO, le prescrizioni inerenti la fase attuativa, le disposizioni relative alla determinazione del contributo di costruzione e l'indicazione delle opere di urbanizzazione scomputabili dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

La Convenzione costituisce il quadro di riferimento per le obbligazioni a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PUO, da attuare con le modalità indicate nella convenzione stessa, nonché nelle relative Norme di Attuazione. Inoltre, nello schema di convenzione, vengono poste a carico dell'operatore, oltre la realizzazione degli spazi a standard e servizi, le opere necessarie alla sistemazione e adeguamento della viabilità carrabile e pedonale al contorno nonché la realizzazione di alcune opere di messa in sicurezza del torrente Chiaravagna.

- Norme di Attuazione del PUO definiscono la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica in conformità alla disciplina del PUC, andando a precisare le funzioni ammesse, gli interventi edilizi consentiti, le prescrizioni e indicazioni specifiche da rispettare nell'attuazione degli interventi, le urbanizzazioni da conseguire obbligatoriamente, le prestazioni ambientali e i margini di flessibilità che contemplano anche ulteriori possibilità di intervento in caso intervengano, successivamente all'approvazione del PUO.

In particolare per quanto concerne le fasi di intervento, l'articolo 9 delle Norme di Attuazione indica che il PUO si attuerà in un'unica fase nella quale dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fatta salva la possibilità di anticipare alcuni interventi di demolizione nonché di sistemazione idraulica, da definirsi in accordo con la P.A. qualora ritenuto necessario ed in conformità con i tempi dei più generali interventi di sistemazione attualmente in corso e/o in via di completamento e collaudo.

Le urbanizzazioni da restituire contestualmente all'intervento, già precedentemente illustrate, sono trattate all'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione e graficamente sono individuate e quantificate negli elaborati di progetto nonché negli allegati allo schema di Convenzione.

- Rapporto Preliminare per Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S: in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 5 delle Norme Generali, il PUO è completo della documentazione richiesta ai sensi dell'articolo 13 della Legge Regionale n.32/2012.

Il documento illustrata le caratteristiche e i requisiti qualitativi del progetto e procede a verificarne la coerenza rispetto agli obiettivi di sostenibilità del PUC e rispetto alle norme di rilevanza ambientale di cui all'articolo 14 delle Norme Generali del PUC. Il documento individua quindi gli elementi salienti e i potenziali impatti derivanti dalla realizzazione del PUO procedendo all'analisi e alle valutazioni dei seguenti aspetti:

- Aria e fattori climatici, mobilità
- Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato
- Suolo e sottosuolo
- Aspetti Geomorfologici, Geologici e Idrogeologici
- Aspetti Idraulici

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

- Biodiversità e Aree Protette
- Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico
- Inquinamento Acustico
- Inquinamento Elettromagnetico
- Aspetti energetici e ambientali delle costruzioni
- Gestione acque
- Gestione rifiuti
- Salute e qualità della vita

Conformità Urbanistica

Come illustrato gli elaborati del PUO corrispondono a quanto richiesto dall'art. 50 della LR n. 36/1997 e s.m.i. nei contenuti tecnici, normativi e contrattuali.

Rispetto alla disciplina urbanistica di riferimento, rappresentata dalle Norme di Congruenza del Distretto 6, relativamente al Settore 1, va rilevato che le norme del PUO dettagliano ulteriormente tale disciplina in particolare specificando i parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso, queste ultime in ottemperanza a quanto disposto rispettivamente dalle pronunce del Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, sentenza n. 01092 del 2016, e del Consiglio di Stato, sentenza n. 03315 del 2018.

Con tale ultimo provvedimento sono state dunque eliminate dal PUC le limitazioni che non consentivano l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita, così come tutte le disposizioni volte a limitare l'insediamento di attività commerciali; pertanto il presente strumento urbanistico è "attuativo" della disciplina generale, come consegue alle richiamate sentenze ed ai richiami normativi in esse contenuti, *in primis* all'art. 31 del citato DL n. 201/2011.

Circa la necessità di operare una opportuna verifica di compatibilità degli interventi rispetto alla tutela della salute dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali, limite richiamato dalla predetta normativa, si rappresenta che tale verifica è stata nella fattispecie effettuata ai sensi della L.R. n.1/2007 e operata in particolare da Regione Liguria, la quale in tal senso si è espressa favorevolmente con nota assunta a prot. n. 209371 del 14.03.2022 ai sensi di quanto disposto dall'articolo 19 del richiamato Testo Unico sul Commercio.

Con riferimento agli interventi consentiti, il PUO ha come obiettivo principale quello di definire la superficie agibile massima realizzabile e stabilire le funzioni da insediare al fine di consentire la generale riqualificazione dell'area sia attraverso la esecuzione del nuovo compendio immobiliare, sia prefigurando la possibilità di garantire un nuovo parcheggio di uso pubblico a servizio del centro storico di Sestri Ponente.

Come già evidenziato il PUO, nelle sue componenti grafiche e normative, definisce la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica, con le necessarie precisazioni e approfondimenti, in conformità alla vigente disciplina urbanistica di riferimento.

Relativamente alla quota di standard da garantire a fronte dei futuri fabbisogni insediativi il PUO prevede la realizzazione di spazi destinati alla fruizione pubblica consistenti in un parcheggio di uso pubblico con annessi spazi verdi attrezzati.

La dotazione degli spazi ad uso pubblico sopra descritta è pari a circa 6.020 mq, eccedente rispetto allo standard dovuto pari a 5.720 mq, e pertanto sufficiente alla dotazione di fabbisogno dovuto anche nel caso in cui si realizzasse tutta la Superficie Agibile ammessa dai margini di flessibilità.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

In aggiunta a quanto sopra, il PUO contempla la realizzazione delle urbanizzazioni primarie volte al riordino della viabilità pedonale e carrabile al contorno oltre alla realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica del Torrente Chiaravagna.

Conclusioni

Considerato che a fronte di una superficie agibile complessiva ammessa dalla disciplina di PUC pari a oltre 11.300 mq, derivante dall'applicazione dell'I.U.I base, il PUO ha stabilito una Superficie Agibile massima realizzabile pari a 7.150 mq, sensibilmente inferiore a quanto consentito, e alla luce delle considerazioni svolte, si valuta positivamente il PUO in oggetto, evidenziando la coerenza con le disposizioni della LR n.36/1997 e s.m.i. e rilevando, inoltre, che lo stesso affronta e sviluppa in maniera esaustiva le puntuali componenti inerenti i parametri urbanistico-edilizi, gli standard urbanistici e l'assetto infrastrutturale in conformità alle condizioni e prescrizioni stabilite dal PUC per l'attuazione dei successivi interventi edilizi.

Con la firma del presente parere si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto dello stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i.

Genova, li 20 settembre 2022

Il Funzionario Tecnico
Arch. Mariagrazia Traverso

Il Funzionario Tecnico
Arch. Nora Alba Bruzzone

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |