

303

# SeaPad S.p.A.



Società per Azioni



93



Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento dell'Eni S.p.A.

Spett. **Comune di Genova**  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10 - 1° piano



c.c.: **Regione Liguria**  
Dipartimento Pianificazione  
Territoriale  
Via Fieschi, 15  
16121 - GENOVA

DIN. SUL URB.  
URBAN LAB

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO APR. 2012  
FASC. N° 73

**Provincia di Genova**  
Direzione Pianificazione  
Generale  
Largo Cattanei, 3  
16147 GENOVA

Prot. 20/2012

## OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DEL PUC ADOTTATO CON D.C.C. n. 92 del 07/12/2011

ai sensi dell'art. 38 della legge regionale n. 36/1997

\*\*\*

### PREMESSO CHE

- 1) la Società SEAPAD S.p.a. è proprietaria del compendio immobiliare sito in Genova, via Borzoli 63, censito a catasto al foglio 73, adibito a stabilimento ed impianti per lo stoccaggio e la movimentazione di olii minerali; tale area occupa una superficie di circa 130.000 mq. e ricade nel Distretto Aggregato 9d "Depositi

petroliferi di Campi e Fegino” del vigente Piano Urbanistico Comunale;

- 2) il progetto preliminare del PUC, adottato con DCC n. 92 del 07/12/2011 individua il compendio SEAPAD nel “Distretto Speciale di Concertazione 1.11 – Deposito Fegino”;

#### CONSIDERATO CHE

- il Distretto Speciale di Concertazione 1.11 “Deposito Fegino” prevede come obiettivo della trasformazione la *“Riconversione dei depositi petroliferi per favorire l’insediamento e lo sviluppo di nuove attività produttive compatibili sotto il profilo ambientale.”*;

- il Distretto Speciale di Concertazione 1.11 “Deposito Fegino” definisce:

a) le funzioni ammesse: *“Principali: Industria, artigianato e logistica, con esclusione della logistica limitatamente al Deposito di Fegino.*

*Complementari: Uffici, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.”*

b) i Parametri Urbanistici “I.U.I. – Base e Massimo” pari a “Base: 0,40 mq/mq” e “Massimo: 0,50 mq/mq”;

c) La dotazione di servizi e infrastrutture “...realizzazione della viabilità di collegamento fra Corso Perrone e Via Borzoli, come indicato nella relativa scheda grafica, per il tratto compreso nel Distretto di Fegino”;

d) Prestazioni ambientali “Per l’area di Fegino, lungo il confine verso l’abitato di via Borzoli, deve essere realizzata una barriera costituita da alberature di alto fusto che mitighi la presenza dell’insediamento industriale e contribuisca al rafforzamento del corridoio ecologico che dal Polcevera risale verso la sella di Borzoli”

- il PUC vigente, approvato con D.P.G.R. n. 44 n. del 10/03/2000 prevede la possibilità di “Nuova costruzione con I.U.I. massimo pari a 0,60 mq/mq”;

- Le Norme Generali del Progetto Preliminare del Nuovo PUC di Genova all'Art. 18 "Distretti di Trasformazione", comma 3.11, prevede che *"La progettazione dei Distretti speciali di concertazione nonché di quelli di iniziativa pubblica deve essere sottoposta a concorsi di idee su bandi concertati con la C.A."*

#### CONSIDERATO INOLTRE CHE

##### OBIETTIVI DI TRASFORMAZIONE

- non è intenzione di SEAPAD procedere alla riconversione del deposito petrolifero per favorire l'insediamento e lo sviluppo di nuove attività produttive;

- in caso comunque il Comune di Genova intenda confermare la previsione della predetta trasformazione, quest'ultima necessiterà di una consistente riconversione al fine di riqualificare l'attività imprenditoriale in essere e creare le premesse per la ripresa della indispensabile redditività aziendale; il processo di trasformazione preordinato all'insediamento e lo sviluppo di nuove attività produttive compatibili sotto il profilo ambientale richiede pertanto la valorizzazione del compendio SEAPAD al fine di consentire il perseguimento di un sostanziale equilibrio economico gestionale;

##### PARAMETRI URBANISTICI

- il Progetto Preliminare di PUC riconosce al compendio SEAPAD, oltre alla destinazione industriale ed almeno per la parte in prossimità dell'abitato di Borzoli, caratteristiche "urbane". Le funzioni complementari di *"Uffici, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato"* sono infatti funzioni proprie del tessuto urbano così come la previsione di servizi pubblici da collocare *"negli spazi posti in prossimità dell'abitato di Borzoli"* danno a quella parte di area una valenza di carattere urbana e quindi anche residenziale quale effettivamente può avere ed ha in una logica di trasformazione;

- la densità edilizia dei Lotti adiacenti al compendio di proprietà della SEAPAD Spa è pari a:

Lotto 1            I.U.I. = 0,90 mq/mq

Lotto 2            I.U.I. = 0,50 mq/mq

come si evince dall'analisi condotta e sintetizzata in Allegato 1;

- numerosi altri Distretti previsti nel Progetto Preliminare di PUC adottato hanno indici I.U.I. massimi superiori a tra 1,50 mq/mq.

- nella fase che ha condotto all'adozione del Progetto Preliminare del PUC sono state presentate fasi intermedie di definizione del PUC (ad es. la consegna formale al Sindaco del 13/12/2010). Quest'ultima prevedeva per il compendio in oggetto un *"Indice Base: S.A Esistente e Massimo: ...non superiore a 1,00 mq/mq"* riconoscendo quindi la possibilità di un'edificabilità di tale consistenza sul compendio come si evince dall'Allegato 2.

#### DOTAZIONE DI SERVIZI E INFRASTRUTTURE

- la presenza dello stabilimento rende oggi inattuabile la previsione infrastrutturale del collegamento viario tra Corso Perrone e Via Borzoli per ovvi motivi logistici e di sicurezza.

Per quanto riguarda un'eventualità futura questa deve essere demandata sia per motivi morfologici che di opportunità alla definizione di un PUO come peraltro indicato dalla stessa scheda di concertazione 1.11.

Si ricorda infatti che la complessità morfologica del compendio SEAPAD ne rende impossibile la realizzazione se non mediante opere ambientalmente non sostenibili stante il dislivello esistente tra la Via Fratelli di Coronata ed il sottostante Stabilimento che è di oltre 11 mt. Si ricorda infine che l'ipotizzata viabilità non è altro che un doppione della Via Borzoli;

## PRESTAZIONI AMBIENTALI

- la previsione di realizzare alberature a confine del compendio SEAPAD contrasta con quanto già segnalato dal CTR della Regione Liguria che ha espresso con nota prot. n. DIRLIG 2161-PREV del 10/03/2010 parere negativo alla presenza di alberature la cui natura resinosa, le dimensioni e la collocazione potrebbero, in presenza di particolari condizioni atmosferiche, costituire un rischio residuo in caso di incendio dei serbatoi.

## NORME GENERALI

- la norma generale che impone concorsi di idee su bandi concertati con la C.A. è lesiva del diritto privato nonché difficilmente attuabile dal punto di vista operativo e pertanto applicabile solo nei casi ove la proprietà è interamente pubblica;

### TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

#### CHIEDE

- che venga definita la densità territoriale minima e massima dell'intero "Distretto Speciale di Concertazione 1.11 Deposito di Fegino" con I.U.I. "Base" non inferiore a 0,80 mq/mq. e I.U.I. "Massimo" non inferiore a 1,00 mq/mq.
- che venga inserita la funzione "*Residenza*" tra quelle complementari essendo comprovata la valenza urbana della parte del compendio SEAPAD posto in corrispondenza dell'abitato di Via Borzoli;
- che venga eliminata la previsione della realizzazione della viabilità di collegamento fra Corso Perrone e Via Borzoli, tanto più che questa potrà essere definita in sede di stesura di PUO;
- che venga eliminata la prescrizione di realizzare lungo il confine verso l'abitato di via Borzoli una barriera costituita da alberature di alto fusto;
- che venga eliminato il comma 3.11 dell'Art. 18 delle Norme Generali;

Genova, 23 aprile 2012

In fede

  
**Seapad S.p.A.**  
Il Presidente  
Pierluigi Timossi

Allegati:

Allegato 1 – Valutazione della densità edilizia dell'intorno

Allegato 2 – Distretto di trasformazione Fegino



AS

STATO ATTUALE -- VALUTAZIONE DELLA DENSITA' EDILIZIA DELL'INTERNO

SIBILLASSOCIATI



SEAPAD

Allegato 1.1

Allegato 1

STATO ATTUALE -- VALUTAZIONE DELLA DENSITA' EDILIZIA DELL'INTORNO - tabelle SIBILLASSOCIATI-

edificia n.	n. piani	Superficie edificata - lotto 1			sup. agg. complessiva (mq) - s.a.p. x n. piani	sup. agg. complessiva (mq)
		sup. totale piano (mq)	sup. agibile piano (mq) - s.l. x 0,9	sup. agibile piano (mq)		
1	3	107	92	41	278	
2	1	46	41		41	
3	6	381	343	2.058	2.058	
4	7	557	517	3.479	3.479	
5	1	110	126	178	178	
6	7	367	330	2.310	2.310	
7	4	124	112	440	440	
8	4	152	137	548	548	
9	5	114	103	515	515	
10	5	102	92	400	400	
11	6	743	671	4.026	4.026	
12	1	83	84	84	84	
13	1	53	53	53	53	
14	2	110	99	108	108	
15	1	107	98	98	98	
16	1	244	220	220	220	
17	3	81	73	219	219	
18	1	21	19	19	19	
19	3	324	337	1.013	1.013	
20	3	358	329	987	987	
21	1	803	735	735	735	
22	2	612	551	1.102	1.102	
23	5	308	277	1.385	1.385	
24	1	88	79	79	79	
25	2	70	63	124	124	
26	2	805	845	1.690	1.690	
27	2	94	85	170	170	
28	5	111	100	600	600	22.410

Indice di Utilizzazione Introdotta - lotto 1		
Sup. complessiva - lotto 1 (mq)	Sup. edificata (mq)	1,01 (comprens.)
24.060	22.410	0,93

edificia n.	n. piani	Superficie edificata - lotto 2			sup. agg. complessiva (mq) - s.a.p. x n. piani	sup. agg. complessiva (mq)
		sup. totale piano (mq)	sup. agibile piano (mq) - s.l. x 0,9	sup. agibile piano (mq)		
1	3	390	351	417	1.063	
2	3	154	130	154	417	
3	1	44	40	40	40	
4	1	5.818	5.236	6.236	6.236	
5	1	4.761	4.285	4.285	4.285	
6	3	261	187	501	501	
7	4	952	533	2.132	2.132	
8	3	111	100	488	488	
9	3	577	492	1.476	1.476	
10	2	866	779	1.555	1.555	
11	4	1.026	945	2.180	2.180	
12	3	140	134	402	402	
13	1	60	54	54	54	
14	3	354	319	957	957	
15	2	183	130	276	276	21.116

Indice di Utilizzazione Introdotta - lotto 2		
Sup. complessiva - lotto 2 (mq)	Sup. edificata (mq)	1,11 (comprens.)
42.590	21.116	0,50

SEAPAD

Allegato 1.2



~~1/5~~

COMUNE DI GENOVA



# PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progetto Preliminare



DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE
















DIREZIONE URBAN LAB SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

- Elaborazione:
- Settori Pianificazione Urbanistica e Urban Lab
  - Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio
  - Ufficio Geologico
  - U.O. Zona 3 Centro Storico
  - Ufficio SIT-GIS e Sviluppo Interno













Filievo base: Carta Tecnica in scala 1:5.000 prodotta dalla Regione Liguria (Aut.n. 5 del 19.01.2010)

Allegato 2

## LEGENDA SCHEMI SU RILIEVO

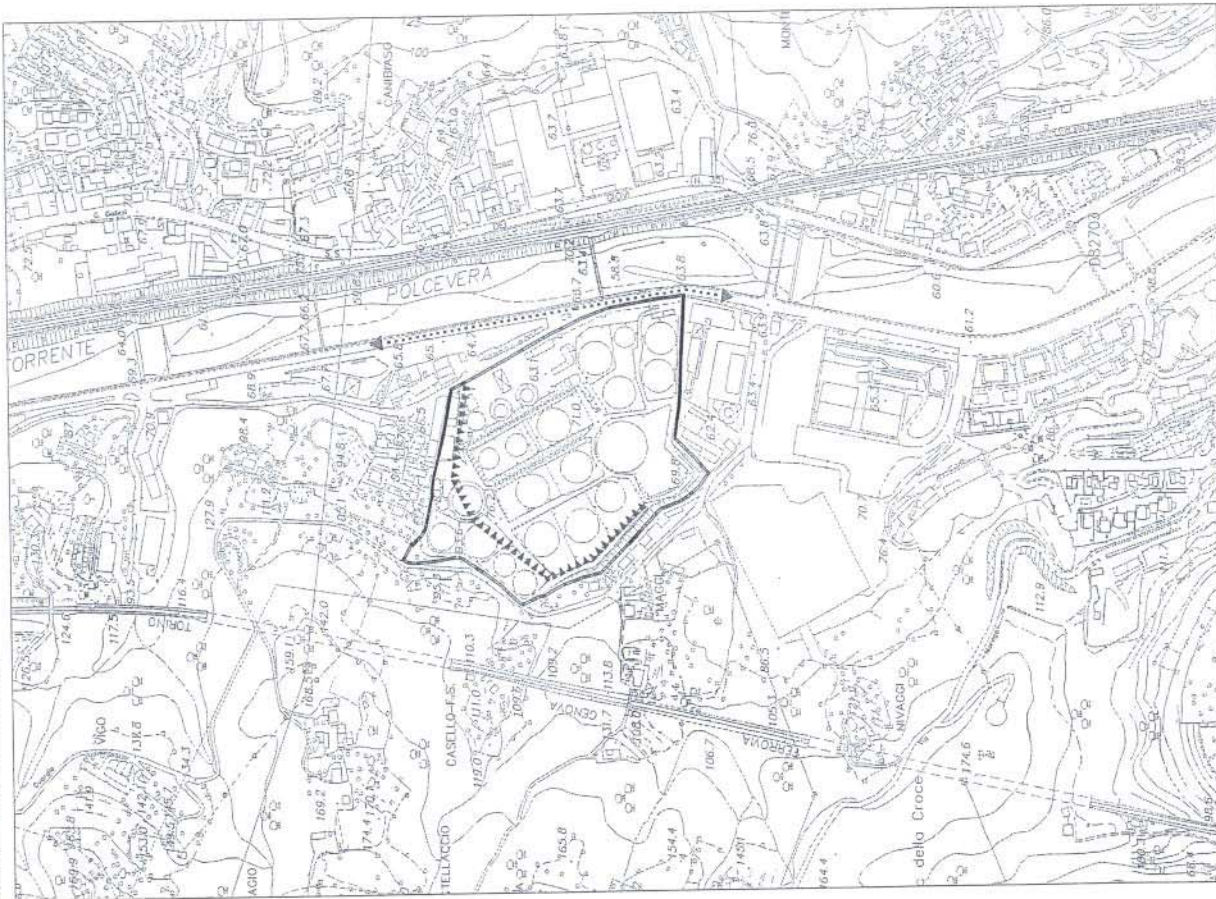
monumenti		
accessi		
verde		
filtro		impianti meccanizzati di collegamento
		infrastrutture
		limite comparto
		limite edificabile
		assi viari
		fronti
		assi viari pedonali
		viabilità
		assi visivi
		perimetro distretto

## LEGENDA SCHEMI SU FOTO

monumenti		
accessi		
verde		
filtro		infrastrutture
		comparti
		limite edificabile
		assi viari
		fronti
		assi viari pedonali
		viabilità
		assi visivi
		perimetro (colore bianco)

1.09

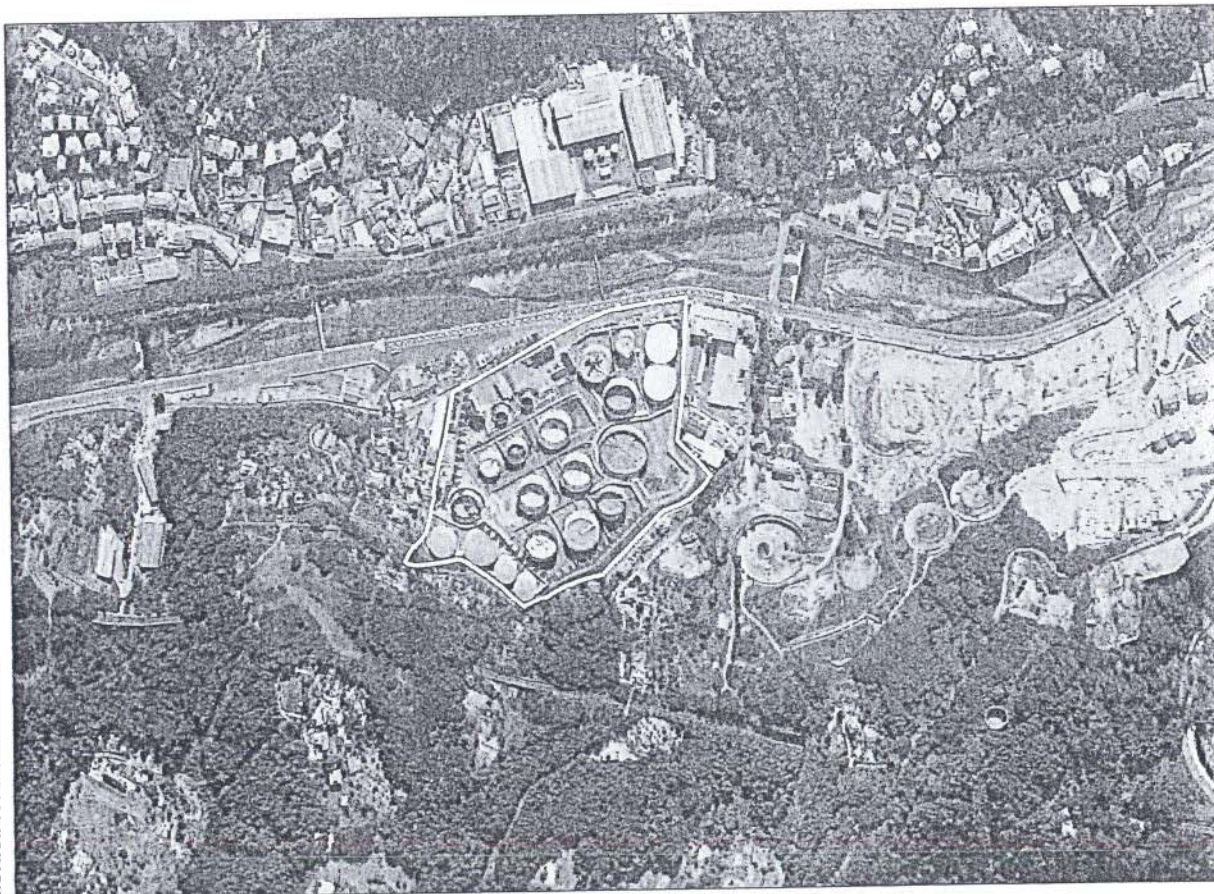
Depositi San Quirico  
Concertazione  
MUNICIPIO: V ValPolcevera



SCALA 1 : 5000

1.09

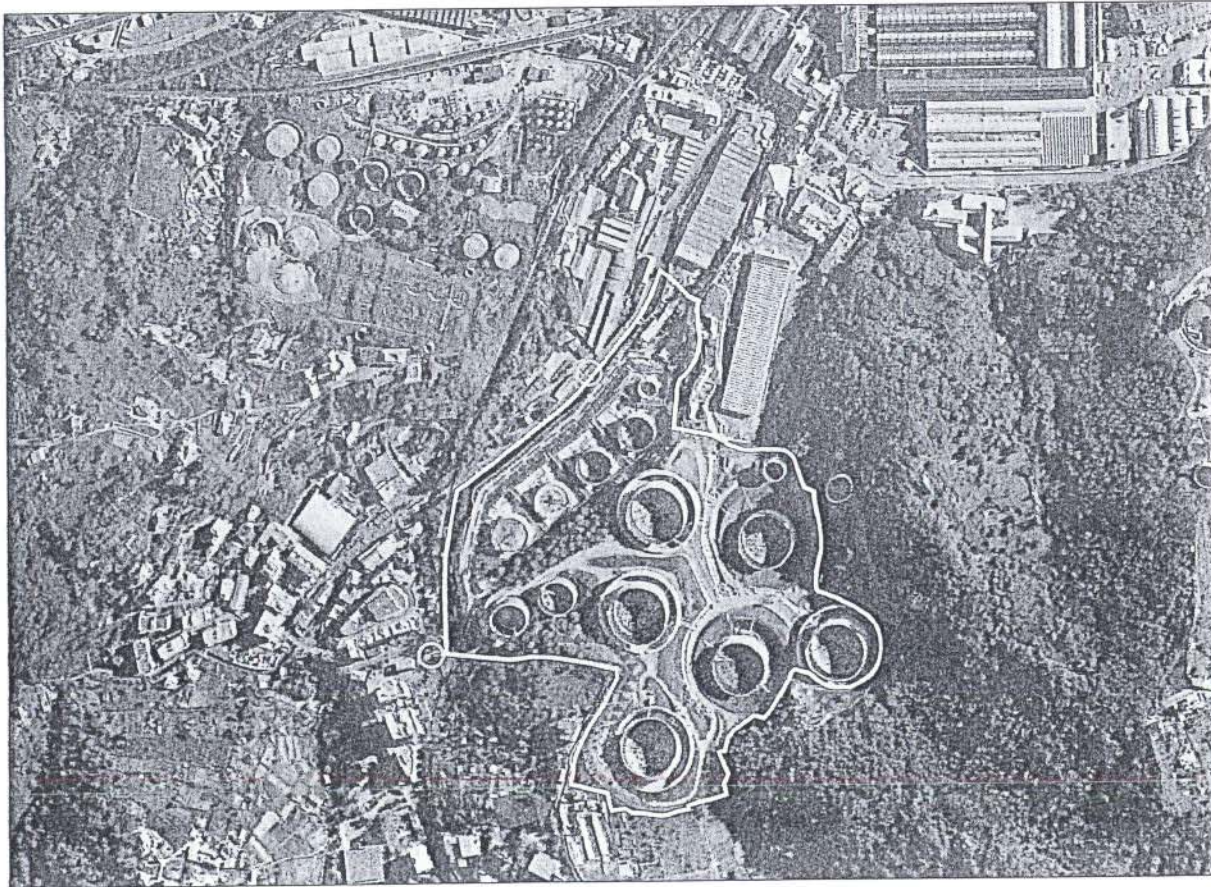
Depositi San Quirico  
Concertazione  
MUNICIPIO: V ValPolcevera



SCALA 1 : 5000

DISTRETTO: Deposito Fegino  
Concertazione  
MUNICIPIO: VI Medio Ponente

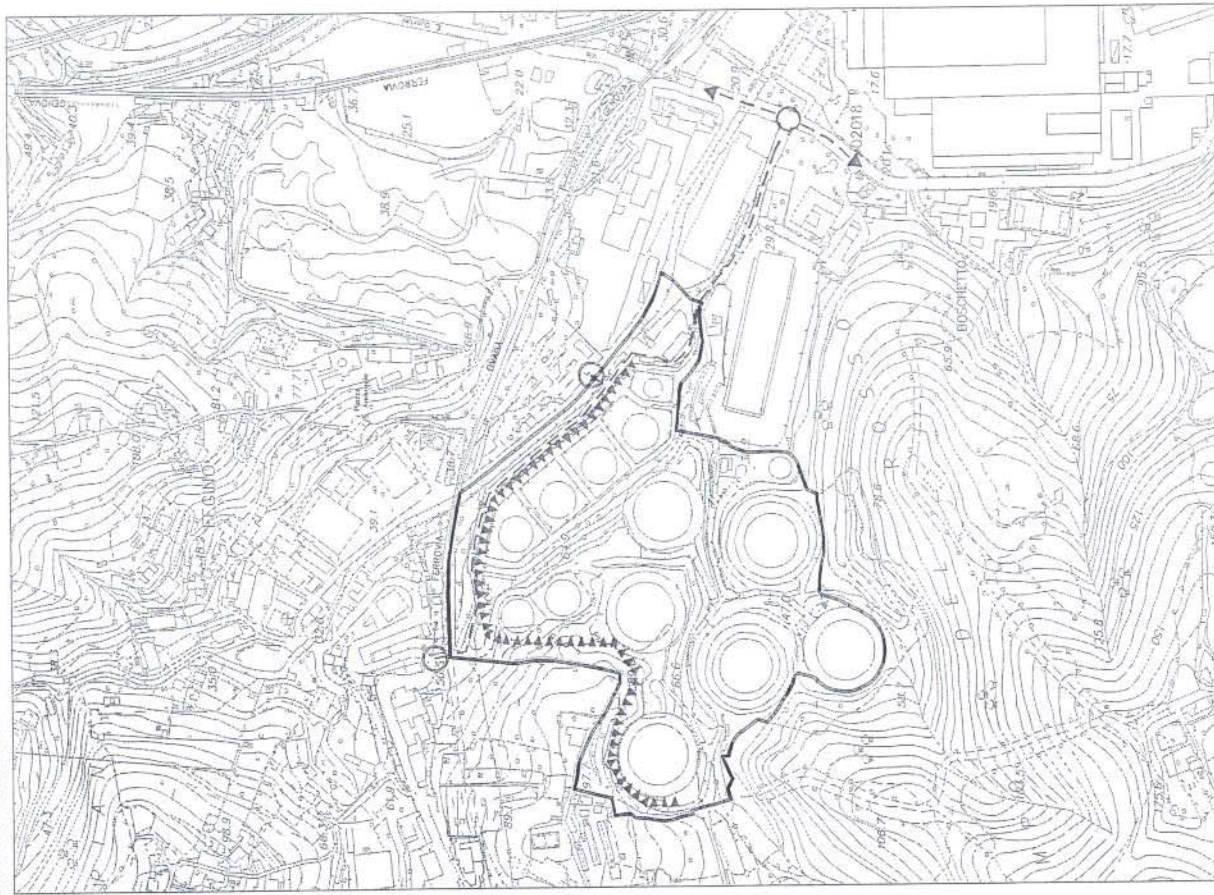
1.09



SCALA 1 : 5000

DISTRETTO: Deposito Fegino  
Concertazione  
MUNICIPIO: VI Medio Ponente

1.09



SCALA 1 : 5000

N. 1.09	DISTRETTO	Speciale di concertazione	Depositi Fegino – San Quirico	Municipio: V Val Polcevera
		Trasformazione urbana		
		Trasformazione locale		
<b>QUADRO PROGRAMMATICO</b>				
		Temi	A, B, C	
		Obiettivi di riferimento	Invariabili Orientabili B1, B3	
1	Rapporto con Documento degli Obiettivi	Obiettivi peculiari del distretto	Nel quadro della programmazione complessiva del sistema petrolifero e petrolchimico il Piano persegue l'obiettivo primario del superamento delle incompatibilità ambientali, attraverso l'allontanamento dei depositi petroliferi presenti in ambito urbano e favorendo la sostituzione con attività produttive industriali e artigianali compatibili.	
		P.T.R.	Coerente con l'obiettivo di "Rilancio dei capoluoghi"	
		P.T.P.	IPLOM S.P.A. Art. 8 D.Lgs. 334/99 Quadrante Polcevera sud - SIGEMI S.R.L. Art. 8 D.Lgs. 334/99 Quadrante Polcevera nord	
		P.T.C.P.	Assetto Insediamenti Locali: IPLOM ALIMA / SIGEMI TRZ	
2	Plani sovraordinati	Plani di bacino	Torrente Polcevera; IPLOM - VI; SIGEMI - FVU; nessuna area esondabile.	
3	Plani di settore	Piano della costa P.R.P. Altri	- - -	
4	Are e immobili tutelati per legge			
5	L.R. 38/1998		Allegato 3, punto 10a); intervento di riconversione per usi produttivi superiori a 2 ha.	
<b>DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</b>				
1	Obiettivo della trasformazione		Riconversione dei depositi petroliferi per favorire l'insediamento e lo sviluppo di nuove attività produttive compatibili sotto il profilo ambientale.	
2	Grado di specificazione della trasformazione	Definitivo	La specificazione dell'assetto definitivo del distretto avviene, a seguito delle azioni di concertazione con i soggetti pubblici e privati coinvolti, con l'approvazione del P.U.O.	
3	Alternative considerate (in rapporto al grado di specificazione dell'obiettivo della trasformazione)		Il conseguimento dell'obiettivo può avvenire soltanto attraverso l'eliminazione delle incompatibilità ambientali determinate dalla presenza degli stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante, mentre il mantenimento dell'assetto urbanistico attuale, non consente la riqualificazione urbanistica attesa dal territorio e, soprattutto, dagli insediamenti urbani compresi nell'Area di Osservazione del P.T.C. della Provincia di Genova.	
4	Perimetro	Parzialmente definito	Fermo restando il conseguimento dell'obiettivo della trasformazione, nella perimetrazione definitiva del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, possono essere eventualmente aggregate o escluse aree ed immobili.	
5	Superficie territoriale	187.917 mq.		
6	Funzioni ammesse	Principali Complementari Eventuali settori di intervento sono individuati con il P.U.O.	Industria manifatturiera tradizionale, artigianato di produzione, depositi e commercio all'ingrosso. Uffici, servizi pubblici, pubblici esercizi.	
7	Suddivisione in settori			
8	Modalità di intervento	Nuova costruzione		
9	Parametri urbanistici	U.U.I.	Massimo: determinato con il P.U.O. in esito alle eventuali procedure di cui alla L.R. 38/1998 e s.m. e comunque non superiore a 1,00 mg/mq	
		Rapporto di copertura Altezza Prescrizioni particolari	Base: S.A. esistente.	
			Da determinare con il P.U.O. in esito alla valutazione di impatto ambientale.	

10	Dotazione di servizi e infrastrutture	Obbligatorie	Per l'area di Fegino: i servizi pubblici devono essere collocati negli spazi posti in prossimità dell'abitato di Borzoli; per l'area di S.Quirico: i servizi pubblici devono essere collocati preferibilmente in prossimità dell'abitato di via Villa Rocca.
		Aggiuntive	
		Classificazione energetica degli edifici	Edifici in classe B R.R. 1/2009
11	Prostazioni ambientali specifiche richieste	Dotazione di spazi verdi alberati	Per l'area di Fegino: lungo il confine verso l'abitato di via Borzoli deve essere realizzata una barriera costituita da alberature di alto fusto che mitigano la presenza dell'insediamento industriale e contribuiscono al rafforzamento del corridoio ecologico che dal Poncevera risale verso la sotta di Borzoli. Per l'area di S.Quirico: lungo tutto il confine, specie verso via Villa Rocca, deve essere realizzata una barriera costituita da alberature di alto fusto che mitigano la presenza dell'insediamento industriale e contribuiscono al rafforzamento del corridoio ecologico del Poncevera. L'insediamento industriale deve essere in grado di autoprodurre la maggior parte dell'energia elettrica necessaria per il suo funzionamento. La trasformazione per le funzioni produttive, deve assicurare la diffusa presenza di spazi sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto. Ad integrazione della funzione industriale, possono essere insediate anche attività artigianali e commerciali a condizione che si tratti di attività oggetto di delocalizzazione per la realizzazione di interventi di pubblica utilità.
12	Disciplina paesistica di livello puntuale	Produzione di energia	
13	Flessibilità	Modalità di intervento	In presenza di attività artigianali oggetto di delocalizzazione, la relativa S.A. necessaria è aggiuntiva rispetto all'U.U.I. massima assegnata al Distretto.
		Parametri urbanistici	
		Disciplina paesistica	
14	Modalità di attuazione	P.U.O.	P.U.O. unitario per ogni singola area, comportante contestuale variante integrativa al P.U.O., art. 44, comma 1, lett. c), L.R. 38/1997.
		S.O.U.	
		Progetto convenzionato	
		Patrimonio edilizio esistente	Sugli impianti petroliferi esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione e quelli necessari per il miglioramento delle condizioni di sicurezza. In ogni caso non è consentito l'aumento della capacità di deposito. Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.
15	Norme transitorie	Arce libere	Interventi di sistemazione superficiale delle aree, anche con carattere temporaneo, esclusivamente per realizzare migliori alla viabilità, parcheggi pubblici e servizi pubblici.
		Infrastruttura	Interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti.