



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-332 del 13/08/2019

AUTORIZZAZIONE ALLA RIDUZIONE DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE DAI CIMITERI IDENTIFICATI CON I TOPONIMI “CIMITERO DI NERVI 2” E “CIMITERO DI NERVI 3” AI SENSI DELL’ ART. 28 DELLA LEGGE 1 AGOSTO 2002 N. 166 AI FINI DELLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO NECESSARIO PER L’ATTUAZIONE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DEL PUC N. 29 “EX AURA DI NERVI”.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. **55** in data 22.8.2019;

Su proposta dell’Assessore all’Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso:

- che il Piano Urbanistico Comunale vigente, all’art.15, comma 6, collocato nell’ambito della disciplina tecnica generale, individua le fasce di rispetto delle nuove costruzioni dal perimetro degli impianti cimiteriali, fissandole in metri 200 e prevede che tale distanza possa essere ridotta fino al limite di metri 50 con deroga da parte del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della A.S.L.

- che detta norma del Piano Urbanistico Comunale si pone in coerenza con le previsioni contenute nell’art. 28 della legge 1 agosto 2002 n° 166 che, nel disciplinare l’edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali, ha modificato l’art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie di cui al regio decreto 1265/1934 disponendo che “i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. E’ vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell’impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge”;

- che il medesimo articolo, comma 5, introduce la facoltà per il Consiglio Comunale di consentire, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la riduzione della zona di rispetto, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell’area, finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche ed interventi urbanistici, ed estendendo detta facoltà anche alle ipotesi di “realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre”;

Premesso altresì:

- che il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con la Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 03.12.2015, inserisce l’ex fabbrica Aura (di proprietà privata) di via del Commercio nel Distretto di Trasformazione n. 29 “Ex Aura di Nervi”(suddiviso in due settori, uno, a sud, destinato alla riconversione, l’altro, posto a nord, destinato al ripristino ed al presidio dell’assetto agrario e uliveto) in cui l’obiettivo della trasformazione è la riconversione, a parità di Superficie Agibile esistente dell’ex stabilimento, per la realizzazione di un nuovo polo di servizi pubblici per lo sport, con l’inserimento di funzioni urbane residenziali e piccole attività commerciali, in cui le funzioni

principali sono: Residenza, Servizi di uso pubblico e privati, Parcheggi privati, Parcheggi pubblici e Servizi pubblici per verde e sport, mentre le funzioni complementari sono Connettivo urbano e Esercizi di vicinato;

- che l'attuazione del Distretto è prevista attraverso un Progetto Urbanistico Operativo il quale dovrà prevedere che tutti gli interventi edilizi, compreso opere di cantiere, scavi, ecc. dovranno interessare esclusivamente le aree già edificate del settore 1 (sud);

- che il P.U.O. dovrà inoltre stabilire le modalità per garantire la manutenzione, l'eventuale ripristino ed il presidio dell'assetto agrario e ulivettato del Settore 2 (nord) a carico del soggetto attuatore dell'intervento ed inoltre l'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione dell'impianto sportivo pubblico, la cui articolazione funzionale e dimensionale è da definirsi in sede P.U.O.;

- che, ancora, in fase di progettazione dovrà essere prevista la riqualificazione delle aree comunali in fregio a via del Commercio, comprese nel settore 1, per la complessiva e organica sistemazione degli spazi pubblici del distretto;

- che l'area individuata dal Distretto n. 20, si trova nei pressi dei cimiteri denominati Nervi 2 e Nervi 3, quindi ricadente nella fascia di 200 metri di rispetto cimiteriale;

- che la Direzione Urbanistica ha ricevuto la proposta di PUO conforme al Distretto di Trasformazione n. 29 "Ex Aura di Nervi" previsto dal Piano Urbanistico Comunale;

- che in considerazione delle citate fasce di rispetto cimiteriali appare proceduralmente funzionale prima dell'esame ed eventuale adozione da parte della Giunta Comunale del citato Progetto Urbanistico Operativo, richiedere al Consiglio Comunale la riduzione della zona di rispetto cimiteriale dai cimiteri identificati con i toponimi "cimitero di Nervi 2" e "cimitero di Nervi 3" ai sensi del richiamato articolo 28 comma 5 della L. 166/2002;

Rilevato:

- che la proposta di PUO, come illustrato dai progettisti, muove dall'intenzione di risolvere una criticità urbana e paesaggistica, ripensando strategicamente l'area della Ex Aura come una nuova polarità con un approccio progettuale di tipo paesaggistico, ricercando la continuità tra il tessuto urbano e il declivio naturale, oggi interrotto dallo scavo operato per la costruzione della vecchia fabbrica;

- che la situazione esistente del compendio è definita da corpi di fabbrica di notevoli dimensioni, adeguati alla funzione produttiva, che comprendono maniche edificate che si estendono per 20 m circa di larghezza e ciò ha portato ad uno sviluppo uniforme del costruito sull'intera area che, di fatto, si traduce in una cortina edilizia continua e visivamente invalicabile;

- che il cambio di funzione che prevede di introdurre un servizio pubblico di rilevanza per il quartiere nonché la realizzazione di immobili a destinazione residenziale, a parità di superficie agibile (circa 8.500 mq) e la conseguente demolizione dei fabbricati esistenti, permette di riconsiderare l'intervento con proporzioni e logiche differenti, offrendo quindi l'occasione di sviluppare il complessivo intervento con una qualità ambientale al momento assente;

- che il PUO propone una "rinaturalizzazione" operando sul costruito che viene de-cementificato attraverso un grande giardino pensile in continuità visiva con via del Commercio, che ospita una palestra polifunzionale per basket, pallavolo, tennis, calcio a 5, fino a 150 spettatori, sopra il quale si articolano

due edifici residenziali a diverse altezze che recuperano la stessa superficie agibile del preesistente complesso industriale, ma con minor consumo di suolo;

- che, in particolare, l'impianto sportivo previsto satura gran parte della superficie edificabile del settore 1; il suo inserimento nell'area, quindi, è risolto racchiudendolo, assieme ai parcheggi pertinenziali privati, sotto al giardino pensile inclinato che raccorda la quota della strada con il declivio esistente;

- che, in estrema sintesi l'intervento urbanistico delineato ha la finalità di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di una parte del territorio della circoscrizione di Nervi, ed è caratterizzato tra l'altro, dall'integrazione di differenti tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione. In particolare, esso mira ad obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano, anche in relazione all'aspetto ambientale, mediante un insieme coordinato di interventi e risorse, nel caso di specie ad opera di privati

- che, inoltre, ai fini del presente provvedimento, è utile evidenziare che le nuove edificazioni, previste dal PUO, si posizionano ad una distanza minima di poco superiore a 100 m. dal cimitero "Nervi 3" e ben oltre la distanza di 100 m. dal cimitero "Nervi 2" come si può rilevare dall'elaborato, a corredo del PUO presentato, "Relazione sull'analisi e risoluzione dei vincoli cimiteriali" allegato;

Considerato:

- che uno degli obiettivi della trasformazione dello stabilimento ex Aura, in via del Commercio è la realizzazione di un nuovo polo di servizi pubblici per lo sport con la previsione progettuale di una palestra polifunzionale di cui attualmente è carente l'ambito di riferimento e che le opere a carattere pubblico sono strettamente connesse e condizionate sotto il profilo funzionale economico e normativo a quelle di natura privata;

- che il Piano Urbanistico Operativo costituisce un procedimento per la realizzazione di interventi su scala urbanistica e non meramente su scala edilizia sia per la complessità e articolazione dello stesso sia per la compenetrazione di esigenze ed opere di carattere pubblico e di carattere privato;

- che, ai sensi della L.R. 36/1997, i PUO sostituiscono gli Strumenti Urbanistici Attuativi (piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata, piano per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi, piano di recupero) in particolare l'art. 54 della LUR stabilisce che l'approvazione del PUO equivale a dichiarazione di pubblica utilità con riferimento alle opere e impianti pubblici previsti nonché agli interventi oggetto di procedura coattiva e i proponenti, ai fini del rispetto degli impegni assunti nei confronti del Comune per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, possono conseguire mediante espropriazione la piena disponibilità degli immobili dei proprietari non aderenti all'iniziativa;

- che, stante le finalità sopra descritte, a giudizio della Direzione Urbanistica come da parere in data 30 luglio 2019 sussistono i presupposti del quinto comma dell'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie come modificato della legge 1 agosto 2002 n° 166;

- che con nota n. 104830 del 21/03/2019 la Direzione Urbanistica ha richiesto alla competente ASL 3 il parere per la riduzione delle fasce cimiteriali in via del Commercio a Genova Nervi, ai sensi del quinto comma dell'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie;

- che la ASL3 - Dipartimento Prevenzione - Struttura Complessa Igiene e Sanità Pubblica - con nota n. 17477 del 10 maggio 2019 "*ritiene praticabile la richiesta di riduzione della distanza cimiteriale tra quanto previsto a progetto ed i rispettivi cimiteri riferimento*";

- che, con la medesima nota, l'ASL ha segnalato che *“In considerazione delle caratteristiche in altezza dei previsti edifici residenziali ed alla distanza che intercorrerà tra gli stessi ed i cimiteri in questione si consiglia codesto Comune di valutare se in quest'ultimi sussista la necessità di migliorare gli aspetti che forniscono elementi di privacy sia rispetto l'ambiente sia nei modi in cui determinate pratiche cimiteriali sono svolte”*;

- che rispetto a quest'ultima segnalazione, pare opportuno che il progetto di PUO tenga conto di quanto segnalato ricercando soluzioni, già a scala urbanistica, al fine di migliorare gli aspetti per i quali la segnalazione è stata rappresentata, cioè quelli ambientali nonché il rispetto della sacralità dei luoghi di sepoltura;

- che inoltre, proprio nell'obiettivo di un complessivo disegno di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto, il Comune ha avviato anche altra separata e autonoma procedura di autorizzare alla riduzione della fascia di rispetto per il mantenimento di un volume inserito in un area produttiva *viciniore* di proprietà comunale in via del Commercio nei pressi del civico n. 120 C, nei pressi del cimitero Nervi 3, a condizione che la medesima area artigianale venga risanata sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale con riordino dei manufatti ivi regolarmente esistenti e demolizione degli altri non legittimati; ragione per cui entrambe le procedure di deroga vanno inserite in un più complessivo ed articolato disegno del Comune di miglioramento della vivibilità dell'ambito di riferimento, attraverso una serie plurima ed articolata di interventi anche di interesse pubblico principalmente allocati nel presente progetto di PUO, ma anche funzionali al più vasto e articolato disegno di recupero ambientale del contesto;

Ritenuto, quindi, che sussistano complessivamente i presupposti di cui all'art. 28 della legge 166/2002 e all'art. 15, comma 6, del Piano Urbanistico Comunale, sopra richiamati, per autorizzare la riduzione della zona di rispetto cimiteriale dai cimiteri identificati con i toponimi “cimitero di Nervi 2” e “cimitero di Nervi 3” ai fini della predisposizione del Progetto Urbanistico Operativo necessario per l'attuazione del distretto di trasformazione del PUC n. 29 “ex Aura di Nervi”;

Visti:

- l'art. 28 della legge 1 agosto 2002 n. 166;

- il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con la Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 03.12.2015;

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;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del D. Lgs 267/2000 e s.m.i.;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di autorizzare la riduzione della zona di rispetto cimiteriale dai cimiteri identificati con i toponimi “cimitero di Nervi 2” e “cimitero di Nervi 3” ai fini della predisposizione del Progetto Urbanistico Operativo necessario per l’attuazione del distretto di trasformazione del PUC n. 29 “ex Aura di Nervi” per tutte le motivazioni in premessa indicate dalle quali emerge che lo strumento urbanistico attuativo presenta una rilevante componente di interesse pubblico costituita essenzialmente dalla previsione di realizzazione di una palestra polifunzionale con capienza sino a 150 spettatori, ma anche dalla circostanza che il complessivo intervento costituito sia da opere pubbliche che da interventi privati consente un miglioramento complessivo della qualità ambientale del contesto come egualmente rappresentato in modo esaustivo nelle premesse del presente provvedimento ;
- 2) di prescrivere che il Progetto Urbanistico Operativo dovrà tenere conto delle indicazioni fornite da ASL3 e ricercare soluzioni atte al superamento di quanto segnalato;
- 3) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento;
- 4) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 5) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art 134, comma 4, del D. Lgs 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-332 DEL 13/08/2019

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA RIDUZIONE DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE DAI CIMITERI IDENTIFICATI CON I TOPONIMI “CIMITERO DI NERVI 2” E “CIMITERO DI NERVI 3” AI SENSI DELL’ ART. 28 DELLA LEGGE 1 AGOSTO 2002 N. 166 AI FINI DELLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO NECESSARIO PER L’ATTUAZIONE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DEL PUC N. 29 “EX AURA DI NERVI”.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 01 Relazione Urbanistica;
- 02 Parere ASL3 - Dipartimento Prevenzione - Struttura Complessa Igiene e Sanità Pubblica - nota n. 17477 del 10 maggio 2019;
- 03 Relazione sull’analisi e risoluzione dei vincoli cimiteriali;
- 04 Relazione illustrativa
- 05 Esemplificazione progettuale Perimetro e settori del PUO;
- 06 Esemplificazione progettuale Assetto proprietario, opere di urbanizzazione e cessioni;

Per il Direttore
Direzione Urbanistica
Arch. Laura Petacchi

Il Dirigente Responsabile
Settore S.U.E.
Dr. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

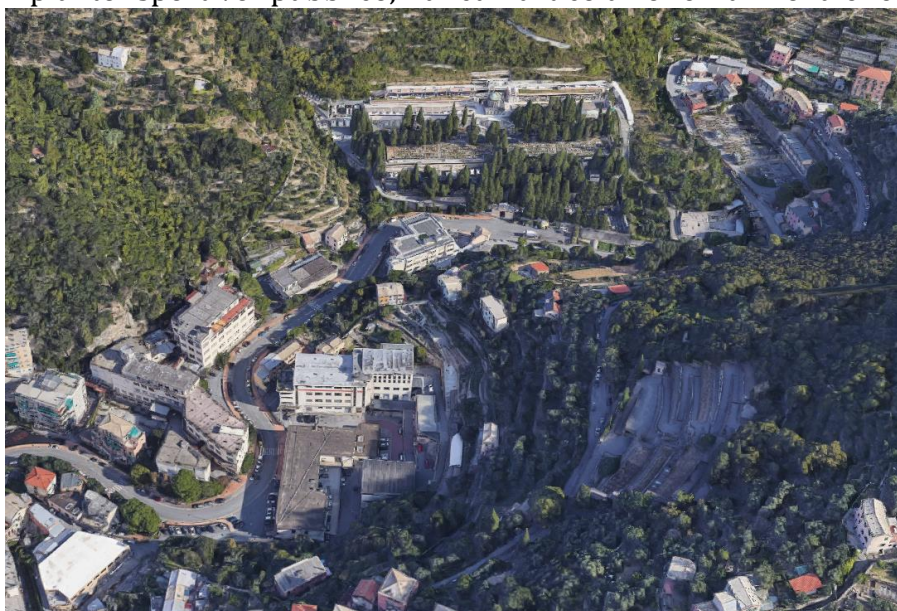
Riduzione delle fasce cimiteriali in via del Commercio a Genova Nervi, ai sensi del quinto comma dell'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie modificato dall'art.28 della Legge n.166 del 01/08/02.

Relazione Urbanistica

Il Piano Urbanistico Comunale inserisce l'ex fabbrica Aura (di proprietà privata) di via del Commercio nel Distretto di Trasformazione n. 29 "Ex Aura di Nervi" (suddiviso in due settori, uno, a sud, destinato alla riconversione, l'altro, posto a nord, destinato al ripristino ed al presidio dell'assetto agrario e ulivettato) in cui l'obiettivo della trasformazione è la riconversione, a parità di Superficie Agibile esistente, dello stabilimento ex Aura, in via del Commercio, **per la realizzazione di un nuovo polo di servizi pubblici per lo sport, con l'inserimento di funzioni urbane residenziali e piccole attività commerciali**, in cui le funzioni principali sono: Residenza, Servizi di uso pubblico e privati, Parcheggi privati, Parcheggi pubblici e Servizi pubblici per verde e sport, mentre le funzioni complementari sono Connettivo urbano e Esercizi di vicinato.

L'attuazione è prevista attraverso un Progetto Urbanistico Operativo il quale dovrà prevedere che tutti gli interventi edilizi, compreso opere di cantiere, scavi, ecc. interessino esclusivamente le aree già edificate del settore 1 (sud). Il P.U.O. dovrà inoltre stabilire le modalità per garantire la manutenzione, l'eventuale ripristino ed il presidio dell'assetto agrario e ulivettato del Settore 2 (nord) a carico del soggetto attuatore dell'intervento. Inoltre l'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione dell'impianto sportivo pubblico, la cui articolazione funzionale e dimensionale è da definirsi in sede P.U.O.. Ancora, in fase di progettazione dovrà essere prevista la riqualificazione delle aree comunali in fregio a via del Commercio, comprese nel settore 1, per la complessiva e organica sistemazione degli spazi pubblici del distretto.

Nondimeno l'area si trova nei pressi di due Cimiteri: quello di Nervi 2 e quello di Nervi 3 e quindi ricadente nella fascia di 200 metri di rispetto cimiteriale.



In data 15.03.2019 prot. 96408 la Direzione Urbanistica ha ricevuto la proposta di PUO conforme al Distretto di Trasformazione n. 29 "Ex Aura di Nervi" previsto dal Piano Urbanistico Comunale, successivamente integrata in data 10.07.2019 prot. 245475 dalla società ROSETO srl, la quale, coerentemente con le disposizioni dell'art. 51 della LR 36/1997 e smi, risulta proprietaria di almeno il 75 per cento del rispettivo valore catastale delle aree ricomprese all'interno del perimetro del PUO..



COMUNE DI GENOVA

La proposta, come illustrato dai progettisti, muove dall'intenzione di risolvere una criticità urbana e paesaggistica, ripensando strategicamente l'area della Ex Aura come una nuova polarità di Genova Nervi.

L'approccio progettuale è prima di tutto di tipo paesaggistico, e cerca di ricreare la continuità tra il tessuto urbano e il declivio naturale, oggi interrotto dallo scavo operato per la costruzione della vecchia fabbrica.

Questa sutura avviene in due modi: "rinaturalizzando" il sito mediante un nuovo giardino pensile che ricrea l'orografia pre-esistente e che implementa la continuità ecologica del versante, e aprendo nuove visuali libere verso il paesaggio naturale.

Il giardino pensile crea l'opportunità per ospitare il centro sportivo e i parcheggi di pertinenza residenziale all'interno di una struttura semi-ipogea, scomponendo la volumetria esistente della fabbrica secondo uno schema più articolato con minor consumo di suolo. In questo modo, il declivio diventa l'occasione di ricucitura paesaggistica, limitando al massimo le emergenze volumetriche.

Questa rinaturalizzazione avviene operando sul costruito che viene de-cementificato attraverso il grande giardino pensile in continuità visiva con via del Commercio, **che ospita una palestra polifunzionale per basket, pallavolo, tennis, calcio a 5, fino a 150 spettatori**, sopra il quale si articolano due edifici residenziali a diverse altezze che recuperano la stessa volumetria del preesistente complesso industriale, ma con minor consumo di suolo.

Il valore profondo di questo intervento è quello di contribuire alla rinaturalizzazione dell'area della Ex Aura, riconnettendola alla città e al contesto paesaggistico circostante attraverso nuove e molteplici occasioni d'uso pubbliche e private, sportive e residenziali.

La qualità ambientale e la vitalità sociale di questo progetto, secondo i progettisti, sono gli elementi fondamentali da preservare e valorizzare.

La situazione esistente è definita da corpi di fabbrica di notevoli dimensioni, adeguati alla funzione produttiva, che comprendono maniche edificate che si estendono per 20 m circa di larghezza. Ciò ha portato ad uno sviluppo uniforme del costruito sull'intera area che, di fatto, si traduce in una cortina edilizia continua e visivamente invalicabile. Infatti, percorrendo via del Commercio, questa occlude completamente la visuale sul contesto retrostante: un assetto vegetazionale tipicamente ligure che si inserisce in modo armonioso nel contesto paesaggistico circostante.

Il cambio di funzione ammessa, da produttiva a residenziale, a parità di superficie agibile (**8.554 mq**) e la conseguente demolizione dei fabbricati esistenti, permette di riconsiderare l'intervento con proporzioni e logiche differenti, offrendo quindi l'occasione di sviluppare il complesso residenziale garantendone una qualità ambientale al momento assente.

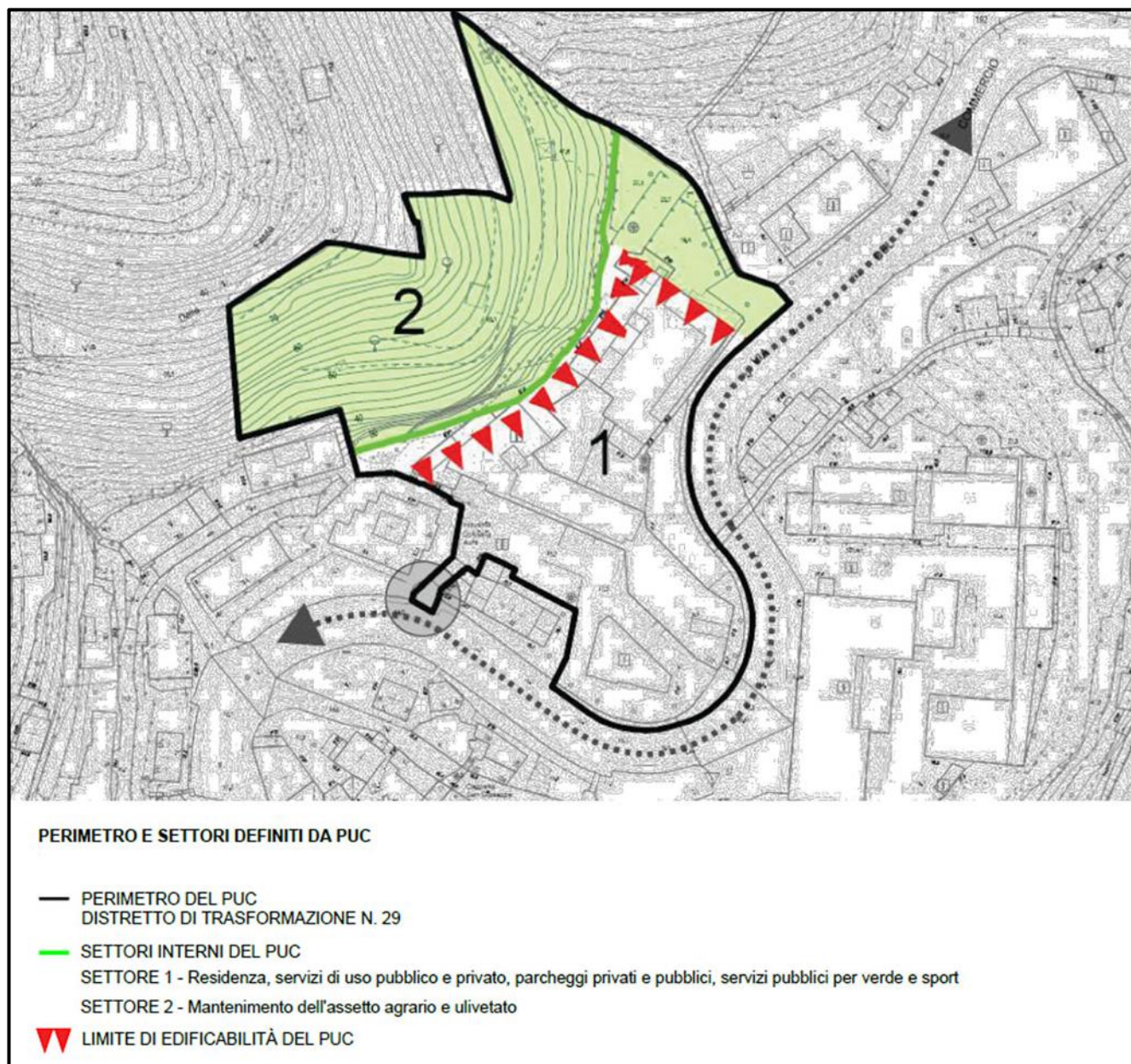
L'impianto sportivo previsto satura gran parte della superficie edificabile del settore 1; il suo inserimento nell'area, quindi, è risolto racchiudendolo, assieme ai parcheggi pertinenziali privati, sotto al giardino pensile inclinato che raccorda la quota della strada con il declivio esistente.

Al fine di garantire una massima continuità visiva sul paesaggio, la stessa superficie agibile dello stato di fatto è condensata in due elementi residenziali posti alle estremità dell'impianto sportivo; così



COMUNE DI GENOVA

facendo, la visuale si apre il più possibile sul paesaggio circostante, prima nascosto dall'ingombrante presenza della fabbrica abbandonata al degrado.



In estrema sintesi l'intervento urbanistico delineato ha la finalità di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di una parte del territorio, ed è caratterizzato tra l'altro, dall'integrazione di differenti tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione. In particolare, esso mira ad obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano, anche in relazione all'aspetto ambientale, mediante un insieme coordinato di interventi e risorse, nel caso di specie ad opera di privati.

Inoltre è utile evidenziare che le nuove edificazioni, previste dal PUO, si posizionano ad una distanza minima di poco superiore a 100 m. dal cimitero "Nervi 3" e ben oltre la distanza di 100 m. dal cimitero

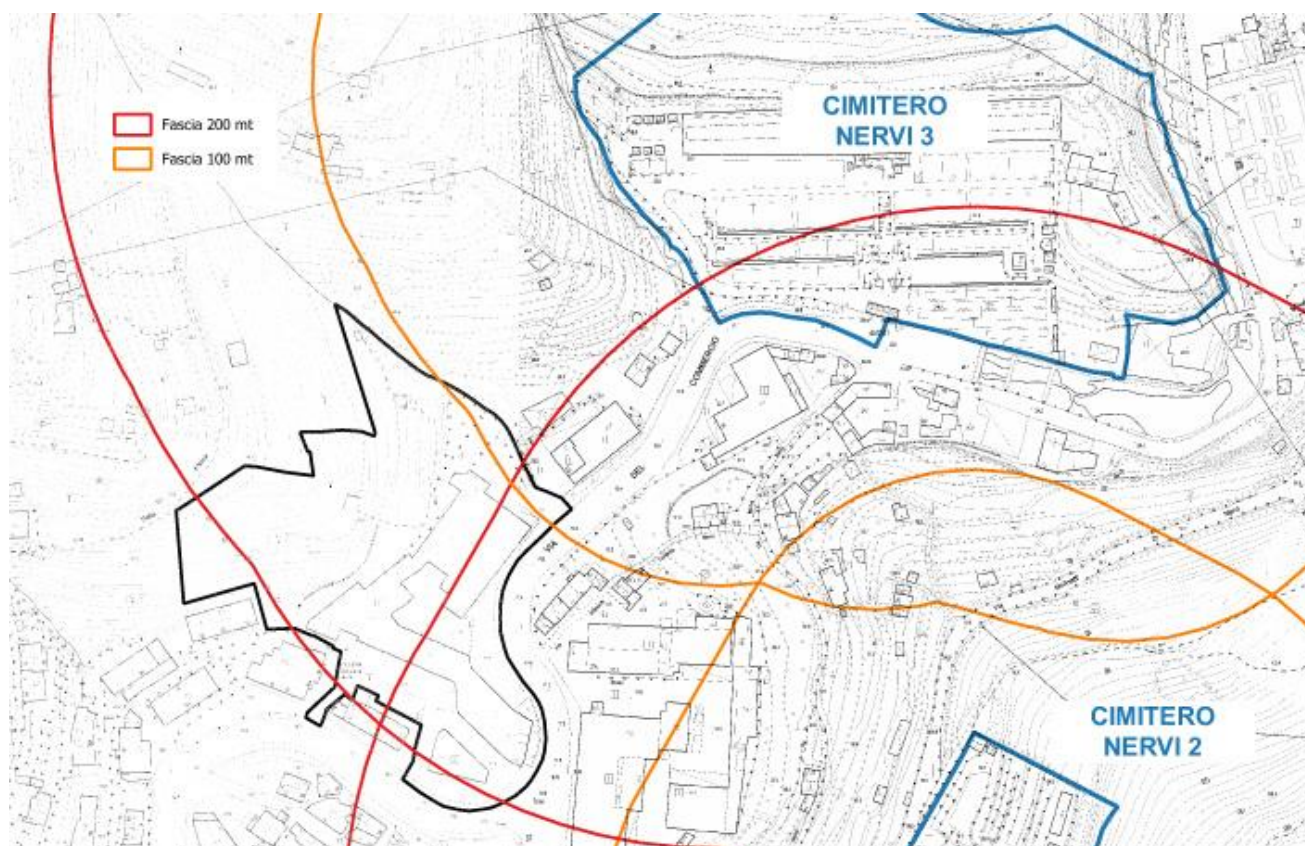


COMUNE DI GENOVA

“Nervi 2” come si può rilevare dall’elaborato, a corredo del PUO presentato, “Relazione sull’analisi e risoluzione dei vincoli cimiteriali” allegato.

Considerato che i PUO sostituiscono gli Strumenti Urbanistici Attuativi (piano particolareggiato d’iniziativa pubblica o privata, piano per l’edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi, piano di recupero) l’ art. 54 della LUR stabilisce che **l’approvazione del PUO equivale a dichiarazione di pubblica utilità con riferimento alle opere e impianti pubblici previsti** nonché agli interventi oggetto di procedura coattiva e i proponenti, ai fini del rispetto degli impegni assunti nei confronti del Comune per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, possono conseguire mediante espropriazione la piena disponibilità degli immobili dei proprietari non aderenti all’iniziativa.

Considerato ancora che, stante le finalità sopra descritte, prima dell’esame del PUO è necessario richiedere al Consiglio Comunale la riduzione della zona di rispetto cimiteriale da 200 m. a 100 m. al fine di poter dare attuazione al Progetto Urbanistico Operativo.



A tal fine la Direzione Urbanistica, con specifica nota ha richiesto alla ASL3 il parere di competenza per la riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali, ai sensi ai sensi quinto comma dell’art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 “Testo unico delle leggi sanitarie”, modificato dall’art.28 della Legge n.166 del 01/08/02.



COMUNE DI GENOVA

In risposta alla richiesta di parere, la ASL3 - Dipartimento Prevenzione - Struttura Complessa Igiene e Sanità Pubblica - con nota n. 17477 del 10 maggio 2019 ha comunicato che *“ritiene praticabile la richiesta di riduzione della distanza cimiteriale tra quanto previsto a progetto ed i rispettivi cimiteri riferimento”*. Nondimeno, con la medesima nota, ASL ha segnalato che *“In considerazione delle caratteristiche in altezza dei previsti edifici residenziali ed alla distanza che intercorrerà tra gli stessi ed i cimiteri in questione si consiglia codesto Comune di valutare se in quest’ultimi sussista la necessità di migliorare gli aspetti che forniscono elementi di privacy sia rispetto l’ambiente sia nei modi in cui determinate pratiche cimiteriali sono svolte”*.

Prendendo atto del parere favorevole alla riduzione *“della distanza cimiteriale tra quanto previsto a progetto ed i rispettivi cimiteri riferimento”*, rilevato inoltre che in considerazione della ulteriore segnalazione di ASL, seppur espressa in forma di *“suggerimento”*, pare opportuno che il PUO tenga conto di quanto segnalato e ricerchi soluzioni, già a scala urbanistica, al fine di migliorare gli aspetti ambientali nonché il rispetto della sacralità dei luoghi di sepoltura.

Pertanto in considerazione di ciò è possibile richiedere al Consiglio Comunale, in quanto, a giudizio dell’ufficio, sussistono le condizioni previste dal quinto comma dell’articolo 338 del testo unico leggi sanitarie come modificato dall’art.28 della Legge n.166 del 01/08/02, l’autorizzazione alla riduzione della zona di rispetto cimiteriale dai cimiteri identificati con i toponimi *“cimitero di Nervi 2”* e *“cimitero di Nervi 3”* ai sensi dell’art. 28 della legge 1 agosto 2002 n. 166 ai fini della predisposizione del Progetto Urbanistico Operativo necessario per l’attuazione del Distretto di trasformazione del PUC n. 29 *“ex Aura di Nervi”*.

Genova, 30 luglio 2019



Il Funzionario Tecnico

arch. Maurizio Sinigaglia



Asl3

Sistema Sanitario Regione Liguria

www.asl3.liguria.it**DIPARTIMENTO PREVENZIONE****Struttura Complessa****Igiene e Sanità Pubblica**

Genova, li 10 MAGGIO 2019

Prot. n° 65072

pratica S.C Ig.Publ/Ed n. 17477

**17477**Comune di Genova
Direzione Urbanistica
Via Di Francia n.1
16149 Genova**17477 deroga distanza cimiteriale**

Via del Commercio

Progetto Privato

Richiedente: Comune di Genova

In riferimento alla pratica sopraindicata questa S.C.:

- valutati gli elaborati grafici presentati
- vista la relazione tecnica allegata
- considerata la richiesta di deroga
- preso atto di quanto previsto dall'art.338 Regio Decreto 1265/34 modificato dall'art.28 della Legge n.166 del 01/08/02

ritiene praticabile la richiesta di riduzione della distanza cimiteriale tra quanto previsto a progetto ed i rispettivi cimiteri riferimentoIn considerazione delle caratteristiche in altezza dei previsti edifici residenziali ed alla distanza che intercorrerà tra gli stessi ed i cimiteri in questione si consiglia codesto Comune di valutare se in quest'ultimi sussista la necessità di migliorare gli aspetti che forniscono elementi di privacy sia rispetto l'ambiente sia nei modi in cui determinate pratiche cimiteriali sono svolteIl Responsabile di Struttura Semplice
Dott. Renato Sturlese

Struttura Semplice Salute e Ambienti di vita

Via Frugoni 27 16121 - Genova

Tel 010 8494986 -8495726 Fax 010 8494929

e-mail: protocollo@pec.asl3.liguria.itResponsabile del Procedimento: Dott. Renato Sturlese
05/10commerciodelcimiterinervi

PROGETTO:



COMUNE DI GENOVA

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
EX AURA NERVI
VIA DEL COMMERCIO

COMMITTENTE:



Roseto S.r.l.
Corso Magenta, 32
20123 Milano

T +39 02 90091493
E info@rosetohome.com

ARCHITETTURA:



OBR

Open Building Research S.r.l.
Via Ciovasso, 4
20121 Milano

T +39 02 84268200
E info@obr.eu

RESPONSABILI: Arch. Paolo Brescia e Arch. Tommaso Principi
COORDINATORE: Arch. Edoardo Allievi

INGEGNERIA:



Planning & Management S.r.l.
Via Corsica, 2/15
16128 Genova

T +39 010 588149
E info@pmingegneria.it

RESPONSABILE: Ing. Michele Sansò

GEOLOGIA:



Lybra ambiente e territorio S.r.l.
Via Enrico Caviglia, 5
20139 Milano

T +39 02 45470559
E info@lybra-at.it

RESPONSABILE: Dott. Geol. Alberto Romano

TITOLO ELABORATO:

Relazione sull'analisi e risoluzione dei vincoli cimiteriali

CODICE PROGETTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	QUADRANTE	NUMERO ELABORATO	REVISIONE
113	PP	GE	-	0008	-

NOME FILE	SCALA	EMESSO DA	DATA PRIMA EMISSIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
113_PP_GE_0008_0.dwg	-	P&M	09-07-2019	G. Feletti	C. Gemme	M. Sansò

NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI	E751/R0GU006		GEN. 2019

INDICE

1	PREMESSA	1
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1
3	CENNI STORICI	2
	3.1 DESTINAZIONE ATTUALE.....	3
4	IL PROGETTO DI PUO	3
5	VINCOLO CIMITERIALE	5

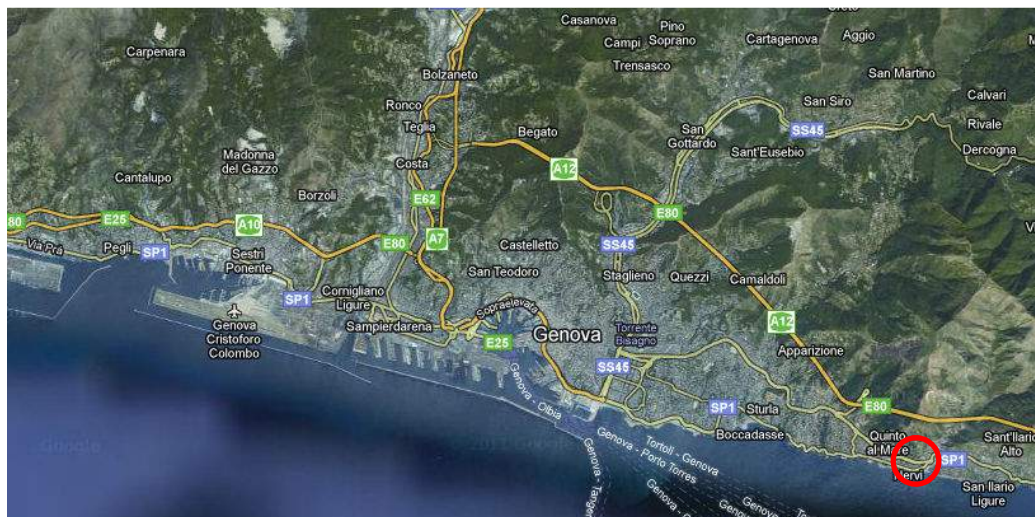
Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI	E751/R0GU006		GEN. 2019

1 PREMESSA

La presente relazione si riferisce al Progetto Urbanistico Operativo del Distretto di Trasformazione n. 29 - Ex Aura di Nervi - Municipio IX Levante, come definito nel progetto definitivo di PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015.

I contenuti della presente relazione vertono a richiedere la riduzione di rispetto dei vincoli cimiteriali ai sensi del 5* comma del Regio Decreto del 27/07/1934 n*1265 "Testo unico delle leggi sanitarie".

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE



L'area di progetto dell'Ex Aura è collocata nel Comune di Genova, Municipio IX Levante, nella parte terminale di Via del Commercio, in un'area dove sono presenti edifici sia residenziali, sia produttivi.

Il sito, collocato a valle di un versante montuoso, ha un'estensione di 13.855 mq e comprende gli edifici abbandonati dell'ex fabbrica di cioccolato Aura e una vasta superficie collinare ormai incolta.

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI	E751/R0GU006		GEN. 2019



L'area, delimitata da Via del Commercio e il declivio naturale interrotto dagli edifici dell'Aura, presenta un andamento altimetrico degradante verso il mare (dalla quota +48. s.l.m. nell'estremità Nord-Est alla quota +14.00 s.l.m. nell'estremità Sud-Ovest).

3 CENNI STORICI

L'edificazione del complesso ha avuto inizio nell'immediato secondo dopoguerra con la costruzione dell'Edificio Nord. Successivamente, tra gli anni '50 e '60, vengono uniti tre piccoli edifici posizionati al centro dell'area e ampliati costituendo l'attuale Edificio Centrale.

In ultimo, negli anni '70 veniva realizzato l'Edificio Sud sulla sinistra rispetto all'ingresso.

Anche le aree esterne in conseguenza dei vari ampliamenti hanno subito trasformazioni con modifiche di quota per quanto riguarda la porzione a nord dell'Edificio Nord e con la costruzione di varie tettoie.

I tre edifici risultano tra loro tutti collegati tramite passerelle e costituiscono un totale di Superficie Agibile di 8.554 mq.

Il box/magazzino, appendice del fabbricato mappale 141, è stato acquisito ed inglobato alla proprietà in epoca più recente; la sua costruzione dall'analisi degli elaborati risulta essere preesistente all'01/09/1967.

Nel 2001 è stato presentato un progetto di restauro conservativo (P.E. 6318/01), riguardante l'intero complesso, la cui pratica, ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Integrata, non ha però avuto seguito.

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI	E751/R0GU006		GEN. 2019

Dall'esame delle pratiche estratte dall'Archivio del Comune di Genova si è potuta verificare la situazione urbanistica dei singoli edifici. In particolare si è proceduto al confronto dell'attuale stato dei luoghi con lo "stato attuale" di cui al sopracitato progetto presentato nel 2001, verificando la rispondenza di quest'ultimo con le precedenti autorizzazioni.

Si precisa che lo "stato attuale" del progetto 2001 nel complesso rappresenta pressoché fedelmente l'effettivo stato attuale dei luoghi, rilevandosi solamente piccole variazioni nella distribuzione interna e imprecise indicazioni nelle quote interne nell'Edificio Sud.

Per quanto riguarda il box/magazzino, come già detto sopra, non sono stati reperiti titoli edilizi ma, la sagoma dello stesso risulta nell'elaborato planimetrico generale, di cui alla autorizzazione n° 1814 in data 22 novembre 1947, quale proprietà Bottoli che lo ha ceduto nel 1981 alla Aura, per cui se ne desume la sua preesistenza, ai fini urbanistici, da data anteriore al 1 settembre 1967. Tale box/magazzino, la cui copertura a lastrico è utilizzata dall'appartamento interno 3 del civico 88 di Via del Commercio, risulta rappresentato nella planimetria catastale dello stabilimento, datata 1981; lo stato dei luoghi è difforme da tale planimetria, probabilmente per un mero errore grafico.

3.1 DESTINAZIONE ATTUALE

Le attività produttive dell'Aura sono cessate più di venti anni fa e da allora il sito non è stato più utilizzato ed è attualmente in totale stato di abbandono.

4 IL PROGETTO DI PUO

Il Distretto di Trasformazione n° 29 "Ex Aura di Nervi" riguarda un'area di sviluppo all'interno del tessuto urbano di Genova Nervi. Collocato lungo Via del Commercio, in prossimità di quella che un tempo era un'ansa del torrente Nervi (ora interrato in quel tratto).

Il complesso della ex fabbrica di cioccolato Aura di Nervi si articola dal secondo dopoguerra su di un sistema di edifici produttivi che, espandendosi, ha consumato progressivamente il versante montuoso che degradava naturalmente verso il torrente Nervi. L'abbandono del complesso industriale alla fine degli anni '90 ha generato il degrado attuale con un forte impatto negativo sul tessuto urbano e sociale del quartiere.

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI	E751/R0GU006		GEN. 2019

Questa proposta progettuale muove quindi dall'intenzione di risolvere una criticità, ripensando strategicamente l'area della Ex Aura come una nuova polarità urbana di Genova Nervi.

L'approccio progettuale è prima di tutto di tipo paesaggistico, e cerca di ricreare la continuità tra il tessuto urbano circostante e il declivio naturale, oggi interrotto dallo scavo operato per la costruzione della vecchia fabbrica.

Questa sutura avviene in due modi: "ri-naturalizzando" il sito mediante un nuovo giardino pensile che ricrea l'orografia pre-esistente ricreando la continuità ecologica del versante, e aprendo nuove visuali libere verso il paesaggio naturale.

Cuore pulsante dell'intervento è il Centro Sportivo semi-ipogeo che ospita una palestra polifunzionale per basket, pallavolo, tennis, calcio a cinque, fino a 150 spettatori.

Il Centro Sportivo è caratterizzato da una copertura a verde pensile che ricrea l'orografia naturale del sito. In questo modo si scompone la volumetria esistente della fabbrica secondo uno schema più articolato, che, a parità di S.A. (8.554 mq), consuma meno suolo (da 5.883 mq a 128 mq), minor volumetria complessiva (da 49.622 mc a 46.821 mc), creando una nuova superficie vegetale di 8.676 mq.

Secondo questo approccio, il giardino pensile del Centro Sportivo, oltre a "de-cementificare" il sedime della ex fabbrica, assurge a dispositivo di ricucitura paesaggistica aprendo le visuali da Via del Commercio verso il declivio naturale, visuali che attualmente sono occluse dalla volumetria della ex fabbrica che si presenta come una cortina cieca lungo Via del Commercio.

Per aprire massimamente la vista verso il paesaggio e occupare meno suolo possibile, la superficie agibile della ex fabbrica viene recuperata concentrandola in due edifici residenziali posti alle estremità dell'area edificabile di 13 e 18 livelli. In questo modo è possibile limitare lo sviluppo in pianta dei due edifici a 21x21m (441mq), assumendo la stessa scala urbana degli edifici circostanti. Nel contesto orografico specifico, lo sviluppo in altezza consente di "allontanare" visivamente i nuovi edifici, come se fossero in posizione più alta sul declivio.

Il valore profondo di questo intervento è quello di contribuire alla rinaturalizzazione dell'area della Ex Aura, riconnettendola alla città e al contesto paesaggistico circostante,

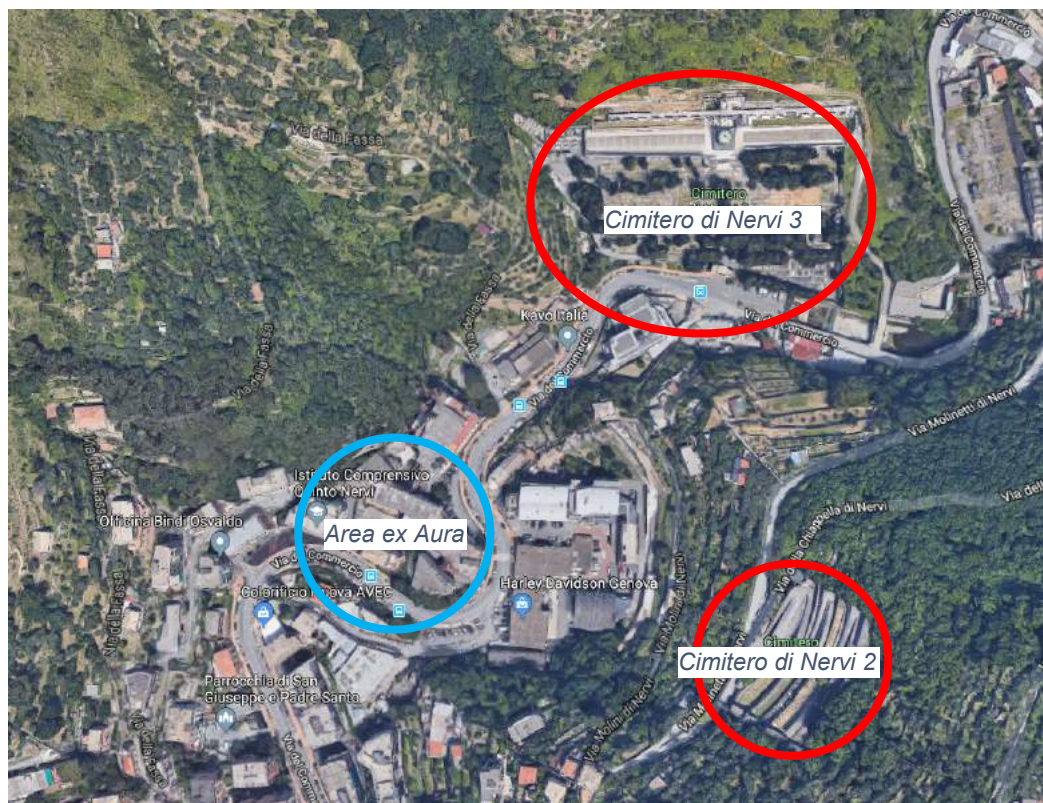
Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI	E751/R0GU006		GEN. 2019

attraverso nuove e molteplici occasioni d'uso, oltre la dicotomia pubblico/privato. Stiamo immaginando un luogo condiviso destinato alla vita sociale, in cui avere il piacere di stare, di ritrovarsi in pubblico, di scambiare esperienze, per tutti, all'insegna dell'inclusione e in cui celebrare il rito collettivo dell'urbanità

5 VINCOLO CIMITERIALE

L'area si trova adiacente a due Cimiteri quello di Nervi 2 e quello di Nervi 3 così come si può vedere dalla figura seguente.

Nell'Allegato 1 alla presente relazione si possono vedere le aree di vincolo derivante dalla presenza dei due Cimiteri.

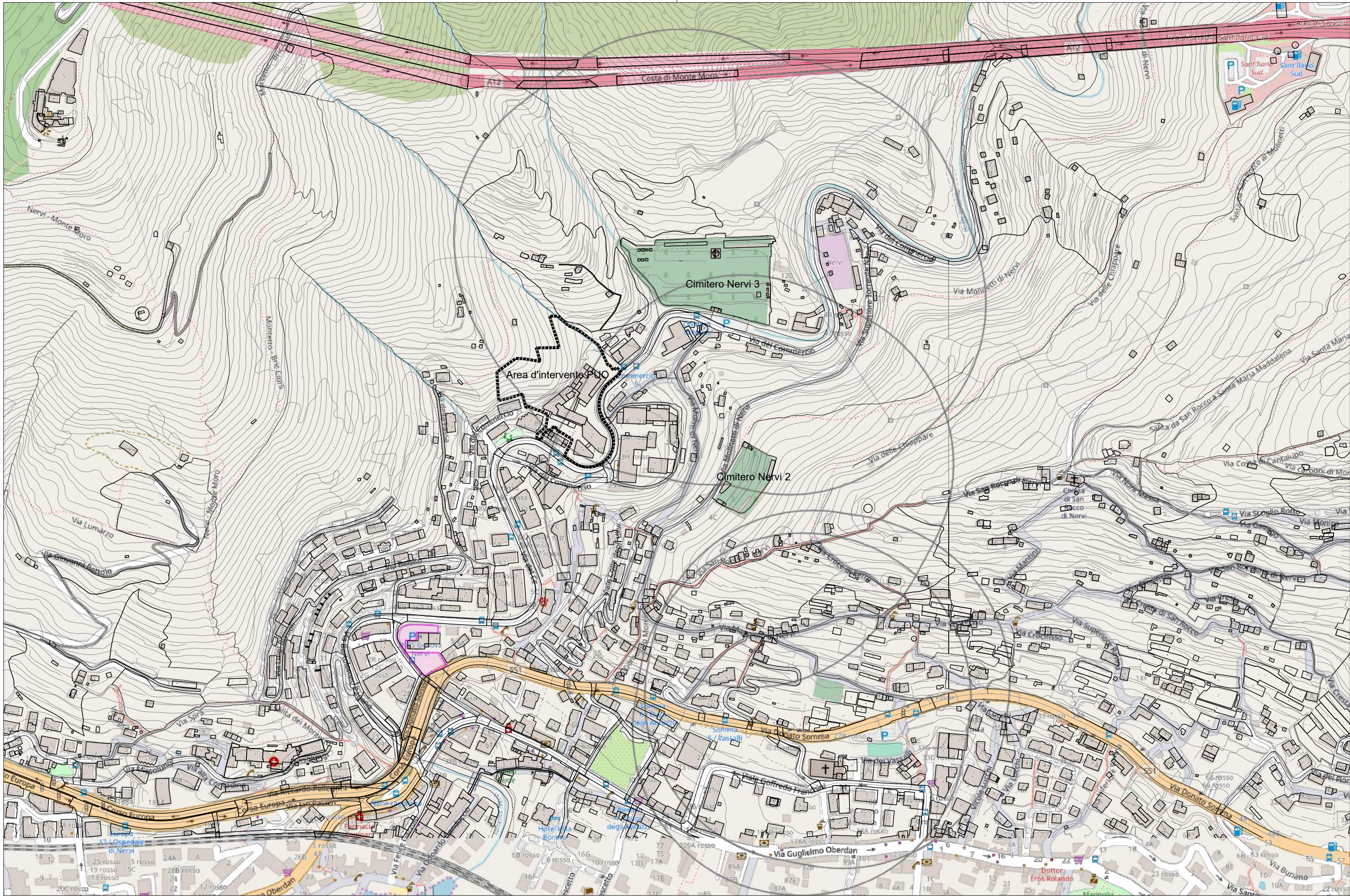


Sulla base di quanto previsto dall'art. 338 del Regio Decreto del 27/07/1934 n°1265 "Testo unico delle leggi sanitarie" che riporta:

"Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando

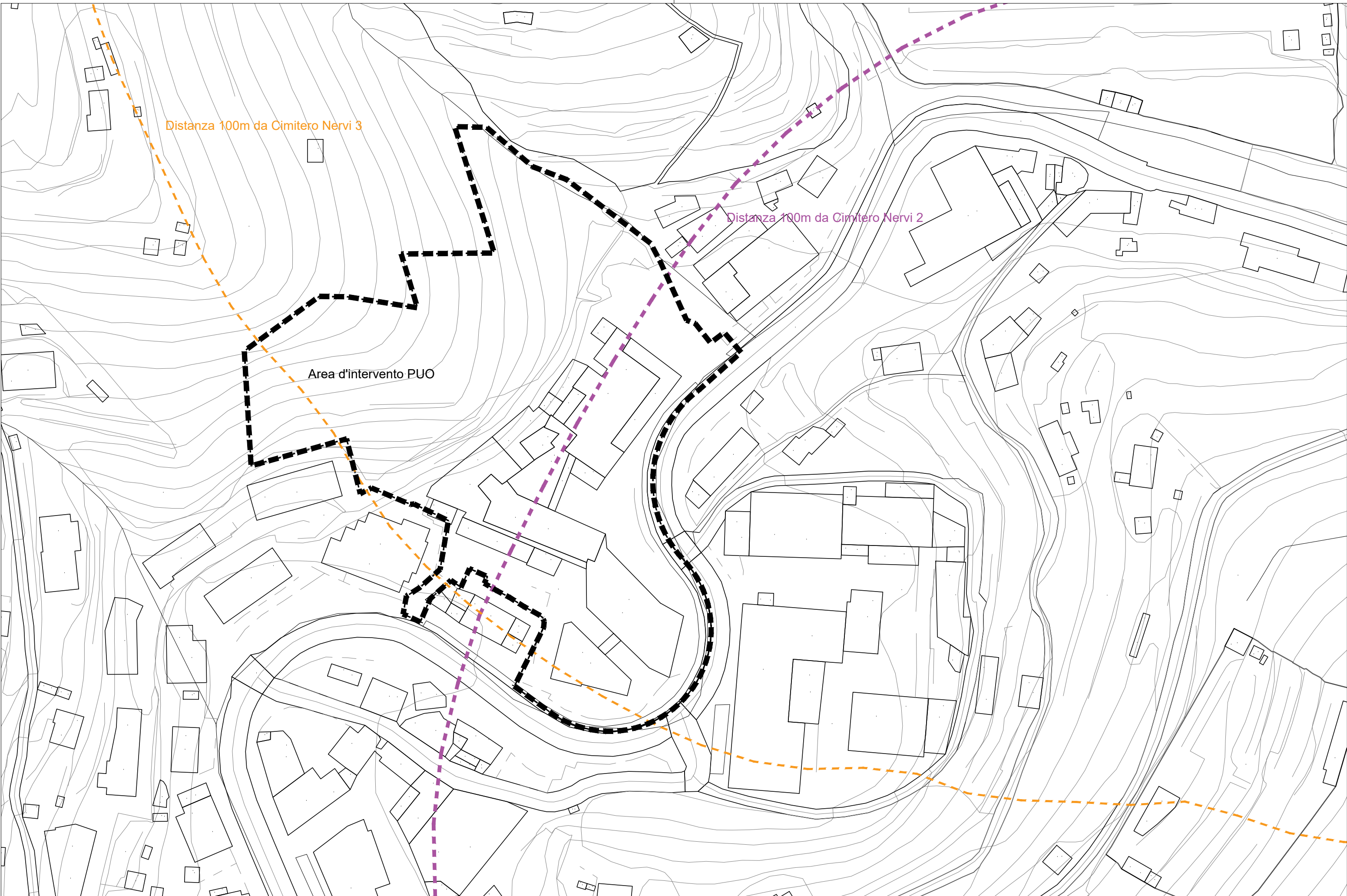
Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI	E751/R0GU006		GEN. 2019

l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.”
Si richiede la riduzione del rispetto del vincolo così come riportato nell'Allegato 2.



ALLEGATO 0 - RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI
SCALA 1:5000, Carta Tecnica Regionale_Indicazione fasce di rispetto cimiteri e limite intervento PUO





ALLEGATO 1 - RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI
SCALA 1:1000, Carta Tecnica Regionale_Indicazione fasce di rispetto cimiteri e limite intervento PUO





ALLEGATO 2 - RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI

SCALA 1:1000, Planimetria del progetto di trasformazione con la riduzione dei limiti di vincolo derivanti dalla presenza dei due cimiteri limitrofi

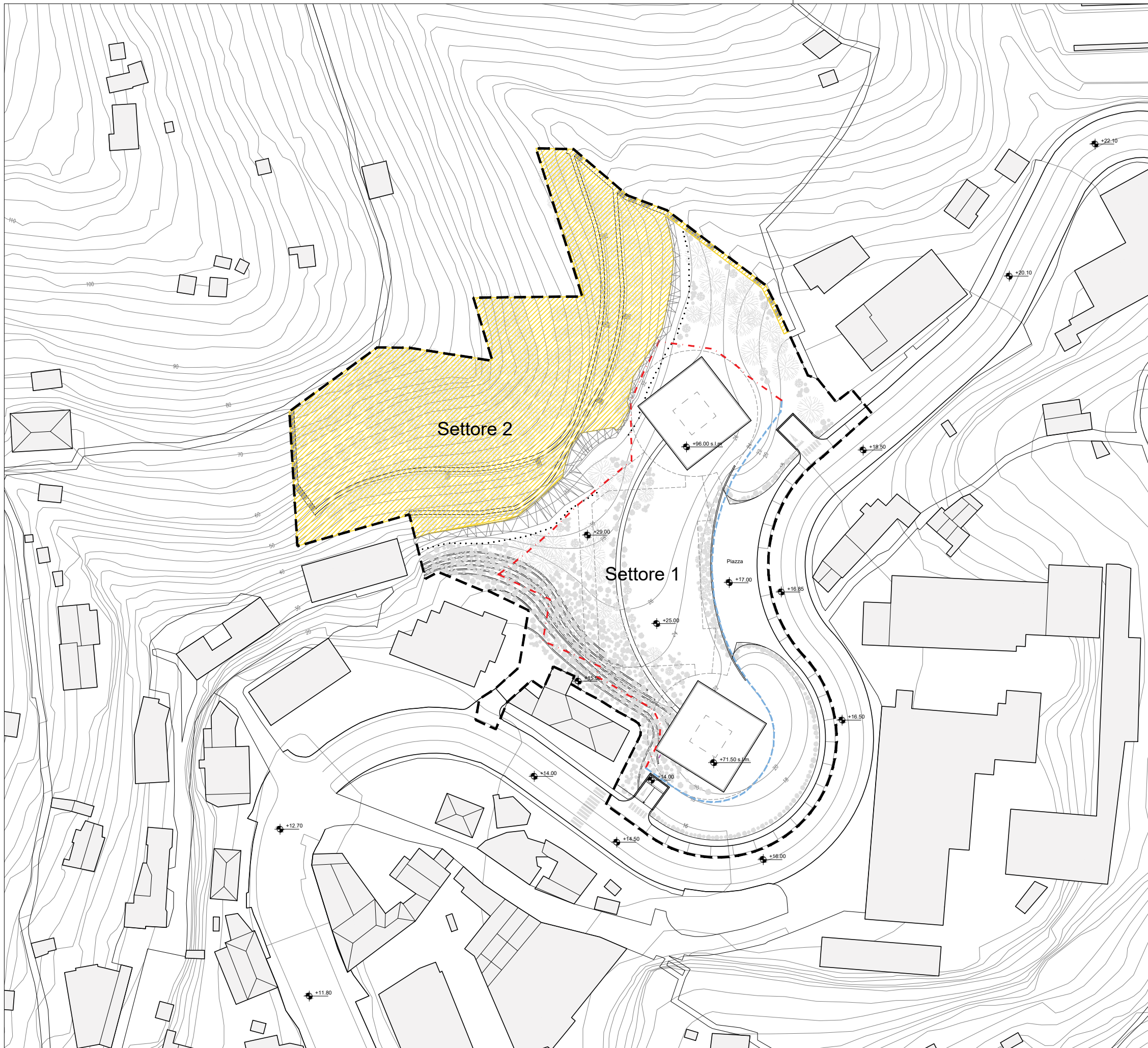




ALLEGATO 3 - RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI

SCALA 1:1000, Planimetria del progetto di trasformazione con la riduzione dei limiti di vincolo derivanti dalla presenza dei due cimiteri limitrofi



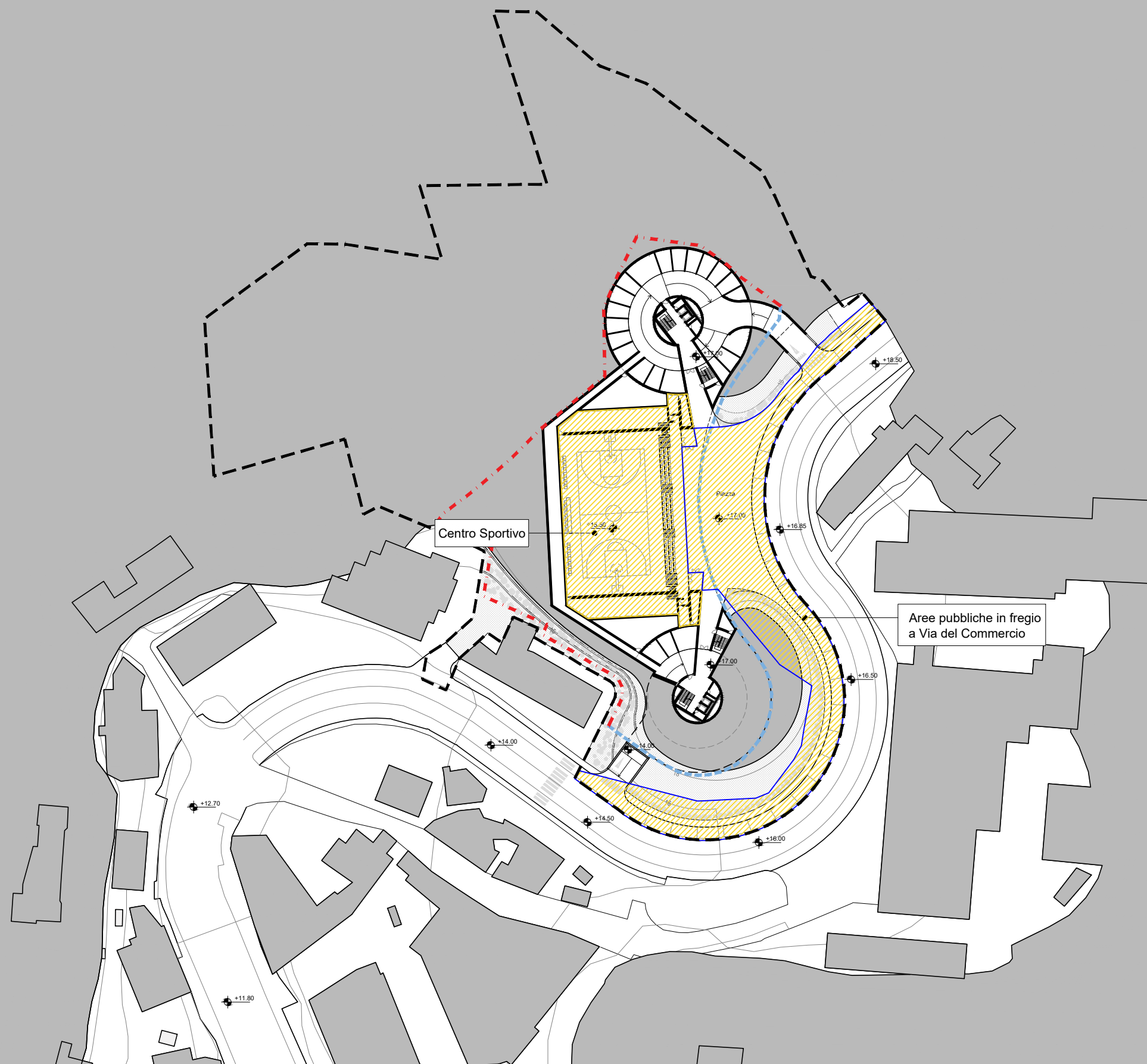


L'area del nuovo intervento è caratterizzata dalla sua ricucitura con il contesto paesaggistico circostante mediante la rinaturalizzazione del versante che collegava la sponda del torrente Nervi al declivio retrostante la Fabbrica Aura.

Il progetto del verde si divide principalmente in due ambiti: all'interno del Settore 2, caratterizzato da vegetazione prevalentemente ulivettata, saranno recuperati i terrazzamenti esistenti e ripristinati i percorsi pedonali; il verde, pur se di carattere privato, sarà di fruizione pubblica. In particolare, è previsto il ripristino del preesistente sentiero, "creuza", che da Via del Commercio costeggia il confine Nord-Est del Distretto di Trasformazione, lungo il fosso Tramezzo e si riconnette con Via della Fassa. In questo modo, sarà possibile collegare direttamente la percorrenza lungo Via del Commercio con il sistema di camminamenti che si disseminano, attraverso il settore, nel contesto paesaggistico.

Nell'area appartenente al Settore 1, invece, il verde privato è definito dal giardino pensile inclinato che ricostruisce e "rinaturalizza" il pendio in continuità con il paesaggio circostante e collegando la risistemazione di Via del Commercio con il verde ad uso pubblico del Settore 2.

All'interno del Settore 1 sono previsti dei percorsi pedonali, che dalla strada organicamente salgono di quota per permettere l'accesso alle residenze e al giardino pensile, aree verdi che saranno fruibili al pubblico.



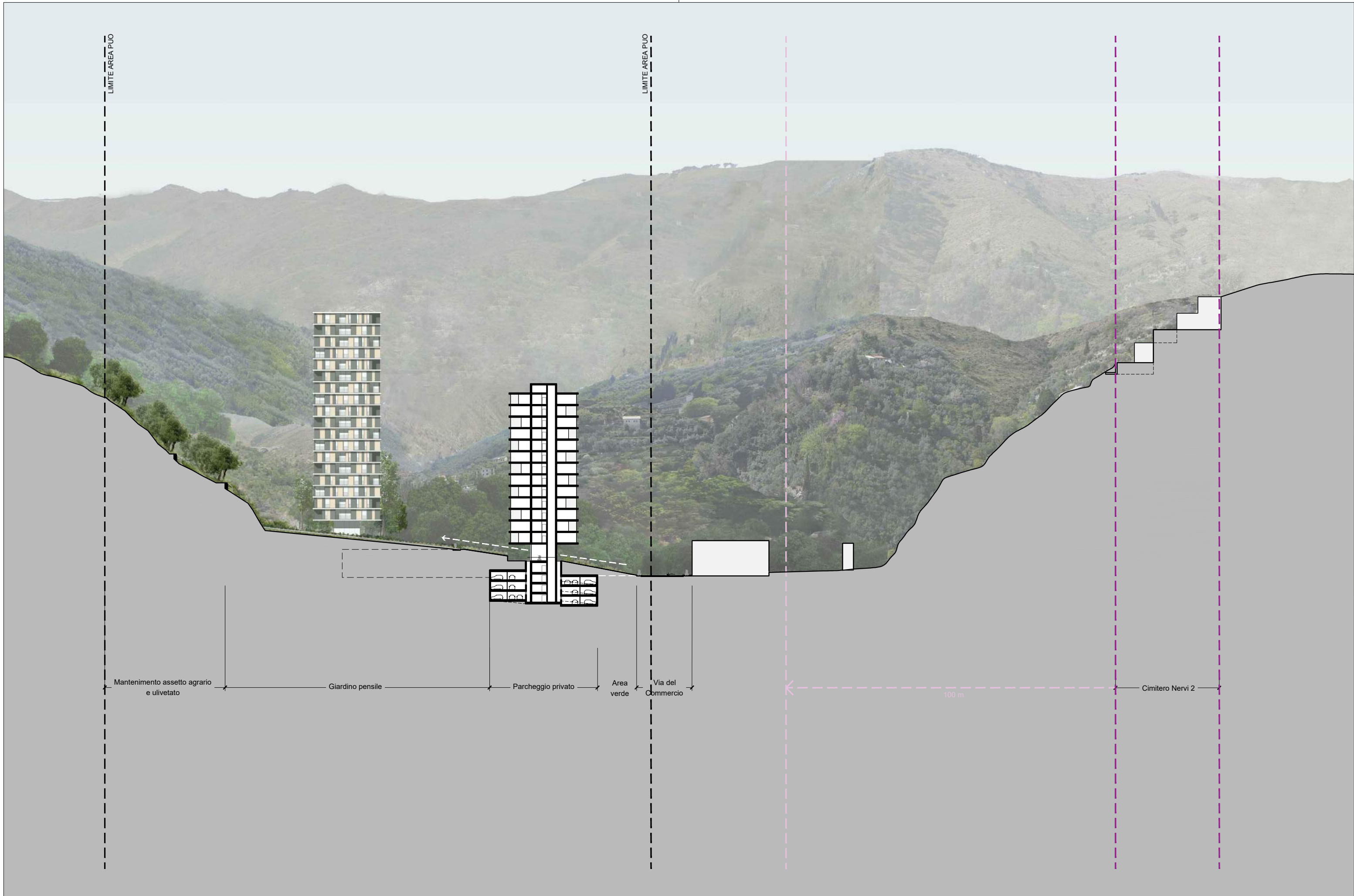
Il piano inclinato che raccorda la quota della strada con quella del monte retrostante permette di definire un nuovo volume entro al quale inserire le funzioni poste direttamente in relazione con Via del Commercio. Infatti, è qui che trova la sua collocazione il Centro Sportivo pubblico (1.313 mq).

La definizione di un Impianto Sportivo muove dagli Obiettivi della Trasformazione indicati nella Scheda di PUC al fine di ridare lustro ad una funzione caratterizzante della comunità di Nervi, che da molto tempo vanta numerose eccellenze sportive. L'Ex Aura può quindi ospitare una funzione pubblica in grado di definire una nuova polarità pubblica all'interno del tessuto urbano.

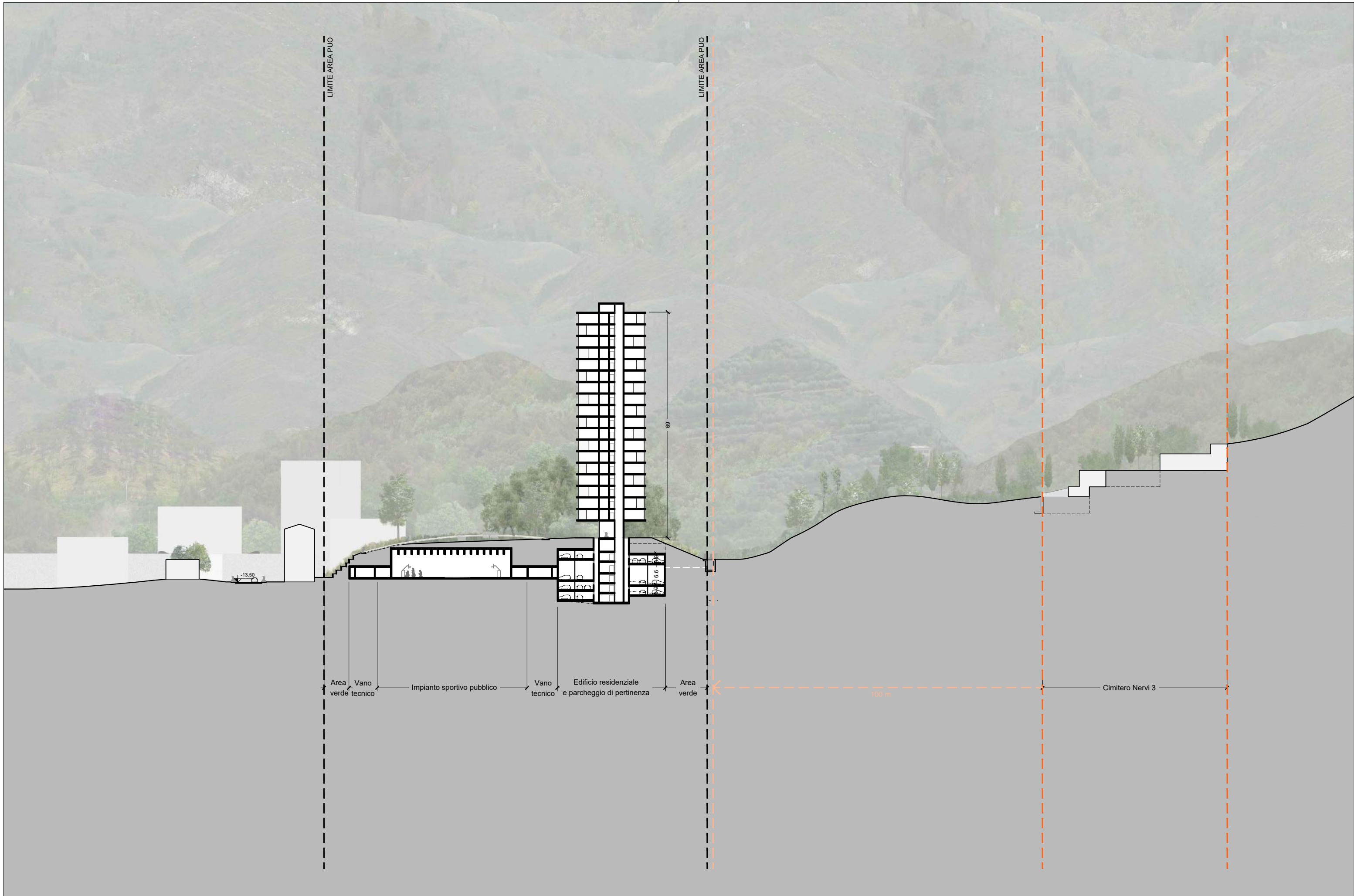
La collocazione del fronte principale dell'impianto lungo Via del Commercio garantisce assoluta permeabilità e accessibilità dall'immediato contesto. Così come il piano inclinato del giardino pensile garantisce continuità visiva con il paesaggio circostante, la facciata vetrata del centro sportivo permette di mantenere una relazione visiva ininterrotta con il contesto urbano.

È proprio la versatilità dell'impianto ad offrire l'occasione per una nuova polarità attrattiva per Nervi, in grado di garantire la fruibilità del nuovo Centro Sportivo da parte di un gran numero di utenti, offrendo così una grande vitalità sociale all'interno di una porzione di città restituita alla sua comunità.

Inoltre, il PUO prevede la sistemazione degli spazi pubblici in fregio a Via del Commercio, compresi parcheggi a raso, zone pedonali ed aree a verde in continuità con il giardino pensile privato.



ALLEGATO 6a - RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI
SCALA 1:1000, Sviluppo della sezione del progetto



ALLEGATO 6b - RELAZIONE SULL'ANALISI E RISOLUZIONI VINCOLI CIMITERIALI
SCALA 1:1000, Sviluppo della sezione del progetto

LIMITE AREA PUO

LIMITE AREA PUO

Residenza 2

Residenza 1

Centro Sportivo pubblico

PROGETTO:



COMUNE DI GENOVA

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
EX AURA NERVI
VIA DEL COMMERCIO**

COMMITTENTE:



Roseto S.r.l.
Corso Magenta, 32
20123 Milano

T +39 02 90091493
E info@rosetohome.com

ARCHITETTURA:



Open Building Research S.r.l.
Via Ciovasso, 4
20121 Milano

T +39 02 84268200
E info@obr.eu

RESPONSABILI: Arch. Paolo Brescia e Arch. Tommaso Principi
COORDINATORE: Arch. Edoardo Allievi

INGEGNERIA:



Planning & Management S.r.l.
Via Corsica, 2/15
16128 Genova

T +39 010 588149
E info@pmingegneria.it

RESPONSABILE: Ing. Michele Sansò

GEOLOGIA:



Lybra ambiente e territorio S.r.l.
Via Enrico Caviglia, 5
20139 Milano

T +39 02 45470559
E info@lybra-at.it

RESPONSABILE: Dott. Geol. Alberto Romano

TITOLO ELABORATO:

Relazione illustrativa

CODICE PROGETTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	QUADRANTE	NUMERO ELABORATO	REVISIONE	
113	PP	GE	-	0001	0	
NOME FILE	SCALA	EMESSO DA	DATA PRIMA EMISSIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
113_PP_GE_0001_0.doc	-	OBR	09-07-2019	M. E. Garzoni	E. Allievi	T. Principi

REVISIONI:

NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO

Indice

1	PREMESSA.....	4
2	ANALISI STATO ATTUALE.....	5
2.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
2.2	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ESISTENTE	6
2.3	ASSETTO PROPRIETARIO	12
2.4	CENNI STORICI	15
3	CONSISTENZE	16
3.1	DESTINAZIONE ATTUALE	16
4	VINCOLI PAESAGGISTICI	17
5	PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	18
5.1	PIANIFICAZIONE COMUNALE	18
5.2	PIANI SOVRAORDINATI	19
6	IL PROGETTO DI PUO	20
6.1	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	23
6.2	CONFORMITÀ AL PUC	23
6.3	LIMITI E FLESSIBILITÀ DEL PUO.....	28
6.4	ACCESSIBILITÀ	28
6.5	IL NUOVO COMPLESSO	29
6.5.1	Settore 1	33
6.5.2	Settore 2	40
6.6	REGIME DEI SUOLI	40
7	SPECIFICA DEI COSTI PRESUMIBILI PER L'ATTUAZIONE, I SOGGETTI SU CUI GRAVANO, LE MODALITÀ FINANZIARIE E GESTIONALI, LE FASI ED I TEMPI DI ATTUAZIONE.....	41
7.1	COSTI STIMATI DELL'OPERAZIONE	41
7.1.1	Opere private	42
7.1.2	Opere pubbliche (Urbanizzazioni)	43
7.2	SPESE TECNICHE.....	43
7.3	ONERI DI URBANIZZAZIONE	43
7.3.1	Contributo di costruzione	43
7.3.2	Contributo commisurato al costo di costruzione	44
7.3.3	Contributo quota ERP ed ERS ai sensi della l.r. 38/2007 smi.....	44
7.4	CRONOPROGRAMMA.....	45

1 PREMESSA

La presente Relazione Illustrativa si riferisce al PUO Progetto Urbanistico Operativo del Distretto di Trasformazione n° 29 - Ex Aura di Nervi - Municipio IX Levante, come definito nel Progetto Definitivo di PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015 - 118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015.

I contenuti della presente relazione vertono sulla rappresentazione dello stato di fatto e di consistenza del complesso immobiliare dell'ex Aura di Nervi e della sua riqualificazione. Per lo sviluppo dei temi relativi all'illustrazione degli interventi sull'assetto geomorfologico e vegetazionale, si rimanda alle specifiche relazioni allegate al PUO (Relazione Geologica e Geotecnica_113_PP_GE_0003_0 e Relazione Agronomica e Vegetazionale_113_PP_GE_0006_0).

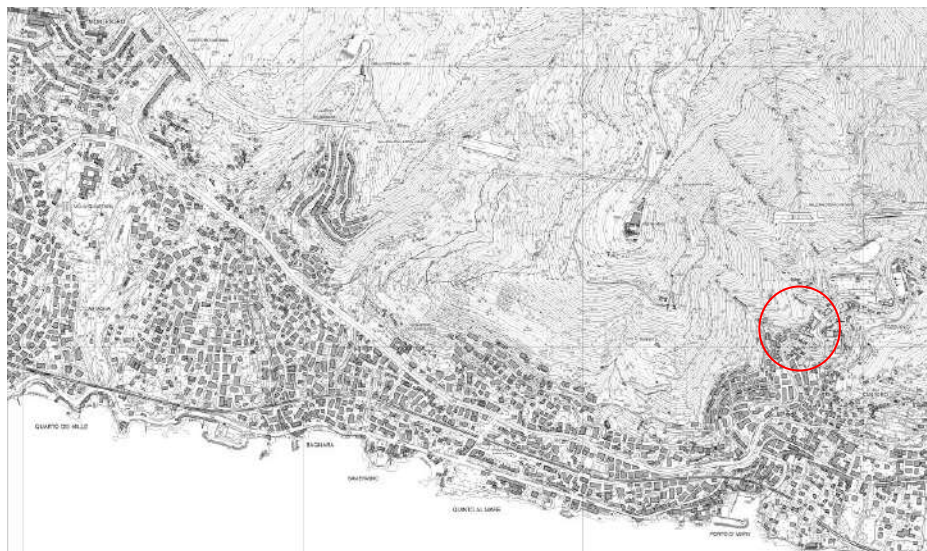
2 ANALISI STATO ATTUALE

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

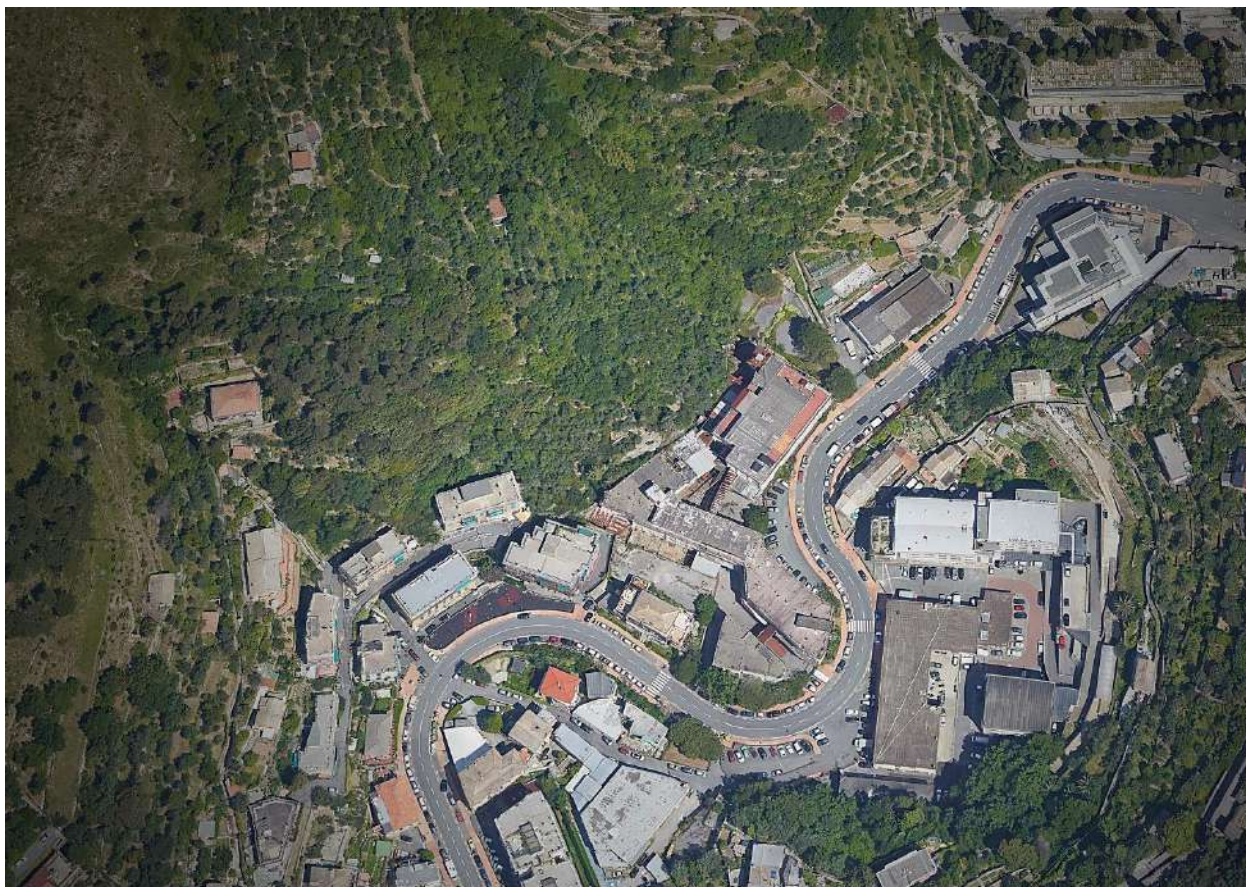
L'area di progetto dell'Ex Aura è collocata nel Comune di Genova, Municipio IX Levante, nella parte terminale di Via del Commercio, in un'area dove sono presenti edifici sia residenziali, sia produttivi.

Il sito, collocato a valle di un versante montuoso, ha un'estensione di 13.855 mq e comprende gli edifici abbandonati dell'ex fabbrica di cioccolato Aura e una vasta superficie collinare ormai incolta.

L'area, delimitata da Via del Commercio e il declivio naturale interrotto dagli edifici dell'Aura, presenta un andamento altimetrico degradante verso il mare (dalla quota +48. s.l.m. nell'estremità Nord-Est alla quota +14.00 s.l.m. nell'estremità Sud-Ovest).



Carta Tecnica Regionale. Inquadramento dell'area.



Ortofoto dell'Area di Progetto Ex Aura.

2.2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ESISTENTE

Il complesso industriale è stato in passato sede della Società Aura che vi produceva cioccolato e rappresenta un'emergenza consistente dal punto di vista volumetrico all'interno del Municipio IX Levante.

L'espansione del sistema degli edifici produttivi dell'Ex Aura costruiti in aderenza al torrente non solo ha consumato progressivamente il versante montuoso che degradava naturalmente verso il torrente Nervi, ora tombinato sotto a Via del Commercio, ma ha anche occluso la visuale verso il paesaggio caratterizzante l'area.

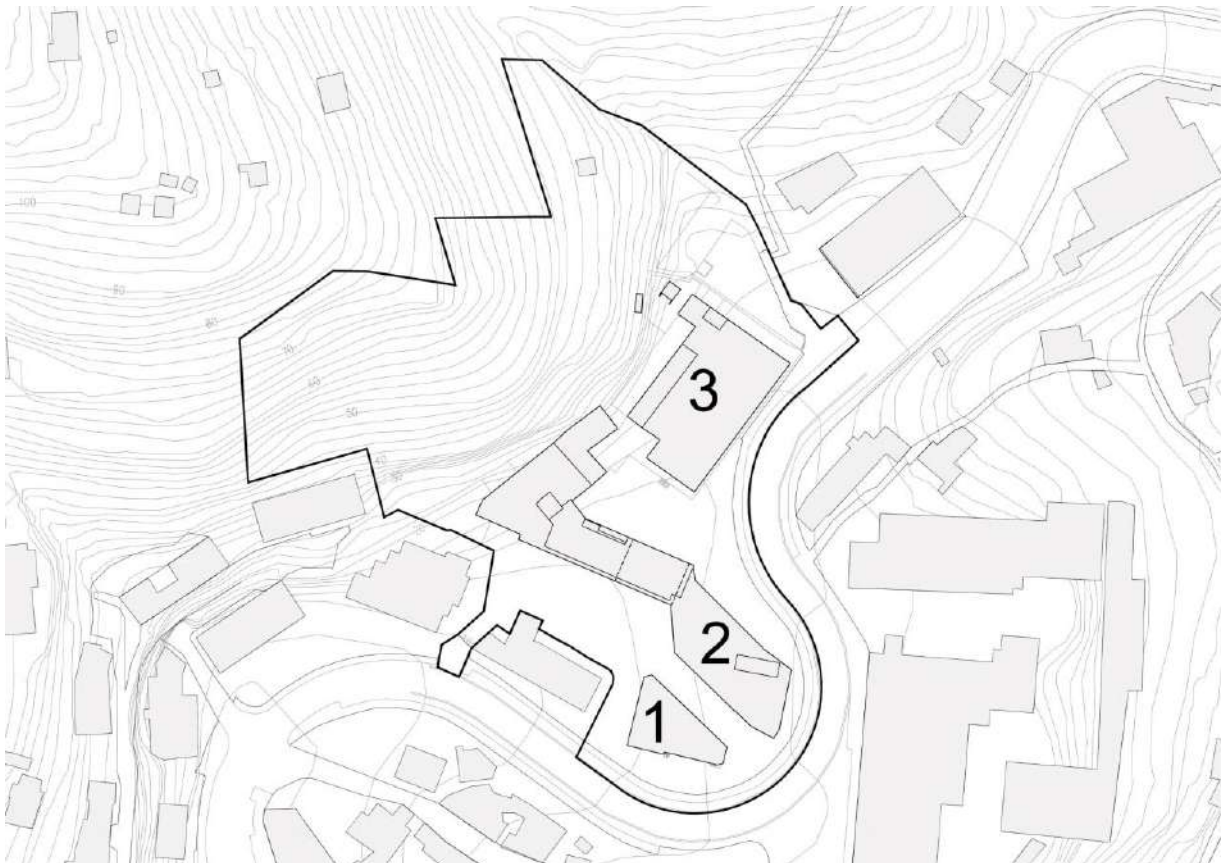
L'area dell'Ex Aura è suddivisa in due settori:

- **Settore 1** (8.838 mq) per lo più pianeggiante, affianca Via del Commercio e coincide con la sede vera e propria dell'ex stabilimento industriale;
- **Settore 2** (5.017 mq) collinare, è situato nella porzione ovest del sito, non è mai stato utilizzato ai fini industriali ed è caratterizzato da un'area vegetazionale in forte pendenza, brutalmente interrotta dallo scavo artificiale operato per costruire la fabbrica Aura.

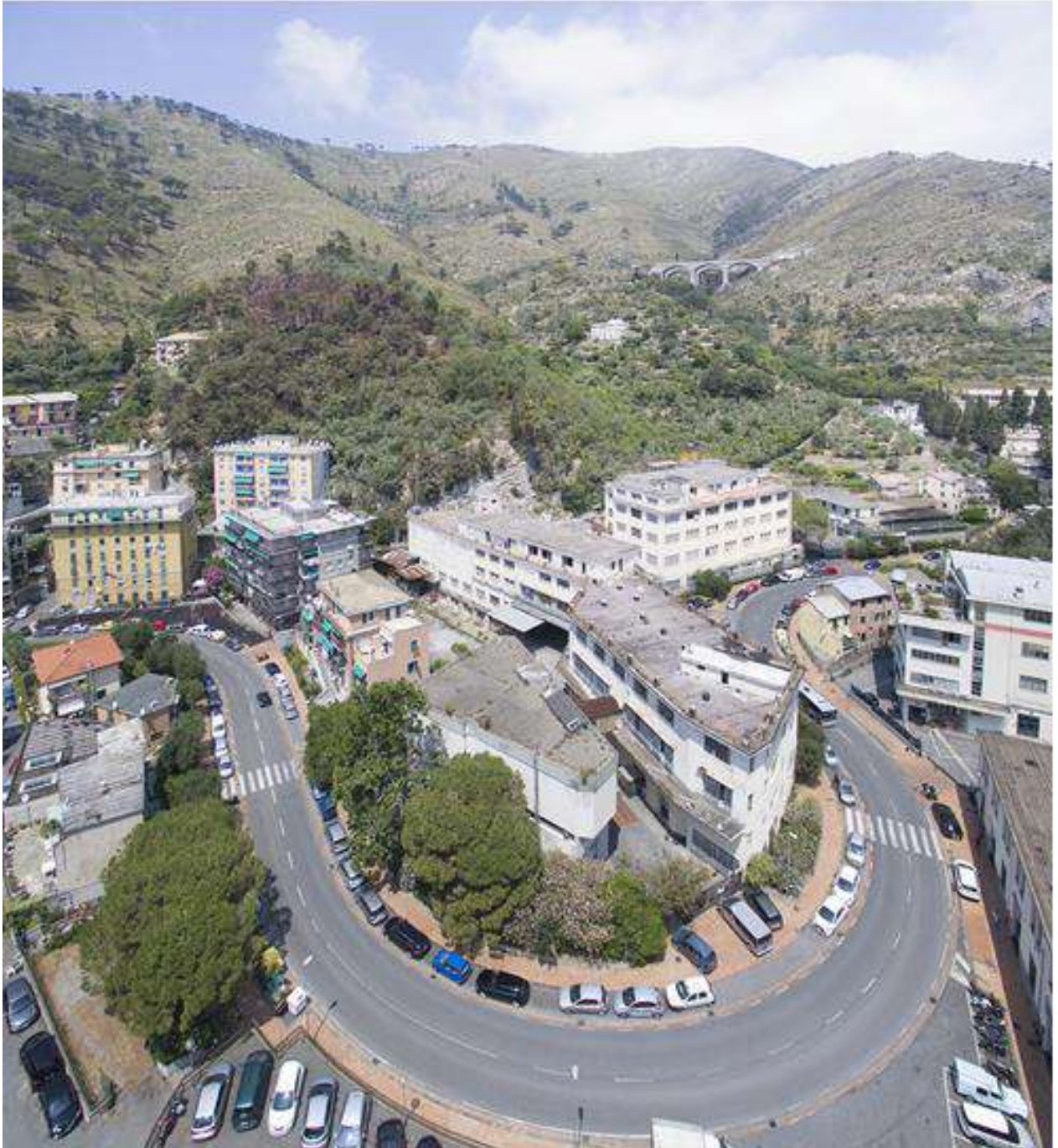
La zona pianeggiante è completamente pavimentata e su di essa insistono tre edifici industriali:

- **Edificio Sud**, denominato in pianta n° 1, dotato di un piano seminterrato;
- **Edificio Centrale**, denominato in pianta n° 2, dotato di un piano seminterrato per una sua porzione;
- **Edificio Nord**, denominato in pianta n° 3.

Le aree scoperte del Settore 1 sono pavimentate in asfalto.



Gli edifici produttivi esistenti dell'Ex Aura all'interno del perimetro del Distretto di Trasformazione n° 29 definito dal PUC.



Vista aerea dell'Ex Aura.



Vista aerea dell'Ex Aura.



Vista aerea dell'Ex Aura.



Via del Commercio verso valle, con l'Ex Aura sulla destra.



Via del Commercio verso monte, con l'Ex Aura sulla sinistra.



Edificio Sud.



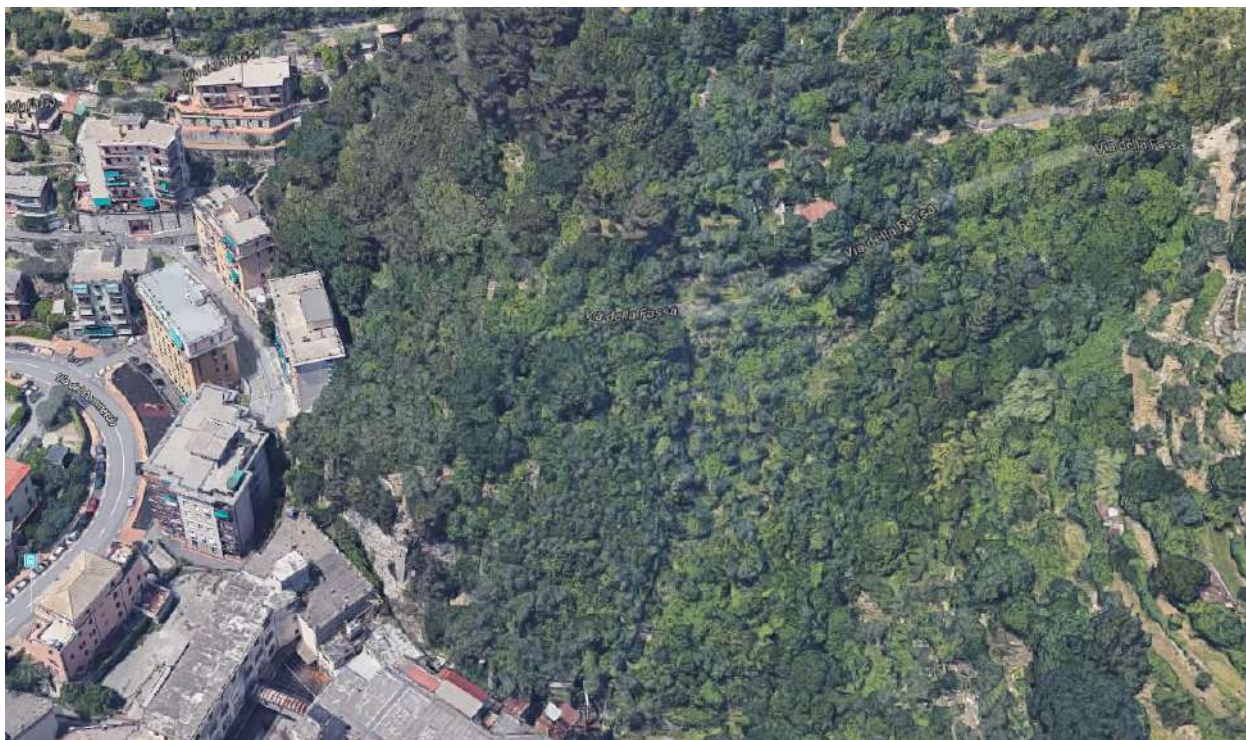
Edificio Centrale.



Edificio Nord.

I terreni dell'area vegetativa del Settore 2 appaiono terrazzati, in maniera analoga alla conformazione che contraddistingue l'intero versante collinare del contesto paesaggistico.

È chiaramente visibile la presenza di alberi di olivo che testimoniano la coltivazione precedente all'insediamento industriale, integrati alla presenza di altri tipi floristici. Ad oggi l'area è completamente coperta da vegetazione spontanea.



Vista dell'assetto agrario e uliveto dell'Ex Aura.

2.3 ASSETTO PROPRIETARIO

I mappali ricompresi all'interno del Distretto di Trasformazione n. 29 fanno capo per lo più alla proprietà catastale di ROSETO S.R.L., con sede in Corso Magenta 32, 20123 Milano.

I mappali 515 e 516 sono stati venduti da parte di LA DUCALE S.p.A., con sede in Via Monte Bianco 60/A, 20089 Rozzano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi al numero e codice fiscale 12965080158 ed al R.E.A. al n. 1601753, alla società ROSETO S.R.L, con sede in Milano, corso Magenta n. 32, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 06502720961, ed al R.E.A. al 1895584, come da Certificazione notarile redatta dal Dr. Pasquale Matarrese e datata 26 giugno 2019.

I restanti mappali sono stati venduti da parte di P.M.G. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Milano, Viale Fulvio Testi n. 75, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 13476510154, ed al R.E.A. al n. 1656275, alla società ROSETO S.R.L, come da Certificazione notarile redatta dal Dr. Pasquale Matarrese e datata 26 giugno 2019.



L'assetto proprietario del Distretto di Trasformazione n° 29.

Catasto Fabbricati Comune di Genova Sezione Urbana NER:

Foglio	Mappale	Sub.	Superficie (mq)	Categoria catastale	Proprietà catastale
5	134			D1	ROSETO S.R.L.
	136			D1	ROSETO S.R.L.
	138			D1	ROSETO S.R.L.
	140			F2	ROSETO S.R.L.
	160		34	C2	ROSETO S.R.L.

Catasto Terreni Comune di Genova Sezione Urbana NER:

Foglio	Mappale	Sub.	Superficie (mq)	Categoria catastale	Proprietà catastale
5	126		2.727	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	128		200	Incolto produttivo	ROSETO S.R.L.
	130		390	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	131		230	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	132		570	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	133		500	Prato	ROSETO S.R.L.
	134		190	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	136		1.158	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	137		6	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	138		980	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	143		25	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	164		5	Terreno N form	ROSETO S.R.L.
	171		610	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	205		20	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	206		260	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	510 (ex 174)		206	Terreno N form	ROSETO S.R.L.
	511 (ex 174)		64	Terreno N form	ROSETO S.R.L.
	512 (ex 163)		2.434	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	513 (ex 163)		31	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	515		84	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	516		3	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	517 (ex 155)		1.587	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	518 (ex 155)		26	Uliveto	ROSETO S.R.L.

2.4 CENNI STORICI

L'edificazione del complesso ha avuto inizio nell'immediato secondo dopoguerra con la costruzione dell'Edificio Nord. Successivamente, tra gli anni '50 e '60, vengono uniti tre piccoli edifici posizionati al centro dell'area e ampliati costituendo l'attuale Edificio Centrale. In ultimo, negli anni '70 veniva realizzato l'Edificio Sud sulla sinistra rispetto all'ingresso.

Anche le aree esterne in conseguenza dei vari ampliamenti hanno subito trasformazioni con modifiche di quota per quanto riguarda la porzione a nord dell'Edificio Nord e con la costruzione di varie tettoie.

I tre edifici risultano tra loro tutti collegati tramite passerelle e costituiscono un totale di Superficie Agibile di 8.554 mq.

Il box/magazzino, appendice del fabbricato mappale 141, è stato acquisito ed inglobato alla proprietà in epoca più recente; la sua costruzione dall'analisi degli elaborati risulta essere preesistente all'01/09/1967.

Nel 2001 è stato presentato un progetto di restauro conservativo (P.E. 6318/01), riguardante l'intero complesso, la cui pratica, ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Integrata, non ha però avuto seguito.

Dall'esame delle pratiche estratte dall'Archivio del Comune di Genova si è potuta verificare la situazione urbanistica dei singoli edifici. In particolare si è proceduto al confronto dell'attuale stato dei luoghi con lo "stato attuale" di cui al sopracitato progetto presentato nel 2001, verificando la rispondenza di quest'ultimo con le precedenti autorizzazioni.

Si precisa che lo "stato attuale" del progetto 2001 nel complesso rappresenta pressoché fedelmente l'effettivo stato attuale dei luoghi, rilevandosi solamente piccole variazioni nella distribuzione interna e imprecise indicazioni nelle quote interne nell'Edificio Sud.

Per quanto riguarda il box/magazzino, come già detto sopra, non sono stati reperiti titoli edilizi ma, la sagoma dello stesso risulta nell'elaborato planimetrico generale, di cui alla autorizzazione n° 1814 in data 22 novembre 1947, quale proprietà Bottoli che lo ha ceduto nel 1981 alla Aura, per cui se ne desume la sua preesistenza, ai fini urbanistici, da data anteriore al 1 settembre 1967. Tale box/magazzino, la cui copertura a lastrico è utilizzata dall'appartamento interno 3 del civico 88 di Via del Commercio, risulta rappresentato nella planimetria catastale dello stabilimento, datata 1981; lo stato dei luoghi è difforme da tale planimetria, probabilmente per un mero errore grafico.

3 CONSISTENZE

Si riporta di seguito la consistenza del Distretto di Trasformazione n. 29 - Ex Aura di Nervi - Municipio IX Levante.

Edifici esistenti		S.A. (mq)
EDIFICIO 1	PIANO INTERRATO	217,90
	PIANO TERRA	217,90
	PRIMO PIANO E MEZZANINO	213,80
	TOTALE PARZIALE	649,60
EDIFICIO 2	PIANO INTERRATO	267,50
	PIANO TERRA	1.108,60
	PRIMO PIANO E MEZZANINO	1.289,00
	SECONDO PIANO	1.164,10
	TERZO PIANO	321,10
	TOTALE PARZIALE	4.150,30
EDIFICIO 3	PIANO TERRA	836,50
	PRIMO PIANO E MEZZANINO	891,80
	SECONDO PIANO	786,50
	TERZO PIANO	786,60
	QUARTO PIANO	452,70
	TOTALE PARZIALE	3.754,10
TOTALE	8.554,00	

Tabella riassuntiva della Superficie Agibile dello Stato di Fatto.

3.1 DESTINAZIONE ATTUALE

Le attività produttive dell'Aura sono cessate più di venti anni fa e da allora il sito non è stato più utilizzato ed è attualmente in totale stato di abbandono.

4 VINCOLI PAESAGGISTICI

Il Distretto n° 29 è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, per effetto:

- dell'art. 136 lett. d) Decreto Ministeriale 11 dicembre 1954 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera fino a quota 100, che dal torrente Nervi va al torrente Sturla, sita nell'ambito del comune di Genova Quarto e Quinto" per l'armoniosa combinazione della vegetazione con il vario andamento del terreno, che dà luogo ad un complesso di quadri naturali visibili dal mare, dalla Via Aurelia e dalle altre strade che attraversano la zona" (Bellezza d'insieme);
- dell'art. 136 lett. c) e d) del Decreto Ministeriale del 4 luglio 1953 "Approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico di Genova Nervi – Sant'Ilario";
- dell'art. 142 lettera c) del Decreto Ministeriale 42/2004 che prevede "la tutela dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua [...] e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150m ciascuna".

L'area dell'Ex Aura non è più interessata dal Piano Paesistico di Nervi – Sant'Ilario approvato con D.M. 4 luglio 1953, le cui disposizioni sono state abrogate, ai sensi dell'art. 90 del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Liguria, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del 26 febbraio 1990 n° 6.

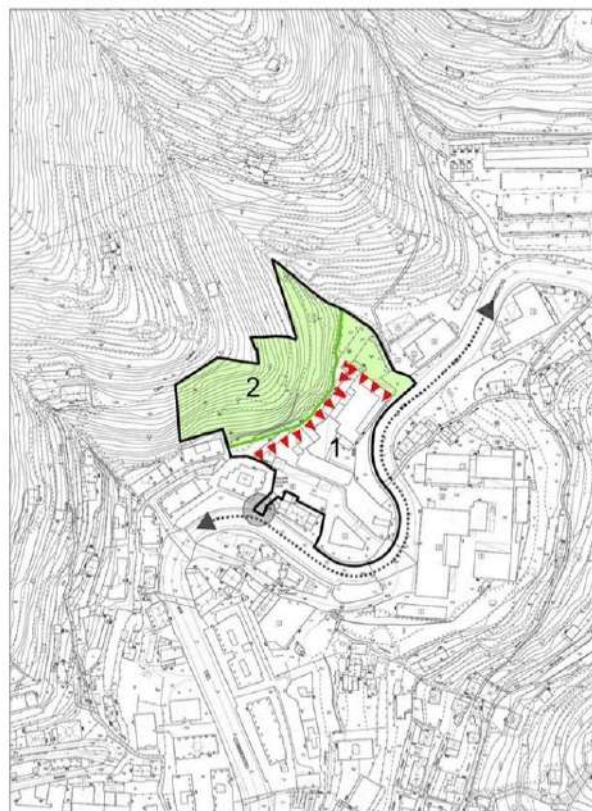
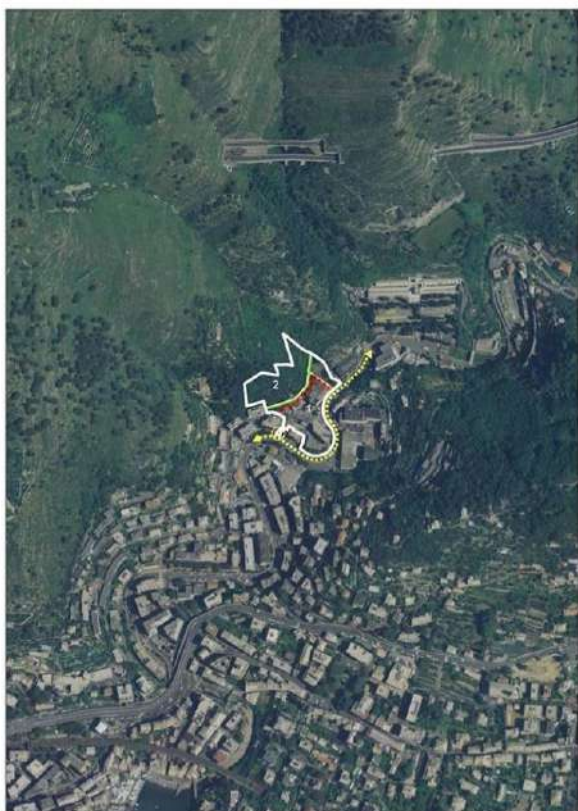
5 PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Si illustrano in sintesi i contenuti dei principali strumenti urbanistici in vigore, rimandando, per una trattazione di maggior dettaglio alla tavola relativa ai Piani Urbanistici allegata al presente PUO.

5.1 PIANIFICAZIONE COMUNALE

Con riferimento alla classificazione acustica del territorio del Comune di Genova, in base alla zonizzazione approvata con delibera n° 234 del 24 aprile 2002, il lotto edificatorio si colloca in Classe VI (aree esclusivamente industriali). Il restante intorno urbano è generalmente individuato in Classe III (aree di tipo misto), separata dall'area di Classe VI da una fascia di rispetto in Classe IV.

Con DCC n° 42 del 30 luglio 2015 e DCC n° 57 del 24 novembre 2015 è stato approvato il PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015 - 118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015; esso prevede la definizione del Distretto di Trasformazione n° 29 - Ex Aura di Nervi - Municipio IX Levante.



Distretto di Trasformazione n° 29

5.2 PIANI SOVRAORDINATI

Il PTCP (DCR 6/1990) classifica il Distretto n° 29 in due regimi normativi diversi individuati dal Piano: "Insediamenti Sparsi in regime di Mantenimento" (IS-MA) e "Tessuto Urbano" (TU).

Il PT Provinciale individua l'area nel sistema del verde, scheda 1.3_PU_29.

Il Sito Ex Aura è collocato tra il Fosso di Tramezzo a nord e il Torrente Nervi a est.

Il torrente Nervi fa parte dell'Ambito 14 del Piano di Bacino ed è il solo tra i corsi d'acqua citati per il quale sia stato sviluppato uno studio idraulico di dettaglio che ha permesso di tracciare le fasce di esondabilità per tempi di ritorno di 50, 200 e 500 anni.

In base ai risultati di tale studio l'area Ex Aura, sebbene confinante con l'alveo tombinato del torrente Nervi, ricade al di fuori delle fasce di esondazione di tale corso d'acqua.

Come previsto dalla scheda di PUC relativa al Distretto di Trasformazione n°. 29, è stata effettuata una verifica idraulica del Fosso Tramezzo, non studiato dal Piano di Bacino. I risultati di questa indagine hanno dimostrato che il rio defluisce, in tutto il tratto indagato, all'interno degli argini, senza esondazioni e con franchi adeguati.

Per una trattazione più esaustiva si fa riferimento all'elaborato relativo ai Piani Urbanistici (vedi Piani Urbanistici_113_PP_AR_1001) e alla Relazione Idraulica (vedi Relazione Idraulica di messa in sicurezza del fosso Tramezzo_113_PP_GE_0004).

6 IL PROGETTO DI PUO

Lavorando sul sedime della vecchia fabbrica Aura, il progetto di PUO elaborato da OBR indaga un tema paradigmatico come quello del “costruire sul costruito”, in cui l’intervento viene concepito come “memoria di un futuro assoluto”, un’architettura che sarà “già lì da sempre”, sovrapponendo il presente con il passato e il futuro.

Il Distretto di Trasformazione n° 29 “Ex Aura di Nervi” riguarda un’area di sviluppo all’interno del tessuto urbano di Genova Nervi, collocato lungo Via del Commercio, in prossimità di quella che un tempo era un’ansa del torrente Nervi (ora interrato in quel tratto).

L’ex fabbrica di cioccolato Aura di Nervi si articola dal secondo dopoguerra su di un sistema di edifici produttivi che, espandendosi, ha consumato progressivamente il versante montuoso che degradava naturalmente verso il torrente Nervi. L’abbandono del complesso industriale alla fine degli anni ’90 ha generato il degrado attuale con un forte impatto negativo sul tessuto urbano e sociale del quartiere.

Questa proposta progettuale muove quindi dall’intenzione di risolvere una criticità, ripensando strategicamente l’area della Ex Aura come una nuova polarità urbana di Genova Nervi.

L’approccio progettuale è prima di tutto di tipo paesaggistico, e cerca di ricreare la continuità tra il tessuto urbano circostante e il declivio naturale, oggi interrotta dallo scavo operato per la costruzione della vecchia fabbrica.

Questa sutura avviene in due modi: “ri-naturalizzando” il sito mediante un nuovo giardino pensile che ricrea l’orografia pre-esistente ricreando la continuità ecologica del versante, e aprendo nuove visuali libere verso il paesaggio naturale.

Cuore pulsante dell’intervento è il Centro Sportivo semi-ipogeo che ospita una palestra polifunzionale per basket, pallavolo, tennis, calcio a cinque, fino a circa 150 spettatori.

Il Centro Sportivo è caratterizzato da una copertura a verde pensile che ricrea l’orografia naturale del sito. In questo modo si scompone la volumetria esistente della fabbrica secondo uno schema più articolato, che, a parità di S.A. (8.554 mq), consuma meno suolo (da 5.883 mq a 128 mq), minor volumetria complessiva (da 49.622 mc a 46.821 mc), creando una nuova superficie vegetale di 8.676 mq.

Secondo questo approccio, il giardino pensile del Centro Sportivo, oltre a “de-cementificare” il sedime della ex fabbrica, assurge a dispositivo di ricucitura paesaggistica aprendo le visuali da Via del Commercio verso il declivio naturale, visuali che attualmente sono occluse dalla volumetria della ex fabbrica che si presenta come una cortina cieca lungo Via del Commercio.

Per aprire massimamente la vista verso il paesaggio e occupare meno suolo possibile, la superficie agibile della ex fabbrica viene recuperata concentrandola in due edifici residenziali posti alle estremità dell’area edificabile di 13 e 18 livelli. In questo modo è possibile limitare lo sviluppo in pianta dei due edifici a 21x21m (441mq), assumendo la stessa scala urbana degli edifici circostanti. Nel contesto orografico specifico, lo sviluppo in altezza consente di “allontanare” visivamente i nuovi edifici, come se fossero in posizione più alta sul declivio.

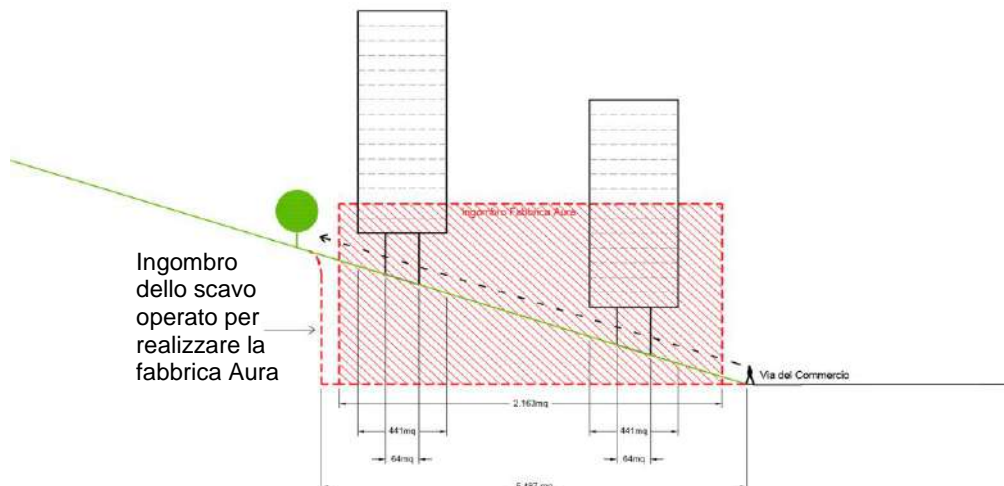
Il valore profondo di questo intervento è quello di contribuire alla rinaturalizzazione dell’area della Ex Aura, riconnettendola alla città e al contesto paesaggistico circostante, attraverso nuove e molteplici occasioni d’uso, oltre la dicotomia pubblico/privato. Stiamo immaginando un

luogo condiviso destinato alla vita sociale, in cui avere il piacere di stare, di ritrovarsi in pubblico, di scambiare esperienze, per tutti, all'insegna dell'inclusione e in cui celebrare il rito collettivo dell'urbanità.

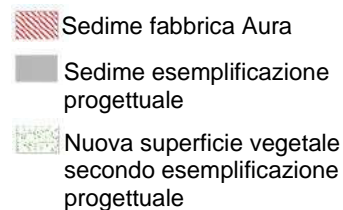
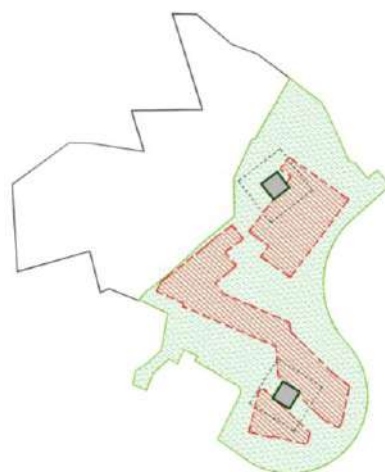


Planivolumetrico dell'esemplificazione progettuale

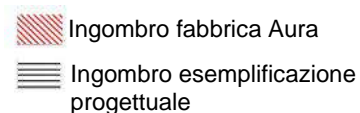
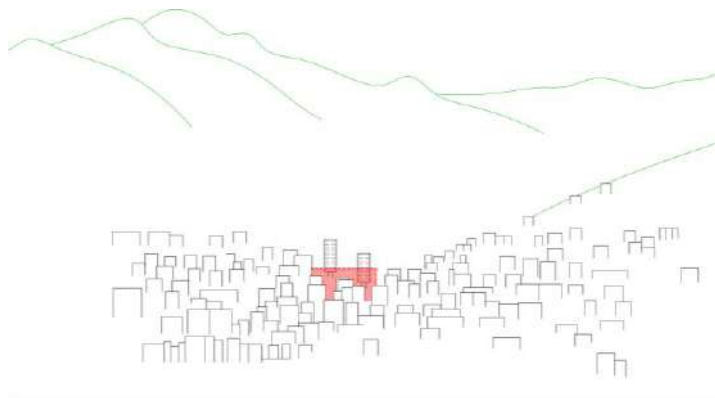
Genesi dell'esemplificazione progettuale



1. Rinaturalizzazione del profilo orografico pre-esistente e rastremazione dei volumi verso il basso per aprire le visuali verso il paesaggio naturale da Via del Commercio.



2. Minore occupazione del suolo: da 5.883 mq a 128 mq (circa 1/45), con una nuova superficie vegetale di 8.676 mq



3. Scalarità dell'intervento con minore volume: da 49.622 mc a 46.821 mc (2.801 mc in meno) con una più adeguata scala urbana dell'intervento.

Il contesto orografico specifico consente di "allontanare" visivamente i nuovi edifici, come se questi fossero più in alto sul declivio.

6.1 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

In data 19 febbraio 2019 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica (A.P.0050) per interventi nel PUO Ex Aura a Nervi – Via del Commercio, SP0413/2018, secondo quanto stabilito dall'Art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D. Lgs. 22.01.2004 n° 42.

In particolare, la Soprintendenza ha espresso parere favorevole definendo alcune condizioni di seguito riportate:

“Al fine di mantenere maggiormente integra la visuale dell’armoniosa combinazione della vegetazione con il vario andamento del terreno ricreato dal giardino pensile si richiede:

- *di limitare al massimo l’altezza del varco di accesso alla struttura ipogea, il che potrebbe comportare lo slittamento della palestra verso l’interno del lotto;*
- *che l’eventuale recinzione sulla testa del muro di contenimento del terreno venga realizzata con una siepe armata e che il paramento murario dello stesso sia leggermente in scarpata mitigato con verde a caduta.*
- *che i percorsi interni siano pedonali o utilizzati esclusivamente per i mezzi di soccorso o per la gestione del verde.”*

L'esemplificazione progettuale presentata all'interno di questo PUO soddisfa le condizioni espresse dalla Soprintendenza. Per una trattazione di maggior dettaglio degli adeguamenti intrapresi, si rimanda al capitolo 4.1 della Relazione Valutazione Paesaggistica (vedi Relazione valutazione paesaggistica_113_PP_GE_0004).

6.2 CONFORMITÀ AL PUC

Di seguito viene rappresentata l'analisi di conformità del PUO al PUC vigente attraverso il confronto diretto tra le indicazioni della scheda normativa del Distretto di Trasformazione n° 29 - Ex Aura di Nervi - Municipio IX Levante con il progetto di PUO. Si rimanda alle relazioni specialistiche e agli elaborati grafici per gli approfondimenti dei temi trattati.

DISTRETTO TRASFORMAZIONE n° 29 - EX AURA DI NERVI
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE

1. OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE

PUC 2015	PUO
Riconversione dello stabilimento ex Aura, in Via del Commercio, per la realizzazione di un nuovo polo di servizi pubblici per lo sport, con l'inserimento di funzioni urbane residenziali e piccole attività commerciali.	Il progetto prevede la demolizione degli attuali edifici e la realizzazione di un impianto sportivo, rappresentato da una palestra plurifunzionale, e di funzioni residenziali

4. FUNZIONI AMMESSE

PUC 2015	PUO
<p><u>Settore 1</u></p> <p>Funzioni principali Residenza, Servizi di uso pubblico e privati, Parcheggi privati, Parcheggi pubblici e Servizi pubblici per verde e sport.</p> <p>Funzioni complementari Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.</p> <p><u>Settore 2</u></p> <p>Mantenimento dell'assetto agrario e uliveto.</p>	<p><u>Settore 1</u></p> <p>Funzioni principali Residenza, Servizi di uso pubblico e privati, Parcheggi privati, sistemazione dei parcheggi pubblici esistenti e Servizi pubblici per verde e sport.</p> <p>Funzioni complementari Connettivo urbano. Esercizi di vicinato.</p> <p><u>Settore 2</u></p> <p>Nel Settore 2 viene ricostituito l'assetto agrario mediante la ricostruzione delle fasce, la regimentazione delle acque e la piantumazione di uliveto, oltre al ripristino di stradine tipiche "creuza" preesistenti, e alla definizione di nuovi percorsi pedonali pubblici che si connettono a Via della Fassa.</p>

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUC 2015	PUO
P.U.O. unitario esteso a tutti i Settori.	Il PUO è unitario e comprende i Settori 1 e 2.

6. MODALITÀ DI INTERVENTO

PUC 2015	PUO
Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.	<p>Il PUO rispetta le norme puntuali.</p> <p>È prevista la costruzione dei seguenti edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Edificio residenziale 1 (a Nord) ➤ Edificio residenziale 2 (a Sud) ➤ Impianto sportivo ➤ Parcheggi residenziali privati in struttura.

7. PARAMETRI URBANISTICI

7.1 IUI

PUC 2015	PUO
<u>Settore 1</u> Base: SA esistente	<u>Settore 1</u> Il PUO prevede il mantenimento della SA esistente.
<u>Settore 2:</u> -	<u>Settore 2:</u> Il PUO non prevede alcun intervento edificatorio che costituisca SA.

7.2 RAPPORTO DI COPERTURA

PUC 2015	PUO (percentuale di area coperta da volumi emergenti fuori terra, rispetto all'area del Settore 1)
Da determinare con il PUO	Rapporto di copertura esistente: 30% Rapporto di copertura a seguito degli interventi previsti dal PUO: 15%

7.3 ALTEZZA

PUC 2015	PUO
L'altezza delle nuove costruzioni ammesse nel settore 1 è da determinare Altezza con il P.U.O.	I nuovi edifici residenziali avranno un'altezza massima rispettivamente di 99,50 m s.l.m. e 81 m s.l.m.

7.4 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PUC 2015	PUO
Non deve essere osservata la distanza dai confini della proprietà comunale compresa nel distretto. Tutti gli interventi edilizi, compreso opere di cantiere, scavi, ecc. dovranno interessare esclusivamente le aree già edificate del settore 1. Il P.U.O. dovrà stabilire le modalità per garantire la manutenzione, l'eventuale ripristino ed il presidio dell'assetto agrario e uliveto del Settore 2 a carico del soggetto attuatore dell'intervento.	Il PUO prevede gli interventi edilizi solo nel Settore 1. Gli interventi previsti nel Settore 2 sono mirati al ripristino della sicurezza idrogeologica e dell'uliveto, oltre che all'accessibilità pedonale ad uso pubblico dell'area da Via del Commercio e alla connessione con la limitrofa Via della Fassa.

8. DOTAZIONI DI SERVIZI E INFRASTRUTTURE

PUC 2015	PUO
<p>Obbligatorie</p> <p>Realizzazione dell'impianto sportivo pubblico, la cui articolazione funzionale e dimensionale è da definirsi in sede P.U.O.</p> <p>Riqualficazione delle aree comunali in fregio a Via del Commercio, comprese nel settore 1, per la complessiva e organica sistemazione degli spazi pubblici del distretto.</p>	<p>Il PUO prevede la costruzione dell'impianto sportivo le cui dimensioni sono riportate negli elaborati grafici.</p> <p>Il PUO prevede la sistemazione degli spazi pubblici in fregio a Via del Commercio compresi di parcheggi a raso, di zone pedonali e verde.</p>

9. PRESTAZIONI AMBIENTALI

PUC 2015	PUO
<p>La progettazione e la realizzazione delle opere previste dal P.U.O. è subordinata alla verifica di conformità delle stesse con la normativa del Piano di Bacino vigente.</p> <p>In particolare l'area risulta confinare con la fascia esondabile del Torrente Nervi e con il fosso Tramezzo non studiato idraulicamente dal Piano di Bacino; la progettazione e l'attuazione del P.U.O. dovranno quindi tenere conto della presenza dei corsi d'acqua, prevedendone l'adeguamento e la manutenzione.</p> <p>Salvaguardare la continuità ecologica del versante verso il fondovalle, tramite la realizzazione, nel settore 1, di verde lineare di connessione ecologica di spessore adeguato (>7 m), preferibilmente in aderenza alle vallecole.</p> <p>Dotazione di spazi verdi alberati da disporsi lungo Via del Commercio.</p>	<p>È stato verificato che tutte le nuove costruzioni non si trovano nell'area di esondabilità del Torrente Nervi.</p> <p>Si è mantenuta la distanza minima di 10 m dal fosso Tramezzo di cui è prevista la manutenzione straordinaria e ordinaria.</p> <p>È stata salvaguardata la continuità ecologica del versante verso il fondovalle, tramite la realizzazione, nel Settore 1, di verde lineare di connessione ecologica di spessore (>7 m), in aderenza alle vallecole.</p> <p>Lungo Via del Commercio sono stati disposti spazi verdi.</p>

10. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

PUC 2015	PUO
Conservazione e ripristino dell'assetto agrario delle aree di versante.	Gli interventi previsti dal PUO sono volti alla valorizzazione delle aree verdi di versante, attraverso opere di risanamento e nuova piantumazione.

11. FLESSIBILITÀ

11.1 PERIMETRO

PUC 2015	PUO
-	La rettifica apportata dal PUO al perimetro del Distretto di Trasformazione n° 29 rientra nei margini di flessibilità definiti dall'art. 18 delle Norme Generali del PUC.

12 NORME TRANSITORIE

PUC 2015	PUO
Patrimonio edilizio esistente Interventi ammessi sino al restauro e risanamento conservativo. Aree libere Interventi di sistemazione superficiale delle aree anche con carattere temporaneo esclusivamente per realizzare migliorie alla viabilità, parcheggi pubblici e servizi pubblici. Infrastrutture Interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti.	Non utilizzate.

6.3 LIMITI E FLESSIBILITÀ DEL PUO

Il ridisegno della scheda di PUC da una cartografia in scala 1:2000 a una base definita da un rilievo preliminare dell'area, implica l'adattamento di perimetri e confini alla situazione esistente. Questo processo comporta delle differenze nelle loro rappresentazioni, che comunque rientrano nei limiti di flessibilità definiti dal PUC. Per una trattazione di maggior dettaglio si rimanda alla tavola relativa a Perimetro, Settori e Flessibilità del PUO (vedi Perimetro e Settori del PUO_113_PP_AR_1100_0).

Più nello specifico, come è visibile nel confronto tra Perimetri e Settori definiti da PUC e PUO, per definire il perimetro del Distretto di Trasformazione è stato seguito il confine rilevato delle proprietà, mentre lungo Via del Commercio il limite è stato fatto coincidere con il termine della carreggiata occupata dai parcheggi disposti lungo strada. Tale rettifica non inficia la conformità del PUO al PUC secondo quanto riportato al paragrafo 6.2 al punto 11.1 della tabella inerente flessibilità e perimetro.

Il limite che definisce i due Settori, invece, segue la linea definita dal costone roccioso che fortemente caratterizza l'area. Poiché il costone raggiunge uno spessore di fatto variabile, in quanto inclinato, la linea di comparto del PUO coincide con il profilo rappresentante la quota massima della roccia.

Infine, il limite di edificabilità che sulla scheda di PUC sormonta il profilo dell'insediamento produttivo è definito più specificamente dal rilievo; nella parte est del complesso questo collima con l'ingombro dei vani tecnici della fabbrica, mentre verso monte è definito da una parete di contenimento della roccia.

6.4 ACCESSIBILITÀ

L'area dell'ex Aura si trova quasi al termine di Via del Commercio senza sbocco veicolare; il traffico è pertanto locale e molto limitato.

Per accedere a Via del Commercio occorre scendere da Corso Europa all'inizio dell'Aurelia e proseguire verso Nervi. Appena imboccata Via G. Oberdan si svolta a sinistra verso Via del Commercio.

L'analisi del traffico e la sua proiezione, studiata attraverso modellazioni e simulazioni nei diversi scenari (stato attuale, stato di progetto, soluzioni infrastrutturali alternative), definisce dettagliatamente l'impatto delle nuove costruzioni sul traffico attuale.

L'Art. 16 comma 7 del PUC specifica che *“nella realizzazione di edifici per servizi pubblici, i relativi parcheggi di pertinenza, devono essere corrisposti in ragione delle specifiche caratteristiche del servizio da quantificarsi in sede progettuale, con possibilità di esenzione laddove si tratti di servizi collocati in aree essenzialmente pedonali o per particolari situazioni del contesto, sotto il profilo paesaggistico, che ne sconsiglino la realizzazione”*.

L'esemplificazione progettuale mira alla riqualifica non solo paesaggistica tramite la ricostruzione del versante, ma anche urbana del Distretto di Trasformazione con l'insediamento di un nuovo impianto sportivo pubblico a servizio della comunità di Nervi. In quest'azione generale di riqualifica del territorio, viene anche incentivato l'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblici a sfavore della viabilità carrabile. L'Ex Aura, infatti, è già servita da due fermate per direzione dell'autobus di linea n° 517, che compie la tratta Via Somma (Capolungo) – Via Oberdan (Nervi Croce verde) con una frequenza di circa 10/15 minuti. In questo modo l'impianto

sportivo è facilmente collegato al centro storico di Nervi, oltre che alla stazione FS di Genova Nervi e al lungo mare, raggiungibili con un breve tratto a piedi dalla fermata più vicina. Per questo motivo, i posteggi a disposizione del centro sportivo non saranno previsti all'interno dell'area; in occasione di avvenimenti eccezionali, infatti, il parcheggio del cimitero Nervi 3 (tra l'altro capolinea dell'autobus) è ritenuto idoneo per dimensioni, dotazione e vicinanza al Distretto di Trasformazione al reperimento di posti auto aggiuntivi.

È garantita la fruizione dell'area a persone con disabilità. Più in particolare, sono previsti accessi sia pedonali che carrabili alle residenze e almeno un box ogni 50 unità, collocato sempre in corrispondenza della rampa con pendenza non superiore al 5%. Inoltre, è garantito l'accesso pedonale al giardino pensile privato.

Per quanto riguarda la dotazione pubblica, l'impianto sportivo è privo di barriere architettoniche in tutte le sue parti: spalti, campo da gioco, locali di servizio.

Il verde attrezzato di uso pubblico, invece, si ricongiunge ad un sistema di percorsi esistenti, come Via della Fassa, che per morfologia non sono fruibili da utenti con disabilità. Infatti, avendo una conformazione simile al contesto in cui è calato, il Settore 2 è accessibile attraverso il ripristino di una stradina storica esistente denominata "creuza", che permette così di raggiungere facilmente Via del Commercio da monte.

Per una trattazione di maggior dettaglio dell'abbattimento delle barriere architettoniche si rimanda alle tavole relative all'Accessibilità (vedi Planimetria Accessibilità L. 13/89 - Barriere architettoniche - Accesso alle residenze_113_PP_AR_1107_0 e Planimetria Accessibilità L. 13/89 - Barriere architettoniche - Livello strada_113_PP_AR_1108_0).

6.5 IL NUOVO COMPLESSO

Come già evidenziato, l'approccio progettuale è innanzitutto di tipo paesaggistico, e cerca di ricreare la continuità tra il tessuto urbano e il declivio naturale, oggi interrotto dallo scavo operato nell'immediato dopoguerra per la costruzione della fabbrica. Questa sutura viene operata dal progetto in due modi: "rinaturalizzando" il sito mediante un nuovo giardino pensile che ricrea l'orografia pre-esistente e aprendo nuove visuali libere verso il paesaggio naturale.

La situazione preesistente è definita da corpi di fabbrica di notevoli dimensioni, che formano una cortina cieca lungo Via del Commercio, visivamente invalicabile, che occlude completamente la visuale sul contesto naturalistico retrostante.

Il cambio di funzione ammessa, da produttiva a residenziale, a parità di superficie agibile (8.554 mq) e la conseguente demolizione dei fabbricati esistenti, permette di considerare la metratura da saturare con proporzioni e logiche differenti, offrendo quindi l'occasione di sviluppare il complesso residenziale garantendone una qualità ambientale al momento assente.

L'impianto sportivo richiesto, escluso dalla S.A. di progetto, satura gran parte della superficie edificabile del Settore 1; il suo inserimento nell'area, quindi, è risolto racchiudendolo, assieme ai parcheggi pertinenziali privati, sotto al giardino pensile inclinato che raccorda la quota della strada con il declivio esistente.

Al fine di garantire una massima continuità visiva sul paesaggio, la stessa superficie agibile dello stato di fatto è condensata in due edifici residenziali posti alle estremità dell'impianto

sportivo; così facendo, le visuali si aprono sul paesaggio retrostante, prima nascosto dall'ingombrante presenza della fabbrica abbandonata al degrado.

Dal momento in cui il Piano Paesistico di Sant'Ilario è stato abrogato con l'entrata in vigore del PTCP, non è presente alcun limite legato all'altezza dei fabbricati da progettare; questo permette quindi di risolvere l'ingente metratura richiesta con uno sviluppo in alzata che libera il più possibile l'occupazione di suolo, garantendo così ulteriormente la visuale continua verso il contesto paesaggistico e nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968. L'unico ingombro a terra dei due edifici residenziali è, infatti, rappresentato unicamente dai due blocchi scale e ascensori di 64 mq ognuno, per un totale di 128 mq, circa 1/45 della superficie impermeabile attuale (5.883 mq).

In questo caso, i due edifici residenziali si relazionano in modo diverso con l'immediato contesto, sempre nel rispetto dei limiti di altezza aeroportuali (153,60 m): la Residenza 1 (a Nord), di altezza maggiore, ha un rapporto diretto con il paesaggio circostante, mentre la Residenza 2 (a Sud) è definita da un'altezza minore, in quanto si rapporta con il tessuto urbano esistente.

A tal proposito, infatti, secondo quanto sancito dall'Art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione, l'area dell'Ex Aura di Nervi ricade all'interno della Sezione I, Foglio 5A, identificata con il codice D969I0005A0, definendo una quota massima di edificazione consentita pari a 153,60 m, come si evince dal diagramma riportato in seguito.

Inoltre, la proposta progettuale approfondisce la conoscenza dell'assetto vegetazionale del Settore 2, ridefinendo la vocazione e l'organizzazione delle diverse porzioni di aree a verde, individuando quelle destinate alla fruizione pubblica o privata.

RESIDENZA 1 (A NORD)
ALTEZZA MAGGIORE PER
RELAZIONARSI CON IL
PAESAGGIO RETROSTANTE

Limite di edificabilità

RESIDENZA 2 (A SUD)
ALTEZZA MINORE PER RELAZIONARSI
CON IL TESSUTO URBANO CIRCOSTANTE

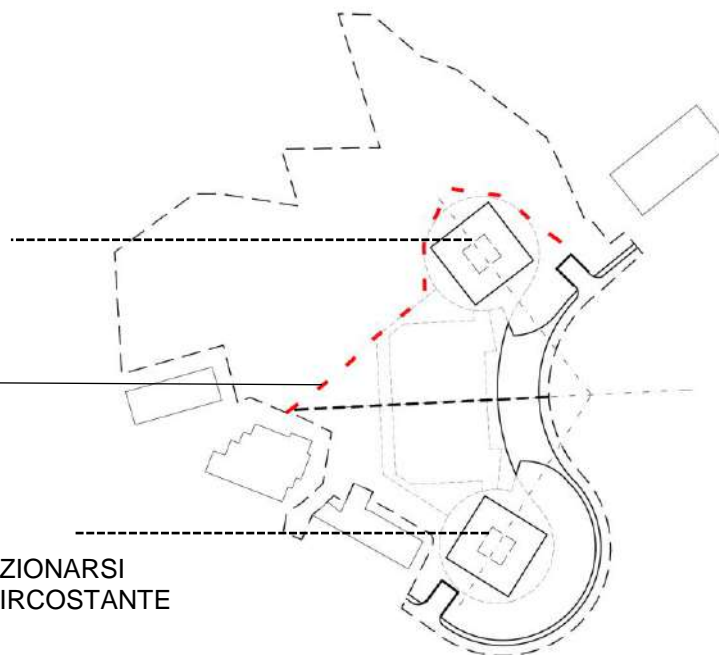
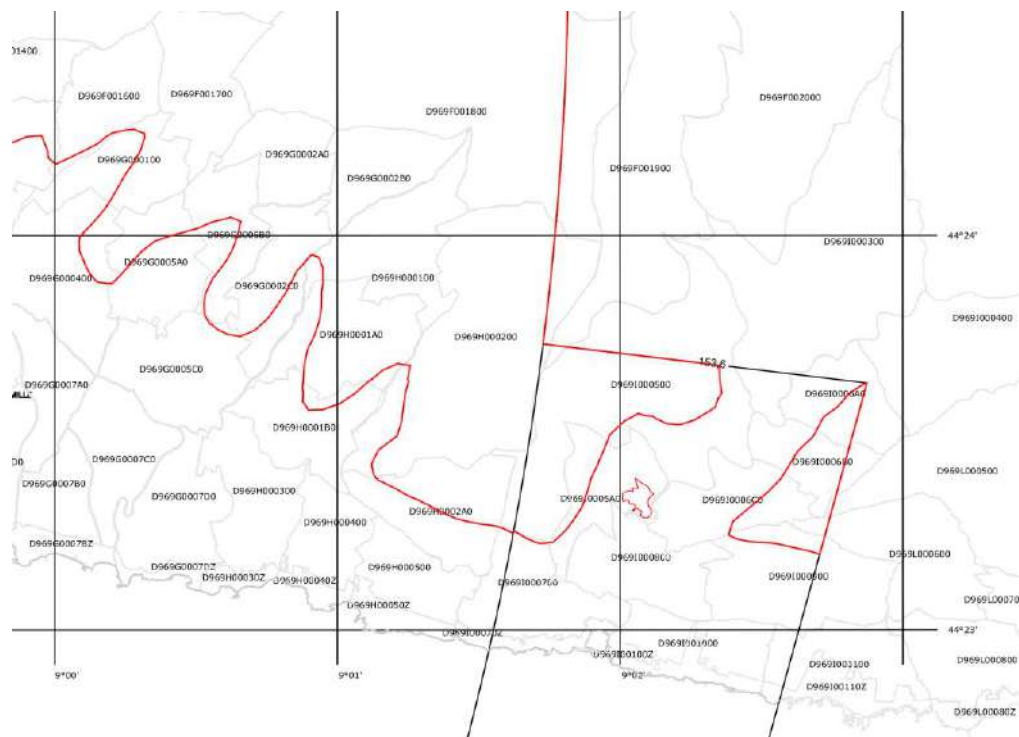
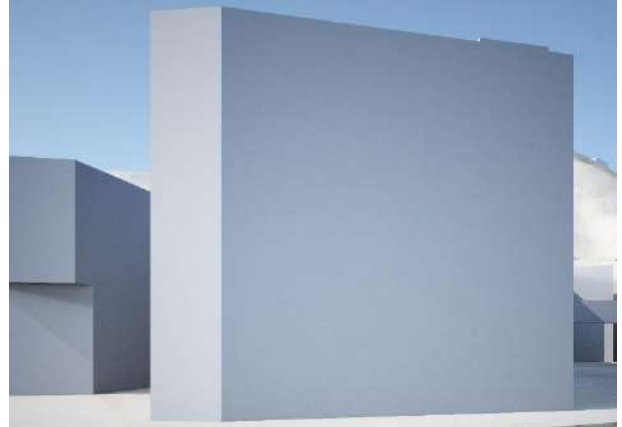


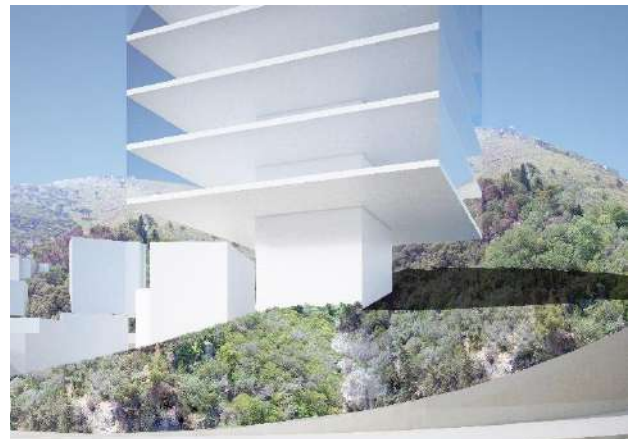
Diagramma esemplificativo del rapporto tra le altezze delle due residenze, in funzione del Paesaggio circostante e del tessuto urbano esistente. Per una trattazione di maggior dettaglio fare riferimento all'elaborato relativo a Linee Guida, principi insediativi e limiti inderogabili.



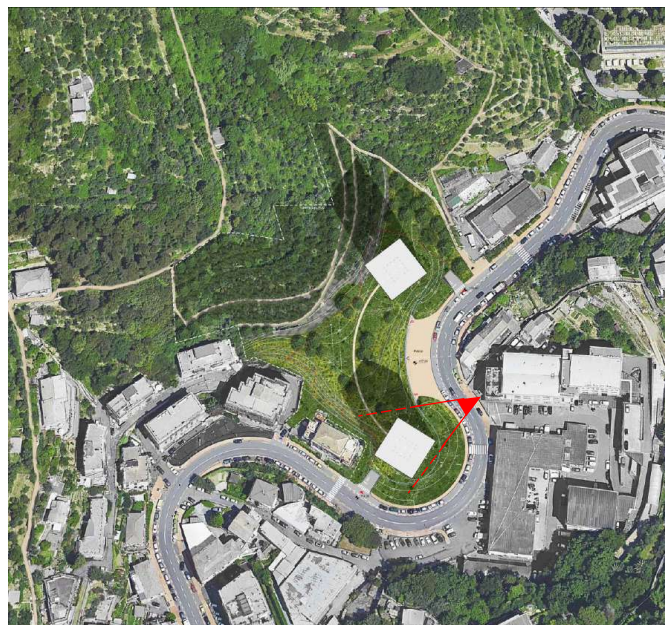
Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (Art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione).



Da sinistra a destra. Stato di fatto e riproposizione volumetrica in 3D dello stato di fatto.



Da sinistra a destra. Progetto e continuità visiva da Via del Commercio del verde retrostante.



Planivolumetrico dell'esemplificazione progettuale con l'individuazione del punto di vista utilizzato per il confronto tra stato di fatto e progetto.

6.5.1 Settore 1

L'area del nuovo intervento all'interno del Settore 1 è caratterizzata dalla sua ricucitura con il contesto paesaggistico circostante mediante la rinaturalizzazione del versante che collegava la sponda del torrente Nervi al declivio retrostante la Fabbrica Aura.

Il piano inclinato che raccorda la quota della strada con quella del monte retrostante permette di definire una volumetria semi-ipogea, entro la quale inserire le funzioni pubbliche poste direttamente in relazione con Via del Commercio. Infatti, è qui che trova la sua collocazione l'impianto sportivo pubblico, per una superficie di circa 1.313 mq, oltre al parcheggio residenziale di pertinenza.

La definizione di un impianto sportivo muove dagli Obiettivi della Trasformazione indicati nella Scheda di PUC al fine di ridare lustro ad una funzione caratterizzante della comunità di Nervi, che da molto tempo vanta numerose eccellenze sportive. L'Ex Aura può quindi ospitare una funzione pubblica in grado di definire una nuova polarità all'interno del tessuto urbano del Municipio.

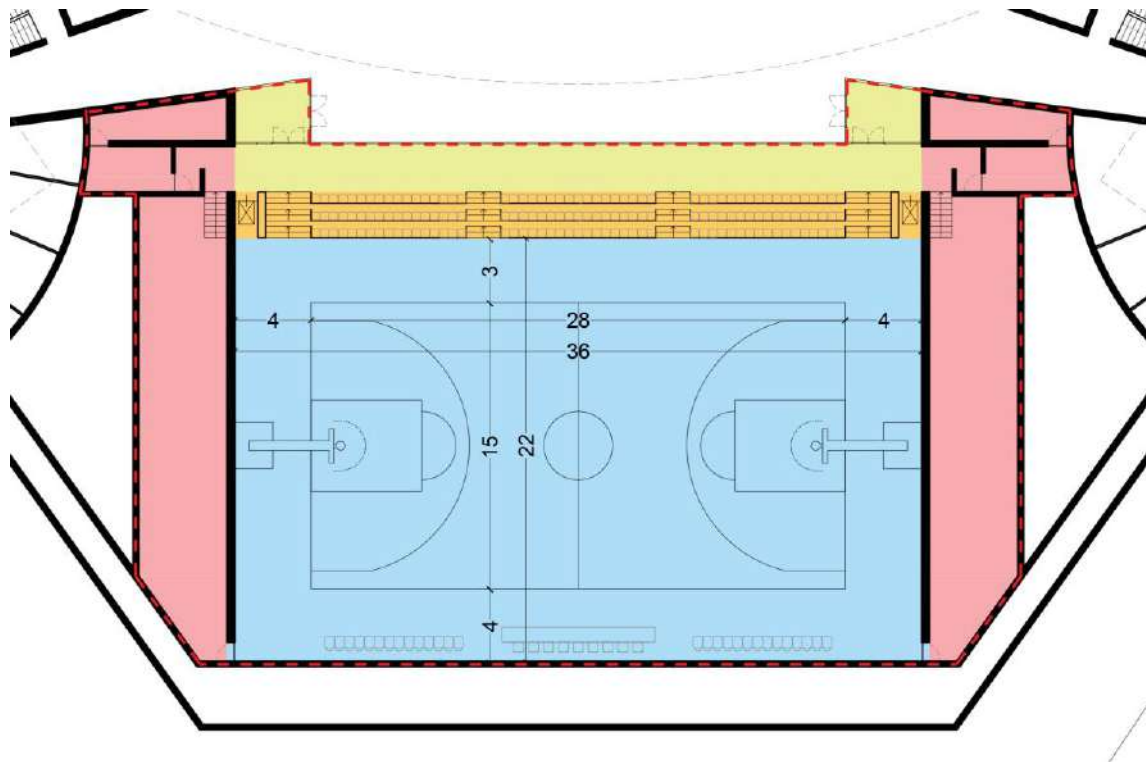
La collocazione del fronte principale dell'impianto lungo Via del Commercio garantisce assoluta permeabilità e accessibilità dall'immediato contesto. Così come il piano inclinato del giardino pensile garantisce continuità visiva con il paesaggio circostante, la facciata vetrata del centro sportivo permette di mantenere una relazione visiva ininterrotta con il contesto urbano. Inoltre, l'area antistante il Centro Sportivo definisce una nuova piazza per Nervi.

Il nuovo Centro Sportivo per Nervi può ospitare un pubblico di 153 persone e prevede la realizzazione di un campo regolamentare da basket, che garantisce una notevole flessibilità per le attività che si possono organizzare al suo interno. Infatti, le sue dimensioni permettono di ospitare anche la pallavolo, il tennis, il calcio a cinque e numerose attività di gruppo.

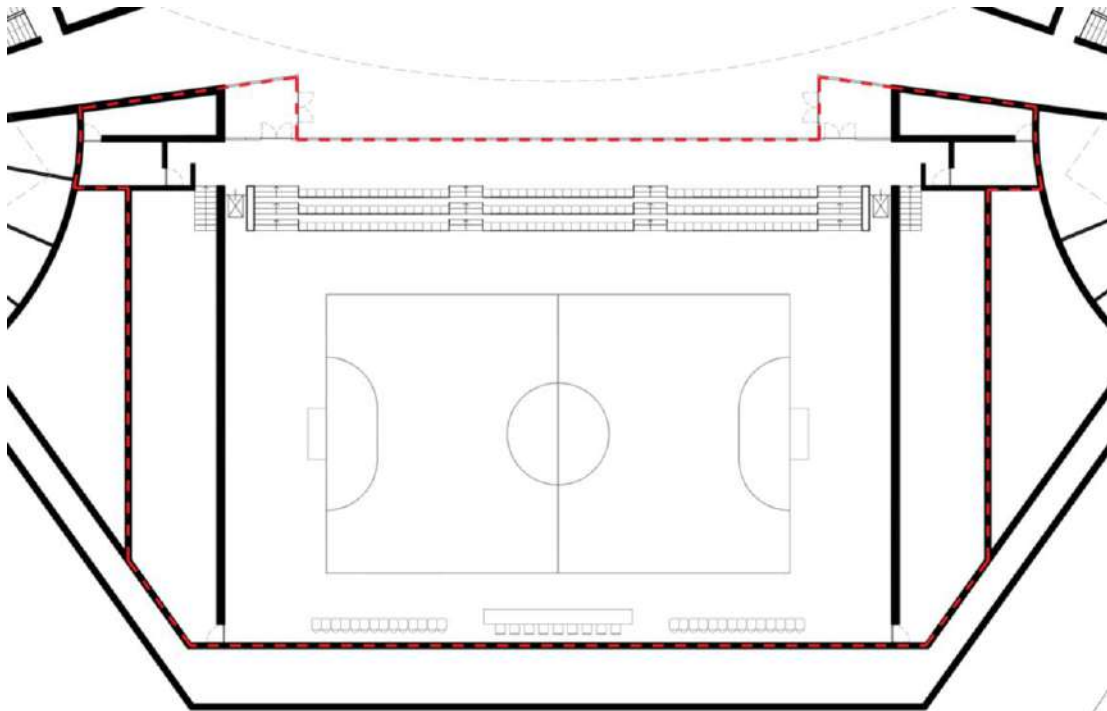
È proprio la versatilità dell'impianto ad offrire l'occasione per una nuova polarità attrattiva per Nervi, in grado di garantire la fruibilità del nuovo centro sportivo da parte di un gran numero di utenti, offrendo così una grande vitalità sociale all'interno di una porzione di città restituita alla sua comunità.



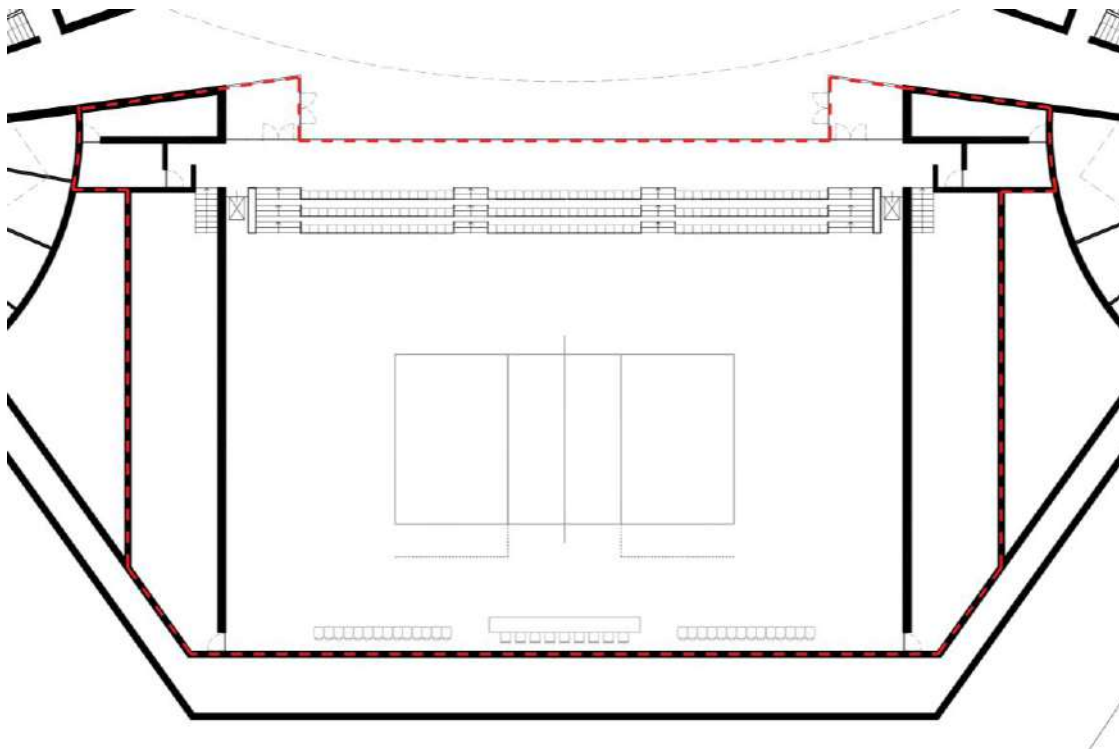
Sezione trasversale del Centro Sportivo ipogeo.



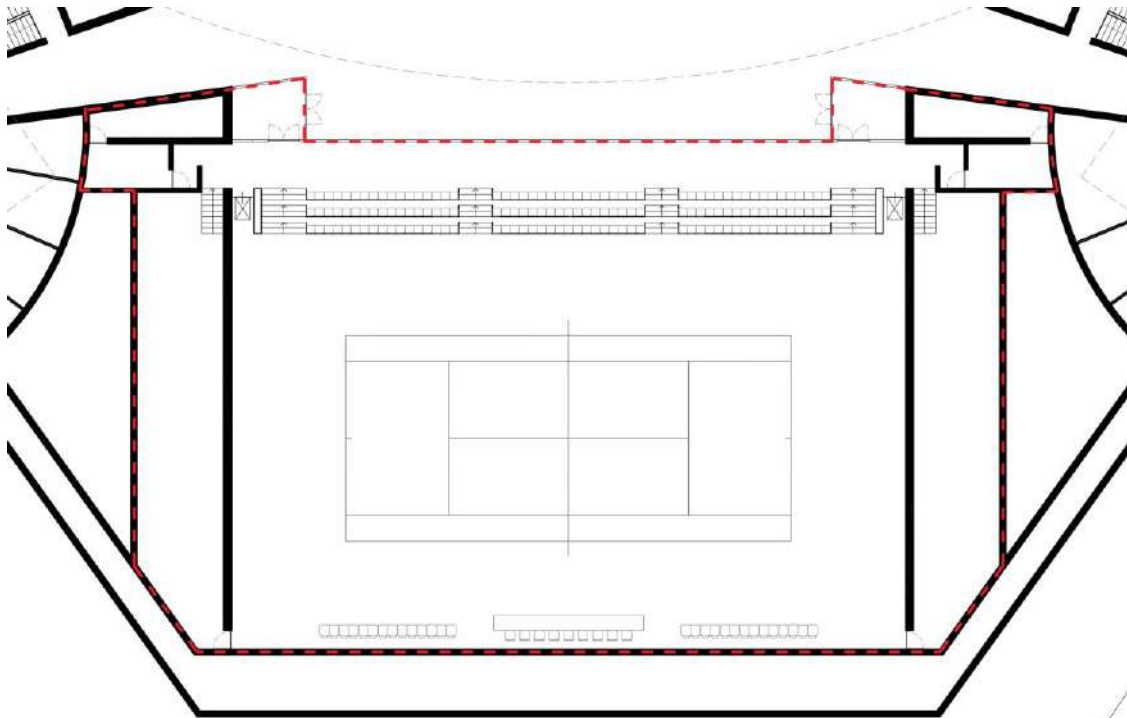
Pianta tipo dell'impianto sportivo (configurazione per il basket): in giallo il foyer d'ingresso, in arancione gli spalti per 153 persone, in azzurro il campo sportivo, in rosa gli spazi di servizio della palestra.



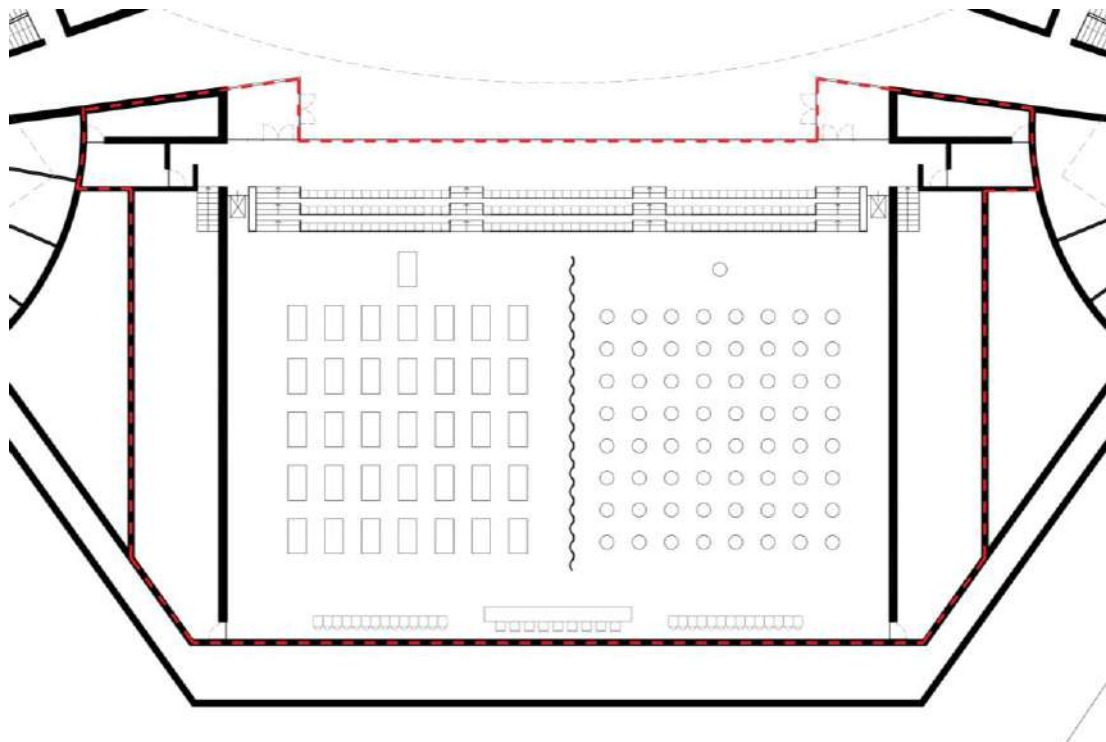
Diverse configurazioni dell'impianto sportivo: calcio a 5.



Diverse configurazioni dell'impianto sportivo: pallavolo.



Diverse configurazioni dell'impianto sportivo: tennis.



Diverse configurazioni dell'impianto sportivo: attività collettive.



Vista interna dell'impianto sportivo.

Nell'area appartenente al Settore 1 il verde privato è definito dal giardino pensile che ricostruisce e "rinaturalizza" il pendio in continuità con il paesaggio circostante.

Dal punto di vista floristico, è previsto l'utilizzo di tre macro tipologie vegetative principali che degradano progressivamente di volume man mano che approdano verso la strada: vegetazione a fusto alto che idealmente dalla zona boschiva soprastante colonizza il declivio; arbusti invalicabili che caratterizzano il bordo verso le residenze esistenti e la strada; essenze erbacee, che uniformano l'intervento paesaggistico in tutta l'area.

All'interno del Settore 1 sono previsti dei percorsi pedonali di collegamento tra le residenze.

Per una trattazione di maggior dettaglio si rimanda all'elaborato riguardante il Progetto del Verde (vedi Progetto del Verde_113_PP_AR_1109_0).

All'interno del Settore 1, il nuovo intervento all'interno dell'Ex Aura prevede la realizzazione di due edifici residenziali distinti che, assieme al Centro Sportivo, definiscono una nuova polarità per Nervi. Secondo le indicazioni della Scheda del Distretto di Trasformazione, la superficie agibile considerata coincide con quella della Ex Fabbrica Aura, ovvero 8.554 mq.

I corpi di fabbrica residenziali sono posti simmetricamente rispetto al Centro Sportivo, alle estremità dell'area edificabile, in modo da garantire un'ampia visuale continua verso il declivio naturale retrostante.

L'attacco a terra dei due corpi residenziali è sviluppato su quote diverse del giardino pensile ed è disegnato per essere con il minor ingombro possibile (64 + 64 mq) rappresentato dal blocco scale e ascensori, in modo da massimizzare la permeabilità visiva verso monte. In questo modo, la visuale si apre sul paesaggio circostante, prima nascosto dall'ingombrante presenza del volume della fabbrica abbandonata.

La distribuzione verticale collega ciascuna residenza al proprio parcheggio pertinenziale che è collocato, assieme al Centro Sportivo, all'interno del volume sottostante il giardino pensile. In questo modo, la presenza dei parcheggi è fortemente mitigata, in quanto totalmente ipogea.

I volumi, dunque, sono posizionati in modo da liberare il più possibile la vista da Via del Commercio verso monte.



Confronto tra stato di fatto ed esemplificazione progettuale.

6.5.2 Settore 2

La zona collinare inclusa nel Settore 2 alle spalle dell'ex stabilimento industriale è caratterizzata da un forte declivio. I terreni dell'area vegetativa appaiono terrazzati, in maniera analoga alla conformazione che contraddistingue l'intero versante collinare del contesto paesaggistico esistente. È chiaramente visibile la presenza di alberi di olivo che testimoniano la coltivazione precedente all'insediamento industriale, integrati alla presenza di altri tipi floristici. Infatti, l'area attualmente è caratterizzata da vegetazione spontanea.

La proposta progettuale prevede il recupero dei terrazzamenti e la connessione con il sistema di percorsi pedonali esistenti.

In particolare, è previsto il ripristino della tipica stradina ligure, "creuza" che da Via del Commercio costeggia il confine Nord-Est del Distretto di Trasformazione, lungo il fosso Tramezzo e si riconnette con Via della Fassa. In questo modo, attraverso il Settore 2, sarà possibile collegare direttamente la percorrenza lungo Via del Commercio con il sistema di camminamenti che si disseminano nel contesto paesaggistico circostante.

Per una trattazione di maggior dettaglio sulla gestione del verde si fa riferimento al Disciplinare di Gestione del Verde allegato al PUO (vedi Disciplinare di gestione del verde_113_PP_GE_0015_0).

6.6 REGIME DEI SUOLI

L'attuale proprietà di Roseto S.r.l., compresa all'interno del perimetro del Distretto 29 – Ex Aura di Nervi del PUC, si estende secondo il rilievo topografico preliminare, su una superficie di 12.233 mq, mentre tutto il Distretto misura 13.855 mq. Per la restante parte, 1.622 mq, le aree sono di proprietà pubblica.

In accordo con il disegno delle sistemazioni stradali e del verde sono state individuate precise aree di pertinenza degli edifici privati, che di fatto comprendono l'area del giardino pensile, mentre tutta la restante superficie del PUO è di proprietà pubblica o ad uso pubblico. In particolare, i 1.313 mq dell'impianto sportivo sono ceduti al Comune, ad esclusione della sua copertura, la quale coincide con parte del giardino pensile privato soprastante.

Per quanto riguarda le aree a verde, invece, è ad uso pubblico la superficie che include il recupero della strada posta lungo il confine Nord – Est che si connette al Settore 2, tutto ad uso pubblico, per una superficie totale di 5.011 mq.

Con la regolarizzazione dei confini lungo Via del Commercio, vengono risistemate le aree in fregio alla strada, delle quali alcune sono già pubbliche, mentre altre verranno cedute. In questo ambito sono risistemati l'arredo e il verde pubblico, oltre alla dotazione di parcheggi lungo strada.

7 SPECIFICA DEI COSTI PRESUMIBILI PER L'ATTUAZIONE, I SOGGETTI SU CUI GRAVANO, LE MODALITÀ FINANZIARIE E GESTIONALI, LE FASI ED I TEMPI DI ATTUAZIONE

La presente Relazione Illustrativa si riferisce all'Art. 50 della LR 36/1997 punto 2 e ha lo scopo di specificare i costi presumibili per l'attuazione del PUO, i soggetti su cui detti costi graveranno, le modalità finanziarie e gestionali, le fasi ed i tempi di attuazione.

I contenuti della presente relazione sono indicativi e potranno essere definiti solo successivamente con il progetto definitivo degli interventi.

Inoltre, come meglio definito nelle Norme Tecniche del presente PUO, il progetto (rappresentato nelle tavole dalla 113_PP_AR_1100 alla 113_PP_IN_2101) è un'esemplificazione progettuale che ha carattere indicativo e non prescrittivo e potrà variare nei limiti consentiti dalle norme del Distretto di Trasformazione e dalle stesse Norme Tecniche del PUO.

I valori economici e le tempistiche stimati in questa sede sono riferiti a SA ipotizzata in detta esemplificazione progettuale e pertanto suscettibili di modifiche.

7.1 COSTI STIMATI DELL'OPERAZIONE

Di seguito si illustrano i costi stimati dell'operazione, secondo i criteri sopra indicati, distinti in:

- Costi di costruzione:
 - Opere private
 - Opere di urbanizzazione (pubbliche e asservite all'uso pubblico).
- Spese tecniche.
- Oneri di urbanizzazione:
 - Contributo di costruzione
 - Contributo commisurato al costo di costruzione
 - Contributo quota ERP ai sensi della LR 38/2007 smi
 - Eventuale disavanzo contributo per oneri di urbanizzazione/costo opere di urbanizzazione.
- Costi di gestione delle aree verdi asservite all'uso pubblico.

- Costi di commercializzazione, stimati nel 2% del valore stimato dei ricavi.
- Oneri finanziari.

7.1.1 Opere private

Destinazione d'uso (ipotesi esemplificazione progettuale)	Tipo di intervento	Fabbrica to	Sup. (mq)	Costo unitario (€/mq)	PARZIALI (€)	TOTALE (€)
Residenziale	Nuova costruzione	Edificio 1	4.967 (S.A.)	1.500	7.450.500,00	
Residenziale	Nuova costruzione	Edificio 2	3.587 (S.A.)	1.500	5.380.500,00	
TOTALE PARZIALE			8.554 (S.A.)			12.831.000,00
Autorimessa pertinenza residenze	In struttura		5.989	500		2.994.500,00
Sistemazioni esterne aree verdi private						
Settore 1						
	Verde pensile		2.794	100	279.400,00	
	Verde naturale		3.774	30	113.220,00	
Settore 2						
	Verde naturale e sistemazione pendii ad uso pubblico		5.019	40	200.760,00	
Rampe di accesso ai parcheggi privati			189	200	37.800,00	
TOTALE PARZIALE						631.180,00
TOTALE						16.456.680,00

7.1.2 Opere pubbliche (Urbanizzazioni)

Urbanizzazione	Tipo di intervento	Fabbricato	Sup. (mq)	Costo unitario (€/mq)	PARZIALI (€)	TOTALE (€)
Primaria	Sistemazione aree pedonali e parcheggi su Via del Commercio	Edificio 1	1.837	200	367.400,00	
Secondaria	Nuova costruzione	Impianto sportivo	1.313		1.118.199,00	
TOTALE OPERE A SCOMPUTO ONERI						1.485.599,00

7.2 SPESE TECNICHE

Rientrano tra le spese tecniche i costi per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i costi per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, i costi per la direzione lavori e quant'altro previsto dalla vigente normativa per la conduzione del cantiere e il collaudo delle opere. Le spese tecniche sono l'8% del costo complessivo di costruzione e pertanto di circa 1,4 milioni di euro.

7.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione riguardano diversi tipi di contributi: di costruzione, commisurato al costo di costruzione e quota ERP ed ERS.

7.3.1 Contributo di costruzione

Il Contributo di Costruzione è stato calcolato sulla base della "Tabella Individuazione Tariffa di Riferimento" come da Delibera Deliberazione G.C. n° 319 del 20/12/2018 applicabile per pratiche dal 3 gennaio 2019.

RIEPILOGO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				
	Totale quota oneri urbanizzazione	Totale quota costo costruzione	Totale Generale	Totale quota Interesse Generale
Nuova Costruzione	€ 1.583.981,92	€ 429.581,88		di cui € 312.306,54
	+	+		+
Ristrutturazione	€ 0,00	€ 0,00		di cui € 0,00
	=	=		=
Totale Generale	€ 1.583.981,92	+ € 622.728	= € 2.206.709,92	di cui € 312.306,54

Tabella "Autodeterminazione del contributo di costruzione, art. 38 e 39 L.R. 16/08", secondo il modulo messo a disposizione dal Comune di Genova.

7.3.2 Contributo commisurato al costo di costruzione

La quota non scomputabile del Contributo di Costruzione è 429.581,88 €.

7.3.3 Contributo quota ERP ed ERS ai sensi della l.r. 38/2007 smi

Viene calcolato il contributo ERP e la quota ERS tenendo conto di quanto riportato nel PUC "qualora la SA residenziale risulti complessivamente superiore a mq 5.000 deve essere destinata una quota minima del 5% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, a E.R.S. (canone moderato per 15 anni)".

- SA = 8.554 mq
- ERS = 5% (8.554 mq – 500 mq) = 402,7 mq, che approssimando diventa: 403 mq
- ERP 8.554 mq – 403 mq = 8.151 mq

Contributo ex LR 38/2007 art. 26 bis (ERP su SA residenziale)				
Nuova costruzione, Sostituzione edilizia				
Categoria	Sup. mq	B	50%*	Totale
		€/mq	€/mq	€
Residenze	8.151	104,32	52,16	425.156,16

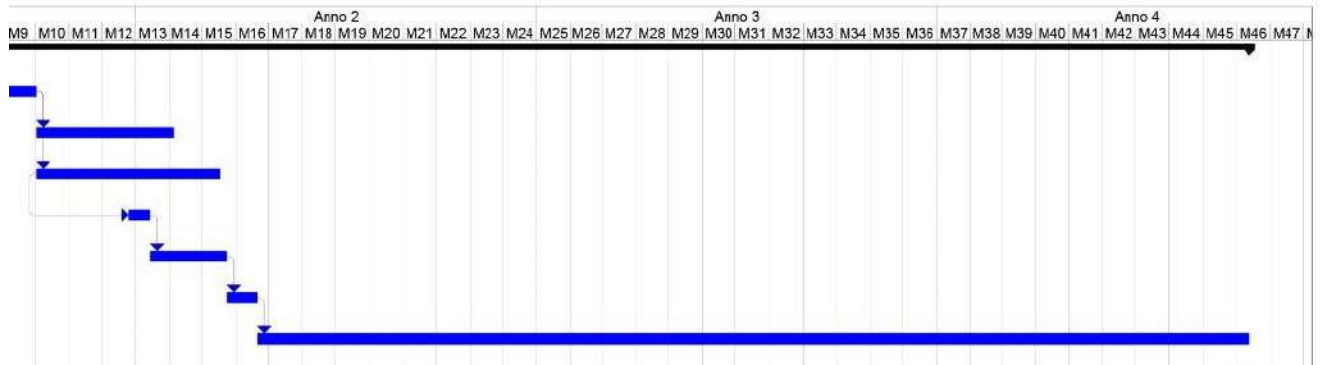
*Riducibile al 25% come da ART. 26 bis LR 38 2007 comma 6.

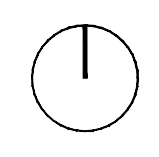
7.4 CRONOPROGRAMMA

ID	Nome attività	Durata	Anno 1								
			M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	
1	NERVI	911 g									
2	PROGETTO DEFINITIVO	120 g									
3	APPROVAZIONE PERMESSO A COSTRUIRE	90 g									
4	PROGETTO ESECUTIVO	120 g									
5	PREPARAZIONE DOCUMENTAZIONE PER GARA D'APPALTO	14 g									
6	GARA D'APPALTO PER BONIFICA, DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE	50 g									
7	CHIUSURA CONTRATTO PER BONIFICA, DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE	20 g									
8	ESECUZIONE APPALTO BONIFICA, DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE (30 MESI)	647 g									



Progetto: programma nervi Data: ven 01/02/19	Attività		Riepilogo progetto		Riepilogo inattiva
	Divisione		Attività esterne		Attività manuale
	Cardine		Cardine esterno		Solo-durata
	Riepilogo		Cardine inattiva		Ripporto riepilogo manuale





Note generali:

- Tutte le misure sono espresse in metri.
- Tutte le quote altimetriche sono espresse in metri e sono riferite al livello del mare.
- Le informazioni riportate sulla presente tavola sono di carattere architettonico; per l'esatta definizione delle componenti ingegneristiche strutturali ed impiantistiche occorre fare riferimento alle tavole dei progetti specialistici, ai quali si rimanda integralmente. In caso di difformità tra gli elaborati, il contrasto sarà risolto dal progettista architettonico responsabile del presente elaborato.
- I presenti elaborati sono basati sui rilievi messi a disposizione da ROSETO S.R.L..
- Il perimetro del PUO corrisponde al perimetro del PUC al netto del rilievo topografico di dettaglio effettuato sull'area.
- I mappali ricompresi all'interno del Distretto di Trasformazione n. 29 fanno capo per lo più alla proprietà catastale di ROSETO S.R.L., con sede in Corso Magenta 32, 20123 Milano.
- I mappali 515 e 516 sono stati venduti da parte di LA DUCALE S.p.A., con sede in via Monte Bianco 60/A, 20089 Rozzano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi al numero e codice fiscale 12965080158 ed al R.E.A. al n. 1601753, alla società ROSETO S.R.L., con sede in Milano, corso Magenta n. 32, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 06502720961, ed al R.E.A. al 1895584, come da Certificazione notarile redatta dal Dr. Pasquale Matarrese e datata 26 giugno 2019.
- I restanti mappali sono stati venduti da parte di P.M.G. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Milano, viale Fulvio Testi n. 75, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 13476510154, ed al R.E.A. al n. 1656275, alla società ROSETO S.R.L., come da Certificazione notarile redatta dal Dr. Pasquale Matarrese e datata 26 giugno 2019.



PERIMETRO E SETTORI DEFINITI DA PUC
PLANIMETRIA GENERALE, SCALA 1:1000

- PERIMETRO DEL PUC
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 29
- SETTORI INTERNI DEL PUC
- SETTORE 1 - Residenza, servizi di uso pubblico e privato, parcheggi privati e pubblici, servizi pubblici per verde e sport
- SETTORE 2 - Mantenimento dell'assetto agrario e uliveto
- ▽ LIMITE DI EDIFICABILITÀ DEL PUC



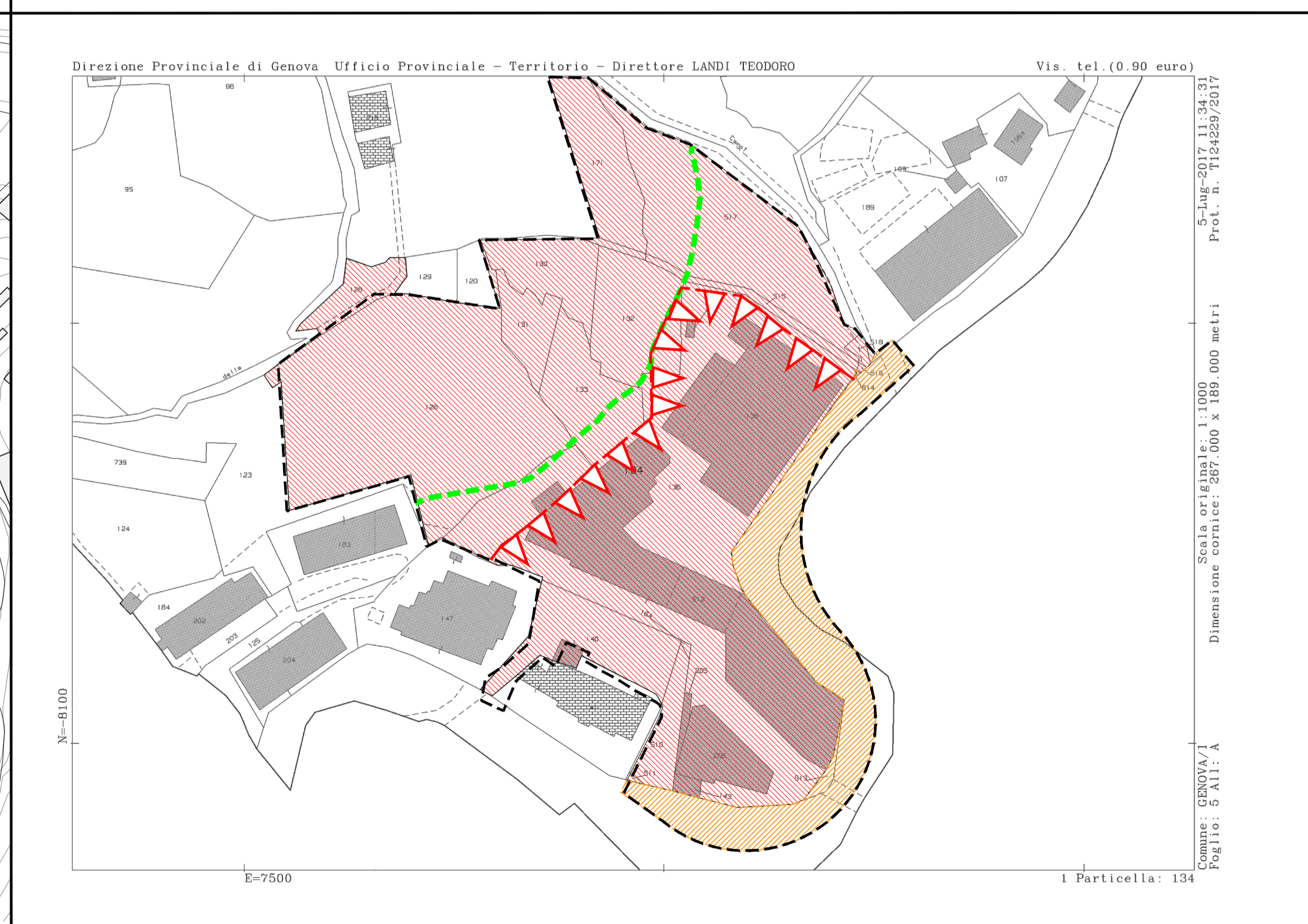
CONFRONTO TRA PERIMETRI E SETTORI DEFINITI DA PUC E DA PUO
PLANIMETRIA GENERALE, SCALA 1:1000

- PERIMETRO DEL PUC
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 29
- PERIMETRO DEL PUO
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 29
- SETTORI INTERNI DEL PUC
- SETTORI INTERNI DEL PUO
- ▽ LIMITE DI EDIFICABILITÀ DEL PUC
- ▽ LIMITE DI EDIFICABILITÀ DEL PUO
- ▨ INGOMBRO RILEVATO DEL COSTONE ROCCIOSO
- ▨ INGOMBRO RILEVATO DELL'EX AURA



PERIMETRO E SETTORI DEFINITI DA PUO
PLANIMETRIA GENERALE, SCALA 1:1000

- PERIMETRO DEL PUO (AREA: 13.855 mq)
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 29
- SETTORI INTERNI DEL PUO:
SETTORE 1 (AREA: 8.838 mq)
SETTORE 2 (AREA: 5.017 mq)
- ▽ LIMITE DI EDIFICABILITÀ DEL PUO



SOVRAPPOSIZIONE TRA IL PERIMETRO ED I SETTORI DEFINITI DA PUO E LE PROPRIETÀ
PLANIMETRIA GENERALE, SCALA 1:1000

- PERIMETRO DEL PUO (AREA: 13.855 mq)
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 29
- SETTORI INTERNI DEL PUO:
SETTORE 1 (AREA: 8.838 mq)
SETTORE 2 (AREA: 5.017 mq)
- ▽ LIMITE DI EDIFICABILITÀ DEL PUO
- ▨ PROPRIETÀ ROSETO SRL
- ▨ PROPRIETÀ PUBBLICA

PROGETTO: **COMUNE DI GENOVA**
PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO EX AURA NERVI VIA AURA COMMERCIO

COMMITTENTE: Roseto S.r.l.
Corso Magenta, 32
20123 Milano
T +39 02 90091493
E info@rosetohome.com

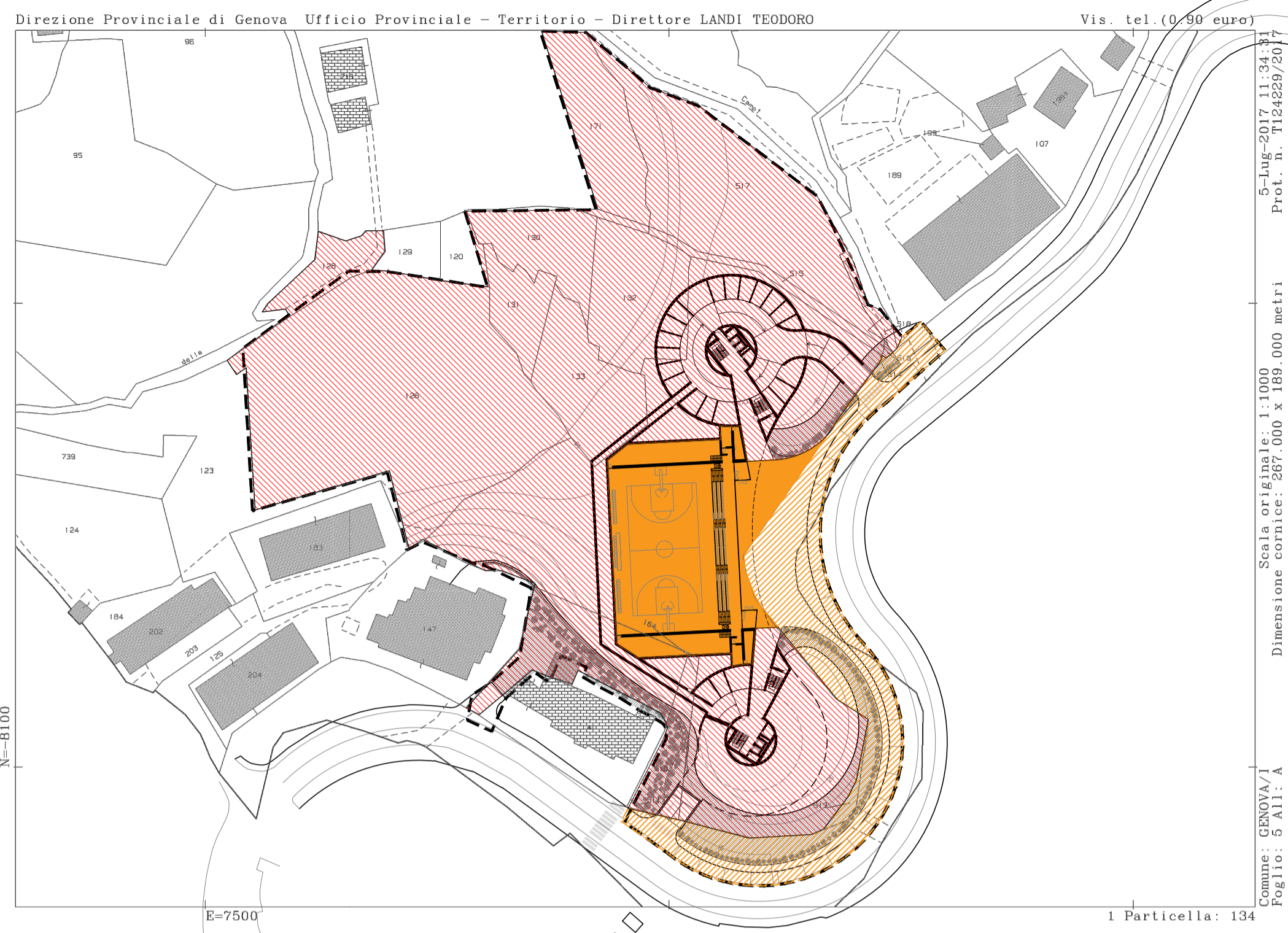
ARCHITETTURA: **OBR**
Open Building Research S.r.l.
Via Ciovasso, 4
20121 Milano
T +39 02 84268200
E info@obr.eu

INGEGNERIA: **P&M**
Planning & Management S.r.l.
Via Corsica, 2/15
16128 Genova
T +39 010 588149
E info@pmingegneria.it
RESPONSABILE: Ing. Michele Sansò

GEOLOGIA: **LYBRA**
Lybra ambiente e territorio S.r.l.
Via Enrico Caviglia, 5
20139 Milano
T +39 02 45470559
E info@lybra-st.it
RESPONSABILE: Dott. Geol. Alberto Romano

TITOLO ELABORATO: **Esemplificazione progettuale Perimetro e settori del PUO**

CODICE PROGETTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	QUADRANTE	NUMERO ELABORATO	REVISIONE	
113	PP	AR	-	1100	0	
113_PP_AR_1100_0.dwg	1:1000	OBR	09-07-2019	M.E. Garzoni	E. Allievi T. Principi	
REVISIONI:	NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO



**DEFINIZIONE DEL NUOVO ASSETTO PROPRIETARIO
PLANIMETRIA GENERALE LIVELLO STRADA, SCALA 1:1000**

--- PERIMETRO DEL PUO
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 29

- PROPRIETÀ ROSETO S.R.L.
- PROPRIETÀ PUBBLICA
- AREA PRIVATA CEDUTA AL PUBBLICO



**DEFINIZIONE DEL NUOVO ASSETTO PROPRIETARIO
PLANIMETRIA GENERALE LIVELLO COPERTURE, SCALA 1:1000**

--- PERIMETRO DEL PUO
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 29

- PROPRIETÀ ROSETO S.R.L.
- PROPRIETÀ PUBBLICA
- AREA PRIVATA CEDUTA AL PUBBLICO

Note generali:

- Tutte le misure sono espresse in metri.
- Tutte le quote altimetriche sono espresse in metri e sono riferite al livello del mare.
- Le informazioni riportate sulla presente tavola sono di carattere architettonico; per l'esatta definizione delle componenti ingegneristiche strutturali ed impiantistiche occorre fare riferimento alle tavole dei progetti specialistici, ai quali si rimanda integralmente. In caso di difformità tra gli elaborati, il contrasto sarà risolto dal progettista architettonico responsabile del presente elaborato.
- I presenti elaborati sono basati sui rilievi messi a disposizione da ROSETO S.R.L.
- Il perimetro del PUO corrisponde al perimetro del PUC al netto del rilievo topografico di dettaglio effettuato sull'area.
- I mappali ricompresi all'interno del Distretto di Trasformazione n. 29 fanno capo per lo più alla proprietà catastale di ROSETO S.R.L., con sede in Corso Magenta 32, 20123 Milano.
- I mappali 515 e 516 sono stati venduti da parte di LA DUCALE S.p.A., con sede in via Monte Bianco 60/A, 20089 Rozzano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi al numero e codice fiscale 12965080158 ed al R.E.A. al n. 1601753, alla società ROSETO S.R.L., con sede in Milano, corso Magenta n. 32, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 06502720961, ed al R.E.A. al n. 1895584, come da Certificazione notarile redatta dal Dr. Pasquale Matarrese e datata 26 giugno 2019.
- I restanti mappali sono stati venduti da parte di P.M.G. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Milano, viale Fulvio Testi n. 75, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 13476510154, ed al R.E.A. al n. 1656275, alla società ROSETO S.R.L., come da Certificazione notarile redatta dal Dr. Pasquale Matarrese e datata 26 giugno 2019.

URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO ONERI

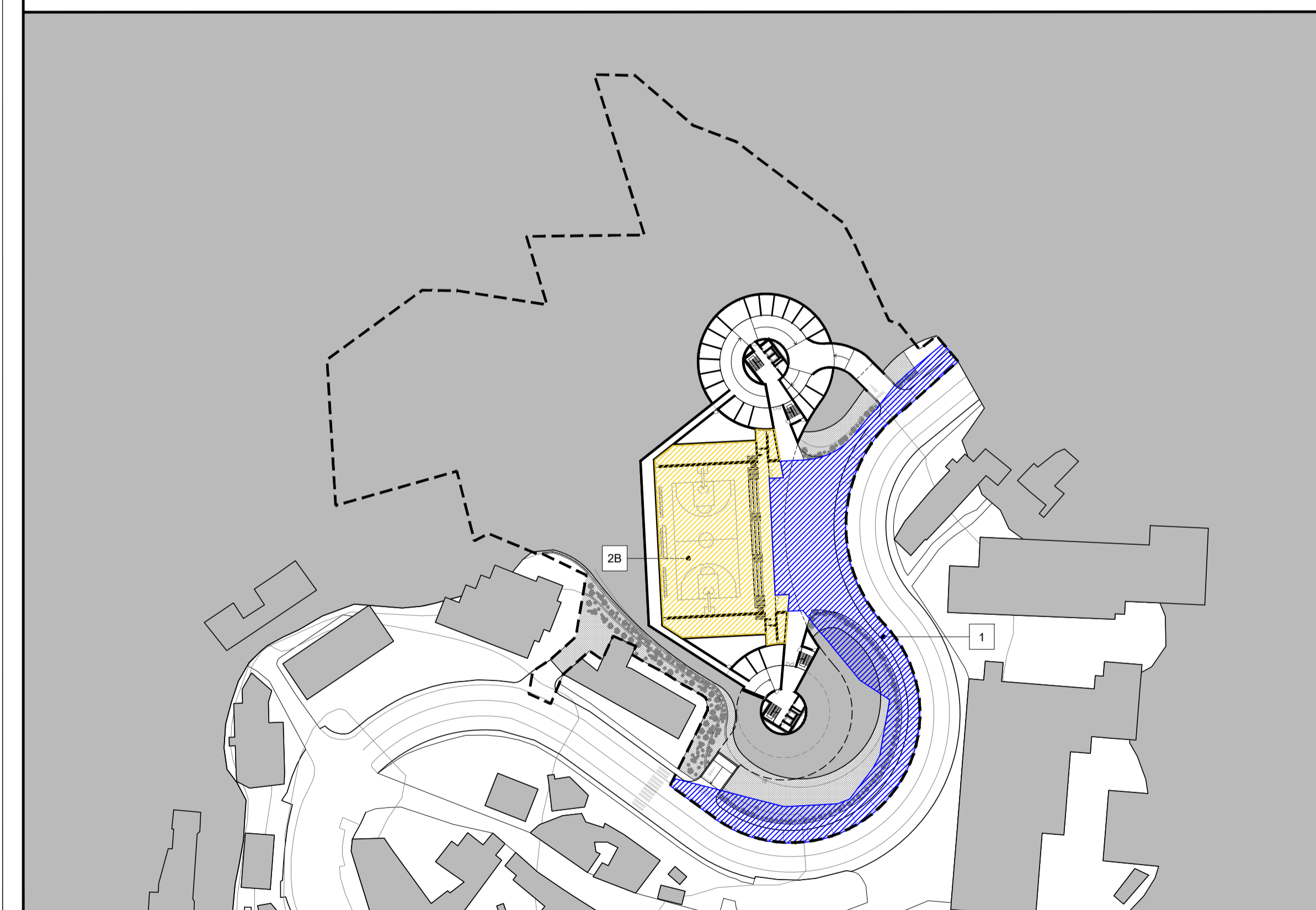
Denominazione Area	Descrizione area	Urbanizzazione primaria	
		Area private cedute al pubblico (mq)	Riquadratura delle aree comunali in fregio a via del Commercio (mq)
1	Area in fregio a via del Commercio	212	1.625
TOTALE		212	1.625

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Denominazione Area	Descrizione area	Urbanizzazione secondaria	
		Area private ad uso pubblico (mq)	Area private cedute al pubblico a scomputo oneri (mq)
2A	Verde attrezzato ad uso pubblico	5.019	
2B	Realizzazione dell'impianto sportivo pubblico in cessione		1.313
TOTALE		5.019	1.313

STANDARD

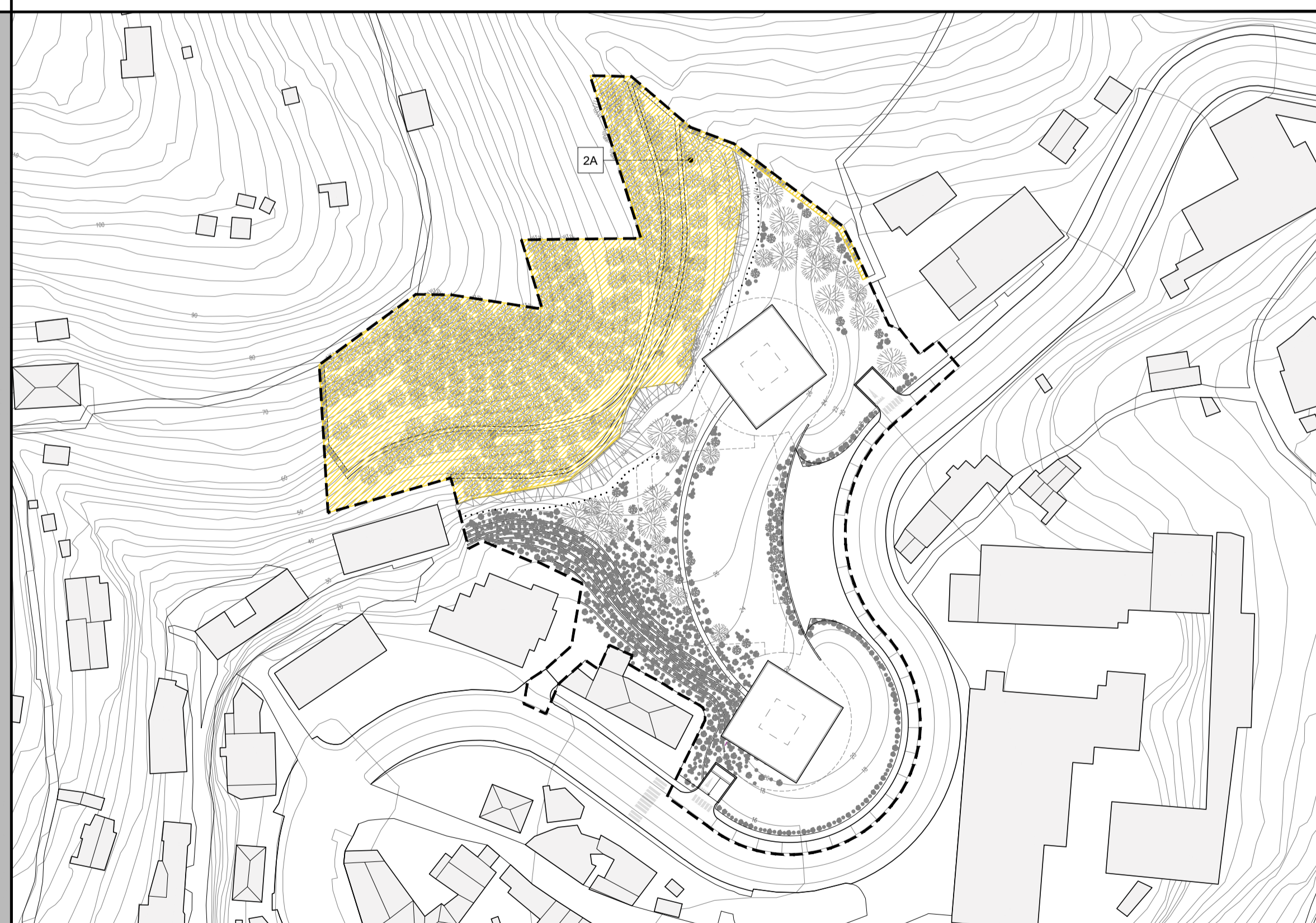
Denominazione Area	Descrizione area	Superficie totale (mq)	DOVUTO
2A	Verde attrezzato ad uso pubblico	5.019	(S.A.: 6.554 mq x 60%)
2B	Realizzazione dell'impianto sportivo pubblico	1.313	5.132 mq
TOTALE		6.332	



**INDIVIDUAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI
PLANIMETRIA GENERALE LIVELLO STRADA, SCALA 1:1000**

--- PERIMETRO DEL PUO
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 29

- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
AREE COMUNALI IN FREGIO A VIA DEL COMMERCIO: 1.837 mq
(DI CUI AREE PRIVATE CEDUTE AL PUBBLICO: 212 mq
DI CUI AREE GIÀ PUBBLICHE: 1.625 mq)
- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
STANDARD: IMPIANTO SPORTIVO PUBBLICO IN CESSIONE: 1.313 mq



**INDIVIDUAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI
PLANIMETRIA GENERALE LIVELLO COPERTURE, SCALA 1:1000**

--- PERIMETRO DEL PUO
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 29

- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
(STANDARD: VERDE ATTREZZATO AD USO PUBBLICO): 5.019 mq

PROGETTO:

 **COMUNE DI GENOVA**

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
EX AURA NERVI
VIA DEL COMMERCIO**

COMMITTENTE:

 **ROSETO HOME**
UN NUOVO ABITARE

Roseto S.r.l.
Corso Magenta, 32
20123 Milano
T +39 02 90091493
E info@rosetohome.com

ARCHITETTURA:

 **OBR**

Open Building Research S.r.l.
Via Ciovasso, 4
20121 Milano
T +39 02 84268200
E info@obr.eu

RESPONSABILI: Arch. Paolo Brescia e Arch. Tommaso Principi
COORDINATORE: Arch. Edoardo Allevi

INGEGNERIA:

 **P&M**

Planning & Management S.r.l.
Via Corsica, 2/15
16128 Genova
T +39 010 588149
E info@pmingegneria.it
RESPONSABILE: Ing. Michele Sansò

GEOLOGIA:

 **LYBRA**

Lybra ambiente e territorio S.r.l.
Via Enrico Caviglia, 5
20139 Milano
T +39 02 45470559
E info@lybra-at.it
RESPONSABILE: Dott. Geol. Alberto Romano

TITOLO ELABORATO: **Esemplificazione progettuale
Assetto proprietario,
opere di urbanizzazione e cessioni**

CODICE PROGETTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	QUADRANTE	NUMERO ELABORATO	REVISIONE
113	PP	AR	-	1110	0

NOME FILE	SCALA	EMISSO DA	DATA PRIMA EMISSIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
113_PP_AR_1110_0.dwg	1:1000	OBR	09-07-2019	M. E. Garzoni	E. Allevi	T. Principi

REVISIONI:	NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2019-DL-332 DEL 13/08/2019 AD OGGETTO:
AUTORIZZAZIONE ALLA RIDUZIONE DELLA ZONA DI RISPETTO
CIMITERIALE DAI CIMITERI IDENTIFICATI CON I TOPONIMI
"CIMITERO DI NERVI 2" E "CIMITERO DI NERVI 3" AI SENSI DELL'
ART. 28 DELLA LEGGE 1 AGOSTO 2002 N. 166 AI FINI DELLA
PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
NECESSARIO PER L'ATTUAZIONE DEL DISTRETTO DI
TRASFORMAZIONE DEL PUC N. 29 "EX AURA DI NERVI".**

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

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

21/08/2019

Per il Direttore
Direzione Urbanistica
Arch. Laura Petacchi

Il Dirigente Responsabile
Settore S.U.E.
Dr. Paolo Berio