



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-53 del 15/02/2021

PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE AL PUC VIGENTE PER IL COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO (SAU) RELATIVO ALLA ZONA DEL PROMONTORIO DI S. BENIGNO, ED AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE DELL'INDICE EDIFICATORIO FUNZIONALE AL COMPLETAMENTO DEI RELATIVI INTERVENTI

Il Presidente pone in discussione la Proposta della Giunta n. 10 in data 16 febbraio 2021;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Simonetta Cenci, di concerto con l'Assessore al Patrimonio, Stefano Garassino;

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 in data 27/02/2002 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico (SAU), unitamente allo schema di convenzione quadro che disciplina la realizzazione degli interventi previsti, relativo alla zona del Promontorio di San Benigno presentato dall'Autorità Portuale e dal Soggetto promotore Il Promontorio Soc.c. a r.l.;

- con atto a rogito Notaio Beniamino Griffò repertorio n. 39863 in data 15/12/2004 è stata sottoscritta la convenzione quadro tra il Comune di Genova e la Società Il Promontorio Soc.c.e. a r.l., che stabilisce: a) le previsioni insediative dello SAU riguardante un'area della superficie complessiva pari a mq 56.400, con un'edificabilità massima consentita, nel rispetto dell'indice di utilizzazione di 0,75 mq/mq, pari a mq 42.300 di SLA; b) le opere di urbanizzazione associate alle quattro fasi di intervento, da attuarsi tramite rilascio di concessioni edilizie convenzionate, riguardanti lotti funzionali; c) quale prescrizione particolare l'obbligo di demolire i volumi esistenti nel sub settore 1.2., sottostanti l'elicoidale, ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal SAU, in coerenza con la configurazione del nodo di San Benigno all'epoca prevista;

- che lo SAU ha avuto attuazione tramite rilascio di titoli edilizi convenzionati relativi alla prima fase attuativa, riguardante i lotti 1.1.4 - 2.2 e le opere di urbanizzazione connesse, la quarta fase attuativa, limitatamente al lotto 1.1.2. ed alle opere di urbanizzazione connesse, e la seconda fase attuativa relativa al complesso immobiliare costituente il lotto 1.1.3., con opere di urbanizzazione connesse (ivi compresa la sistemazione di area verde, interessata da opere connesse alla prima fase di SAU, poi trasferita al soggetto proprietario del lotto 1.1.3), mentre per quanto riguarda il complesso, identificato come lotto 2.1. il titolo abilitativo relativo richiesto nell'anno 2010, non è mai stato rilasciato, come anche dettagliatamente descritto nella "Relazione Urbanistica" di cui infra;

Premesso inoltre che:

- lo SAU in argomento riguarda il settore n. 38d del Distretto Aggregato n. 38 - Fronte Porto Sampierdarena - del PUC 2000, la cui scheda normativa subordinava l'attuazione degli interventi all'approvazione di un unico SAU;

- con DCC n. 92/2011, il Comune di Genova ha adottato il Progetto Preliminare di PUC il quale ha recepito espressamente, con la Norma Speciale n. 27 – Promontorio, la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico “Promontorio”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002;

- con DCC n. 8/2015, il Comune di Genova ha adottato il progetto definitivo di PUC e, nella successiva fase partecipativa, la Soc. Il Promontorio ha presentato osservazioni con riferimento alle aree corrispondenti al perimetro di SAU e disciplinate dalla Norma speciale n. 27, evidenziando che:

- il 29/12/2014 era stata avviata la Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto SU n. 318/2014, inerente al Lotto 1.1.1 dello SAU, presentato dalla Cooperativa per il tramite della Società Aspera S.r.l., in variante rispetto allo SAU approvato e alla strumentazione urbanistica vigente ed adottata, finalizzato alla realizzazione di una Grande Struttura di Vendita non alimentare;

- il Lotto 1.1.1 risultava destinato alla realizzazione di "un fabbricato a destinazione mista produttiva di tipo artigianale (assistenza alla mobilità veicolare) e commerciale per una quantità di SLA pari a 6.613,00 mq di cui 1.167,00 mq destinati al commercio”;

- l'osservante richiedeva pertanto di “prendere in considerazione la possibilità di adottare ogni modifica urbanistica idonea ad approvare apposita variazione dello Schema di Assetto Urbanistico della zona del Promontorio San Benigno al fine di assegnare alla suindicata zona una maggiore superficie commerciale - approvare ogni conseguente variante al Progetto preliminare di PUC, anche in deroga alle limitazioni previste dalla disciplina vigente, liberando l'area da ogni eventuale onere e vincolo gravante sul piano procedimentale e sostanziale in relazione alla realizzazione del predetto progetto introducendo la funzione di Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari. Ciò, ferma la capacità edificatoria del lotto 1.1.1 già prevista nel Progetto preliminare di PUC”;

- con deliberazione n. 42/2015 il Consiglio Comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto definitivo di PUC, adottato con DCC n. 8/2015, ed approvato il PUC;

- in tale fase il Comune ha accolto la suddetta osservazione, conseguentemente il Piano Urbanistico Comunale il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 03/12/2015, con riferimento alle aree corrispondenti al perimetro di SAU prevede, all'art. 25 delle Norme Generali, la seguente Norma Speciale:

“N. 27 - Promontorio

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico “Promontorio” (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.

Ferme restando le dimensioni massime complessive già stabilite dallo SAU, espresse con il parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA), nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari con una SLA massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq, subordinatamente alle necessarie modifiche ed integrazioni alla convenzione quadro sottoscritta in data 15.12.2004 tra il Comune di Genova e la Società "Il Promontorio S.c.e. a r.l." ed alla rideterminazione degli standard urbanistici connessi.

A interventi ultimati le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione."

Premesso altresì che:

- a seguito di rinuncia al progetto SU n. 318/2014, comunicata da parte del soggetto titolare nel giugno 2017, gli uffici comunali hanno archiviato sia il procedimento urbanistico edilizio avviato ai sensi della LR n. 10/2012 e smi, sia il procedimento ex art. 20 e 21 della LR n. 1/2007 e smi finalizzato al rilascio dell'autorizzazione commerciale;

- con istanza pervenuta in data 06.05.2019 Prot. arrivo 160523, la società Il Promontorio Soc.c.e. a r.l. in liquidazione ha chiesto al Comune di Genova di procedere alle necessarie modifiche ed integrazioni della convenzione quadro sottoscritta il 15.12.2004 al fine di giungere al completamento degli interventi dello SAU e che tale istanza non ha avuto ulteriore seguito;

Premesso ancora che:

- Esselunga S.p.A è divenuta proprietaria delle aree, corrispondenti ai lotti 1.1.1. e 2.1. dello SAU Promontorio, ancora da attuare, aree rispettivamente censite al NCEU di Genova, sez GEA, fg. 17, particella 722, subb 1, 2 e 3 e particella 684, sub 3;

- in data 18/01/2021, il Legale Rappresentante della Esselunga S.p.A., dovendo realizzare il completamento degli interventi previsti dallo SAU del Promontorio di San Benigno, ha chiesto l'attivazione del procedimento concertativo (art. 10, comma 2, L.R. 10/2012) per acquisire il titolo edilizio ed autorizzazione commerciale per l'attivazione di una GSV di generi alimentari unitamente ad un esercizio di somministrazione, sistemazioni generali e parcheggi pertinenziali nel Lotto 1.1.1 mediante nuova costruzione ed un nuovo edificio pluripiano a destinazione produttiva con annessi parcheggi pertinenziali, oltre a parcheggi privati interrati e sistemazioni generali nel Lotto 2.1, istanza presentata anche ai sensi degli artt. 20 e 21 L.R. n. 1/2007 e s.m.i. per quanto riguarda la correlata autorizzazione commerciale;

- contestualmente viene dichiarato, inoltre, che l'istanza comporta l'approvazione di interventi urbanistico - edilizi in modifica agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti e viene allegata "Relazione tecnico-descrittiva" ai fini dell'illustrazione delle opere e delle attività da realizzare e del loro rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica e con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti;

- con nota prot. n. 16373 pervenuta in data 18/01/2021, Promontorio Soc.c.e. a r.l. in liquidazione ha formalmente rinunciato all'istanza, di cui alla sopra citata nota pervenuta in data 06/05/2019, Prot. arrivo 160523; inoltre, nell'ambito della medesima nota del 18/01/2021, Promontorio Soc.c.e. a r.l., rilevando che la proprietà delle aree ancora da sviluppare risulta attualmente e totalmente in

capo ad Esselunga S.p.A., ha espresso il proprio nulla osta a che l'aggiornamento degli strumenti urbanistici e convenzionali venga sviluppato direttamente con il soggetto che detiene la proprietà delle aree in questione;

- precedentemente Esselunga S.p.A., con istanza assunta a protocollo in data 06/08/2020 n. 234371, in considerazione della particolare estensione e complessità degli interventi previsti per il completamento dello S.A.U. del Promontorio di San Benigno, ha richiesto alla Direzione Urbanistica del Comune di Genova un esame istruttorio preliminare della propria proposta progettuale, propedeutico all'attivazione del futuro procedimento ex art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m. e i.;

- con nota prot. n. 241679 del 13/08/2020 la Direzione Urbanistica ha attivato il procedimento come sopra richiesto (CDS 15/2020) e, con nota prot. n. 395108 del 23/12/2020, a chiusura del suddetto procedimento, sono state trasmesse alla società Esselunga S.p.A. le risultanze dell'istruttoria preliminare svolta, comprensiva delle valutazioni e delle condizioni rilasciate degli Enti e dagli Uffici affinché le stesse venissero recepite nel successivo sviluppo della progettazione di livello definitivo;

Premesso inoltre che:

- con riferimento al Piano di Bacino Ambito 14, approvato con DCP n. 66 del 12/12/2002 e aggiornato con DDG n. 2461 del 22/04/2020 entrata in vigore il 13/05/2020, nella Carta del rischio geologico (Tavola 213150) le aree sono classificate in R0 – Rischio lieve o trascurabile; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213150) le aree sono classificate in Pg0 “aree a suscettività al dissesto molto bassa”, disciplinate dall'art. 16 c.4 delle Norme di Attuazione; nella Carta del rischio idraulico e delle fasce di inondabilità (Tavola 1) le aree non sono interessate;

- nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.C.P. n. 1 del 22/01/2002 e s.m. e i., le aree in oggetto non sono interessate dalla presenza di elementi;

- con riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio il compendio è parzialmente interessato da *fascia di 300 mt. dalla linea di Costa*, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004;

- le aree non sono interessate dal Piano di Rischio Aeroportuale (revisionato ai sensi del D. Lgs. 151/2006), inoltre le aree non sono interessate dalla Rete Ecologica Regionale;

- le aree oggetto di richiesta di modifica, risultano individuate nella tavola n. 37 “Assetto Urbanistico” del PUC vigente nell'ambito con disciplina urbanistica speciale n. 27 “Promontorio”;

- inoltre una parte delle aree risulta interessata dal Nodo Infrastrutturale n. 12 San Benigno “*connessioni della barriera autostradale di GE-Ovest con il Varco Portuale di San Benigno, con Lungomare Canepa e la Sopraelevata A. Moro, nonché con le viabilità urbane esistenti e di progetto, da svilupparsi in coerenza con il progetto definitivo che la Società Autostrade per l'Italia, d'intesa con A.N.A.S., ha redatto per realizzare il “Nodo di San Benigno” quale opera necessaria e funzionale al riassetto del Nodo stradale ed autostradale di Genova (art. SIS-I-6 Nodo stradale ed autostradale di Genova - Nodo di San Benigno)*”;

- la Zonizzazione Geologica classifica il compendio in ‘area urbanizzata’ come ZONE A - Aree con suscettività d'uso non condizionata;

- nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree non sono interessate;
- la Classificazione Sismica ricomprende l'area in zona 3 – Pericolosità bassa;
- le aree non sono interessate da ‘Connessioni Ecologiche potenziali’ della Rete Ecologica Urbana, come si evince dalla Carta della Biodiversità n. 3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 15 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC;

Dato atto che, nella “*Relazione Tecnico Descrittiva*” a corredo dell'istanza, vengono analizzati gli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica, vengono ipotizzate le modifiche normative al piano da apportare in rapporto alle opere e alle attività da realizzare e, nello specifico, viene richiesta la modifica della Norma Speciale n. 27;

Rilevato in particolare che il progetto del nodo viario di San Benigno prevedeva, all'epoca di redazione dello SAU, la demolizione integrale dell'elicoidale ricompresa all'interno del lotto 1.2 del medesimo SAU, e che successivamente il progetto definitivo del Nodo stradale e autostradale di Genova – adeguamento Nodo di San Benigno, approvato con prescrizioni nella Conferenza di Servizi del 04/08/2011, così come risulta negli atti del provvedimento finale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di accertamento dell'Intesa Stato – Regione del Ministero delle Infrastrutture Prot. n. 8975 del 11.11.2011, ne ha infine previsto il mantenimento;

Considerato che:

- il prioritario interesse pubblico di vedere riorganizzata e riqualificata compiutamente la predetta area, completa delle necessarie urbanizzazioni, trova corrispondenza nell'esigenza manifestata da Esselunga S.p.A. di portare a compimento gli interventi nell'area oggetto di SAU;
- l'istanza incide su una disciplina di Norma Speciale i cui contenuti puntuali erano stati approvati dal Consiglio Comunale, su sollecitazione del soggetto interessato, che aveva rappresentato l'esigenza, esistente all'epoca dell'approvazione del nuovo PUC, di assegnare alla suindicata zona una maggiore superficie commerciale correlata al procedimento di Conferenza di Servizi avviato per l'approvazione del progetto SU n. 318/2014 (istanza successivamente rinunciata) inerente al Lotto 1.1.1 dello SAU, finalizzato all'insediamento di una GSV di generi non alimentari;
- è da ritenersi pertanto condivisibile la proposta di eliminare la limitazione in ordine alla tipologia merceologica, per le motivazioni contenute nella “*Relazione Urbanistica*”, anche al fine di facilitare la conclusione degli interventi, superando in tal modo la scelta puntualmente espressa in sede di approvazione del PUC del 2015;
- peraltro, posto che la disciplina urbanistica del PUC 2015 è costituita dallo SAU, Strumento Attuativo cui si fa espresso rinvio, nel cui ambito è stato esplicitamente consentito di insediare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, si ritiene opportuno apportare le necessarie modifiche allo Strumento Urbanistico Generale, nei modi previsti dalla legge;

Dato atto che:

- che la Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata ha redatto la “Relazione Urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l’accertamento della procedibilità”, ai sensi del richiamato art 10 della L.R. 10/2012 e s.m. e i., allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, in funzione della richiesta di preventivo assenso al Consiglio Comunale;

Rilevato in particolare che la citata Relazione Urbanistica illustra:

- lo stato di attuazione dello SAU di che trattasi per quanto riguarda lo sviluppo edificatorio e le opere di urbanizzazione connesse, evidenziando che hanno avuto completa attuazione la prima e la seconda fase nonché la quarta fase limitatamente all’insediamento residenziale; risultano pertanto da attuare gli interventi di completamento della quarta fase (lotto 2.1) e la terza fase relativa al lotto 1.1.1;

- la potenzialità edificatoria residua dello SAU, derivante dall’applicazione dell’indice di utilizzazione di 0,75 mq/mq alle aree ancora disponibili per l’asservimento, ripartita nei singoli sub-settori;

- le modifiche proposte al fine di consentire l’avvio della fase conclusiva di attuazione dello SAU, confermano l’edificabilità residua, tenuto anche conto dei volumi sottostanti l’elicoidale, che il progetto infrastrutturale in oggi approvato prevede di mantenere, da riconvertire ad usi di interesse pubblico, come già indicato nello SAU;

- la rideterminazione degli standard urbanistici prescritta dal PUC a fronte dell’inserimento della funzione commerciale di Grande Struttura di Vendita, l’individuazione degli spazi a standard, con relativa tipologia e quantità, oltre la verifica che la proposta progettuale preveda una quantità di opere a standard ampiamente sufficiente a soddisfare le dotazioni dovute;

- le valutazioni circa il recepimento, nella Norma Speciale del PUC, della previsione della Grande Struttura di Vendita senza distinzione in ordine alla tipologia merceologica, considerato che l’attuale funzione è stata impressa dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUC del 2015, e tenuto conto che l’attuale orientamento normativo, sia a livello europeo e nazionale sia a livello regionale, è volto a favorire una generale liberalizzazione delle attività economiche;

Dato atto che:

- recenti modifiche normative al Testo Unico sul Commercio, rappresentato dalla LR 1/2007 e s.m., hanno attribuito alla Regione compiti di valutazione dell’ammissibilità di Grandi Strutture di Vendita sulla base di criteri quali criticità idrogeologiche, accessibilità, dotazioni di parcheggi;

- per la tipologia distributiva della GSV quale quella in esame, trova applicazione l’articolo 19 bis del suddetto TUC, il quale stabilisce che la Regione, con l’obiettivo della tutela della salute, dei lavoratori, dell’ambiente compreso quello urbano e dei beni culturali, verifichi preventivamente, sulla base di condizioni urbanistico-territoriali e ambientali, l’ammissibilità delle istanze presentate limitatamente alla dimensione di Grande Struttura di vendita;

- con nota prot. n. 0031611 del 26/01/2021 la Direzione Sviluppo del Commercio - Settore Servizi per il Commercio ha trasmesso alla Regione Liguria la documentazione inerente la verifica preventiva di ammissibilità ai sensi dell’art. 19 bis della L.R. 1/2007;

Rilevato inoltre che:

- la modifica prevista risulta coerente con la principale finalità espressa dallo SAU di riqualificazione urbanistica della zona del Promontorio attraverso la riconversione dell'ambito compreso tra via di Francia e via Albertazzi, da zona produttiva “paraportuale” a zona urbana;
- la modifica della disciplina urbanistica del PUC non comporta modifiche delle destinazioni d’uso urbanisticamente rilevanti , né determina negative alterazioni al Sistema dei servizi pubblici, con particolare riferimento alla verifica complessiva del bilancio urbanistico dato dal confronto tra il fabbisogno di servizi indotto dal peso insediativo esistente e di previsione con il bilancio degli spazi pubblici esistenti o di previsione, che viene in questo caso incrementato in funzione del ricalcolo degli standard urbanistici dello SAU, mentre il carico urbanistico complessivo di piano non subisce incremento in quanto vengono confermate le destinazioni d’uso già previste;
- in particolare gli standard urbanistici riferiti alle Grandi Strutture di Vendita non prevedono distinzione rispetto alle tipologie merceologiche come precisato nell’art. 7 (Urbanizzazioni) delle Norme Generali del PUC il quale stabilisce, per la funzione “distribuzione al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato”, che le aree da destinare o vincolare all’uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi, corrispondono all’80% della SA commerciale;
- come evidenziato nella citata “ Relazione Urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l’acertamento della procedibilità”, la modifica del PUC prefigurata, che non altera le destinazioni d’uso e i parametri edificatori già previsti dalla citata Norma Speciale, è riconducibile ai dettami dell’art.43 (Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato) della LR n. 36/1997 e s.m.i poiché compatibile con la descrizione fondativa e gli obiettivi del PUC, oltre che conforme ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, e non comporta l’individuazione di nuovi distretti né l’incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;
- la proposta in esame risulta corredata della documentazione prescritta dall’art. 10 comma 5 lett. a) e b) della L.R. 10/2012, ovvero dalla relazione contenente l’individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare (rif. “01) REL TEC DESCR-REV_01 (16.1.2021)”) e dalla documentazione prevista al fine dell’assolvimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (rif. “Rapporto preliminare”);

Considerato che:

- con l’istanza in esame Esselunga S.p.A. si dichiara disponibile a concertare con il Comune la convenzione urbanistica, da stipularsi per l’attuazione dell’intervento edilizio proposto, rappresentando di essere unica ed esclusiva proprietaria dei lotti ancora da edificare;
- Promontorio Soc.c.e. a r.l in liquidazione, con la innanzi citata nota prot. n. 16373 pervenuta in data 18/01/2021, ha espresso il proprio nulla osta a che l’aggiornamento degli aspetti convenzionali venga sviluppato direttamente con il soggetto che detiene la proprietà delle aree in questione;
- si ritiene pertanto possibile demandare ad un unico atto convenzionale con l’attuale proprietà la ridefinizione dei contenuti e delle pattuizioni della convenzione quadro, nonché la puntuale assunzione di impegni e garanzie connesse agli interventi in esame, avuto riguardo in particolare a:

- la regolamentazione dell'attuazione delle opere di urbanizzazione, per la cessione e asservimento ad uso pubblico delle relative aree, gli scomputi ammissibili e l'acquisizione dei diritti edificatori necessari per il complemento dello SAU;
- la realizzazione nel lotto 2.1 di spazi a parcheggio ritenuti idonei all'uso pubblico, oltre che la ridefinizione degli spazi standard esterni già previsti dallo SAU, sia in termini dimensionali che in termini tipologici, in ragione delle caratteristiche degli interventi previsti, secondo quanto puntualmente illustrato nell'allegata "Relazione Urbanistica";
- la previsione ed il rinvio ad apposito disciplinare relativo ai parcheggi di uso pubblico, per la regolamentazione e la gestione degli stessi, con possibilità di prevedere una tariffazione onde incentivarne l'utilizzo a rotazione differenziata e con l'opportunità di applicare, per motivi di sicurezza e ordine pubblico, gli orari di apertura e chiusura dell'attività commerciale da insediare nel lotto 1.1.1;
- il superamento dell'obbligo di demolire i volumi sottostanti all'elicoidale ubicati nel sub settore 1.2., in ragione delle intervenute modifiche al progetto del nuovo nodo autostradale;
- l'acquisto dei diritti edificatori relativi alle aree comunali comprese nel perimetro di SAU nella misura necessaria al fine del rispetto del relativo indice di utilizzazione insediativa, secondo le modalità allo scopo definite dalla stessa convenzione;

Rilevato in merito che, con perizia estimativa datata marzo 2014 e confermata con comunicazione del 05.04.2019, la competente Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo ha indicato il valore di 170 euro/mq quale più probabile valore di mercato da attribuirsi all'indice di fabbricabilità delle aree di San Benigno alle condizioni attuali;

Rilevato inoltre che:

- il combinato disposto dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter del D.P.R n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 38, comma 6 bis, della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i. prevede, nel caso di interventi su aree e immobili in variante urbanistica, l'applicazione di un contributo commisurato al maggior valore conseguito per effetto della predetta variante;

- la modifica introdotta riguarda l'eliminazione della limitazione inerente la tipologia merceologica della Grande Struttura di Vendita prevista dal PUC 2015;

→ la suddetta istanza, risulta corredata dalla perizia di stima del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001, ovvero del cosiddetto "*maggior valore* generato da interventi su aree o immobili che richiedano per la loro *assentibilità il preventivo esperimento di procedure di variante ai piani urbanistici comunali ...*" (rif. "REL STIMA), da sottoporre a verifica di congruità da parte dei competenti uffici comunali, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo;

Considerato conclusivamente che:

- sussistono i presupposti, anche di pubblico interesse, per apportare le modifiche allo Strumento Urbanistico Generale, conseguenti al recepimento dell'istanza presentata da Esselunga S.p.A., in quanto la modifica al PUC contribuisce al conseguimento dell'obiettivo specifico di completamento della riconversione ad usi urbani e della riqualificazione delle aree del Promontorio, coerentemente con l'obiettivo di PUC della qualificazione dell'immagine urbana attraverso la riorganizzazione spaziale della città e la riqualificazione delle aree dismesse;

- con la stipula della convenzione, avente i contenuti sopra individuati, si disciplineranno puntualmente le obbligazioni funzionali al completamento degli interventi per la riconversione e riqualificazione dell'area, superando l'attuale stato di parziale abbandono in modo da concorrere alla rivitalizzazione dell'ambito, integrando le attività e le funzioni insediate nei lotti di SAU già attuati e nelle limitrofe aree di S. Benigno;

- che, come attestato nell'allegata "Relazione Urbanistica", la ridetta modifica al PUC è compatibile con gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non comporta l'individuazione di nuovi Distretti, né l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal piano, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;

- che è stata redatto specifico "Rapporto Preliminare" per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS;

- che, a seguito dell'accertata procedibilità riguardante la proposta di cui sopra, sussistano le condizioni per la richiesta del preventivo assenso in relazione alle modifiche da apportare al PUC;

Ritenuto pertanto di adottare l'aggiornamento al PUC vigente inerente la modifica della Norma Speciale n. 27 relativa alle aree incluse nel perimetro dello SAU Promontorio, il cui testo aggiornato dà evidenza dei parametri urbanistico-edilizi previsti per l'attuazione della fase conclusiva dello SAU, come di seguito riportato:

N. 27 - Promontorio

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio" (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.

Fermi restando le dimensioni massime complessive, espresse con il parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA) e l'indice di edificabilità massima pari a 0,75 mq/mq già stabiliti dallo SAU, nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita con una SLA massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq.

Gli interventi relativi alla fase conclusiva dello SAU si attuano mediante rilascio di unico titolo edilizio convenzionato, ove saranno rideterminati gli standard urbanistici connessi, nel rispetto dei seguenti parametri:

SUB-SETTORE 1 - LOTTO 1.1.1.

- S.L.A. massima mq. 6.200 (S.A. max = mq. 5.766~)

- funzioni ammesse: Grande Struttura di Vendita con SNV massima pari a mq 5.000; Connettivo urbano;

SUB-SETTORE 2 - LOTTO 2.1

- SLA massima mq. 5.363 (S.A. max = mq. 4.933~)

- funzioni ammesse: industria, artigianato, attività trasportistiche di carattere paraportuale; parcheggi privati, conformemente alle previsioni dello S.A.U.

Decorsi i termini di efficacia del titolo edilizio convenzionato, le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

- di rinviare alla convenzione urbanistica attuativa, da stipularsi successivamente alla favorevole conclusione del procedimento di approvazione dell'aggiornamento al PUC, la ridefinizione dei contenuti della Convenzione Quadro nonché la rideterminazione degli standard urbanistici connessi, in coerenza con i contenuti ante illustrati, come anche approfonditi nella più volte citata "Relazione Urbanistica";
- di autorizzare la cessione dei diritti edificatori relativi alle aree di proprietà comunale incluse nel perimetro dello SAU in esame al prezzo di 170 euro/mq;

Considerato infine che:

- sono demandati alla Conferenza dei Servizi i necessari approfondimenti e le valutazioni tecniche sulla proposta progettuale, nel rispetto dei contenuti urbanistici su cui si esprime il Consiglio Comunale;
- l'eventuale rilascio del titolo edilizio per la realizzazione degli interventi è quindi subordinato all'approvazione della modifica del PUC, tramite procedimento, ai sensi dell'art. 10, comma 5, della legge regionale n. 10/2012 e s.m.i., alla stipula della relativa convenzione, nonché agli esiti della procedura di "Verifica di assoggettabilità a VAS", disciplinata dall'art. 13 della Legge Regionale n. 32 del 2012 e s.m.i. e della Verifica preventiva di ammissibilità ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 1/2007.

Visto l'art 10, comma 5 e seg., della L.R. 10/2012 e s.m. e i.;

Visti:

- la L.R. 36/1997 e s.m. e i.;
- la L.R. 16/2008 e s.m. e i.;
- la L.R. 32/2012 e s.m. e i.;
- il PUC in vigore dal 03.12.2015;

Atteso che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del Bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. n. 267/2000;

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 adottare l'aggiornamento al PUC vigente, finalizzato alla modifica della norma speciale n. 27 relativa alle aree incluse nel perimetro dello SAU Promontorio, secondo quanto esplicitato nella "Relazione Urbanistica per l'accertamento della procedibilità", allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, norma il cui testo aggiornato è di seguito riportato:

N. 27 - Promontorio

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio" (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.

Fermi restando le dimensioni massime complessive, espresse con il parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA) e l'indice di edificabilità massima pari a 0,75 mq/mq già stabiliti dallo SAU, nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita con una SLA massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq.

Gli interventi relativi alla fase conclusiva dello SAU si attuano mediante rilascio di unico titolo edilizio convenzionato, ove saranno rideterminati gli standard urbanistici connessi, nel rispetto dei seguenti parametri:

SUB-SETTORE 1 - LOTTO 1.1.1.

*- S.L.A. massima mq. 6.200 (S.A. max = mq. 5.766~)
- funzioni ammesse: Grande Struttura di Vendita con SNV massima pari a mq 5.000;
Connettivo urbano;*

SUB-SETTORE 2 - LOTTO 2.1

*- SLA massima mq. 5.363 (S.A. max = mq. 4.933~)
- funzioni ammesse: industria, artigianato, attività trasportistiche di carattere paraportuale; parcheggi privati, conformemente alle previsioni dello S.A.U.*

Decorsi i termini di efficacia del titolo edilizio convenzionato, le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), così come rappresentate negli elaborati allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, sono riconducibili ai contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della l.r. n. 36 del 1997 e s.m.i., dando in particolare atto dell'attestazione di conformità alla Descrizione Fondativa e agli obiettivi del Piano, come riportata nell'allegata "Relazione Urbanistica per l'accertamento della procedibilità";

3) di prendere atto del Rapporto preliminare redatto ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS e dare mandato alla Direzione Ambiente, cui sarà tempestivamente trasmesso il presente provvedimento e gli elaborati progettuali corredati di Rapporto preliminare, di procedere ai fini delle valutazioni ed iniziative di competenza, ai sensi dell'art 13 della L.R. 32/2012 e s.m. e i.;

- 4) di dare atto che l'eventuale rilascio del titolo edilizio per la realizzazione degli interventi è quindi subordinato all'approvazione della modifica del PUC, tramite procedimento, ai sensi dell'art. 10, comma 5, della legge regionale n. 10/2012 e s.m.i., alla stipula della relativa convenzione, nonché agli esiti della procedura di "Verifica di assoggettabilità a VAS", disciplinata dall'art. 13 della Legge Regionale n. 32 del 2012 e s.m.i. ed agli esiti della Verifica preventiva di ammissibilità ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 1/2007;
- 5) di autorizzare la cessione dei diritti edificatori relativi alle aree di proprietà comunale incluse nel perimetro dello SAU in esame al prezzo di 170 euro/mq;
- 6) di dare mandato alle Direzioni Urbanistica e Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo per gli adempimenti di rispettiva competenza conseguenti all'approvazione del presente provvedimento, ivi compresa la definizione dello schema di convenzione, in coerenza con gli indirizzi indicati nelle premesse;
- 7) di dare inoltre mandato alla Direzione Stazione Unica Appaltante per la stipula della convenzione, apportando, se del caso, eventuali adeguamenti di ordine tecnico-giuridico al testo ed ai relativi allegati;
- 8) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della L.R. 36/1997 e s.m. e i.;
- 9) di attestare l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/90 e s.m. e i.;
- 10) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 11) 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. 2021-DL-53 DEL 15/02/2021

OGGETTO: PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE AL PUC VIGENTE PER IL COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO (SAU) RELATIVO ALLA ZONA DEL PROMONTORIO DI S. BENIGNO, ED AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE DELL'INDICE EDIFICATORIO FUNZIONALE AL COMPLETAMENTO DEI RELATIVI INTERVENTI

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Istanza per attivazione di procedimento unico;
- 2) Revoca istanza Promontorio;
- 3) Relazione Tecnico descrittiva;
- 4) Rapporto Preliminare;
- 5) Relazione di Stima
- 6) Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità .

Il Direttore
Dr. Paolo Berio



esselunga s.p.a.
20096 Limito di Pioltello (Milano)

Limito 15 gennaio 2021
Vostro Rif.
Nostro Rif. DIR.SVIL.GT.kg.....

Spett.le
Comune di Genova
A mezzo posta elettronica certificata:
comunegenova@postemailcertificata.it

Spett.le
Comune di Genova
Assessore all'Urbanistica e Demanio
Gent.ma Sig.ra
Arch. Simonetta Cenci
A mezzo posta elettronica:
assurbanistica@comune.genova.it

Spett.le
Comune di Genova
Direzione Urbanistica
Gent.ma Sig.ra
Arch. Nora Bruzzone
A mezzo posta elettronica:
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it
nbruzzone@comune.genova.it

Oggetto: Schema di Assetto Urbanistico San Benigno.
Interventi edificatori presso Lotto 1.1.1 e Lotto 2.1 del
predetto S.A.U.

La Scrivente Società è divenuta titolare dei rapporti giuridici di precedente pertinenza di Commerciale Dora S.r.l. essendo quest'ultima stata fusa per incorporazione con Esselunga S.p.a. con atto a rogito Notaio [REDACTED] 21 marzo 2019 Rep. n. 14949/7987.

Per l'effetto, Esselunga S.p.a. è proprietaria di due Lotti ricompresi nel perimetro del S.A.U. San Benigno ed in particolare il Lotto 1.1.1 (compendio iscritto al Catasto dei fabbricati del Comune di Genova foglio di mappa 17, particelle 775 e 722, subalterno 1 e subalterno 3) ed il Lotto 2.1 (immobile iscritto al Catasto dei fabbricati

del Comune di Genova foglio di mappa 17, particella 684 subalterno 3).

La Scrivente intende presentare un progetto che prevede:

- la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita per la distribuzione di generi alimentari con Superficie Netta di Vendita pari a 3200 mq con i relativi parcheggi pertinenziali da collocarsi presso il Lotto 1.1.1;

- la realizzazione di un edificio a destinazione produttivo artigianale avente SLA pari a 5330 mq e un'autorimessa a servizio della Grande Struttura di Vendita del Lotto 1.1.1 da collocarsi presso il Lotto 2.1.

Per la realizzazione di tale complessivo intervento, Esselunga presenta il progetto che viene allegato alla presente comunicazione ed al contempo rassegna la propria disponibilità a concertare con il Vs. Spett.le Ente l'adozione della Convenzione urbanistica attuativa idonea alla realizzazione dell'intervento stesso, finalizzata all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi edilizi con il contestuale rilascio dell'autorizzazione commerciale all'esercizio dell'attività della Grande Struttura di Vendita per la distribuzione di generi alimentari presso il Lotto 1.1.1.

Con l'occasione la Scrivente Società evidenzia che, in modo interinale e contestuale all'iter di formazione e sottoscrizione della Convenzione urbanistica di cui sopra, dovrà essere adottato un provvedimento di aggiornamento della Norma Speciale 27 del PUC vigente, relativa allo Schema di Assetto Urbanistico del Promontorio di San Benigno.

La Norma Speciale 27, infatti, ha previsto che il Piano recepisca *“la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico “Promontorio” (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002. Ferme restando le dimensioni massime complessive già stabilite dallo SAU, espresse con il parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA), nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari con una SLA*

massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq, subordinatamente alle necessarie modifiche ed integrazioni alla convenzione quadro sottoscritta in data 15.12.2004 tra il Comune di Genova e la Società "Il Promontorio S.c.e. a r.l." ed alla rideterminazione degli standard urbanistici connessi. A interventi ultimati le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione".

Dalla Norma Speciale 27 dovrà quindi essere espunto ogni riferimento ad una distinzione merceologica sulla scorta dei principi riconosciuti all'interno del Quadro Normativo Comunitario e Nazionale di riferimento, nonché della Giurisprudenza consolidata in argomento, Corte Costituzionale inclusa.

Inoltre, in considerazione del fatto che Esselunga come già evidenziato detiene la proprietà degli ultimi due Lotti da riqualificare, ritiene di aver diritto e facoltà di procedere direttamente con il Comune di Genova a concertare il percorso abilitativo senza il coinvolgimento della Cooperativa Il Promontorio che nel lontano 2003 aveva acquistato i terreni ricadenti all'interno del perimetro del S.A.U. ma che allo stato attuale non detiene più alcuno di essi.

Peraltro, la Scrivente ha appreso che la Cooperativa Il Promontorio con separata comunicazione abbia reso nulla osta a tale scenario.

Si auspica quindi che si proceda all'aggiornamento della Norma di PUC come di seguito indicato:

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio" (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002. Ferme restando le dimensioni massime complessive già stabilite dallo SAU, espresse con il parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA), nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita con una SLA massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq.

Gli interventi relativi alla fase conclusiva dello SAU si attuano mediante rilascio di titolo edilizio convenzionato con rideterminazione degli standard urbanistici connessi e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

SUB-SETTORE 1 - LOTTO 1.1.1

- *S.L.A. massima mq. 6.200 (S.A. max = mq. 5.766~)*

- *funzioni ammesse: Grande Struttura di Vendita con SNV massima pari a mq 5.000; Connettivo urbano;*

SUB-SETTORE 2 - LOTTO 2.1

- *SLA massima mq. 5.380 (S.A. max = mq. 4.949~)*

- *funzioni ammesse: industria, artigianato, attività trasportistiche di carattere paraportuale, parcheggi privati.*

A interventi ultimati le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

In definitiva con la presente istanza, Esselunga richiede:

1) l'aggiornamento della Norma Speciale 27 di PUC relativa al Promontorio di San Benigno con l'adozione della formulazione sopra riportata;

2) il completamento dell'iter di approvazione del progetto edilizio allegato con contestuale rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'esercizio dell'attività della Grande Struttura di Vendita per la distribuzione di generi alimentari presso il Lotto 1.1.1.

Con ossequio.

Esselunga S.p.a.



Allegato: progetto riqualificazione Lotto 1.1.1 e Lotto 2.1.



Spett.le
Comune di Genova
A mezzo posta elettronica certificata
comunegenova@postemailcertificata.it

Spett.le
Comune di Genova
Assessore all'Urbanistica e Demanio
Gent.ma Sig.ra
Arch. Simonetta Cenci
A mezzo posta elettronica
assurbanistica@comune.genova.it

Spett.le
Comune di Genova
Direzione Urbanistica
Gent.ma Sig.ra
Arch. Nora Bruzzone
A mezzo posta elettronica
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it
nbruzzone@comune.genova.it

e p.c. Spett.le
Esselunga S.p.a.
Via Giambologna, 1
20096 Limito di Pioltello (MI)
A mezzo posta elettronica certificata
esselunga@legalmail.it



Genova, 15 gennaio 2021

Oggetto: Schema di Assetto Urbanistico San Benigno. Istanza volta all'assunzione di un Atto di Aggiornamento alla Convenzione Quadro, stipulata con atto a rogito Notaio Beniamino Griffo in data 15 dicembre 2004, rep. N. 39863. Revoca.

La Cooperativa Il Promontorio, in data 3 maggio 2019 ha proposto istanza affinché il Vs. Spettabile Ente volesse concertare con la Scrivente l'assunzione di un Atto di Aggiornamento volto alla modifica della Convenzione quadro dello Schema di Assetto Urbanistico relativo alla zona del Promontorio di San Benigno, approvato con D.C.C. n. 25/2002, stipulata con atto a rogito Notaio [redacted] in data 15 dicembre 2004, rep. N. 39863.

Tale istanza in particolare veniva resa al fine di giungere al completamento dello sviluppo edificatorio del predetto S.A.U., con la riqualificazione dei Lotti 1.1.1 e 2.1 dello stesso.

Tuttavia, l'Amministrazione, rilevando che la proprietà degli immobili è stata acquistata da Esselunga S.p.a., ha evidenziato di ritenere opportuno concertare l'adozione dell'Aggiornamento degli strumenti urbanistici convenzionali direttamente con il soggetto che detiene la proprietà delle aree in questione.

A tal proposito, con la presente Il Promontorio Soc. Coop. in liquidazione rileva che per parte sua nulla osta affinché si proceda in tal senso, rimanendo i rapporti direttamente concertati fra il Comune di Genova e Esselunga S.p.a.

Appresa tale indicazione, la Scrivente Cooperativa, con la trasmissione della presente comunicazione, revoca l'Istanza del 3 maggio 2019, volta all'assunzione di un Atto di Aggiornamento alla Convenzione Quadro, stipulata con atto a rogito Notaio Beniamino Griffo in data 15 dicembre 2004, rep. N. 39863.

Con ossequio.

Il Promontorio Soc. Coop.
in liquidazione
Il Liquidatore

[redacted]



COMUNE DI GENOVA

PROPONENTI

ESSELUNGA S.p.A.

Via Vittor Pisani 20 - 20124 Milano (MI)

DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICAZIONE E INGEGNERIA DI MILANO

PROGETTO ARCHITETTONICO

PROGETTO IMPIANTI
ELETTRICI E MECCANICI

PROGETTO STRUTTURE

PREVENZIONE INCENDI

IMPATTO TRASPORTISTICO

ACUSTICA

GEOLOGIA E GEOTECNICA



**INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEL S.A.U. del PROMONTORIO di San Benigno - GENOVA
LOTTE 1.1.1 - NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE per ATTIVAZIONE G.S.V.
LOTTO 2.1 - NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA e PARCHEGGI PUBBLICI/PRIVATI
RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE**

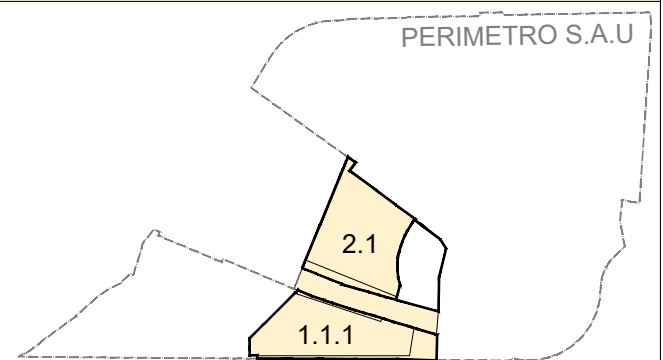
Oggetto tavola

GENERALE

STRALCIO 1 - LOTTO 1.1.1

STRALCIO 2 - LOTTO 2.1

STRALCIO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE



Codice tavola

**RELAZIONE TECNICO
DESCRITTIVA**

Scala

-

Data Emissione

16 gennaio 2021

Numero Revisione

R.01



STUDIO CANEPA ASSOCIATI

STUDIO di ARCHITETTURA arch. Fabio NONIS

ESSELUNGA S.P.A.

VIA VITTOR PISANI N° 20 – 20124 - MILANO (MI) -
C.F.: 01255720169 - P.I.: 04916380159

INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEL S.A.U. DEL PROMONTORIO DI SAN BENIGNO

LOTTO 1.1.1

**PROGETTO DI NUOVO EDIFICIO A
DESTINAZIONE COMMERCIALE
PER L'ATTIVAZIONE DI UNA G.S.V.**

LOTTO 2.1

**PROGETTO DI NUOVO EDIFICIO A
DESTINAZIONE PRODUTTIVA
CON PARCHEGGI PRIVATI E
DESTINATI ALL'USO PUBBLICO**

VIA DI FRANCIA - VIA ALBERTAZZI - GENOVA

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

R01_ al 16.01.2021

GENNAIO 2021

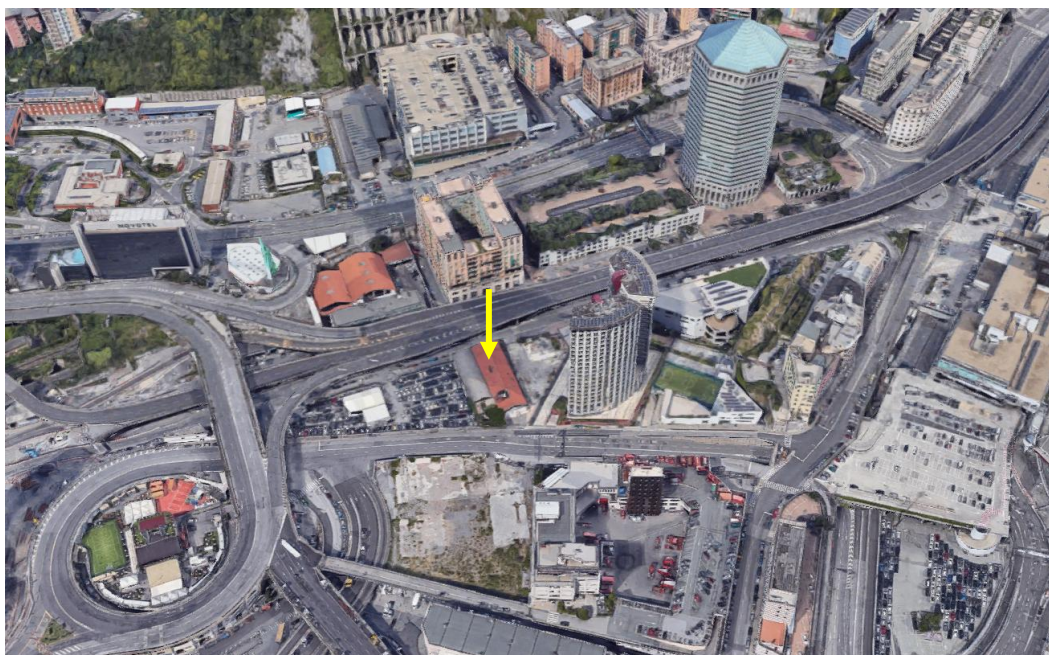
ing. Giovanni Canepa - arch. Maurizio Canepa - ing. Giovanni G. Canepa
Via Domenico Fiasella 16/22 - 16121 Genova- Tel./Fax. 010.561.227 / 010.585.064
web: www.studiocanepa.com - e-mail: associati@studiocanepa.it -
Codice Fiscale e Partita IVA 03783800109
20143 MILANO – Via E. Schievano, 12 – tel. 02.89181311 (r.a.) – fax 02.89159211
e-mail: nonisarch@nonisarch.it - www.nonisarch.it



MAU C 0 2 6 2 S C R E L D A R C 0 0 1 b

PREMESSA

E' fuor di dubbio che l'allegato progetto edilizio costituisca occasione unica per vedere ultimata la riqualificazione "formale e funzionale" delle aree di San Benigno ovvero portare a compimento gli interventi edificatori previsti dal S.A.U. in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti. Questo grazie anche alla demolizione degli ultimi edifici paleo-industriali (lotto 1.1.1) ancora esistenti e privi di alcun significato che deprimono il valore del nuovo edificato circostante.



- GLI EDIFICI DA DEMOLIRE -

In buona sostanza raggiungere gli obiettivi del S.A.U. ovvero quelli di conferire un assetto "definitivo" ma soprattutto "finito" ad una parte della città ... *segnata dalla grande ferita* ... aperta con la demolizione della collina di San Benigno e mai definitivamente ricucita. Trattasi nella fattispecie di un intervento formalmente unitario ma in realtà composto da due nuove edificazioni previste nei lotti contigui (separati da Via Albertazzi) oggi ancora liberi.

Sul **Lotto 1.1.1** ovvero quello ricompreso tra Via di Francia e Via Albertazzi è prevista la realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione commerciale nel quale verrà attivata una GSV oltre a due piani di parcheggio interrati.

Sul **Lotto 2.1** ovvero quello a mare di Via Albertazzi è prevista la realizzazione di un nuovo edificio pluripiano a destinazione produttiva oltre ad un piano interrato di parcheggi privati ed a raso e al primo livello di parcheggi privati gravati di servitù d'uso pubblico.



- IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI INTERVENTO -

Il completamento dei due lotti mancanti consentirà la realizzazione di tutte le previsioni del SAU ed in ossequio a quanto previsto dal PUC vigente.

Si concluderà quindi il lungo processo di ricucitura del tessuto urbano tra Genova e Sampierdarena.

Oltre a questo occorre in ultimo sottolineare che l'intervento proposto oltre a **contribuire alla ripresa** dell'attività edilizia della Città che ormai da anni vive una pericolosa stagnazione **garantirà l'impiego** (per la sola attività commerciale) di nuovo personale addetto alle diverse mansioni stimato **tra le 130 e 140 unità**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETA'

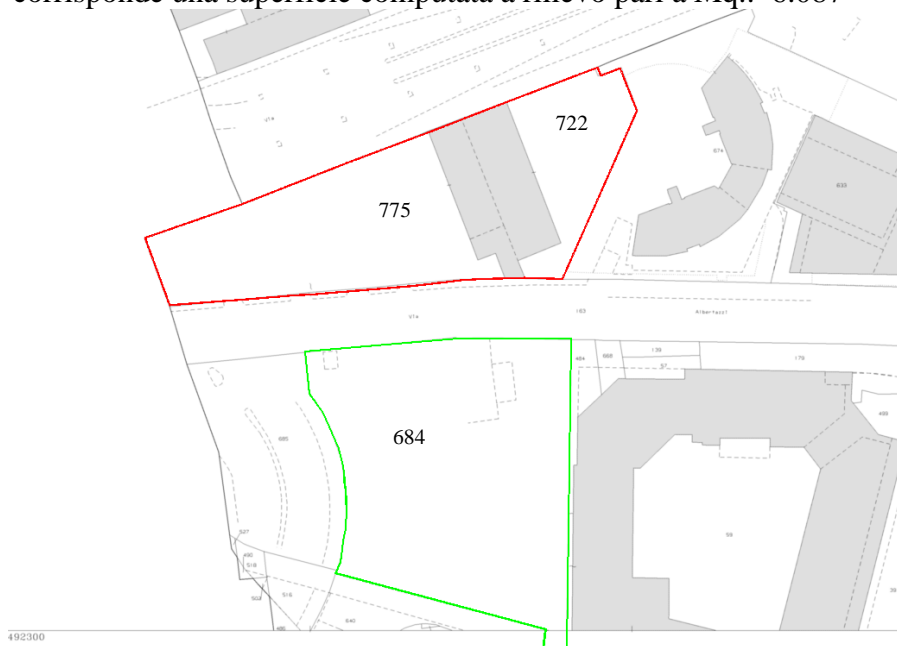
1) In forza dell'Atto Notaio B. Pieri di Scarperia - Rep. n° 12.458 - Racc. n° 8.008 sottoscritto in data 30.01.2017 con il quale la COMMERCIALE DORA S.R.L. ha acquisito da BIASOTTI GROUP S.R.L. il **lotto 1.1.1** - Sez. GEA - foglio 17 - part. 722 sub 1,2,3 ed il **lotto 2.1** - Sez. GEA - foglio 17 - part. 684 sub. 3 , riservando alla venditrice un diritto di superficie sulla potenzialità edilizia attribuita al lotto in argomento e per i soli piani fuori terra.

2) Con Atto Notaio C. Marchetti di Milano in data 21.03.2019 - Rep. n° 14949/7987 registrato a Milano il 28.03.2019 al n° 10375/1T, trascritto a Genova il 28.03.2019 al n° 7580 R.P. la società **COMMERCIALE DORA S.R.L.** con sede legale in Vercelli via Galileo Ferraris n° 34, codice fiscale 02605530027 è stata FUSA PER INCORPORAZIONE nella società **ESSELUNGA S.P.A.** che è divenuta pertanto unica proprietaria a tutti gli effetti.

3) Con Atto Notaio B. Pieri di Scarperia in data 20.04.2020 Rep. n° 14159/9308 registrato a Firenze il 21.04.2020 al n° 13684/1T e trascritto a Genova in data 22.04.2020 al n° 8031 R.P. è stata sottoscritta rinuncia da parte di Biasotti Group S.r.l. del diritto di superficie ed ogni altro diritto di cui al precedente punto 1).

La proprietà risulta così meglio catastalmente identificata:

- **LOTTO 1.1.1** - Catasto Fabbricati di Genova - Sez. GEA - foglio 17 - part. 775, 722 sub 1,3 per una superficie dichiarata pari a: Mq.: 5.947 ~ alla quale corrisponde una sup. computata a rilievo pari a Mq.: 5.952 ~
- **LOTTO 2.1** - Catasto Fabbricati di Genova - Sez. GEA - foglio 17 - part. 684 sub. 3 per una superficie dichiarata pari a: Mq.: 6.091 ~ alla quale corrisponde una superficie computata a rilievo pari a Mq.: 6.087 ~



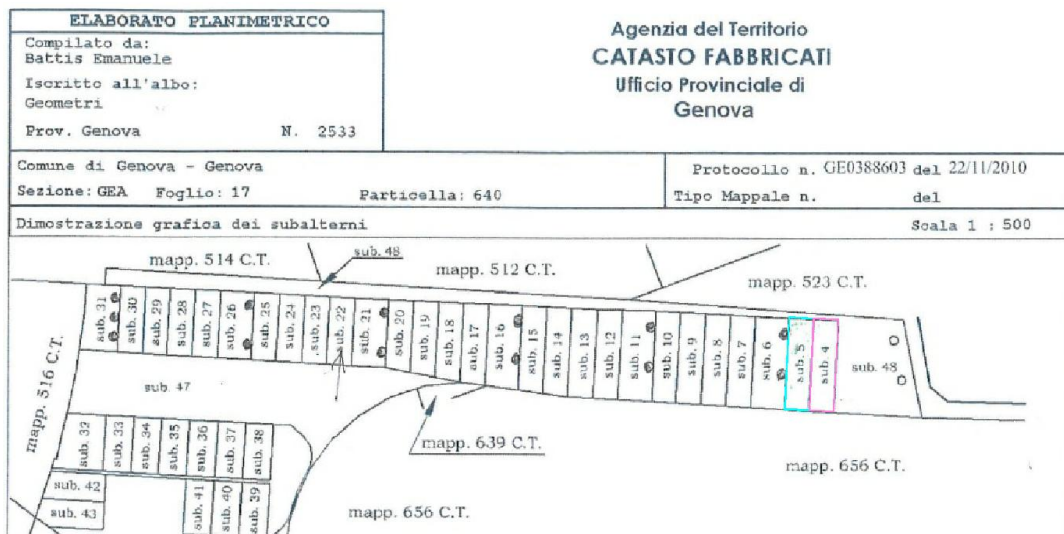
- STRALCIO CATASTALE SEZ. GEA FOGLIO 17 -

Sempre ai fini progettuali COMMERCIALE DORA S.R.L. poi incorporata in **ESSELUNGA S.P.A.** ha sottoscritto in data 02.08.2018 con la A. VERRINI & FIGLI S.P.A. una scrittura privata per l'acquisto di un posto auto prospiciente Via Milano e contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova;

- sez. GEA - foglio 17 - part. 640 - sub 5 - .

In data 19.9.2019 e 14.11.2019 sempre Esselunga S.p.A. ha sottoscritto due scritture private con Microequity S.r.l. (impegno alla permuta e vendita) e con Nike S.r.l. (impegno alla permuta) per l'acquisto di un posto auto prospiciente Via Milano e contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova;

- sez. GEA - foglio 17 - part. 640 - sub 4 -



- STRALCIO CATASTALE SEZ. GEA FOGLIO 17 - POSTI AUTO

Tali porzioni di area, ancorchè esterne al perimetro di SAU, risultano necessarie ai fini di garantire un migliore accesso (anche di servizio) al P. Terra del parcheggio previsto sul lotto 2.1..

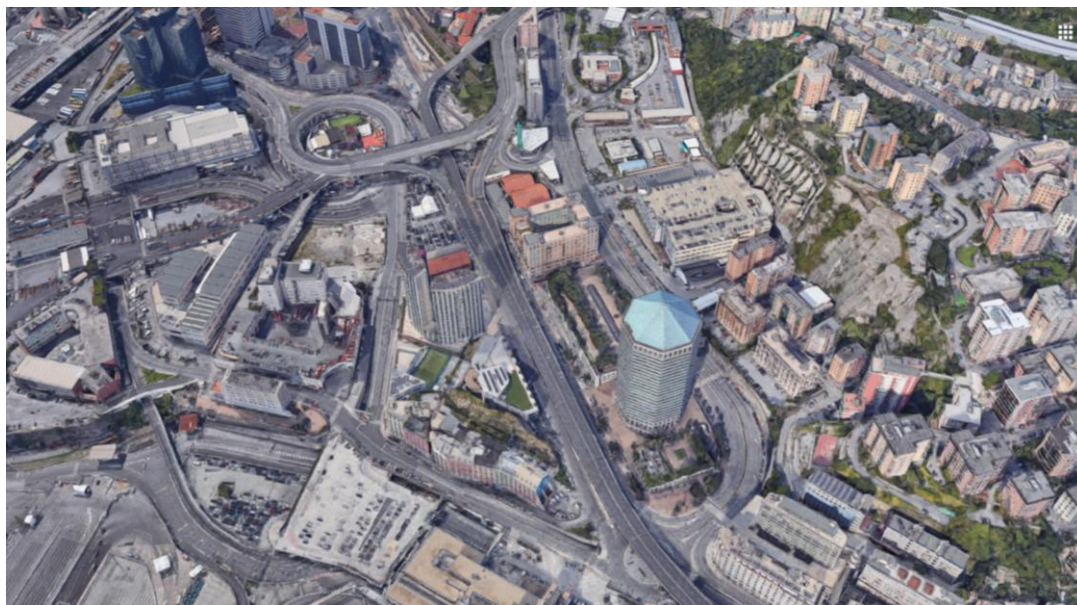
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



- VISTA AEREA GENERALE -



- VISTA AEREA DA MARE -



- VISTA AEREA DA LEVANTE -



- VISTA AEREA DA MONTE -



- VISTA AEREA DA PONENTE -



- VISTA DEI DUE POSTI AUTO DI VIA MILANO -

LA COLLINA DI SAN BENIGNO - CENNI STORICI

Storicamente il colle di San Benigno era la parte terminale del crinale che separava Genova dal limitrofo comune di Sampierdarena, chiudendo a ponente l'anfiteatro naturale alle spalle della città e del porto antico. Il colle prendeva il nome dalla storica abbazia di San Benigno, costruita nel XII secolo, che dava ospitalità ai viandanti provenienti dal ponente che vi facevano tappa prima di raggiungere la città.

Da questo, il nome attribuito oggi anche al moderno quartiere direzionale. Si suppone che il monastero fosse di origine molto antica, in quanto si trovava in posizione strategica, sulla strada romana che portava da Genova a Sampierdarena nota anche come via Romana del Promontorio (o del Faro). Ancorché l'origine sia tuttora incerta e controversa, si racconta di un antico monastero dedicato a S. Paolo, ma le prime *fonti* scritte citano solo la fondazione del monastero da parte dei monaci di S. Benigno Canavese nel 1121.

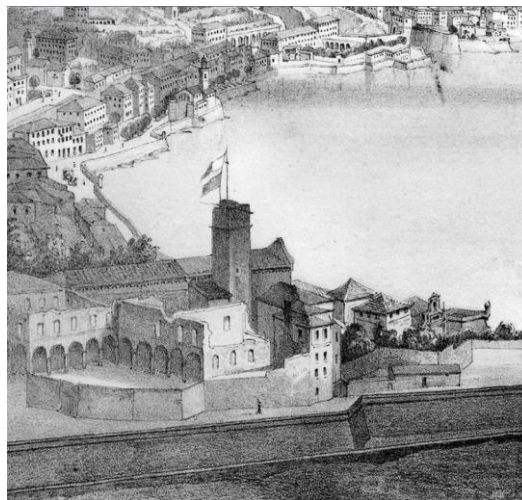
Sta di fatto che la chiesa assunse entrambi i titoli, di S. Paolo e S. Benigno, che mantenne fino alla sua soppressione, nel 1799. Nel 1805 il campanile viene "scoperchiato" e trasformato in torre di avvistamento/segnalazione e l'intero complesso di lì a poco viene militarizzato.

Il crinale collinare terminava a picco sul mare con il promontorio di Capo di Faro (o Capodifaro) dove sempre nel XII secolo era stata costruita la primitiva Lanterna.

La strada che collegava Sampierdarena a Genova, fino all'apertura di una prima galleria nel XIX secolo, doppiava il capo sul quale si erge tuttora il *faro*.

Oggi la roccia su cui poggia la Lanterna rappresenta l'ultimo resto del colle di S. Benigno.

Tra il 1626 e il 1632, lungo il crinale furono costruite a difesa della città le "Mura Nuove", che inglobarono all'interno della cinta difensiva l'antica abbazia. Con la costruzione delle mura, tra il 1633 ed il 1643 fu aperta nei pressi del *faro* la Porta della Lanterna, lungo la strada che da Sampierdarena immetteva in città.





Antonio-Giolfi-particolare-da-Incisione^o-su-carta--1769--Museo-Galata-*

Intorno al 1850 sul sito dell'antica abbazia, abbandonata dai monaci per le leggi di soppressione del 1798, fu costruito il grande complesso delle caserme, scomparse



Particolare da acquaforte colorata ad acquarello di G. Piaggio e di Del Pino 1818 ca. Collezione topografica del Comune

nel secolo successivo con lo sbancamento dell'intero colle. Tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX sia Genova, sia diversi dei comuni che dal 1926 ne costituiscono i quartieri, videro un aumento delle attività industriali, dell'attività portuale (alcune delle strutture attualmente esistenti nell'area del porto antico vengono edificate proprio in questo periodo) e la creazione di nuove infrastrutture al servizio di

queste. In quest'ambito nel 1898 venne proposta la creazione di una nuova strada di collegamento tra Sampierdarena ed il confine occidentale di Genova, che avrebbe dovuto transitare nella zona dove allora sorgeva il colle di San Benigno. Il colle in questo periodo appartiene a diversi proprietari, alcuni pubblici (un terzo dell'area è del demanio militare), altri privati (principalmente la Soc. Carena che gestisce in loco una cava di pietrame).



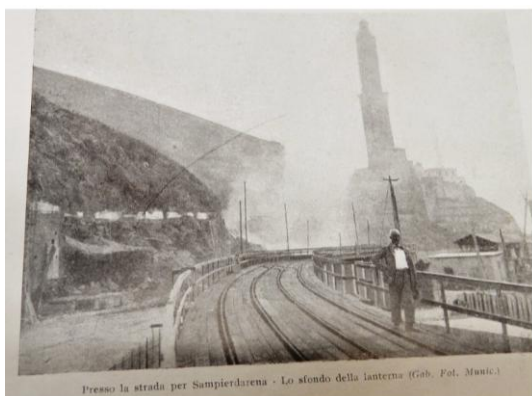
Il colle di S. Benigno (visto da ponente) alla metà dell'Ottocento in una litografia di Alfred Guesdon (1808-1876). Nell'immagine si vedono la Lanterna con l'omonima porta, un tratto delle scomparse mura e l'antica abbazia, ormai in rovina.

Pareri discordanti sul tipo di tecnica da utilizzare (scavo in trincea, galleria, ecc..), contrattazioni inerenti alla cifra da pagare all'autorità militare per permettere l'uso dell'area di sua competenza (1.500.000 lire nel 1905, poi ridotti a 1.100.000 lire) e gli interessi spesso opposti dei vari enti pubblici e proprietari privati dell'area hanno tuttavia rallentato di molto le decisioni, al punto di arrivare allo scoppio della Prima guerra mondiale che porta ad un momentaneo congelamento del progetto.

Negli anni venti del Novecento la ritrovata necessità di migliori collegamenti con il porto permettono di riprendere la progettazione dell'opera.

Nell'estate del 1925 il Consorzio Autonomo del Porto presenta al consiglio superiore del Ministero per i Lavori Pubblici un nuovo progetto per la strada e in generale per tutta l'area, che dovrà essere destinato al futuro centro direzionale del porto, con la dismissione delle infrastrutture militari presenti. Il progetto viene approvato e il Consorzio acquista il possesso dell'area per 31 milioni di lire.

La strada viene inaugurata il 19 settembre 1929.



Alcune immagini che documentano la costruzione ed apertura della strada



Immagine del 1929 con i lavori praticamente ultimati visti da via Milano.

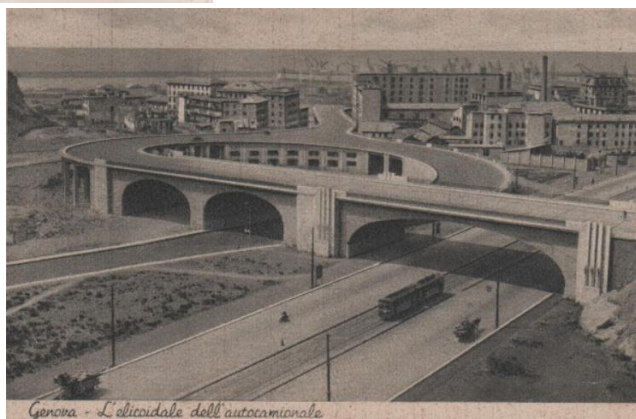
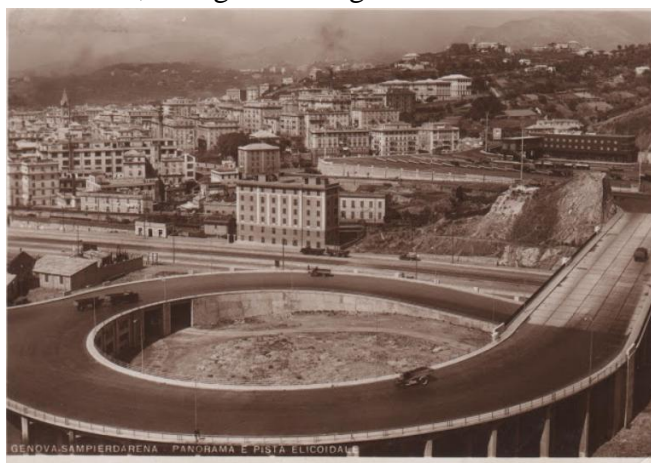
Gli edifici sulla destra sono stati oggi sostituiti dall'odierno "Matitone". Sulla sinistra, in secondo piano, la vecchia costruzione a facciata cieca sita in via San Benigno con i resti della collina originaria tuttora esistenti. In fondo un tratto della "elicoidale", tuttora esistente, che porta alla Genova/Serravalle, la prima autostrada italiana. La *Autocamionale Genova-Valle del Po* ("a camionale"), fu completata ed inaugurata nel 1935.

Il colle di San Benigno, perde definitivamente la sua importanza strategica, diventa solo un "ingombro", un ostacolo che limita l'espansione del porto ed i collegamenti tra la città ed il nascente "polo industriale" a ponente della Lanterna. Così il colle diventa una cava da cui verranno estratti per anni i materiali necessari alla costruzione dei nuovi moli del "Bacino della Lanterna" ed il "Bacino di Sampierdarena".



Qui vediamo la costruzione di Ponte Idroscalo effettuata cavando pietra e detriti dal Colle di San Benigno. Sulla sinistra si possono notare le strutture in ferro utilizzate per l'estrazione ed il trasporto dei materiali dalla cava.

Alla fine dei lavori della collina di San Benigno non restò quasi più nulla. Spazi liberi per la costruzione di nuovi edifici a destinazioni diverse ma principalmente legati alle attività portuali. Insieme a questi l'elicoidale Balleydier di raccordo alla camionale, in seguito collegata anche alla strada sopraelevata Aldo Moro.



Il *colpo di grazia* finale arrivò il 10.10.1944 quando durante la seconda guerra mondiale quanto restava del colle di S. Benigno fu squassato da una tremenda esplosione che distrusse un complesso di gallerie ferroviarie, utilizzate in parte dall'esercito tedesco come deposito di munizioni, ma anche dalla popolazione come rifugio antiaereo. Le cause dell'esplosione, che provocò la morte di centinaia di civili, tra rifugiati nelle gallerie e abitanti dei soprastanti palazzi distrutti, oltre a 200 soldati tedeschi (le vittime sono stimate almeno 1000 ma alcune fonti indicano anche 2000), non furono mai ufficialmente accertate. Una prima inchiesta ipotizzò che la deflagrazione fosse stata innescata da un fulmine, mentre in seguito ci fu chi attribuì la responsabilità ad un'azione di sabotaggio da parte di gruppi partigiani, che non ne avrebbero ben calcolato i devastanti effetti sulla popolazione civile.



Anni '50



Anni '60



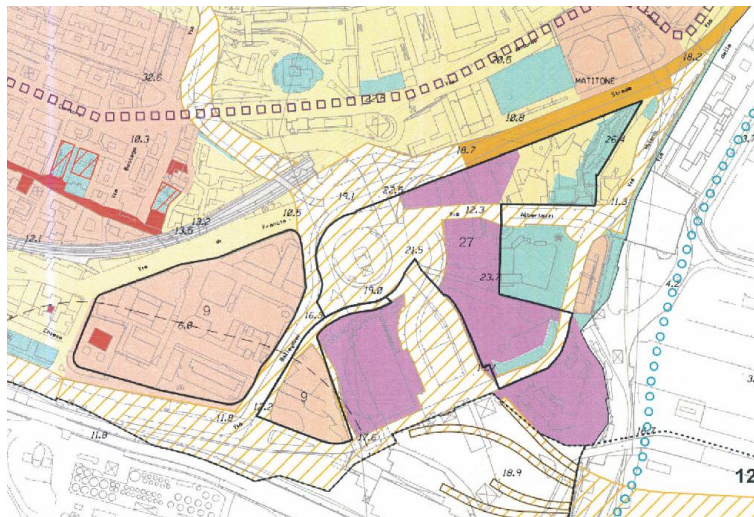
Anni '70



L'area di San Benigno è oggi sede di centri direzionali, produttivi e commerciali, di infrastrutture e servizi, che si sono sviluppati a partire dal dopoguerra sull'area ricavata - come già detto - negli anni trenta dallo sbancamento dell'omonimo colle, parte terminale del crinale che fino ad allora rappresentava il confine tra Genova e Sampierdarena. La maggior parte degli edifici del moderno quartiere direzionale sono stati costruiti tra gli anni ottanta e novanta. Tra questi il World Trade Center ed il Matitone (terminato nel 1992). Vi hanno sede la CULMV, la storica "Compagnia Unica dei lavoratori portuali", gli scaricatori del porto un tempo chiamati camalli e la caserma che ospita il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

1) - Il **P.U.C.** della Città **vigente** dal 03.12.2015 - DD n° 2015/118.0.0/18 comprende le aree interessate dall'intervento proposto entro l'Ambito a Disciplina speciale n° 27 - SAU del Promontorio di San Benigno.



- PUC VIGENTE - STRALCIO TAV. 37 - ASSETTO URBANISTICO -

Oltre alle funzioni già previste e disciplinate dal SAU (produttiva, artigianale, commerciale, residenziale, etc.) la Norma Speciale n° 27 - Promontorio - in particolare per il lotto di intervento 1.1.1 prevede ... *ferme restando le dimensioni massime complessive già stabilite dallo SAU, espresse con il parametro della S.L.A. ... è consentito l'inserimento di una GSV di generi non alimentari con SLA massima di 6.200 mq. e SNV massima di 5.000 mq.*

N. 27 - Promontorio

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio" (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.

Ferme restando le dimensioni massime complessive già stabilite dallo SAU, espresse con il parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA), nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari con una SLA massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq, subordinatamente alle necessarie modifiche ed integrazioni alla convenzione quadro sottoscritta in data 15.12.2004 tra il Comune di Genova e la Società "Il Promontorio S.c.e. a r.l." ed alla rideterminazione degli standard urbanistici connessi.

A interventi ultimati le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

- AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. -

La citata norma speciale necessita di aggiornamento in quanto l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita è consentito limitatamente ai generi non alimentari, mentre l'istanza in oggetto prevede la realizzazione di una struttura di vendita di generi alimentari, inoltre la vigente norma di PUC subordina l'attuazione degli interventi alla modifica ed integrazione della Convenzione Quadro a suo tempo sottoscritta per il coordinamento degli interventi previsti dallo SAU. Considerato che attualmente le aree risultano in capo ad unico proprietario, nonché unico soggetto attuatore degli interventi previsti, e che le opere a progetto comportano la piena e completa attuazione delle previsioni dello SAU, si intende con la presente istanza ricomprendere i contenuti della Convenzione Quadro ed operare la connessa rideterminazione degli standard urbanistici nell'ambito della sola convenzione urbanistica da stipularsi per l'attuazione dell'intervento edilizio proposto. Infatti in merito al contenuto della citata norma - **oggetto di aggiornamento** - e nello specifico relativamente all'indicazione tale per cui ... *nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una GSV di generi non alimentari* ... occorre argomentare sul fatto che la distinzione tra **generi alimentari e non alimentari** non debba trovare applicazione in nessun caso e tanto meno in quello di fattispecie. Infatti nella vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale tale differenza deve trovare una sua eventuale applicazione se non relativamente alle sole dotazioni di standard. La **REGIONE LIGURIA** - DIP. SVILUPPO ECONOMICO - SETTORE COMMERCIO - DIP. TERRITORIO - VICE DIR. GEN. URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - con sua nota prot. PG/2016/242274 del 24.10.2016 ha fornito chiara interpretazione di merito. Di seguito lo stralcio conclusivo del "parere" rilasciato.

In sede di formazione dei Piani urbanistici, ferme restando le limitazioni già stabilite dalla vigente normativa in materia di commercio, il Comune, in particolari situazioni urbanistiche (inadeguatezza dell'urbanizzazione primaria), di tutela monumentale e paesaggistica (edifici ed ambiti di pregio soggetti a vincoli puntuali), di criticità ambientale (aree in dissesto idraulico ed idrogeologico) potrebbe stabilire limitazioni all'insediamento di strutture commerciali in funzione della relativa tipologia merceologica, ma è ben vero che in presenza di tali criticità risulterebbe in radice inammissibile la previsione di una destinazione d'uso commerciale per medie o grandi strutture di vendita, con conseguente incongruità e contraddittorietà laddove si intendesse superare tali criticità localizzative con le mere limitazioni merceologiche.

Per quanto dianzi indicato non sono presenti nella vigente legislazione urbanistica, nazionale e regionale, prescrizioni che nell'ambito della destinazione d'uso commerciale pongano limitazioni rispetto alla tipologia merceologica per la previsione e la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita.

Distinti saluti

Il Vice Direttore Generale
Vice Direzione generale urbanistica e pianificazione
territoriale
Dipartimento Territorio
(Arch. Pierpaolo Tomiolo)

Il Dirigente
Settore Commercio
(Dr.ssa Serenella Milia)

Il Direttore Generale
Dipartimento Sviluppo Economico
(Dr.ssa Gabriella Drago)

\\regione.liguria.it\giunta\dipartim\185100\185110\Testo Unico Commercio\Risposta parere ASPERIA.docREGIONE LIGURIA - Settore Politiche di Sviluppo del Commercio Via Fieschi 9 - 16121 GENOVA - Tel. (010) 548.4035- fax 548.4670 -

In ragione di quanto sopra illustrato l'aggiornamento al PUC consiste nella richiesta di inserire, nell'ambito di riferimento, una Grande Struttura di Vendita senza distinzione in ordine alla tipologia merceologica e contestualmente superare la necessità di modificare la Convenzione Quadro già sottoscritta aggiornando quindi la Disciplina Speciale n° 27 come di seguito:

N. 27 - Promontorio

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio" (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.

Ferme restando le dimensioni massime complessive già stabilite dallo SAU, espresse con il parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA), nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita ~~di generi non alimentari~~ con una SLA massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq.

~~subordinatamente alle necessarie modifiche ed integrazioni alla convenzione quadro sottoscritta in data 15.12.2004 tra il Comune di Genova e la Società "Il Promontorio S.c.e.a.r.l." ed alla rideterminazione degli standard urbanistici connessi.~~

Gli interventi relativi alla fase conclusiva dello SAU si attuano mediante rilascio di titolo edilizio convenzionato, ove saranno rideterminati gli standard urbanistici connessi, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

SUB-SETTORE 1 - LOTTO 1.1.1

- S.L.A. massima mq. 6.200 (S.A. max = mq. 5.766~)

- funzioni ammesse: Grande Struttura di Vendita con SNV massima pari a mq 5.000; Connettivo urbano;

SUB-SETTORE 2 - LOTTO 2.1

- SLA massima mq. 5.380 (S.A. max = mq. 4.949~)

- funzioni ammesse: industria, artigianato, attività trasportistiche di carattere paraportuale; parcheggi privati, etc. conformemente alle previsioni dello S.A.U.;













A interventi ultimati le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

- DETERMINAZIONE E COMPUTO DELLA S.L.A. E/O S.A. AMMISSIBILE -

Relativamente alla determinazione e computo della S.L.A. di progetto occorre evidenziare che per semplicità di valutazione ed uniformità verrà comunque applicata la CONVERSIONE da SLA in SA così come definita sulla tav. 08 del SAU.

Lotto 1.1.1 - Funzione Commerciale: S.A. = ~93% della S.L.A.: quindi:
S.L.A. AMMESSA MQ. 6.200 = **S.A. AMMESSA MQ. 5.766,00 ~**

Lotto 2.1 - Funzione Produttiva: S.A. = ~ 92% della S.L.A.: quindi:
S.L.A. AMMESSA MQ. 5.380 = **S.A. AMMESSA MQ. 4.949,00 ~**

| S.L.A. MQ. | S.A. MQ. | LEGENDA: | |
|---------------|-------------|---|---|
| 13407 | 11000 |  | DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI: RESIDENZA |
| 10948 | 10200 |  | COMMERCIO E ASSISTENZA ALLA MOBILITA' VEICOLARE |
| 450 | 400 |  | CONNETTIVO URBANO |
| 15781 | 14500 |  | ATTIVITA' PRODUTTIVE PARAPORTUALI |
| 1682 | 1500 |  | SERVIZI PRIVATI |
| 1100 | |  | INTERESSE COMUNE |
| 1223 | |  | SPAZIO APERTO DI USO PUBBLICO |
| 6264 | |  | PARCHEGGI PUBBLICI |
| 3629 | |  | VERDE PUBBLICO |
| 1200 | |  | VERDE PRIVATO |
| 14208 | |  | SERVIZI PUBBLICI |
| | |  | PRINCIPALI FLUSSI DI TRAFFICO |

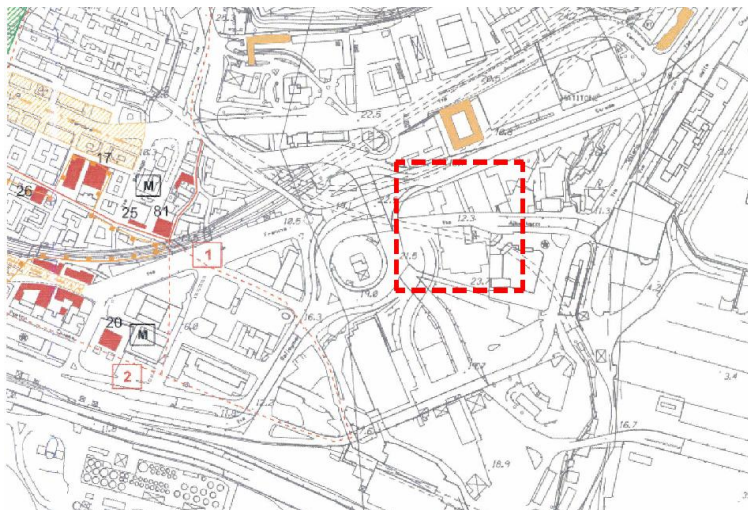
- STRALCIO TAV. 08 DI SAU -

DETERMINAZIONE della PERCENTUALI di CONVERSIONE da S.A.U.

COMMERCIALE: (S.A.) 10.200 / (S.L.A.) 10.948 = ~**93,167%**

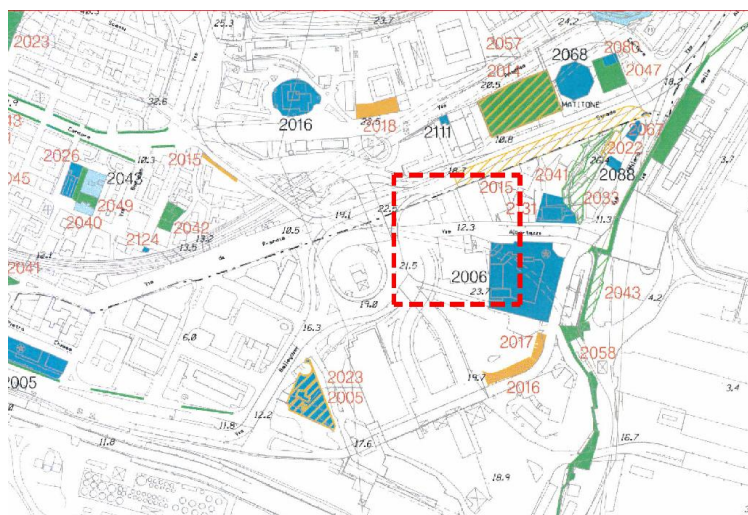
PRODUTTIVO: (S.A.) 14.500 / (S.L.A.) 15.781 = ~**91,882%**

2) - Il **LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE** del **P.U.C. della Città vigente** dal 03.12.2015 - DD n° 2015/118.0.0/18 non evidenzia per le aree di intervento vincoli e/o emergenze di qualsivoglia tipologia.



- PUC VIGENTE - STRALCIO TAV. 37 - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE -

3) - Il **SISTEMA DEI SERVIZI (SIS)** del **P.U.C. della Città vigente** dal 03.12.2015 - DD n° 2015/118.0.0/18 non evidenzia per le aree di intervento alcun tipo di previsione.



- PUC VIGENTE - STRALCIO TAV. 37 - SISTEMA DEI SERVIZI (SIS) -

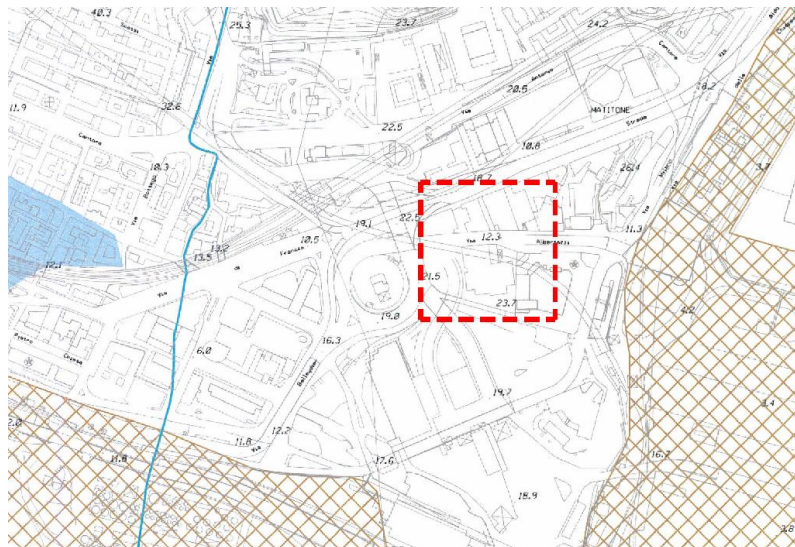
4) Il **P.T.C.P.** perimetra l'area di intervento entro gli **AMBITI 53D-53E**

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| Assetto Insediativo | - ZONA TU; |
| Assetto Vegetazionale | - ZONA COL-ISS-MA; |
| Assetto Geomorfologico | - ZONA MO-B; |



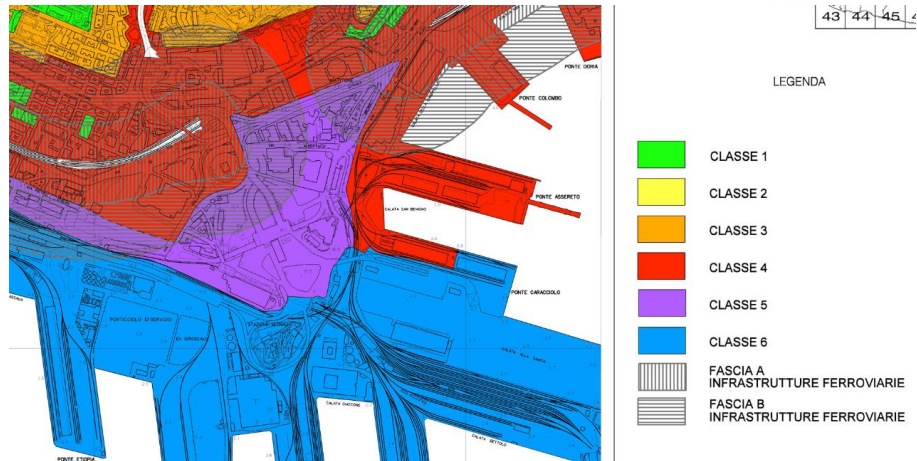
- STRALCIO PTCP - ASSETTO INSEDIATIVO - TU -

5) - La cartografia relativa ai **VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI** del **P.U.C.** della Città **vigente** dal **03.12.2015 - DD n° 2015/118.0.0/18** non evidenzia per le aree di intervento alcun tipo di vincolo presente e/o attivo.



- PUC VIGENTE - STRALCIO TAV. 37 - VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI -

8) - Relativamente alla **ZONIZZAZIONE ACUSTICA** del Comune di Genova (Legge Quadro 447/95 - L.R. n° 12/98) le aree di intervento ricadono in Classe 5 ove le attività previste dal progetto risultano compatibili.

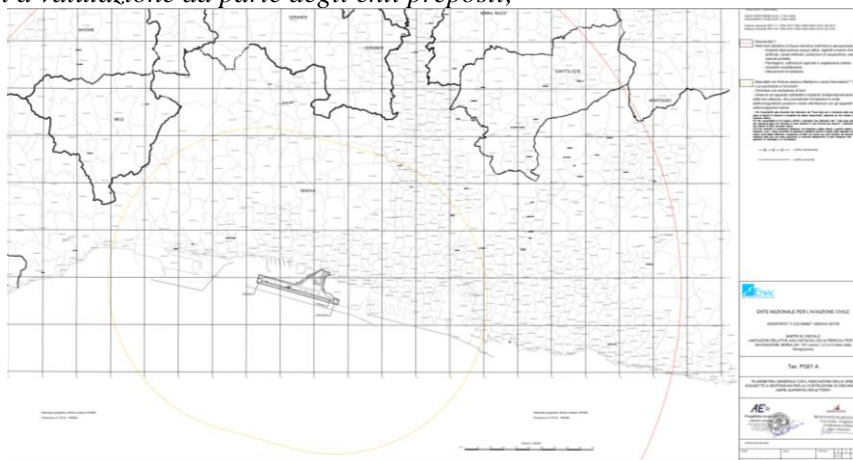


- STRALCIO TAV. N° 37 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA -

9) - Relativamente alle interferenze della nuova prevista edificazione con quanto contenuto nelle **MAPPE DI VINCOLO PER L'AEROPORTO "CRISTOFORO COLOMBO"** di Genova - Limitazioni Relative agli Ostacoli ed ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 commi 1,2,3 del Codice della Navigazione) nonché a quanto definito nella Relazione Illustrativa così come pubblicate nel marzo 2014 occorre evidenziare quanto segue:

9.1) - l'ubicazione delle aree oggetto di intervento rispetto alle tavole grafiche (PC01A e PG01A) allegate alla RELAZIONE ILLUSTRATIVA ricade entro il perimetro contornato con **linea gialla** ovvero ... area da sottoporre a limitazione per:

- *Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di estensione non inferiore a 500 mq.;* - *Luci pericolose e fuorvianti;* - *Ciminiere con emissione di fumi;* - *Antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea e dovranno essere sottoposti a valutazione da parte degli enti preposti;*



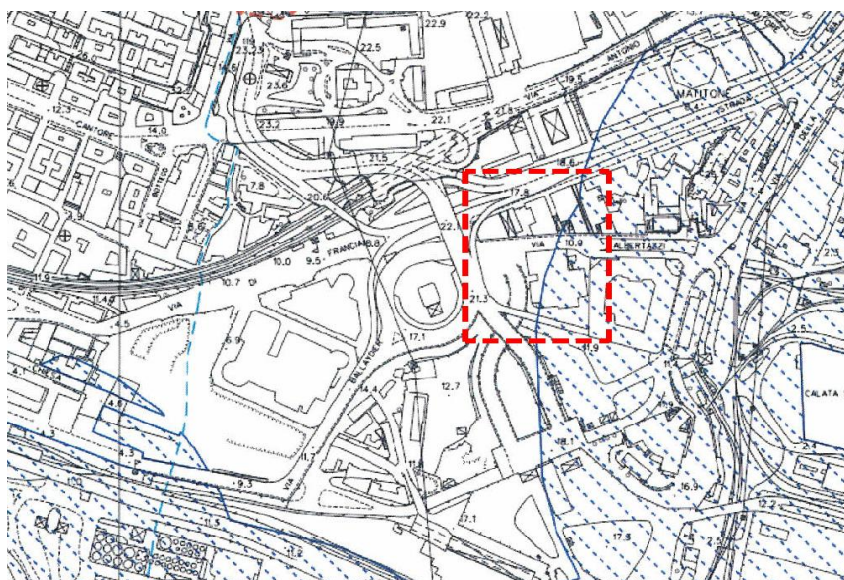
- STRALCIO TAV. PG01 A -

9.2) la SUPERFICIE ORIZZONTALE INTERNA meglio definita al punto 2.4 della citata relazione viene individuata (vd. CDU sez A foglio 60) ad un'altezza sul livello del mare pari a 47,72 mt.;

9.3) l'altezza massima prevista (s.l.m.) risulta comunque in "ombra" agli edifici esistenti limitrofi che raggiungono di massima le seguenti altezze:

- MATTONE : h. alla gronda ~ 110,50 - h. al colmo ~ 128,90;
- TORRI FARO: h. variabile da ~ 74,50 a ~ 80,70;
- CASERMA VV.F.: h. max ~ 49,30;
- EDIFICIO WTC: h. max ~ 104,50;

10) - Entrambi i lotti di intervento risultano interessati dalla perimetrazione che individua la "FASCIA DI 300 METRI DALLA LINEA DI COSTA" (art. 142 del D.Lgs. 42/2004). Solo per una porzione marginale il Lotto 1.1.1 verso l'estremità di levante. Per la pressoché totalità invece il Lotto 2.1.



- STRALCIO PIANO COMUNALE DEI BENI SOGGETTI A TUTELA -

N.B.: Per il vincolo in argomento a corredo del progetto è stata predisposta la documentazione necessaria agli approfondimenti legati agli aspetti paesaggistici.

Vincoli Architettonici ed Archeologici: dall'analisi della cartografia, le aree interessate dagli interventi proposti non risultano soggette a vincoli archeologici, architettonici, etc.



- STRALCIO CARTOGRAFIA - LIGURIA VINCOLI -

VINCOLI IDRAULICI

Sull'area non risultano sussistere vincoli idraulici di tipo puntuale.

ASSETTO DEL CONTESTO URBANIZZATO - LOTTI DI INTERVENTO

Come già in premessa evidenziato si argomenta in merito agli ultimi due Lotti ricompresi nel SAU del Promontorio ancora da completare. Ogni lotto di intervento verrà singolarmente identificato e nel prosieguo descritto sommariamente solo per comodità.

- LOTTO 1.1.1 -

Trattasi nella fattispecie di un lotto di terreno di geometria trapezoidale che si sviluppa pressochè interamente lungo Via di Francia. Confina con la via medesima verso monte, con Via Albertazzi a mare, mentre a ponente risulta prospiciente con l'"elicoidale" Balladyer. Verso levante invece confina con il Lotto 1.1.2 ovvero con l'intervento recentemente ultimato e comunemente noto come Torri Faro.



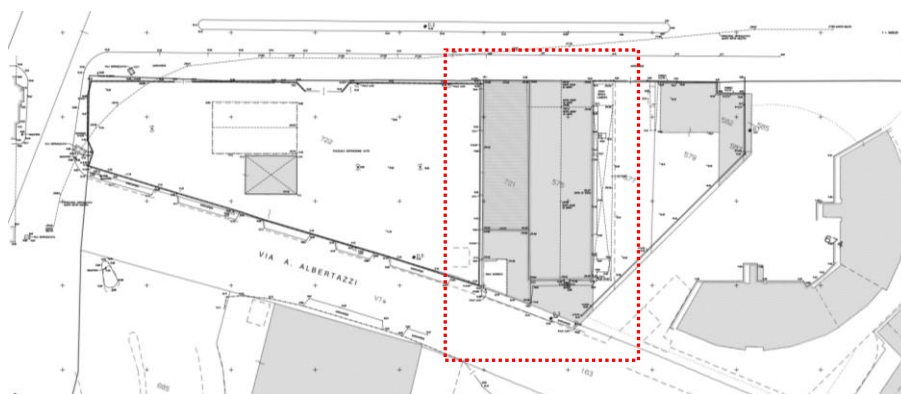
- VISTA AEREA DEL LOTTO 1.1.1 -

Il lotto in argomento fino a qualche mese fa risultava solo parzialmente utilizzato nella sua porzione di ponente ove esisteva un manufatto prefabbricato a servizio dell'attività di vendita di auto usate. Oggi tale attività è stata cessata e quindi l'area completamente liberata da manufatti ed auto. Verso levante invece esistono ancora



due manufatti collabenti dei quali il progetto prevede la demolizione. Trattasi nella fattispecie di due distinti "corpi di fabbrica" realizzati in struttura mista (prevalentemente in muratura) di geometria rettangolare, destinati in origine ad ospitare magazzini ed officina-ricambi oggi dismessi. Il tutto per una superficie coperta complessivamente

stimata in Mq.: 1.260 ~. Il fabbricato di levante si presenta con una copertura in tegole "marsigliesi" su struttura in legno ormai per la maggior parte crollata. Sempre sul lato di levante esisteva in origine una tettoia in ferro (ormai esiste solo la struttura di sostegno) a protezione della sottostante area di carico/scarico delle merci. Il fabbricato di levante si presenta invece con una copertura prevalentemente a "volta" realizzata in carpenteria metallica e rivestita in lastre sagomate. Entrambe i manufatti come nel prosieguo fotograficamente documentato sono in avanzato stato di deterioramento e degrado ed in alcune porzioni ormai pericolanti. Tali condizioni risultano progressivamente peggiorate proprio perchè ne è ormai da tempo cessato il legittimo utilizzo. Al proposito si evidenzia che alla demolizione dei manufatti è stato anticipatamente dato corso con SCIA 10942/20.



- PLANIMETRIA GENERALE CON UBICAZIONE FABBRICATI DA DEMOLIRE -



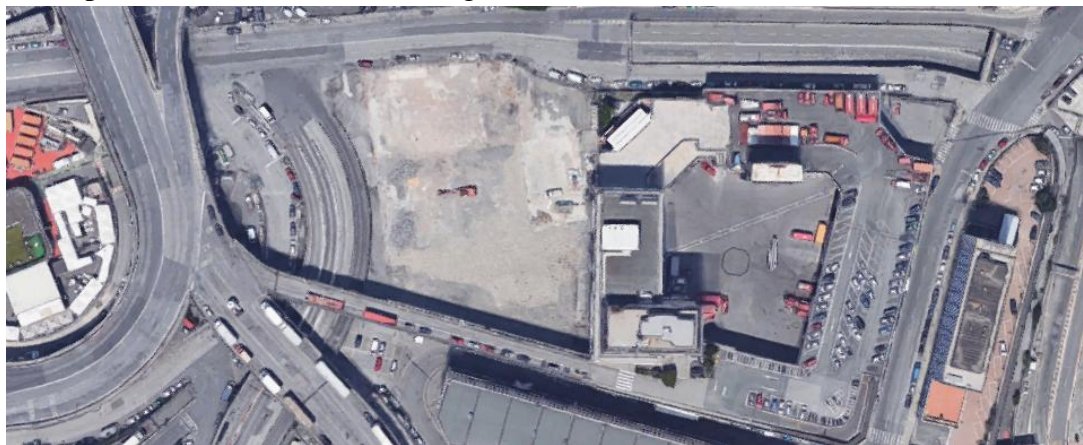
- DETTAGLIO INTERNI DEI DUE MANUFATTI DA DEMOLIRE -



- VISTA DI DETTAGLIO DEL PROSPETTO DI LEVANTE -

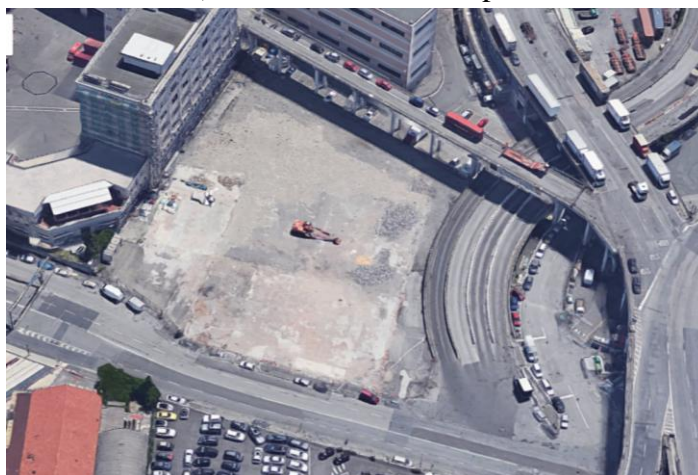
- LOTTO 2.1 -

Trattasi nella fattispecie di un lotto di terreno di geometria pressochè quadrata con il fronte principale allineato su Via Albertazzi. Confina con la via medesima verso monte, con Via Milano a mare, mentre a ponente risulta adiacente alla Caserma dei Vigili del Fuoco. Verso levante invece confina con Via Balladyer e ovvero con il varco portuale di Piazzale San Benigno.



- VISTA AEREA DEL LOTTO 2.1 -

Al suo stato attuale il lotto si presenta come un grande piazzale libero dai manufatti preesistenti che sono stati ormai da tempo demoliti. Su tale area infatti doveva essere dato corso alla realizzazione del Prog. S.U. 159/2010 per la realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione produttiva avente una S.L.A. pari a mq. 5.330. Il Permesso di Costruire non è mai stato ritirato, l'ipotesi è "tramontata" ed il lotto ceduto nello stato di fatto in cui oggi si trova. Un grande piazzale completamente pavimentato (in cls e/o asfalto) recintato e libero da persone e cose.

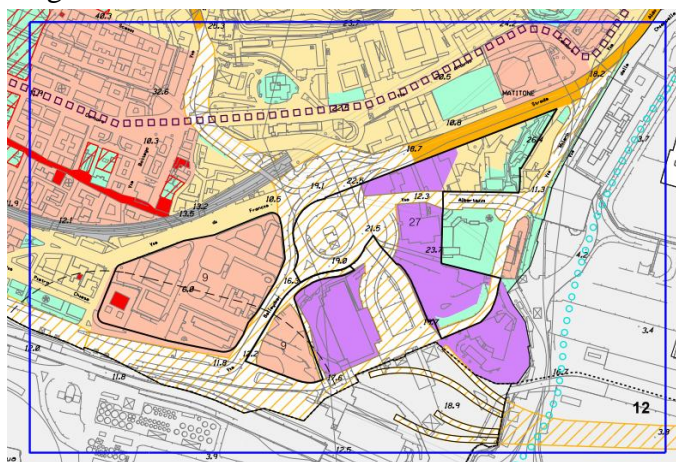


- DETTAGLIO AEREO DEL PIAZZALE -

ASSETTO VIARIO ED INFRASTRUTTURALE

Com'è a tutti noto l'area di intervento ovvero quella interessata dal SAU è dotata di un "sistema viario" che nel complesso ne garantisce un'agevole e corretta fruizione. Anche per i due lotti in argomento in fregio agli assi di Via di Francia e Via Albertazzi la situazione risulta davvero favorevole all'insediamento delle nuove previste attività. Questo in quanto lo stato dei luoghi si presenta generalmente pianeggiante e consente quindi la possibilità di prevedere una pluralità di varchi di accesso/uscita non interferenti con i flussi di traffico presenti.

La cartografia del PUC vigente ricomprende il SAU del Promontorio all'interno della più ampia area interessata dal Nodo Infrastrutturale di San Benigno (N°12) ove buona parte degli interventi sono stati realizzati e/o in corso di realizzazione.



- STRALCIO CARTOGRAFIA DI PUC -

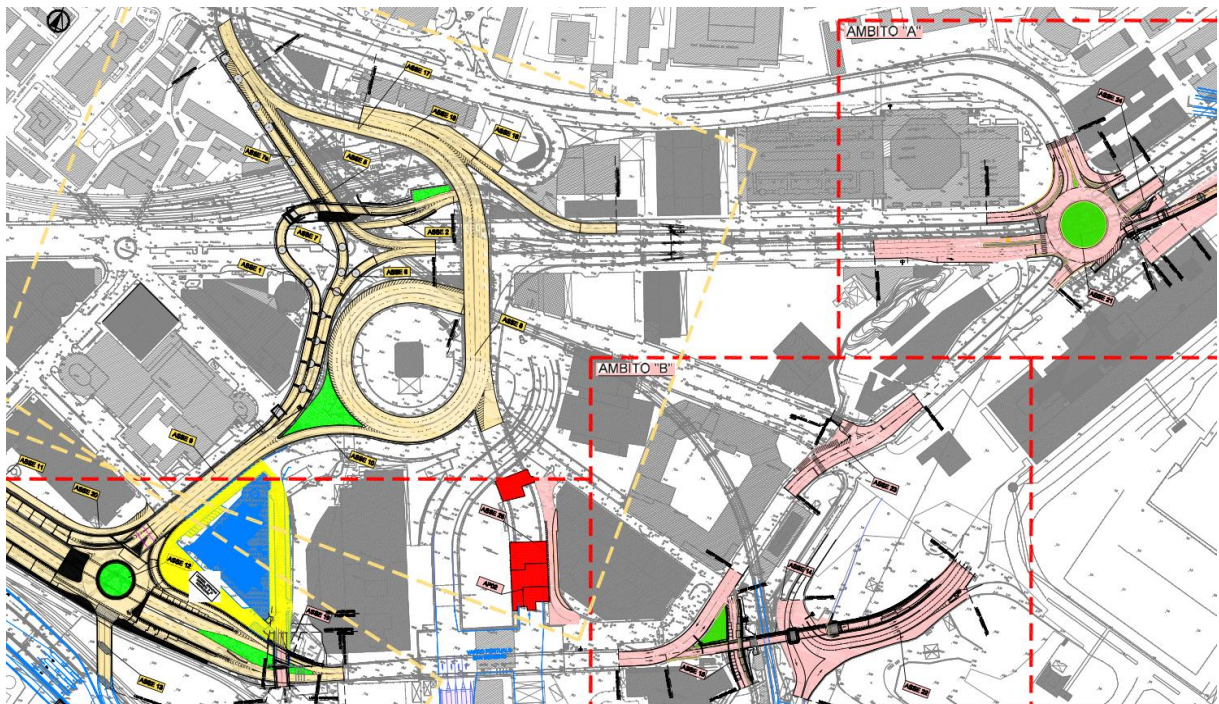
Per maggiori dettagli sul "nodo" le Norme di Conformità rinviano a quanto disciplinato con "efficacia prescrittiva" al punto SIS-I-6 - Infrastrutture con Disciplina Urbanistica Speciale che di seguito viene riportato.

Nodo stradale ed autostradale di Genova - Nodo di San Benigno

La cartografia del PUC riporta una previsione di tracciato della nuova infrastruttura stradale che sviluppa le indicazioni del Protocollo di intesa fra Comune di Genova, Provincia di Genova, Regione Liguria, Autorità Portuale di Genova, ANAS spa, Autostrade per l'Italia spa ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la realizzazione del Nodo stradale e autostradale di Genova, preventivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 78 del 20.10.2009, sottoscritto in data 08.02.2010 e firmato dalla Regione Liguria in data 13.4.2011, adeguandole agli approfondimenti conseguenti all'approvazione con prescrizioni del progetto definitivo, conclusasi positivamente in data 04/08/2011 con procedura di Conferenza dei Servizi presso il Provveditorato alle Opere Pubbliche e con ottemperanza alle prescrizioni rese esecutive in sede di approvazione presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 19/11/2012 e in data 06/08/2013. Il progetto ha efficacia prescrittiva.

- STRALCIO NORME DI CONFORMITA' -

In fase di elaborazione dell'allegato progetto è stata posta attenzione alla verifica del fatto che non sussistano interferenze con le previsioni di sistemazione del Nodo in argomento. All'uopo si allega stralcio della più recente documentazione di progetto acquisita.



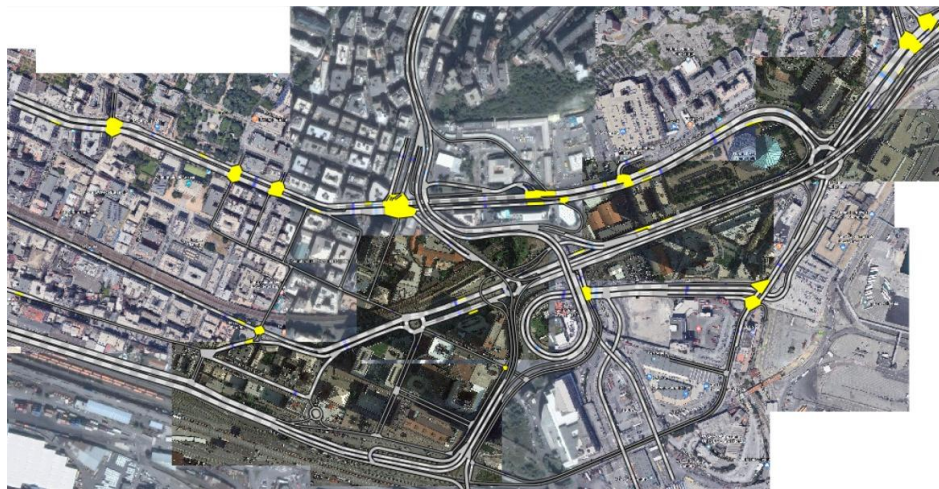
- ADEGUAMENTO DEL NODO DI SAN BENIGNO - PROG. ESECUTIVO - MARZO 2012 -

Il progetto è stato già parzialmente attuato: in particolare è stata realizzata l'ampia rotatoria alla confluenza tra via Cantore, via Milano e via di Francia, su cui s'innesta una delle rampe di accesso alla sopraelevata, in direzione levante.

Al progetto originario sono poi state apportate alcune modifiche così riassumibili:

la rotatoria tra lungomare Canepa e via Milano è stata cancellata, mantenendo ovviamente la relazione principale tra queste due strade. L'accesso al varco portuale di S. Benigno, che nel progetto originario si apriva proprio sulla rotatoria sarà garantito da un collegamento viario in elevazione che, dipartendosi dalla bretella di collegamento tra l'autostrada e lungomare Canepa, accederà direttamente all'area portuale. La prevista demolizione della rampa di accesso alla sopraelevata di via Cantore non avverrà. La rampa resterà e si raccorderà con la stessa bretella di collegamento tra autostrada e lungomare Canepa, che si raccorda poco più a valle con la sopraelevata. A regime il nuovo assetto viario, rispetto all'attuale, presenterà le seguenti più importanti modifiche funzionali. Il collegamento diretto tra l'uscita della sopraelevata verso ponente (attualmente su via di Francia) e lungomare Canepa e quindi la strada di scorrimento a mare. Ciò sgraverà significativamente l'asse di via di Francia e soprattutto le due rotatorie, in corrispondenza dell'uscita della sopraelevata stessa e all'altezza del palazzo cosiddetto WTC, che rappresentano l'elemento di maggior criticità attuale. La realizzazione di un collegamento diretto tra la bretella autostradale e l'accesso portuale di S. Benigno. Un nuovo sistema di accesso alla sopraelevata per i veicoli provenienti da lungomare Canepa, che minimizzerà le interferenze con i mezzi uscenti dal porto attraverso il varco di S. Benigno e diretti all'autostrada (l'attuale ingresso dall'Elicoidale resterà e sarà utilizzato solo in casi di emergenze).

Tutti gli interventi previsti si realizzeranno presumibilmente in un arco temporale stimato in 2 – 3 anni, quindi compatibili con i tempi realizzativi del nuovo insediamento di progetto. Il nuovo schema di progetto riguardante la viabilità è riportato nella sottostante immagine.



Il nuovo assetto viario migliorerà lo stato del traffico nell'area interessata dal SAU poiché lo alleggerirà del traffico di attraversamento tra la sopraelevata e il ponente, che utilizzerà i nuovi collegamenti previsti.

ASSETTO DEL VERDE

ATTUALE

Com'è possibile rilevare direttamente dalla documentazione fotografica "storica" (primi del '900) in precedenza allegata, proprio per le caratteristiche dell'area presa in esame, non esisteva all'epoca alcuna dotazione di spazi verdi di qualsivoglia estensione ne pubblici ne privati.

Solo con il più recente processo di trasformazione del sito (attivato dal SAU), in corrispondenza della nuova concessionaria auto (2017-18) lungo Via di Francia è stato messo a dimora un filare di alberi aventi principalmente la funzione di generare un "diaframma" tra viabilità e l'edificato.

Oltre a questo solo semplici sistemazioni sempre a verde di arredo interne agli spazi pertinenziali ai nuovi edifici.

Anche nelle aree specifiche di intervento (lotti 1.1.1 e 2.1) la presenza di vegetazione è limitatissima - *per non dire inesistente* - e corrisponde ad alcune specie spontanee (prive di valore ornamentale ed a carattere infestante) e limitate macchie di erbacee colonizzatrici di aree residuali abbandonate.

Si tratta di esemplari che non presentano alcun valore paesaggistico e non possono certamente essere definiti di pregio.

I due lotti di intervento infatti risultano ad oggi completamente pavimentati o in cemento e/o conglomerato bituminoso.

LO S.A.U. DEL PROMONTORIO DI SAN BENIGNO

Com'è noto lo SAU in argomento è stato approvato con DCC n° 25/2002.

A seguito di successive varianti ed aggiornamenti hanno trovato giusta realizzazione diversi interventi edificatori che oggi rappresentano lo stato di avanzamento. I più significativi: Lotto 1.1.4 - Circolo Portuale Culmv; Lotto 2.2 - Edificio a destinazione produttiva; Lotto 1.1.2 - Torri Faro; Lotto 1.1.3 - Concessionaria Mercedes; il tutto comprensivo di aree a standard, verde, parcheggi, etc.

Al proposito occorre ricordare che con DD n° 2012-118.18.0.-73 è stata effettuata dal Comune di Genova una "Ricognizione sullo stato di attuazione degli interventi..." sempre sul SAU fissando a quella data un quadro riepilogativo generale che ne definiva lo stato di avanzamento ed un "bilancio" complessivo delle attività. Poi con il nuovo P.U.C. di Genova vigente dal 03.12.2015 - DD n° 2015/118.0.0/18 lo SAU è stato recepito integralmente e con specifico riferimento al **Lotto 1.1.1** individuati parametri e destinazioni. S.L.A. = mq. 6.200 con SNV = mq. 5.000. Per quanto riguarda invece il **Lotto 2.1** fatta salva la potenzialità edilizia fissata complessivamente in mq. 5.380 di S.L.A. le destinazioni d'uso previste restano quelle a suo tempo stabilite in sede di SAU che, estratte dalla Relazione Illustrativa risultano quindi essere le seguenti:

Ambiti n° 1 e n° 2 – Funzioni produttive para-portuali

Destinazioni d'uso

Negli Ambiti è stata prevista la concentrazione degli insediamenti destinati alle attività produttive e di deposito connesse alla funzione portuale e pertanto saranno ammesse le seguenti funzioni:

- ◆ Industria e artigianato.
- ◆ Depositi e commercio all'ingrosso.
- ◆ Attività trasportistiche di carattere portuale.
- ◆ Parcheggi pubblici e privati.
- ◆ Assistenza alla mobilità veicolare.
- ◆ Viabilità secondaria.
- ◆ Servizi privati.

- ESTRATTO "RELAZIONE ILLUSTRATIVA" DEL S.A.U -

Sempre lo SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO approvato e sue successive varianti fornisce indicazioni anche in merito alle dotazioni di standard pubblici che complessivamente devono essere reperiti all'interno del perimetro dello stesso.

Com'è rilevabile direttamente dallo stralcio grafico allegato per i due lotti di interesse lo SAU prescrive il reperimento di aree da destinare a parcheggio pubblico. Tale "frammentazione" deriva dal fatto che era intenzione del "pianificatore" attribuire in quota percentuale a ciascun lotto le dotazioni complessive.

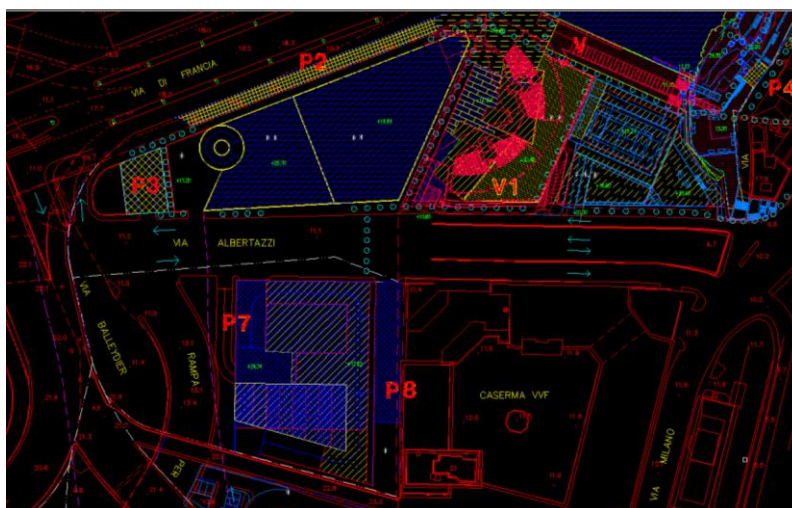
Per il LOTTO 1.1.1 sono previsti i seguenti parcheggi:

- P2 = 580 mq.
- P3 = 355 mq.

Per il LOTTO 2.1 è previsto il parcheggio:

- P8 = 510 mq.

Il parcheggio P7 (per una superficie di ~ 2.830 mq.) era previsto sempre per il lotto 2.1 (in argomento) ma in realtà è stato realizzato nel parcheggio interrato delle Torri Faro e quindi oggi non più pertinente.



- STRALCIO SCHEMA DEL SAU CON DOTAZIONI DI PARCHEGGIO -

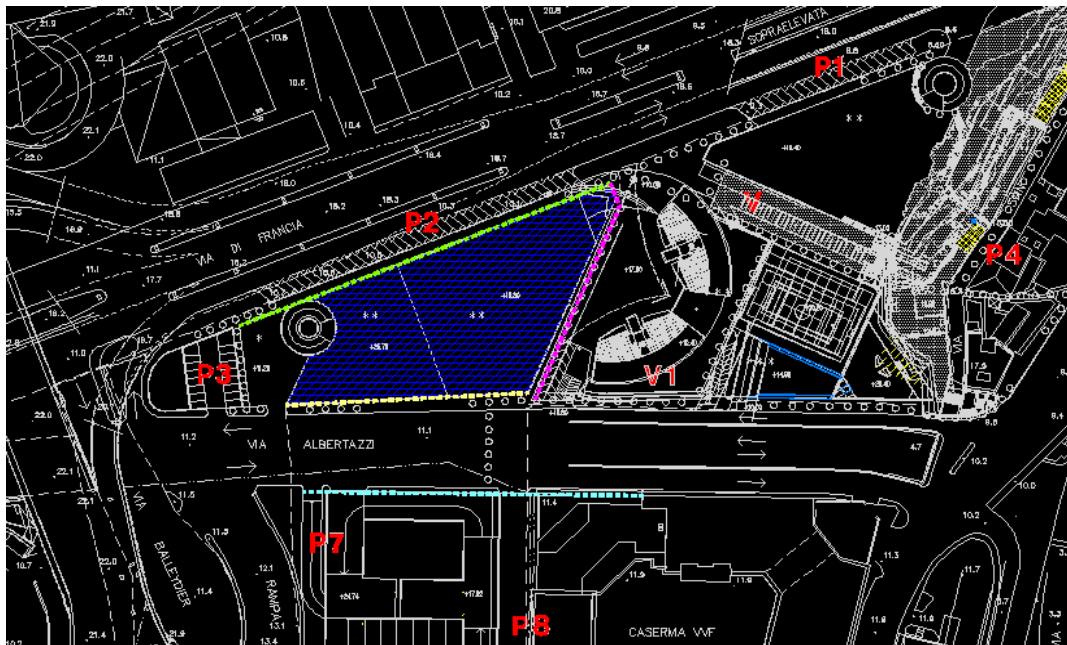
Come nel prosieguo illustrato il progetto recepisce integralmente le *prescrizioni* anzi, a nostro avviso le migliora.

Tale galleria risulta essere quindi di proprietà dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale con la quale sono stati presi accordi diretti sanciti e ratificati nel Protocollo d'Intesa sottoscritto tra le parti in data 07.03.2018.

DISCIPLINA DELLE DISTANZE

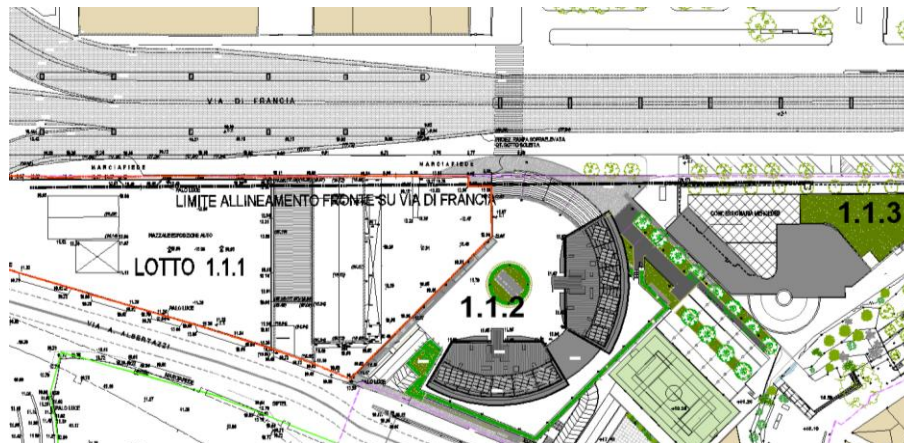
LOTTO 1.1.1 - Relativamente a tale argomento occorre osservare che lo schema grafico dello SAU (e suoi aggiornamenti) per il lotto in argomento prevede la realizzazione di un manufatto di geometria trapezoidale (retino BLU) avente i SEGUENTI ALLINEAMENTI:

- distanza dal confine verso il Lotto 1.1.2 pari a ~ 1.50 mt. - col. MAGENTA;
- fronte su Via di Francia: allineamento con edificio Lotto 1.1.3 - col. VERDE;
- fronte sua via Albertazzi: allineamento con sedime piazza - col. GIALLO;



- STRALCIO SCHEMA PLANIVOLUMETRICO DEL SAU -

- ALLINEAMENTO DEI FRONTI SULLA VIABILITÀ AL CONTORNO: Relativamente al fronte su *Via di Francia* occorre puntualizzare che l'allineamento schematizzato nel SAU deve oggi essere valutato facendo riferimento al nuovo edificio edificato sul Lotto 1.1.3 e recentemente ultimato (BMW - Mercedes) e quindi arretrato rispetto al confine della proprietà.



- RILIEVO CON ALLINEAMENTO LOTTO 1.1.3 -

Oltre a tutto quanto sopra argomentato, occorre in ultimo rivolgere un accenno alla distanza di rispetto da mantenere tra la "STRADA SOPRAELEVATA ALDO MORO" e l'allineamento del fronte edificato verso quest'ultima rivolto.

A tal proposito si evidenzia che tale asse viario risulta classificato come "*strada urbana di scorrimento*" ... per tutta la sua estensione ad esclusione delle corsie di accelerazione e decelerazione A seguito di "chiarimento" formulato dalla Direzione Mobilità del Comune di Genova in merito al rispetto o meno di una distanza pari a 20 mt. (art. 28 DPR n° 495/1992) è stato sancito che tale norma non debba trovare applicazione nel caso in cui la nuova edificazione sia frontistante alla rampa di accelerazione. Quella in direzione levante per il caso in fattispecie.

Su *Via Albertazzi* quello determinato dall'allineamento con la "piazza pedonale" pubblica a mantenere una costante larghezza (~ 2.60 mt.) del marciapiede ovvero la prosecuzione di quello esistente già realizzato.



- SVILUPPO FRONTI PER ALLINEAMENTO SU VIA ALBERTAZZI -

LOTTO 2.1 - Relativamente a tale argomento occorre osservare che lo schema grafico dello SAU (e suoi aggiornamenti) per il lotto in argomento prevede la realizzazione di un manufatto di geometria rettangolare con unico fronte rivolto verso Via Albertazzi allineato con l'edificio che ospita la Caserma dei VV.F. di Genova. Com'è noto con la finalità di "regolarizzare" la sezione stradale della via medesima - col. CIANO.



- STRALCIO SCHEMA PLANIVOLUMETRICO DEL SAU -

- DISTANZE TRA SUPERFICI FINESTRATE: tra edifici frontistanti ovvero tra superfici finestrate deve essere rispettata una distanza \geq di mt. 10. Occorre rilevare che per i due lotti in esame:

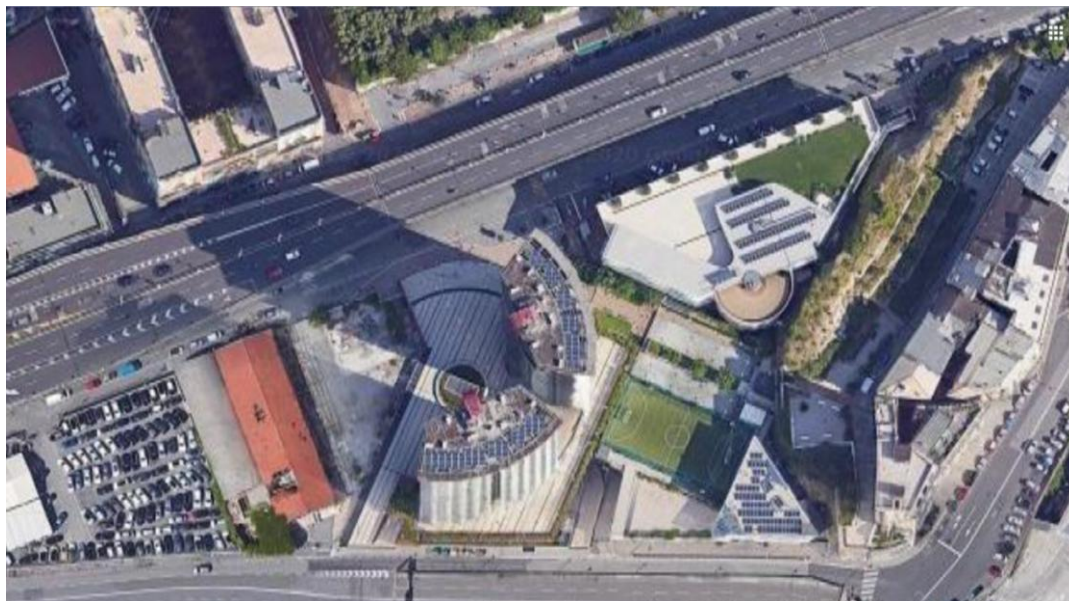
- **Lotto 1.1.1**: la distanza rilevata tra le Torri ed il limite della piazza (ovvero confine del lotto verso Ponente) risulta già oggi pari a ~ 13.50 ~ e pertanto conforme alla vigente disposizione normativa.

- **Lotto 2.1**: la distanza deve essere rispettata solo nei confronti della "caserma" VV.F. in quanto non esistono altri edifici rilevanti nelle immediate vicinanze.

- DISTANZE DA EDIFICI PER I PIANI INTERRATI DESTINATI AD AUTORIMESSA PERTINENZIALE - CASO DA ESAMINARE SOLO PER IL **LOTTO 1.1.1**

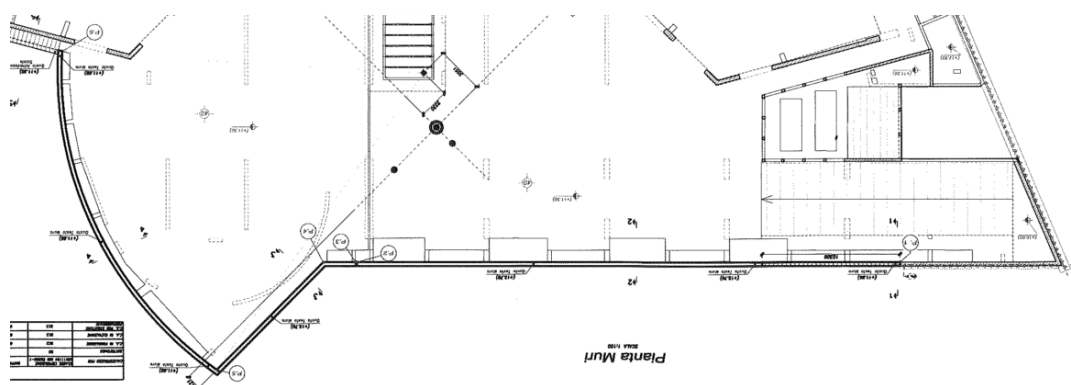
Su tale argomento occorre argomentare in dettaglio anche perchè la norma di riferimento sancita dal PUC vigente risulta di non "immediata" interpretazione.

In buona sostanza infatti lo SAU prevedeva la possibilità di realizzare i piani interrati in confine. Ne è evidente ed inconfutabile testimonianza il fatto che tutti i "lotti" adiacenti ad oggi edificati in forza dello *schema di assetto urbanistico* previgente abbiano i piani interrati destinati ad autorimessa realizzati - *ancorché su livelli differenti* - in perfetta aderenza e continuità tra i lotti.

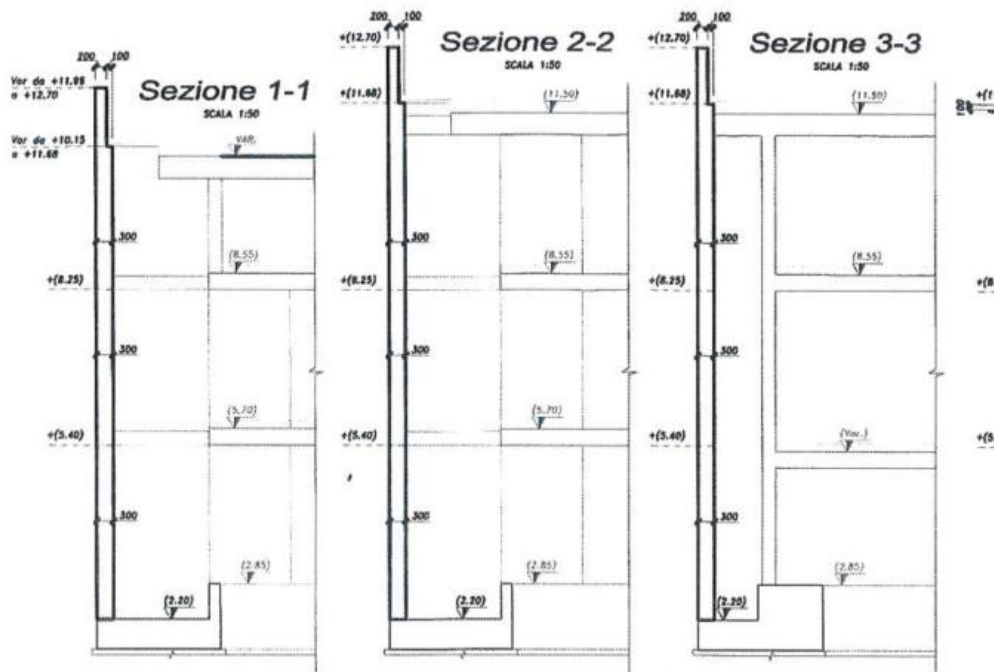


- VISTA AEREA DEI TRE LOTTI TRA LORO CONTIGUI -

- L'intervento delle Torri Faro è dotato di n° 3 piani interrati;
- L'intervento BMW-Mercedes (Gruppo Biasotti) è dotato di n° 1 piano interrato;
- L'intervento del Circolo Ricreativo è dotato anch'esso di autorimessa interrata;



- STRALCIO DELLA PIANTA DELL'AUTORIMESSA (TORRI FARO) IN CORRISPONDENZA DEL MURO DI CONFINE CON IL LOTTO 1.1.1 -



- SEZIONI STRUTTURALE N° 1-2-3 DEL MURO DI CONFINE CON IL LOTTO 1.1.1 -



- VISTA DEL CANTIERE "TORRI FARO" DURANTE LA REALIZZAZIONE DELL'AUTORIMESSA INTERRATA ■■■■■ IL PROFILO DEL CONFINE CON 1.1.1

Come appare evidente dai precedenti stralci allegati (progetto strutturale esecutivo) nonchè dalla foto del cantiere, in corrispondenza del muro di confine con il Lotto 1.1.1 l'autorimessa interrata di pertinenza delle Torri esistente si sviluppa per tre piani interrati (vedi sez 1 - 2 e 3). Alla data di realizzazione del progetto in argomento, l'allora PUC vigente non forniva prescrizioni particolari in merito alle distanze da mantenere dai confini soprattutto per i piani interrati. Oltre a questo non venivano indicate particolari prescrizioni relative alla profondità degli scavi.

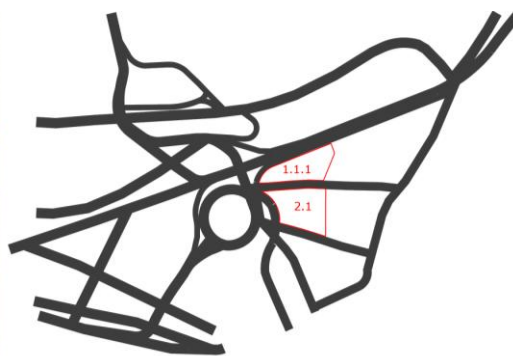
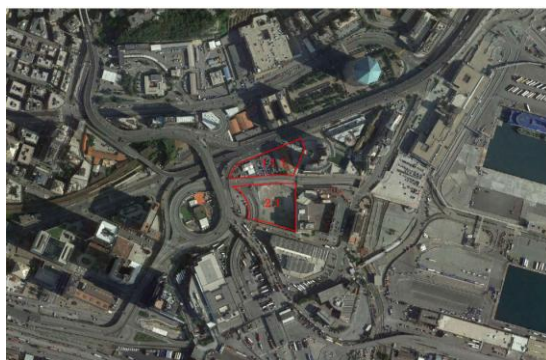
Con l'entrata in vigore del nuovo **P.U.C. della Città vigente dal 03.12.2015** sono state introdotte nuove normative di tipo "urbanistico" e non di carattere "geologico" che "vincolano" oggi le tipologie costruttive da adottare. Nelle **NORME GENERALI** del PUC all'art. 14) *Norme di Rilevanza Ambientale* al capitolo 4. vengono fornite precise indicazioni in merito a profondità di scavo e distanza da osservare. In sostanza la profondità di scavo deve essere contenuta entro i 10 mt. e la distanza tra ... *perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti non inferiore all'altezza massima del fronte di scavo* . Di tale prescrizione si è tenuto conto in fase di elaborazione dell'allegato progetto.

I PRINCIPI INFORMATORI DEL PROGETTO

La complessità dell'area, come già largamente descritta in precedenza, il suo essere solcata da grandi infrastrutture e attraversata da vie di scorrimento e di scambio disposte su più livelli (la ferrovia interrata, la via di Francia e la via Albertazzi che conduce al porto, la sopraelevata Aldo Moro, la via Balleydier...ecc.) costituisce la condizione entro cui l'intervento previsto nasce e prende forma.

La stretta relazione con le grandi infrastrutture rappresenta del resto un carattere proprio della città di Genova e non solo per la presenza del grande porto. Così il progetto ha guardato a questo riconosciuto carattere e anche sulla base di ciò ha sviluppato le sue principali logiche insediative.

Di fatto il progetto si articola su due lotti interstiziali, con forme imposte da distanze e vincoli urbanistici, separati da una strada e ricompresi entrambi in un insieme infrastrutturale importante che ne costituisce il principale contorno urbano. L'area di intervento si caratterizza per una sostanziale disomogeneità compositiva e architettonica, dove eterogeneità di forme e cromatismi assimilano il contesto urbanizzato ad un tessuto di "frangia" poco caratterizzato, molto urbanizzato, ma anche molto frammentato. Visivamente il riferimento di attrazione è rivolto più verso il porto che verso il contesto residenziale che si concretizza verso levante e ponente. Il Matitone, le torri del WTC e le più recenti di MSC costituiscono gli elementi formalmente più caratterizzanti.



- I DUE LOTTI OGGETTO DI INTERVENTO -

Non esiste sull'area quindi una idea di città consolidata o un preciso ordine urbano a cui è possibile riferirsi o a cui guardare, ma solo un insieme di elementi isolati e un sistema articolato di infrastrutture da intendere quali elementi primari del paesaggio. Per questo la strategia progettuale messa in campo non ha previsto impianti planimetrici geometricamente regolari, ma ha immaginato, al contrario, edifici

autonomi che se da una parte si esprimono attraverso elementi fortemente caratterizzati, come la facciata nord verso la sopraelevata dell'edificio commerciale o il grande dado vetrato a conclusione dell'edificio produttivo, dall'altra si adattano nelle loro giaciture alle forme irregolari dei propri sedimi.



- LE AREE, I LIMITI, I VINCOLI -

IL LOTTO 1.1.1

L'edificio sul lotto 1.1.1 si costruisce a partire da due elementi: la strada sopraelevata e la memoria del promontorio.

La sopraelevata rappresenta, da una parte, un elemento di paesaggio centrale non solo per l'area oggetto di intervento, ma più in generale per l'intera città.

Sulla strada, che attraversa Genova in quota, infatti, si individuano continui punti di osservazione verso il costruito e verso il mare, e su di essa si allinea una successione di immagini in grado di dare una compiuta rappresentazione della città. Al netto dunque di tutti i dibattiti sulla sua necessità o sulla sua bellezza, resta il fatto che percorrendo la sopraelevata si possa riconoscere Genova in tutta la sua unicità e bellezza. Altro elemento è la matericità delle testimonianze di roccia sopravvissute alla trasformazione del promontorio, che l'intervento riprende, quasi in una logica naturalistica, alludendo nella sua costruzione alla morfologia un tempo esistente sull'area e oggi completamente stravolta.

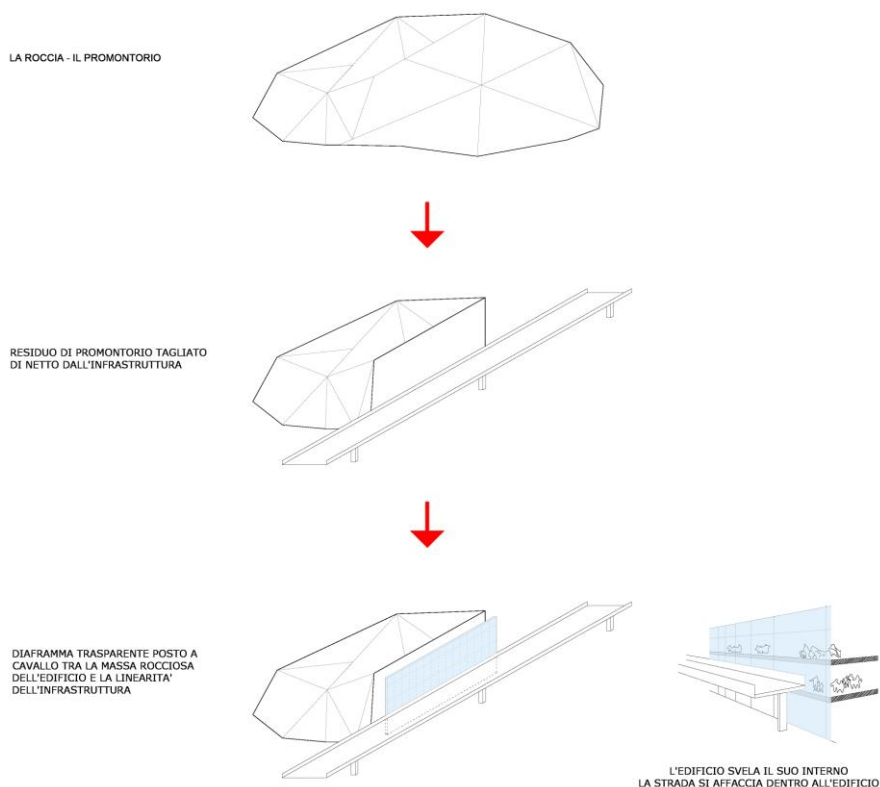


- IL PROMONTORIO IN UNA INCISIONE DEL 1760 E IN UNA VISTA DEGLI ANNI '50 -



- LA TRASFORMAZIONE DEL PROMONTORIO E UN SUO FRAMMENTO SUPERSTITE -

Il nuovo edificio si rappresenta come una grande massa costruita che occupa lo spazio a disposizione, tagliata dall'infrastruttura verso cui rivolge il suo fronte principale. Si configura così un doppio rapporto rispetto alla strada in quota: da una parte essa seziona l'edificio guardandovi dentro, come a mettere in mostra il suo interno e a definire un inedito punto di osservazione su di esso; dall'altra è anche l'edificio che mette in scena, a chi lo vive, l'infrastruttura, quasi teatralizzandola.



- LA ROCCIA, LA STRADA, L'EDIFICIO -

Come un segno perentorio e affermativo, la facciata nord si impone per la sua autonomia, materica e formale, rispetto alla restante parte del costruito, configurandosi come un diaframma trasparente posto a cavallo tra la massa rocciosa dell'edificio e la linearità della via sopraelevata. Sui restanti tre lati, invece, l'edificio si richiude, il vetro quasi scompare e un rivestimento "diamantato" ricostruisce la memoria del promontorio, l'idea della collina.

IL LOTTO 2.1

Anche la progettazione dell'edificio sul lotto 2.1 risponde a logiche non dissimili: occupa l'area a disposizione, adattandosi nella sua giacitura a quelle complicate condizioni al perimetro a cui si è più volte fatto riferimento. Il costruito si colloca perciò in un lotto ritagliato da infrastrutture ed elementi al contorno che ne definiscono rigidamente i limiti. Il sedime che ne consegue è la risultante di quattro differenti situazioni: a nord la via Albertazzi, verso cui l'edificio rivolge il suo fronte principale, a est l'edificio dei Vigili del Fuoco, a ovest l'elicoidale via Balleydier, e a sud il collegamento sopraelevato che raccorda il sistema di strade con il parcheggio posto in copertura all'edificio dei Vigili del Fuoco.

Queste differenti condizioni, a quote diverse, a cui corrispondono altrettanti vincoli urbanistici, si riflettono anche nello sviluppo volumetrico dell'edificio. Le diverse

funzioni alloggiate in esso trovano evidenza nei differenti trattamenti materici dei fronti, dalla rete metallica dei primi piani destinati a parcheggio alle trasparenze del vetro per i piani più alti destinati a produttivo, ma anche nelle rotazioni che si generano tra piano e piano che sembrano tradurre in alzato, tramite una sovrapposizione di diverse giaciture, l'insieme di forze e vincoli che definiscono i limiti planimetrici dell'intervento. Un volume stereometrico vetrato di due piani chiude infine la composizione.

Una passerella pedonale coperta, che scavalca via Albertazzi in campata unica disponendosi ortogonalmente rispetto alla strada, farà da collegamento diretto tra i due nuovi edifici.

- IL PROGETTO -

Come già in premessa evidenziato il progetto allegato muove dalla volontà della Società proponente di procedere al definitivo completamento delle previsioni dello SAU del Promontorio (lotti 1.1.1 e 2.1) e quindi ad una generale "riqualificazione" delle ex aree retro-portuali dismesse.

Il progetto prevede la realizzazione di due interventi edilizi a destinazione diversa.

Sul Lotto 1.1.1, ovvero quello ricompreso tra Via di Francia e Via Albertazzi, è prevista la realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione commerciale nel quale verrà attivata una GSV. Il tutto completo dei necessari parcheggi pertinenziali interrati, delle sistemazioni esterne e delle opere a standard previste dal SAU.

Sul Lotto 2.1, ovvero quello a mare di Via Albertazzi, è prevista invece la realizzazione di un manufatto a destinazione produttiva oltre ad un piano interrato di parcheggio privato e due fuori terra gravati di servitù d'uso pubblico (piano terra e piano primo).

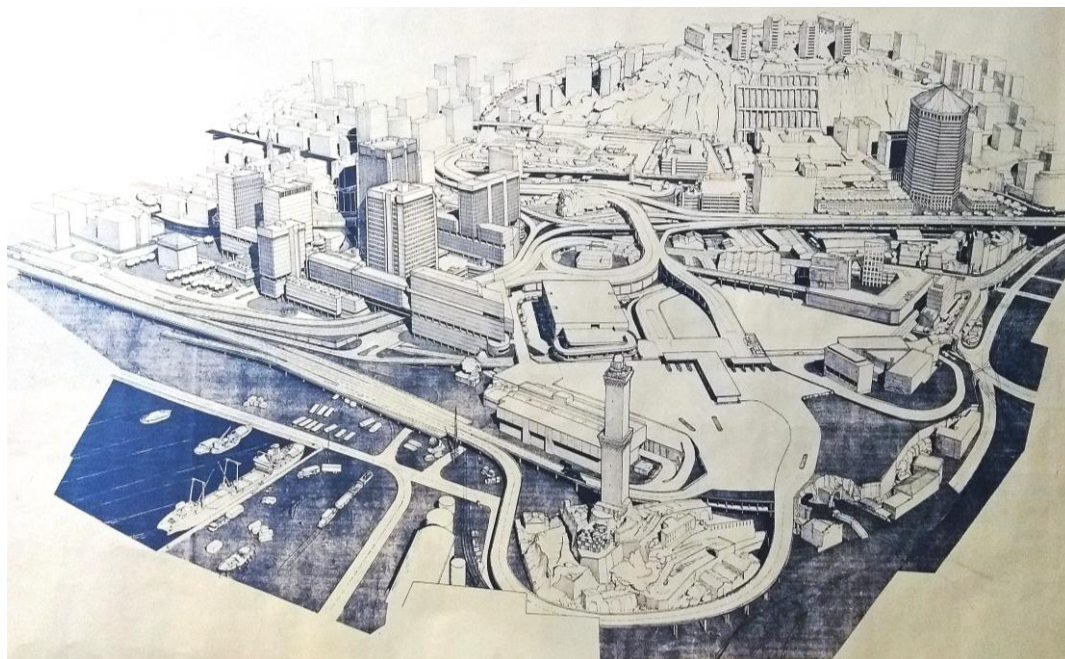
Pur costituendo "unico intervento" solo per semplicità di lettura i due progetti verranno descritti separatamente.

- LOTTO 1.1.1 - EDIFICIO COMMERCIALE -

Sul lotto di proprietà, sviluppato su una pianta di geometria trapezoidale e per una superficie complessivamente stimata in Mq.: 5.952~, è prevista la realizzazione di un edificio articolato su due livelli fuori terra ove oltre agli spazi commerciali è prevista la realizzazione di tutte le aree destinate alla lavorazione e stoccaggio delle scorte.

In copertura - ma solo per una modesta porzione - è prevista invece la realizzazione di un locale destinato ad ospitare gli impianti tecnologici.

Nei due piani interrati è prevista invece la realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'attività commerciale serviti da un'unica rampa carraia scoperta.



- PROSPETTIVA DELL'AREA DI SAN BENIGNO -

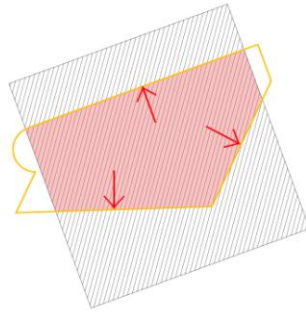
L'immagine qui sopra riportata raffigura l'area di San Benigno in corso di "trasformazione" ovvero con alcuni edifici originariamente previsti e poi non costruiti, altri realizzati diversamente ed aree ancora da riedificare. Tra queste anche i lotti del SAU di cui trattasi dove sono raffigurati i manufatti allora ancora esistenti che poi negli anni sono stati "sostituiti" dalle nuove costruzioni.

L'edificio, scegliendo di adattarsi alle difficili geometrie del lotto, abbandona la caratteristica pianta dei fabbricati a destinazione commerciale.

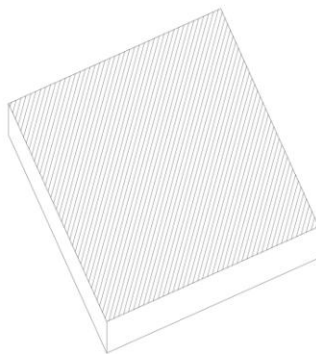
L'impossibilità di inserire forme regolari ha imposto infatti un ripensamento dello spazio di vendita, che anziché svilupparsi, come da consuetudine, su un unico piano di forma rettangolare, si articola, come meglio descritto in seguito, su due livelli, caratterizzati da una pianta di geometria irregolare.



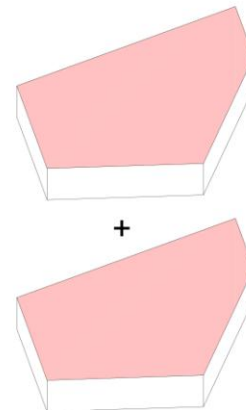
IMPOSSIBILITA' DI INSERIMENTO DI FORME REGOLARI - NECESSITA' DI ADATTAMENTO DEL LAYOUT TRADIZIONALE



SUPERMERCATO TRADIZIONALE
GEOMETRIA REGOLARE - SALA VENDITA MONOPIANO



SUPERMERCATO GENOVA
GEOMETRIA IRREGOLARE - SALA VENDITA SU 2 LIVELLI



- CONCEPT DI PROGETTO: IL NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE -

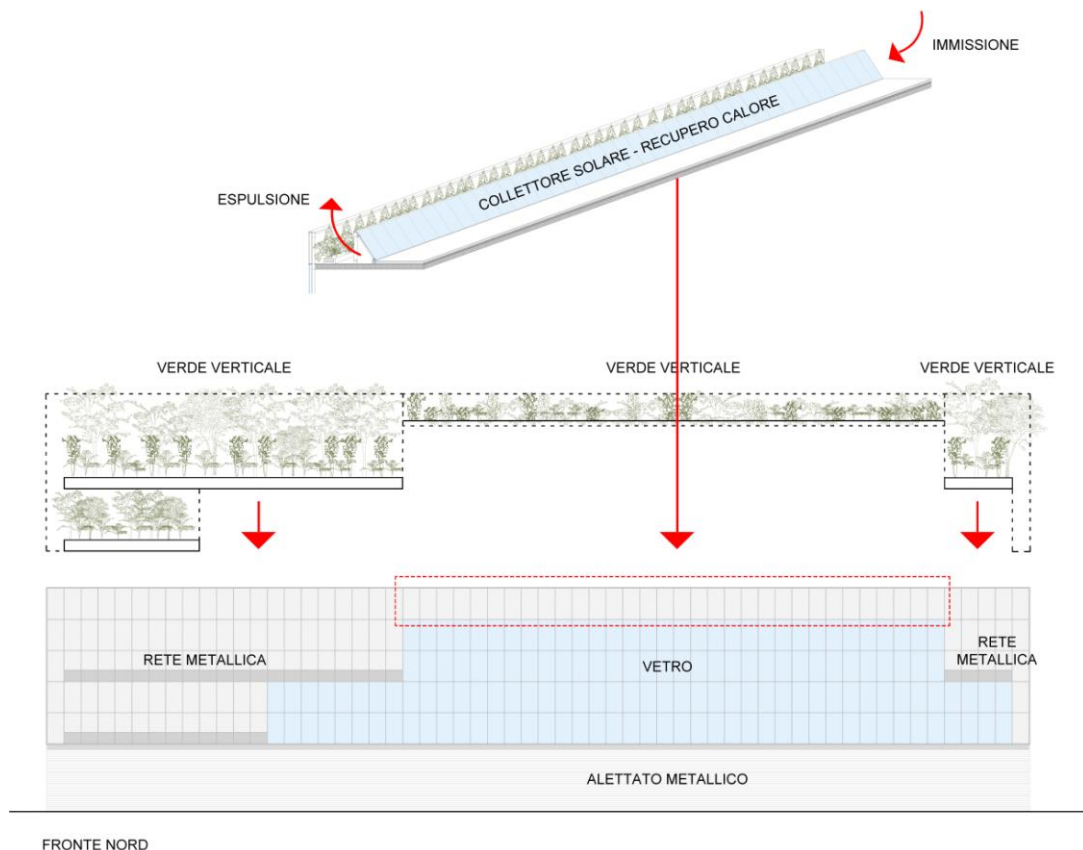
Un grande telaio metallico in acciaio, in parte vetrato e in parte tamponato con maglie metalliche, disegna il lato aperto “sezionato” dalla strada.



- VISTA DEL PROGETTO DALLA SOPRAELEVATA -

Il fronte è scandito dalla ripetizione di un unico modulo che permette di restituire un disegno unitario di facciata.

Questa è caratterizzata da diversi gradi di trasparenza: il vetro, ad elevate prestazioni termo-acustiche, individua le parti a cui corrisponde, sul retro, la massa piena dell'edificio; una rete metallica a maglia leggera va invece a tamponare la struttura nei punti in cui l'edificio si svuota, lasciando intravedere sul retro un sistema di verde integrato che nasce da vasche di dimensioni generose. Il verde così trattato contribuisce a disegnare il fronte verso la strada sopraelevata.

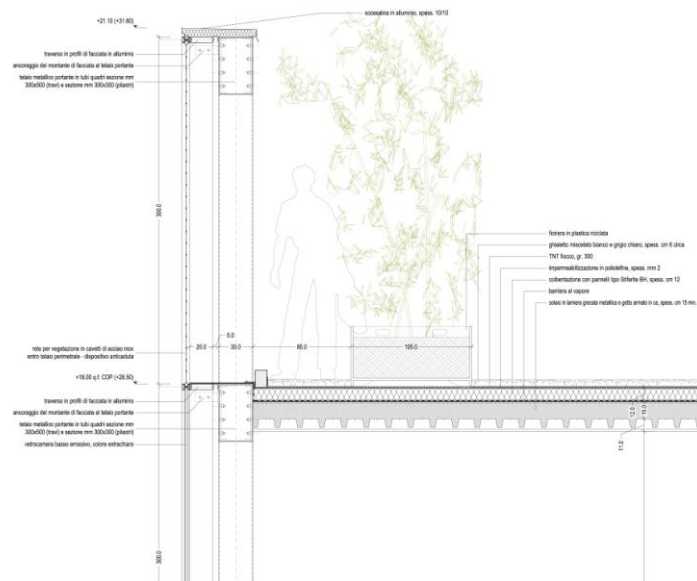


- LA FACCIATA VERSO LA SOPRAELEVATA -



STUDIO CANEPA ASSOCIATI

STUDIO di ARCHITETTURA arch. Fabio NONIS



- DETTAGLIO COSTRUTTIVO DELLA VETRATA SU VIA DI FRANCIA -

Sui restanti tre lati l'involucro murario sarà costituito da una pelle di forma irregolare, "bugnata", ancorata a terra solo in alcuni punti, che vuole rievocare il promontorio un tempo esistente sull'area. Tale rivestimento sarà realizzato con pannelli in EPS ad alta resistenza (cappotto), supportate da una sottostruttura in acciaio ancorata alla struttura portante. Nella composizione fortemente plastica dei tre fronti "rocciosi" trovano spazio innesti di verde pensile, quasi fossero ritagli di vegetazione su un promontorio, riconducendo di nuovo la composizione dell'edificio all'interno di una logica quasi naturalistica.

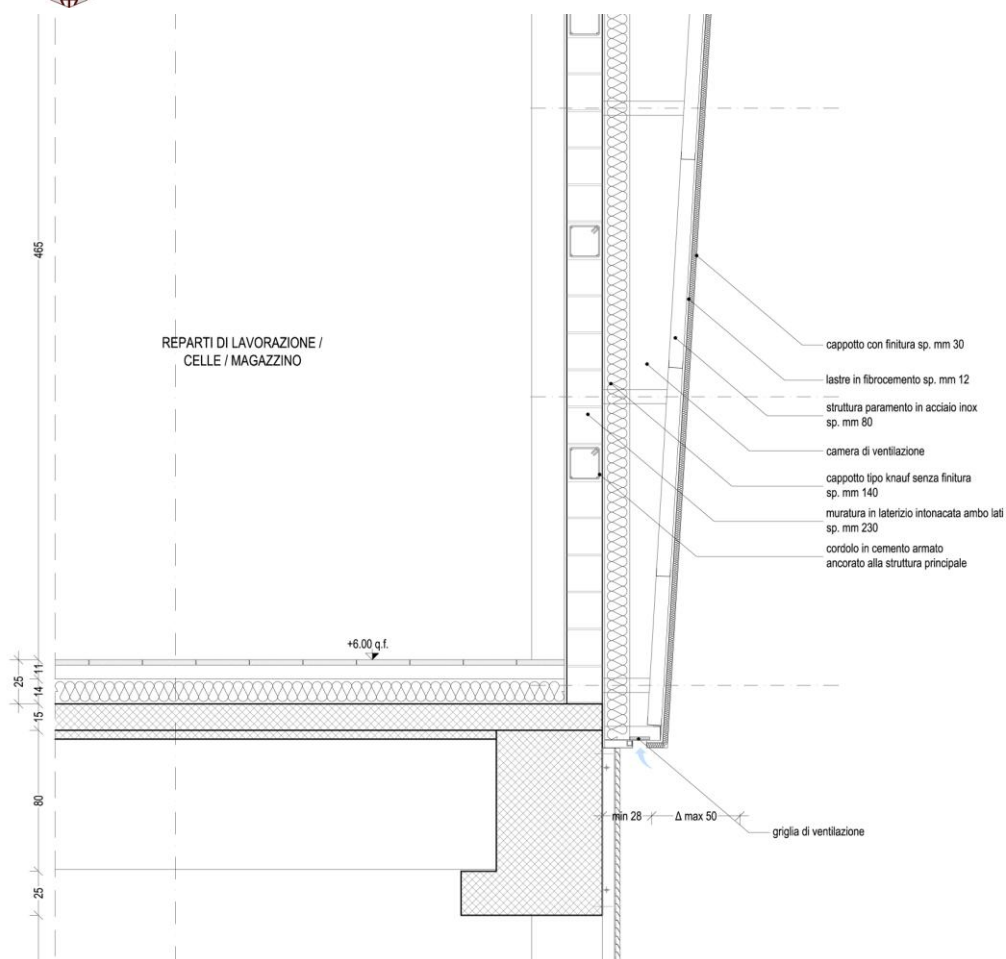


- IL PROSPETTO SU VIA ALBERTAZZI -

ing. Giovanni Canepa - arch. Maurizio Canepa - ing. Giovanni G. Canepa
Via Domenico Fiasella 16/22 - 16121 Genova- Tel./Fax. 010.561.227 / 010.585.064
web: www.studiocanepa.com - e-mail: associati@studiocanepa.it -
Codice Fiscale e Partita IVA 03783800109
20143 MILANO - Via E. Schievano, 12 - tel. 02.89181311 (r.a.) - fax 02.89159211
e-mail: nonisarch@nonisarch.it - www.nonisarch.it



MAU C 0 2 6 2 S C R E L D A R C 0 0 1 b



- DETTAGLIO COSTRUTTIVO DEL RIVESTIMENTO SU VIA ALBERTAZZI -

Su quasi tutto il perimetro dell'edificio sarà invece realizzato uno zoccolo basamentale, con pannelli metallici alettati, in modo tale da ridurre la percezione dei retrostanti spazi su pilotis destinati a parcheggio, scarico merci ed area web.

I quattro ascensori previsti destinati alla clientela saranno invece di tipo panoramico, caratterizzati da ampie specchiature trasparenti.

Un sistema di scale esterne, racchiuse in un volume regolare, accostato al lato ovest sostiene la passerella pedonale di collegamento con l'edificio al di là di via Albertazzi.

Ai diversi piani l'edificio è così organizzato.

- PIANO A QT. +3.10 S.L.M. (- 7.40) 2° LIVELLO INTERRATO *PARCHEGGIO*

Al piano in argomento è prevista la realizzazione dei parcheggi pertinenziali (auto/moto) a servizio dell'attività commerciale resi accessibili attraverso una rampa "elicoidale" di generose dimensioni.

Il collegamento con il piano primo ovvero con l'ingresso al "negoziò" sarà garantito da n° 3 ascensori oltre che dalle scale interne destinate anche a vie di esodo. Oltre a quanto sopra sempre a questo piano è prevista la realizzazione di alcuni locali tecnici.

- PIANO A QT. +6.75 S.L.M. (-3.75) 1° LIVELLO INTERRATO *PARCHEGGIO*

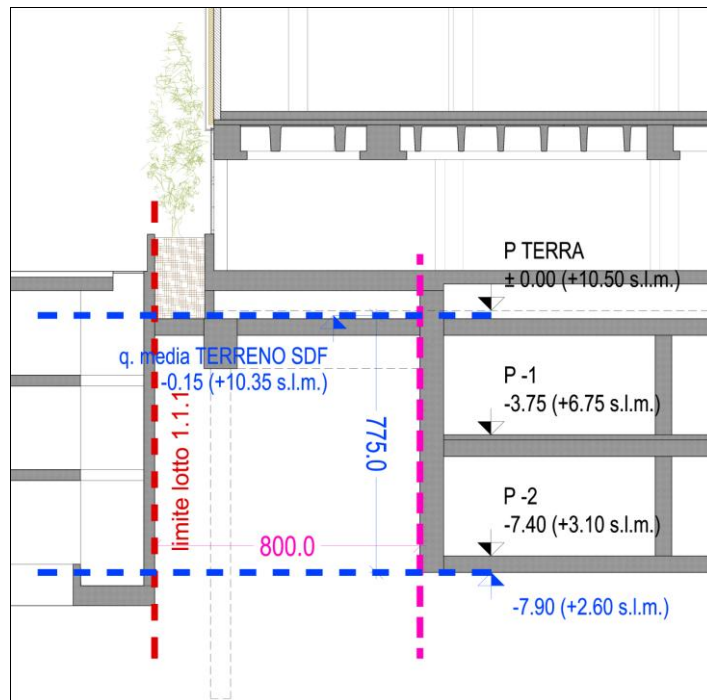
Anche a questo piano, sempre servito dalla medesima rampa "elicoidale", è prevista la realizzazione dei parcheggi pertinenziali a servizio dell'attività. Il collegamento con il piano terra ovvero con l'ingresso al "negoziò" sarà garantito da n° 3 ascensori oltre che dalle scale interne. Anche in questo caso è prevista la realizzazione di locali tecnici a servizio del manufatto.

- RISPETTO DISTANZA DI SCAVO DA EDIFICIO ESISTENTE - SETTORE 1.1.2 -

Come già in precedenza argomentato per l'esecuzione dei due piani di parcheggio interrato sono state osservate le prescrizioni di cui all'Art. 14 delle Norme Generali del PUC vigente.

In sostanza l'attuale quota media di sistemazione del terreno di proprietà pari a ~ 10.35 mt s.l.m. in zona limitrofa al muro di confine sarà portata ad una qt. finita di progetto pari a +10.50 s.l.m., che costituisce la quota 0.00 di progetto.

Il secondo piano interrato del previsto parcheggio, avrà il piano finito a qt. -7.40 (+3.10 s.l.m.) e un fondo scavo a -7.90 mt (+2.60 s.l.m.). Rispetto al limite di proprietà ovvero al muro in c.a. esistente, la nuova struttura del parcheggio interrato sarà ubicata a ~ 8.00 mt. di distanza, come rilevabile direttamente dallo schema grafico di seguito allegato la prescrizione si ritiene rispettata.



- SEZIONE TIPOLOGIA DISTANZA DI SCAVO -

- PIANO TERRA A QT. +10.50 S.L.M. (= 0.00) *PARCHEGGIO - AREA MERCI - ETC.*

Il piano in argomento è articolato su un unico livello (qt. +10.50 s.l.m. = 0.00) destinato alle diverse funzioni ivi previste. Sotto i "pilotis" è prevista la realizzazione di parcheggi pertinenziali oltre ad una generosa area di carico-scarico delle merci che con un impianto automatico (meccanizzato) trasferirà i "prodotti" ai piani superiori destinati alla vendita. Sempre in corrispondenza di tale area, è prevista inoltre la realizzazione di un'area web completa di cella refrigerata nella quale viene conservata la "spesa" ordinata on line. Detta spesa sarà preparata - *da personale dedicato* - ai piani superiori e quindi trasferita in basso attraverso un elevatore (sempre automatizzato) all'uopo predisposto. Potrà quindi essere o consegnata a domicilio o ritirata direttamente dal cliente presso il negozio.

Da questo livello è prevista l'installazione dei sistemi di accesso al "negozio" attraverso n° 2 ascensori dedicati, oltre ai necessari locali tecnici e di servizio alla struttura. Arriveranno a terra le scale destinate a vie di fuga ed emergenza. Verso ponente - in area scoperta - è prevista invece la realizzazione della rampa elicoidale di accesso ai due piani di parcheggio interrato. A completamento del tutto le sistemazioni generali con nuovi marciapiedi, aree sistemate a verde e a parcheggio.

- PIANI 1° A QT. +16.50 S.L.M. (+6.00) E 2° A QT. +22.50 S.L.M. (+12.00)

VENDITA - LAVORAZIONE - MAGAZZINO

Ai due piani in argomento è prevista la realizzazione delle aree di vendita, dei locali di lavorazione, magazzini (anche automatici) e di servizio all'attività. In sostanza il "negoziario" è articolato su due livelli collegati tra loro da un sistema di tappeti mobili che ne consentono una agevole fruizione oltre che da un ascensore interno dedicato.

Al Piano 1° è previsto l'ingresso principale che raccoglie i clienti provenienti dai sottostanti piani di parcheggio e dal percorso pedonale in quota che collega il nuovo edificio con l'altro previsto a sud oltre via Albertazzi, nonché il fronte casse (servite, self payment, ricontrollo, etc.). Sempre rivolto sul fronte principale, il bar con l'area di somministrazione e tutti i locali necessari alla funzione oltre a servizi e spogliatoi.

Sempre a questo livello ma sul retro, è prevista la realizzazione delle aree di lavorazione e conservazione (celle) dei prodotti nonché delle aree di stoccaggio delle merci che verranno servite dall'impianto di sollevamento e distribuzione delle merci proveniente dal sottostante piano terra.

Al Piano 2° oltre all'area di vendita è prevista la realizzazione dei servizi/spogliatoi per il personale, delle aree di lavorazione e conservazione (celle) dei prodotti nonché delle aree di stoccaggio delle merci servite sempre dall'impianto di cui si è già fatta menzione.

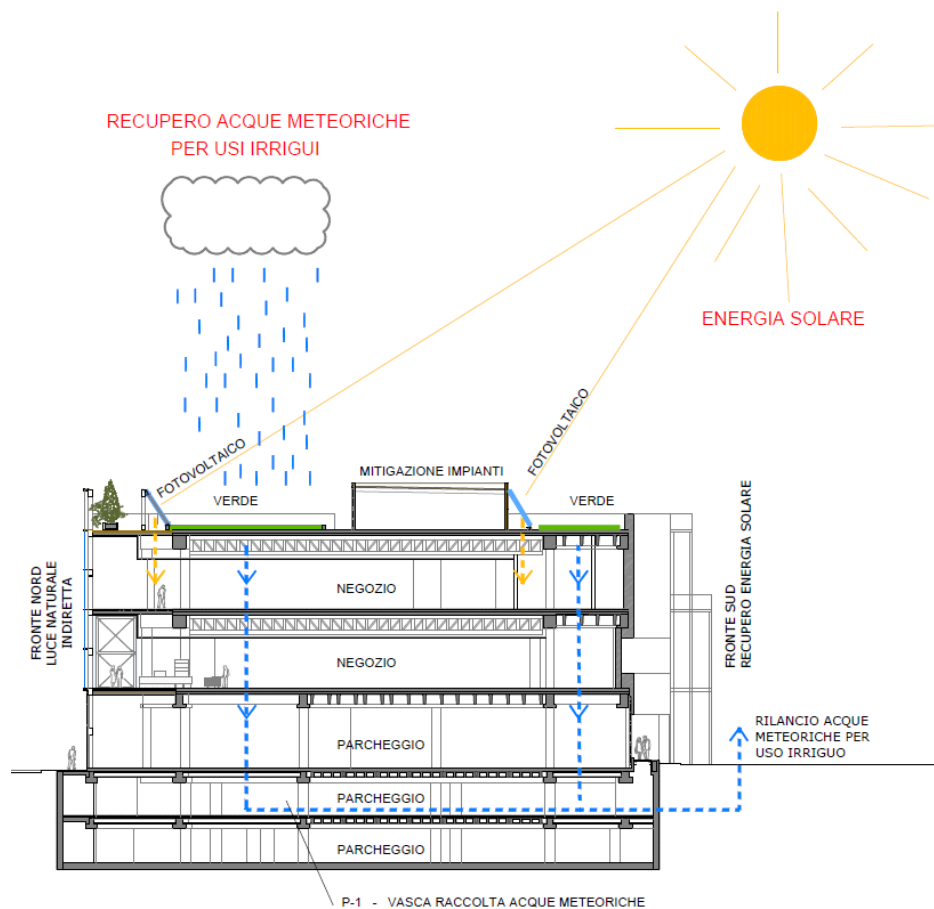
Entrambi i piani sono dotati di un articolato sistema di "vie di esodo" esterne all'edificio che conducono alle scale di sicurezza ubicate prevalentemente a levante e ponente del manufatto. Solo al Piano Primo è previsto il collegamento con la passerella pedonale che consentirà di raggiungere, come detto, l'adiacente Lotto 2.1.

- PIANO COPERTURE A QT. +28.50 S.L.M. (+18.00) VERDE PENSILE IMPIANTI

Il piano in argomento è destinato ad ospitare anche gli impianti che per loro tipologia di esercizio non possono essere collocati in spazi chiusi. Come direttamente verificabile sugli elaborati grafici di progetto, tali impianti verranno accorpati e contenuti all'interno di un involucro "lamellare" al fine di ridurre l'impatto sia visivo che acustico. Tutti gli spazi liberi verranno invece sistemati a verde pensile estensivo realizzato secondo la norma UNI 11235/2007.

A completamento è prevista l'installazione - *architettonicamente integrata* - dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

La prevalenza dei pannelli è stata ubicata in posizione inclinata (~ 60°) a formare anche un "collettore" solare che rivolto a sud possa determinare una migliore efficienza del sistema. La quota parte restante invece sarà posizionata sulla copertura dei locali tecnici.



- CONCEPT DI PROGETTO: SOSTENIBILITÀ DELL'EDIFICIO -

Tale soluzione progettuale garantisce quindi anche il rispetto delle prescrizioni contenute nelle MAPPE DI VINCOLO PER L'AEROPORTO "CRISTOFORO COLOMBO" di Genova che per comodità vengono di seguito riepilogate:

- 1) *L'involucro del nuovo edificio NON prevede l'utilizzo di materiali riflettenti ovvero prevalentemente opachi. Solo il fronte rivolto a Nord ovvero verso la "sopraelevata" prevede una parete verticale "trasparente" ma non riflettente;*

- 2) *La quantità di pannelli fotovoltaici in copertura ammonta a complessivi mq: 323,00 < 500 mq. per una potenza complessiva pari a 63,69 kWp così suddivisi:*

Mq.: 227 inclinati a 60°

Mq.: 96 orizzontali

Oltre a questo i pannelli dei quali è prevista l'installazione saranno del tipo a ridotto valore di riflessione. I moduli fotovoltaici (FV) infatti normalmente non producono riflessione o bagliore significativi in quanto sono realizzati con vetro studiato appositamente per aver un effetto "non riflettente".

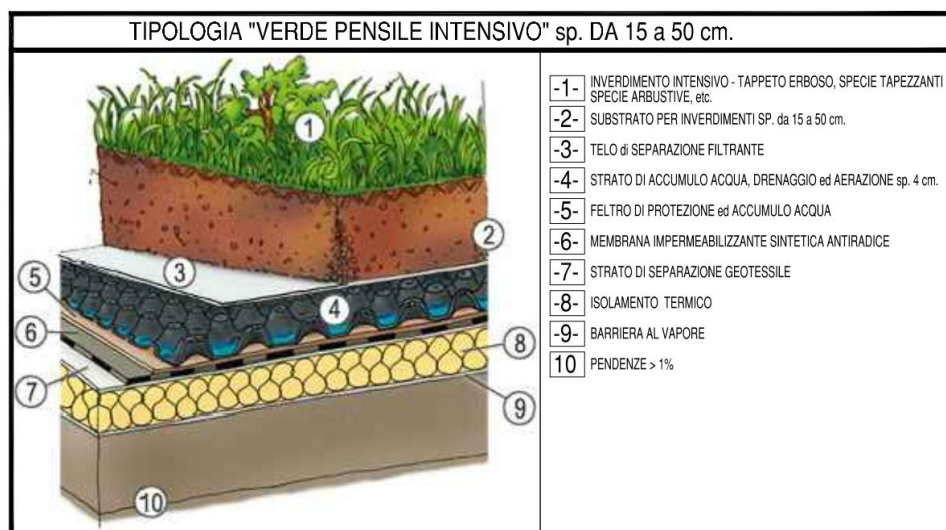
- 3) *NON è prevista installazione di luci pericolose e fuorvianti, ciminiere con emissioni di fumi, antenne ed apparati radioelettrici.*

- IL TETTO VERDE -

Com'è possibile rilevare direttamente dagli elaborati grafici allegati, le coperture piane - ove previsto - verranno sistemate a verde pensile e questo con due finalità principali:

- *la prima*: migliorare l'estetica complessiva dell'intervento contribuendo quindi ad un migliore inserimento nel contesto urbanizzato;
- *la seconda*: incrementare l'efficienza idraulica del complesso ovvero aumentare l'estensione delle aree permeabili.

Sulla porzione di copertura rivolta a nord il verde pensile andrà a disegnare, attraverso una composizione di differenti *Sedum*, quattro grandi fiori stilizzati visibili anche da lontano. Le previste stratigrafie risultano conformi ai dettami della norma UNI 11235:2007, con substrato variabile a seconda delle condizioni d'uso.



- TIPOLOGIA DEL VERDE PENSILE PREVISTO -

- ALTEZZA NUOVO EDIFICIO -

Il nuovo edificio articolato sui diversi livelli sopra meglio illustrati avrà un'altezza fuori terra pari a ~ 18.00 mt. (+28.50 s.l.m.) fatta salva la modesta porzione dei locali tecnologici che ha la copertura più alta di ~ 3.50 mt. (+32.00 s.m.l.). Tale altezza risulta comunque inferiore a qt. +47.72 s.l.m. massima ammessa dalle mappe di vincolo.

- LOTTO 1.1.1 - EDIFICIO COMMERCIALE - DATI RIASSUNTIVI DI PROGETTO -

Il presente capitolo ha la finalità di riassumere i principali dati di progetto ovvero quelli più significativi per la determinazione dei parametri urbanistico/edilizi in forza dei quali è stato redatto l'allegato progetto.

- LOTTO DI INTERVENTO -

Il lotto di intervento ovvero in piena proprietà di ESSELUNGA S.P.A. si sviluppa su una superficie pari a Mq.: 5.952~

- COMPUTO DELLA S.L.A. -

Al lotto in argomento il PUC attribuisce una fabbricabilità massima pari a:

S.L.A. MAX. = Mq.: 6.200

Il progetto prevede la realizzazione di:

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| - P. TERRA A QT. 0.00: | Mq.: 160,00~ |
| - P. PRIMO A QT. 6.00: | Mq.: 3.096,00~ |
| - P. SECONDO A QT. 12.00: | Mq.: 2.928,00~ |
| - P. COPERTURE A QT. 18.00: | Mq.: 0,00~ |
| TOTALE S.L.A. | Mq.: 6.184,00~ |

| | | |
|--------------------|---|------------------------|
| S.L.A. IN PROGETTO | < | S.L.A. MAX AMMISSIBILE |
| Mq.: 6.184,00 | | Mq.: 6.200,00 |

- COMPUTO DELLA S.A. -

Per la "verifica" della S.A. è stato utilizzato il "rapporto" di conversione di così come definito dal S.A.U. (vd. tav. 08) che indica per le funzioni commerciali previste dallo S.A.U. un rapporto tra SLA ed SA pari a ~ 93%. Questo significa che la potenzialità massima in termini di S.A. del Lotto in argomento ammonta complessivamente a: **S.A. Max = Mq.: 5.766,00~**

Il progetto prevede la realizzazione di:

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| - P. TERRA A QT. 0.00: | Mq.: 140,00~ |
| - P. PRIMO A QT. 6.00: | Mq.: 2.797,00~ |
| - P. SECONDO A QT. 12.00: | Mq.: 2.706,00~ |
| - P. COPERTURE A QT. 18.00: : | Mq.: 0,00~ |
| TOTALE S.A. | Mq.: 5.643,00~ |

| | | |
|------------------|---|----------------------|
| S.A. IN PROGETTO | < | S.A. MAX AMMISSIBILE |
| Mq.: 5.643,00 | | Mq.: 5.766,00 |

- COMPUTO DELLA S.ACC. -

Per la determinazione della SUP. ACCESSORIA massima realizzabile è stata applicata la seguente indicazione riferita ovviamente alla S.A. prevista in progetto pari a Mq.: 5.643 e quindi:

Mq.: $160 \times 40\% = \text{Mq. } 64 + \text{Mq.: } 5.483 \times 30\% = \text{Mq.: } 1.644 = \text{Mq.: } \mathbf{1.708\sim}$

Il progetto prevede la realizzazione di:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| - P. TERRA A QT. 0.00: | Mq.: 133,00~ |
| - P. PRIMO A QT. 6.00: | Mq.: 234,50~ |
| - P. SECONDO A QT. 12.00: | Mq.: 179,00~ |
| - P. COPERTURE A QT. 18.00: | Mq.: 0,00~ |
| TOTALE S.ACC. | Mq.: 546,50~ |

| | | |
|--------------------|---|------------------------|
| S.ACC. IN PROGETTO | < | S.ACC. MAX AMMISSIBILE |
| Mq.: 546,50 | | Mq.: 1.708,00 |

- COMPUTO DELLA S.N.V. -

Al lotto in argomento il PUC attribuisce una S.N.V. massima realizzabile pari a:

S.N.V. MAX. = Mq.: 5.000

Il progetto prevede la realizzazione di:

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| - P. TERRA A QT. 0.00: | Mq.: 0,00~ |
| - P. PRIMO A QT. 6.00: | Mq.: 1.421,00~ |
| - P. SECONDO A QT. 12.00: | Mq.: 1.779,00~ |
| - P. COPERTURE A QT. 18.00: | Mq.: 0,00~ |
| TOTALE S.N.V. | Mq.: 3.200,00~ |

| | | |
|--------------------|---|------------------------|
| S.N.V. IN PROGETTO | < | S.N.V. MAX AMMISSIBILE |
| Mq.: 3.200,00 | | Mq.: 5.000,00 |

Di tale S.N.V. ne è previsto un utilizzo pari a:

| | | |
|-------------------------------|-------------------------|------------|
| - GENERI NON ALIMENTARI (35%) | = $3.200 \times 35\% =$ | Mq.: 1.120 |
| - GENERI ALIMENTARI (65%) | = $3.200 \times 65\% =$ | Mq.: 2.080 |

- COMPUTO SUPERFICIE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE -

Per la "verifica" delle dotazioni di parcheggio pertinenziale alla G.S.V. sono stati applicati i seguenti parametri e rapporti così come individuati dalla L.R. e s.m.i. nonchè all'Art. 17 punto 2.4) Parcheggi Pertinenziali di PUC ed in ultimo anche alla luce di quanto prescritto dalla DCC - 2019 - 22 del 18.04.2019 avente per oggetto "ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997

E S.M. E I., DELLE NORME GENERALI DEL PUC RELATIVE ALLA DISCIPLINA URBANISTICO-COMMERCIALE". Vediamo in dettaglio:

- S.A. di progetto: Mq.: 5.643,00
- S.N.V. di progetto: Mq.: 3.200,00 (1.120+2.080)

1) PARAMETRO DI CUI AL COMMA d) PUNTO 2.4 PARCHEGGI DI PERTINENZA:

Le dotazioni di park risultano soddisfatte anche per le eventuali quantità dovute per la S.A. complessiva dell'attività commerciale a condizione che in rapporto tra SNV/SA non sia < a 0,60. Quindi, $Mq.: 3.200 / 5.643 = 0,56\sim$ e pertanto tale verifica non risulta essere soddisfatta. Si dovrà pertanto reperire oltre alle quantità prescritte per la SNV anche quelle relative alla SA commerciale eccedente.

2) PARAMETRI DI CUI AI COMMI a) e c) PUNTO 2.4 PARCHEGGI DI PERTINENZA:

- PARK RELATIVI AD SNV:

- Sup. Park (Auto) Richiesta: Mq.: 7.360,00

- S.N.V. non Alimentare = $Mq.: 1.120 \times 1 = Mq.: 1.120$

- S.N.V. Alimentare = $Mq.: 2.080 \times 3 = Mq.: 6.240$

- Sup. Park (Moto+Bici) Richiesta: Mq.: 200,00

- 10% del park auto fino a 2.000 mq.

- Numero Posti Auto Richiesti: N° 263

- Sup. Park $Mq.: 7.360 / 28 mq. = n° 263$

- PARK RELATIVI AD SA COMMERCIALE RESIDUA:

- Sup. Park Richiesta: Mq.: 855,00

- SA-SNV = $Mq.: 2.443 \times 35\% = Mq.: 855,00$

- SUPERFICIE A PARK IN PROGETTO -

Trattasi nella fattispecie delle "superfici" a parcheggio previste a progetto e suddivise per piani:

- PARK INTERRATO **P-2**

PER AUTO MQ.: 3.693,00

PER MOTO MQ.: 193,00

- PARK INTERRATO **P-1**

PER AUTO MQ.: 3.124,00

PER MOTO MQ.: 83,00

- PIANO TERRA **P0** (PILOTIS + ESTERNO)

PER AUTO MQ.: 2.620,00

PER BICI MQ.: 17,00

TOTALE PER AUTO MQ.: 9.437,00

TOTALE PER MOTO + BICI MQ.: 293,00

SUP. PARK AUTO PROGETTO

>

SUP. PARK AUTO RICHIESTA

Mq.: 9.437

>

Mq.: 8.215

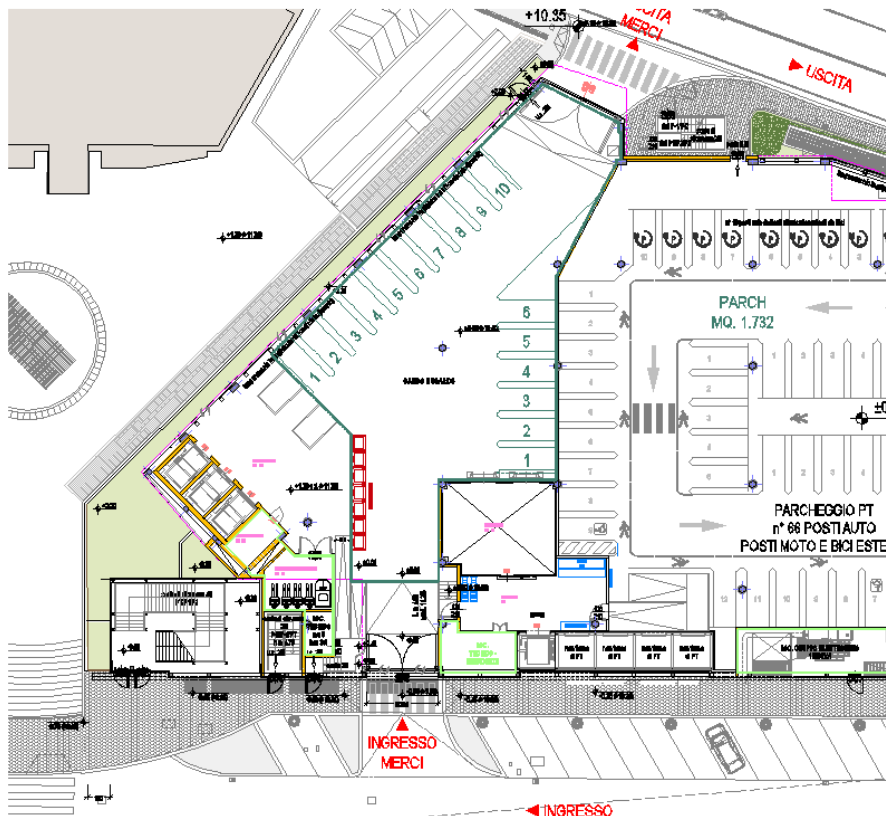
- POSTI AUTO IN PROGETTO -

Complessivamente i posti auto previsti a progetto ammontano a:

| | | |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| - Park Interrato P -2 : | p.a. n° 105 | p.m. n° 19 |
| - Park Interrato P -1 : | p.a. n° 94 | p.m. n° 10 |
| - Piano Terra P 0 : | p.a. n° 66 | bici |
| TOTALE | P.A. N° 265 | P.M. N° 29 |

| | | |
|-----------------------|---|----------------------|
| POSTI AUTO A PROGETTO | > | POSTI AUTO RICHIESTI |
| N° 265 | > | N° 263 |

Oltre a quanto sopra a solo titolo "dimostrativo" si evidenzia che la prevista area di carico/scarico potrebbe avere la capacità teorica di ospitare ~ 16 p.a. aggiuntivi a quelli già previsti a progetto.



- SCHEMA DIMOSTRATIVO CAPACITÀ TEORICA DI PARCAMENTO AREA CARICO-SCARICO -

N.B.: CONFORMITÀ ART. 86 DEL REC VIGENTE: come prescritto al citato articolo i parcheggi verranno dotati di punti di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica delle auto elettriche in ragione di n° 34 stalli di sosta. Infatti $265/8 = \sim 33$.

- COMPUTO DELLA SUP. DESTINATA A LOCALI TECNOLOGICI -

Ovviamente per garantire la "vita" dell'edificio in argomento è stato necessario reperire all'interno del manufatto ed ai diversi piani che lo compongono le superfici da destinare a locali tecnologici che nel prosieguo vengono computati.

| | | |
|------------------------------------|------|------------------|
| - P. SECONDO INTERR. A QT. - 7.40: | MQ.: | 64,00~ |
| - P. PRIMO INTERR. A QT. - 3.75: | MQ.: | 586,00~ |
| - P. TERRA A QT. 0.00: | MQ.: | 168,00~ |
| - P. PRIMO A QT. 6.00: | MQ.: | 11,00~ |
| - P. SECONDO A QT. 12.00: | MQ.: | 11,00~ |
| - P. COPERTURE A QT. 18.00 : | MQ.: | 201,00~ |
| TOTALE L. TECN. MQ.: | | 1.041,00~ |

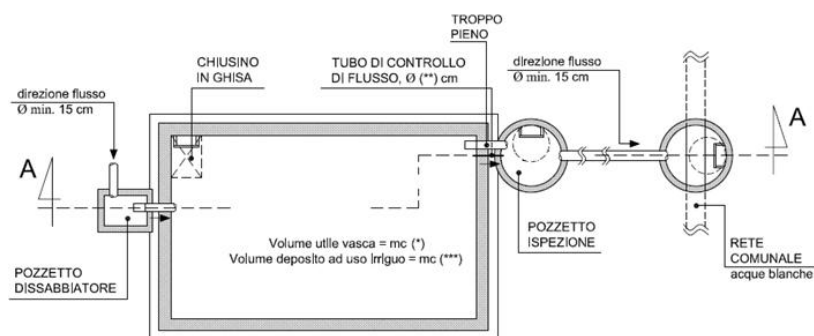
LE SUPERFICI DRENANTI ED IL RAPPORTO DI PERMEABILITA'

Come già più volte evidenziato l'area oggetto di intervento per suo storico utilizzo risulta allo stato attuale pressoché interamente interessata dalla presenza di edifici e piazzali finiti superficialmente o in conglomerato bituminoso o in cemento. Come meglio dettagliato sull'allegata tavola riferita alla "verifica permeabilità" dei suoli - tutta l'area di intervento verrà trattata secondo le modalità e tipologie di materiali di utilizzo tali da raggiungere un Rp equivalente pari al 70%.

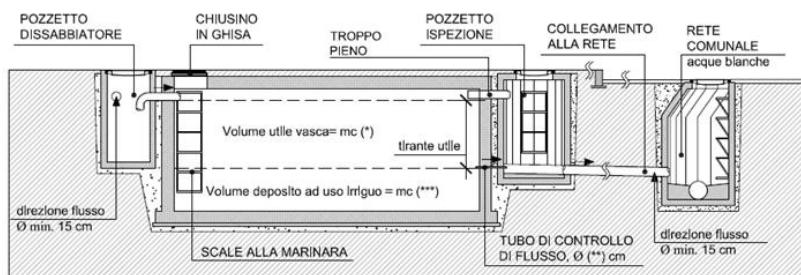
Dal RAPPORTO DI PERMEABILITÀ DI PROGETTO appare evidente la necessità di "laminare" una quantità di acqua meteorica pari a ~ 116 mc.. La capacità di detta vasca verrà incrementata della quantità necessaria a garantirne anche la funzionalità ad uso irriguo e/o ad altro uso in conformità a quanto disposto all'art. 53 del REC vigente. Il progetto infatti prevede la realizzazione di una vasca di laminazione + riserva pari a ~ 250 mc. e quindi ben superiore alle quantità richieste.

Per la sua realizzazione e tipologia verranno rispettate le prescrizione di cui al "MANUALE PER LA VERIFICA DELLA PERMEABILITÀ DEI SUOLI E IL DIMENSIONAMENTO DEI SISTEMI DI RITENZIONE TEMPORANEA DELLE ACQUE METEORICHE" redatto dall'Ufficio Geologico del Comune di Genova.

Pianta, scala a vista



Sezione A-A, scala a vista



- TIPOLOGIA VASCA DI LAMINAZIONE -

- LE SUPERFICI DRENANTI -

Previo ripristino della capacità drenante ovvero asportazione dei materiali impermeabilizzanti oggi esistenti (fabbricati e pavimentazioni) si provvederà alla realizzazione delle dotazioni rappresentate sull'elaborato all'uopo predisposto dal quale è possibile evincere anche lo schema delle defluenze che adducono alla prevista vasca.

| STATO DI PROGETTO | | RAFFORTO PERMEABILITA' PROGETTO Rp = 36% | | Rp Equiv. x ritenzione = 70% | |
|--|-----------------------------|---|------------------------------|--|----------------------------|
| TIPOLOGIA DI SUPERFICIE (STATO DI PROGETTO) | | SUPERFICIE ADDOTTE IN VASCA | | SUPERFICIE PERMEABILE EQUIVALENTE | |
| | | Cd RIF. | Cd CALC. | | PORTATE ADDOTTE IN VASCA |
| Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastri solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione < 3° | 212,0 m ² | m ² | Ψ = 0,85 Ψ ^a = | Spe = 31,8 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio 25 < s < 35 cm con inclinazione max. 12° (Sistema a tre strati - UNI 11239/2007) | 146,0 m ² | m ² | Ψ = 0,25 Ψ ^a = | Spe = 139,5 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio 15 < s < 25 cm con inclinazione max. 12° (Sistema a tre strati - UNI 11239/2007) | 1212,6 m ² | m ² | Ψ = 0,35 Ψ ^a = | Spe = 787,8 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastri solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione > 3° | 1025,0 m ² | 1025,0 m ² | Ψ = 0,85 Ψ ^a = | Spe = 153,8 m ² | Q = 29,04 l/s |
| Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato o del terreno naturale medio > 50 cm con inclinazione max. 12° (Sistema a tre strati - UNI 11239/2007 e terreno naturale con Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastri solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione > 3° | 290,0 m ² | m ² | Ψ = 0,10 Ψ ^a = | Spe = 261,0 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastri solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione > 3° | 250,0 m ² | 250,0 m ² | Ψ = 0,90 Ψ ^a = | Spe = 25,0 m ² | Q = 7,50 l/s |
| Superfici a verde su suolo profondo: prati, orti, superfici boscate e agricole | 322,0 m ² | m ² | Ψ = 0,10 Ψ ^a = | Spe = 289,8 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Coperture continue con zavoratura in ghiaia | 789,0 m ² | m ² | Ψ = 0,70 Ψ ^a = | Spe = 230,7 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Pavimento in asfalto o c/c | 1859,0 m ² | 1090,0 m ² | Ψ = 0,90 Ψ ^a = | Spe = 165,9 m ² | Q = 32,70 l/s |
| Altro | 67,0 m ² | m ² | Ψ = ND Ψ ^a = 0,10 | Spe = 60,3 m ² | Q = 0,00 l/s |
| SUPERFICIE RIFERIMENTO Sr Progetto | 5952,0 m² | 2385 m² | | TOTALE Spe 2115,6 m² | Qp = 69,24 l/s |
| VERIFICA Sr Attuale - Progetto -----> OK! | | | | | |
| VERIFICHE STANDARD RICHIESTE : | | | | | |
| Pp o Rp Equivalente Minimo da Garantire | 70% | VERIFICA Pp e MIGLIORAMENTO | OK! | VASCA COMPENSAZIONE RICHIESTA | SI |
| DIMENSIONAMENTO DELLA VASCA DI LAMINAZIONE | | | | | |
| ALTEZZA E DURATA DELLA PIOGGIA CRITICA | | | | | |
| Altezza di precipitazione critica | 60 mm | Deflusso istantaneo per ettaro | 333,33 l/s*ha | | |
| Durata pioggia critica | 30 min. | | | | |
| SCARICO CONCESSO E PORTATA DA LAMINARE | | | | | |
| CALCOLO DEL VOLUME DELLA VASCA DI LAMINAZIONE | | | | | |
| Qscarico | 4,73 l/s | Ritardo da conseguire | 30 min. | V vasca = 116121 litri | 116,1 m³ |
| Portata da laminare | 64,51 l/s | | | | |
| DIMENSIONAMENTO DEL TUBO DI CONTROLLO DI FLUSSO (scarico della vasca di laminazione) | | | | | |
| Asez.tubo = $\frac{Q}{0,6 \cdot \sqrt{(2 \cdot 9,81 \cdot h)}}$ | 0,6 | parametro idraulico fisso (adimensionale) | | | |
| h { - tirante utile nella vasca di laminazione espresso in m. (vedi Istruzioni', punto 3.5) - oppure, nel caso di vasca di laminazione dotata di pompa di sollevamento, tirante utile nel pozzetto con scarico di fondo tarato, espresso in m. (vedi Istruzioni', punto 3.5.ter) | | | | | |
| Q Qscarico calcolato al punto 6) | | | | | |
| h = | 1,05 m | | | | |
| Asez.tubo = | 0,0078 m ² | | | | |
| VASCA COMPENSAZIONE CORRETTAMENTE DIMENSIONATA SI | | | | | |
| Diametro = $2 \cdot \sqrt{A \cdot \text{sez.tubo}}$ | 47,6 mm | | | | |

- VALUTAZIONE DELLA PERMEABILITÀ DEL SUOLO - PROGETTO -

LE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE

Durante l'elaborazione dell'allegato progetto sono state osservate le seguenti "norme" igienico-sanitarie che di seguito verranno sommariamente riassunte e che comunque risultano conformi a quanto contenuto nel R.E.C. vigente:

- 1) I PAVIMENTI INTERNI DELLE AREE DESTINATE A PRODUZIONE/MAGAZZINO E VENDITA saranno realizzati su struttura in c.a. idoneamente coibentati ed impermeabilizzati finiti superficialmente con materiali antisdrucchiolo (con "R" adeguata alla tipologia del locale) di facile manutenzione e pulizia;
- 2) ALTEZZA DEI LOCALI: tutti i locali avranno altezza interna adeguata alla loro funzione e/o destinazione d'uso;
- 3) VENTILAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI:

Trattandosi di edificio a destinazione "produttivo/commerciale" per tutti gli ambienti sono stati rispettati i valori di ventilazione richiesta dalla normativa VV.F. (D.M. 03.08.2015 - D.M. 23.11.2018) nonché dalla norma UNI 10339 per tipologia dei locali. Gli ambienti di lavoro, ove possibile, saranno di massima dotati di serramenti e/o lucernari aperti direttamente verso l'esterno ed in grado di rispettare il R.A.I. = 1/8 della sup. in pianta del pavimento ove invece non possibile saranno dotati di impianto meccanizzato di ventilazione con rinnovo dell'aria primaria;

Anche per l'illuminazione sono stati applicati parametri e coefficienti derivati dalla norme vigenti per tipologia dei locali di seguito riassunti: CEI EN 62305; CEI 81-30; D.lgs 9 aprile 2008; Legge n°186 del 01.03.1968; D.M. 08.03.85; D.M. 01.02.86; D.M. 37 del 2008; UNI 9795 .

Nei "servizi igienici e spogliatoi" se privi di finestra verrà installato un sistema di ventilazione/estrazione meccanizzato in grado di garantire un ricambio medio orario pari a 5 volte la cubatura del locale.

In generale comunque il nuovo edificio sarà dotato di impianto di climatizzazione estiva/invernale degli ambienti (vendita e produttivo) con rinnovo dell'aria primaria dimensionato in conformità alle norme UNI di riferimento.

- 4) LE ACQUE METEORICHE (*rete bianca pluviali coperture e piazzali*): lo smaltimento delle acque meteoriche raccolte da coperture e piazzali avverrà mediante l'utilizzo di pluviali e caditoie, allacciate al collettore cittadino acque bianche. Lo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle coperture verrà avviato alla prevista vasca di laminazione incrementata da riserva idrica ad uso irriguo. Il troppo pieno della vasca verrà collegato alla rete esistente ed allacciato al collettore cittadino acque bianche. Le acque provenienti dai piazzali esterni e dal parcheggio verranno raccolte separatamente ed entrambe allacciate al collettore cittadino acque bianche.
- 5) LE ACQUE REFLUE (*rete nera*): le acque reflue provenienti da servizi igienici, spogliatoi, etc. verranno convogliate nel collettore cittadino;
- 6) LE ACQUE DI PROCESSO (*rete gialla*): le acque provenienti dai reparti di preparazione verranno convogliate all'interno di una sgrassatrice che tratterà tutta la componente oleosa e grassa. Verrà adottata una tipologia di vasca che potrà essere prefabbricata o realizzata in opera in c.a.. In corrispondenza della tubazione in ingresso e in uscita della vasca di trattamento delle acque dei reparti saranno installati n°2 pozzetti prelievo campione (ingresso/uscita) per la

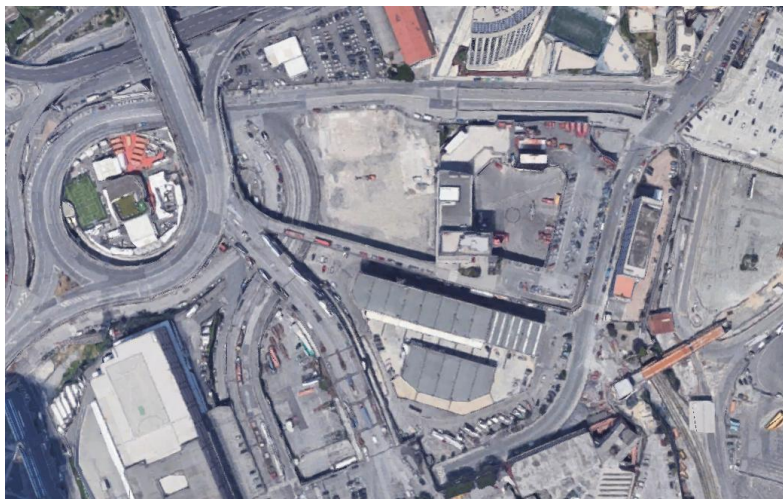
verifica del funzionamento della vasca. Infine le acque verranno convogliate nel collettore cittadino.

Per tutti gli allacci occorrerà provvedere alla rottura di suolo pubblico.

- LOTTO 2.1 - EDIFICIO PRODUTTIVO E PARCHEGGI -

Sul lotto di proprietà, per una superficie complessivamente stimata in Mq.: 6.087 ~, è prevista la realizzazione di un edificio composto da un piano interrato ed uno fuori terra (oltre al P. Terra) da destinarsi a parcheggio sia esso privato che destinato all'uso pubblico (standard aggiuntivi). Superiormente si sviluppano invece tre livelli serviti da rampa carraia, scale ed ascensori suddivisi in lotti da destinarsi ad attività produttiva compresi servizi e spazi ad ufficio sempre di pertinenza dell'attività. Come già evidenziato, tutti i livelli del nuovo manufatto saranno serviti da un corpo scale/ ascensori dedicato prospiciente Via Albertazzi nonché da una rampa carraia di generose dimensioni ubicata invece in posizione defilata verso Via Milano.

L'assenza di relazioni urbane chiare e definite caratterizza come il lotto 1.1.1 anche il lotto 2.1, dove una serie di vincoli urbanistici dettati dalle condizioni al contorno vanno a definire i confini e i limiti dell'intervento. Il sedime del nuovo edificio va dunque a disporsi su quest'area, occupandola quasi nella sua totalità.



- IL LOTTO 2.1 IN UNA FOTO AEREA -

Gli edifici che sorgono vicini, la caserma dei Vigili del Fuoco a est e l'edificio sviluppato sul lotto 2.2 del SAU a sud, non presentano particolari caratteristiche architettoniche, configurandosi come edifici opachi e chiusi in se stessi.

Verso levante la caserma dei VVF, realizzata in tempi diversi e successivamente ampliata, è organizzata su una pianta trapezoidale e sviluppata in altezza da 3 a 9 piani fuori terra.

Verso mare l'edificio produttivo sviluppato sul lotto 2.2 del SAU è articolato su una pianta compatta che va a saturare il sedime disponibile. È realizzato prevalentemente con elementi prefabbricati, e i prospetti bicromatici con finestre a nastro denunciano la sua vocazione produttiva.



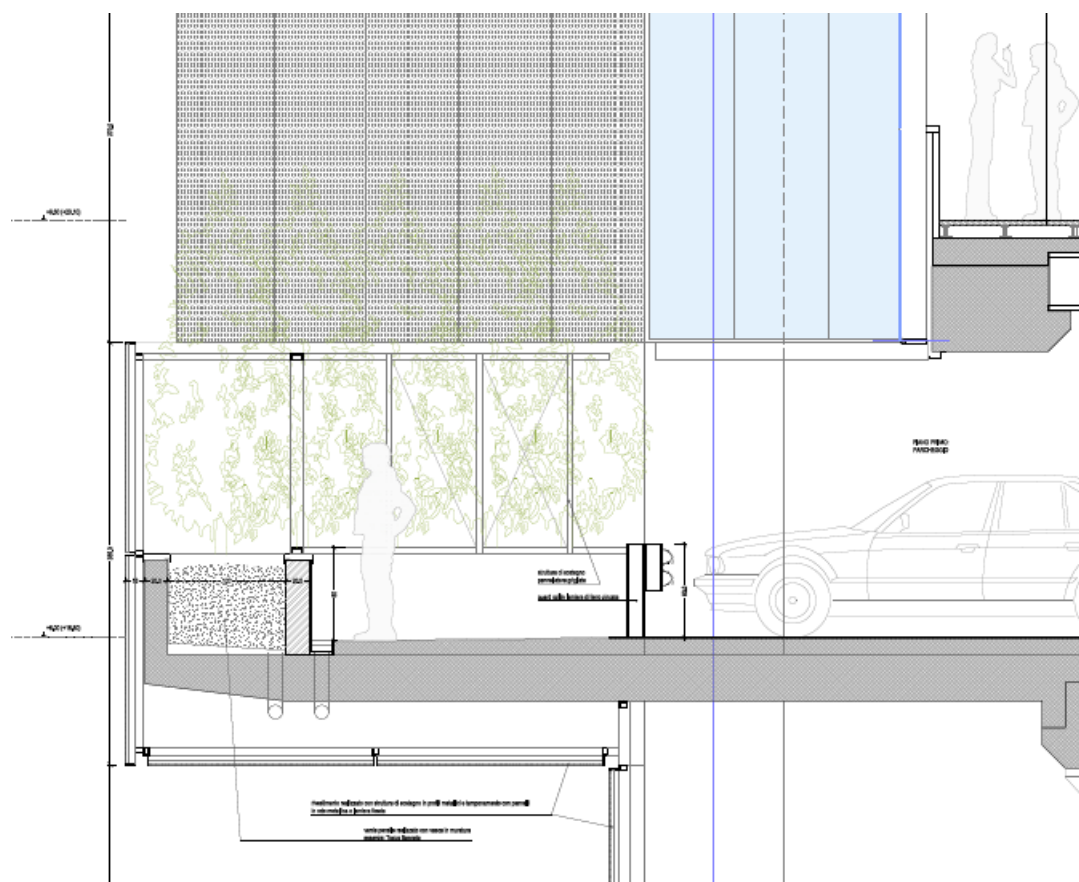
- IL LOTTO 2.1 VISTO DALL'ELICOIDALE -

In netta "contrapposizione" rispetto ai due edifici esistenti si pone l'edificio in progetto per il quale prevalgono invece le trasparenze siano esse generate da scremature in grigliato metallico leggero, o da una sorta di "teca" vetrata che contiene i due piani a destinazione produttiva. Anche in questo caso è stata volutamente adottata una predominanza dei vuoti sui pieni mediante l'impiego di un curtain wall costituito da montanti e traversi in acciaio/alluminio e specchiature vetrate, trasparenti e ad alte prestazioni termo/acustiche.



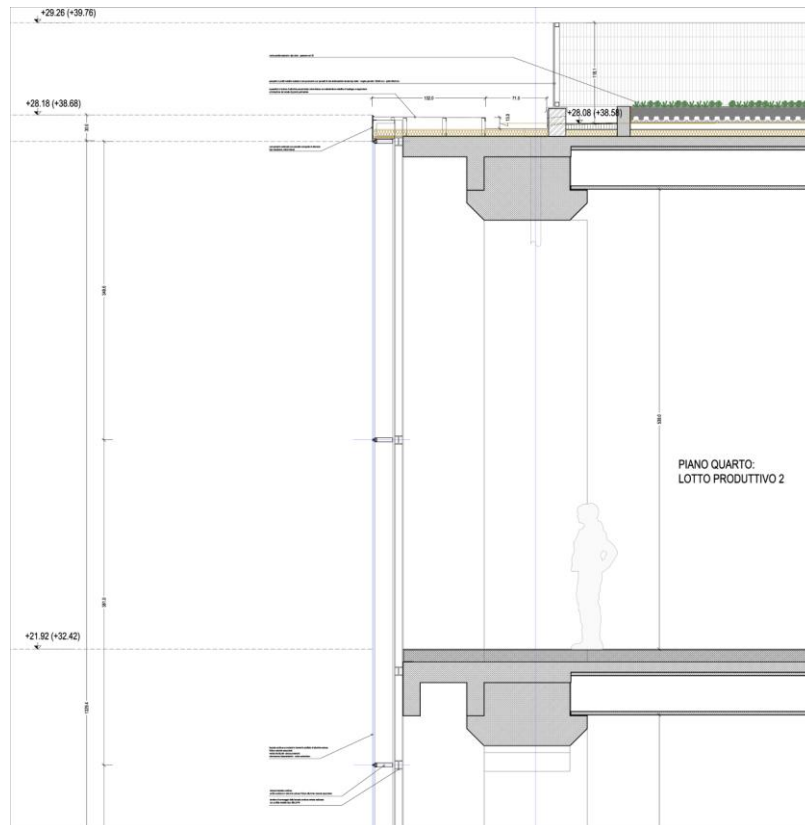
- VISTA DEL NUOVO EDIFICIO -

Nella stratificazione dei piani l'edificio procede per sovrapposizione di livelli diversamente orientati. Differenti giaciture caratterizzano i singoli piani a salire, di volta in volta influenzate dalle condizioni presenti su ciascuno dei quattro lati. Così ad un piano l'edificio sembra protendersi verso via Albertazzi, mentre su un altro una rotazione sposta la composizione, sbilanciandola verso via Balleydier, e così via. Le rotazioni individuano ai piani spazi aperti su cui si innestano porzioni di verde pensile. Un rivestimento metallico leggero in rete/lamiera forata corre continuo, avvolgendo l'edificio e riconducendolo a unità.



- DETTAGLIO COSTRUTTIVO -

La composizione descritta si articola in questo modo per i primi tre piani. Gli ultimi due (il piano terzo e il piano quarto), a destinazione produttiva, sono invece ricollocati dentro ad un volume stereometrico che chiude la composizione. L'involucro edilizio, che nei piani bassi vede un prevalente presenza del rivestimento metallico, salendo verso la copertura si smaterializza progressivamente attraverso l'inserimento di pannelli vetriati alternati alla rete/lamiera forata. Ciò garantisce unità all'immagine dell'edificio e al contempo offre ai piani produttivi più alti luce e visibilità da strada.



- DETTAGLIO COSTRUTTIVO -

Ai diversi piani l'edificio è così organizzato.

- PIANO DA QT. +7.40 S.L.M. A +7.13 S.L.M. (DA -3.10 A -3.37) - 1° INTERRATO

PARCHEGGIO PRIVATO

Al piano in argomento è prevista la realizzazione di un parcheggio privato completamente interrato ed articolato su una superficie in pianta di mq. 2.064~ per una capacità di parcheggio pari a ~ 72 auto oltre alle moto. L'accessibilità carraia sarà garantita dalla rampa elicoidale (lato Via Milano) mentre il collegamento pedonale con il P. Terra avverrà grazie alla presenza di ascensori dedicati. Il tutto sarà completato dalle scale di sicurezza necessarie a garantire l'esodo in caso di bisogno. Sotto la rampa elicoidale è prevista la realizzazione di locali tecnologici.

- PIANO TERRA DA QT. +11.00 S.L.M. (+0.50) A QT. +11.50 S.L.M. (+1.00)

PARCHEGGI AD USO PUBBLICO

Al piano in argomento che corrisponde sostanzialmente all'attuale quota del terreno è prevista la realizzazione di un parcheggio destinato all'uso pubblico avente una capacità di parcheggio pari a ~ 70 auto oltre alle moto. L'accessibilità carraia sarà garantita da due sistemi di ingresso/uscita:

- il primo direttamente da Via Albertazzi (allargata nella sua sede secondo le previsioni del SAU);

- il secondo da Via Milano (di servizio) sarà utilizzato anche per l'accesso al parcheggio pubblico P8. Tale intervento si è reso possibile grazie al fatto che la Società si è fatta carico di acquisire i due stalli di sosta esistenti in adiacenza alla proprietà. Tale dotazione di parcheggio, già prevista dal SAU in adiacenza alla limitrofa caserma dei VV.F. è stata "rielaborata" prevedendo - come già evidenziato - anche un accesso da Via Milano. A seguito di tale rielaborazione la superficie originariamente prevista in mq. 510 è stata ampliata a mq. 675 con una capacità di parcheggio pari a ~ 18 posti auto. Su Via Albertazzi è prevista la realizzazione di un nuovo marciapiede in continuità a quello già esistente nonché di un'area a verde pubblico di completamento ed arredo per una sup. pari a ~ 698 mq.

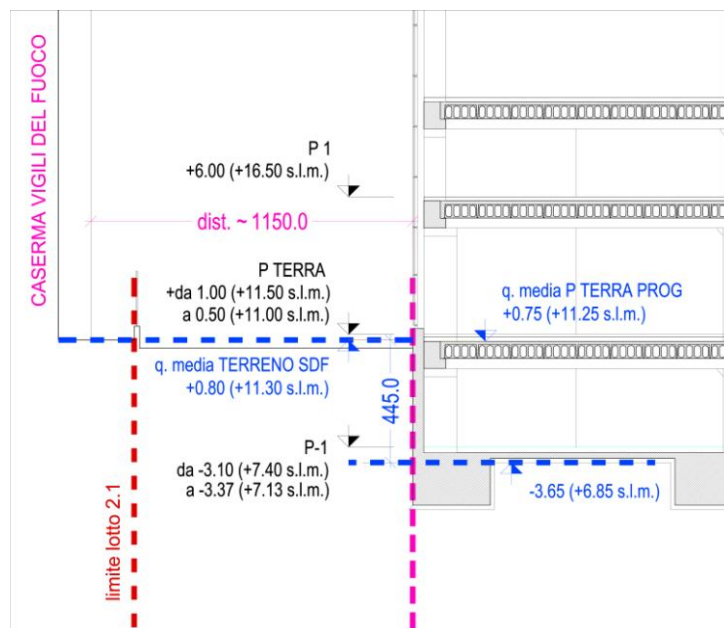
- RISPETTO DISTANZA DI SCAVO DA EDIFICIO ESISTENTE - CASERMA VVF -

Per l'esecuzione del previsto piano di parcheggio interrato sono state osservate le prescrizioni di cui all'Art. 14 delle Norme Generali del PUC vigente.

In sostanza l'attuale quota media di sistemazione del terreno di proprietà (lotto 2.1) pari a +11.30 s.l.m. in zona limitrofa alla caserma dei VV.F. sarà portata ad una qt. media finita di progetto pari a +11.25 s.l.m.

Il primo piano interrato del previsto parcheggio, avrà il piano finito a una quota variabile, da +7.40 s.l.m. (-3.10) a +7.13 s.l.m. (-3.37), e una quota massima di fondo scavo pari a +6.85 s.l.m. (-3.65). Rispetto al sedime della "caserma" la nuova struttura del parcheggio interrato sarà ubicata a ~ 11.50 mt. di distanza.

Come rilevabile direttamente dallo schema grafico di seguito allegato la prescrizione si ritiene pertanto rispettata.



- SEZIONE TIPOLOGIA DISTANZA DI SCAVO -

- PIANO PRIMO A QT. +16.50 S.L.M. (+6.00) *PARCHEGGI AD USO PUBBLICO*

Dalla prevista rampa elicoidale sarà accessibile il piano di parcheggio destinato all'uso pubblico in argomento che avrà una capacità di parcheggio pari a ~ 74 auto. Il collegamento con il piano terra ovvero con Via Albertazzi sarà garantito da impianti ascensore all'uopo predisposti oltre che dalle necessarie scale di sicurezza. Da questo livello sarà possibile - con una passerella pedonale coperta - raggiungere l'adiacente lotto 1.1.1 "scavalcando" in campata unica Via Albertazzi.

- PIANO SECONDO A QT. +20.10 S.L.M. (+9.60) *UFFICI DEL PRODUTTIVO*

Sempre dalla prevista rampa elicoidale sarà possibile accedere al piano in argomento. Da questa, si raggiungerà un'ampia area destinata a parcheggio pertinenziale. Rivolto su Via Albertazzi e sulla rampa di accesso al retrostante "varco portuale" è prevista invece la realizzazione di un manufatto (chiuso) destinato ad ospitare gli uffici ove verranno allocate la reception, uffici singoli e/o in open space, sale riunioni oltre a servizi/spogliatoi e locali tecnologici. Anche questo livello risulta servito dai necessari collegamenti pedonali verticali (scale ed ascensori) che dal P. Terra arrivano fino in copertura.

- PIANO TERZO A QT. +24.20 S.L.M. (+13.70) *PRODUTTIVO*

Sempre da un disimpegno al piano, prospiciente la rampa carraia di distribuzione verticale sarà possibile accedere ad una prima unità produttiva dotata dei necessari servizi, spogliatoi e collegamenti pedonali verticali (scale ed ascensori) che dal P. Terra servono tutti i piani fino in copertura.

- PIANO QUARTO A QT. +29.25 S.L.M. (+18.75) *PRODUTTIVO*

Anche a questo livello viene replicata di massima la conformazione e le dotazioni del piano sottostante. Rampa carraia di accesso e collegamenti verticali pedonali.

- PIANO QUINTO (COPERTURA) A QT. +34,30 S.L.M. (+23.80)

VERDE PENSILE E PARCHEGGI

Il piano in argomento sarà reso accessibile sia dalla rampa carraia che da scale ed ascensori. La copertura sarà quindi utilizzata in parte a parcheggi pertinenziali legati alle sottostanti attività produttive ed in parte a verde pensile a norma UNI 11235/2007. Solo per una modesta porzione è stato previsto l'inserimento di una dotazione di pannelli fotovoltaici. Come per il precedente lotto 1.1.1, anche in questo caso è prevista la realizzazione di un "tetto verde". La copertura verrà sistemata a verde pensile, con una composizione di differenti *Sedum* come meglio descritto dalle relative tavole grafiche allegate al progetto, con due finalità principali:

- *la prima*: migliorare l'estetica complessiva dell'intervento contribuendo quindi ad un migliore inserimento nel contesto urbanizzato;

- *la seconda*: incrementare l'efficienza idraulica del complesso ovvero aumentare l'estensione delle aree permeabili.

I previsti e necessari pannelli solari sono stati ubicati in posizione inclinata (~ 60°), rivolta a sud al fine di ottenere una migliore efficienza del sistema.

Anche in questo caso quindi la soluzione progettuale proposta garantisce il rispetto delle prescrizioni contenute nelle MAPPE DI VINCOLO PER L'AEROPORTO "CRISTOFORO COLOMBO" di Genova che per comodità vengono di seguito riepilogate:

- 1) *L'involucro del nuovo edificio NON prevede l'utilizzo di materiali riflettenti ovvero prevalentemente opachi. Solo per gli ultimi due piani è previsto l'utilizzo di un curtain wall composta da montanti e traversi in alluminio e specchiature in vetrocamera "trasparente" del tipo extrachiaro e quindi non riflettente;*

- 2) *La quantità di pannelli fotovoltaici in copertura ammonta a complessivi mq: 296,00 < 500 mq. e per una potenza di 58,41 kWp. Oltre a questo i pannelli dei quali è prevista l'installazione saranno del tipo a ridotto valore di riflessione. I moduli fotovoltaici (FV) infatti normalmente non producono riflessione o bagliore significativi in quanto sono realizzati con vetro studiato appositamente per aver un effetto "non riflettente".*

- 3) *NON è prevista installazione di luci pericolose e fuorvianti, ciminiera con emissioni di fumi, antenne ed apparati radioelettrici.*

- ALTEZZA NUOVO EDIFICIO -

Il nuovo edificio articolato su cinque livelli (compresa copertura) avrà quindi un'altezza fuori terra pari a ~ 23.80 mt. (~ +34,30 s.l.m.) fatta salva la modesta porzione del vano scala ascensore che emerge di ~ 4.50 mt. Tale altezza risulta comunque inferiore a +47.72 s.l.m. massima ammessa dalle mappe di vincolo, nonché alla quota della limitrofa caserma dei VVF.

- LOTTO 2.1 - EDIFICIO PRODUTTIVO E PARCHEGGI

- DATI RIASSUNTIVI DI PROGETTO -

Il presente capitolo ha la finalità di riassumere i principali dati di progetto ovvero quelli più significativi per la determinazione dei parametri urbanistico/edilizi di riferimento.

- LOTTO DI INTERVENTO -

Il lotto di intervento ovvero in piena proprietà di ESSELUNGA S.P.A. si sviluppa su una superficie paria a Mq.: 6.087~

- COMPUTO DELLA S.L.A. -

Al lotto in argomento il SAU attribuisce una fabbricabilità massima pari a:

S.L.A. MAX. = Mq.: 5.380

Il progetto prevede la realizzazione di:

| | | |
|-------------------------------|----------------|-----------------|
| - P. 1° INTERRATO A QT. 7.40: | Mq.: 00,00~ | PARK PRIVATO |
| - P. TERRA A QT. 11.00: | Mq.: 00,00~ | PARK PUBBLICO |
| - P. PRIMO A QT. 16.50: | Mq.: 00,00~ | PARK PUBBLICO |
| - P. SECONDO A QT. 20.10: | Mq.: 869,00~ | PRODUTT. + PARK |
| - P. TERZO A QT. 26.26: | Mq.: 2.230,00~ | PRODUTTIVO |
| - P. QUARTO A QT. 32.42: | Mq.: 2.231,00~ | PRODUTTIVO |
| - P. COPERTURA A QT. 38.58: | Mq.: 00,00~ | VERDE E PARK |

TOTALE S.L.A. Mq.: 5.330,00~

S.L.A. IN PROGETTO < S.L.A. MAX AMMISSIBILE
Mq.: 5.330,00 < Mq.: 5.380,00

- COMPUTO DELLA S.A. -

Per la "verifica" della S.A. è stato utilizzato il "rapporto" di conversione così come definito dallo S.A.U. (vd. tav. 08) che indica per le funzioni produttive, un rapporto tra SLA ed SA pari a ~ 92%. Questo significa che la potenzialità massima in termini di S.A. del Lotto in argomento ammonta complessivamente a:

S.A. Max = Mq.: 4.949,00~

Il progetto prevede la realizzazione di:

| | | |
|-------------------------------|----------------|-----------------|
| - P. 1° INTERRATO A QT. 7.40: | Mq.: 00,00~ | PARK PRIVATO |
| - P. TERRA A QT. 11.00: | Mq.: 00,00~ | PARK PUBBLICO |
| - P. PRIMO A QT. 16.50: | Mq.: 00,00~ | PARK PUBBLICO |
| - P. SECONDO A QT. 20.10: | Mq.: 699,00~ | PRODUTT. + PARK |
| - P. TERZO A QT. 26.26: | Mq.: 2.074,00~ | PRODUTTIVO |
| - P. QUARTO A QT. 32.42: | Mq.: 2.075,00~ | PRODUTTIVO |
| - P. COPERTURA A QT. 38.58: | Mq.: 00,00~ | VERDE E PARK |

TOTALE S.L.A. Mq.: 4.848,00~

S.A. IN PROGETTO < S.A. MAX AMMISSIBILE
Mq.: 4.848,00 < Mq.: 4.949,00

- COMPUTO SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGI -

Di seguito verranno riepilogate le superfici a parcheggio previste dal progetto suddivise per singole tipologie:

- PARCHEGGIO PRIVATO -

- P. 1° INTERRATO A QT. 7.40: MQ.: 2.064,00 ~ P.A. 72 P.M. 12

N.B.: CONFORMITÀ ART. 86 DEL REC VIGENTE: come prescritto al citato articolo i parcheggi verranno dotati di punti di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica delle auto elettriche in ragione di n° 9 stalli di sosta. Infatti $72/8 = 9$.

- PARCHEGGIO PRIVATO GRAVATO DI SERVITÙ PUBBLICA -

| | | | |
|-------------------------|------------------------|-----------------|----------------|
| - P. TERRA A QT. 11.00: | MQ.: 2.296,00 ~ | P.A. 70 | P.M. 03 |
| - P. PRIMO A QT. 16.50: | MQ.: 2.029,00 ~ | P.A. 74 | P.M. 06 |
| TOTALE | MQ.: 4.325,00 ~ | P.A. 144 | P.M. 09 |

N.B.: CONFORMITÀ ART. 86 DEL REC VIGENTE: come prescritto al citato articolo i parcheggi verranno dotati di punti di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica delle auto elettriche in ragione di n° 20 stalli di sosta. Infatti $144/8 = 18$.

- COMPUTO SUPERFICIE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE -

Per la "verifica" delle dotazioni di parcheggio pertinenziale alle superfici a destinazione produttiva è stato applicato il parametro previsto all'Art. 17 punto 2.4) Parcheggi Pertinenziali di PUC in ragione del 35% della S.A. di progetto.

- PARCHEGGI RICHIESTI -

- S.A. = $4.848 \times 35\% =$ Mq.: 1.697~

- PARCHEGGI PREVISTI a PROGETTO -

| | | |
|-----------------------------|------------------------|----------------|
| - P. SECONDO A QT. 20.10: | MQ.: 1.261,00 ~ | P.A. 34 |
| - P. COPERTURA A QT. 38.58: | MQ.: 870,00~ | P.A. 32 |
| TOTALE | MQ.: 2.131,00 ~ | P.A. 66 |

| | | |
|------------------|---|----------------|
| PARK IN PROGETTO | > | PARK RICHIESTO |
| Mq.: 2.131,00 | > | Mq.: 1.697,00 |

N.B.: CONFORMITÀ ART. 86 DEL REC VIGENTE: come prescritto al citato articolo i parcheggi verranno dotati di punti di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica delle auto elettriche in ragione di n° 9 stalli di sosta. Infatti $66/8 = 8,2$.

- COMPUTO DELLA SUP. DESTINATA A LOCALI TECNOLOGICI -

Ovviamente per garantire la "vita" dell'edificio in argomento è stato necessario reperire all'interno del manufatto ed ai diversi piani che lo compongono le superfici da destinare a locali tecnologici che nel prosieguo vengono computati.

| | | |
|-------------------------------|------|----------------|
| - P. 1° INTERRATO A QT. 7.40: | MQ.: | 418,00~ |
| - P. TERRA A QT. 11.00: | MQ.: | 31,00~ |
| - P. PRIMO A QT. 16.50: | MQ.: | 00,00~ |
| - P. SECONDO A QT. 20.10: | MQ.: | 112,00~ |
| - P. TERZO A QT. 26.26: | MQ.: | 108,00~ |
| - P. QUARTO A QT. 32.42: | MQ.: | 107,00~ |
| - P. COPERTURA A QT. 38.58: | MQ.: | 00,00~ |
| TOTALE L. TECN. MQ.: | | 776,00~ |

LE SUPERFICI DRENANTI ED IL RAPPORTO DI PERMEABILITA'

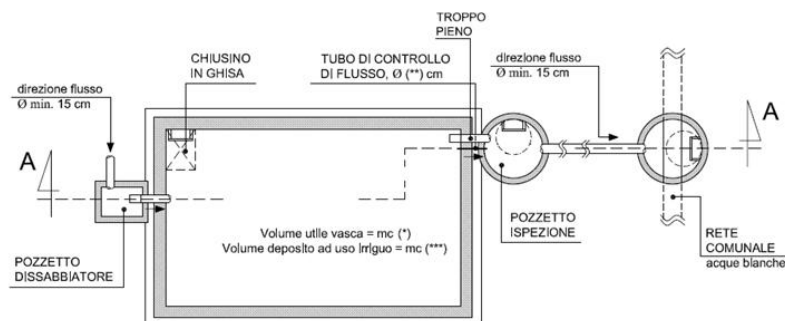
Come già più volte evidenziato l'area oggetto di intervento per suo storico utilizzo risulta allo stato attuale pressoché interamente interessata dalla presenza di piazzali finiti superficialmente o in conglomerato bituminoso o in cemento.

Come meglio dettagliato sull'allegata tavola riferita alla "verifica permeabilità" dei suoli - tutta l'area di intervento verrà trattata secondo le modalità e tipologie di materiali di utilizzo tali da raggiungere un Rp equivalente pari al 70%.

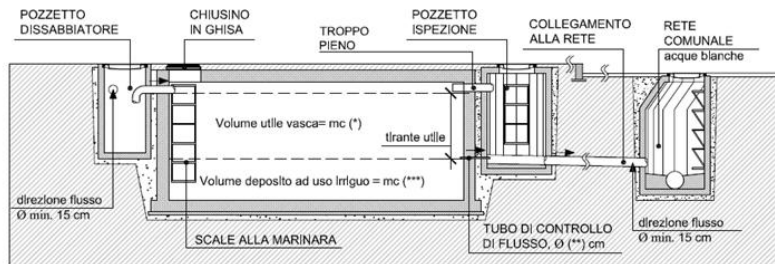
Dal RAPPORTO DI PERMEABILITÀ DI PROGETTO appare evidente la necessità di "laminare" una quantità di acqua meteorica pari a ~ 116 mc.. La capacità di detta vasca verrà incrementata della quantità necessaria a garantirne anche la funzionalità ad uso irriguo e/o ad altro uso in conformità a quanto disposto all'art. 53 del REC vigente. Il progetto infatti prevede la realizzazione di una vasca di laminazione pari a ~ 210 mc. e quindi ben superiore alle quantità richieste.

Per la sua realizzazione e tipologia verranno rispettate le prescrizione di cui al "MANUALE PER LA VERIFICA DELLA PERMEABILITÀ DEI SUOLI E IL DIMENSIONAMENTO DEI SISTEMI DI RITENZIONE TEMPORANEA DELLE ACQUE METEORICHE" redatto dall'Ufficio Geologico del Comune di Genova.

Pianta, scala a vista



Sezione A-A, scala a vista



- TIPOLOGIA VASCA DI LAMINAZIONE -

- LE SUPERFICI DRENANTI -

Previo ripristino della capacità drenante ovvero asportazione dei materiali impermeabilizzanti oggi esistenti (prevalenti pavimentazioni eterogenee) si provvederà alla realizzazione delle dotazioni rappresentate sull'elaborato all'uopo predisposto dal quale è possibile evincere anche lo schema delle defluenze che adducono alla prevista vasca.

| STATO DI PROGETTO | | RAPPORTO PERMEABILITA' PROGETTO $Rp_p = 36\%$ | | Rp Equiv. $Rp_{sist.riest.} = 70\%$ | |
|---|-----------------------------|--|--|---|--------------------------|
| TIPOLOGIA DI SUPERFICIE (STATO DI PROGETTO) | | SUPERFICIE ADDOTTE IN VASCA | | SUPERFICIE PERMEABILE EQUIVALENTE | |
| | | Cd RIF. | Cd CALC. | Spe | PORTATE ADDOTTE IN VASCA |
| Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastre solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione $< 3^\circ$ | 2015,0 m ² | 2015,0 m ² | $Y = 0,85 \quad Y^* =$ | Spe = 302,3 m ² | Q = 57,09 l/s |
| Pavimentazioni in elementi drenanti su sabbia | 669,0 m ² | m ² | $Y = 0,50 \quad Y^* =$ | Spe = 334,5 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio $15 < s < 25$ cm con inclinazione max 12° (Sistema a tre strati - UNI 11235/2007) | 1178,0 m ² | 300,0 m ² | $Y = 0,35 \quad Y^* =$ | Spe = 765,7 m ² | Q = 10,50 l/s |
| Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato o del terreno naturale medio > 50 cm con inclinazione max 12° (Sistema a tre strati - UNI 11235/2007 e terreno naturale) | 30,0 m ² | m ² | $Y = 0,10 \quad Y^* =$ | Spe = 27,0 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Copertura in tegole tipo "canadese" | m ² | m ² | $Y = 0,30 \quad Y^* =$ | Spe = 0,0 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Superfici esposte alla pioggia di caditoie, griglie di aerazione di locali interrati, canalette di scolo a fondo impermeabile e manufatti analoghi | 94,0 m ² | 94,0 m ² | $Y = 0,35 \quad Y^* =$ | Spe = 4,7 m ² | Q = 2,38 l/s |
| Superfici a verde su suolo profondo: prati, orti, superfici boschive e agricole | 669,0 m ² | m ² | $Y = 0,10 \quad Y^* =$ | Spe = 602,1 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Altro | m ² | m ² | $Y = N/D \quad Y^* = 0,10$ | Spe = 0,0 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Pavimento in asfalto o c/c | 1468,0 m ² | m ² | $Y = 0,30 \quad Y^* =$ | Spe = 146,8 m ² | Q = 0,00 l/s |
| Asfalto drenante | m ² | m ² | $Y = 0,85 \quad Y^* =$ | Spe = 0,0 m ² | Q = 0,00 l/s |
| SUPERFICIE RIFERIMENTO S_r Progetto | 6123,0 m² | 3009 m² | | TOTALE Spe 2183,1 m² | Qp = 70,57 l/s |
| VERIFICA S_r Attuale = Progetto | | OK! | | | |
| VERIFICHE STANDARD RICHIESTE: | | Rp o Rp Equivalente Minimo da Garantire 70% | VERIFICA Rp e MIGLIORAMENTO OK! | VASCA COMPENSAZIONE RICHIESTA SI | |

| DIMENSIONAMENTO DELLA VASCA DI LAMINAZIONE | |
|---|---|
| ALTEZZA E DURATA DELLA PIOGGIA CRITICA | |
| Altezza di precipitazione critica | 60 mm |
| Durata pioggia critica | 30 min. |
| Deflusso istantaneo per ettaro | 333,33 l/s*ha |
| SCARICO CONCESSO E PORTATA DA LAMINARE | CALCOLO DEL VOLUME DELLA VASCA DI LAMINAZIONE |
| Qscarico | 6,02 l/s |
| Portata da laminare | 64,55 l/s |
| Ritardo da conseguire | 30 min. |
| V vasca = 116191 litri | 116,2 m ³ |
| DIMENSIONAMENTO DEL TUBO DI CONTROLLO DI FLUSSO (scarico della vasca di laminazione) | |
| Asez.tubo = $\frac{Q}{0,6 \cdot \sqrt{(2 \cdot 9,81 \cdot h)}}$ | 0,6 parametro idraulico fisso (adimensionale) |
| h = 1,00 m | - tirante utile nella vasca di laminazione espresso in m. (vedi "Sistemi", punto 3.5) - oppure, nel caso di vasca di laminazione dotata di pompa di sollevamento, tirante utile nel pozzetto con scarico di fondo tarato, espresso in m. (vedi "Sistemi", punto 3.5.ter) |
| Asez.tubo = 0,002264 m ² | Q scarico calcolato al punto 6) |
| Diametro = $2 \cdot \sqrt{Asez.tubo \cdot h}$ | VASCA COMPENSAZIONE CORRETTAMENTE DIMENSIONATA SI |
| | 53,7 mm |

- VALUTAZIONE DELLA PERMEABILITÀ DEL SUOLO - PROGETTO -

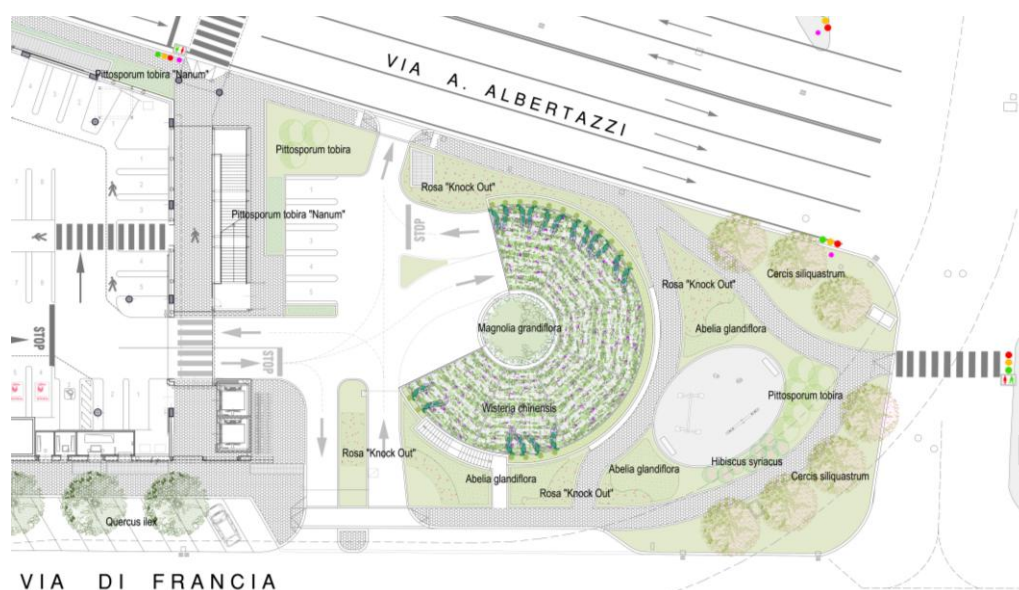
ASSETTO DEL VERDE

PROGETTO

Il progetto del verde previsto per entrambe i lotti risulta essere decisamente migliorativo rispetto allo status quo ante, come già accennato in precedenza e verrà sommariamente descritto per ciascun intervento premettendo fin d'ora che maggiori contenuti saranno meglio esposti e dettagliati negli elaborati grafici e descrittivi a corredo del progetto ed all'uopo predisposti dal Dott. Agr. G. Arcari, agronomo interno ad Esselunga S.p.A..

EDIFICIO COMMERCIALE

Visto nella sua globalità il verde si compone di una porzione pubblica e una privata, in buona parte però asservita ad uso pubblico. Lungo il sedime stradale di via di Francia è prevista la piantumazione di alcuni lecci, in continuità e coerenza a quanto già presente davanti alla limitrofa concessionaria auto. In prossimità dell'incrocio che collega via di Francia con via Albertazzi è in progetto invece un vero e proprio giardino urbano. Una parte costituisce il contorno degli spazi a raso dedicati alla movimentazione e parcheggio dell'attività commerciale e l'ingresso all'autorimessa interrata (rampa elicoidale): ivi – date le ridotte dimensioni delle aiuole e in previsione di garantire una adeguata sicurezza stradale – sono previste essenze arbustive tappezzanti o di ridotto sviluppo in altezza, con una certa componente a prato in prossimità degli incroci tra veicoli e pedoni. Lungo e sopra la copertura della rampa elicoidale sono previsti rampicanti con scopo di mitigazione e ingentilimento del manufatto. Il giardino vero e proprio risulta interamente fruibile ed è dotato di un'area giochi destinati ai bambini con i relativi camminamenti interni.



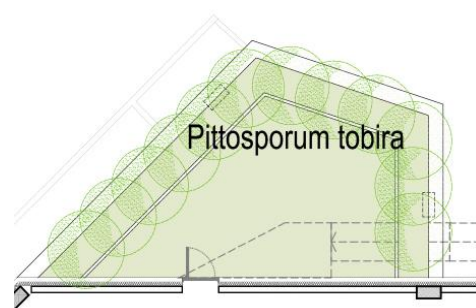
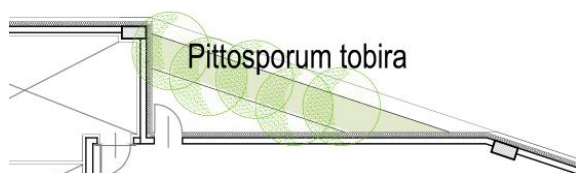
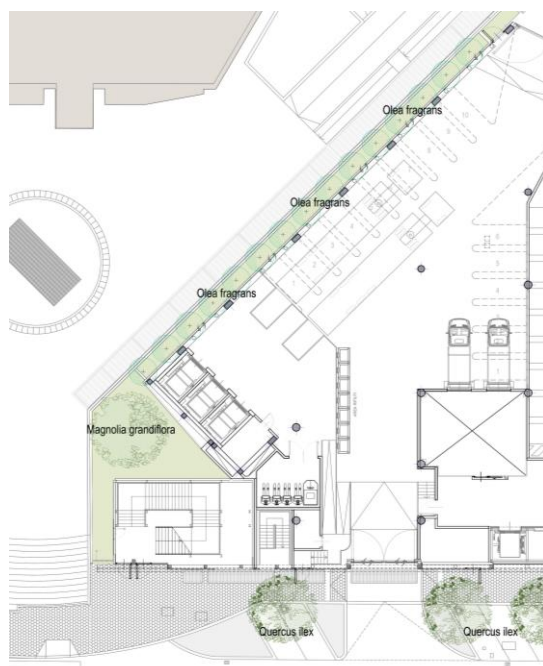
- LOTTO 1.1.1 - STRALCIO "GIARDINO PUBBLICO" (EX P3 OGGI V3) -

Il progetto, ancorché vincolato dalla presenza di numerosi manufatti (sia interrati che emergenti), prevede comunque un gradevole connubio tra essenze arboree di ridotto sviluppo (alberi di III grandezza), essenze arbustive e prato.

Gli arbusti in particolare chiudono l'area gioco bimbi, proteggendola fisicamente e visivamente dalla viabilità circostante.

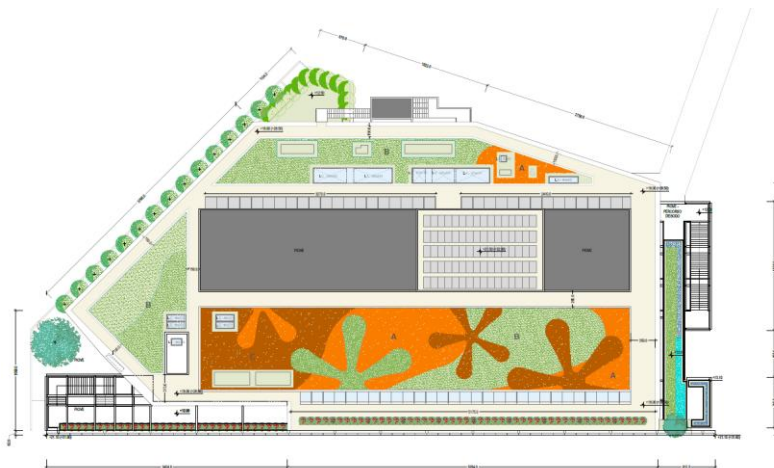
Sempre con effetto "schermante" sul lato di levante dell'edificio, la prevista aiuola a ridosso dell'area carico/scarico merci, verrà arricchita da un filare di grandi arbusti, con lo scopo precipuo di mitigare il più possibile le operazioni di rifornimento del negozio.

Anche i prospetti dell'edificio - ai piani in elevazione - saranno impreziositi da "macchie" di verde ricavate e riproposte in posizioni "puntuali" e non diffuse a mettere in risalto i vuoti volutamente generati nell'involucro del manufatto a riproporre la "macchia mediterranea" che nasce spontaneamente tra le rocce liguri.



La copertura dell'edificio verrà trattata con un giardino pensile di tipo estensivo con miscugli specifici di essenze tappezzanti, atte a ricreare movimenti "naturali" nel disegno legati alla prevalenza di un vegetale rispetto agli altri.

Specie che al variare di chioma e colore della fioritura scandiranno il susseguirsi delle stagioni. Il tutto con l'intento di riproporre le formazioni naturali della nostra macchia mediterranea.



- LOTTO 1.1.1 - VERDE PENSILE IN COPERTURA -

EDIFICIO PRODUTTIVO

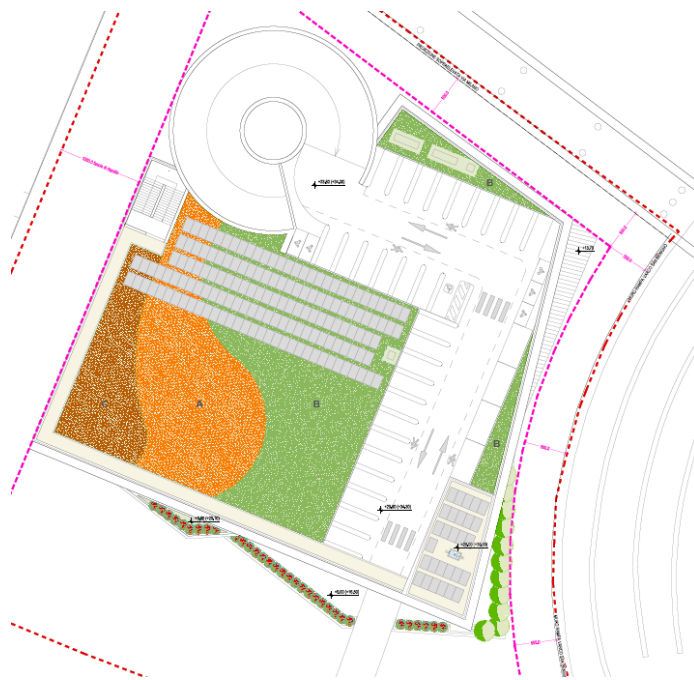
Le previste sistemazioni a verde "dialogano" coerentemente con quello previsto nel lotto adiacente. Sia per il verde pubblico di arredo (V4) prospiciente la Via Albertazzi che quello perimetrale (privato) vengono - per omogeneità - riproposte le medesime essenze previste per l'edificio commerciale. Anche in questo caso la presenza di manufatti interrati (parcheggio) scoraggia la piantumazione di essenze arboree, prediligendo così piante a portamento arbustivo e tappezzante.



- LOTTO 2.1 - VERDE PUBBLICO E PRIVATO A RASO -

Sul retro invece e nel distacco con la rampa di accesso al varco portuale, dove gli spazi lo consentono, è stata prevista la piantumazione di essenze arboree dello stesso tipo impiegato lungo Via di Francia (lecci).

Sempre in coerenza con il lotto commerciale, ma in questo caso solo al livello del primo piano è stata prevista la realizzazione di vasche verdi piantumate a far emergere essenze tipiche della macchia mediterranea che traspariranno dai previsti rivestimenti in grigliato metallico. Ancora in coerenza con quanto previsto nel lotto adiacente la copertura dell'edificio verrà trattata con un giardino pensile di tipo estensivo con miscugli specifici di essenze tappezzanti, atte a ricreare movimenti "naturali" nel disegno a riproporre le formazioni naturali della nostra macchia mediterranea.



- LOTTO 2.1 - VERDE PENSILE IN COPERTURA -

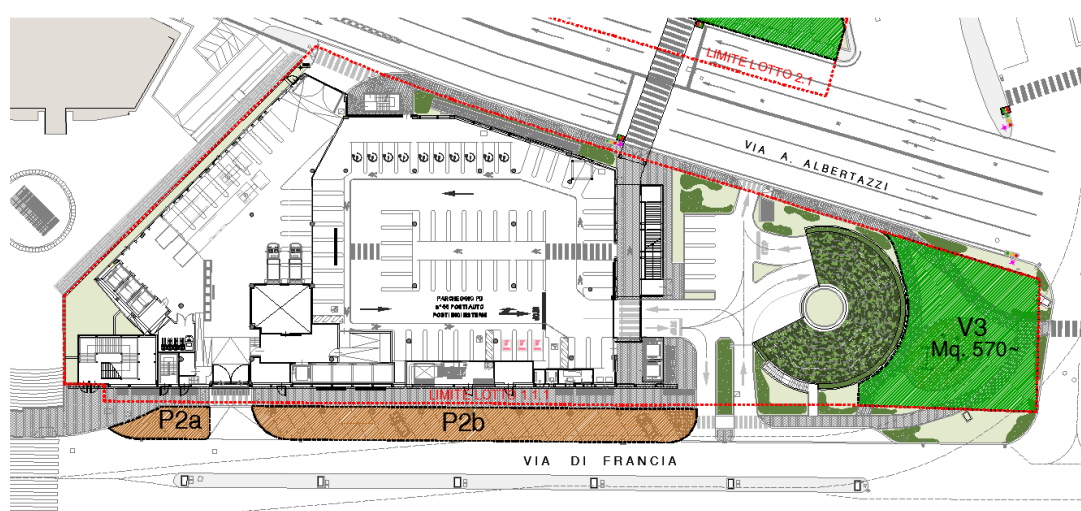
Il progetto del verde così come articolato ed elaborato, è frutto della sensibilità della Società Proponente che si avvale di un agronomo interno per la realizzazione di tutti i propri siti e per la manutenzione successiva, costante e monitorata. La proficua collaborazione con le Amministrazioni Pubbliche consente di perseguire quel senso del bello e del sostenibile che è un carattere tipico dell'Azienda.

LE DOTAZIONI A STANDARD

Come già in premessa evidenziato il progetto allegato muove dalla volontà della Società proponente di procedere al definitivo completamento delle previsioni dello SAU del Promontorio (lotti 1.1.1 e 2.1) e quindi anche per quanto riguarda le dotazioni a "standard" già originariamente individuate oltre a quelle che dovranno essere invece previste in aggiunta e derivanti dall'inserimento della funzione commerciale così come indicato nella Norma Speciale n° 27 di PUC. .

- LOTTO 1.1.1:

Per il lotto in argomento lo SAU prevedeva la realizzazione di due aree di parcheggio pubblico: **P2** = Mq. 580 e **P3** = Mq. 355. Il progetto conferma il parcheggio **P2** (a+b) per complessivi Mq.: ~430. In sostituzione al **P3** è stata prevista la realizzazione di un'area destinata a verde pubblico attrezzato per una superficie pari a Mq. ~570. Tale scelta deriva sostanzialmente dal fatto che essendo prevista nel limitrofo Lotto 2.1 la realizzazione di un parcheggio asservito all'uso pubblico di ben più generose dimensioni si è ritenuto di evitare una eccessiva "frammentazione" dei parcheggi accorpendoli il più possibile in una struttura poco distante ed allo scopo dedicata. Sempre in merito all'area destinata a verde pubblico attrezzato occorre evidenziare che l'area computata ai fini urbanistici non tiene conto delle superfici esterne al perimetro dello SAU (ovvero del lotto di proprietà) che comunque verranno sistemate e mantenute a carico dell'operatore.



- LOTTO 1.1.1 - AREE A STANDARD (P2+V3) -

- LOTTO 2.1:

Per il lotto in argomento oltre alla sistemazione di Via Albertazzi per la quota parte di pertinenza ovvero per l'allargamento della sede stradale, lo SAU prevedeva la realizzazione di un'area a parcheggio (accessibile unicamente da Via Albertazzi) identificata come **P8** e per una superficie pari a 510 Mq.. In fase di elaborazione progettuale tale area è stata confermata ma "riorganizzata" al fine di consentirne un più razionale utilizzo. E' stato infatti previsto anche un accesso aperto sulla retrostante Via Milano. A seguito di quanto sopra la dimensione di tale area è stata ampliata a complessivi Mq. ~ 675 (18 p.a.) non tenendo conto peraltro dell'area di manovra ed accesso immediatamente limitrofa. Oltre a questo sempre per il medesimo lotto è prevista la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo Via Albertazzi (in prosecuzione di quello esistente in adiacenza alla caserma VVF) e di un'area destinata a verde pubblico di arredo **V4**. Il tutto per una superficie - sempre interna al lotto di proprietà - stimata in Mq. ~ 698. Infine a completamento è prevista la realizzazione di un edificio destinato a parcheggio privato ma gravato di servitù d'uso pubblico articolato su P. terra e P. primo servito ovviamente da una rampa carraia, ascensori, scale, etc. nonché da una passerella aerea che scavalcando Via Albertazzi lo collega al Lotto 1.1.1 e quindi direttamente a Via di Francia.



- LOTTO 2.1 - AREE A STANDARD (P8+V4+P11 a-b) -

Per il parcheggio **P11** (a-b) quindi le superfici in gioco ammontano complessivamente a Mq. ~ 4.325 per una capacità di parcheggio stimata in ~ 144 posti auto oltre le moto. Anche in questo caso in conformità art. 86 del REC Vigente, come prescritto al citato articolo i parcheggi verranno dotati di punti di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica delle auto elettriche in ragione di n° 20 stalli di sosta. (144/8 = 18).

- REPERIMENTO STANDARD AGGIUNTIVI

Come prescritto dalla Norma Speciale n° 27 del PUC l'inserimento della funzione commerciale nel Lotto 1.1.1 determina la necessità di reperire superfici a standard aggiuntive così come definite all'Art. 7 dalle NORME GENERALI del PUC.

- S.A. COMMERCIALE prevista a progetto: Mq.: 5.643 ~
- SUP. A STANDARD RICHIESTA: mq. 5.643 x 80% = Mq.: 4.515 ~

- RIEPILOGO SUPERFICI A STANDARD -

| STANDARD LOTTO 1.1.1 | | |
|----------------------|--|-----------------------|
| P2 (P2a+P2b) | PARCHEGGIO A RASO - Esterno ai Lotti | 430 mq (ex 580 mq) |
| P11 (P11a+P11b) | PARCHEGGIO PIANI TERRA E PRIMO - Lotto 2.1 | 4.325 mq |
| V3 | VERDE - Lotto 1.1.1 | 570 mq (ex 355 mq) |
| V4 | VERDE - Lotto 2.1 | 698 mq |
| totale | | 6.023 mq |
| STANDARD LOTTO 2.1 | | |
| P8 | PARCHEGGIO V.V.F. | 675 mq (ex 510 mq) |
| totale | | 675 mq |

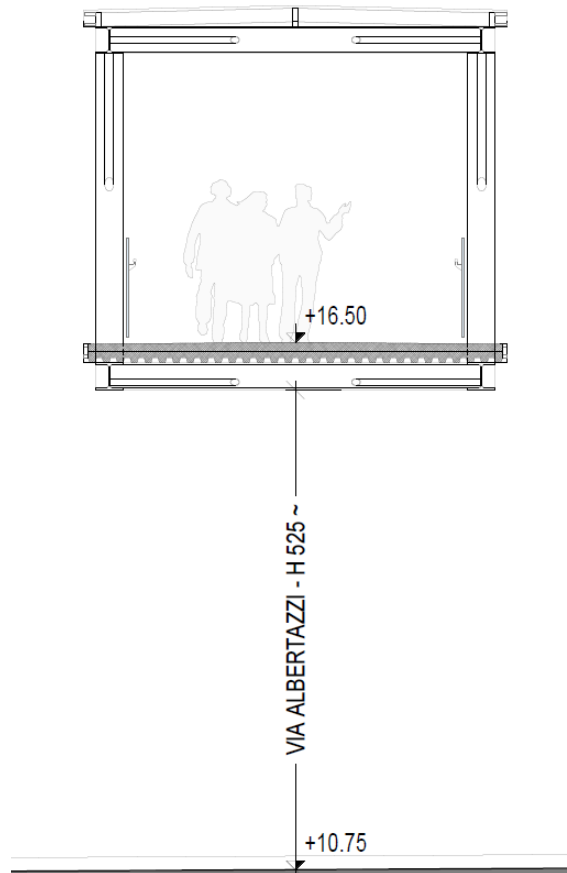
SUP. STANDARD IN PROGETTO > SUP. STANDARD RICHIESTA
Mq.: 6.023 > Mq.: 4.515,00

- LA PASSERELLA PEDONALE -

Come già in precedenza argomentato i due piani di parcheggio privato gravato di servitù d'uso pubblico previsti nel Lotto 2.1 saranno collegati all'edificio previsto sul Lotto 1.1.1 attraverso una passerella pedonale coperta avente una larghezza interna utile pari a ~ 3.50 mt. e da questo direttamente a Via di Francia.

Tale passerella sarà realizzata in campata unica e garantirà un'altezza utile di passaggio su Via Albertazzi \geq a 5 mt.

in conformità a quanto disposto dal Ministero Infrastrutture con DM 17-1-2018 - NTC - Capitolo 5.1.2.2. Avrà struttura portante in carpenteria metallica rivestita da pannellature e carter in lamiera di alluminio e specchiature vetrate. Si evidenzia che la Via Albertazzi è di proprietà di Autorità di Sistema Portuale la quale ha già autorizzato l'esecuzione dell'opera in forza di accordi diretti sanciti e ratificati nel Protocollo d'Intesa sottoscritto tra le parti in data 07.03.2018.



CONTRIBUTO ONERI

Relativamente al "Contributo Oneri" si rimanda alla facoltà di demandare ai competenti uffici del Comune di Genova la determinazione degli stessi.



Comune di Genova

**Interventi di Completamento del S.A.U. del Promontorio San Benigno
Lotto 1.1.1 e Lotto 2.1**

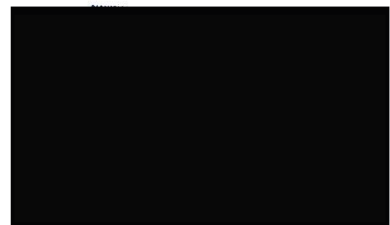
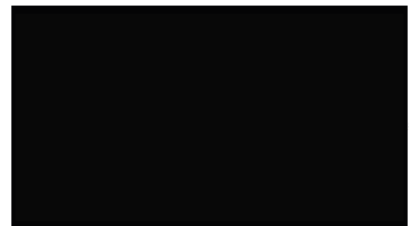
Richiesta di Permesso a Costruire

**LEGGE REGIONALE 32/12
PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS**

Rapporto Preliminare

a cura di:

Settembre 2020



[Handwritten marks]

Indice

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | INTRODUZIONE..... | 4 |
| 2 | CARATTERISTICHE DEL PROGETTO | 5 |
| 2.1 | Descrizione sintetica del progetto..... | 5 |
| 2.2 | Conformità del progetto al PUC..... | 8 |
| 2.3 | Verifica di coerenza esterna del progetto e obiettivi di sostenibilità..... | 9 |
| 2.3.1 | Requisiti qualitativi e di prestazione per la funzione commerciale | 9 |
| 2.3.2 | Norme ambientali del PUC | 12 |
| 2.4 | Presenza di progetti assoggettati a VIA e Screening | 12 |
| 2.5 | Descrizione del processo partecipativo attivato | 14 |
| 2.6 | Calcolo peso insediativo | 14 |
| 3 | CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI..... | 15 |
| 3.1 | Aria e fattori climatici, mobilità | 15 |
| 3.2 | Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato | 20 |
| 3.3 | Suolo e sottosuolo..... | 21 |
| 3.3.1 | Permeabilità dei suoli e invarianza idraulica..... | 21 |
| 3.3.2 | Consumo di suolo ed attività agricole | 21 |
| 3.3.3 | Contaminazione del suolo e bonifiche | 21 |
| 3.4 | Aspetti Geomorfológicos, Geologici e Idrogeologici | 22 |
| 3.5 | Aspetti Idraulici | 24 |
| 3.6 | Biodiversità e Aree Protette..... | 24 |
| 3.7 | Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico | 24 |
| 3.8 | Inquinamento Acustico | 25 |
| 3.9 | Inquinamento Elettromagnetico | 28 |
| 3.10 | Aspetti energetici e ambientali delle costruzioni..... | 28 |
| 3.11 | Gestione acque..... | 29 |
| 3.12 | Gestione rifiuti | 29 |
| 3.13 | Salute e qualità della vita..... | 30 |
| 4 | VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI..... | 31 |
| 5 | CARTOGRAFIA SINTETICA (COERENZA LOCALIZZATIVA) | 34 |
| 6 | ALLEGATI..... | 34 |

Figure

| | |
|---|-----------|
| Figura 1 - Perimetrazione dei lotti su CTR | 6 |
| Figura 2 - Perimetrazione dei lotti su foto satellitare | 6 |
| Figura 3 - Localizzazione delle opere interessate da VIA o screening | 13 |
| Figura 4 - Andamento medie annuali di biossido di azoto | 16 |
| Figura 5 - Zona di limitazione del traffico | 17 |
| Figura 6 - Reticolo inventario emissioni | 19 |
| Figura 7 - Ubicazione punti di misura | 26 |
| Figura 8 - Modello concettuale progetto..... | 29 |
| Figura 9 - Ubicazione aree gestione rifiuti..... | 30 |

1 INTRODUZIONE

La Società Esselunga SpA ha presentato richiesta di Permesso a Costruire per la realizzazione degli interventi di completamento del SAU del Promontorio di San Benigno in Comune di Genova.

L'approvazione del progetto relativo agli interventi di cui sopra presuppone una modifica della disciplina urbanistica del vigente PUC per quell'ambito (Disciplina Speciale n. 27).

In particolare, nella disciplina vigente è consentito per quell'ambito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita (GSV) di generi non alimentari mentre il progetto prevede – fermi restando tutti gli altri parametri – la realizzazione di una GSV di generi anche alimentari.

La modifica al PUC concerne pertanto l'eliminazione della distinzione tra generi alimentari e non alimentari.

Rinviando alla Relazione Tecnico Illustrativa le considerazioni circa la natura essenzialmente formale della modifica in questione, che porterebbe a escludere la necessità di una procedura ambientale per un intervento, per altri aspetti, dichiaratamente conforme agli strumenti urbanistici vigenti, è l'art. 5 delle Norme generali del PUC di Genova che, in recepimento delle prescrizioni della VAS a suo tempo condotta sul PUC, prevede che *“L'attuazione dei Distretti di Trasformazione e degli Ambiti soggetti a disciplina urbanistica speciale sia soggetta ai disposti della L.R. n. 32/2012 e ss.mm.ii.”*

La modifica della lettera b) del comma 3 dell'art. 3 di detta legge, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 1/2020, con conseguente abrogazione dell'Allegato A, in cui erano specificati i casi in cui si doveva effettivamente procedere alla verifica di assoggettabilità, ha di fatto esteso tale procedura a tutte le modifiche di piani e programmi.

Il presente documento costituisce pertanto il Rapporto preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012.

Esso è articolato secondo quanto previsto dall'Allegato B (parte B) della Legge Regionale n. 32/2012 e tiene conto, per quanto applicabili, delle Linee Guida *“Indicazioni operative a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS”* approvate dal Consiglio Federale delle Agenzie per l'Ambiente (SINPA) nell'aprile 2015, nonché del Modello di riferimento per

l'elaborazione del Rapporto Preliminare finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS pubblicato sul sito www.ambienteinliguria.it

Ai fini della valutazione dei reali effetti sull'ambiente della modifica al PUC oggetto della procedura, nel presente documento si farà riferimento al progetto presentato ai sensi dell'art. 14 - comma 3 - della L. 241/90 e s.m. e i. in fase di approvazione.

2 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

In questo capitolo sono sinteticamente descritte le caratteristiche del progetto al fine della valutazione degli effetti della Variante sotto il profilo ambientale.

2.1 Descrizione sintetica del progetto

Come detto in premessa, il progetto costituisce completamento degli interventi del SAU Promontorio di San Benigno approvato con D.C.C. n. 25/2002 ed integralmente recepito dal PUC vigente. Il SAU era articolato in più lotti nell'ambito dei quali sono stati realizzati diversi interventi edificatori.

Il progetto prevede la realizzazione di due interventi edilizi a destinazione diversa che completano le previsioni del SAU.

Nella figura che segue sono riportati su Carta Tecnica Regionale i confini dei lotti oggetto dell'intervento.

Interventi di completamento del S.A.U. Promontorio di San Benigno - Genova
Richiesta di Permesso a Costruire
RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

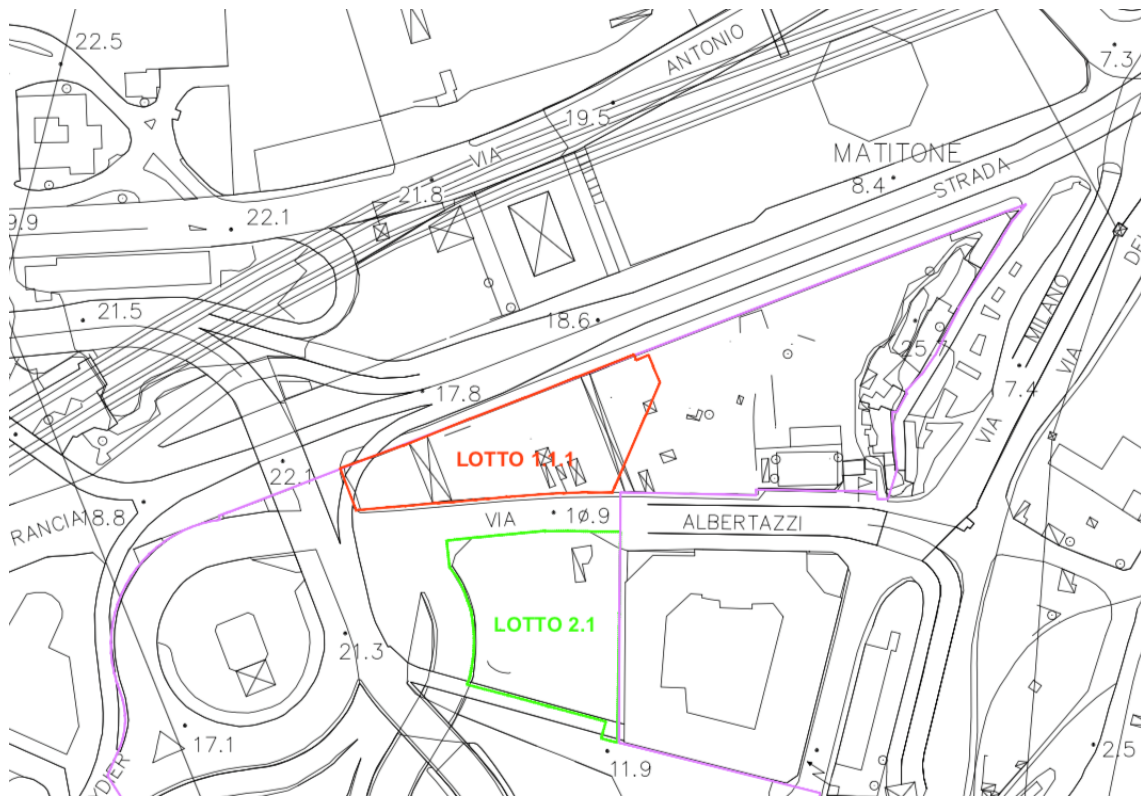


Figura 1 - Perimetrazione dei lotti su CTR

Nella figura che segue il perimetro dei lotti è riportato sulla foto satellitare.



Figura 2 - Perimetrazione dei lotti su foto satellitare

Sul Lotto 1.1.1, ovvero quello ricompreso tra Via di Francia e Via Albertazzi, è prevista la realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione commerciale nel quale verrà attivata una GSV. Il tutto completo dei necessari parcheggi pertinenziali interrati, delle sistemazioni esterne e delle opere a standard previste dal SAU.

L'articolazione dell'edificio e la destinazione dei relativi piani sono le seguenti:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - Piano 2° interrato +3.10 s.l.m. (- 7.40) | Parcheggio |
| - Piano 1° interrato +6.75 s.l.m. (-3.75) | Parcheggio |
| - Piano terra +10.50 s.l.m. (= 0.00) | Parcheggio – Area merci |
| - Piano 1° +16.50 s.l.m. (+6.00) | Vendita – Lavorazione - Magazzino |
| - Piano 2° +22.50 s.l.m. (+12.00) | Vendita – Lavorazione - Magazzino |
| - Piano coperture +28.50 s.l.m. (+18.00) | Verde pensile - Impianti |

I dati riassuntivi di progetto del Lotto 1.1.1 raffrontati con quelli ammissibili dal PUC sono riportati nel seguito:

- | | | | |
|------------------------------|----------|--------------------------|-----------|
| - Superficie Lotto: | 5.952 mq | | |
| - S.L.A. di progetto: | 6.184 mq | S.L.A. massima: | 6.200 mq |
| - S.A. di progetto: | 5.643 mq | S.A. ammissibile: | 5.766 mq |
| - S. Acc. di progetto | 546 mq | S. Acc. Massima: | 1.708 mq |
| - S.N.V. di progetto | 3.200 mq | S.N.V. ammissibile: | 5.000 mq |
| - S. Park. di progetto | 9.437 mq | S. Park richiesta: | 8.215 mq. |
| - N° posti auto di progetto: | 265 | N° posti auto richiesti: | 263. |

I criteri riferiti agli standard urbanistici sono contenuti nella Relazione tecnico descrittiva.

Sul Lotto 2.1, ovvero quello a mare di Via Albertazzi, è prevista invece la realizzazione di un manufatto a destinazione produttiva costituito da un piano interrato di parcheggio privato e due fuori terra gravati di servitù d'uso pubblico (piano terra e piano primo), oltre a due piani di produttivo.

L'articolazione dell'edificio e la destinazione dei relativi piani è la seguente:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Piano 1° interrato +7,40 s.l.m. (-3.10) | Parcheggio privato |
| - Piano terra +11.50 s.l.m. (= 0.50) | Parcheggio ad uso pubblico |

- | | |
|--|----------------------------|
| - Piano 1° +16,50 s.l.m. (+6,00) | Parcheggio ad uso pubblico |
| - Piano 2° +20,10 s.l.m. (+9,60) | Uffici del produttivo |
| - Piano terzo + 26,26 s.l.m. (+15,76) | Produttivo |
| - Piano quarto +32,42 s.l.m. (+21,92) | Produttivo |
| - Piano coperture +38,58 s.l.m. (+28,08) | Verde pensile e parcheggi |

I dati riassuntivi di progetto del Lotto 2.1 raffrontati con quelli ammissibili dal PUC sono riportati nel seguito:

- | | | |
|-----------------------|----------|----------------------------|
| - Superficie Lotto: | 5.380 mq | |
| - S.L.A. di progetto: | 5.330 mq | S.L.A. massima: 5.380 mq |
| - S.A. di progetto | 4.848 mq | S.A. ammissibile: 4.949 mq |

Per quanto riguarda i parcheggi si prevede la seguente articolazione:

- Parcheggi privati: 2.064 mq (suddivisi in 72 posti auto e 12 posti moto)
- Parcheggi privati gravati di servitù pubblica: 4.325 mq (suddivisi in 144 p.a. e 9 p.m.).

Le superfici a verde dei due lotti sono:

- Lotto 1.1.1 570 mq
- Lotto 2.1 688 mq

La verifica degli standard urbanistici è contenuta nella Relazione tecnico descrittiva.

2.2 Conformità del progetto al PUC

Le funzioni e i dimensionamenti previsti a progetto sono conformi a quanto previsto dal PUC, salvo la modifica nominale relativa alla funzione commerciale di cui si è detto in premessa.

La conformità del progetto agli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e ai vincoli di carattere urbanistico e paesistico sono estesamente trattati nella Relazione tecnico descrittiva.

2.3 Verifica di coerenza esterna del progetto e obiettivi di sostenibilità

Come detto al paragrafo precedente, il progetto si pone in conformità a quanto previsto nel PUC, assumendone conseguentemente gli obiettivi di sostenibilità¹ che, in termini descrittivi, possono essere schematizzati come segue:

- a) Limitare il consumo di suolo (linea verde limite all'espansione edilizia);
- b) Costruire sul costruito (riqualificazione edilizia, funzionale, energetica);
- c) Fruibilità ed accessibilità del mare (rapporto città-mare);
- d) Mobilità urbana sostenibile (incentivazione trasporto pubblico);
- e) Conservazione della rete ecologica urbana (corridoi verdi, verde pubblico urbano).

Rispetto agli obiettivi di cui sopra, il progetto risulta pienamente coerente per quanto riguarda il punto b), neutro per quanto riguarda i punti a) c) e), che riguardano contesti particolari, non confliggente per quanto riguarda il punto d) stante la prossimità di una robusta rete di servizi e la dotazione di impianti funzionali all'uso di mezzi non inquinanti (punti ricarica auto elettriche e posti bici).

Nel caso specifico, data la rilevanza della funzione commerciale – tra l'altro oggetto della modifica del PUC in esame - si ritiene inoltre opportuno prendere come riferimento anche gli obiettivi di sostenibilità del settore della distribuzione individuati nella normativa regionale (DGR 31/2012 “Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni” e s. m. e i.).

2.3.1 Requisiti qualitativi e di prestazione per la funzione commerciale

L'analisi della coerenza tra le previsioni del progetto ed i requisiti qualitativi e di prestazione a carattere ambientale obbligatori e/o consigliati per gli insediamenti commerciali introdotti dalla DCR n. 31/2012 è riportata in forma schematica nel prospetto che segue.

| Requisito | Verifica Progetto |
|---|---|
| Disponibilità di un servizio di trasporto pubblico a non più di 500 m da percorrere a piedi (300 m in linea d'aria) | Le principali linee AMT verso Ponente e la Valpolcevera corrono in pratica ai confini |

¹ La coerenza esterna del PUC di Genova rispetto agli obiettivi di sostenibilità della pianificazione sovraordinata è stata verificata dalla procedura di VAS cui il PUC è stato sottoposto.

Interventi di completamento del S.A.U. Promontorio di San Benigno – Genova
 Richiesta di Permesso a Costruire
 RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

| | |
|--|---|
| | dell'area, la stazione Metro "Di Negro" dista poco più di 600 m |
| Fattibilità ai sensi della pianificazione di bacino sia per quanto riguarda le aree instabili, che le aree inondabili | L'area non è inserita in aree inondabili o suscettibili a dissesto (vedi cartografia in allegato) |
| Compatibilità urbanistica | La compatibilità urbanistica è compiutamente trattata nella Relazione tecnico descrittiva |
| Assenza di vincoli derivanti da elettrodotti ad alta tensione, da pozzi, sorgenti ed interferenze con la rete ecologica | L'area non è interessata dal tracciato di elettrodotti ad alta tensione, da pozzi e non interferisce con la rete ecologica (vedi cartografia in allegato) |
| Presenza d'idonea viabilità esistente o da realizzare contestualmente ai nuovi insediamenti commerciali | Lo Studio d'impatto trasportistico a firma dell'Ing. Marco Mastretta in allegato al progetto documenta l'idoneità della rete viaria a sopportare anche il carico di traffico aggiuntivo |
| Obbligo di contestuale realizzazione di aree verdi e pedonali e di utilizzo di tecnologie costruttive che favoriscano l'inserimento di vegetazione nelle costruzioni (tetti e pareti verdi) | Il progetto prevede la realizzazione di aree a verde (in parte realizzate sulle coperture) per circa 1.268 mq |
| Dotazione di una classificazione energetica, di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) superiore o uguale alla classe energetica globale B | Gli edifici avranno un profilo di prestazioni energetiche corrispondenti alla classe A2. |
| Produzione di energia termica da fonte rinnovabile senza emissione in atmosfera tale da garantire il rispetto, a decorrere dall'entrata in vigore del presente provvedimento, dei livelli minimi prestazionali indicati all'articolo 1, lettera c) e all'articolo 2 dell'Allegato 3 del d.lgs. 28/2011, fermo restando quanto prescritto dall'articolo 5 dello stesso Allegato | Per quanto riguarda gli aspetti energetico-ambientali si rimanda all'elaborato "Relazione compatibilità con il REC" (Allegato E al progetto). |
| Potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili obbligatoriamente installati sopra, all'interno dell'attività commerciale o nelle relative pertinenze tale da garantire il rispetto, a decorrere dall'entrata in vigore del presente provvedimento, di quanto previsto per gli edifici all'articolo 3, lettera c) dell'Allegato 3 del d.lgs. 28/2011 | |
| Attivazione di specifici programmi per la limitazione della produzione di rifiuti, la riduzione di imballaggi monouso e di shopper in plastica, la vendita di prodotti a mezzo erogatori alla spina, l'uso di sistemi a rendere per imballaggi secondari e terziari in plastica e/o legno ed altre modalità proposte dal richiedente | Esselunga si impegna a presentare prima del rilascio della autorizzazione commerciale uno specifico programma concordato con AMIU |
| Protezione dei bersagli più esposti all'inquinamento da polveri attraverso fasce verdi di protezione adeguatamente piantumate. | Il progetto prevede la piantumazione di alberi in continuità con quanto già presente come |

Interventi di completamento del S.A.U. Promontorio di San Benigno - Genova
 Richiesta di Permesso a Costruire
 RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

| | |
|---|---|
| | “diaframma” tra viabilità ed edificato (vedi Relazione tecnico descrittiva). |
| Verifica degli apporti inquinanti prodotti dagli impianti della struttura da realizzare e dalle emissioni del traffico afferente, nel rispetto di quanto previsto dal DPCM 28 marzo 1983 e dal DPR 24 maggio 1988, n. 203 | Gli impianti della GSV prevedono l'utilizzo di teleriscaldamento e pompe di calore a zero emissioni. Per le emissioni da traffico si veda nel seguito del presente Rapporto |
| Valutazione degli effetti acustici cumulativi all'interno della struttura ed all'esterno, con riferimento ai bersagli ritenuti significativi | La valutazione previsionale di impatto acustico a firma dell'Ing. Simona Seravalli (Allegato F al progetto) documenta la piena compatibilità dell'intervento rispetto agli standard ed al clima acustico attuale |
| Raccolta delle acque piovane attraverso la realizzazione di una vasca di recupero di dimensioni adeguate al fabbisogno di operazioni quali l'annaffiatura, il lavaggio delle aree e ogni forma di riuso per la quale non sia richiesta l'acqua potabile, escluse le acque dei piazzali adibiti a parcheggio e a scarico merci dovendo, per legge, essere trattate e fatte confluire nella rete di smaltimento delle acque bianche | La GSV è dotata d'idonee vasche di laminazione delle acque meteoriche dimensionate in modo tale da svolgere anche la funzione di accumulo per usi irrigui (si veda al proposito la Relazione Tecnico descrittiva) |
| Adeguate dotazioni di parcheggi per biciclette nei contesti territoriali urbani accessibili con tale mezzo di trasporto e implementazione di punti di ricarica per i veicoli a trazione elettrica | La dotazione di parcheggi relativi alla GSV prevede 293 mq di superficie dedicata a parcheggi per moto e biciclette (si veda Relazione Tecnico descrittiva) |
| Realizzazione di apposite aree di servizio destinate alla raccolta differenziata ed allo stoccaggio dei rifiuti prodotti dall'esercizio | Posto che le modalità operative adottate da Esselunga, conformemente agli indirizzi di “best practice” di settore, tendono a minimizzare lo stoccaggio di rifiuti, si rimanda alla planimetria dell'elaborato 1s.At.03 in cui è evidenziata l'area per il carico-scarico merci e gestione dei rifiuti |
| Attivazione di un sistema di gestione dei rifiuti delle apparecchiature RAEE (Rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche) esclusivamente nel caso di vendita di materiale ed apparecchiature elettriche | Esselunga assicura presso i propri punti vendita il ritiro uno contro uno dei RAEE |
| Raccolta di almeno il 50% delle acque meteoriche convogliate dalle superfici impermeabili dell'area e loro riutilizzo per tutti gli usi assentiabili | La GSV è dotata di vasche di laminazione delle acque meteoriche dimensionate in modo tale da svolgere anche la funzione di accumulo per usi irrigui (si veda al proposito la Relazione compatibilità con il REC) |
| Utilizzo di tecniche e sistemi finalizzati a favorire l'illuminazione naturale degli ambienti | Come ampiamente illustrato nella Relazione tecnico descrittiva, la GSV è dotata di un'ampia vetrata su Via di Francia che assicura l'illuminazione naturale del negozio |
| Utilizzo di strategie progettuali atte a favorire lo smontaggio, il riuso o il riciclo dei componenti costituenti l'edificio | Gli edifici è previsto siano costituiti da elementi prefabbricati pre-assemblati e quindi montati in cantiere. Tale modalità favorisce la demolizione selettiva in fase di dismissione. |

| | |
|---|--|
| Collaborazione con associazioni di volontariato sociale per la realizzazione di progetti di raccolta e redistribuzione a soggetti deboli dei prodotti alimentari invenduti | Esselunga aderisce alle iniziative del Banco Alimentare |
| Rispetto dei piani comunali del colore e delle insegne | L'area è gravata da Vincolo paesaggistico; il progetto è pertanto sottoposto alle indicazioni della Soprintendenza |
| Dotazione di un'area adibita esclusivamente al lavaggio dei mezzi commerciali dotata di tutti gli accorgimenti e attrezzature necessarie al fine di evitare la contaminazione di suolo e sottosuolo, qualora previsto il lavaggio "in loco" | Non è previsto il lavaggio dei mezzi nell'area |

2.3.2 Norme ambientali del PUC

Le norme di rilevanza ambientale previste nel PUC (art. 14 Norme Generali) disciplinano gli interventi che riguardano i seguenti aspetti:

1. Difesa dagli allagamenti e salvaguardia idrogeologica
2. Prestazioni energetiche
3. Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli - Invarianza idraulica
4. Tutela e sicurezza dei suoli
5. Protezione della rete ecologica urbana
6. Rete idrografica
7. Livello paesaggistico puntuale

2.4 Presenza di progetti assoggettati a VIA e Screening

Nella planimetria seguente sono state identificate le aree interessate da progetti rilevanti dal punto di vista ambientale.



Figura 3 – Localizzazione delle opere interessate da VIA o screening

Lo stesso SAU del Promontorio è stato a suo tempo sottoposto a procedura di screening.

| | |
|------------------------------|--|
| Numero Pratica | 140 |
| Tipo Procedura | Screening |
| Oggetto della Pratica | Interventi compresi nel SAU di S. Benigno |
| Proponente | Il Promontorio scarl |
| Esito Procedura | no VIA con prescrizioni |
| Tipo Provvedimento | Delibera 364 |
| Data Provvedimento | 28/03/2003 |
| Numero Pratica | 140bis |
| Tipo Procedura | Screening |
| Oggetto della Pratica | Progettazione definitiva delle due torri del sub settore 1 del SAU di S. Benigno |
| Proponente | Il Promontorio scarl |
| Esito Procedura | no VIA |
| Tipo Provvedimento | Delibera 3927 |
| Data Provvedimento | 05/12/2006 |

| | |
|------------------------------|--|
| Numero Pratica | 463 |
| Tipo Procedura | Screening |
| Oggetto della Pratica | Rilocalizzazione attività esistente di recupero rottami metallici |
| Proponente | Ferrotrade srl |
| Esito Procedura | no VIA con prescrizioni |
| Tipo Provvedimento | Decreto dirigente numero 83 |
| Data Provvedimento | 19/01/2011 |
| | |
| Numero Pratica | 360 |
| Tipo Procedura | Screening |
| Oggetto della Pratica | Progetto Urbanistico Operativo Distretto Aggregato 38C - Centro direzionale S. Benigno |
| Proponente | Comune di Genova |
| Esito Procedura | no VIA con prescrizioni |
| Tipo Provvedimento | Decreto direttore numero 285 |
| Data Provvedimento | 11/09/2008 |

2.5 Descrizione del processo partecipativo attivato

Sono stati attivati unicamente incontri di carattere tecnico o istituzionale.

2.6 Calcolo peso insediativo

Le fonti normative di riferimento per il calcolo del carico insediativo sono:

- L.R. 4 settembre 1997, n. 36 e s.m. e i. (Legge Urbanistica Regionale – LUR)
- Regolamento Regionale 25 Luglio 2017 N. 2 Determinazione nei PUC delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3, 4 e 6 della L.R. 4 settembre 1997, n. 36 e s.m. e i. (LUR)
- Linee guida per la modalità di calcolo delle unità di carico urbanistico, allegato 3 alla DGR n. 321 dell'11 maggio 2018

Nel caso specifico data la natura della variante non si determina aumento del carico insediativo.

3 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Come detto in premessa, sono nel seguito illustrati gli elementi salienti² relativi alle caratteristiche degli impatti potenziali derivanti dalla realizzazione del progetto.

3.1 Aria e fattori climatici, mobilità

Il fattore d'impatto più rilevante è costituito dalle emissioni derivanti dal traffico che incidono su una condizione già critica per quanto riguarda la qualità dell'aria.

L'area d'intervento fa parte del Comune di Genova e quindi, sotto il profilo delle diverse zonizzazioni di cui alla DGR n. 44 del 24/01/2014³, è inserita nel cosiddetto Agglomerato di Genova (IT711).

In tale agglomerato, come riportato nei documenti di valutazione annuale della qualità dell'aria prodotti dalla Regione, si registrano le maggiori criticità. In particolare, secondo l'ultimo documento disponibile (Valutazione annuale qualità dell'aria 2019 - www.ambienteinliguria.it), nell'agglomerato di Genova si rileva il superamento dei limiti del valore medio annuo di NO₂⁴.

Nell'agglomerato di Genova sono presenti nove centraline per la rilevazione della qualità dell'aria. Cinque di esse sono specificamente dedicate alla rilevazione dell'inquinamento da traffico, tre alla rilevazione dell'inquinamento urbano di fondo ed una per l'inquinamento di

² Il presente Rapporto preliminare, conformemente a quanto previsto al citato art. 13 della L.R. 32/2012, fornisce "una descrizione del piano o programma, nonché i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma" e si diversifica pertanto dal Rapporto preliminare, relativo alla fase di scoping (art. 8, comma 1 della legge medesima), in cui è necessario assicurare "il grado di completezza ed aggiornamento delle informazioni ambientali" (Allegato B - contenuti del rapporto preliminare). Quanto sopra per precisare che gli aspetti ambientali sono trattati, limitatamente alle componenti pertinenti l'intervento, solo in termini essenziali.

³ Come è noto la DGR citata suddivide il territorio regionale in tre diverse zonizzazioni: la prima relativa agli inquinanti "tradizionali" prima disciplinati dal DM 60/02: SO₂, CO, NO₂, benzene e particolato solido fine (PM₁₀ e PM_{2,5}); la seconda relativa ad Ozono e BaP, la terza relativa ad alcuni metalli (Pb, As, Cd ed Ni).

⁴ In realtà situazioni critiche sono diffusamente registrate anche per quanto riguarda l'Ozono; per tale inquinante tuttavia una correlazione con l'assetto emissivo appare decisamente più complessa.

origine industriale. La centralina più prossima all'area d'intervento è quella ubicata in Via BuoZZi, distante circa 1 km.

In tale stazione, per l'anno 2019, il valore della media annua di NO₂ rilevato è stato pari a 50 µg/m³ a fronte di un valore limite di 40 µg/m³. Nell'ambito della campagna di monitoraggio attivata in occasione del crollo del ponte Morandi è stata ubicata una centralina anche in Lungomare Canepa che, relativamente al secondo semestre del 2019, ha rilevato una concentrazione media di NO₂ pari a 58 µg/m³.

Tratto dal documento regionale di cui sopra, nel seguito è riportato il grafico della tendenza registrata negli ultimi dieci anni.

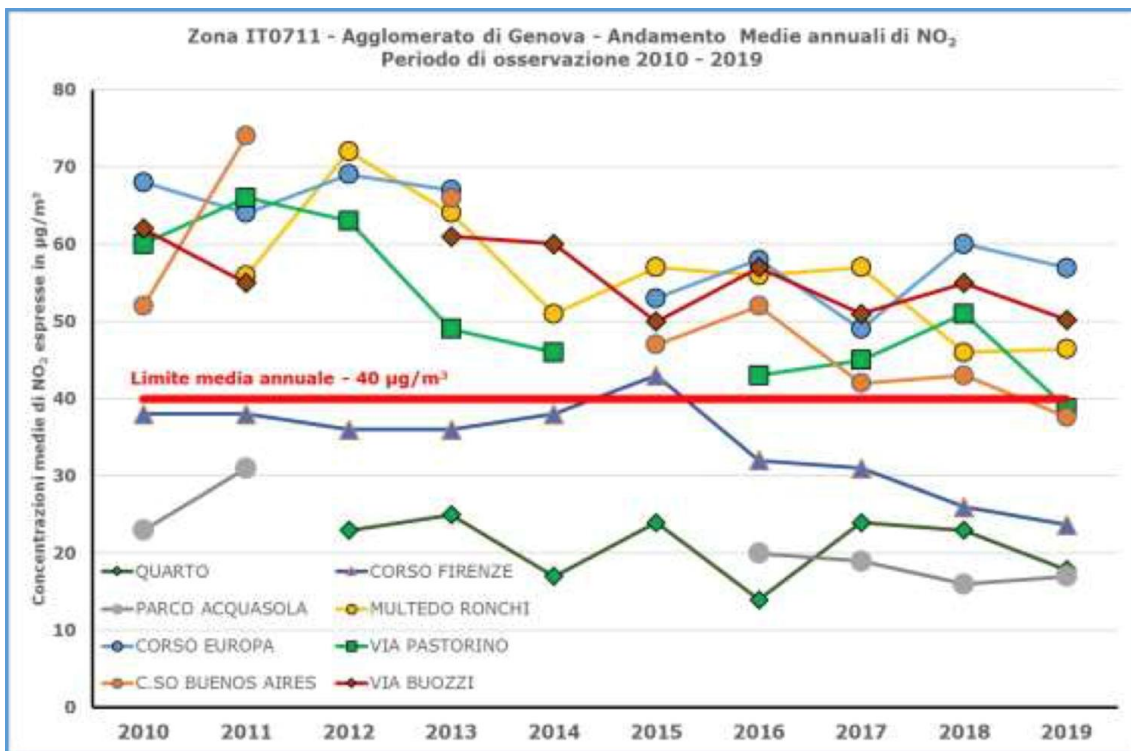


Figura 4 - Andamento medie annuali di biossido di azoto

Come si può osservare, per la stazione di riferimento (BuoZZi), si registra una sostanziale stabilità dei valori rilevati.

A fronte dei superamenti dei limiti normativi di NO₂ e dei valori obiettivo di Ozono, la Regione ha adottato la deliberazione di Giunta Regionale n. 941 del 16/11/2018 che approva misure urgenti per la riduzione delle concentrazioni in aria di tali inquinanti (ed in generale di quelli

legati al traffico). In attuazione della deliberazione Regionale, il Comune di Genova ha successivamente approvato, con deliberazione di Giunta comunale n. 59 del 07/03/2019, una proposta di interventi per il risanamento della qualità dell'aria a cui ha fatto seguito l'Ordinanza del Sindaco n. 311 del 25 settembre 2019 "Limitazione della circolazione nell'ambito del territorio Comunale per alcune tipologie di autoveicoli e motoveicoli al fine di prevenire e ridurre l'inquinamento atmosferico, a tutela della salute pubblica", con la quale è entrata in vigore, dall'1 novembre 2019, la prima fase di limitazione della circolazione nella zona centrale della città che interessa i veicoli con caratteristiche emissive più inquinanti (Euro 1 per i veicoli a benzina ed Euro 2 per quelli diesel).

Uno stralcio della perimetrazione della zona è riportato nella figura che segue. Come si può osservare, essa si estende a ponente in prossimità dell'area di intervento.

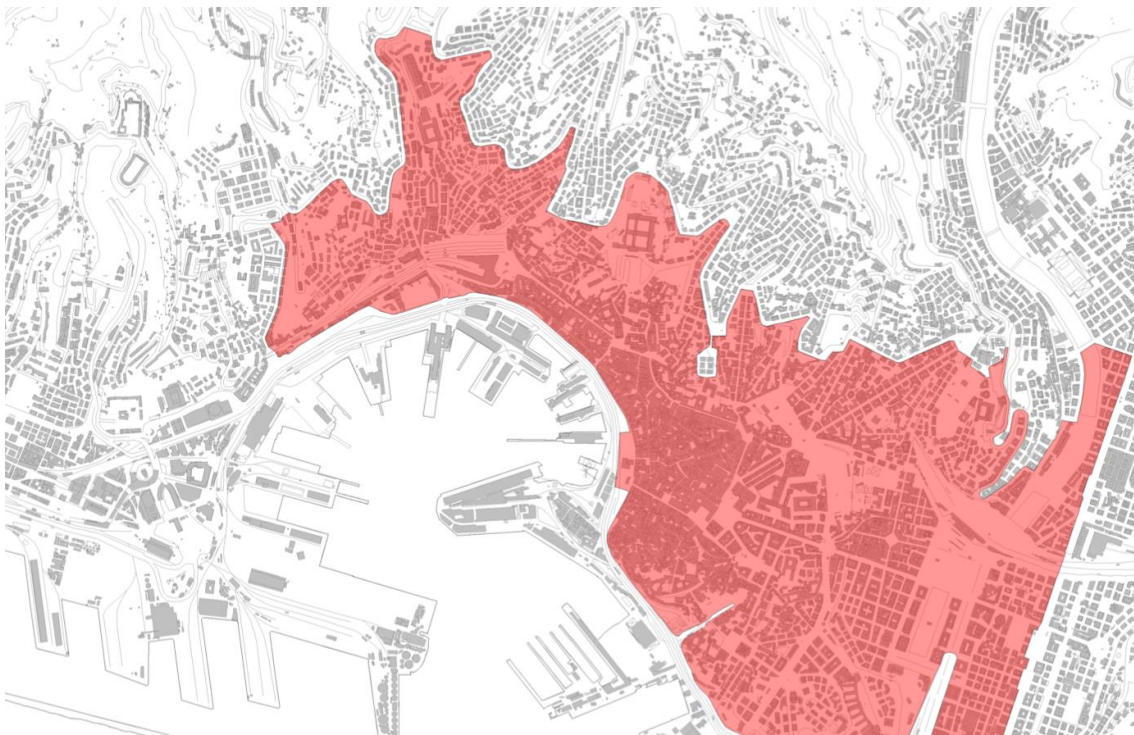


Figura 5 - Zona di limitazione del traffico

Nell'ambito della procedura di VAS relativa al PUC del Comune di Genova⁵, relativamente al tema della qualità dell'aria, era stato evidenziato che non si erano valutati:

- a) *i potenziali effetti in termini di spostamenti attratti e generati che le previsioni di piano potrebbero produrre sul sistema della mobilità e quindi sulla qualità dell'aria, con particolare riferimento ai nuovi attrattori urbani (es. grandi strutture di vendita che richiamano quote elevate di mobilità individuale motorizzata) e a quelle direttrici infrastrutturali già caratterizzate da elevati flussi di traffico;*
- b) *il livello di incertezza della realizzazione di alcune opere infrastrutturali e l'eventuale disallineamento con l'attuazione del piano;*
- c) *gli effetti delle localizzazioni residenziali in ambiti con valori critici della qualità dell'aria (aumento popolazione esposta ad inquinamento atmosferico);*
- d) *gli impatti della previsione di nuove sorgenti di emissione in ambiti già critici per la qualità dell'aria.*

Le considerazioni di cui sopra hanno portato, il Comune ad introdurre nelle Norme di attuazione relative ai Distretti di Trasformazione (art. 18 punto 3.9) una prescrizione formulata come segue: *“I piani urbanistici operativi e i procedimenti speciali connessi alla pianificazione territoriale devono contenere uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo, che confermi la capacità della rete infrastrutturale esistente e di previsione, connessa alle nuove trasformazioni, di supportare i carichi di traffico indotti dall'insediamento delle nuove funzioni”*.

Tale prescrizione, peraltro, risulta coerente con quanto previsto dalla DCR n. 31/2012 più volte citata e recepita dal Comune di Genova con DCC 30/2013.

Pur non trattandosi nel caso specifico di un Distretto di trasformazione, in ottemperanza a quanto sopra è stato predisposto lo “Studio di impatto trasportistico” a firma dell'Ing. XXXXXXXXXX

Da tale studio, applicando i criteri conservativi adottati, si evince che il traffico aggiuntivo⁶ nell'ora di maggior afflusso può essere quantificato in 230 auto e 29 moto.

⁵ Relazione istruttoria n. 27 del 9 ottobre 2012.

⁶ Sono considerati nel computo sia la GSV sia il comparto produttivo, escludendo il flusso di cosiddetto pass by che si ritiene trascurabile in termini di emissioni aggiuntive.

Per passare dal dato di punta oraria al dato medio giornaliero è normalmente utilizzato un criterio che moltiplica per un ordine di grandezza il valore orario di punta: avremo pertanto un flusso giornaliero di 2.300 auto e 290 moto.

I fattori di emissione per gli NOx (presi come riferimento in quanto costituiscono il fattore critico per la qualità dell'aria come detto sopra) della banca dati ISPRA riportano per le auto un valore pari a 0,42 g/km e per le moto pari a 0,17 g/km (ciclo urbano).

L'inventario regionale delle emissioni relative al macro settore trasporti indica, per l'area di interesse⁷, inscritta nel riquadro 14934918 nella figura che segue, una emissione di NOx di 54 tonnellate all'anno. Assumendo cautelativamente all'interno di tale quadrante un percorso veicolare di lunghezza pari alla diagonale dello stesso, il contributo aggiuntivo annuo risulterebbe pari a 518 kg vale a dire inferiore all'1%.



Figura 6 – Reticolo inventario emissioni

⁷ L'inventario è articolato su maglie territoriali quadrate di lato pari a 1 km

E' vero che una cosa sono le emissioni e altra cosa i dati di qualità dell'aria rilevati dalle centraline (immissioni), che dipendono dai complessi fenomeni di diffusione e trasformazione chimica degli inquinanti che avvengono in atmosfera, tuttavia, tenuto anche conto che altre fonti emittenti hanno un'importanza sensibile in termini di "source apportionment", si può ritenere che il contributo del nuovo insediamento⁸ sia assai modesto se non del tutto trascurabile.

Relativamente alle altre osservazioni della VAS del PUC, si può rilevare che l'alea circa le nuove realizzazioni infrastrutturali (potenziamento infrastruttura ferroviaria tra Voltri e Brignole, terzo valico, gronda di ponente, etc.) si è nel frattempo ridotta ed altre infrastrutture (collegamento strada a mare autostrada) sono state realizzate per cui è da ritenere che l'impatto complessivo del traffico veicolare a livello locale possa effettivamente ridursi.

Da segnalare infine gli effetti migliorativi attesi dalla realizzazione delle misure previste dal PUMS (rete filoviaria, piste ciclabili, etc.) nonché dalla infrastrutturazione elettrica delle banchine ai fini della riduzione delle emissioni inquinanti.

3.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

L'area di intervento, come si può osservare dalla cartografia in allegato che riporta il reticolo idrografico locale, non interessa corpi idrici significativi.

Non sono rilevabili rischi per la tutela delle acque sotterranee (si veda a questo proposito anche la parte relativa ai suoli), né per la qualità del mare, essendo disponibile un adeguato sistema di collettamento e depurazione.

Per quanto riguarda i consumi, vale la pena di evidenziare che le attività di cui si prevede l'insediamento non sono particolarmente idroesigenti: i consumi idrici di una grande struttura di vendita possono essere stimati nell'ordine dei 3,5-4 l/visitatore⁹. Ipotizzando che la GSV determini un flusso di circa 1.000.000 scontrini/anno: il consumo stimato è quindi dell'ordine dei

⁸ Si evidenzia il fatto che, in termini di emissioni da consumi civili, il contributo del nuovo insediamento è nullo in quanto non vengono attivate nuove sorgenti.

⁹ <http://distribuzionemoderna.info/real-estate/sonae-sierra-pubblica-il-rapporto-economico-ambientale-e-sociale-2014>.

4.000 m³/anno, quantitativo del tutto trascurabile rispetto alla fornitura assicurata dal sistema acquedottistico genovese la cui potenzialità risulta vicina al centinaio di milioni di metri cubi.

Anche per quanto riguarda la depurazione non si rilevano particolari criticità. Gli scarichi derivanti dall'insediamento - assimilabili a civili - saranno infatti avviati al depuratore della Darsena, posto a poche centinaia di metri, che non presenta problemi di capacità depurativa: il Piano Regionale, per quanto attiene il programma delle misure finalizzate al raggiungimento e mantenimento degli obiettivi di qualità, assegna infatti all'impianto della Darsena un livello di priorità uno¹⁰ limitatamente all'estensione del collettamento.

3.3 Suolo e sottosuolo

3.3.1 Permeabilità dei suoli e invarianza idraulica

I parametri prescritti dal PUC sono verificati nelle Tavole 1s.At.15 e 2s.At.15 rispettivamente per il Lotto 1.1.1 e il Lotto 2.1. Il dimensionamento delle vasche di laminazione e accumulo è sviluppato nella Relazione di Compatibilità con REC di QB impianti datata settembre 2020.

3.3.2 Consumo di suolo ed attività agricole

La realizzazione del progetto non implica consumo di suolo; si tratta infatti di un intervento di recupero di un'area industriale dismessa e risponde all'obiettivo del PUC "costruire sul costruito".

3.3.3 Contaminazione del suolo e bonifiche

L'area è stata oggetto di un procedimento ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 (bonifica dei siti contaminati) concluso con Determinazione Dirigenziale N. 2018-151.0.0.-87 del 18 ottobre 2018.

In tale provvedimento viene specificato che *"non risultano necessari ulteriori sviluppi del procedimento ambientale ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. 152/06, né risulta necessaria la certificazione di avvenuta bonifica, pur essendo essa stata eseguita"*.

¹⁰ Il Piano individua una gradazione da 1 a 8 con un livello crescente di priorità.

L'area è pertanto da ritenersi libera da ogni vincolo sotto tale profilo.

Si evidenzia che nell'area, per la realizzazione dei volumi interrati, saranno eseguiti ingenti scavi, stimabili nell'ordine delle decine di migliaia di metri cubi.

Tali materiali di scavo, previa verifica delle loro caratteristiche, saranno gestiti come sottoprodotti ai sensi del DPR 120/2017.

Trattandosi di una volumetria superiore ai 6.000 metri cubi, troverà applicazione quanto previsto nella DGR n. 941 del 16/11/2018 precedentemente citata che prevede la presentazione di un programma di evacuazione dei materiali tale da non interferire negativamente con il traffico locale.

3.4 Aspetti Geomorfologici, Geologici e Idrogeologici

Per quanto riguarda gli aspetti geomorfologici, geologici e idrogeologici relativi all'intervento si riportano nel seguito, per comodità di lettura, stralci dell'inquadramento contenuto della relazione geologica a cura della [REDACTED] (Allegato A del progetto) a cui si rimanda per ogni dettaglio.

Inquadramento geomorfologico

In questa parte del territorio comunale di Genova la parte più a valle di questi dossi risultano degradare verso il mare diminuendo bruscamente le pendenze e formando un'ampia spianata in gran parte se non totalmente modificata dalle opere di costruzione e continuo rimodellamento operate per la costruzione del porto antico di Genova.

L'originaria morfologia del comparto è stata in parte modificata per la realizzazione di strade, disposte pressoché secondo le curve di livello, di una certa importanza, come il casello autostradale e relativi svincoli di Genova-Ovest, e da edifici in nuclei concentrati in fondovalle sistemati in terrazzamenti sorretti da muraglioni di notevole altezza, mentre verso le quote di vetta in aree sparse.

L'area in esame gode di un'esposizione a sud ed è disposta un di una spianata in roccia di notevole estensione, la quale si protende fino verso il mare; al contrario il versante immediatamente a monte e posto ad est del comparto in oggetto aumenta bruscamente le pendenze tendendo alla verticalità per poi diminuire intorno ai 100 mt s.l.m..

Non si sono rilevati evidenti fenomeni di dissesto, né aree a forte impregnazione idrica, né significativi fenomeni erosivi, in funzione della forte antropizzazione dell'area di interesse

Lineamenti geologici

L'indagine geologica di dettaglio eseguita sul territorio in esame ha evidenziato le seguenti informazioni sulle condizioni litologiche dall'area investigata.

L'ossatura geologica del versante è costituita dalla Formazione dei terreni sedimentari appartenenti alla

falda del "Flysch ad Helmintoidi del M.te Antola", nota in cartografia al termine di Formazione dei Calcari del M.te Antola.

(...)

L'Unità di Antola si trova al tetto dell'edificio a falde affiorante nell'area in esame ed è interpretata come espressione del bacino oceanico ligure - piemontese e della sua transizione al margine continentale della placca Adria. La corrispondenza di sequenza e di intervalli biostratigrafici documentati consente di correlare l'unità a quella del Flysch ad Helmintoidi (Unità di M.Cassio), affiorante nell'Appennino settentrionale esterno, suggerendo che l'unità del M. Antola sia collocabile tra le successioni flyschoidi del bacino ligure esterno.

(...)

Il comparto, essendo urbanizzato, risulta interessato da riporti antropici; gli spessori di questi ricoprimenti sono intorno al metro e in localizzati punti sui 2 mt.

In conclusione sull'area investigata sono state distinte le seguenti litologie:

-Riporti

-Formazione dei Calcari del Monte Antola.

Caratteristiche idrogeologiche

Uno dei temi principali dell'idrogeologia è ovviamente la permeabilità delle formazioni considerate, dalla quale dipendono i meccanismi di infiltrazione, circolazione e distribuzione delle acque in sotterraneo.

- Terreno rimaneggiato: si tratta di materiale caratterizzato da elevata permeabilità per porosità per le granulometrie ben assortite, peraltro mitigata dal contenuto nella matrice dell'accumulo di frazione argillose, soprattutto in corrispondenza di formazioni dove sono presenti livelli argilloscisti. Tali materiali consentono una modesta infiltrazione per la presenza di matrice fine, dalla quale traggono alimentazione ridotti acquiferi confinati in aree a morfologia depressa. La permeabilità per porosità è infatti dovuta alla presenza nella formazione di pori, spazi vuoti di dimensioni idonee, che formano una rete continua per cui l'acqua può passare filtrando da un poro all'altro. Pertanto, sui versanti, le acque di precipitazione e di scorrimento superficiale, penetrando più o meno agevolmente nelle coltri, possono raggiungere il substrato roccioso, in corrispondenza del quale trovano una superficie che determina meccanismi di deflusso per gravità verso gli impluvi e, comunque, verso il materasso alluvionale di fondovalle.

- Substrato roccioso: la circolazione delle acque nella zona in oggetto è strettamente legata alla litologia e struttura della stessa. Essendo il bed-rock costituito da calcari marnosi si segnala una permeabilità medio-bassa per fessurazione; tale caratteristica si accentua in corrispondenza delle zone di forte fratturazione dove l'assetto cataclastico dei materiali litoidi favorisce l'infiltrazione delle acque meteoriche. In fase di preparazione d'area non è stata rilevata la presenza di una falda ma si è individuata nel lato est una presenza di acqua persistente che defluisce attraverso i riporti; si ritiene con ogni probabilità che l'origine sia di natura antropica.

Per quanto riguarda eventuali vincoli, si evidenzia che l'area in esame è classificata, secondo le normative di carattere geologico del PUC del Comune di Genova come "Zona A urbanizzata - Aree con suscettività d'uso non condizionata.

L'area interessata dall'intervento in progetto rientra nel Piano di Bacino Stralcio "Ambito 14", all'interno della zonizzazione Pg0 - suscettività al dissesto molto bassa.

L'area non risulta infine sottoposta al vincolo per scopi idrogeologici.

3.5 Aspetti Idraulici

Come già anticipato, l'area non è interessata da corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico significativo.

Sotto il profilo della pianificazione di bacino, risulta esterna a fasce fluviali o aree a rischio di inondazione (si veda la cartografia in allegato).

3.6 Biodiversità e Aree Protette

Nell'area non sono presenti:

- Aree protette di interesse nazionale, regionale, provinciale,
- SIC, ZPS,
- Elementi della rete ecologica regionale,
- Percorsi sentieristici di interesse,
- Segnalazioni della carta della biodiversità.

3.7 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Come riportato nella Relazione tecnico descrittiva, il livello paesaggistico puntuale del PUC non rileva per l'area di intervento vincoli e/o emergenze di qualsivoglia tipologia.

In particolare, l'analisi della carta regionale dei vincoli non evidenzia vincoli archeologici né architettonici.

Entrambi i lotti di intervento risultano invece interessati dalla perimetrazione ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004. A corredo del progetto è stata pertanto prodotta la Relazione Paesaggistica, completa di documentazione fotografica ed inserimenti di confronto a cui si rimanda integralmente.

3.8 Inquinamento Acustico

L'inquinamento acustico è stato oggetto di uno studio specifico, a cura dell' [REDACTED], riportato in allegato F al Progetto a cui si rimanda per ogni approfondimento.

Nel seguito ne sono sintetizzati gli aspetti salienti e le conclusioni.

Clima acustico

Dal punto di vista acustico e con riferimento alla classificazione acustica del territorio del Comune di Genova, in base alla zonizzazione approvata con delibera n. 234 del 24/04/2002, l'area di intervento è interessata da due differenti zonizzazioni. In particolare, il Lotto 1.1.1 è inserito in Classe IV - Aree di intensa attività umana, mentre il Lotto 2.1 è inserito in Classe VI - Aree prevalentemente industriali.

Entrambi i lotti sono interessati dalla fascia acustica ferroviaria.

In allegato è presenta lo stralcio cartografico relativo alla zonizzazione acustica.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i diversi limiti applicabili al caso.

| LIMITI MASSIMI Leq(A) | | |
|---|----------------------|----------|
| LOTTO 1.1.1 | Tempi di riferimento | |
| | Diurno | Notturmo |
| Classe di destinazione d'uso del territorio | | |
| IV- Aree di intensa attività umana | 60 | 50 |
| LOTTO 2.1 | | |
| V-Aree prevalentemente industriali | 65 | 55 |

Valori limite di emissione (art. 2 DPCM 14/11/97)

| LIMITI MASSIMI Leq(A) | | |
|---|----------------------|----------|
| LOTTO 1.1.1 | Tempi di riferimento | |
| | Diurno | Notturmo |
| Classe di destinazione d'uso del territorio | | |
| IV- Aree di intensa attività umana | 66 | 55 |
| LOTTO 2.1 | | |
| V-Aree prevalentemente industriali | 70 | 60 |

Valori limite di immissione (art.3 DPCM 14/11/97)

| LIMITI MASSIMI Leq(A) | | |
|---|----------------------|-----------|
| LOTTO 1.1.1 | Tempi di riferimento | |
| Classe di destinazione d'uso del territorio | Diurno | Notturmo |
| IV- Aree di intensa attività umana | 62 | 52 |
| LOTTO 2.1 | | |
| V-Aree prevalentemente industriali | 67 | 57 |

Valori limite di qualità (art. 7 DPCM 14/11/97)

Al fine di caratterizzare il clima acustico dell'intorno urbano all'area oggetto di riqualificazione, sono state effettuate diverse misure fonometriche. Nella figura che segue è riportata l'ubicazione delle postazioni di misura.



Figura 7 – Ubicazione punti di misura

Le misure sono state effettuate in periodo diurno e notturno in fasce temporali di osservazione ritenute adeguate a caratterizzare la variabilità del rumore d'area.

I risultati ottenuti sono riportati nelle tabelle che seguono.

| Stazione | Leq diurni dB(A) | LAeq EMI LIMITE ASS |
|----------|------------------|---------------------|
| 1 | 73.5 | 60.0 |
| 2 | 71.0 | 60.0 |
| 3 | 63.6 | 60.0 |
| 4 | 73.4 | 65.0 |
| 5 | 57.6 | 65.0 |

| Stazione | Leq notturni dB(A) | LAeq EMI LIMITE ASS |
|----------|--------------------|---------------------|
| 1 | 69.0 | 50.0 |
| 2 | 67.5 | 50.0 |
| 3 | 59.8 | 50.0 |
| 4 | 68.9 | 60.0 |
| 5 | 54.2 | 60.0 |

Valutazione di impatto acustico

La valutazione d'impatto acustico è stata eseguita nel rispetto del quadro normativo specifico, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nelle seguenti norme:

- Circolare n° 1769 datata 30.04.1966 del Ministero LL.PP. a titolo "Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie"; ^[1]_[SEP]
- Legge 26.10.95 n° 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico"; ^[1]_[SEP]
- D.M. 16.3.98 "Tecniche di rilevamento del rumore e metodologie di misura"; ^[1]_[SEP]
- D.P.C.M. 5.10.97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"; ^[1]_[SEP]
- D.P.C.M. 14.11.97 "Determinazione dei limiti di emissione di attenzione e di qualità"; ^[1]_[SEP]
- L.R. 20.3.98 n° 12 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico"; ^[1]_[SEP]
- DGR n° 534 del 28.05.99 "Criteri per la redazione della documentazione di impatto acustico e di clima acustico ai sensi dell'art. 2, comma 2, Legge Regionale 20.3.98 n° 12";
- D.G.P 24.04.2002 n° 234 "Approvazione della classificazione acustica del territorio comunale di Genova".

Ai fini della valutazione sono state individuate le principali sorgenti emissive, sia di tipo fisso che relative al traffico veicolare nonché, in via generale, le caratteristiche di isolamento dei materiali utilizzati per gli edifici.

Lo studio conclude che: *“...Tramite una dovuta considerazione delle norme costruttive di isolamento acustico passivo, sia in fase di progetto esecutivo che in fase di costruzione, e la corretta esecuzione degli impianti e la posa di materiali adeguati, si può prevedere il rispetto dei valori di emissione rispettivamente per la classe IV del Lotto 1.1.1. e V del lotto 2.1, e dei valori di immissione per la classe IV relativamente ad entrambi i lotti”.*

3.9 Inquinamento Elettromagnetico

Nell'area di interesse non sono presenti tracciati di elettrodotti. Gli impianti di radiofrequenza sono ubicati ad una distanza maggiore di 80 metri.

3.10 Aspetti energetici e ambientali delle costruzioni

Questi aspetti sono compiutamente trattati nella specifica relazione *“Compatibilità con il REC vigente”* a firma dell' [REDACTED] della società QB Impianti.

In tale documento viene verificata in particolare l'ottemperanza agli articoli da 45 a 57 concernenti: l'efficienza energetica delle strutture edilizie, le tipologie di impianti di produzione energetica, il contenimento dei consumi idrici, i sistemi di illuminazione, nonché l'ottemperanza agli articoli: 86 (ricarica veicoli elettrici), 87 (produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento), 96 (coperture piane e tetti verdi) e 108 (impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili).

Nella figura che segue è riportato il modello concettuale della progettazione degli edifici ai fini della sostenibilità.

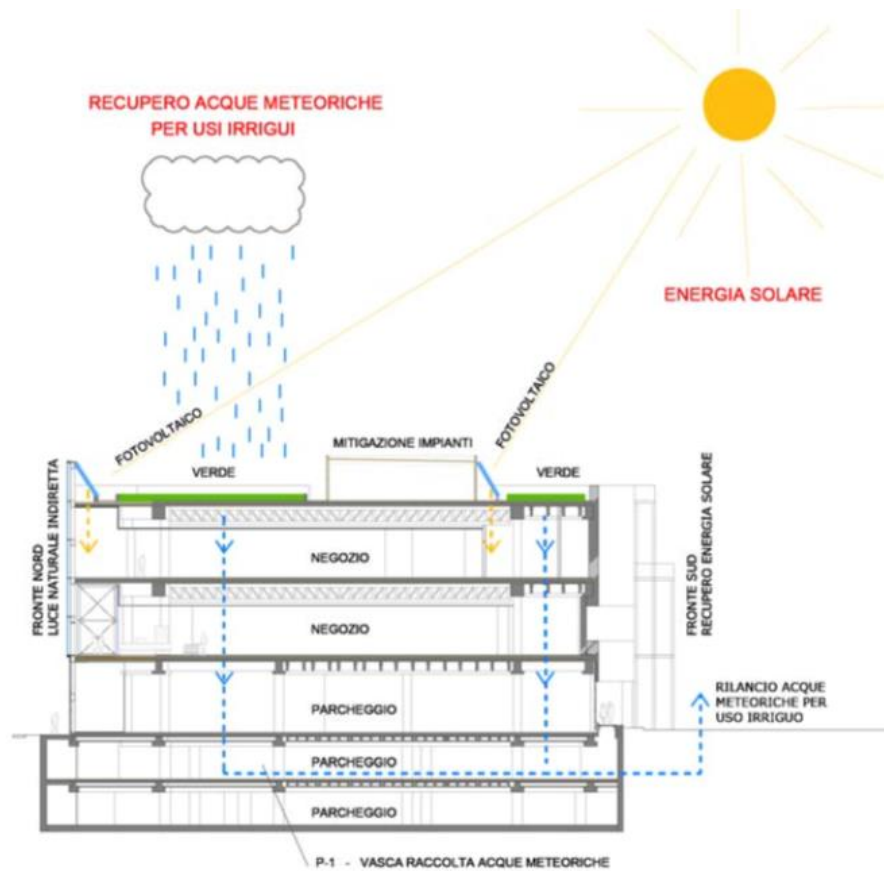


Figura 8 – Modello concettuale progetto

3.11 Gestione acque

Nel progetto relativo alla struttura commerciale, conformemente con quanto previsto dalla DCR sul commercio prima richiamata, è prevista la realizzazione di una vasca di accumulo per le acque meteoriche da utilizzare nelle attività di mantenimento del verde e lavaggio delle aree esterne.

Ad essa saranno associate le pertinenti norme contenute nel Regolamento Edilizio (art. 49) che prevedono per gli edifici di nuova costruzione:

- la dotazione di un contatore autonomo per ogni unità immobiliare;
- l'installazione di erogatori frangi getto.

3.12 Gestione rifiuti

Analogamente al comparto acque, il comparto rifiuti non è da considerarsi critico in riferimento

al Progetto in esame. La grande distribuzione, in linea generale, è da tempo sollecitata a intervenire in modo proattivo nella gestione dei rifiuti.

In ottemperanza alla DCR sul commercio più volte richiamata, nel progetto della GSV è stata prevista una specifica area per la gestione dei rifiuti orientata alla raccolta differenziata e recupero che è evidenziata nello stralcio cartografico riportato nella figura che segue.

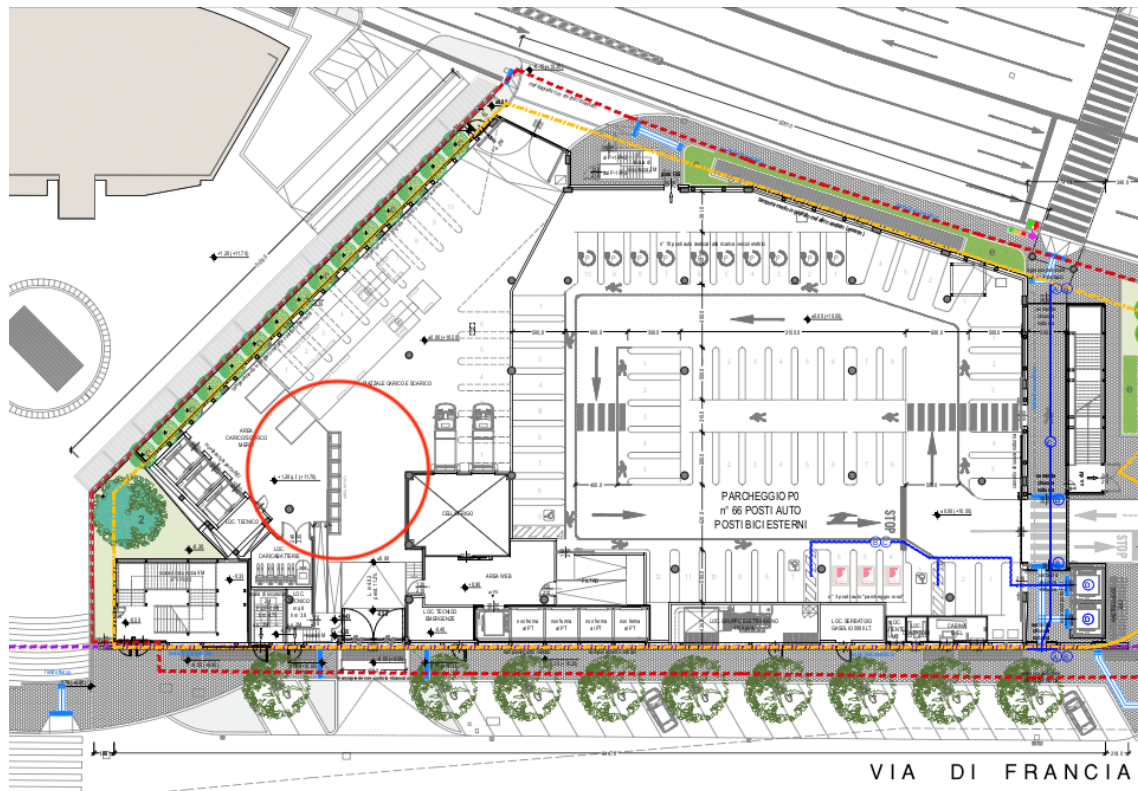


Figura 9 - Ubicazione aree gestione rifiuti

3.13 Salute e qualità della vita

Nell'area non sono presenti impianti a rischio di incidente rilevante. L'impianto più vicino individuato dal R.I.R. (Documento del Rischio di Incidente Rilevante) del Comune di Genova è il deposito Silomar (prodotti chimici e petrolchimici), distante circa 600 metri in linea d'aria. Per tale impianto il citato documento stabilisce che "L'assenza di area di danno esterno allo stabilimento rende il deposito compatibile sia territorialmente che ambientalmente con il territorio circostante".

4 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Nell'ambito della verifica di ottemperanza alle prescrizioni della VAS, la Regione ha ritenuto che le criticità rilevate e in generale gli aspetti non risolti possano essere affrontati e gestiti nella fase attuativa. Il Monitoraggio del PUC dovrà pertanto diventare l'elemento di riferimento per la valutazione dell'attuazione dei vari distretti e ambiti normativi speciali. Il monitoraggio consentirà di definire le dinamiche di sistema (es. qualità aria, mobilità, assetto idrogeologico, esposizione della popolazione a situazioni di rischio) progressivamente aggiornate cui riferire le trasformazioni del PUC.

Si ritiene pertanto di proporre ai fini della valutazione degli impatti gli stessi indicatori individuati dal PUC a livello del Municipio e riportati nella tabella seguente. Non prevedendosi funzioni residenziali, laddove pertinente, gli indicatori sono riferiti agli utilizzatori dell'area (addetti alle attività produttive e commerciali e clienti della GSV).

| Risorsa | Indicatore | Valore indicatore (2019) | Descrizione | Effetti del Progetto |
|---------|---|--------------------------|--|--|
| 1.SUOLO | 1.1 Popolazione esposta a rischio idrogeologico | numero 10.539 | abitanti esposti a rischio idrogeologico | Nessuno (l'area non è a rischio) |
| | 1.2 Attività commerciali esposte a rischio idrogeologico | numero 854 | attività commerciali esposte a rischio idrogeologico | Nessuna (l'area non è a rischio) |
| | 1.3 Edifici scolastici esposti a rischio idrogeologico | numero 12 | edifici scolastici esposti a rischio idrogeologico | Non pertinente |
| | 1.6 Numero di permessi a costruire negli ambiti extraurbani | numero 1 | permessi di costruire negli ambiti extraurbani | Non pertinente |
| 3.ARIA | 3.4 Accessibilità al trasporto pubblico su ferro | numero 33.512 | abitanti residenti nel raggio di 500 metri da fermate metropolitana e stazioni ferroviarie | La più vicina fermata del metrò dista circa 600 m |
| | 3.5 Estensione itinerari ciclopedonali | km 1,44 | itinerari ciclopedonali | Non si prevede la realizzazione di piste ciclabili |

Interventi di completamento del S.A.U. Promontorio di San Benigno – Genova
 Richiesta di Permesso a Costruire
 RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

| Risorsa | Indicatore | Valore indicatore (2019) | Descrizione | Effetti del Progetto |
|--------------------------------|--|--------------------------|---|---|
| 4.AGENTI FISICI | 4.2 Popolazione esposta ad inquinamento elettromagnetico (a) | numero 1.104 | abitanti residenti in area di rispetto degli elettrodotti ad alta e media tensione | Nessuno |
| | 4.2 Popolazione esposta ad inquinamento elettromagnetico (b) | numero 9.707 | abitanti residenti in un raggio di 80 m da antenne di telefonia mobile | Nessuno |
| 5.BIODIVERSITA' | 5.3 Quantità di spazi verdi | kmq 0,26 | superfici destinate a verde urbano | 1.200 mq (aree a verde in campo e pensile) |
| | 5.4 Salvaguardia della rete ecologica urbana | numero 0 | interventi edilizi richiesti in corrispondenza della rete ecologica urbana | Nessuno |
| | 5.5 Salvaguardia della rete ecologica regionale | numero 0 | interventi edilizi richiesti in corrispondenza della rete ecologica regionale | Nessuno |
| 6.SALUTE E QUALITA' DELLA VITA | 6.1 Accessibilità al trasporto pubblico | numero 64.176 | abitanti residenti nel raggio di 300 m da fermate bus-metropolitane e da stazioni ferroviarie | L'area è ottimamente servita dai mezzi pubblici |
| | 6.5 Accessibilità al verde urbano | numero 45.610 | abitanti residenti nel raggio di 300 m da aree di verde urbano con superficie superiore ai 5.000 mq | Non pertinente |
| | 6.6 Accessibilità agli impianti sportivi | numero 56.594 | abitanti residenti nel raggio di 300 m da impianti sportivi | Non pertinente |
| | 6.7 Accessibilità ai servizi sanitari | numero 57.477 | abitanti residenti nel raggio di 300 m da servizi sanitari | Non pertinente |
| | 6.8 Accessibilità ai servizi istruzione | numero 61.129 | abitanti residenti nel raggio di 300 m da servizi d'istruzione | Non pertinente |
| 7.TERRITORIO EXTRAURBANO | 7.2 Numero di permessi a costruire in presidio ambientale | numero 0 | permessi a costruire rilasciati in presidio ambientale | Non pertinente |
| | 7.3 Numero di permessi a costruire per aziende agricole | numero 0 | permessi a costruire rilasciati ad aziende agricole | Non pertinente |

Alla luce di quanto sopra, si può affermare che gli effetti della variante e del progetto ad essa afferente sulle componenti ambientali possono considerarsi non rilevanti e comunque, facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato I alla parte seconda del D. Lgs. 152/06, non tali da rendere necessaria l'attivazione di una procedura di VAS.

5 CARTOGRAFIA SINTETICA (COERENZA LOCALIZZATIVA)

A supporto della valutazione è stata realizzata una serie di carte tematiche in ambiente GIS con la sovrapposizione delle aree oggetto di variante al PUC con i diversi tematismi ambientali considerati nella cartografia regionale e comunale.

6 ALLEGATI

Tavola 1_PTCP

Tavola 2_PTCP livello puntuale

Tavola 3_Vincoli (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio)

Tavola 4_Reticolo idrografico e derivazioni idriche

Tavola 5_Piano di Bacino: Aree inondabili

Tavola 6_ Piano di Bacino: Aree suscettività al dissesto

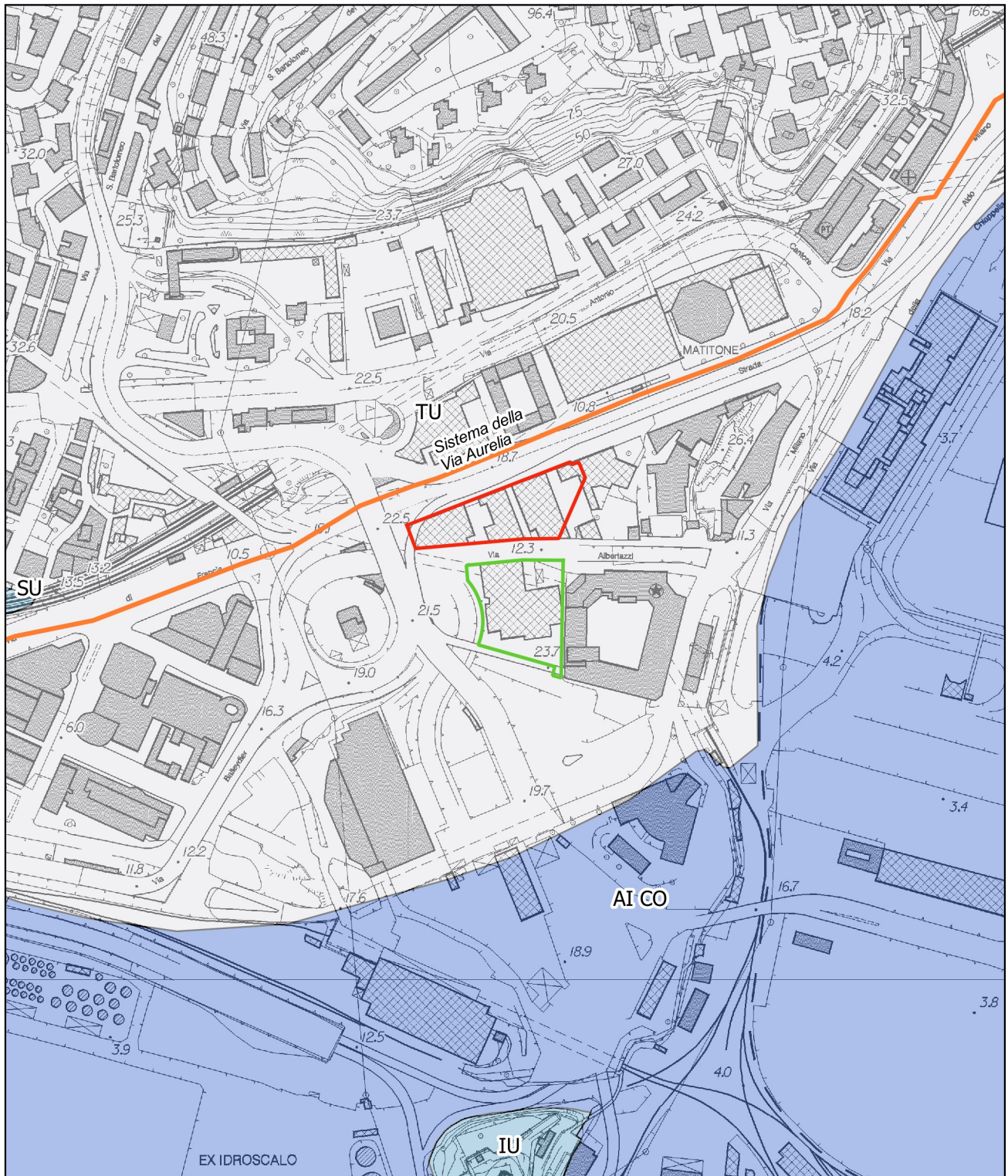
Tavola 7_Zonizzazione acustica

Tavola 8_Elettromagnetismo

Tavola 9_Rete ecologica

Interventi di completamento del S.A.U. del Promontorio di S. Benigno - Genova
Richiesta di Permesso di Costruire
Rapporto verifica assoggettabilità alla VAS

P.T.C.P. ASSETTO INSEDIATIVO
scala 1/5.000



Legenda

— LOTTO 1.1.1

— LOTTO 2.1

Zonizzazione Assetto Insediativo

AI CO

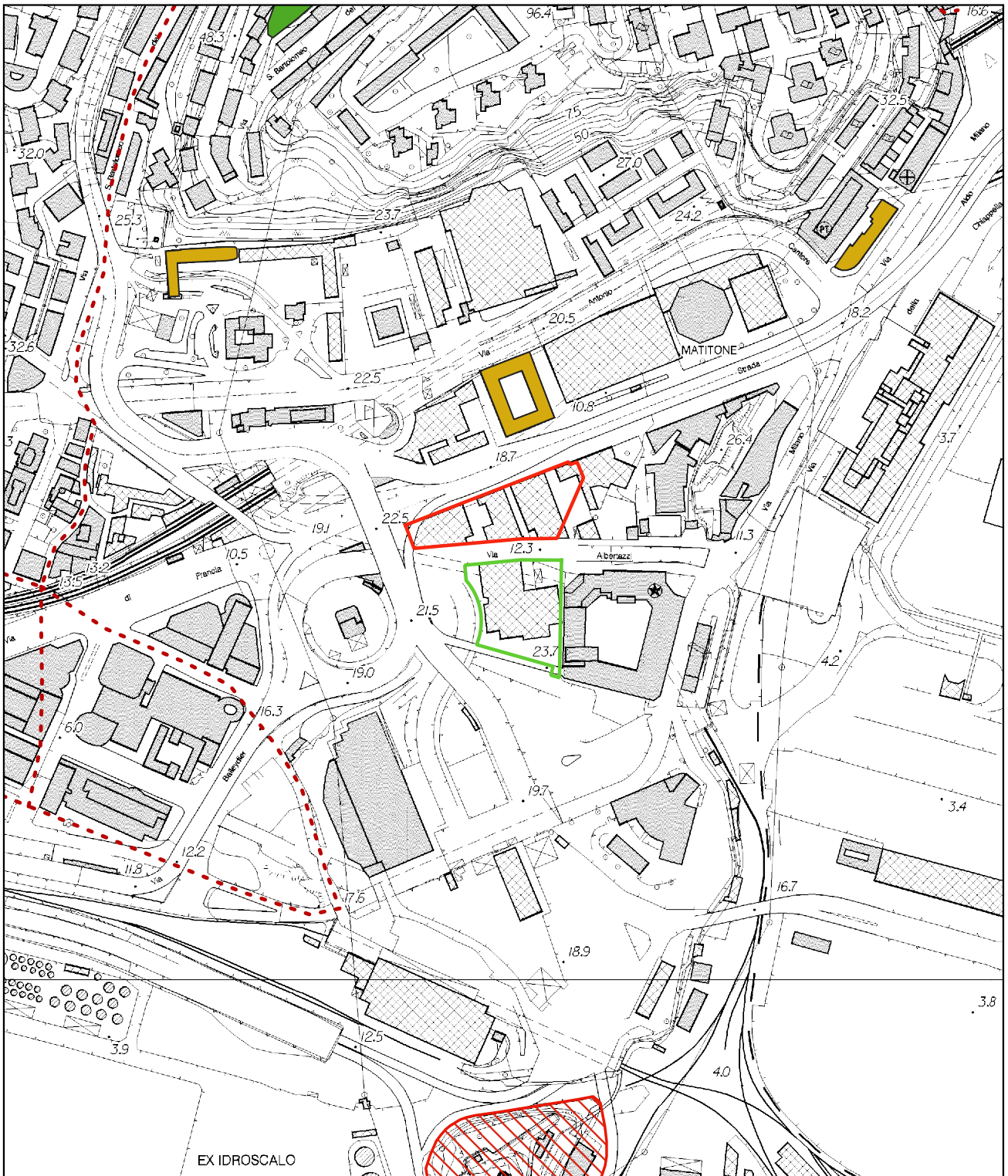
IU

TU







— Infrastrutture lineari

Interventi di completamento del S.A.U. del Promontorio di S. Benigno - Genova
Richiesta di Permesso di Costruire
Rapporto verifica assoggettabilità alla VAS

LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE - PUC GENOVA
scala 1/5.000

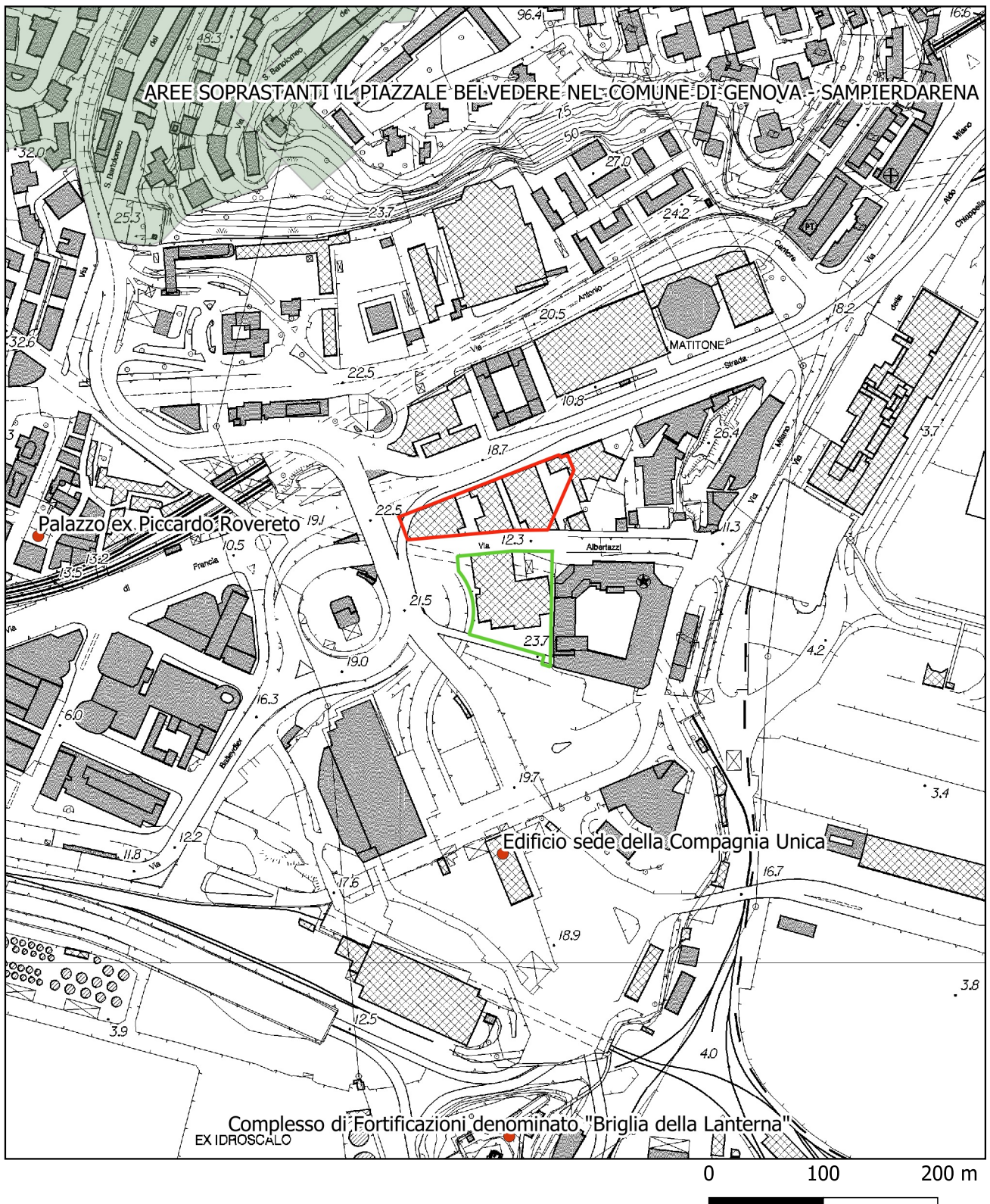


Legenda

-  Architettura post 1800
-  LOTTO 1.1.1
-  Emergenza paesaggistica individua
-  LOTTO 2.1
-  Percorso storico
-  Uliveto

Interventi di completamento del S.A.U. del Promontorio di S. Benigno - Genova
 Richiesta di Permesso di Costruire
 Rapporto verifica assoggettabilità alla VAS

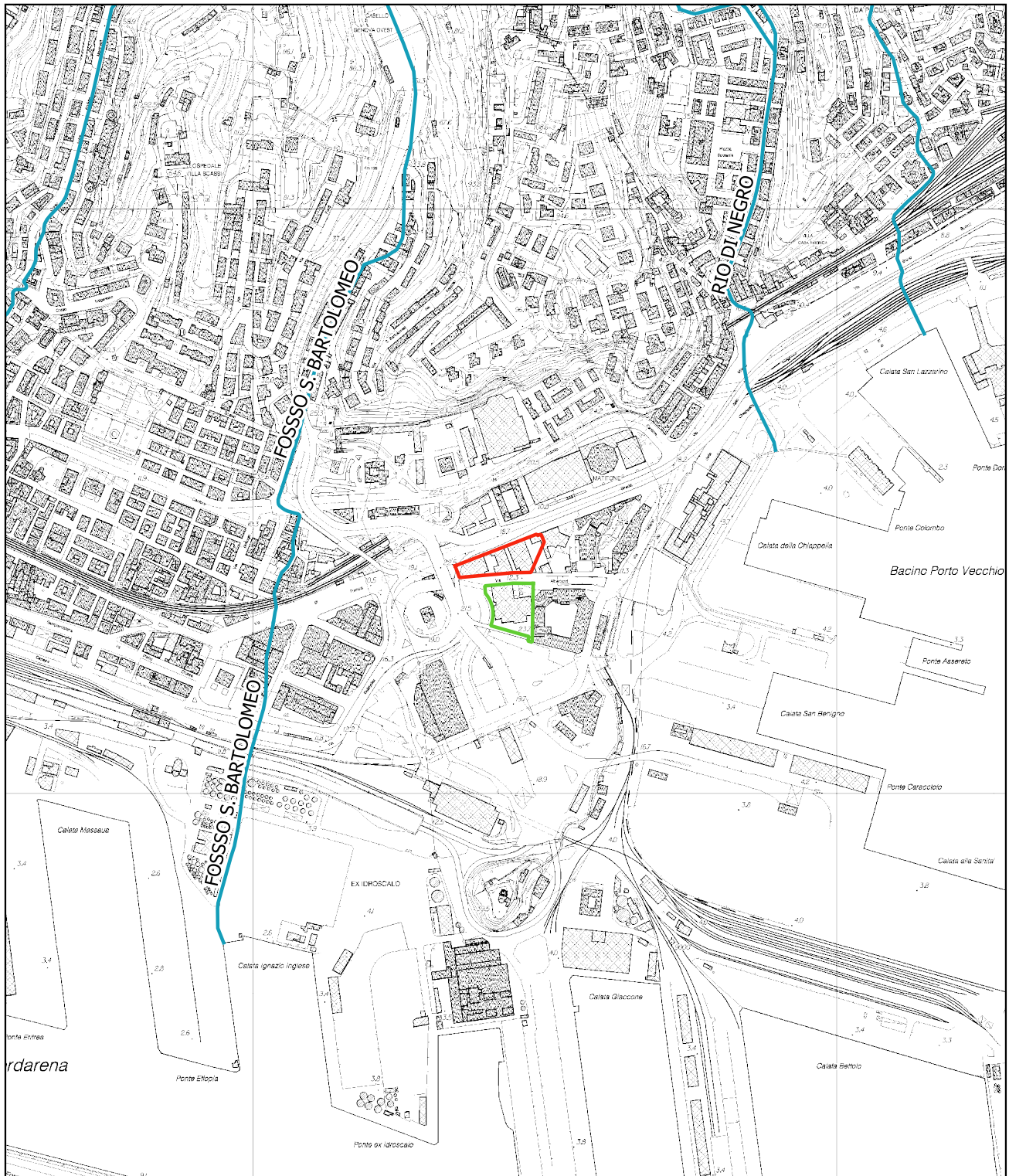
VINCOLI D.Lgs.42 del 22/01/2004 CODICE PER I BENI CULTURALE E DEL PAESAGGIO
 scala 1/5.000



Legenda

- | | | |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| — LOTTO 1.1.1 | ■ Vincoli archeologici | ● Bellezze singole puntuali |
| — LOTTO 2.1 | ● Vincoli archeologici puntuali | ■ Bellezze singole |
| | ● Vincoli architettonici puntuali | ■ Bellezze di insieme |

RETICOLO IDROGRAFICO E DERIVAZIONI IDRICHE
scala 1/10.000



0 100 200 300 400 m

Legenda

— LOTTO 1.1.1

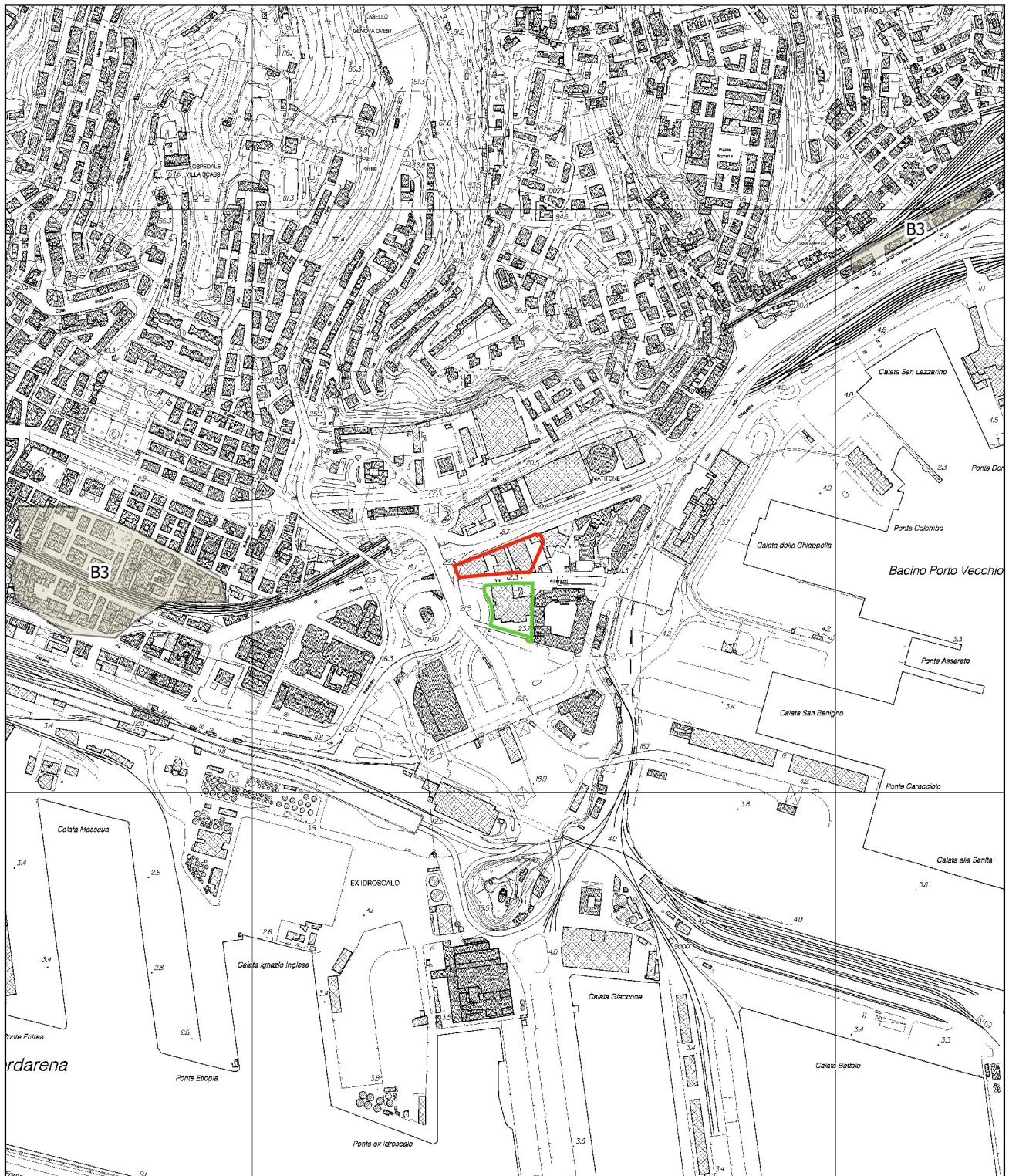
— LOTTO 2.1

NELL'AREA CARTOGRAFATA NON SONO PRESENTI DERIVAZIONI IDRICHE

— Reticolo idrografico

Interventi di completamento del S.A.U. del Promontorio di S. Benigno - Genova
 Richiesta di Permesso di Costruire
 Rapporto verifica assoggettabilità alla VAS

PIANO DI BACINO - AMBITO 13 E 14 - CARTA DELLE FASCE DI INONDABILITA' E
 DEGLI AMBITI NORMATIVI
 scala 1/10.000



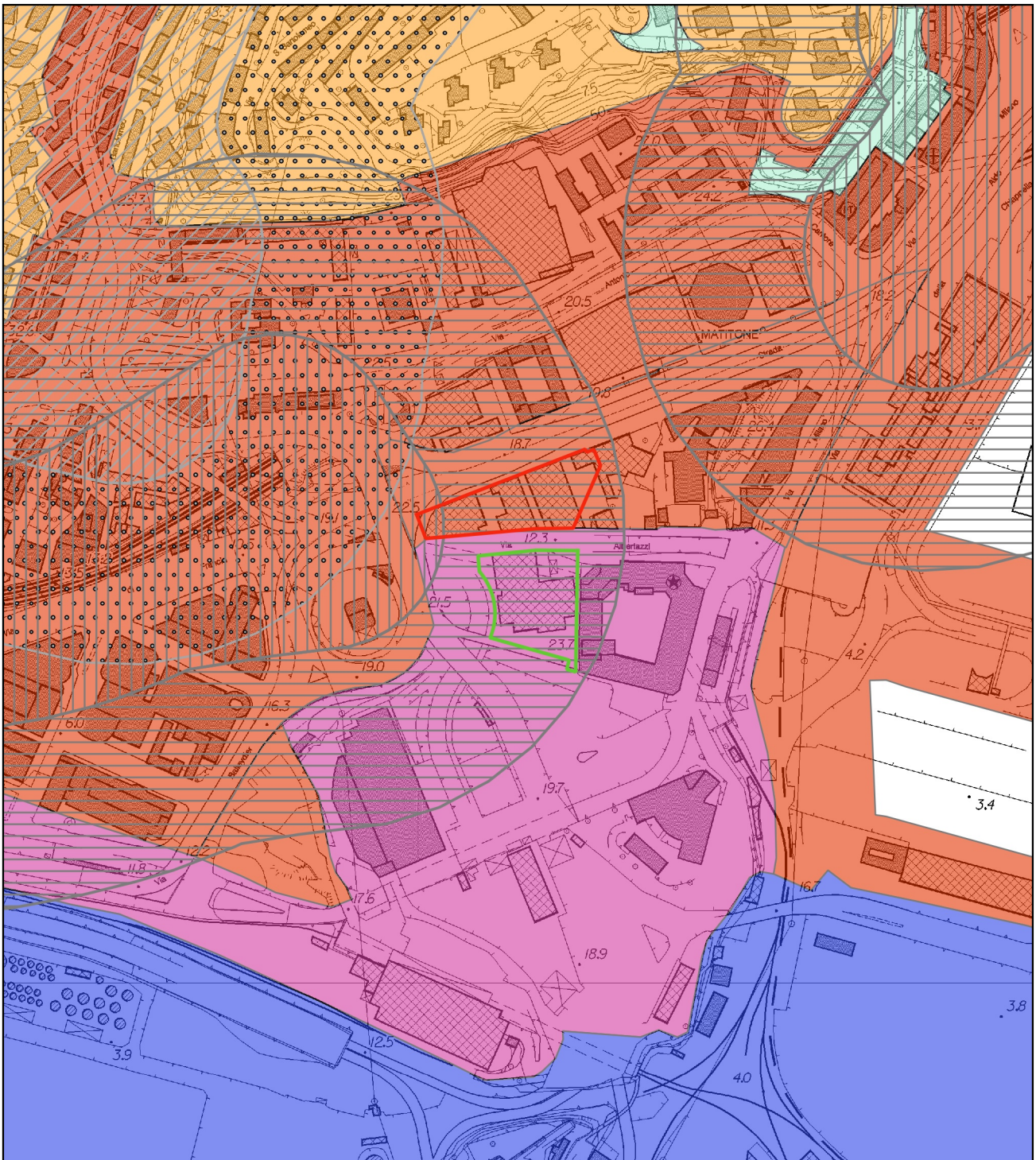
Legenda

- LOTTO 1.1.1
- LOTTO 2.1

| | |
|--|--|
| ■ Fascia fluviale A | ■ B3 |
| ■ Fascia fluviale A3 | ■ BB |
| ■ Fascia fluviale B | ■ C |
| ■ Fascia fluviale B0 | ■ C1 |
| | ■ C4 |

Interventi di completamento del S.A.U. del Promontorio di S. Benigno - Genova
 Richiesta di Permesso di Costruire
 Rapporto verifica assoggettabilità alla VAS

ZONIZZAZIONE ACUSTICA
 scala 1/5.000



Legenda

- LOTTO 1.1.1
- LOTTO 2.1

Fascia autostradale

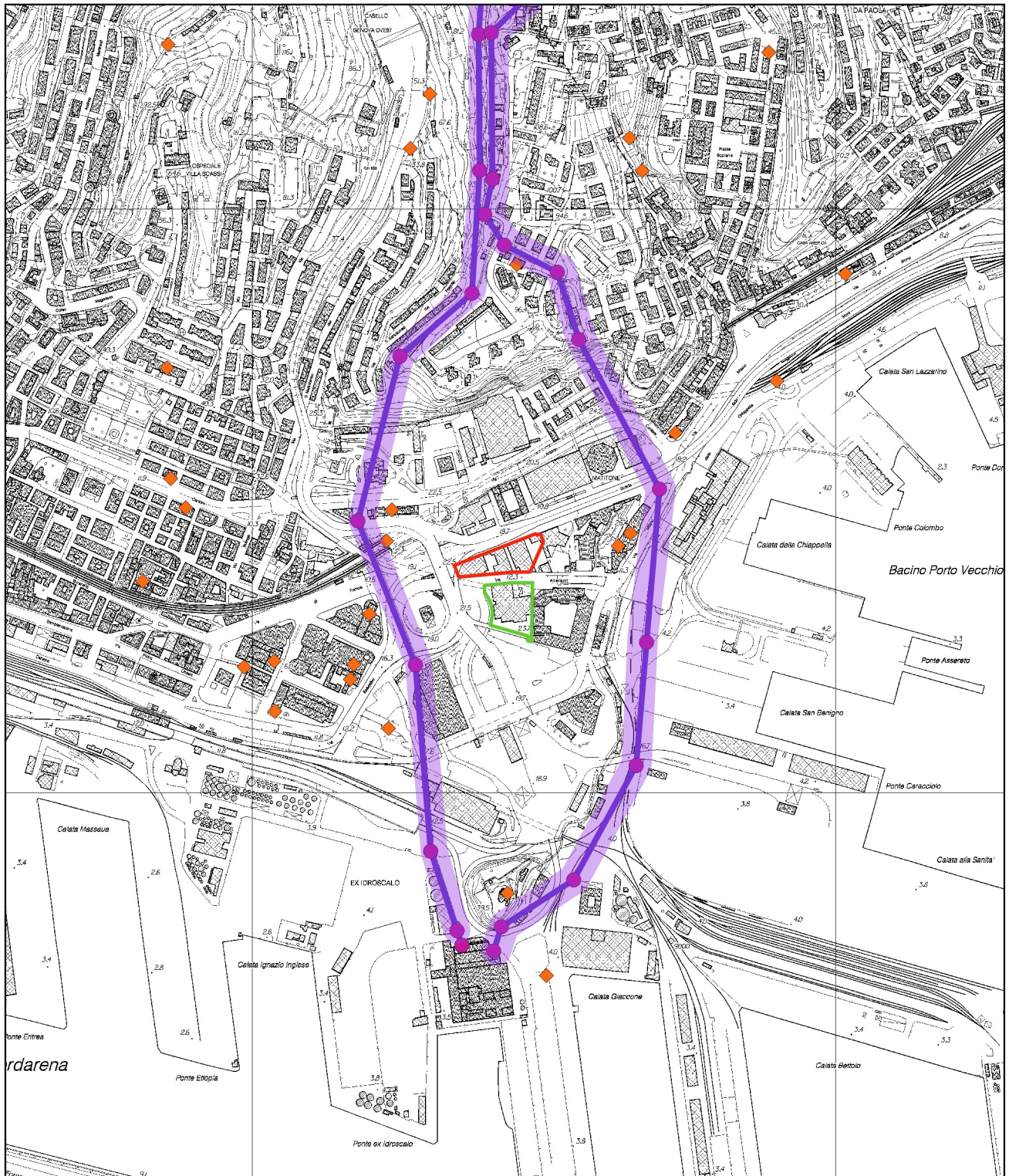
- ▨ A
- ◻ B

Fascia ferroviaria

- ▨ A
- ▨ B

Classi zonizzazione acustica

- 1 aree particolarmente protette
- 2 aree ad uso prevalentemente residenziale
- 3 aree di tipo misto
- 4 aree di intensa attività umana
- 5 aree prevalentemente industriali
- 6 aree esclusivamente industriali



Legenda

- LOTTO 1.1.1
- LOTTO 2.1
- Tratte elettrodotta
- Corridoi di attenzione
- Tralicci elettrodotta
- ◆ Impianti di radiofrequenza

Interventi di completamento del S.A.U. del Promontorio di S. Benigno - Genova
Richiesta di Permesso di Costruire
Rapporto verifica assoggettabilità alla VAS

RETE ECOLOGICA
scala 1/20.000



0 500 1.000 m

Legenda

- LOTTO 1.1.1
- LOTTO 2.1

■ Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

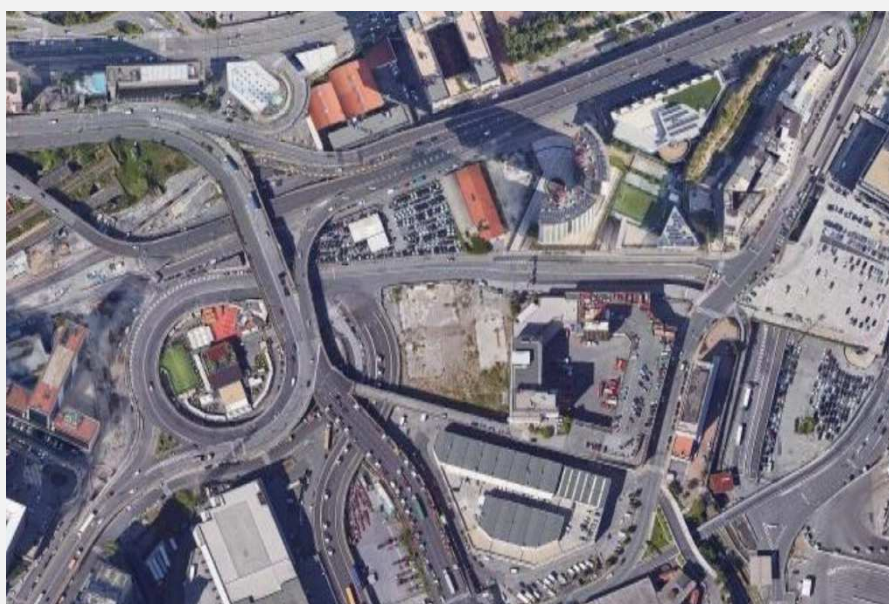
0-0-0-0-0-0-0-0-0

OGGETTO : della relazione e' l'area scoperta sita in Genova – Sampierdarena – località San Benigno.

SCOPO : della relazione e' quello di accertare la sussistenza di incremento di valore e nel caso determinarne il relativo ammontare, a seguito delle opere di nuova edificazione previste, ai sensi dell'art. 16 – comma 4 – del D.P.R. 380/2001.

RICHIEDENTE : "Esselunga S.p.a." con sede in Milano.

PERITO :

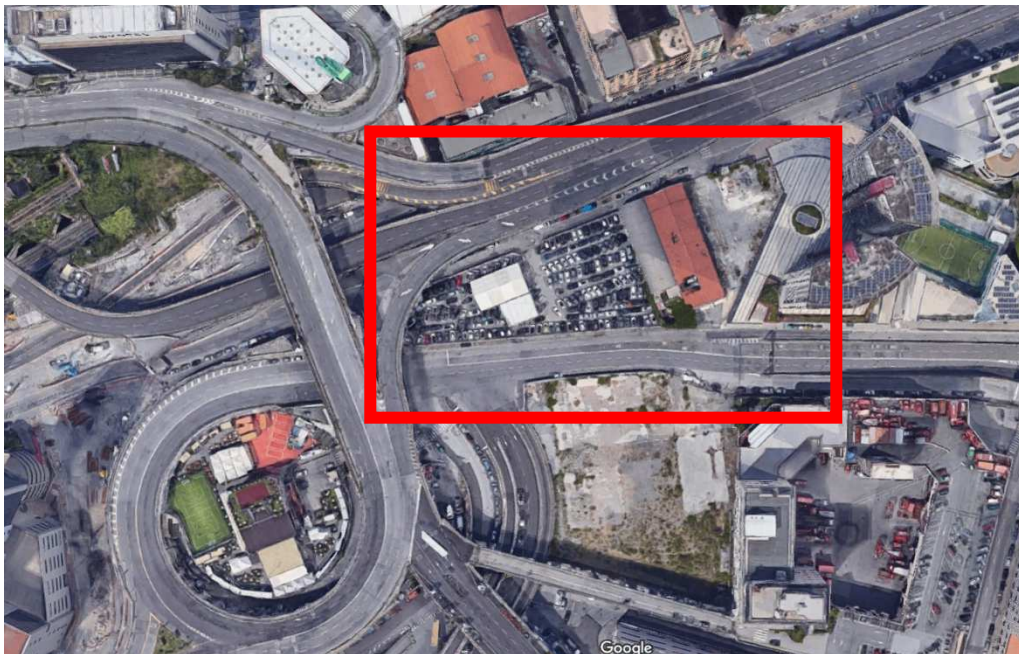


Genova, Gennaio 2021

1.) PREMESSE

Il sottoscritto Perito, iscritto all'Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Genova nonché Valutatore Immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014 - Registro Kiwa Cermet Valutatori Immobiliari n. 105 riceveva incarico dalla Società "Esselunga S.p.a." in qualità di proprietaria dell'area scoperta di cui in epigrafe, rivolto ad accertare e, nel caso, a determinare il maggior valore dello stesso in conseguenza degli interventi urbanistico – edilizia da eseguirsi.

In particolare la presente stima ha ad oggetto l'area libera compresa fra Via di Francia a nord e Via A. Albertazzi a sud, in prossimità del Viadotto della Camionale e della "Caserma dei VV.F.".



Al fine di completare lo "Schema di Assetto Urbanistico" del "Promontorio" e quindi ultimare la riqualificazione "formale e funzionale" delle aree di San Benigno in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti, l'area in questione verrà occupata dalla costruzione di un nuovo edificio pluripiano a

destinazione commerciale oltre a due piani interrati a parcheggi privati pertinenziali.

L'intervento costituisce porzione di un più ampio progetto che prevede l'edificazione di una seconda area libera posta poco più verso mare che non è oggetto della presente relazione.

Lo scrivente, alla luce degli accertamenti tecnici e delle verifiche esperite, dopo avere effettuato le opportune indagini anche di mercato, si pregia riferire quanto in appresso.

2.) DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI.

2.a.) Ubicazione, caratteristiche e consistenza

Il lotto in questione – la cui posizione planimetrica e' meglio evidenziata sull'allegato estratto di mappa del "Catasto Terreni" (gia' "N.C.T.") in scala 1:1000 l'immagine del quale viene piu' avanti per comodita' riprodotta (Allegato Sub. "A") – è contenuto fra le seguenti coerenze:

- a nord : con Via di Francia;*
- ad est : con l'edificio di Piazza R. Baldini civ. 7 (denominato "Torri Faro") e relative aree annesse;*
- a sud : con Via A. Albertazzi;*
- ad ovest : con Via Balleydier.*

Esso residua dalla avvenuta demolizione di preesistenti manufatti ed è ancora attualmente occupato da un fabbricato semidiruto di prossima completa demolizione.

Il lotto nella sua interezza ha una forma geometrica pressochè trapezoidale per una consistenza in termini di superficie pari a mq. 5.952 estesa su un piano orizzontale pavimentato in cls ed asfalto ed è facilmente accessibile dalle strade pubbliche, collocata all'interno di un sistema infrastrutturale organico rinnovatosi nel corso degli ultimi trent'anni attraverso un intervento urbanistico che ha previsto la riconversione di antiche realtà

produttive in luogo di nuovi insediamenti a destinazione direzionale e commerciale.



2.b.) Dati catastali

Il lotto (terreno e fabbricato) risulta censito al “Catasto Fabbricati” (già “N.C.E.U.”) della Provincia di Genova in capo alla ditta “Esselunga S.p.a.” con sede in Milano proprietaria per un intero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio B. Pieri di Scarperia del 20.04.2020 Rep. n. 14159, con i seguenti dati di classamento:

- *Sez. GEA – Foglio 17 – Mappale 722 Sub. 1 – Unità Collabente;*
- *Sez. GEA – Foglio 17 – Mappale 722 Sub. 3 – Area Urbana – mq. 1.418.*

Il tutto come risulta dalle allegate visure catastali e relative planimetrie (Allegato Sub. “B”).

2.c.) Dati urbanistici

L'area risulta ricompresa secondo il "P.U.C." approvato con D.D. n. 2015/118.0/18 all'interno di un Ambito a Disciplina Speciale n. 27 - "S.A.U. del Promontorio di San Benigno" approvato con D.C.C. n. 25/2002.

Oltre alle funzioni già contenute e previste dallo "Schema di Assetto Urbanistico" (produttiva, artigianale, commerciale, residenziale, etc.), la norma speciale n. 27 – Promontorio – prevede per il lotto in questione: ".....ferme restando le dimensioni massime complessive già stabilite dallo S.A.U., espresse con il parametro della "S.L.A." ("Superficie Lorda Abitabile").....è consentito l'inserimento di una "GSV" ("Grande Struttura di Vendita") di generi non alimentari con S.L.A. massima di 6.200 mq. e SNV massima di 5.000 mq.....".

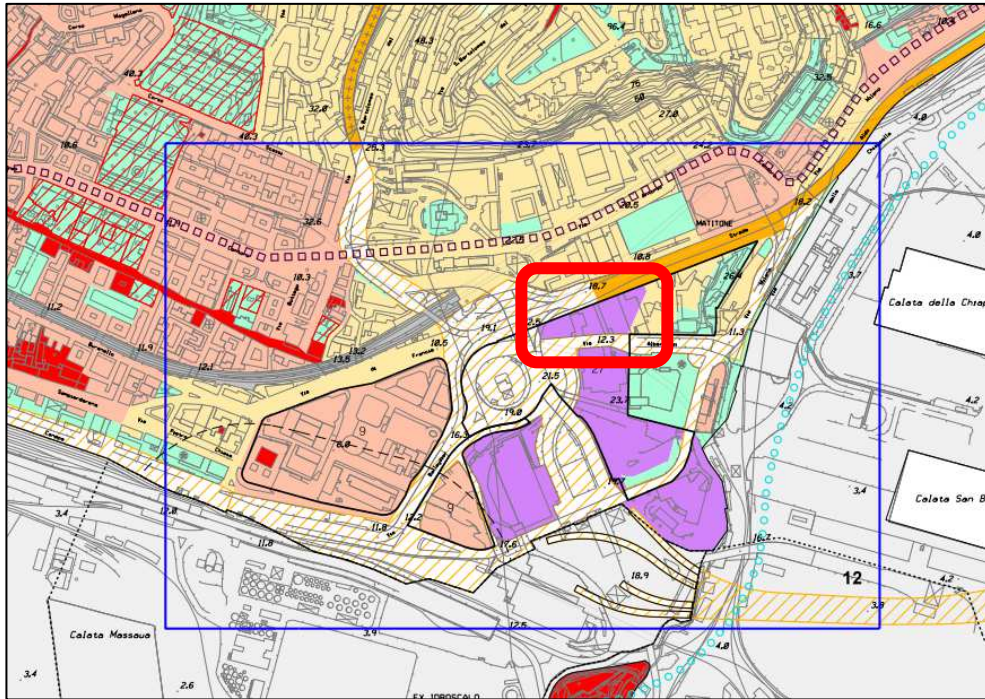
A seguito di successive varianti ed aggiornamenti hanno trovato giusta realizzazione diversi interventi edificatori.

Con D.D. n. 2012-118.18.0.-73 è stata effettuata dal Comune di Genova una "Ricognizione sullo stato di attuazione degli interventi" sempre sullo "S.A.U." fissando a quella data un quadro riepilogativo generale che ne definiva lo stato di avanzamento ed un bilancio complessivo delle attività.

Con il nuovo "P.U.C." vigente dal 03.12.2015 è stato recepito integralmente e con specifico riferimento al lotto in questione, fatta salva la potenzialità edificatoria fissata complessivamente in mq. 6.200 di "S.L.A." e mq. 5.000 di "S.N.V.".

La norma sopracitata non prevede, come indicato, l'insediamento di strutture di vendita di generi alimentari e ciò, diversamente costituisce un eventuale elemento di aggiornamento allo strumento urbanistico.





3.) DESCRIZIONE DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE.

L'ipotesi di progetto riguardante l'area in questione prevede la costruzione di un nuovo edificio articolato su tre livelli fuori terra destinati a spazi commerciali e ad aree di stoccaggio delle scorte oltre a due piani interrati da destinarsi a parcheggi pertinenziali, serviti da un'unica rampa carrabile scoperta.

I dati di progetto possono essere così riassunti:

- Superficie Lorda Abitabile ammissibile mq. 6.200
- Piano terra (Quota mt. 0,00) mq. 160
- Piano primo (Quota mt. 6,00) mq. 3.096
- Piano Secondo (Quota mt. 12,00) mq. 2.928
- Piano Coperture (Quota mt. 18,00) mq. 0,00

TOTALE mq. 6.184

Al lotto in questione, il "P.U.C." attribuisce una "Superficie Netta di Vendita" massima realizzabile di mq. 5.000,00.=

Il progetto prevede la realizzazione:

| | | |
|-------------------------------------|-----|-------|
| - Piano terra (Quota mt. 0,00) | mq. | 0,00 |
| - Piano primo (Quota mt. 6,00) | mq. | 1.421 |
| - Piano Secondo (Quota mt. 12,00) | mq. | 1.779 |
| - Piano Coperture (Quota mt. 18,00) | mq. | 0,00 |

TOTALE mq. 3.200

di tale superficie complessiva viene previsto il seguente utilizzo:

- Generi non alimentari (35%) = mq. $3.200 \times 0,35 =$ mq. 1.120
- Generi alimentari (65%) = mq. $3.200 \times 0,65 =$ mq. 2.080

Il progetto prevede altresì la realizzazione di nuove superfici a parcheggio pertinenziali la cui consistenza è calcolata secondo la vigente normativa regionale ed in base all'art. 17 – punto 2.4) – del "P.U.C."

4.) APPLICAZIONE DELL'ART. 16 – COMMA 4 – D.P.R. 380/01.

L'intervento di cui si tratta si pone, come detto, in aggiornamento con la normativa del vigente strumento urbanistico ("P.U.C.") per quanto riguarda l'insediamento di nuove strutture di vendita di generi alimentari.

La norma speciale n. 27 – Promontorio - prevede infatti per il lotto in questione l'inserimento di nuove strutture di vendita di generi NON alimentari.

Tale distinzione risulta di difficile riconoscimento sotto l'aspetto urbanistico.

Il parere rilasciato dalla Regione Liguria – Dipartimento Sviluppo Economico – Settore Commercio – Dipartimento Territorio – del 24.10.2016 prot. n. PG/2016/242274 che testualmente recita:

".....Per quanto dianzi indicato non sono presenti nella vigente legislazione urbanistica, nazionale e regionale, prescrizioni che nell'ambito della destinazione d'uso commerciale pongano limitazioni rispetto alla tipologia merceologica per la previsione e la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita."

Ciò premesso, in tema urbanistico, la Legge Regionale n. 36/1997 distingue le modifiche che si possono apportare al "P.U.C." disciplinando la "flessibilità e procedure di aggiornamento" di cui all'art. 43 nonché le "varianti al P.U.C. ed al P.U.C. semplificato"(art. 44) le quali in quanto aventi ad oggetto modifiche dello strumento urbanistico di portata più incidente, risultano sottoposte ad un iter formativo analogo a quelli previsti dalla vigente legislazione statale e/o regionale per l'approvazione degli strumenti urbanistici generali o attuativi.

A tal proposito v'è sottolineato che nel nuovo comma 3 dell'art. 43, il campo di applicazione della procedura di aggiornamento del P.U.C è stato definito in modo più oggettivo e, di conseguenza, l'ambito di applicazione delle vere e proprie varianti risulta individuato in via residuale.

La L.R. 41/2014 integrando l'art. 38 della L.R. 16/2008 in tema di contributo di costruzione ha previsto che:

"In attuazione dell'articolo 16 – comma 4 – lettera d-ter e comma 4 bis del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa della revisione della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 ("Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia") e successive modificazioni e integrazioni nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia od il rilascio di deroghe ai sensi

del combinato disposto dell'articolo 14 del citato D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 36 della presente legge è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di cui ai precedenti commi, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe.....omissis".

5.) STIMA

- Premesse

Considerati gli scopi della presente stima è necessario effettuare preliminarmente alcune attente riflessioni.

Nella dottrina estimativa la destinazione d'uso commerciale prevede l'insieme di tutte le attività di vendita senza distinzione di genere alcuna fatte salve particolari e gravi limitazioni che in qualche misura ne possano ridurre e/o condizionare lo scambio nell'ambito del mercato immobiliare.

La stessa "Agenzia delle Entrate" in tema catastale definisce commerciali: "Locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti" a prescindere dal relativo genere cosiccome l'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla medesima "Agenzia" non riporta alcuna distinzione sul tema.

Uguualmente, il "Testo Unico dell'Edilizia" distingue le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;*
- a-bis) turistico – ricettiva;*
- b) produttiva e direzionale;*
- c) commerciale;*
- d) rurale.*

A livello estimativo quindi non esiste una apprezzabile distinzione di valore nell'ambito della medesima destinazione d'uso commerciale vieppù se quest'ultima attiene esclusivamente la specifica differenza di genere di vendita di un prodotto rispetto ad un altro e che interessa, come nel caso di



specie, la possibilità di trattare generi alimentari in variante a quanto previsto dalla normativa di attuazione del vigente strumento urbanistico comunale.

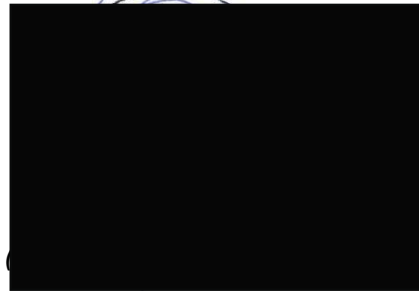
Tale condizione rileva ai soli fini dell'offerta nell'ambito del mercato immobiliare il che non produce effetti in termini di valore economico del bene.

6.) VALUTAZIONE.

Alla luce di quanto illustrato e descritto al paragrafo 5.) che precede, lo scrivente ritiene non sussistano le condizioni di un maggior valore del bene a seguito delle varianti/aggiornamenti urbanistici previste dal progetto in questione.

0-0-0-0-0-0-0-0

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza si sottoscrive.



- Allegati:

- Sub. "A": Estratto di mappa catastale del "Catasto Terreni" in scala 1:1000;*
- Sub. "B": Visure catastali e planimetrie.*





COMUNE DI GENOVA

Procedimento unico ai sensi del combinato disposto dell'art. 21 comma 4 della L.R. 1/2007 e dell'art. 10 comma 4 della L.R. 10/2012 per l'approvazione degli Interventi di completamento del S.A.U. del Promontorio di San Benigno:

Lotto 1.1.1: progetto di un nuovo edificio a destinazione commerciale per attivazione di una G.S.V.;
Lotto 2.1: progetto di un nuovo edificio a destinazione produttiva.

SU 20/2021 del 18/01/2021

Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità

PREMESSE

Con istanza del 18 gennaio 2021, ricevuta dal Comune di Genova in pari data con Prot. n. 0017491, il Procuratore della società Esselunga S.p.A., ha chiesto l'attivazione del Procedimento Unico finalizzato a conseguire sia l'autorizzazione commerciale per la Grande Struttura di Vendita prevista sia il pertinente titolo all'esecuzione degli interventi edilizi (art. 10 L.R. 10/2012 e s.m. e i.) relativi al progetto rubricato presso lo Sportello Unico per le Imprese con il **SU 20/2021**.

Con la medesima viene dichiarato, inoltre, che l'accoglimento dell'istanza comporta l'approvazione di interventi urbanistico - edilizi in aggiornamento agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia e, pertanto, allega in calce "dettagliata relazione delle opere e delle attività da realizzare e del loro rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica nonché con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti" (art. 10 c. 5 L.R. 10/2012 e s.m. e i.).

Precedentemente la stessa Società, con istanza assunta a protocollo in data 6 agosto 2020 n. 234371, in considerazione della particolare estensione e complessità degli interventi previsti per il completamento dello S.A.U. del Promontorio di San Benigno, ha richiesto alla Direzione Urbanistica del Comune di Genova un esame istruttorio preliminare della propria proposta progettuale, propedeutico all'attivazione del futuro procedimento ex art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m. e i..

Con nota prot. n. 241679 del 13 agosto 2020, la scrivente Direzione ha attivato il procedimento richiesto dalla società (CDS 15/2020), e con successiva nota prot. n. 282069 del 24 settembre 2020 l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale è stata informata dello stesso.

Con nota prot. n. 395108 del 23/12/2020, a chiusura del suddetto procedimento, sono state trasmesse alla società Esselunga S.p.A. le risultanze dell'istruttoria preliminare svolta, comprensiva delle valutazioni e delle condizioni rilasciate degli Enti e dagli Uffici affinché le stesse venissero recepite nel successivo sviluppo della progettazione di livello definitivo.

Per quanto sopra esposto, ai sensi del richiamato art. 10 della LR 10/2012 e s.m. e i., la presente relazione è finalizzata all'accertamento di procedibilità in funzione della richiesta di preventivo assenso da parte dell'organo comunale competente, nella fattispecie il Consiglio Comunale, con riguardo alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, funzionale alla convocazione della Conferenza di Servizi, alla quale saranno invitate le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire.



COMUNE DI GENOVA

AREA DI INTERVENTO

Le aree interessate dal progetto presentato sono identificate al Nuovo Catasto Terreni sezione A foglio 60 particelle 684, 722 e 775 ed al Nuovo Catasto Fabbricati, sezione Genova-Q, foglio GEA 17 particelle 684, 775 e 722 sub 1 e 3.

Il procedimento in esame è volto a consentire il completamento degli interventi di riconversione ad usi urbani delle aree del cosiddetto "Promontorio di San Benigno", comprese tra via di Francia, via Albertazzi ed il nodo viario costituito dalla via Balleydier (cd. elicoidale) e dagli accessi al varco portuale di San Benigno, per le quali con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2002 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico (SAU) relativo al Settore n. 38d del Distretto Aggregato n. 38 - Fronte Porto Sampierdarena - del PUC 2000.

Le aree oggetto di SAU interessano una zona storicamente utilizzata quale appendice dell'area portuale, funzionale ad usi non urbani e destinata ad ospitare magazzini e depositi, la cui configurazione ha avuto origine dall'apertura dell'autostrada Genova-Serravalle nel 1937 e dalla realizzazione della rotatoria di collegamento dei percorsi portuali alla "camionale dei Giovi".

Le opere ancora da realizzare interessano i lotti 1.1.1 e 2.1 che costituiscono spazi residuali rispetto all'attuazione delle previsioni di SAU.



Vista aerea dell'area

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO (SAU)

Lo SAU, prescritto per l'attuazione degli interventi dalla scheda normativa relativa al settore n. 38d del Distretto Aggregato n. 38 - Fronte Porto Sampierdarena del PUC 2000, trova origine nell'iniziativa promossa dall'Autorità Portuale di Genova ai sensi della legge n. 67/1982 che consentiva di stipulare convenzioni attuative con soggetti anche privati ai fini della sdemanializzazione di aree portuali.

2



COMUNE DI GENOVA

Lo Schema di convenzione, approvato unitamente allo SAU, ha definito il quadro relativo agli aspetti urbanistici e ai rapporti economico-patrimoniali afferenti l'attuazione dello SAU stesso, in merito ai quali Autorità Portuale ha dichiarato che sarebbero stati trasferiti sul soggetto attuatore mediante opportune clausole contrattuali da inserire nel bando di gara per la cessione delle aree in argomento.

Ad esito del procedimento ad evidenza pubblica Autorità Portuale ha quindi individuato, quale soggetto attuatore, la Società Cooperativa Il Promontorio S.C.E. a r.l. con la quale ha sottoscritto, in data 04.11.2002, la convenzione attuativa per la sdemanializzazione delle aree costituenti il comprensorio del Promontorio di San Benigno.

Principale finalità dello SAU è la riqualificazione urbanistica della zona del promontorio attraverso la riconversione dell'ambito compreso tra via di Francia e via Albertazzi, da zona produttiva "paraportuale" a zona urbana con funzioni miste residenziali, commerciali, artigianali e di assistenza alla mobilità veicolare. Inoltre lo SAU persegue l'obiettivo del completamento ed integrazione dell'intervento, già attuato, di riconversione di San Benigno con la riduzione dei principali fattori di criticità emersi nel corso della sua realizzazione, quale l'accentuata "monofunzionalità", prevedendo un riordino dell'intera zona tendente a separare le attività portuali da quelle urbane.



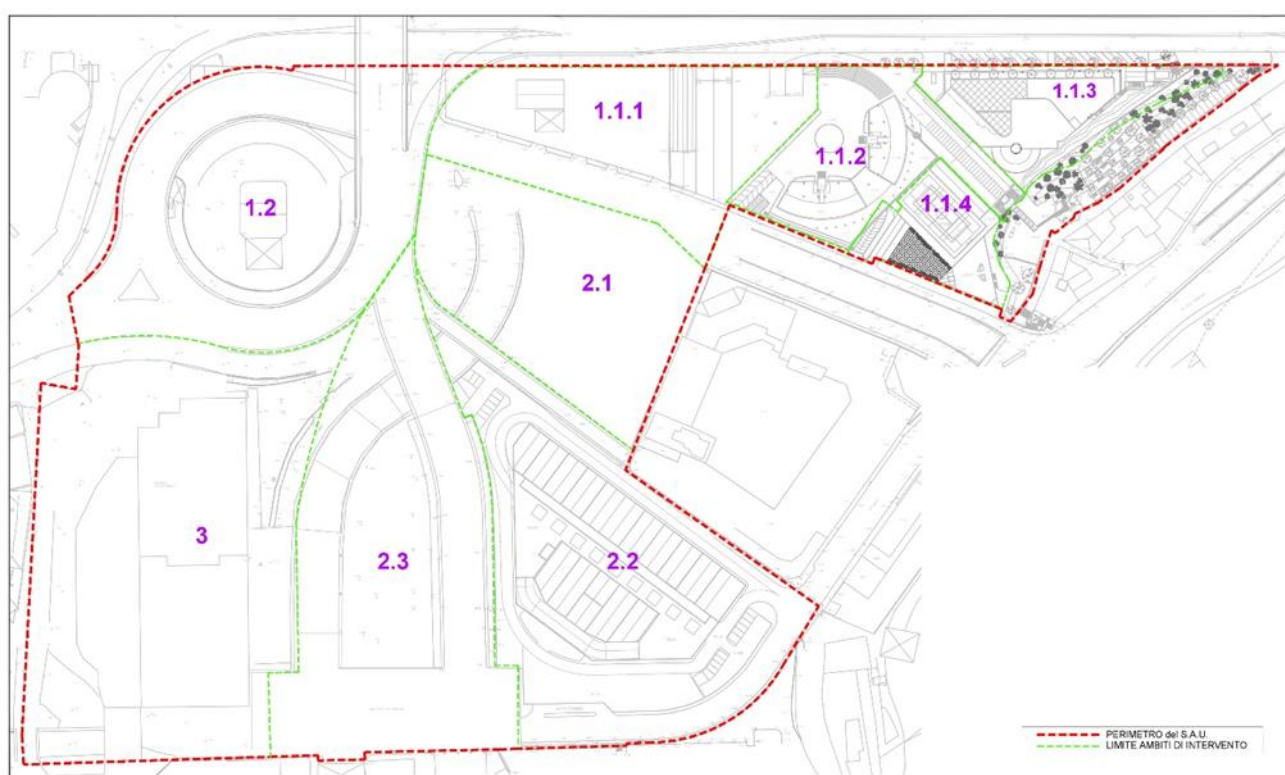
Stralcio PUC 2000

Lo SAU propone pertanto un'articolazione degli spazi che, pur confermando i tre sub-settori indicati dalla scheda grafica e normativa del piano, individua una serie di ambiti di intervento in ragione delle effettive valenze agli stessi attribuibili nonché in ragione della necessità di diversificare i tempi per la realizzazione degli interventi, prevedendo:



COMUNE DI GENOVA

- la suddivisione del sub-settore n. 1, destinato a funzioni urbane, in due ambiti di intervento dei quali il n. 1, a sua volta suddiviso in quattro lotti, include le aree lungo via di Francia ed il n. 2 coincide con il lotto occupato dall'elicoidale;
- la suddivisione del sub-settore n. 2, destinato a funzioni compatibili con le attività portuali, in tre ambiti di intervento, di cui il n. 1 costituisce il lotto compreso tra la caserma VV.FF. e l'inizio della rampa di ingresso al varco portuale, il n. 2 costituisce il lotto posto più a sud delimitato a ponente dalla rampa di uscita dal varco portuale, e il n. 3 costituisce il lotto compreso tra le due rampe (ambito peraltro escluso dagli interventi di nuova costruzione previsti dallo SAU per effetto del suo totale coinvolgimento nella futura realizzazione della rete viaria prevista dal progetto preliminare del nodo di san Benigno);
- la conferma dell'ulteriore sub-settore n. 3, destinato a funzioni produttive portuali, costituito dal lotto posto più a ponente nel quale è stato realizzato l'edificio della "Nuova Darsena".



Perimetro SAU, ambiti e lotti di intervento

Previsioni

All'approvazione dello SAU, e successiva individuazione del soggetto attuatore, ha fatto seguito la sottoscrizione, in data 15.12.2004, della Convenzione Quadro con la quale si è stabilito:

a) le previsioni insediative con una potenzialità edificatoria complessiva massima di circa mq 42.300 di SLA, nel rispetto dell'indice di utilizzazione di 0,75 mq/mq relativo ad una superficie asservibile di mq 56.400, e il dimensionamento delle funzioni insediabili:

- residenza, per una SLA pari a 13.407 mq;
- connettivo urbano, per una SLA pari a 450 mq;
- media struttura di vendita, di generi non alimentari, per una SLA pari a 3.165 mq;



COMUNE DI GENOVA

- assistenza alla mobilità veicolare, per una SLA pari a 7.783 mq;
- servizi privati, per una SLA pari a 1.682 mq;
- industria, artigianato e attività trasportistiche di carattere portuale, per una SLA paria 15.781 mq;

b) gli impegni a carico del soggetto attuatore relativi a:

1. realizzazione parcheggi pubblici nella misura complessiva di circa 6.264 mq;
2. realizzazione aree verdi attrezzate nella misura di circa 3.629 mq, gran parte delle quali costituite dalla riqualificazione del Promontorio di San Benigno;
3. ampliamento della via Albertazzi;
4. sistemazione della fascia di via di Francia prospiciente i nuovi insediamenti (parcheggi pubblici e riqualificazione del passaggio pedonale);
5. realizzazione area pedonale attrezzata avente superficie di circa 1.223 mq con funzione di piazza accessibile dalla via di Francia;
6. realizzazione viabilità pedonale e carrabile;
7. realizzazione impianti di illuminazione, fognari, idrici e di smaltimento delle acque;
8. cessione a titolo gratuito e/o costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree, nonché sulle opere e gli impianti sulle stesse realizzati, di cui ai punti precedenti;
9. demolizioni dei volumi esistenti nell'area identificata quale ambito 2 del sub-settore 1, ove è stata prevista la destinazione a servizi pubblici, ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dallo SAU medesimo.

Le descritte opere di urbanizzazione sono associate, dalla convenzione quadro, a quattro fasi di intervento da attuarsi tramite rilascio di concessioni edilizie convenzionate riguardanti lotti funzionali, la cui attuazione non è subordinata al rispetto di un rigoroso ordine cronologico, come di seguito schematicamente indicato:

| Fasi | Lotti | Funzioni | SLA | Opere | mq |
|--------|-------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| 1 fase | 1.1.4 | Servizi privati | 1.682 | V1 - V2 | 4.671 |
| | 2.2 | Produttivo | 10.591 | P4 - P5 - P6 - P9 - P10 | |
| 2 fase | 1.1.3 | Ass. mobilità veicolare | 3.274 | P1 | 318 |
| | | MSV | | | |
| 3 fase | 1.1.1 | Ass. mobilità veicolare | 7.674 | P2 - P3 | 935 |
| | | MSV | | | |
| 4 fase | 1.1.2 | Residenza | 13.857 | Piazza - spazi pedonali | 4.682 |
| | | Connettivo urbano | | Verde - P7 | |
| | 2.1 | Produttivo | 5.190 | P8 | 510 |
| - | 1.2 | Elicoidale | - | | |
| TOTALI | | | 42.268 | | 11.116 |



COMUNE DI GENOVA

Stato di attuazione ed edificabilità residua

In data 17/10/2012 con determinazione dirigenziale n. 2012 – 118.18.0. – 73 il Settore Pianificazione Urbanistica ha operato la ricognizione dello stato di attuazione degli interventi ed il bilancio tra gli oneri di urbanizzazione e le opere ammesse a scomputo in relazione agli interventi previsti dallo Schema di Assetto urbanistico relativo alla zona del promontorio di San Benigno.

Nell'ambito della suddetta ricognizione è stato dato atto delle seguenti attuazioni:

- Fase 1:

- Lotto 1.1.4 – servizi privati (bocciofila e circolo ricreativo con annessi parcheggi pertinenziali in sottosuolo) per una SLA di 1.679 mq corrispondente ad una SA di 1.436 mq;
- Lotto 2.2. – fabbricato ad uso produttivo per una SLA di 10.398 mq corrispondente ad una SA di 9.798 mq;

Le connesse opere di urbanizzazione sono:

- Lotto 1.1.4 – sistemazione a verde pubblico dell'area del Promontorio per una superficie di 2.961 mq, parcheggi pubblici P4-P5-P6 per 252 mq complessivi;
- Lotto 2.2 – parcheggi pubblici P9 di 456 mq e P10 di 1095 mq;

Complessivamente la prima fase ha realizzato una superficie di standard di 4.764 mq.

- Fase 2:

- Lotto 1.1.3 – edificio destinato a media struttura di vendita (concessionaria auto), assistenza alla mobilità veicolare e parcheggi di pertinenza per una SLA di 4.024 mq corrispondente ad una SA di 3.577, 29 mq;

Le connesse opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione del parcheggio pubblico P1 per una superficie di 376 mq.

- Fase 4:

- Lotto 1.1.2 – residenza per una SLA 13.406 mq corrispondente ad una SA di 10.251 mq con parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo, connettivo urbano per una SLA di 412 mq corrispondente ad una SA 350 mq, spazi di interesse comune per 1404 mq non costituenti SA ed oggetto di specifico atto di impegno;

Le opere di urbanizzazione connesse consistono nella realizzazione di una piazza pedonale attrezzata per una superficie, sistemazione dell'area residua tra la stessa piazza e la collina del promontorio, parcheggio pubblico P7 previsto in interrato e di 2.831 mq di superficie nonché la realizzazione di altri spazi ad uso sportivo.

A seguito di variante alla convenzione in data 20/12/2012 risultano complessivamente corrisposti 3.501 mq di superfici a standard, oltre al parcheggio P7 di cui sopra.

Asservimenti

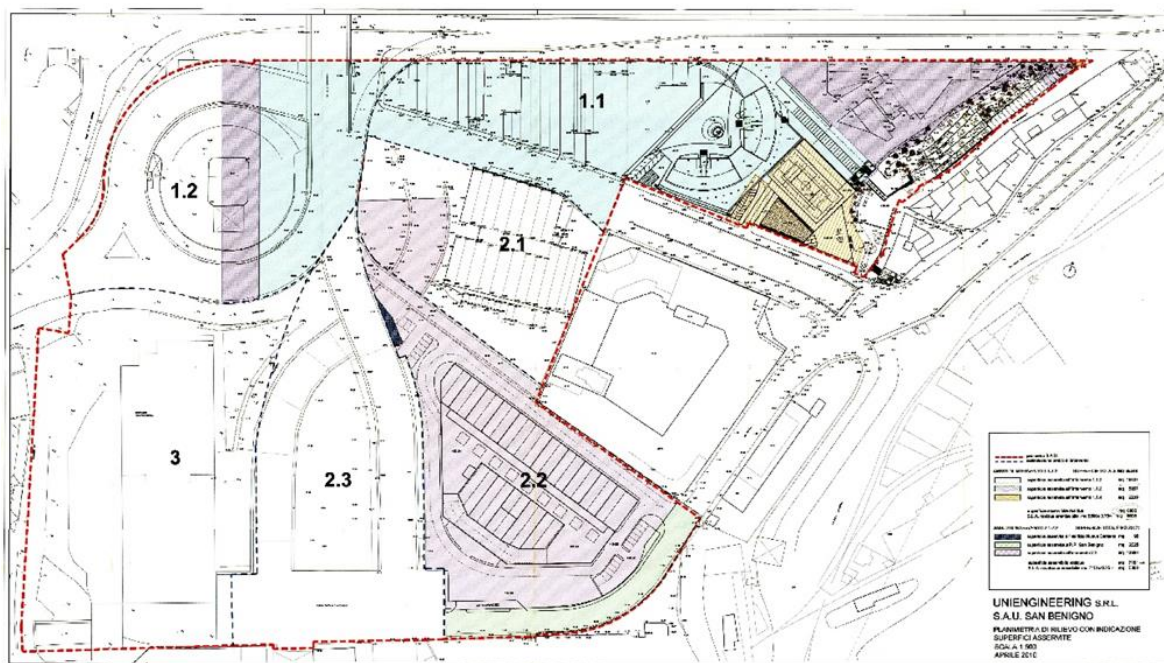
In relazione agli interventi realizzati sono stati costituiti i seguenti asservimenti:

- lotto 1.1.2: asserviti mq 5.091 all'interno del lotto stesso, e mq 13.346 ubicati nel lotto 1.1.1 ed in parte del lotto 1.2, per una superficie complessiva di mq 18.437;
- lotto 1.1.3: asserviti mq 3.344, all'interno del lotto stesso, e mq 2.523 ubicati nel lotto 1.2, per una superficie complessiva di mq 5.867;
- lotto 1.1.4: asserviti mq 2.239, all'interno del lotto stesso;



COMUNE DI GENOVA

- lotto 2.2: asserviti mq 13.900 all'interno del lotto stesso;
- all'interno del lotto 2.2 sono stati inoltre asserviti mq 2.025 a favore del Piano Particolareggiato di San Benigno ed ulteriori mq 95 asserviti all'edificio Nuova Darsena del settore 3.



Per quanto riguarda il Sub-settore 1 la superficie complessivamente asservita all'interno del sub-settore stesso è pari a mq 26.542; pertanto a fronte di una superficie territoriale di mq 35.349, residuano mq 8.806, di cui mq 2.276 nell'area del promontorio, di proprietà comunale, e mq 6.530 ubicati nel Lotto 1.2.

Nel sub-settore 2, a fronte di una superficie territoriale di mq 23.171 residuano mq 7.151, ubicati nel lotto 2.1.

Rilevato che il vigente PUC ricomprende le aree dello SAU all'interno del sopra richiamato Nodo Infrastrutturale n. 12 di San Benigno, parzialmente in corso di realizzazione, a tale proposito occorre rilevare che all'epoca di redazione dello SAU nell'anno 2002 il progetto del nodo viario di San Benigno prevedeva la demolizione integrale dell'elicoidale ricompresa nel Lotto 1.2. Successivamente il progetto definitivo del "Nodo stradale e autostradale di Genova, Adeguamento del sistema A7-A10-A12, adeguamento nodo San Benigno", è stato approvato nella Conferenza di Servizi del 04.08.2011, così come risulta negli atti del provvedimento finale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di accertamento dell'Intesa Stato – Regione del Ministero delle Infrastrutture Prot. n° 8975 del 11.11.2011, prevedendo di conseguenza il mantenimento dell'elicoidale.

Il SAU conserva pertanto una potenzialità edificatoria residua derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione di 0,75 mq/mq alle aree ancora disponibili per l'asservimento, ripartita nei singoli sub-settori, tenuto conto anche delle modifiche nel frattempo apportate al piano di riordino del nodo stradale di San Benigno e della conservazione dei volumi esistenti posti nell'ambito 2 del Sub-settore 1, da riconvertire ad usi di interesse pubblico, come già previsto dallo SAU.



COMUNE DI GENOVA

ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce la suddetta zona, inquadrata nell'Ambito 53E – Genova "Centro Urbano", in Aree Urbane: Tessuto Urbano (**TU**), disciplinata dall'art. 38 delle relative norme, che individuano parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico e che non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

Con riferimento al **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n. 66 del 12 dicembre 2002 e aggiornato con DDG n. 2461 del 22 aprile 2020 entrata in vigore il 13 maggio 2020, nella Carta del rischio geologico (Tavola 213150) le aree sono classificate in R0 – Rischio lieve o trascurabile; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213150) le aree sono classificate in Pg0 "aree a suscettività al dissesto molto bassa", disciplinate dall'art. 16 c.4 delle Norme di Attuazione; nella Carta del rischio idraulico e delle fasce di inondabilità (Tavola 1) le aree non sono interessate.

Nel **Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e s.m. e i., le aree in oggetto non sono interessate dalla presenza di elementi.

Con riferimento al **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** il compendio è parzialmente interessato da fascia di 300 mt. dalla linea di Costa, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004;

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione):

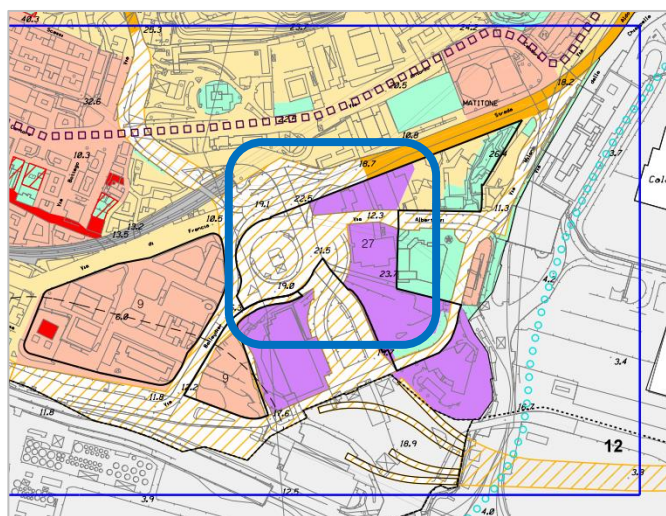
a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie orizzontale interna' che limita a quota 47,72 metri s.l.m. l'elevazione delle costruzioni, mentre il terreno in oggetto si trova ad una quota s.l.m. di circa 11 metri.

b) Aree soggette a restrizioni: (tav. PC_01_A) 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica' e 'ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne'; (tav. PC_01_B) 'sorgenti laser e proiettori ad alta intensità'; (tav. PC_01_C) 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta'.

Le aree non sono interessate dal **Piano di Rischio Aeroportuale** (revisionato ai sensi del D.Lgs. 151/2006).

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

Con riferimento al **Piano Regolatore Portuale**, approvato con DCR n. 61 del 13 novembre 2001, le aree risultano ricomprese all'interno del più ampio ambito di Sampierdarena denominato S7, il PRP prevede, con particolare riferimento al lotto 1.1.1, l'insediamento di Funzioni Urbane, per le quali rinvia espressamente alla normativa del Piano Urbanistico Comunale.



La Pianificazione comunale Le aree oggetto di richiesta di modifica, risultano individuate nella tavola n. 37 "**Assetto Urbanistico**" del PUC vigente nell'ambito con disciplina urbanistica speciale n. 27 "Promontorio", che recita "*Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio" (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002. Ferme restando le dimensioni massime complessive già stabilite dallo SAU, espresse con il*



COMUNE DI GENOVA

parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA), nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari con una SLA massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq, subordinatamente alle necessarie modifiche ed integrazioni alla convenzione quadro sottoscritta in data 15.12.2004 tra il Comune

di Genova e la Società "Il Promontorio S.c.e. a r.l." ed alla rideterminazione degli standard urbanistici connessi. A interventi ultimati le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione".

Inoltre le stesse risultano interessate dal Nodo Infrastrutturale n. 12 San Benigno "connessioni della barriera autostradale di GE-Ovest con il Varco Portuale di San Benigno, con Lungomare Canepa e la Sopraelevata A. Moro, nonché con le viabilità urbane esistenti e di progetto, da svilupparsi in coerenza con il progetto definitivo che la Società Autostrade per l'Italia, d'intesa con A.N.A.S., ha redatto per realizzare il "Nodo di San Benigno" quale opera necessaria e funzionale al riassetto del Nodo stradale ed autostradale di Genova (art. SIS-I-6 Nodo stradale ed autostradale di Genova - Nodo di San Benigno)".

Le aree non sono interessate dal "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" e dal Livello Paesaggistico Puntuale.

La Zonizzazione Geologica classifica il compendio in 'area urbanizzata' come ZONE A - Aree con suscettività d'uso non condizionata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree non sono interessate.

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in zona 3 – Pericolosità bassa.

Le aree non sono interessate da 'Connessioni Ecologiche potenziali' della Rete Ecologica Urbana, come si evince dalla Carta della Biodiversità n. 3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 15 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

In relazione al citato SAU che ad oggi, come illustrato, risulta soltanto parzialmente realizzato, è intervenuta, con DCC n. 92/2011, l'adozione del progetto Preliminare di PUC il quale ha recepito espressamente con la Norma speciale n. 27 - Promontorio la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.

Nell'ambito dell'iter di approvazione del progetto definitivo di PUC, adottato con DCC n. 8/2015, la Soc. Il Promontorio ha presentato osservazioni con riferimento alle aree corrispondenti al perimetro di SAU e disciplinate dalla suddetta norma speciale n. 27, evidenziando che il 29.12.2014 era stata avviata la Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto SU n. 318/2014 inerente al Lotto 1.1.1 dello SAU, presentato dalla Cooperativa per il tramite della Società Aspera S.r.l., in variante rispetto al SAU approvato e alla strumentazione urbanistica vigente ed adottata.

Considerato che il Lotto 1.1.1 risultava destinato alla realizzazione di "un fabbricato a destinazione mista produttiva di tipo artigianale (assistenza alla mobilità veicolare) e commerciale per una quantità di SLA pari a 6.613 mq di cui 1.167 mq destinati al commercio" l'osservazione richiedeva il "cambio della destinazione d'uso in senso commerciale di tutta la fabbricabilità in ogni attribuita al lotto 1.1.1."

L'osservazione richiedeva pertanto di "prendere in considerazione la possibilità di adottare ogni modifica urbanistica idonea ad approvare apposita variazione dello Schema di Assetto Urbanistico della zona del Promontorio San Benigno al fine di assegnare alla suindicata zona una maggiore superficie commerciale - approvare ogni conseguente variante al Progetto preliminare di PUC, anche in deroga alle limitazioni previste dalla disciplina vigente, liberando l'area da ogni eventuale onere e vincolo gravante sul piano procedimentale e sostanziale in relazione alla realizzazione del predetto progetto introducendo la funzione



COMUNE DI GENOVA

di Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari”, ferma restando la capacità edificatoria già prevista per il lotto 1.1.1.

Con deliberazione n. 42/2015 il Consiglio Comunale, avuto riguardo anche ai pareri formulati dai Municipi, ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto definitivo di PUC, adottato con DCC 8/2015, e approvato definitivamente il PUC.

Riguardo all’osservazione presentata il documento di controdeduzioni approvato ha evidenziato che alla data della conferenza di servizi referente, convocata il 29.12.2014 dallo Sportello Unico per le Imprese ai sensi dell’art 10 comma 3 della LR n. 10/2012 e s.m.i., la proposta progettuale si poneva in variante nei confronti del PUC 2000 e comportava modifica in itinere rispetto al progetto preliminare di PUC adottato con DCC n. 92/2011 inoltre, alla data di esame dell’osservazione, la proposta medesima presupponeva la modifica in itinere del progetto definitivo di PUC adottato con DCC n. 8/2015.

Nel prendere atto di quanto segnalato, con particolare riguardo al procedimento urbanistico edilizio in corso, il Comune ha accolto l’osservazione e conseguentemente il Piano Urbanistico Comunale il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3.12.2015, con riferimento alle aree corrispondenti al perimetro di SAU prevede, all’art. 25 delle Norme Generali, la Norma speciale sopra richiamata.

Si precisa che, a seguito di rinuncia al progetto SU n. 318/2014, comunicata da parte del soggetto titolare nel giugno 2017, gli uffici comunali hanno archiviato sia il procedimento urbanistico edilizio, avviato ai sensi della LR n. 10/2012 e s.m.i., sia il procedimento ex art. 20 e 21 della LR n. 1/2007 e s.m.i., finalizzato al rilascio dell’autorizzazione commerciale per la Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari.

FASE CONCLUSIVA IN ATTUAZIONE DELLO SAU ED AGGIORNAMENTO DEL PUC

La società Esselunga S.p.A., divenuta nel frattempo unica proprietaria delle aree destinate al completamento degli interventi, con nota prot. n. 17491 del 18/01/2021 ha presentato istanza finalizzata all’approvazione degli interventi di completamento del SAU del Promontorio di San Benigno, evidenziando che l’accoglimento di tale istanza comporta l’approvazione di interventi urbanistico edilizi in modifica degli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti e fornendo pertanto a corredo del progetto una Relazione Tecnico descrittiva di Progetto - Inquadramento Urbanistico e Normativo.

All’interno della Relazione di cui sopra oltre alla descrizione generale dell’intervento, vengono analizzati gli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica attuali, delle modifiche normative ai piani da approvare e del rapporto delle opere e delle attività.

In particolare la vigente norma speciale andrebbe aggiornata in quanto l’inserimento di una Grande Struttura di Vendita è attualmente consentito limitatamente ai generi non alimentari, tale distinzione merceologica è stata introdotta nel PUC in accoglimento della osservazione volta a richiamare i contenuti del progetto SU n. 318/2014, in seguito rinunciato.

L’istanza in oggetto prevede la realizzazione di una struttura di vendita di generi alimentari, inoltre la vigente norma di PUC subordina l’attuazione degli interventi alla modifica ed integrazione della Convenzione Quadro a suo tempo sottoscritta per il coordinamento degli interventi previsti dallo SAU.

Considerato che attualmente le aree risultano in capo alla società proponente, divenuta unico soggetto proprietario nonché unico soggetto attuatore degli interventi previsti, e che le opere a progetto comportano la piena e completa attuazione delle previsioni dello SAU, si richiede inoltre di ricomprendere i contenuti della Convenzione Quadro ed operare la connessa rideterminazione degli standard urbanistici nell’ambito della sola convenzione urbanistica da stipularsi per l’attuazione dell’intervento edilizio proposto.

In ragione di quanto sopra illustrato l’aggiornamento al PUC consiste nella richiesta di inserire, nell’ambito di riferimento, una Grande Struttura di Vendita senza distinzione in ordine alla tipologia merceologica e

10



COMUNE DI GENOVA

contestualmente superare la necessità di modificare la Convenzione Quadro già sottoscritta aggiornando quindi la Disciplina Speciale n° 27 come di seguito:

N. 27 - Promontorio

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio" (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.

Fermi restando le dimensioni massime complessive, espresse con il parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA) e l'indice di edificabilità massima pari a 0,75 mq/mq già stabiliti dallo SAU, nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita con una SLA massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq.

Gli interventi relativi alla fase conclusiva dello SAU si attuano mediante rilascio di unico titolo edilizio convenzionato, ove saranno rideterminati gli standard urbanistici connessi, nel rispetto dei seguenti parametri:

SUB-SETTORE 1 - LOTTO 1.1.1.

- S.L.A. massima mq. 6.200 (S.A. max = mq. 5.766~)

- funzioni ammesse: Grande Struttura di Vendita con SNV massima pari a mq 5.000; Connettivo urbano;

SUB-SETTORE 2 - LOTTO 2.1

- SLA massima mq. 5.363 (S.A. max = mq. 4.933~)

- funzioni ammesse: industria, artigianato, attività trasportistiche di carattere paraportuale; parcheggi privati, conformemente alle previsioni dello S.A.U.

Decorsi i termini di efficacia del titolo edilizio convenzionato, le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

La proposta di progetto

La proposta progettuale è descritta all'interno della Relazione Tecnico Descrittiva allegata all'istanza, nella quale si precisa che gli elaborati progettuali costituenti il progetto rubricato SU 20/2021 sono stati integrati/aggiornati rispetto alle indicazioni fornite nell'ambito dell'istruttoria di cui alla citata Conferenza di Servizi preliminare (CDS 15/2020).

Il progetto, così come descritto nella suddetta Relazione, prevede la realizzazione di due interventi edilizi a destinazione diversa. Sul Lotto 1.1.1, ovvero quello ricompreso tra Via di Francia e Via Albertazzi, è prevista la realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione commerciale nel quale verrà attivata una GSV. Il tutto completo dei necessari parcheggi pertinenziali interrati, delle sistemazioni esterne e delle opere a standard previste dallo SAU.

Sul Lotto 2.1, ovvero quello a mare di Via Albertazzi, è prevista invece la realizzazione di un manufatto a destinazione produttiva oltre ad un piano interrato di parcheggio privato e due fuori terra gravati di servitù d'uso pubblico (piano terra e piano primo).

Con particolare riferimento al Lotto 1.1.1 il progetto sviluppa una pianta di geometria irregolare per la realizzazione di un edificio articolato su due livelli fuori terra ove oltre agli spazi commerciali è prevista la realizzazione di tutte le aree destinate alla lavorazione e stoccaggio delle scorte.



COMUNE DI GENOVA

In copertura - ma solo per una modesta porzione - è prevista invece la realizzazione di un locale destinato ad ospitare gli impianti tecnologici.

Nei due piani interrati è prevista invece la realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'attività commerciale serviti da un'unica rampa carraia scoperta.

Le coperture piane - ove previsto - verranno sistemate a verde pensile al fine di migliorare l'estetica complessiva dell'intervento contribuendo quindi ad un migliore inserimento nel contesto urbanizzato;

Nel lotto 2.1 è prevista la realizzazione di un edificio composto da un piano interrato ed uno fuori terra (oltre al P. Terra) da destinarsi a parcheggio sia esso privato che destinato all'uso pubblico.

Superiormente si sviluppano invece tre livelli serviti da rampa carraia, scale ed ascensori suddivisi in lotti da destinarsi ad attività produttiva compresi servizi e spazi ad ufficio sempre di pertinenza dell'attività.

Complessivamente lo sviluppo architettonico di entrambi gli edifici predilige soluzioni e scelte materiali improntate alla leggerezza ed alla trasparenza, con una prevalenza di vuoti sui pieni mediante l'impiego di curtain wall.

Il progetto architettonico si accompagna ad una attenta progettazione del verde quale elemento di ricucitura con il contesto e di ulteriore riqualificazione dell'ambiente urbano, le aree verdi avranno per lo più un utilizzo di tipo pubblico.

Lungo il sedime stradale di via di Francia è prevista la piantumazione di alcuni lecci, in continuità con quanto già presente davanti alla limitrofa concessionaria auto. In prossimità dell'incrocio che collega via di Francia con via Albertazzi è in progetto invece un vero e proprio giardino urbano. Il giardino vero e proprio risulta interamente fruibile ed è dotato di un'area giochi destinati ai bambini con i relativi camminamenti interni.

Come già in precedenza argomentato i due piani di parcheggio privato gravato di servitù d'uso pubblico previsti nel Lotto 2.1 saranno collegati all'edificio previsto sul Lotto 1.1.1 attraverso una passerella pedonale coperta avente una larghezza interna utile pari a ~ 3.50 mt. e da questo direttamente a Via di Francia.

Tale passerella sarà realizzata in campata unica e garantirà un'altezza utile di passaggio su Via Albertazzi \geq a 5 mt.

Le opere di urbanizzazione connesse alla realizzazione degli insediamenti previsti dalla Fase conclusiva dello SAU, coerentemente con la modifica normativa richiesta, dovranno essere puntualmente individuate in sede di convenzione attuativa dell'intervento ed in ragione della rideterminazione degli standard urbanistici già previsti dallo SAU conseguente all'introduzione della funzione commerciale nel Sub-settore 1.

Relativamente alla determinazione e computo della SLA di progetto occorre evidenziare che per semplicità di valutazione ed uniformità è stata applicata la conversione da SLA in SA così come definita sulla tav. 08 dello SAU per la destinazione commerciale:

- SA commerciale = ~93% della SLA;

Il progetto di che trattasi per gli interventi previsti nel lotto 1.1.1 prevede le seguenti opere di urbanizzazione:

- P2 parcheggio pubblico a raso mq 430 circa - lungo via di Francia in adiacenza al lotto stesso;
- V3 verde pubblico attrezzato mq 570 circa - all'interno del lotto stesso;
- P11 parcheggi di uso pubblico mq 4.325 circa - nel lotto 2.1;
- V4 verde pubblico mq 698 circa - nel lotto 2.1;



COMUNE DI GENOVA

Alla realizzazione degli interventi previsti nel lotto 2.1 sono connesse le opere di urbanizzazione già previste dallo SAU sebbene incrementate dimensionalmente:

- P8 parcheggio di uso pubblico mq 675 circa - all'interno del lotto stesso, in luogo dei 510 mq previsti in origine dallo SAU.

Riguardo alla rideterminazione degli standard urbanistici relativi al lotto 1.1.1, prescritta dal PUC a fronte dell'inserimento della funzione commerciale, il confronto tra la dotazione relativa alle funzioni in origine ammesse dallo SAU, la dotazione determinata dalla SLA commerciale prevista e la quantità di opere a standard indicate a progetto è il seguente:

| SAU | Convenzione quadro | | Rideterminazione standard a progetto | | |
|-------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Lotto | Funzioni | Standard dovuto mq | Funzioni | Standard dovuto mq | Standard previsto mq |
| 1.1.1 | MSV | 568 | GSV e connettivo | 4.613 | 6.023 |
| | Assistenza mobilità veicolare | 1.109 | | | |

A tal riguardo è opportuno precisare che gli standard urbanistici riferiti alle Grandi Strutture di Vendita non prevedono distinzione rispetto alle tipologie merceologiche come peraltro precisato nell'art. 7 (Urbanizzazioni) delle Norme Generali del PUC il quale stabilisce, per la funzione "distribuzione al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato", che le aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi, corrispondono all'80% della SA commerciale.

Le dotazioni di standard previste a progetto risultano pertanto ampiamente verificate rispetto sia alle dotazioni previste dallo SAU sia rispetto a quanto stabilito dalle norme generali del vigente PUC con particolare riferimento alla funzione commerciale.

Le opere di urbanizzazione connesse alla realizzazione degli insediamenti previsti dalla Fase conclusiva dello SAU, coerentemente con la modifica normativa richiesta, dovranno essere puntualmente disciplinate in sede di convenzione attuativa dell'intervento ed in ragione della rideterminazione degli standard urbanistici già previsti dallo SAU conseguente all'introduzione della funzione commerciale nel Sub-settore 1.

La proposta in esame risulta corredata della documentazione prescritta dall'art. 10 comma 5 lett. a) e b) della L.R. 10/2012, ovvero dalla relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare (rif. "01) REL TEC DESCR-REV_01 (16.1.2021)") e dalla documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (rif. "Rapporto preliminare").

Inoltre, la suddetta istanza, risulta corredata dalla perizia di stima del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001, ovvero del cosiddetto "*maggior valore* generato da interventi su aree o immobili che richiedano per la loro *assentibilità il preventivo esperimento di procedure di variante ai piani urbanistici comunali ...*" (rif. "REL STIMA").

Disciplina urbanistico commerciale

Coerentemente con quanto stabilito dal PUC nel lotto 1.1.1 è previsto l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita, funzione introdotta per volontà del Consiglio Comunale in sede di approvazione del vigente strumento urbanistico.



COMUNE DI GENOVA

Regione Liguria, a fronte dell'evoluzione del quadro normativo orientato ad una sempre maggiore deregolamentazione delle attività economiche (*Direttiva n. 2006/123/CE cosiddetta Bolkestein recepita in Italia con il D.Lgs. 26 marzo 2010 n. 59*), con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31/2012 ha approvato la Nuova programmazione commerciale ed urbanistica e modificato la legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 "Testo Unico in materia di commercio".

Nell'anno 2016 intervengono ulteriori sviluppi nella programmazione commerciale regionale: l'intervento più recente (LR n. 18/2016 di modifica della LR 1/2007) ha attribuito alla Regione compiti di valutazione dell'ammissibilità di Grandi Strutture di Vendita sulla base di criteri quali criticità idrogeologiche, accessibilità, dotazioni di parcheggi.

Considerato che la valutazione preliminare di ammissibilità si basa esclusivamente sul rispetto di condizioni urbanistico territoriali riferibili alla tutela dell'ambiente urbano e della salute, come peraltro previsto dalle normative statali emanate in materia di tutela della concorrenza, se ne deduce che agli effetti della pianificazione urbanistica di livello comunale, per quanto riguarda la destinazione d'uso commerciale, la distinzione tra le categorie merceologiche ha rilievo esclusivamente per quanto attiene i limiti dimensionali stabiliti dalla vigente disciplina commerciale regionale e le prestazioni funzionali richieste per l'insediamento delle strutture commerciali, con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela, la cui consistenza è solo in questo caso riferita alla tipologia merceologica della struttura stessa, in quanto tale da indurre fabbisogni diversificati.

Quanto sopra trova riscontro nelle disposizioni contenute al Paragrafo 5 ed al Paragrafo 15 della DCR 31/2012 e smi innanzi citata nonché nella interpretazione regionale dei contenuti del TUC di cui alla nota di Regione Liguria n.prot. n. 242274 del 24/10/2016, richiamata nella relazione tecnica di progetto.

Il Testo Unico sul Commercio, rappresentato dalla LR 1/2007 e smi, prevede dunque, per la tipologia distributiva della GSV quale quella in esame, l'applicazione di quanto disposto all'articolo 19 bis del suddetto TUC, il quale stabilisce che la Regione, con l'obiettivo della tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente compreso quello urbano e dei beni culturali, verifichi preventivamente, sulla base di condizioni urbanistico-territoriali e ambientali, l'ammissibilità delle istanze presentate limitatamente alla dimensione di Grande Struttura di vendita.

La verifica viene effettuata mediante una Conferenza dei servizi cui segue motivato provvedimento della Giunta Regionale.

Per quanto sopra con nota prot. n. 0031611 del 26/01/2021 la Direzione Sviluppo del Commercio - Settore Servizi per il Commercio ha trasmesso alla Regione Liguria la documentazione inerente la verifica preventiva di ammissibilità ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 1/2007.

La qualificazione della modifica del PUC

Sulla base delle considerazioni svolte, si dà atto della coerenza della modifica urbanistica (eliminazione di una puntuale individuazione della tipologia merceologica ammessa) con gli obiettivi della strumentazione urbanistica vigente e, in particolare, con la principale finalità espressa dallo SAU di riqualificazione urbanistica della zona del Promontorio attraverso la riconversione dell'ambito, compreso tra via di Francia e via Albertazzi, da zona produttiva "paraportuale" a zona urbana con funzioni miste residenziali, commerciali, artigianali e di assistenza alla mobilità veicolare.

La proposta di aggiornamento a PUC, come dapprima esplicitata, si ritiene coerente con l'articolo 43, terzo comma della L.R.36/97 e s.m.i., compatibile con la descrizione fondativa nonché con gli obiettivi del PUC e conforme ai piani territoriali di settore di livello sovraordinato, in quanto interviene solo a modificare la tipologia merceologica all'interno della stessa funzione e, soprattutto, senza modificare la destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, mantenendo inalterati i parametri edificatori già previsti dalla citata Norma Speciale, prevedendo la conferma degli standard urbanistici prescritta dal Piano. Ne consegue che



COMUNE DI GENOVA

la modifica proposta non comporta l'individuazione di nuovi Distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

A quanto sopra si aggiunga che, così come più volte evidenziato, l'intervento consente di dare compimento ad una trasformazione urbanistica avviata da tempo, riqualificando definitivamente un'area che attualmente presenta situazioni di degrado; riqualificazione che tra l'altro consente anche il recupero a verde di aree originariamente destinate a parcheggio nel rispetto degli standard richiesti, integrando le attività e le funzioni insediate nei lotti di SAU già attuati (residenza, commercio, produttivo, uffici) e presenti nelle limitrofe aree del centro direzionale di S.Benigno.

Sussistono quindi i presupposti di pubblico interesse per apportare le modifiche allo Strumento Urbanistico Generale, conseguenti al recepimento dell'istanza presentata, anche in considerazione degli attuali orientamenti normativi a livello europeo, nazionale e regionale volti a consentire una generale liberalizzazione delle attività economiche.

La modifica della disciplina urbanistica del PUC non determina negative alterazioni al Sistema dei servizi pubblici e il carico urbanistico complessivo di piano non subisce incremento in quanto vengono confermate le destinazioni d'uso già previste dal PUC, ivi compresa la destinazione a servizi degli immobili sottostanti l'elicoidale.

Per tanto si può attestare che, per l'insieme delle ragioni dapprima indicate, la presente modifica è compatibile con la descrizione fondativa e gli obiettivi del PUC stesso ed è conforme ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato.

Con particolare riferimento agli aspetti convenzionali, avuto riguardo alla presenza di un unico soggetto proprietario ed al nulla osta espresso da Promontorio s.c.a.r.l. in liquidazione a procedere alla definizione delle conclusive pattuizioni direttamente tra Comune di Genova e nuovo proprietario, si ritiene che la convenzione, accessoria al titolo edilizio, possa ricomprendere i contenuti e le pattuizioni di modifica della Convenzione Quadro, correlati alle modifiche al PUC, nonché le obbligazioni di realizzazione delle urbanizzazioni e degli standard, con relative garanzie, correlati alle opere private previste.

Pertanto le prestazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi previsti e come innanzi illustrate e descritte, dovranno essere opportunamente trattate in sede di specifica convenzione urbanistico attuativa associata al rilascio del pertinente titolo edilizio.

Tenuto conto che la convenzione quadro sottoscritta in data 15.12.2004 ha trattato i seguenti aspetti:

- le previsioni insediative con una potenzialità edificatoria complessiva massima di circa mq 42.300 di SLA, nel rispetto dell'indice di utilizzazione di 0,75 mq/mq relativo ad una superficie asservibile totale di mq 56.400.
- il dimensionamento delle funzioni insediabili: residenza, connettivo urbano, media struttura di vendita di generi non alimentari, assistenza alla mobilità veicolare, servizi privati, industria, artigianato e attività trasportistiche di carattere portuale.
- gli impegni a carico del soggetto attuatore relativi alla realizzazione di parcheggi pubblici, aree verdi attrezzate, ampliamento della via Albertazzi, sistemazione della fascia di via di Francia prospiciente i nuovi insediamenti, area pedonale con funzione di piazza accessibile dalla via di Francia, viabilità pedonale e carrabile e relativi impianti;

La convenzione urbanistico attuativa dovrà darsi carico di esaminare i medesimi aspetti, pur con i dovuti adeguamenti ai parametri attualmente vigenti ai sensi dell'art. 7 delle norme generali di PUC in ragione delle funzioni per le quali è previsto l'insediamento.

Con particolare riferimento ai contenuti dell'art. 6 comma 1 della citata Convenzione Quadro, il quale in relazione allo sfruttamento della edificabilità ed alla destinazione a servizi pubblici impressa dallo SAU



COMUNE DI GENOVA

sull'intero lotto 1.2 prevede l'obbligo di procedere alla demolizione della struttura dell'elicoidale ad ultimazione degli interventi previsti dallo SAU medesimo, occorre segnalare che, all'epoca di redazione dello SAU il progetto del nodo viario di San Benigno prevedeva la demolizione integrale dell'elicoidale ricompresa nel richiamato Lotto 1.2, mentre il progetto in corso di realizzazione ne ha infine previsto il mantenimento.

Considerazioni sulla proposta di modifica al PUC

Nei termini sopra riportati, **la proposta in esame si ritiene procedibile**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 5, della L.R. 10/2012 e s.m. e i., ai fini della richiesta di preventivo assenso da sottoporre al competente Consiglio Comunale, propedeutica all'attivazione di procedimento di Conferenza di Servizi in conformità al richiamato art. 10 – Procedimento unico – della L.R. 10/2012.

A seguito di quanto precedentemente analizzato, si demanda alla successiva fase di Conferenza dei Servizi, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., le necessarie valutazioni e approfondimenti sul progetto SU 20/2021, con particolare riferimento allo "Studio Trasportistico" e alla "Relazione Asseverata di Stima (Maggior Valore)".

In ultimo, ai fini dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con D.P.R. n. 62/2013; consapevole delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere e/o a falsità in atti, quale competente ad esprimere il parere o valutazione tecnica del provvedimento in argomento, il sottoscritto dichiara di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi anche potenziale.

Genova, li 15 febbraio 2021

Il Funzionario Tecnico

Arch. Nora Alba Bruzzone



Il Direttore

Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata

Dott. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2021-DL-53 DEL 15/02/2021 AD OGGETTO:
PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA
APPORTARE AL PUC VIGENTE PER IL COMPLETAMENTO DEGLI
INTERVENTI PREVISTI DALLO SCHEMA DI ASSETTO
URBANISTICO (SAU) RELATIVO ALLA ZONA DEL PROMONTORIO
DI S. BENIGNO, ED AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE
DELL'INDICE EDIFICATORIO FUNZIONALE AL COMPLETAMENTO
DEI RELATIVI INTERVENTI**

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

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.
Si attesta l'assenza di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del presente provvedimento.

16/02/2021

Il Direttore
Dr. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2021-DL-53 DEL 15/02/2021 AD OGGETTO:
PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA
APPORTARE AL PUC VIGENTE PER IL COMPLETAMENTO DEGLI
INTERVENTI PREVISTI DALLO SCHEMA DI ASSETTO
URBANISTICO (SAU) RELATIVO ALLA ZONA DEL PROMONTORIO
DI S. BENIGNO, ED AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE
DELL'INDICE EDIFICATORIO FUNZIONALE AL COMPLETAMENTO
DEI RELATIVI INTERVENTI**

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

Si esprime parere favorevole limitatamente all'aspetto della cessione dei diritti edificatori relativi alle aree di proprietà comunale così come congruiti dalla perizia estimativa del 2014.

16/02/2021

Il Direttore
D.ssa Simona Lottici