



06 agosto 2021

Spettabile  
Comune di Genova  
**Direzione Urbanistica**  
Via di Francia, 1  
16149 Genova

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA**

Nel presente documento sono evidenziate le risposdenze ai requisiti della LR 23/2018 già presenti all'interno del PUO del PUO DST 29 Ex Aura di Nervi approvato in data 22/10/2020 e del successivo Permesso di Costruire protocollato in data 15/12/2020.

### **Rispondenza ai requisiti di cui all'art. 2 comma 1 lett. b) e c) della LR 23/2018**

Nel documento del PUO "01 113 PP GE 0001 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA" allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 225/2020 di approvazione del PUO DST 29 Ex Aura di Nervi è ben evidenziata anche con fotografie la rispondenza del sito ai requisiti di cui al comma 1 lett. b) e c.) dell'art. 2 della LR 23/2018.

In particolare, nel paragrafo 2.2 *Descrizione del complesso immobiliare esistente*, si evidenzia come "Il complesso industriale è stato in passato sede della Società Aura che vi produceva cioccolato e rappresenta un'emergenza consistente dal punto di vista volumetrico all'interno del Municipio IX Levante. L'espansione del sistema degli edifici produttivi dell'Ex Aura costruiti in aderenza al torrente non solo ha consumato progressivamente il versante montuoso che degradava naturalmente verso il torrente Nervi, ora tombinato sotto a Via del Commercio, ma ha anche occluso la visuale verso il paesaggio caratterizzante l'area."

L'abbandono del complesso industriale alla fine degli anni '90 ha generato il degrado attuale con un forte impatto negativo sul tessuto urbano e sociale del quartiere.



### **Rispondenza ai requisiti di cui all'art. 2 comma 2 della LR 23/2018**

Il P.U.O. DST 29 "Ex Aura di Nervi" è stato approvato con "Deliberazione della Giunta Comunale n. 225 del 22/10/2020" e pertanto, con riferimento al comma 2 dell'art 2 della LR 23/2018, si richiede la sola perimetrazione su apposita cartografia informatizzata in quanto il PUO approvato costituisce la disciplina urbanistica vigente e non si ritiene necessaria, pertanto, la predisposizione della scheda normativa.

### **Rispondenza ai requisiti di cui all'art. 2 comma 2, lett. b) punti da 1 a 9 della LR 23/2018**

Ripercorrendo i punti da 1) a 9) art. 2 comma 2 lett. b) si evince che sono stati già trattati dal PUO:

1) l'indicazione delle condizioni di cui al comma 1 che caratterizzano l'ambito urbano;

Come già detto precedentemente, nel paragrafo 2.2 *Descrizione del complesso immobiliare esistente*, della relazione "01\_113\_PP\_GE\_0001\_01\_RELAZIONE ILLUSTRATIVA", si evidenzia che "Il complesso industriale è stato in passato sede della Società Aura che vi produceva cioccolato e rappresenta un'emergenza consistente dal punto di vista volumetrico all'interno del Municipio IX Levante. L'espansione del sistema degli edifici produttivi dell'Ex Aura costruiti in aderenza al torrente non solo ha consumato progressivamente il versante montuoso che degradava naturalmente verso il torrente Nervi, ora tombinato sotto a Via del Commercio, ma ha anche occluso la visuale verso il paesaggio caratterizzante l'area."

2) gli obiettivi di rigenerazione urbana che si intendono conseguire e le ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche, in particolare abitative, sociali, urbanistiche, ambientali, culturali che concorrono al conseguimento di tali obiettivi, anche attraverso la specificazione dell'eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti per l'ambito;

Nel paragrafo 6.5 *Descrizione del complesso immobiliare esistente*, della relazione "01\_113\_PP\_GE\_0001\_01\_RELAZIONE ILLUSTRATIVA" si evidenzia che l'approccio progettuale è innanzitutto di tipo paesaggistico, e cerca di ricreare la continuità tra il tessuto urbano e il declivio naturale, oggi interrotto dallo scavo operato nell'immediato dopoguerra per la costruzione della fabbrica. Questa sutura viene operata dal progetto



in due modi: “rinaturalizzando” il sito mediante un nuovo giardino pensile che ricrea l’orografia pre-esistente ed aprendo nuove visuali libere verso il paesaggio naturale. Il cambio di funzione ammessa, da produttiva a residenziale, a parità di superficie agibile (8.554 mq) e la conseguente demolizione dei fabbricati esistenti, permette di considerare la metratura da saturare con proporzioni e logiche differenti, offrendo quindi l’occasione di sviluppare il complesso residenziale garantendone una qualità ambientale al momento assente.

Elementi importanti da un punto di vista pubblico e ambientale sono l’impianto sportivo che sarà ceduto al Comune e l’area verde denominata “settore 2” che rimarrà privata, ma ad uso pubblico.

Gli edifici residenziali sorgeranno ai lati, esprimendosi in altezza al fine di saturare tutta la volumetria riducendo al minimo il consumo di suolo.

Inoltre, come indicato all’art 10 della “05GE 113 PE GE 0005 0 Convenzione” sottoscritta in data 3 novembre 2020, Roseto si impegna a realizzare alloggi ERS a canone moderato per 15 anni per una metratura totale di 403 mq all’interno degli edifici residenziali. Al paragrafo 7.3.3 della relazione “01 113 PP GE 0001 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA” è descritta la modalità di calcolo.

3) le destinazioni d’uso ammesse;

Nell’articolo 3, *Destinazioni d’uso e parametri urbanistici edilizi*, del documento “13 113 PP GE 0013 03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE”, sono indicate le funzioni ammesse, gli interventi consentiti e le relative prescrizioni. In particolare, nel Settore 1 è consentita la demolizione e ricostruzione a parità di S.A. e nel Settore 2 la sistemazione superficiale dell’area per funzione pubblica.

4) le tipologie degli interventi di cui all’articolo 3;

Saranno costruiti edifici residenziali che rispondono pienamente in particolare al punto 2 del comma b. Nel documento “11 113 PP GE 0011 01 RELAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA” vengono illustrate le scelte progettuali, in tema di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, nell’ottica di ottenere la classificazione energetica A.2 sia per il residenziale sia per l’impianto sportivo.

5) i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanze tra le costruzioni da osservare negli

interventi di nuova costruzione, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del dM dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

Nel paragrafo 6.2, *conformità al PUC*, della relazione “01 113 PP GE 0001 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA” al punto 7 vengono elencati i parametri urbanistici, il rapporto di copertura, l'altezza degli edifici e le prescrizioni particolari relativamente al settore 1 e settore 2.

6) le prestazioni da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture;

Nell'articolo 6, *Standard urbanistici e urbanizzazioni*, del documento 13 113 PP GE 0013 03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, sono indicati come dotazione di spazi pubblici, l'impianto sportivo nel settore 1 e il verde privato ad uso pubblico nel settore 2. Inoltre, come opere di urbanizzazione sono da considerare la riqualificazione delle aree pubbliche in fregio a via del Commercio, comprese nel settore 1, per la complessiva e organica sistemazione degli spazi pubblici del distretto e i parcheggi pubblici lungo strada.

Nel paragrafo 7, *Specifiche dei costi presumibili per l'attuazione*, della relazione “01 113 PP GE 0001 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA” si evidenziano i costi stimati dell'operazione con particolare riferimento alla dotazione degli spazi pubblici e agli oneri di urbanizzazione.

7) le prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio;

il documento “01DE 113 PD DE 0000 Rel illustrativa demolizioni” del Permesso di Costruire protocollato in data 15/12/2020 evidenzia la presenza di amianto all'interno dei fabbricati e la necessità della sua eliminazione prima della fase di demolizione. A tal proposito è stato protocollato il documento “03DE 113 PD DE 0002 Rel monitoraggio” che descrive le modalità operative del monitoraggio ambientale durante le varie fasi di bonifica e demolizione dei fabbricati. Tale documento è stato successivamente modificato e aggiornato su richiesta dell'ASL di competenza con la “ROGE003A-relazione di monitoraggio ambientale Rev. A” a cui ha fatto seguito il parere favorevole dell'ASL “Documento Principale 0070858-12 05 2021-ASL3-IPUB”.



9) l'individuazione degli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato e quelli soggetti a titolo edilizio diretto.

La convenzione con il Comune di Genova stipulata in data 3 novembre 2020, evidenzia nell'articolo 3, "*Struttura e previsioni insediative del PUO*", che "gli interventi previsti dal PUO verranno realizzati, a scelta del soggetto attuatore, in un'unica fase nella quale saranno realizzate tutte le opere pubbliche e private previo ottenimento di un unico titolo paesaggistico e di un unico titolo edilizio oppure ed in alternativa in due fasi nella prima delle quali, in forza di distinti titoli paesaggistici ed edilizi, saranno realizzate tutte le previste opere pubbliche e l'edificio privato di maggiore altezza mentre nella seconda sarà realizzato l'edificio privato di minore altezza."

Si tenga conto, comunque, che il Permesso di costruire, protocollato in data 15 dicembre 2020 prevede di sviluppare tutte le opere pubbliche e private in un'unica fase.

### **Rispondenza agli adempimenti di carattere ambientale della LR 23/2018 e relativi alla LR 32/2012**

Si specifica che per quanto riguarda gli adempimenti di carattere ambientale richiamati dalla LR 23/2018 e relativi alla LR 32/2012 il PUO ha già esperito una verifica di assoggettabilità a VAS con esito favorevole. La Direzione Ambientale del Comune di Genova nella DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2020-151.0.0.-56 ha determinato di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica l'adozione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo al distretto di trasformazione n. 29 – ex Aura di Nervi – del vigente PUC ai sensi dell'art. 51 della Legge urbanistica regionale n. 36/1997 e ss.mm. e ii.

Si evidenzia inoltre di aver ricevuto parere favorevole "52\_03\_ParereRegione\_Art 89 DPR380" (PG/2019/375923 del 20/12/2019) dal settore ASSETTO DEL TERRITORIO della Regione Liguria in merito alla procedura ex art. 89 del DPR 380/2001 esperita prima della adozione del PUO. Tale parere è stato rilasciato ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, che si sostanzia in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica.

### **Rispondenza ai requisiti di cui all'art. 5, lett. da a) a g) della LR 23/2018**

Per rispondere all'art. 5 della LR 23/2018, in merito ai contenuti dei progetti degli interventi di rigenerazione urbana soggetti a permesso di costruire, si evidenzia che tutte le voci presenti dalla lettera a) alla lettera g) sono contenute nel progetto presentato in conferenza dei servizi, vedasi comunicazione di attivazione procedimento Conferenza di Servizi decisoria "Ex Aura Convocazione enti settori", inviata dal Comune di Genova agli enti in data in data 21 dicembre 2020 - Prot. 21/12/2020.0391968.U.

### **Rispondenza ai requisiti di cui all'art. 7 lett. a) della LR 23/2018**

Per illustrare la corrispondenza del PUO e del Progetto di conferenza con i requisiti vincolanti lett. a) dell'art. 7 della LR 23/2018, si rimanda alla relazione "01 113 PP GE 0001 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA" del PUO successivamente integrata con la relazione "01AR 113 PD AR 0001 01 relazione tecnico - illustrativa dell'architettura" protocollata con il Permesso di Costruire. Entrambi i documenti sottolineano come l'approccio progettuale sia innanzitutto di tipo paesaggistico e cerchi di ricreare la continuità tra il tessuto urbano e il declivio naturale, oggi interrotto dallo scavo operato nell'immediato dopoguerra per la costruzione della fabbrica. Questa sutura viene operata dal progetto in due modi: "rinaturalizzando" il sito mediante un nuovo giardino pensile che ricrea l'orografia pre-esistente e aprendo nuove visuali libere verso il paesaggio naturale.

La situazione preesistente è definita da corpi di fabbrica di notevoli dimensioni, che formano una cortina cieca lungo Via del Commercio, visivamente invalicabile, che occlude completamente la visuale sul contesto naturalistico retrostante. Il cambio di funzione ammessa, da produttiva a residenziale, a parità di superficie agibile (8.554 mq) e la conseguente demolizione dei fabbricati esistenti, permette di considerare la metratura da saturare con proporzioni e logiche differenti, offrendo quindi l'occasione di sviluppare il complesso residenziale garantendone una qualità ambientale al momento assente. L'impianto sportivo richiesto, escluso dalla S.A. di progetto, satura gran parte della superficie edificabile del Settore 1; il suo inserimento nell'area, quindi, è risolto racchiudendolo, assieme ai parcheggi pertinenziali privati, sotto al giardino pensile inclinato che raccorda la quota della strada con il declivio esistente.

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

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

L'ingombro a terra dei due edifici residenziali è, infatti, solamente 325 mq per edificio (650 mq in totale, ovvero 5.233 mq in meno rispetto al sedime della fabbrica preesistente). In questo modo i due edifici assumono la stessa scala edilizia degli edifici circostanti. I due corpi si relazionano con il contesto sempre nel rispetto delle altezze previste dai limiti aeroportuali (153,60 m s.l.m.): la residenza Sud ha un piano in più rispetto alla residenza Nord ma, essendo posizionate a quote differenti, le loro coperture risultano circa alla stessa quota. Inoltre, la proposta progettuale approfondisce la conoscenza dell'assetto vegetazionale del Settore 2, ridefinendo la vocazione e l'organizzazione delle diverse porzioni di aree a verde, individuando quelle destinate alla fruizione pubblica o privata.

La qualità degli spazi pubblici è riscontrabile nella definizione di un impianto sportivo in grado di definire una nuova polarità pubblica all'interno del tessuto urbano. La collocazione del fronte principale dell'impianto lungo Via del Commercio garantisce assoluta permeabilità e accessibilità dall'immediato contesto. Così come il piano inclinato del giardino pensile garantisce continuità visiva con il paesaggio circostante, la facciata vetrata del centro sportivo permette di mantenere una relazione visiva ininterrotta con il contesto urbano.

Il nuovo Centro Sportivo per Nervi può ospitare un pubblico di circa 170 persone e prevede la realizzazione di un campo da basket, che garantisce una notevole flessibilità anche per altre attività che si possono organizzare al suo interno. Infatti, le sue dimensioni permettono di ospitare anche partite di pallavolo, tennis, calcio a cinque e numerose ulteriori attività di gruppo. Per maggiori approfondimenti, vedasi elaborato 113 PD AR-OS 0001 01 Relazione illustrativa della palestra.

La rinaturalizzazione del versante che collegava la sponda del torrente Nervi al declivio retrostante la fabbrica Aura è un altro elemento qualitativo. Saranno recuperati i terrazzamenti esistenti e ripristinati i percorsi pedonali: il verde, pur se di carattere privato, sarà di fruizione pubblica. In particolare, è previsto il ripristino del preesistente sentiero, "creuza", che da Via del Commercio costeggia il confine Nord-Est del Distretto di Trasformazione, lungo il fosso Tramezzo e si riconnette con Via della Fassa. In questo modo, sarà possibile collegare direttamente la percorrenza lungo Via del Commercio con il sistema di camminamenti che si disseminano, attraverso il Settore, nel contesto

paesaggistico. Per maggiori informazioni a riguardo, consultare l'elaborato 113 PD PA 0001 1 Relazione tecnica delle opere a verde e dell'impianto di irrigazione.

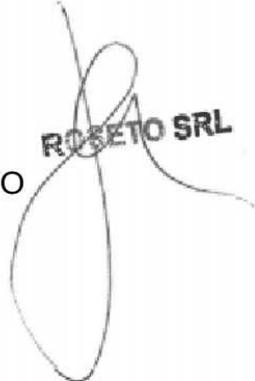
#### Rispondenza alla verifica di permeabilità

Al punto 1 dell'art. 2 della LR 23/2018 si legge "Per le finalità di cui all'articolo 1, comma 1, il Comune, anche su proposta di altri soggetti pubblici o privati, può individuare nel proprio territorio gli ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio che richiedono interventi di rigenerazione urbana, architettonica, sociale, ambientale o di deimpermeabilizzazione dei suoli."

Pertanto, si sottolinea come la "deimpermeabilizzazione dei suoli" sia uno dei cardini della rigenerazione urbana. A tal proposito si fa riferimento alla tavola "08AR 113 PD AR 0503 01 Tavola sull'invarianza idraulica" protocollata con il Permesso di Costruire in cui è presente il foglio di calcolo per la verifica della permeabilità dei suoli che dimostra che la superficie di suolo impermeabilizzata dello stato di fatto viene ridotta nello stato di progetto di un valore superiore al 50%, passando da 8.036 mq a 3.798 mq.

#### ALLEGATI:

1. 01\_113\_PP\_GE\_0001\_01\_Relazione illustrativa
2. DGC 225\_2020\_APPROVAZIONE\_DELIBERA\_DISPOSITIVO
3. 05GE\_113\_PE\_GE\_0005\_0\_Convenzione
4. 13\_113\_PP\_GE\_0013\_03\_Norme tecniche di attuazione
5. 11\_113\_PP\_GE\_0011\_01\_Relazione efficienza energetica
6. 01DE\_113\_PD\_DE\_0000 Rel illustrativa Demolizioni
7. 03DE\_113\_PD\_DE\_0002\_Rel monitoraggio
8. R0GE003A-relazione di monitoraggio ambientale Rev. A
9. Documento\_Principale\_0070858-12\_05\_2021-ASL3-IPUB
- 10.DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2020-151.0.0.-56
- 11.52\_03\_ParereRegione\_Art\_89\_DPR380
- 12.Ex\_Aura\_Convocazione\_enti\_settori
- 13.01AR\_113\_PD\_AR\_0001\_01\_relazione tecnico-illustrativa dell'architettura
- 14.01AR-OS\_113\_PD\_AR-OS\_0001\_01\_Relazione illustrativa della palestra
- 15.01PA\_113\_PD\_PA\_0001\_1\_Relazione tecnica delle opere a verde
- 16.08AR 113 PD AR 0503\_01\_Tavola sull'invarianza idraulica



ROSETO SRL