



COMUNE DI GENOVA

**Progetto Urbanistico Operativo del Distretto di Trasformazione n. 29 “ex Aura di Nervi”
– realizzazione di nuovo impianto sportivo pubblico – recepimento delle indicazioni
progettuali pervenute dalla consulta comunale per la tutela delle persone disabili come
fattore di rigenerazione urbana e conseguente individuazione di ambito urbano in
condizioni di degrado urbanistico ed edilizio ai sensi dell’art. 2 della l.r. n. 23/2018 e s.m.i.**

Relazione urbanistica

PREMESSE

L’area di intervento riguarda il Distretto di trasformazione n. 29 Ex Aura di Nervi, collocato nel Municipio IX Levante, interessa un’area di oltre 13.600 mq delimitata a sud-est dalla parte terminale di Via del Commercio, ove sono presenti edifici sia residenziali sia produttivi, e a nord-ovest da un versante collinare acclive, ove in parte sono ancora visibili terrazzamenti trattati ad uliveto ormai incolti.

Nell’area a sud-est, lungo la percorrenza veicolare, sorgono gli edifici dell’ex fabbrica di cioccolato Aura, un tempo attiva e rinomata in tutto il nord-ovest del paese, oggi dismessa con conseguente deterioramento dell’edificio, in stato di abbandono dagli anni ‘90.

Gli edifici principali della fabbrica, posti a ridosso del versante collinare modificato nel tempo per lasciar spazio alle costruzioni, sono così individuati

- Edificio 1, posto nella parte sud dell’area, costituito da tre piani di cui uno seminterrato;
- Edificio 2, posto al centro del complesso, costituito da due corpi di fabbrica di cinque piani di cui uno seminterrato;
- Edificio 3, posto a nord ovest, costituito da cinque piani fuori terra.

Il complesso produttivo ha avuto origine con la costruzione di un primo edificio (edificio 3), risalente al secondo dopoguerra, ed è stato successivamente ampliato con la costruzione di ulteriori corpi di fabbrica (edificio 2); negli 70 è stato infine realizzato l’edificio più piccolo (edificio 1); i tre fabbricati sono collegati per mezzo di passerelle.

Le aree esterne tra le varie costruzioni sono pressoché totalmente impermeabilizzate e finite con pavimentazione in asfalto.

L’attuazione degli interventi nella scheda del Distretto è subordinata all’approvazione di un PUO unitario esteso ai due settori indicati dalla scheda grafica del Distretto secondo i seguenti indirizzi:

- Settore 1: destinato all’insediamento delle funzioni di cui all’obiettivo della trasformazione (Residenza, Servizi di uso pubblico e privati, Parcheggi privati, Parcheggi pubblici e Servizi pubblici per verde e sport, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato).

- Settore 2: riservato al mantenimento dell’assetto agrario e uliveto.

Come prescritto dalla disciplina urbanistica è stato presentato un Progetto Urbanistico Operativo ed al termine del suo iter istruttorio in data 23/07/2020 la Giunta Comunale ha approvato la deliberazione n. 162, avente ad oggetto: “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 s.m.i.”, successivamente, non essendo pervenute osservazioni nel periodo di pubblicazione degli atti, tale strumento attuativo è stato definitivamente approvato con DGC n. 225 del 22.10.2021.



COMUNE DI GENOVA

Il PUO così come approvato si configura come un intervento di riqualificazione urbana e paesaggistica ove, con l'obiettivo di ricreare la continuità tra il tessuto urbano e il declivio naturale oggi interrotta dallo scavo operato per la costruzione della vecchia fabbrica, si prevedono la demolizione degli edifici industriali, la realizzazione di un impianto sportivo semi-ipogeo con copertura verde, la costruzione di due edifici residenziali con annessi parcheggi, nonché l'esecuzione di opere finalizzate al ripristino della sicurezza idrogeologica e dell'uliveto posto nel Settore 2.

In data 03.11.2020 è stata inoltre sottoscritta la Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 50 della LR n. 36/1997 e smi, documento di riferimento per lo sviluppo degli interventi edilizi previsti dal PUO che stabilisce inoltre criteri per assicurare l'adeguata dotazione di standard ed urbanizzazioni per gli interventi previsti, stabilendone la realizzazione in sintonia con gli interventi privati previsti;

La convenzione contiene altresì gli indirizzi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a carico dei soggetti attuatori privati, per la cessione/asservimento all'uso pubblico delle relative aree e le garanzie per l'adempimento dei correlati obblighi.

Tra questi si rileva che la società proponente si è impegnata a realizzare un impianto sportivo pubblico consistente in una palestra polifunzionale avente campo regolamentare da basket, ma comunque utilizzabile anche per altre discipline quali la pallavolo, il tennis ed il calcio; tale impianto nel progetto di PUO ha una capienza di circa 150 spettatori.

In data 15.12.2020 è stata dunque presentata istanza per l'attivazione del procedimento di Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto definitivo, conforme alla disciplina urbanistica di riferimento costituita dal PUO approvato, rubricata al n. 24 del 2020.

Occorre rilevare che nell'ambito della istruttoria relativa al richiamato procedimento di Conferenza, a seguito della espressione del parere di competenza emesso dagli uffici convocati sono emerse importanti opportunità di sviluppo con particolare riferimento al tema della accessibilità per le persone disabili e di potenziamento della valenza sportiva dell'impianto per le discipline paraolimpiche.

A seguito delle suddette segnalazioni è stato avviato un confronto tra la Direzione Politiche dello Sport, l'Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche, il CONI, la Consulta disabili del Comune di Genova e la Disability Manager al fine di valorizzare al massimo le caratteristiche dell'impianto sportivo.

In data 06.08.2021 è pervenuta istanza da parte della società proponente finalizzata alla individuazione di un ambito di rigenerazione urbana ai sensi della LR n. 23/2018 e smi, in ragione sia delle caratteristiche del sito sia delle opere previste a progetto.

Dopo diversi aggiornamenti progettuali condivisi con il gruppo di lavoro formatosi, in data 18.10.2021 è pervenuta, quale integrazione alla documentazione del progetto definitivo in corso di approvazione, la nuova configurazione dell'impianto sportivo, redatta in recepimento di tutte le indicazioni fornite dagli uffici e con il consistente contributo della Consulta Disabili a fronte degli esiti del tavolo di lavoro innanzi citato; per quanto sopra il nuovo layout della palestra prevede un consistente incremento della Superficie Agibile dell'impianto originariamente prevista dal PUO ed un aumento della capienza di pubblico sino a 176 spettatori, inoltre la struttura così come progettata risulterà pienamente accessibile da parte di persone con disabilità, siano essi atleti o spettatori.

Occorre rilevare che le modifiche apportate costituiscono migliorie progettuali e non meri adempimenti di carattere normativo.

Considerazioni sulla proposta di perimetrazione di ambito di rigenerazione urbana

La Legge regionale n. 23/2018 disciplina la procedura per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo, costituisce un vero e proprio strumento di micro-pianificazione del territorio e ha come



COMUNE DI GENOVA

presupposti motivazioni ed obiettivi che devono portare ad una perimetrazione di ambiti di intervento che possono interessare parti di territorio ma anche singoli edifici.

Con l'entrata in vigore della Legge suddetta la Regione ha dettato disposizioni volte a favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica, architettonica e sociale del tessuto edificato attraverso processi di rigenerazione urbana e di recupero del territorio agricolo.

A tal fine la legge prevede che i Comuni, anche su proposta di soggetti privati, possano individuare nel proprio territorio aree urbane in condizioni di degrado o ambiti del territorio agricolo in condizioni di abbandono per le quali delineare una specifica disciplina urbanistica.

L'individuazione dell'ambito di rigenerazione può avvenire sia solamente mediante perimetrazione, qualora la disciplina urbanistica vigente non necessiti di modifiche, sia mediante perimetrazione e predisposizione di scheda normativa specificatamente dedicata.

Nel caso in esame la disciplina urbanistica è quella stabilita in sede di Progetto Urbanistico Operativo conforme al PUC e la richiesta in esame non prevede e non necessita di modifiche di carattere normativo, in quanto le previsioni di PUC e di PUO sono coerenti con gli obiettivi dettati dalla Legge regionale.

Pertanto il perimetro dell'ambito di rigenerazione urbana coincide con quello di PUO e di Distretto, non essendo dunque necessarie modifiche alla cartografia di Piano urbanistico.

Ai fini della predisposizione e individuazione degli ambiti da sottoporre a perimetrazione si devono tenere in considerazione le tipologie di interventi ammissibili così come descritto rispettivamente all'art. 3 della Legge regionale, che schematicamente consistono in:

A) mutamenti di destinazioni d'uso, anche con opere edilizie, comportanti il passaggio tra le categorie funzionali di cui all'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della L.R. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni, finalizzati all'introduzione di funzioni attrattive o di interesse collettivo che rivitalizzino l'ambito urbano;

B) interventi sino alla ristrutturazione urbanistica e interventi di nuova costruzione, relativi a edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse finalizzati a favorire:

- Innovazione tecnologica energetica e statica degli edifici;
- Realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico;
- Realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico;
- Realizzazione di edifici pubblici e infrastrutture pubbliche caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative;
- Recupero e valorizzazione della fruizione del patrimonio storicoculturale e paesaggistico;
- Inserimento di aree verdi con destinazione a giardini e parchi pubblici;
- Eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico ed idrogeologico ed eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico;
- Miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale;

La Legge regionale stabilisce inoltre alcuni criteri vincolanti che occorre seguire ai fini dell'ammissibilità dei progetti di rigenerazione urbana e recupero del territorio agricolo; detti criteri sono considerati strumenti indispensabili per addivenire alla reale promozione del territorio urbano e rurale e devono essere



COMUNE DI GENOVA

necessariamente applicati. Per quanto riguarda la rigenerazione di ambiti urbani, il riferimento normativo è rappresentato dall'art. 7 della LR n. 23/2018, che così recita:

Art. 7 (Criteri vincolanti per la disciplina degli ambiti urbani)

1. Negli ambiti urbani individuati ai sensi dell'articolo 2 per promuovere processi di rigenerazione urbana e rinnovo del patrimonio edilizio devono essere osservati i seguenti criteri applicativi della vigente pianificazione territoriale regionale al fine di assicurare la qualità degli interventi ivi previsti:

a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;

b) nei contesti storici gli interventi di rigenerazione non devono alterare i caratteri tipologici e architettonici che li connotano, privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale, e devono prevedere soluzioni progettuali che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità.

Avuto riguardo di quanto sopra riportato, si rileva che il Progetto Urbanistico Operativo prevede interventi edilizi volti a ricucire la originaria orografia del terreno, compromessa dalla edificazione della fabbrica esistente, inoltre è previsto un cambio d'uso delle aree che da produttive saranno invece destinate ad ospitare residenze; tale cambio di funzione consente un migliore inserimento del progetto nel contesto, atteso che con la demolizione dei fabbricati esistenti si favorisce il recupero di una qualità ambientale di cui al momento il quartiere è carente; il tutto avviene senza un sostanziale incremento rispetto alla volumetria esistente.

Per quanto riguarda gli aspetti energetici gli edifici, come da disposizioni vigenti in materia, dovranno avere consumi ridotti ed essere a energia quasi zero; il PUO prevede la realizzazione di nuovi spazi pubblici a verde a seguito del recupero degli uliveti esistenti ad oggi in abbandono. La valorizzazione paesaggistica dei luoghi è garantita inoltre dalla realizzazione di nuovo e consistente verde pensile che, sebbene a destinazione privata, offre occasione di rinaturalizzare le aree.

Sotto il profilo idraulico il PUO prevede interventi e manutenzioni sul rio Tramezzo, posto a confine del perimetro interessato, ad ulteriore garanzia della sicurezza delle aree, già raggiunta a seguito degli interventi operati sul rio Nervi, attualmente tombinato.

Pertanto la disciplina di PUO appare già orientata a definire un quadro di interventi coerente con quelli descritti dall'art. 3 della Legge regionale; anche per quanto riguarda i criteri vincolanti sopra richiamati il progetto urbanistico fornisce indicazioni per i progetti edilizi che garantiscono il raggiungimento di una riqualificazione generale con soluzioni tipologiche innovative.

In conformità a quanto stabilito dalla richiamata LR n. 23/2018 e smi, l'istanza presentata ripercorre puntualmente le disposizioni di legge al fine di dimostrare la rispondenza delle caratteristiche del sito ai requisiti stabiliti dall'art. 2 comma 1 della Legge regionale.

In particolare attesta la corrispondenza alla lett. b) e c) del richiamato articolo 2 comma 1, in quanto, come facilmente rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata al PUO, il complesso ex industriale, in stato di abbandono da diversi anni, ha generato col suo degrado un impatto negativo sul contesto circostante, sia in termini di decoro urbano sia con riferimento alla socialità del quartiere. Inoltre la realizzazione della fabbrica e la sua successiva espansione ha provocato una modifica morfologica del versante che ne ha compromesso la qualità paesaggistica.



COMUNE DI GENOVA

La procedura per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana è definita all'art. 4 della Legge, in correlazione con gli adempimenti connessi alla LR n. 32/2012 e smi ed all'art. 89 del DPR n. 380/2001 e smi.

Relativamente agli aspetti di carattere ambientale, si rileva che il Progetto Urbanistico Operativo ha esperito una verifica di assoggettabilità a VAS conclusasi positivamente, antecedentemente alla sua approvazione finale.

Inoltre si rileva che, prima della sua adozione, il medesimo PUO è stato oggetto di valutazione da parte di Regione Liguria ai sensi della disciplina di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001.

Si evidenzia altresì come il progetto, volto a ricucire il paesaggio naturale, garantisca la permeabilizzazione dei suoli prevista dalla Legge quale elemento di rigenerazione urbana.

Conclusioni

Esaminata la documentazione pervenuta, avuto riguardo ai documenti di PUO ed agli atti della conferenza di servizi in corso di perfezionamento, si rileva quanto segue:

- il sito, nelle sue condizioni attuali, possiede le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 1 della LR n. 23/2018, in quanto sono presenti edifici abbandonati e caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica e funzionale;

- l'individuazione dell'ambito di rigenerazione avviene nel caso in esame mediante semplice perimetrazione, in quanto la disciplina in oggi vigente sulle aree e rappresentata dalle schede del Distretto n. 29 del PUC e dal PUO approvato con DGC n. 225 del 22.10.2021 è coerente con le finalità di applicazione della Legge suddetta in ragione delle positive ricadute urbanistiche, ambientali e paesaggistiche sul contesto circostante;

- la disciplina urbanistica vigente fornisce indicazioni sulle prestazioni da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture ed individua le prestazioni ambientali da conseguire ed i criteri per garantire la qualità progettuale degli interventi;

- mediante l'approvazione di PUO e la sottoscrizione della richiamata Convenzione Urbanistica sono stati individuati i soggetti attuatori degli interventi;

- le Norme di Attuazione del PUO contengono indicazioni e prescrizioni sulle tipologie di interventi edilizi per la rigenerazione urbana, così come richiesto dall'art. 3 della LR 23/2018;

- gli elaborati ed i documenti di PUO contengono gli elementi di cui all'art. 5 della LR n. 23/2018 con particolare riferimento ai contenuti dei progetti degli interventi di rigenerazione urbana, indicazioni puntualmente rispettate dal progetto definitivo oggetto della Conferenza di Servizi n. 24/2020.

- il PUO prevede, a carico del privato, la realizzazione di un nuovo impianto sportivo, così come previsto negli obiettivi della trasformazione stabiliti dal PUC, impegno che l'operatore si è formalmente assunto mediante la sottoscrizione della relativa Convenzione Urbanistica che ne disciplina la esecuzione;

- il suddetto impianto, progettato a norma di legge, presenta tuttavia ulteriori caratteristiche di qualità progettuale, elementi che si ritengono innovativi e che tengono in particolare considerazione temi aventi importanti ricadute di carattere sociale, garantendo l'inclusione di persone con disabilità;

Infine, per quanto attiene al progetto oggetto di Conferenza di Servizi ed al previsto impianto sportivo pubblico occorre rilevare che in sede di Progetto Urbanistico Operativo, al fine di ottemperare a quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale all'art. 50, era stata predisposta una stima circa il valore delle opere di urbanizzazione previste e del contributo di costruzione da corrispondere in ragione delle funzioni private insediate, nonché di altre forme contributive previste per legge.



COMUNE DI GENOVA

In particolare, a fronte delle superfici aventi destinazione residenziale previste a progetto, era stato stimato un contributo di costruzione pari a circa 1.070.824 euro, a fronte del quale era prevista a scomputo una palestra di 1.313 mq avente valore pari a circa 1.153.399 euro, oltre ad altre opere di urbanizzazione per un totale complessivo di 1.420.754 euro, il contributo dovuto ai sensi della LR 38/2007 per l'edilizia residenziale popolare ammontava a circa 425.000 euro.

Pertanto, già in sede di PUO il valore delle opere previste a scomputo superava l'ammontare degli oneri scomputabili.

Successivamente, a seguito delle modifiche apportate all'impianto sportivo al fine di soddisfare le richieste della consulta per le persone disabili e del Coni in sede di istruttoria del progetto edilizio, le dimensioni della palestra sono arrivate a circa 1.537 mq, per un valore dell'opera pari a oltre 1.800.000 euro, a cui devono aggiungersi gli importi relativi alle altre urbanizzazioni previste; in base ai dati ed ai documenti a corredo del progetto definitivo oggetto di conferenza dei servizi, a fronte di circa 1.300.000 di contributo di costruzione, la quota effettivamente scomputabile e con solo riferimento all'impianto sportivo, così come verificata dai competenti uffici in base alle prassi consolidate, è pari a circa 1.700.000 euro, che arrivano a circa 2.000.000 considerando tutti gli interventi previsti.

È dunque evidente che il valore delle opere pubbliche scomputabili risulta ampiamente superiore al contributo dovuto per legge e che le opere superano tale contributo per circa 700.000 euro; si rileva che tale cifra è ampiamente superiore anche al contributo ERP dovuto per legge, e pari a 425.000 euro, dal cui pagamento l'operatore potrà essere esonerato a fronte dell'approvazione del perimetro di rigenerazione urbana in oggetto.

Per quanto sopra si ritiene quindi che sussistano i presupposti per l'individuazione di un ambito di rigenerazione urbana il cui perimetro sia riferito a quello del Distretto di Trasformazione n. 29 del PUC e del relativo Progetto Urbanistico Operativo approvato.

Genova, li 08 marzo 2022

Il Funzionario Tecnico

Arch. Nora Alba Bruzzone



Il Direttore

Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata

Dott. Paolo Berio