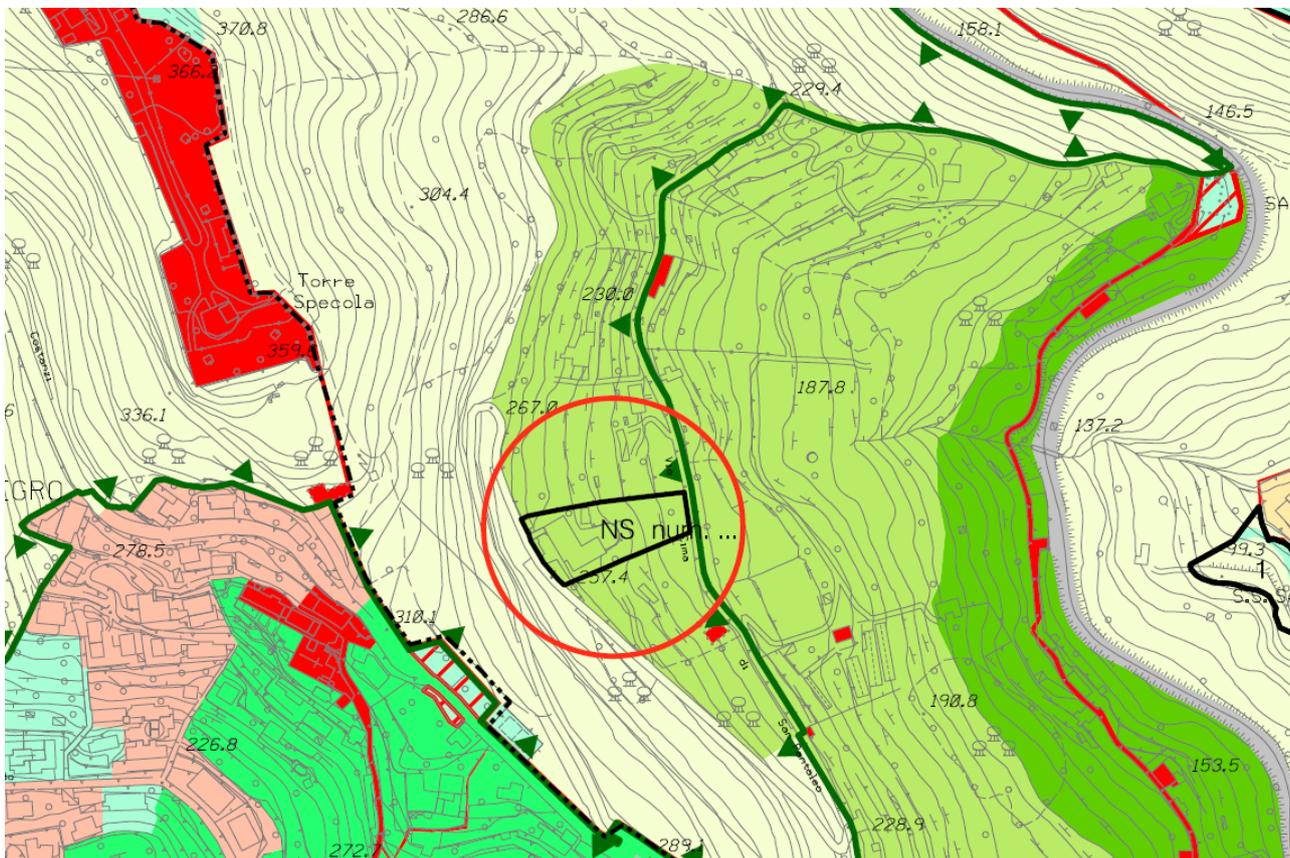


## VARIANTE AL PUC

per l'ampliamento di unità produttiva esistente  
per la fabbricazione di prodotti dolciari  
via Carso 111, Genova



## Procedura:

### Valutazione Ambientale Strategica

Ai sensi della LR 10 agosto 2012 n.32 e s.m. recante "Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica"

## SINTESI NON TECNICA

coordinamento:

Egizia Gasparini Architetto e Paesaggista

contributi:

Geom. Giuseppe Tipaldo

Dott. Geol. Luca Sivori - Dott. Geol. Fabio Tedeschi

Agrotecnico Dino Incerti

Dott. Naturalista Fabrizio Oneto



*Egizia Gasparini*

## 1 INTRODUZIONE

Oggetto della variante al PUC è la introduzione di una Norma Speciale finalizzata a permettere l'ampliamento dell'edificio sito in Genova in Via Carso n. 111 in cui la storica società Panarello Biscotti e Panettoni SpA svolge la propria attività produttiva dal 1962.

La Norma Speciale, che contiene indicazioni per il miglioramento architettonico e paesaggistico dell'insediamento, è volta a consentire un incremento superficario dell'edificio del 45% laddove oggi il PUC non ricomprende tra le funzioni ammesse quella produttiva e consente un incremento massimo del 20% degli edifici esistenti.

I nuovi spazi serviranno per permettere la robotizzazione di alcune lavorazioni attualmente manuali oltre che ad ampliare le aree destinate a magazzino. Complessivamente l'espansione permetterà un incremento della produzione tra il 20 e il 30%.

Dal punto di vista ambientale l'ampliamento previsto è modesto, non comporta nuove emissioni aeriformi e di rumore, non prevede un aumento significativo del carico insediativo.

L'area complessiva interessata dalla variante ha una estensione pari a 4.380 mq.



Figura 1 – Vista satellitare dell'area oggetto di variante

La variante si pone l'obiettivo di permettere l'ampliamento dello stabilimento attraverso interventi che *“dovranno perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti gli spazi liberi ed eventuali edifici residenziali. Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione del complesso degli spazi*

*di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico e il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali”<sup>1</sup>.*

I dati relativi al complesso sono i seguenti:

- Superficie utile attuale edifici = 2.700 mq circa
- % ampliamento concesso dalla variante = 45 %

L’area oggetto di variante ricade:

- nell’ambito “Parchi Urbani” del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)
- all’interno del Parco delle Mura, istituito nel 2008, quale “Area naturale protetta di interesse locale”
- nell’ambito Sistema del Verde “Parchi urbani territoriali previsti dalla pianificazione comunale” del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale della Città Metropolitana di Genova
- in vincolo paesaggistico Bellezza d’Insieme “Zona alta della città di Genova comprendente i forti di Castellaccio, Sperone e Begato che costituisce una cornice naturale con vedute panoramiche su altre località della riviera di ponente e levante”
- in regime Pg3b del Piano di Bacino, suscettività al dissesto elevata
- esternamente alle fasce di tutela del reticolo idrografico, di pozzi e sorgenti
- esternamente alle aree naturali protette della Rete Natura 2000
- parzialmente all’interno della rete ecologica regionale (Tappa di attraversamento per due specie di uccelli).

Per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l’area in oggetto, come sopra riportato, ricade oggi in posizione perimetrale di “Aree Urbane: parchi urbani (PU)” assoggettate al regime normativo della CONSERVAZIONE.

La società Panarello svolge la sua attività dal 1962; lo stabilimento era presente nell’area prima dell’entrata in vigore del PTCP che ha inglobato impropriamente nel perimetro del Parco Urbano (PU) l’area marginale oggetto di una attività industriale con caratteristiche tipologiche, paesaggistiche, ambientali, oltre che urbanistiche, non compatibili con le connotazioni caratterizzanti del PU. Ne consegue che l’area in oggetto non possedeva e non possiede le caratteristiche morfologiche, paesistiche, ambientali ed urbanistiche proprio degli ambiti ricompresi in PU per mancanza degli elementi essenziali di “valore ambientale” propri dei Parchi Urbani. Il regime di conservazione del Parco Urbano non consente l’ampliamento volumetrico introdotto dalla variante al PUC (+45% della superficie utile esistente) per cui è necessaria una variante al PTCP in modo da rendere l’area coerente al regime già presente a levante ovvero “Insediamenti sparsi, Mantenimento”, che risulta essere idoneo e compatibile con i contenuti della variante al PUC (mantenimento della funzione industriale e aumento della superficie utile dell’edificio esistente del 45%).

Analogamente è necessaria una variante al perimetro del Parco in modo da rendere l’area oggetto di variante al PUC (oggi a perimetro interno del Parco) esterna al Parco stesso.

### **Aspetti ambientali:**

### **Risorse idriche e servizio idrico integrato**

La variante al PUC di cui trattasi non incide sull’utilizzo delle risorse idriche.

---

<sup>1</sup> Norma speciale del PUC proposta.

Il progetto di ampliamento dello stabilimento non prevede variazioni rispetto all'assetto attuale.

Premesso che l'incremento della produzione previsto non comporta un incremento degli addetti, gli scarichi di tipo domestico (servizi igienici e spogliatoi) continueranno ad essere smaltiti in fossa Imhoff a dispersione come attualmente avviene.

Le acque di tipo industriale (lavaggio), come comunicato dall'azienda, sono attualmente gestite come rifiuto e conferite all'impianto di depurazione consortile di Savona tramite automezzo una volta al mese. L'incremento dei quantitativi, data la tipologia di reflu, non può essere considerato proporzionale all'incremento produttivo (in particolare sarà inferiore) e comunque non andrà ad incidere sul sistema di trattamento locale.

### **Rischi geologici**

La realizzazione dell'intervento è possibile e sicura a determinate condizioni tecniche, come specificato nella relazione geologica di cui si riportano le conclusioni: *"l'intervento, se attuato correttamente, non altera l'assetto geomorfologico dei luoghi e non comporta interferenza con i manufatti limitrofi"*.

### **Impatto acustico**

Sono stati eseguiti due diversi studi acustici ed entrambi hanno attestato che i valori di rumore attribuibili allo stabilimento sono conformi ai limiti di legge sia di giorno, sia di notte.

Il progetto a cui fa riferimento la variante non prevede nuove emissioni acustiche rispetto allo stato di fatto.

### **Inquinamento atmosferico**

Le emissioni dello stabilimento sono essenzialmente riferite agli impianti di riscaldamento e ai forni dedicati alla produzione.

La variante è finalizzata all'ampliamento dello stabilimento e al suo rimodernamento e potrà determinare un miglioramento della qualità dell'aria che già allo stato attuale non presenta criticità.

### **Interferenze con gli ambienti naturali**

L'area della variante è marginalmente (circa 250 mq) interessata da elementi della Rete ecologica della Regione Liguria. Nello specifico è presente una tappa di attraversamento di piccoli uccelli della specie *Lanius collurio* e *Caprimulgus europaeus*.

La variante prevede la realizzazione di un ampliamento dei due edifici esistenti in un contesto sostanzialmente periurbano con presenza di aree a verde urbano (giardini ed aree private) e pertinenze degli edifici esistenti. Non vengono pertanto intaccati ambienti naturali di interesse delle specie sopra indicate.

La variante quindi non interferisce con gli obiettivi di conservazione della rete ecologica regionale.

### **Aspetti paesaggistici**

Oggetto della presente relazione è la variante al PUC e non il progetto presentato a suo tempo dal Proponente.

La normativa della variante introduce chiare indicazioni architettoniche e paesaggistiche che dovranno essere recepite dal progetto prevedendo la ricomposizione architettonica complessiva dell'edificio esistente e un accurato progetto del verde.

Il progetto dovrà pertanto recepire tutte le prescrizioni imposte al fine di migliorare sensibilmente l'inserimento dell'edificio nel paesaggio rispetto allo stato di fatto. La necessità dell'ampliamento dell'edificio esistente può pertanto diventare l'occasione per migliorare la qualità architettonica dello stesso e realizzare un efficace progetto del verde in grado di minimizzare la vista dell'edificio.

### **Conclusioni**

Alla luce delle considerazioni esposte nei capitoli precedenti gli impatti derivanti dalla approvazione della variante non sono tali da produrre effetti significativi sull'ambiente.

Purtuttavia si rende necessaria una variante al PTCP e al perimetro dell'Area naturale protetta di interesse locale "Parco delle mura".