



COMUNE DI GENOVA

## PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO)

ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO) PER LA  
RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'EX COMPLESSO INDUSTRIALE ESAOTE.

### RELAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI GENOVA

### **Area di intervento**

L'area di intervento è ubicata in località Calcinara a Sestri, tra le vie Siffredi e Albareto, al piede della collina di Erzelli ed ha una superficie territoriale complessiva di circa 15.900 mq.



*Vista aerea*

Il sito ed il suo immediato intorno sono caratterizzati dalla presenza di complessi edilizi a prevalente destinazione produttiva oltre che da alcuni edifici residenziali inglobati nel tessuto produttivo; nel lotto immediatamente a ponente è stato in anni recenti realizzato un nuovo insediamento a destinazione terziario avanzato, commerciale, direzionale e ricettivo, mentre all'incrocio tra via Siffredi e via Montecchi è presente un edificio residenziale per il quale non sono previsti interventi di trasformazione.

L'ambito interessato dal PUO ospita attualmente gli edifici dismessi dell'ex Complesso Immobiliare di "Esaote S.p.A.", costituito da un edificio principale, ad uso industriale e disposto su tre piani, avente accesso da via Siffredi; sono inoltre presenti due ulteriori edifici, a carattere produttivo, disposti rispettivamente su due e tre livelli e aventi accesso da via Buccari e via Montecchi; il compendio, infine comprende anche alcune aree coperte.

### **Disciplina Urbanistica**

Il **Piano Urbanistico Comunale**, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, ricomprende il complesso nell'Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale AR-UR perimetrato come ambito soggetto alla Norma Speciale n. 72 - Complesso industriale Esaote in via Siffredi - la quale recepisce la disciplina urbanistica della variante relativa al sub-settore 4 del Distretto Aggregato 17 Polo Tecnologico di Sestri del PUC 2000, approvata con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 25 gennaio 2012, ai sensi dell'art. 57 della LR n. 36/1997.

La scheda normativa del Distretto, fatta salva limitatamente alle disposizioni relative al sub-settore 4, rappresenta pertanto la disciplina urbanistica di riferimento per l'attuazione degli interventi.

Le funzioni ammesse nel sub-settore 4 sono: Residenza, Connettivo urbano, Ospitalità ricettiva, Esercizi di vicinato, Servizi privati; in tutti i sub-settori sono inoltre ammesse: Servizi pubblici, Parcheggi pubblici, Infrastrutture per la mobilità, limitatamente alla strada di previsione ed alle ferrovie, Viabilità



COMUNE DI GENOVA

secondaria, Servizi speciali, purché compatibili sotto il profilo ambientale.

L'obiettivo generale della trasformazione prevista dall'originario Distretto era il consolidamento ed ampliamento del polo industriale elettronico integrato nel tessuto urbano circostante e la riorganizzazione della rete viaria, la funzione caratterizzante è il Terziario avanzato.

Le prestazioni ed i parametri urbanistici ed edilizi del sub-settore 4 prevedono la riorganizzazione spaziale e funzionale del sub-settore, mediante demolizione e ricostruzione a parità di SA o nuova costruzione con IUI massimo determinato con un PUO, anche in esito alle eventuali procedure di cui alla LR n. 38/1998 e smi, e comunque in misura non superiore a 1,5 mq/mq.

La scheda normativa contiene inoltre le seguenti Prestazioni aggiuntive: *“Nel sub-settore 4 potrà essere insediata una media struttura di vendita di generi alimentari vincolata al trasferimento nell'ambito del Parco tecnologico di Erzelli di attività produttive presenti nel settore. Nello stesso sub-settore la quantità di SA, derivante dall'applicazione dell'IUI superiore a 1,5 mq/mq, fino ad un massimo di 2,0 mq/mq, sarà commisurata al valore degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti del centro di Sestri Ponente, di quelli di connessione di quest'ultimo con il Settore e di realizzazione di spazi a parcheggio pubblico in prossimità di Via Sestri.”*



Le prescrizioni particolari e di livello puntuale prevedono un arretramento di m 12 dal ciglio di via Albareto, la piantumazione di alberature e il riordino delle canalizzazioni idrauliche esistenti lungo il collegamento tra via Puccini e via Siffredi, nonché la puntuale applicazione delle Norme Tecniche del Piano di Bacino, con particolare riferimento al vincolo di inedificabilità per la fascia A.

Gli interventi nel sub-settore 4 sono subordinati alla preventiva approvazione di un PUO, limitato agli immobili oggetto di trasformazione e, nel caso di esclusione dal PUO degli edifici residenziali presenti, gli stessi sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona BB-RQ.

PUC - tav. 36 Assetto Urbanistico

### **Piani sovraordinati e vincoli**

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti comprende l'area nell'ambito 53 C e la assoggetta al regime dell'Assetto Insediativo TU (tessuto urbano).

L'area in argomento non ricade nel Sistema del Verde del **Piano Territoriale di Coordinamento provinciale** approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i. e non è soggetta alle tutele previste dal **D.Lgs. n. 42/2004**.

**L'area non è ricompresa nel Sistema dei Servizi Pubblici del PUC.**

Il **Piano di Bacino del Torrente Chiaravagna**, la cui ultima variante è entrata in vigore l'08.03.2017, comprende l'area in Fascia di inondabilità A (art. 15 c. 2 delle Norme di attuazione del P.d.B - aree di massima esposizione al rischio di inondazione). Per detta zona non sono consentiti *“interventi di nuova*



COMUNE DI GENOVA

*edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo.”*

Con nota PG 431833 del 18/12/2017 il Comune di Genova ha formalmente comunicato alla Regione Liguria la propria volontà di rivalutare la perimetrazione del torrente Chiaravagna alla luce di nuovi ed intervenuti scenari, affidando un incarico alla Società DHI S.r.l. che a conclusione dello studio effettuato ha elaborato nel marzo del 2018 la ripermimetrazione preventiva delle fasce di inondabilità.

Il Comune di Genova, con propria nota prot. n. PG122898 del 9/4/2018, assunta al n. 114692 del protocollo regionale, ha trasmesso alla Regione Liguria istanza di approvazione preventiva, con efficacia sospesa, della ripermimetrazione delle fasce di inondabilità relative al tratto terminale del torrente Chiaravagna, in relazione agli interventi di sistemazione idraulica previsti.

Con Decreto del Direttore Regionale della Regione Liguria D.d.D.G. n. 175 del 25/06/2018 è stata approvata, con efficacia sospesa, la variante al Piano di Bacino in aggiornamento delle fasce di inondabilità. In accordo alle fasce di inondabilità della suddetta variante l'area interessata dall'intervento di riqualificazione ricade in fascia C. *“pericolosità idraulica bassa (Pi1): ...inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno T=500 anni.”*(...) *“Nella fascia C è consentito ogni tipo di intervento purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dai presenti Piani e dai piani di protezione civile comunali”.*

Si rileva inoltre che con la legge regionale n. 24 del 29 novembre 2004, pubblicata sul BURL n.11, parte I, del 1 dicembre 2004, entrata in vigore il 16 dicembre 2004, è stato inserito l'articolo 110 bis1 nella legge regionale n. 18 del 21 giugno 1999, tale disposizione consente il rilascio di titoli abilitativi per interventi edilizi conformi agli strumenti urbanistici vigenti, in aree che saranno difese da interventi di sistemazione idraulica già in corso, il cui finanziamento sia già interamente disponibile, anche contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque prima della loro conclusione e collaudo.

Con riferimento alle disposizioni indicate dall'articolo 89 del DPR 380/2001, che richiedono antecedentemente alla adozione degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, preventivo parere del competente ufficio tecnico regionale, si rileva che in data 24.01.2020 con nota assunta a prot. n. 26587, Regione Liguria, Dipartimento Territorio, Ambiente, infrastrutture e Trasporti - Direzione Generale dell'Ambiente – Settore Assetto del Territorio ha espresso parere favorevole con la prescrizione che in fase di progettazione edilizia dovranno essere effettuati studi di carattere geologico e geotecnico, così come previsti dalla vigente normativa, necessari per l'adozione dei migliori criteri per le costruzioni in prospettiva antisismica da prevedere secondo le disposizioni di cui al DM 17.01.2018.

Si rileva altresì che con mail del 28.03.2023 Regione Liguria ha confermato la validità del suddetto parere anche a fronte delle modifiche progettuali in ultimo pervenute.

### **Disciplina Urbanistico-commerciale**

La Regione Liguria, a fronte dell'evoluzione del quadro normativo statale e comunitario, con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31/2012 ha approvato la Nuova programmazione commerciale ed urbanistica e con la LR n. 47/2012 ha modificato la LR n. 1/2007 “Testo Unico in materia di Commercio” stabilendo, tra l'altro, la riduzione da mq 2500 a mq 1500 del limite massimo di Superficie Netta di Vendita per quanto riguarda le Medie Strutture di Vendita (MSV).



## COMUNE DI GENOVA

Nell'ambito delle determinazioni per la conclusione dell'iter di formazione del PUC di Genova, di cui alla DGR n. 1201/2015, la Regione ha esaminato puntualmente tutte le previsioni del PUC relative ad ambiti, distretti e aree soggette a norma speciale prescrivendo lo stralcio delle previsioni relative a Grandi Strutture di Vendita all'interno di aree inondabili, tra le quali figurava anche l'area in esame.

Con successiva DGR n. 1251/2015 la regione ha affermato, in particolare, che relativamente alla Norma speciale n. 72 sussistono le condizioni per l'applicazione della Disposizione transitoria di cui al paragrafo 13, lett. b), della DCR n. 31/2012 e smi con conseguente venir meno della prescrizione riguardante il predetto ambito speciale oggetto dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto nel 2012, ai sensi dell'art. 57 della LR n. 36/1997 (Legge urbanistica regionale).

Il citato paragrafo 13, lett. b), della DCR n. 31/2012 e smi fa infatti salvi, tra l'altro, i procedimenti di cui agli articoli 57, 58 e 59 della LR n. 36/1997 e smi, sempre che tali procedimenti risultino assentibili sotto il profilo commerciale ai sensi della precedente programmazione di cui alla DCR n. 18/2007.

Un ulteriore intervento di modifica della disciplina regionale del commercio è rappresentato dalla LR n. 18/2016 (Modifiche alla legge regionale 2 gennaio 2007 n 1 Testo Unico in materia di commercio). Va segnalato in particolare l'art 13 (disposizioni transitorie) della legge che, oltre a indicare i contenuti della DCR n. 31/2012 e i procedimenti commerciali ed urbanistico-edilizi fatti salvi, conferma espressamente le previsioni contenute in Accordi di Programma e Accordi di Pianificazione già sottoscritti.

Considerato che la disciplina urbanistica commerciale regionale è in vigore ormai dal dicembre del 2012, fatte salve le previsioni urbanistiche contenute negli strumenti di pianificazione, si conferma che la struttura commerciale prevista nell'ambito speciale può avere SNV massima di mq 2.500, ma sotto il profilo autorizzativo e con riferimento ai relativi parametri urbanistici si ritiene opportuno applicare le disposizioni vigenti per le superfici di vendita superiori ai 1.500 mq ovvero l'intervento deve risultare conforme alle disposizioni in vigore per l'insediamento delle Grandi Strutture di Vendita.

Con riferimento a quanto sopra la struttura commerciale in esame risulta autorizzabile con le procedure di cui agli articoli 20 e 21 della L.R. 1/2007 e smi, subordinatamente all'esito positivo della verifica preventiva di ammissibilità per l'autorizzazione delle Grandi Strutture di Vendita prevista all'articolo 19 bis della già citata L.R. 1/2007, che dovrà essere conclusa prima dell'avvio del procedimento unico finalizzato all'ottenimento del titolo edilizio e della contestuale autorizzazione commerciale, secondo le disposizioni di cui alla L.R. 10/2012 .

### **Progetto Urbanistico Operativo**

#### **Perimetro di PUO, Comparti e Assetto Proprietario**

Lo schema progettuale del PUO riguarda l'intero ex Complesso Immobiliare di "Esaote S.p.A.", che si estende per circa 11.294 mq, oltre ad alcune porzioni di aree comunali ove sono previste opere di sistemazione e adeguamento della mobilità veicolare e pedonale. Il compendio immobiliare confina a nord con via Siffredi, a sud con via Albareto, ad est con via Buccari e ad ovest con via Montecchi.

Dal 2016 il complesso immobiliare, che sviluppa una SA esistente di circa mq 11.888, è in gran parte in disuso a seguito del trasferimento delle attività di "Esaote S.p.A".

Il perimetro del PUO, come individuato nell'elaborato grafico 21\_A\_SF04-Confronto AMBITO-PUO, coincide con il perimetro della norma speciale n. 72 del PUC 2015, ad esclusione della percorrenza lungo via Buccari, ove se ne discosta interessando solo il marciapiede lato nord della via, e in corrispondenza dell'incrocio tra via Giotto, Siffredi, Montecchi e Manara, dove il perimetro del PUO si estende per



## COMUNE DI GENOVA

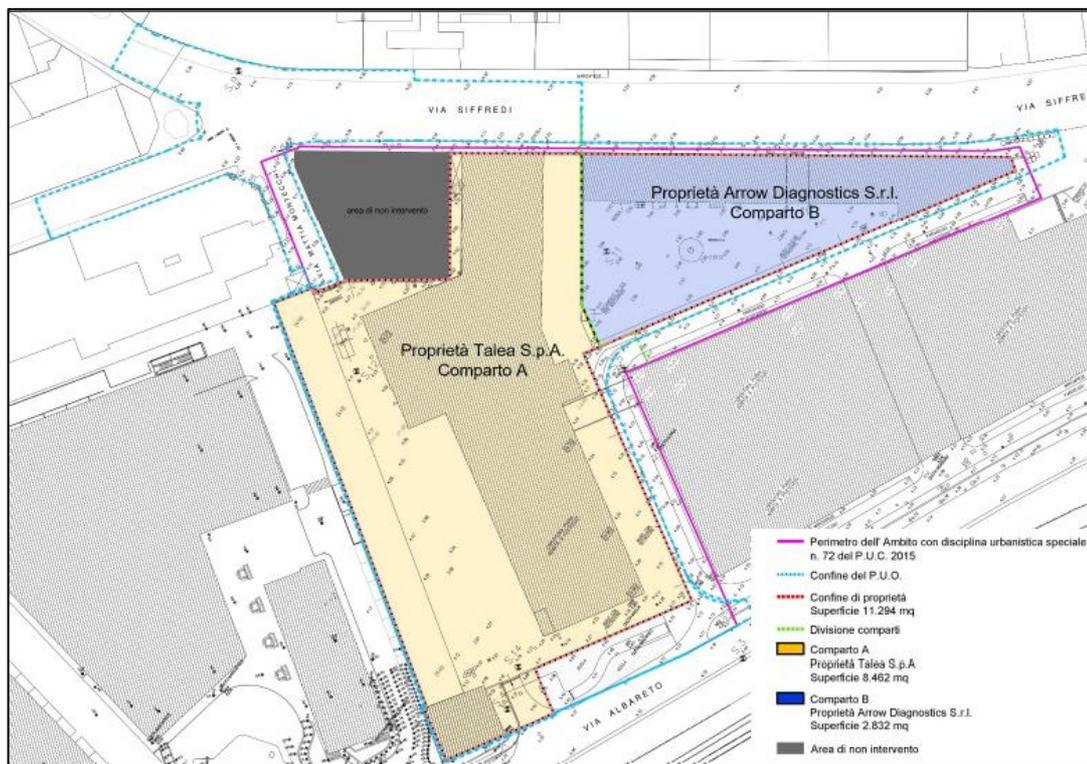
ricomprendere parte della viabilità comunale interessata dalla realizzazione di una nuova rotatoria (elaborato. 49\_L\_D02).

All'interno dell'ambito è presente anche un edificio residenziale posto all'incrocio tra via Siffredi e via Montecchi per il quale il progetto di PUO non prevede alcun intervento, per quanto sopra la superficie interessata dal PUO è pari a circa 15.900 mq.

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 51 della Lr 36/1997 la società proponente, che peraltro detiene il 75% del valore catastale delle aree, ha inviato formale richiesta di adesione al PUO anche ai proprietari delle unità immobiliari del condominio innanzi citato, i quali non hanno ritenuto di partecipare.

Le modifiche sopra descritte sono coerenti con quanto disposto all'articolo 53 della L.R. 36/97 nonché con le Norme Generali del PUC che consentono rettifiche per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno e per escludere porzioni di territorio che non risultino utili all'attuazione del progetto quando ciò non configga con gli obiettivi della trasformazione.

Il PUO è suddiviso in due comparti rispettivamente denominati A e B; all'atto della presentazione dell'istanza, in data 01.08.2018, entrambi i comparti risultavano in proprietà a Talea S.p.A.; in data 21.12.2020, a seguito di atto di compravendita, Rep.n.5134, a rogito del Notaio F. Lizza, acquisito agli atti con nota prot.47985 del 08.02.2021, Talea S.p.A. vendeva alla società Arrow Diagnostics S.r.l. un immobile con annessa area esterna corrispondenti con il comparto B.



Nell'ambito dell'atto di compravendita sopra richiamato, Arrow Diagnostics ha conferito a Talea mandato di rappresentanza nei confronti del Comune di Genova sino all'approvazione del PUO, fatta salva

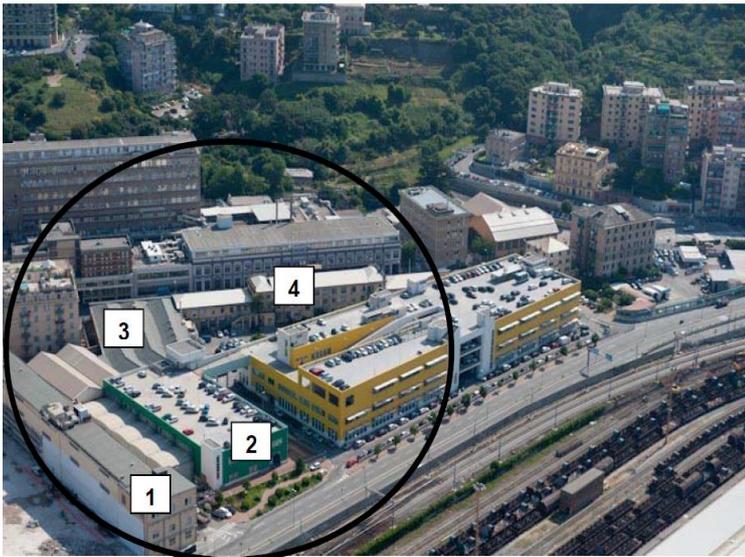


COMUNE DI GENOVA

la condizione che le dotazioni obbligatorie, previste dalla disciplina del PUC 2000, restino in capo a Talea S.p.A.

### **Esemplificazione progettuale di PUO ed interventi edilizi consentiti**

La simulazione progettuale di PUO prevede la demolizione di tutti gli edifici fatta eccezione per il fabbricato di proprietà Arrow Diagnostics, contraddistinto dal n.4 indicato nell'immagine che segue, per il quale sono attualmente in corso interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui al progetto SU 325/2021 autorizzato con DD. N. 156 del 28/10/2021, volti all'insediamento di un'attività assimilabile al terziario avanzato.



Detti lavori costituiscono un'attuazione anticipata del PUO e sono eseguibili in quanto la disciplina transitoria della scheda di PUC 2000 consente l'esecuzione degli interventi ammessi dalla sotto zona BB ovvero, per edifici compatibili, è permesso il risanamento conservativo e il cambio di destinazione d'uso senza obbligo di reperimento parcheggi.

Il PUO è quindi così caratterizzato: il Comparto A è contraddistinto dalla funzione commerciale mentre il Comparto B è connotato dalla funzione terziario avanzato. Per il Comparto B occorre inoltre segnalare che una prima esemplificazione progettuale di PUO, allegata all'istanza presentata nel

2018, prevedeva la realizzazione di un intervento di sostituzione edilizia per l'inserimento di un edificio a destinazione turistico-alberghiera, ipotesi poi superata in ragione delle nuove esigenze intervenute con il nuovo assetto proprietario: la documentazione progettuale è stata quindi aggiornata con nota del 15/12/2022 assunta a prot. n.484352, al fine di fornire un'esemplificazione di PUO coerente lo sviluppo attuale e futuro del Comparto B.

Con riferimento alla documentazione di cui alla precedente nota l'esemplificazione di PUO assume le seguenti connotazioni urbanistiche:

Il Comparto A prevede interventi edilizi sino alla demolizione e ricostruzione per l'insediamento della struttura commerciale o altra funzione compatibile e, in aggiunta al commercio, è previsto l'inserimento di un'attività di terziario avanzato.

Nel Comparto B, fatta salva la possibilità, nel periodo di vigenza del PUO, di cambi di destinazione d'uso con altre funzioni compatibili, così come individuate dalle NTA di PUO, gli interventi edilizi consentiti sono limitati alla ristrutturazione edilizia, pertanto non soggetti al reperimento di standard, fermo restando l'obbligo di parcheggi pertinenziali qualora dovuti ai sensi dell'articolo 16 e 17 delle Norme generali del vigente PUC.

Oltre alla dotazione di standard indotto dalle funzioni private, in conformità alle obbligazioni assunte da Talea nel già citato atto di compravendita, l'esecuzione delle opere afferenti al comparto A è subordinata alla realizzazione delle ulteriori prestazioni indicate dalle prescrizioni particolari e di livello puntuale del



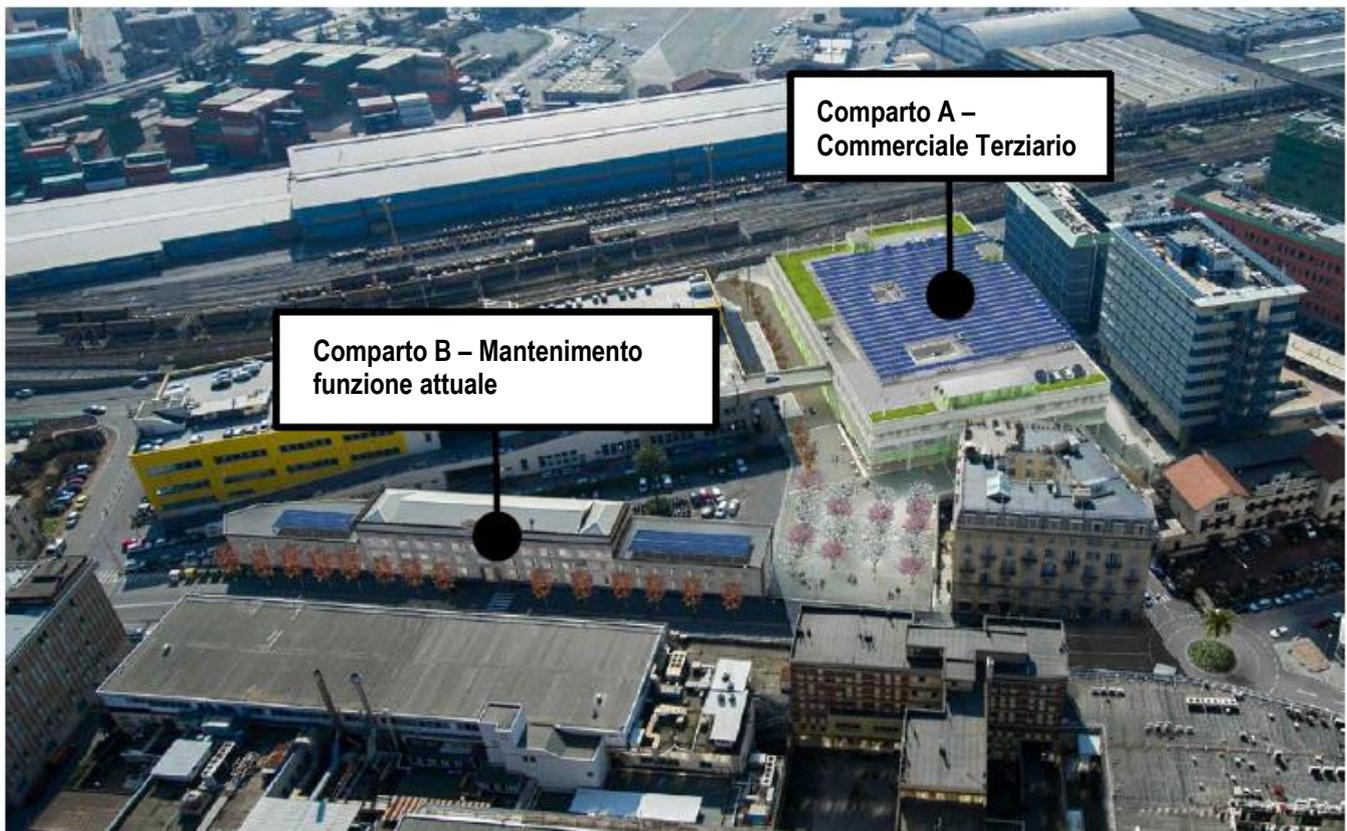
COMUNE DI GENOVA

P.T.C.P, consistenti nella riqualificazione dei marciapiedi lungo via Buccari e via Siffredi con piantumazione di alberi così come richiesto dalla disciplina di PUC 2000.

### **Funzioni consentite**

Il PUO rispettivamente indica le seguenti funzioni: per il comparto A sono ammesse Terziario Avanzato, compresi gli hub multiservice con attività amministrative ed artigianali connesse, la “Media Struttura di Vendita” con SNV massima 2.500 mq, Residenza, Connettivo urbano, escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili, Esercizi di vicinato, Ospitalità ricettiva, Servizi pubblici e privati; per il comparto B sono ammessi Terziario Avanzato, Residenza, Connettivo urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili, Ospitalità ricettiva, Esercizi di vicinato, Servizi pubblici e privati.

Come già anticipato l’attuazione delle funzioni ammesse nel Comparto A è percorribile con interventi edilizi classificabili sino alla sostituzione edilizia mentre per il Comparto B gli interventi edilizi sono limitati alla ristrutturazione edilizia con aumento di SA al massimo pari al 20% di quella esistente.



### **Superfici Agibili e flessibilità**

L’esemplificazione di PUO è contraddistinta dalle seguenti superfici:

- La superficie territoriale interessata dal P.U.O. misura circa 15.900 mq;
- Lo stato iniziale conta una Superficie Agibile pari a 11.888 mq;
- La superficie Agibile di progetto viene così ripartita:
  - Comparto A superficie commerciale 4.045 mq con SNV pari a 2.495 mq;



COMUNE DI GENOVA

- Comparto A superficie terziario avanzato 2.766 mq;
- Comparto B superficie agibile terziario avanzato esistente 2.726 mq;

Totale Superficie Agibile PUO 9.537 mq:

- Quota SA residua= 2.351 mq (SA stato Attuale - SA di PUO = 11.888-9.537):

Occorre segnalare che le Norme Tecniche di Attuazione del PUO prevedono una flessibilità che consente di sfruttare anche la superficie agibile residua, conseguentemente è previsto che nella vigenza del PUO la SA complessiva di progetto possa eguagliare la SA iniziale (11.888 mq), a condizione che sia verificata l'adeguatezza delle dotazioni di standard previste dal PUO:

- Nel Comparto A la SA massima realizzabile è quindi ammessa sino al raggiungimento di 8.617 mq;
- Nel Comparto B la SA massima realizzabile è ammessa con un incremento nel limite del 20% di quella esistente, ovvero complessivamente non potrà superare 3.271mq, ottenibili con interventi edilizi compresi nella definizione di ristrutturazione;

### **Urbanizzazioni e Standard**

A fronte degli interventi privati sopra indicati, il PUO prevede opere di urbanizzazione che mirano a una riorganizzazione pedonale e viaria, quest'ultima in particolare conseguente agli impatti derivanti dall'inserimento della funzione commerciale.

A fine di valutare la sostenibilità dell'intervento in termini di dotazioni di standard e di ripercussioni al contorno, l'esemplificazione di PUO verifica l'ipotesi più gravosa sotto il profilo normativo, ovvero verifica la realizzazione nel Comparto A della struttura commerciale con riferimento ai parametri relativi alle merci alimentari e per una SNV pari a 2.495 mq.

Oltre a quanto sopra è previsto l'inserimento di un'attività di terziario avanzato, mentre per il Comparto B gli interventi sono limitati alla ristrutturazione edilizia e non determinano la necessità di opere a standard.

La riqualificazione include quindi l'introduzione dei seguenti elementi di urbanizzazione primaria:

- sistemazione del marciapiede e realizzazione del viale alberato su via Siffredi, la cui esecuzione costituisce una prestazione obbligatoria richiesta dalla disciplina del PUC 2000;
- sistemazione della viabilità veicolare e pedonale su parte di via Buccari;
- sistemazione degli spazi su via Albareto, per i raccordi della viabilità pedonale pubblica e del verde attrezzato in corrispondenza degli accessi carrabili all'edificio;
- sistemazione della viabilità pedonale e veicolare per la nuova rotatoria all'incrocio delle vie Siffredi Buccari Manara e Giotto da realizzare nel caso di insediamento della funzione commerciale;

Le urbanizzazioni primarie sopra descritte sono tutte interamente carico del comparto A e, con la sola esclusione della rotatoria, vengono confermate anche qualora in fase di attuazione degli interventi il Soggetto Attuatore intendesse realizzare un mix funzionale che non preveda la funzione commerciale; in tal caso, in luogo della rotatoria, saranno proposte sistemazioni della viabilità veicolare differenti purché idonee all'insediamento delle le funzioni previste.

Con riferimento alla dotazione di standard, il PUO ne calcola il fabbisogno, così come descritto nella relazione illustrativa, (elaborato 04\_A\_D04-Rel\_ illustrativa), utilizzando i parametri indicati all'articolo 7 delle Norme Generali del PUC vigente ove, in particolare per la funzione commerciale, ad esclusione degli



## COMUNE DI GENOVA

esercizi di vicinato, è richiesta una superficie a standard pari all' 80 % della S.A. mentre per la funzione uffici e connettivo urbano è richiesto il 40% della S.A.

Considerate le superfici Agibili previste nell'esemplificazione progettuale il fabbisogno minimo risulta pari a 4.342 mq di cui 3.236 sono indotti dalla funzione commerciale (SA 4.050X80%) e i rimanenti 1.106 mq sono determinati dalla funzione terziario avanzato (SA 2.766X40%).

A fronte di quanto sopra calcolato, il PUO prevede la corresponsione di una standard minimo pari a circa 4.404 mq, interamente individuati nel comparto A, e così suddivisi:

- Superfici previste in cessione al pubblico mq 2.771 di cui 2.190 per realizzazione di una piazza alberata, spazi pedonali e percorrenze pedonali, 105 mq per parcheggi auto/moto e 476 mq per parcheggi moto;
- Superfici ad uso pubblico per la realizzazione di un parcheggio di circa 1.633 mq, per un totale di circa n. 45 posti auto;

### L'edificio commerciale

Il nuovo edificio commerciale ha una superficie coperta di mq 5.416 circa, è sviluppato su quattro livelli, con altezza complessiva di m. 15,08 (misurata al parapetto), è posto in aderenza al confine est, quindi inferiormente ai 5 m di distanza dal confine, in base ad un accordo contratto con la proprietà confinante, (vedi elaborato A\_D03), mentre a sud mantiene la distanza di 12 metri da via Albareto, come da indicazione della scheda di trasformazione ("prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P"), i fronti nord ed ovest affacciano invece sullo spazio aperto dell'area pubblica prevista a progetto.

I Parametri di Flessibilità previsti dal PUO di cui all'elaborato ASP 18, fatte salve le distanze inderogabili rispetto agli edifici al contorno e rispetto a via Albareto, consentono la realizzazione di un fabbricato che potrà avere sagoma differente da quella esemplificata dal PUO e con altezza superiore purché contenuta entro il limite stabilito dal vincolo aeroportuali

Fatte salve le flessibilità consentite dal PUO l'esemplificazione progettuale proposta sviluppa il seguente assetto funzionale:

1° livello terra	Funzione commerciale
2° livello	Terziario e relativi parcheggi pertinenziali
3° livello	Parcheggi pertinenziali commerciali + parcheggi uso pubblico
4° livello	Copertura con parcheggi pertinenziali commerciali

Con riguardo alle caratteristiche formali l'esemplificazione progettuale pone particolare attenzione verso l'utilizzo dei materiali di finitura sia ai fini estetici che energetici, a tale scopo è stato scelto come materiale caratterizzante il rivestimento con pannellatura microforata che ha il duplice scopo di alleggerire il volume dell'edificio e dotare di aerazione naturale i parcheggi posti al primo e al secondo piano mascherandoli con un'immagine "leggera".

Le pannellature poste al piano terra definiscono un gioco cromatico che si accosta all'utilizzo della lamiera microforata e alle vetrate del piano terra lungo i percorsi pedonali con l'intenzione di interagire in modo sinergico con gli spazi pubblici.

Nella facciata verso via Albareto sono state inserite delle fioriere costituite da vasche continue in corrispondenza degli interpiani di ogni livello su cui saranno messe a dimora arbusti idonei per la coltivazione in contenitore, ottenendo una rigogliosa vegetazione con effetto sia estetico sia di schermatura dai raggi solari sulla facciata esposta a sud.



COMUNE DI GENOVA

## Gli spazi esterni

Il progetto prevede la sistemazione degli spazi esterni con particolare riguardo ai rapporti tra il contesto esistente ed il nuovo intervento architettonico, prediligendo i percorsi e la fruibilità pedonale grazie anche alla scelta architettonica di mantenere il parcheggio sulla copertura del nuovo edificio commerciale.

La connessione pubblica pedonale tra via Albareto e via Siffredi è l'asse principale del progetto, mediante due percorsi alberati, uno lungo via Buccari e uno lungo via Siffredi, che accompagnano e penetrano nella nuova piazza su cui si affaccia l'ingresso principale alla struttura commerciale.

Nella "Relazione Descrittiva e Specifiche Tecniche del Progetto degli Spazi Esterni (vedi relazione LDR01 e tavola LD01), sono individuati i materiali di finitura, le pavimentazioni, gli elementi di arredo urbano, le tipologie di illuminazione e le principali essenze arboree, il tutto organizzato e scelto con l'obiettivo di contribuire alla percezione organica ed unitaria dell'area nel suo complesso.

## Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono calcolati secondo i parametri attualmente vigenti, che la DCR 31/2012 prevede laddove si realizzino Superfici Nette di Vendita superiori a 1.500 mq, ovvero secondo quanto indicato per le attività commerciali classificabili come Grandi Strutture di Vendita.

In aggiunta a quanto sopra sono state considerate le ulteriori disposizioni richieste dall'articolo 17 delle norme generali del PUC.

Con riferimento al fabbisogno di superficie a parcheggio indotto dalla funzione commerciale la sopra citata DCR 31/2012 richiede una dotazione obbligatoria pari a 3 mq di parcheggio per ogni metro quadro di superficie netta di vendita destinata alla commercializzazione di generi alimentari (considerata a progetto in via cautelativa ed al fine di verificare l'ipotesi maggiormente gravosa) e di 1 mq di superficie a parcheggio per ogni metro quadro di superficie netta di vendita destinata ai generi non alimentari.

A tal riguardo l'esemplificazione di PUO prevede una SNV complessiva pari a 2.495 mq di cui 1.795 mq sono destinati alla vendita di generi alimentari e 700 mq sono destinati al genere non alimentare, pertanto il fabbisogno di superficie a parcheggio, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, è pari a 6.085 mq ( $1.795 \times 3 + 700 \times 1 = 5.385 + 700$ );

Con riguardo alle ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 17 delle Norme Generali del PUC vigente, il comma 2.4 lett. a) stabilisce che la superficie obbligatoria come sopra calcolata debba corrispondere almeno un posto auto ogni 28 mq; il numero minimo di posti da corrispondere risulta quindi pari a 218 ( $n. px = 6.085 / 28$ ).

In aggiunta a quanto sopra lo stesso articolo 17, comma 2.4 lett. c) richiede una dotazione aggiuntiva di superfici da destinare a posti moto/bici, che nel caso in esame è pari a 200 mq.

Infine, sempre con riguardo all'articolo 17, il comma 2.4 lett. d) stabilisce che la dotazione di superficie a parcheggio calcolato ai sensi della disciplina commerciale risulta sufficiente anche soddisfare il fabbisogno indotto dalla SA commerciale eccedente la SNV, a condizione che il rapporto SNV/SA risulti superiore a 0,60.

In esito a quanto sopra, per la funzione commerciale il PUO prevede dotazioni sufficienti a soddisfare i requisiti minimi richiesti ed in particolare la superficie destinata a parcheggio auto è pari a



## COMUNE DI GENOVA

6.677 mq, alla quale si aggiungono ulteriori 270 mq di superficie destinata a parcheggio moto/ motocicli, il numero dei posti auto corrisposti è pari a 221 e il rapporto SNV/SA risulta uguale a 0,61.

Con riferimento alla funzione Terziaria il fabbisogno di superfici a parcheggio viene determinato dal PUO ai sensi dell'articolo 16 delle Norme Generali del PUC Vigente: data la SA di progetto pari a 2.766 mq il requisito minimo di superficie a parcheggio da corrispondere risulta uguale a 968 mq, per contro il PUO prevede una dotazione pari a 1.735 mq, ampiamente superiore e soddisfacente anche in termini qualitativi essendo tale dotazione distinta e accessibile in modo autonomo rispetto ai parcheggi pertinenziali riservati alla funzione commerciale.

### **Criteria progettuali per le future fasi attuative – Norme Tecniche di Attuazione**

I parametri progettuali inderogabili e le modalità di attuazione, a cui i successivi progetti edilizi dovranno conformarsi, sono stabiliti nelle tavole grafiche del PUO, in particolare nell'elaborato A\_SP18, relativo alla flessibilità ammessa dal PUO, nonché nelle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato 15\_G\_D14).

Nella documentazione sopra richiamata sono identificati i margini di flessibilità entro i quali sarà possibile proporre lo sviluppo dell'edificazione, restando all'interno delle regole imposte dalla pianificazione (ad esempio rispetto delle distanze individuate nelle "prescrizioni particolari e livello puntuale del PTCP" della disciplina degli interventi del Distretto di Trasformazione, piuttosto che rispetto ai limiti di altezza e alle prescrizioni del vincolo aeroportuale).

Le Norme tecniche di Attuazione, all'articolo 3, prevedono che i futuri progetti possano contemplare tutte le funzioni ammesse dalla scheda di PUC, identificano le tipologie degli interventi edilizi assentiti e suddividono il perimetro di PUO nei due Comparti già precedentemente descritti;

Con riguardo alle Urbanizzazioni di cui all'articolo 5 le Norme individuano la dotazione di spazi pubblici a fronte dei futuri fabbisogni insediativi consistenti in aree pedonali, percorsi e spazi attrezzati a verde nonché i Parcheggi pubblici e di uso pubblico individuati dal PUO, sono inoltre prescritte le opere di urbanizzazione primaria relative alla riqualificazione di via Siffredi e alla realizzazione del collegamento pedonale alberato e attrezzato tra via Siffredi e via Albareto; la realizzazione della rotatoria, come descritto nell'allegato GD15 Schema di Convenzione, è invece subordinata all'insediamento della funzione commerciale.

L'avvio dei lavori è inoltre subordinato alle modalità di attuazione contenute nell'articolo 6, mentre all'art.8 sono descritte le modifiche ammissibili quali, ad esempio, limitate modifiche alla perimetrazione del PUO, finalizzate alla realizzazione degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici limitrofi; modifiche rispetto agli schemi planimetrici del PUO conseguenti a incremento delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico e di parcheggi pubblici; modifica della tipologia di servizi pubblici da insediare sulla base di una più puntuale verifica delle esigenze del territorio; modifica al numero, alle dimensioni ed alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari indicate nel PUO; modifica della SA indicata dal PUO per le diverse funzioni private, nel rispetto del limite massimo corrispondente alla S.A. esistente e previa verifica di compatibilità rispetto alle dotazione di standard previsto dal PUO.

Sull'edificio residenziale, compreso nel perimetro del PUO e non oggetto di intervento, viene individuata la disciplina urbanistica dell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), a interventi ultimati anche l'area presente all'interno del perimetro di PUO, così come previsto all'articolo 10, sarà assimilata all'Ambito di Riqualificazione AR-UR fatte salve le funzioni previste nel PUO che integrano le funzioni principali ammesse nell'Ambito.



## COMUNE DI GENOVA

Le Norme indicano inoltre che gli eventuali interventi edilizi, successivi alla fine lavori, non dovranno alterare l'assetto complessivo dell'ambito trasformato e comportare riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico realizzati

### **Stima di massima dell'intervento**

Nella documentazione di progetto elaborato 04\_A\_D04\_Relazione Illustrativa è riportata la stima di massima degli oneri relativi all'attuazione degli interventi previsti nell'esemplificazione progettuale del PUO. Analogamente è contenuta la stima delle opere necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni pubbliche, in ed in particolare sono stimati i seguenti interventi: nuova rotatoria all'incrocio tra via Giotto, Siffredi, Montecchi e Manara, il viale alberato su Via Siffredi, la nuova Piazza Pubblica e i relativi collegamenti pedonali, il parcheggio moto, le opere sulla viabilità verso via Albareto, nonché i pertinenti collegamenti pedonali e la realizzazione del marciapiede su via Buccari.

### **Schema di Convenzione**

Lo schema di Convenzione contiene l'individuazione e descrizione degli standard dovuti, delle opere di urbanizzazione connesse all'attuazione degli interventi previsti dal PUO, delle prescrizioni inerenti le fasi attuative; sono inoltre indicate le aree, impianti e manufatti in cessione al Comune, le disposizioni relative alla determinazione del contributo di costruzione e l'indicazione delle opere di urbanizzazione scomputabili dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché le modalità e le tempistiche di realizzazione dei lavori e le relative garanzie.

### **Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS**

La documentazione di PUO contiene Il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS", (elaborato 14\_G\_D13) predisposto ai fini della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi della LR n. 32/2012, ove sono individuati gli indirizzi progettuali a carattere ambientale a dimostrazione della conformità l'intervento con quanto previsto dalle norme ambientali di livello comunale (PUC, REC e Regolamento Comunale del Verde) nonché con quelle della pianificazione sovraordinata.

Il documento dopo una illustrazione del progetto e della sua conformità, relativamente alle norme di carattere ambientale del PUC, valuta gli impatti derivanti dalla sua realizzazione analizzando le seguenti componenti ambientali:

- Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato;
- Suolo e sottosuolo;
- Permeabilità dei suoli e invarianza idraulica;
- Consumo di suolo ed attività agricole;
- Contaminazione del suolo e bonifiche;
- Aspetti Geologici, Geomorfologici ed Idrogeologici;
- Biodiversità e Aree Protette;
- Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico;
- Inquinamento Acustico;
- Inquinamento Elettromagnetico;
- Aspetti energetici;
- Gestione acque;
- Gestione rifiuti;
- Salute e qualità della vita;



COMUNE DI GENOVA

I dati emersi relativi alla valutazione d'impatto sulla qualità dell'aria e i risultati delle indagini sulla qualità del suolo e delle acque sono riportati in allegati specifici, così come le tavole grafiche che visualizzano la sovrapposizione del perimetro di PUO con la cartografia regionale rispetto ai tematismi affrontati.

### **Iter istruttorio – valutazioni degli uffici**

Il Progetto Urbanistico Operativo in esame è frutto di rivisitazioni e aggiornamenti che, senza stravolgerne l'impostazione originaria, sono andati a delineare nel tempo un'esemplificazione progettuale maggiormente attinente agli obiettivi della disciplina rispecchiando al contempo le esigenze dell'assetto proprietario mutato durante il corso dell'istruttoria.

Come già illustrato in precedenza, nel paragrafo "*Esemplificazione progettuale di PUO ed interventi edilizi consentiti*", una prima esemplificazione progettuale del PUO individuava nel comparto A la funzione commerciale e nel comparto B prevedeva la funzione ricettiva, mentre l'aggiornamento proposto nel dicembre 2022, e oggetto della presente, per il comparto A, in aggiunta alla funzione commerciale, prevede anche un polo di terziario avanzato, con annesse attività artigianali a supporto, mentre per il Comparto B, sebbene la funzione ricettiva permanga tra quelle ammesse dal PUO, l'esemplificazione è stata aggiornata prevedendo il mantenimento dell'attuale immobile a vocazione terziario avanzato, in coerenza con gli interventi edilizi attualmente in corso d'opera e promossi dalla Società Arrow Diagnostics S.r.l., divenuta proprietaria del compendio immobiliare del comparto B.

Con riguardo a quanto sopra gli Uffici hanno espresso le proprie valutazioni sia in merito alla prima impostazione di PUO, sia con riguardo alla esemplificazione progettuale aggiornata nel dicembre 2022; si segnala inoltre che, con riferimento alla versione aggiornata del PUO, si è provveduto alla convocazione di un tavolo tecnico per la disamina congiunta della proposta in occasione del quale alcuni uffici intervenuti hanno ritenuto di poter esprimere già in tale sede le proprie valutazioni.

L'iter istruttorio del PUO, come dettagliatamente descritto nella scheda pareri e nel sopra citato verbale di tavolo tecnico del 24.01.2023, ha dato esito favorevole e, tenuto conto della scala urbanistica del PUO, eventuali approfondimenti propri della scala edilizia sono stati prescritti e demandati alla fase attuativa.

### **Conformità Urbanistica**

Come illustrato gli elaborati del PUO corrispondono a quanto richiesto dall'art. 50 della Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i. nei contenuti tecnici, normativi e contrattuali.

Rispetto alla disciplina urbanistica di riferimento, rappresentata dalla disciplina urbanistica del sub-settore 4 del Distretto Aggregato 17 Polo Tecnologico di Sestri del PUC 2000, approvata con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 25 gennaio 2012, ai sensi dell'art. 57 della LR n. 36/1997, si rileva che l'esemplificazione progettuale proposta risulta conforme.

La documentazione di PUO precisa ulteriormente la disciplina di riferimento, relazionandosi con le pertinenti Norme Generali del PUC 2000 per quanto riguarda, in particolare, le definizioni inerenti i parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso, con il PUC vigente per quanto concerne le dotazioni di Standard e il calcolo dei parcheggi pertinenziali e con le vigenti disposizioni regionali in tema di commercio al dettaglio indicate dalla L.r. n.1/2007 e dalla DCR n.31 del 2012.

La modifica del perimetro del PUO, rispetto all'ambito speciale n.72 del vigente PUC, nonché rispetto al perimetro del sub-settore 4 del Distretto Aggregato 17 del PUC 2000, è coerente sia con le disposizioni di cui all'art. 53 (Limiti di conformità dei PUO rispetto al PUC) comma 1, Legge Regionale 4 settembre



## COMUNE DI GENOVA

1997 n. 36, sia con le Norme Generali del PUC Vigente, articolo 18 paragrafo 3.6, sia con l'art. Dst2) delle Norme generali del PUC 2000.

Il PUO, in conformità alla disciplina urbanistica di riferimento, ha come obiettivo principale quello di definire la superficie agibile massima realizzabile, stabilire le funzioni da insediare, precisare i limiti di intervento e le modalità di attuazione e sviluppo delle successive fasi edilizie a garanzia del processo di trasformazione atteso dalla disciplina urbanistica del Distretto di appartenenza.

Relativamente alle urbanizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistica, il PUO prevede la realizzazione di opere infrastrutturali atte a ottimizzare la viabilità esistente al contorno e a migliorare le caratteristiche ambientali dell'area mentre, per quanto concerne gli spazi destinati alla fruizione pubblica, sono individuati percorsi pedonali, una nuova piazza e un incremento nella dotazione di parcheggi auto e moto.

Con tale dotazione di spazi pubblici il PUO garantisce lo standard necessario a fronte dei futuri fabbisogni insediativi previsti risultando sufficiente a garantire lo standard urbanistico indotto dalle diverse funzioni previste dall'esemplificazione di PUO che verosimilmente rappresenta l'ipotesi di attuazione più gravosa.

Con riferimento a quanto sopra si rileva che le opere di urbanizzazione previste, oltre a garantire lo standard necessario per i futuri fabbisogni insediativi, perseguono anche l'importante obiettivo di riqualificare una porzione di città oggi connotata da una scarsa qualità urbana.

Il PUO fornisce quindi un'adeguata risposta alla generale carenza di spazi pubblici, con la realizzazione di nuove aree pubbliche attrezzate, connotate dalla presenza di aree verdi e alberature, oggi del tutto inesistenti e mediante la riorganizzazione delle percorrenze pedonali, oggi assenti o del tutto marginali nonché carenti di dotazioni; contribuisce inoltre a rivitalizzare un'area ormai contraddistinta da un'elevata densità edilizia di fabbricati destinati a terziario o produttivi, in gran parte dismessi, contrastando così i potenziali fenomeni di degrado e gli usi impropri.

### Conclusioni

Alla luce delle considerazioni svolte, si valuta positivamente il PUO in oggetto, evidenziando la coerenza con le disposizioni della LR n. 36/1997 e s.m.i. e rilevando, inoltre, che lo stesso affronta e sviluppa in maniera esaustiva le puntuali componenti inerenti i parametri urbanistico-edilizi, gli standard urbanistici e l'assetto infrastrutturale in conformità alle condizioni e prescrizioni stabilite dal PUC per il sub-settore 4 del Distretto Aggregato 17 Polo Tecnologico di Sestri del PUC 2000" e dal PUC Vigente per quanto attiene le dotazioni di standard e parcheggi pertinenti.

Genova, 23 maggio 2023

Il Funzionario Tecnico

Arch. Mariagrazia Traverso

Il Funzionario Tecnico

Arch. Nora Alba Bruzzone