



## COMUNE DI GENOVA

### PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO) RELATIVO ALLA NORMA SPECIALE N. 72 - COMPLESSO INDUSTRIALE EX ESAOTE - DEL PUC VIGENTE

#### SCHEDA PARERI

UFFICIO	SINTESI PARERE
Direzione Urbanistica Ufficio Geologico	<p><u>Prot. n. 6142 del 09.01.2020</u></p> <p><b>Considerato che l'area</b> del PUO è attraversata da un colatore (rio senza nome) riportato nel reticolo idrografico regionale dovrà essere dimostrata la conformità con il RR 1/2017 in termini di distanza del nuovo edificio a destinazione albergo rispetto al colatore.</p> <p>Per gli aspetti di natura idraulica e in relazione alla richiesta da parte della committenza di avvalersi dell'art. 110bis della LR18/1999 si <b>demanda alle valutazioni e pareri dell'ufficio regionale "Difesa del suolo"</b>.</p> <p><b>Considerata l'esondabilità dell'area risulta necessario</b> acquisire anche il parere del civico ufficio di Protezione civile.</p> <p><b>A seguito dell'analisi della documentazione a corredo del PUO l'ufficio rileva inoltre alcune incongruenze che potranno trovare soluzione in sede di progettazione definitiva.</b></p> <p><b>Per l'adozione del PUO, subordinatamente alle valutazioni da parte degli uffici regionali circa l'ammissibilità degli interventi previsti in relazione all'efficacia sospesa della variante al Piano di Bacino del Chiaravagna si chiede di presentare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- approfondimenti di <b>natura sismica anche con l'ausilio di indagini integrative volti ad identificare la categoria di suolo di fondazione</b> (di cui al DM 17.01.2019), ad approfondire gli aspetti di liquefazione dei terreni, nonché a fornire la Microzonazione sismica di 2° livello, <b>considerando che l'area ricade in terreni indicati nella Microzonazione sismica di 1° livello come "terreni soggetti ad amplificazione locale" e considerando la natura litologica non omogenea dei terreni sottostanti emersa dal modello geologico individuato dalle indagini pregresse;</b></li><li>- <b>valutazioni circa l'interferenza degli interventi con la falda freatica considerando gli aspetti fondazionali indicati nella relazione geotecnica (G_D05).</b></li></ul> <p><u>Prot. n. 137603 del 07.05.2020</u></p> <p>Parere rilasciato a seguito integrazioni trasmesse con nota prot. 125356 del 22.04.2020</p> <p>Sono ribadite le considerazioni di cui al precedente parere (Prot. 6142 del 09.01.2020) relativamente alla presenza di un <b>colatore (rio senza nome) riportato nel "reticolo idrografico regionale"</b> di cui DGR n. 507/2019 rispetto al quale dovrà essere dimostrata la conformità con il R.R. 1/2017 in termini di distanza del nuovo edificio a destinazione albergo.</p> <p>Si ribadisce che per gli aspetti di natura idraulica e in relazione alla richiesta da parte della committenza di avvalersi dell'art. 110bis della L.R. 18/1999 si <b>demanda alle valutazioni e pareri dell'Ufficio territoriale regionale "Difesa del suolo"</b>, inoltre, <b>considerando l'esondabilità dell'area</b>, si ricorda la necessità di acquisire anche il parere del civico ufficio di Protezione Civile.</p> <p>Alla luce della documentazione prodotta, completa delle citate integrazioni, subordinatamente alle <b>valutazioni da parte degli uffici regionali circa l'ammissibilità degli interventi previsti nel PUO in relazione all'efficacia sospesa della variante al P.d.B. del Chiaravagna nonché alla presenza del colatore prossimo all'area d'intervento, si esprime parere favorevole, per i soli aspetti geologici all'iter approvativo del PUO.</b></p> <p>Si richiama inoltre quanto già indicato nella precedente nota n. 6142 del 09.01.2020 riguardo ad alcune incongruenze che potranno essere risolte/corrette a livello di progettazione definitiva.</p> <p>A riguardo di quanto sopra <b>si fa presente che nell'ambito delle successive fasi attuative del PUO, per</b></p>



## COMUNE DI GENOVA

l'approvazione di ogni singolo intervento/Ambito, la documentazione progettuale dovrà contenere quanto di seguito elencato:

- 1) Relazione geologica esecutiva
- 2) **Studio sulla compatibilità dell'intervento con i manufatti circostanti a conferma/completamento** di quanto già valutato nella Relazione geotecnica e di compatibilità con i manufatti circostanti
- 3) Stima idrologica relativa ai singoli interventi.

Prot. n. 263068 del 08/09/2020

Si fa presente che, qualora nell'ambito delle flessibilità del PUO venga mantenuto l'edificio esistente lungo via Siffredi, dovrà essere riformulato il calcolo del rapporto di permeabilità in conformità all'art. 14 comma 3 delle norme generali del PUC. Conseguentemente dovranno essere aggiornati, seppur a livello preliminare, i seguenti elaborati:

- Verifica della permeabilità dei suoli e dimensionamento delle vasche di laminazione (G\_D06)
- Tavola "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" (L\_D08)
- Tavola "Planimetria generale di progetto" (L\_D01)
- Tavola "Pavimentazioni e arredo urbano" (L\_D04)
- Tavola "Planimetria delle reti di scarico e di raccolta delle acque meteoriche" (S\_Sf01)

e quant'altro elaborato comunque correlato al calcolo del rapporto di permeabilità di cui alla sistemazione delle aree esterne conseguente il mantenimento dell'edificio su via Siffredi. Relativamente agli aspetti idraulici e di conformità al Piano di Bacino, nonché per quanto riguarda gli aspetti di Protezione Civile, si richiama integralmente quanto già indicato nel parere espresso dall'ufficio con Prot. 137603 del 07/05/2020. Si ricorda che nell'ambito delle successive fasi attuative del PUO per l'approvazione di ogni singolo intervento/ambito la documentazione progettuale dovrà essere conforme alle norme geologiche a corredo del PUC.

Prot. n. 32078 del 24.01.2023

Parere rilasciato a seguito della rielaborazione complessiva del PUO trasmessa da Talea con nota prot. n. 484352 del 15.12.2022, che a differenza della precedente schematizzazione progettuale contempla il mantenimento dell'immobile attualmente esistente nel comparto B mentre nel comparto A è prevista la demolizione del fabbricato, originariamente mantenuto, in luogo del quale è prevista la costruzione di un nuovo edificio a tre piani a destinazione commerciale/produttivo.

L'ufficio Geologico a seguito della disamina della nuova documentazione prodotta ed in particolare esaminata la Relazione Illustrativa, la Relazione geologica, comprese le Integrazioni alla geologica, idrogeologica e sismica, la Relazione verifica interferenza con la falda, la Relazione geotecnica e di compatibilità con i manufatti circostanti, la Verifica della permeabilità dei suoli e dimensionamento delle vasche di laminazione, la Planimetria generale di progetto, la tavola "Pavimentazioni e arredo urbano, l'elaborato relativo alla "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" nonché la Planimetria delle reti di scarico e di raccolta delle acque meteoriche, l'Ufficio ha chiesto l'aggiornamento della documentazione datata luglio 2018 (Verifica della permeabilità dei suoli e dimensionamento delle vasche di laminazione (G\_D06), Relazione geotecnica e di compatibilità con i manufatti circostanti (G\_D05) a firma dell'Ing. A. Molfino) alla nuova proposta progettuale e qualora necessario anche una revisione della tavola relativa allo schema delle defluenze (AS\_FF01) del novembre 2022. Il parere precisa inoltre che nel riproporre il calcolo relativo al rapporto di permeabilità aggiornato dovranno essere eliminate le incongruenze più volte evidenziate nelle precedenti note in tema di tipologia di pavimentazione tra tavole progettuali e foglio di calcolo excell. Al riguardo l'ufficio evidenzia che la tavola "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" (L\_D08) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca del novembre 2022 indica per il comparto B (ancorché a stralcio rispetto a quanto in oggetto) una sistemazione delle aree differente rispetto a quanto presentato con SU 325/2021 (richiedente: Arrow Diagnostics). Relativamente alla documentazione geologica s.l. ed alle integrazioni a suo tempo presentate a firma del Dott. Geol E. Barboro si chiede di produrre una nota



COMUNE DI GENOVA

di conferma delle valutazioni/indicazioni progettuali già fornite sulla base della nuova proposta progettuale. Relativamente agli aspetti idraulici e di conformità al Piano di Bacino, nonché per quanto riguarda gli aspetti di Protezione Civile, si richiama integralmente quanto già indicato nel parere **espresso dall'ufficio** con Prot. 07/05/2020.0137603.I.

Prot. n. 156243 del 06.04.2023

Parere espresso in merito alla documentazione ricevuta con nota prot.141675 del 30.03.2023 a seguito della richiesta di integrazione di cui al precedente parere.

Il parere dell'Ufficio in merito alla compatibilità dell'intervento rispetto alle fasce di inondabilità del Piano di Bacino richiama la DdDG n. 175 del 25/06/2018, approvata in via preventiva e con efficacia sospesa, ove la ripermetrazione delle fasce fluviali nel tratto terminale del torrente Chiaravagna, in relazione agli interventi di sistemazione idraulica previsti, pone le aree oggetto di PUO in fascia fluviale C, relativamente alla quale risulta ammessa la nuova costruzione. Il PUO in oggetto quindi risulta compatibile con la fascia C decretata dalla variante con efficacia sospesa di cui alla DdDG n. 175 del 25/06/2018, visto lo scenario di pericolosità residua conseguente alla realizzazione degli interventi previsti. Tale ripermetrazione risulta sospesa fino alla completa realizzazione, collaudo e verifica degli interventi previsti ed assumerà efficacia con successivo atto, entrando in vigore con la sua pubblicazione sul BURL. Per gli aspetti di natura idraulica di cui ai precedenti punti e in relazione **anche alla richiesta da parte della Committenza di avvalersi dell'art. 110bis della L.R. 18/1999** si domanda alle valutazioni e pareri/autorizzazioni degli Uffici regionale competenti.

Con riguardo a quanto sopra **considerando l'esondabilità dell'area (anche residuale)** l'ufficio indica per le fasi successive la necessità di acquisire il parere del civico ufficio di Protezione Civile

La nota prosegue inoltre con la disamina della documentazione così come integrata, per l'**illustrazione** della quale si rimanda alla lettura del parere allegato alla presente.

Detta documentazione è stata considerata conforme alle Norme Geologiche di attuazione del PUC pertanto l'Ufficio Geologico ha espresso parere favorevole per gli aspetti geologici, al prosieguo **dell'iter approvativo di quanto in oggetto, demandando, per gli aspetti di esondabilità dell'area, alle valutazioni e ai pareri degli uffici regionali e del civico ufficio protezione civile** Si fa presente fin d'ora che per la fase attuativa del PUO, la documentazione progettuale necessaria per il rilascio del titolo edilizio, a conferma e affinamento di quanto già presentato a corredo della Pianificazione Urbanistica Operativa, dovrà comprendere quanto di seguito elencato:

- Relazione geologica - Attestazione di compatibilità con i manufatti circostanti con gli esiti delle ulteriori valutazioni circa la liquefazione dei terreni come previsto nel documento di pari argomento (G\_D05) a corredo del PUO - Stima idrologica - Schema delle defluenze

Direzione Mobilità  
e Trasporti

Prot. n. 64887 del 19.02.2020

**Dall'esame della documentazione progettuale emergono alcuni aspetti** che necessitano di maggior approfondimento e di valutazioni su soluzioni alternative da affrontare nelle successive fasi di progettazione edilizia.

- **l'accesso all'edificio ex San Giorgio risulta già oggi ubicato in prossimità di un'intersezione, tuttavia** le manovre di ingresso ed uscita avvengono su via Montecchi, viabilità a traffico estremamente limitato con interferenze minime, **la prevista rotonda all'intersezione Siffredi/Giotto/Manara/Montecchi obbligherebbe invece tutti i veicoli provenienti dalla via Manara o da via Siffredi a transitare davanti al suddetto accesso carrabile rendendo più sensibile l'interferenza;**  
- il progetto dovrà tenere conto del parcheggio per invalidi personalizzato con il numero GE 6350GE tracciato su via Montecchi;  
- attualmente la via Siffredi ospita un cospicuo numero di stalli di sosta libera sui due lati parzialmente sul marciapiede, sarebbe auspicabile che il progetto prevedesse la riorganizzazione degli spazi stradali in modo da organizzare la sosta sulla piattaforma;



## COMUNE DI GENOVA

- la ricollocazione delle fermate bus su via Siffredi dovrà essere concordata con AMT, si rileva che a disegno risultano raffigurate fermate di dimensioni inferiori a quelle attuali;
- **in prossimità dell'accesso alla zona di carico/scarico merci su via Albareto**, dovrà essere conservata la continuità del marciapiede attuale;
- la previsione del rifacimento del marciapiede su via Buccari **comporterebbe l'eliminazione di tutte le auto** che oggi vi sostano poiché costituisce una fascia di sosta a raso. Sarebbe auspicabile un **arretramento del muro di confine dell'albergo di 1 metro**;
- la verifica trasportistica prodotta a livello di PUO risulta globalmente esauriente, pur se basata su rilievi datati ed antecedenti i 12 mesi previsti dalla DGC 35/2015. Eventuali modifiche alla circolazione potrebbero rendere necessario un adeguamento della verifica.
- si anticipa che tutti i passi carrabili dovranno essere autorizzati ai sensi dell'**art. 22 del D.Lgs. 285/92** e del DPR 495/92;
- la segnaletica stradale necessaria alla regolamentazione delle viabilità e dei parcheggi dovrà essere oggetto di progettazione dettagliata da concordare con questa Direzione in sede di progettazione esecutiva.

### Prot. n. 255981 del 01/09/2020

Conferma parere precedente prot. 64887 del 19/2/2020, poiché la documentazione integrativa non apporta modifiche sostanziali per gli aspetti di competenza.

### Verbale tavolo Tecnico del 24.01.2023

In esito al Tavolo Tecnico tenutosi in data 24.01.2023, in occasione della quale è stata illustrata la rivisitazione del PUO che la Società Talea S.p.A. ha trasmesso in data 15/12/2022 con nota prot. n. 484352, la Direzione mobilità e trasporti ha espresso ulteriori considerazioni, trascritte nel relativo Verbale Tecnico allegato alla presente; con riguardo alla rotatoria da realizzarsi nel caso di **insediamento dell'attività commerciale**, l'**Ufficio** indica che in sede di progetto tale nodo dovrà comunque essere ripensato, eventualmente con altre soluzioni che meglio si integrino con il cosiddetto progetto degli **"assi di forza"** e con il progetto della ciclabilità; in aggiunta a quanto sopra i futuri progetti edilizi dovranno farsi carico di individuare modalità di accesso dedicate per il parcheggio di uso pubblico, auspicando un esercizio separato rispetto a quello pertinenziale della struttura commerciale. Viene quindi confermato il parere precedente, con le relative richieste inerenti le successive fasi progettuali.

Direzione Facility  
Management:  
Ufficio  
Abbattimento  
Barriere  
Architettoniche

### Prot. n. 48521 del 07/02/2020

**L'Ufficio esprime parere favorevole all'intervento di riqualificazione proposto, rilevando le seguenti indicazioni per la progettazione definitiva:**

- il supermercato deve avere tutti gli spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta ed almeno un servizio igienico accessibili (artt. 3.4 e 5.5 dei D.M. n.236/1989);
- l'albergo deve avere tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibili (almeno 2 fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre 2 ogni 40 stanze o frazione di 40 in più); tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria (artt. 3.4 e 5.3 del D.M. n.236/1989);
- per entrambe le attività, qualora le aziende proponenti l'intervento siano soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, anche i settori produttivi, gli uffici amministrativi, almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi previsto, le mense, gli spogliatoi, i luoghi ricreativi e tutti i servizi di pertinenza, devono essere accessibili (artt. 3.3 e 4.5 del D.M. n.236/1989);
- relativamente ai parcheggi occorre che siano verificati i dimensionamenti minimi per ciascuna tipologia e siano localizzati in aderenza ai percorsi pedonali, nelle adiacenze degli ingressi agli immobili a progetto (art. 8.2.3 del D.M. n.236/1989);
- la progettazione degli spazi e dei percorsi pedonali esterni, nonché delle guide podotattili per persone ipovedenti e non vedenti, dovrà essere approfondita con elaborati quotati, redatti in scala



COMUNE DI GENOVA

adeguata, in particolare le intersezioni tra i percorsi pedonali e le zone carrabili dovranno essere messe maggiormente in sicurezza, dotate degli opportuni ribassamenti a pendenza contenuta e segnalate con i codici podotattili da ambo i lati, anche se fuori lotto d'intervento (artt. 4.2.1 e 8.2.1 D.M. n.236/1989).

Prot. n. 286541 del 29/09/2020

Preso atto delle **flessibilità introdotte dal PUO**, l'Ufficio conferma osservazioni formulate in precedenza e rinvia l'espressione del parere al successivo approfondimento progettuale.

Verbale tavolo Tecnico del 24.01.2023

In esito alla riunione tenutasi in data 24.01.2023, in occasione della quale è stata illustrata la rivisitazione del PUO che la Società Talea S.p.A. ha trasmesso in data 15/12/2022 con nota prot. n. 484352, l'Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche ha espresso ulteriori considerazioni, trascritte nel Verbale Tecnico allegato alla presente: in particolare vengono confermate le indicazioni contenute nel parere precedente, evidenziando che in sede di progetto definitivo dovrà essere individuata una soluzione alternativa al previsto attraversamento pedonale in posizione obliqua sulla via Albareto, al fine di tutelare la sicurezza evitando la commistione tra percorso pedonale e viabilità in aderenza.

Direzione Facility  
Management:  
Ufficio Verde

Prot. n. 8146 del 11/01/2020

Valutato il progetto illustrato, l'ufficio Verde Pubblico esprime parere favorevole all'impostazione generale del PUO in oggetto, riservandosi di approfondire elementi tecnici di dettaglio in fase progettuale.

Prot. 264571 del 09/09/2020

Conferma parere precedente.

Verbale Tavolo Tecnico del 24.01.2023

In esito alla riunione tenutasi in data 24.01.2023, in occasione della quale è stata illustrata la rivisitazione del PUO che la Società Talea S.p.A. ha trasmesso in data 15/12/2022 con nota prot. n. 484352, l'Ufficio Verde ha espresso ulteriori considerazioni, trascritte nel Verbale Tecnico allegato alla presente; in particolare l'Ufficio ha rappresentato la necessità di inserire una clausola convenzionale ove sia garantito che la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico rimarranno a carico dell'Attuatore per la durata di 10 anni.  
Si precisa inoltre che gli elaborati di progetto dovranno essere corretti in quanto la palma prevista in ricollocazione è nel frattempo morta.

Direzione Facility  
Management:  
Ufficio gestione  
contratto Aster

Prot. n. 4212 del 08/01/2020

Fornisce parere favorevole evidenziando che:

- tutte le strade al contorno del PUO sono comunali
- le aree del collegamento pedonale per il quale è prevista la cessione al comune dovranno essere frazionate al fine di essere fuse al "Demanio Strade";
- sia chiarito che la manutenzione dell'area di cui è previsto l'uso pubblico resti in capo all'operatore privato o aventi causa;
- i materiali delle pavimentazioni delle aree in cessione, nonché gli impianti di illuminazione, siano concordati con A.s.ter. spa.

Prot. n. 305526 del 15.10.2020

Conferma parere precedente, aggiungendo che l'Ufficio si sta occupando insieme al proponente di aggiornare le mappe catastali inerenti il tracciato di Via Buccari, nonostante debba ancora essere formalizzata la cessione al Comune.

Prende atto favorevolmente degli interventi sulla restante viabilità pubblica.



COMUNE DI GENOVA

Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio marittimo	<p><u>Prot. n. 64992 del 19.02.2020</u> Si comunica che le opere da eseguirsi su area pubblica ricadono su sedime stradale pertanto non si rilevano competenze di carattere patrimoniale. Riguardo alle aree destinate alla realizzazione della nuova viabilità e parcheggio pubblico si comunica che dovrà essere classificata come sedime stradale stralciandola dalla civica consistenza. Si comunica che il richiedente dovrà far eseguire le necessarie variazioni catastali che dovranno essere consegnate allo scrivente ufficio.</p> <p><u>Prot.n. 304826 del 14.10.2020</u> Conferma parere precedente. Precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le opere da cedere a uso pubblico sono 1. il parcheggio per auto e moto di 105 mq e 2. il nuovo collegamento pedonale tra Via Siffredi e Via Albareto e nuova piazza pubblica (2190 mq);</li><li>- <b>le opere da asservire all'uso pubblico</b> sono 1. la viabilità e il parcheggio per moto in prossimità di Via Montecchi (totale 476 mq) e 2. La terrazza panoramica di 519 mq.</li></ul> <p>Segnala che, in sede di convenzione, si dovrà garantire la fruizione pubblica della terrazza panoramica, prevedendo una regolamentazione dell'<b>ingresso nell'edificio e</b> identificando un percorso idoneo che non interferisca con l'<b>attività ricettiva. Allo stesso modo, dovrà essere attribuito alla società proponente l'onere di tutti gli aspetti relativi all'accesso pubblico</b> presso la terrazza panoramica, compresa la manutenzione.</p> <p><u>Verbale Tavolo Tecnico del 24.01.2023</u> In esito alla riunione tenutasi in data 24.01.2023 svolta per illustrare la rivisitazione del PUO che la Società Talea S.p.A. ha trasmesso in data 15/12/2022, con nota prot. n. 484352, la Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio marittimo ha colto l'occasione per confermare i contenuti del parere già espresso nella precedente nota Prot. 304826 del 14.10.2020 – Gli esiti del tavolo tecnico del 24.01.2023 sono raccolti nel relativo Verbale Tecnico allegato alla presente.</p>
Direzione Infrastrutture e difesa del suolo	<p><u>Prot. n. 166476 del 08.06.2020</u> Non ha alcuna osservazione.</p> <p><u>Prot. n. 257560 del 02/09/2020</u> Conferma parere precedente (non ha osservazioni).</p>
Direzione Ambiente - Settore Politiche energetiche	<p><u>Prot. n.437113 del 17.12.2019</u> <b>Dall'analisi della documentazione</b> presentata nullaosta da parte dello scrivente ufficio al prosieguo <b>dell'iter di approvazione per la pratica in oggetto.</b> Si rimanda alle successive fasi progettuali l'analisi dettagliata del progetto, in particolare si evidenzia che dovranno essere meglio approfondite le misure di contenimento dei consumi idrici che risultano basate su parametri che da quanto presentato si discostano dalle previsioni del vigente REC. Si ritiene inoltre utile nelle successive fasi progettuali approfondire le strategie relativamente alla riduzione del surriscaldamento estivo a scala urbana.</p> <p><u>Prot. n. 287895.I del 30/09/2020</u> Si evidenzia che, qualora si procedesse con la ristrutturazione dell'<b>Edificio del Comparto B lungo Via Siffredi, sarà necessario, sulla base dell'intervento</b> proposto in sede di progetto edilizio, produrre la <b>documentazione atta a dimostrare l'ottemperanza alla normativa sul</b> contenimento energetico in</p>



## COMUNE DI GENOVA

edilizia di cui al D.lgs 192/2005, DM26/06/2015 (Requisiti Minimi), D.lgs 28/2011 e Regolamento Edilizio del Comune di Genova.

### Verbale Tavolo Tecnico del 24.01.2023

In esito alla riunione tenutasi in data 24.01.2023, in occasione della quale è stata illustrata la rivisitazione del PUO che la Società Talea S.p.A. ha trasmesso in data 15/12/2022 con nota prot. n. 484352, il Settore Politiche energetiche ha espresso ulteriori considerazioni, trascritte nel verbale tecnico allegato alla presente; in particolare

si fa presente che **dall'analisi della documentazione** presentata nullaosta, per quanto di competenza, al **proseguo dell'iter procedurale**.

Si richiede che nelle successive fasi progettuali vengano recepite le seguenti osservazioni:

- Relazione Tecnica di valutazione energetico-ambientale (art. 55 del REC): si evidenzia che l'impostazione della relazione dovrà essere revisionata, analizzando e sviluppando gli artt. dal 46 al **54 e l'art. 86 del REC e quanto richiesto dal D.Lgs. 192/2005** e s.m.i. art.4;

- Relazione Tecnica di valutazione energetico-ambientale - art. 53 contenimento consumi idrici, vasca di raccolta acque meteoriche: si ravvisano incongruenze tra quanto riportato nella Relazione Tecnica di valutazione energetico-ambientale e la Relazione sul riuso delle acque meteoriche a fini irrigui (G.D.09). Si osserva che quest'ultimo elaborato dovrà in ogni caso essere aggiornato poiché riporta una soluzione progettuale ormai obsoleta;

- Relazione Tecnica di valutazione energetico-ambientale - ricarica dei veicoli elettrici: è necessario ottemperare anche a quanto richiesto dal D.Lgs. 192/2005 art. 4, comma 1 bis;

- gli interventi relativi alle parti di involucro disperdente e gli interventi relativi all'impianto di climatizzazione dovranno essere conformi al D.M. 26/06/2015 "Requisiti Minimi." Nelle successive fasi progettuali sarà pertanto necessario produrre e depositare, tramite il portale on-line dello **Sportello Unico dell'Edilizia -PEOPLE-**, un numero di Relazioni Tecniche di cui **all'art. 125 del DPR 380/2001 (cosiddetta legge 10-91)** pari al numero dei edificio/impianto progettati.

Direzione  
Ambiente:  
Settore Igiene e  
Acustica

### Prot. n. 18310 del 17.01.2020

Preso atto dei contenuti del PUO, che prevede la **riqualificazione dell'area mediante realizzazione di una media struttura di vendita e di un albergo** oltre ad opere di urbanizzazione, sulla base della documentazione pervenuta si ritiene di poter esprimere parere favorevole alle seguenti condizioni:

- durante la fase di progettazione di ciascuno dei futuri interventi previsti dovrà essere predisposto dal TCA uno studio acustico puntuale e presentata la valutazione previsionale di clima/impatto acustico;

- **provvedere prima dell'inizio dei lavori a richiedere apposita autorizzazione** per attività rumorose temporanea;

- provvedere a fine lavori alla consegna di apposito collaudo acustico;

- ottenere il **Nulla Osta Acustico secondo le vigenti procedure in merito all'esercizio delle attività**.

Si evidenzia che a seguito del progetto sarebbe auspicabile il declassamento acustico dell'**area**, a questo scopo gli aventi titolo potranno presentare istanza per la variazione alla classificazione **acustica comunale dalla classe V alla classe IV**, l'**istanza dovrà essere corredata di relazione di Valutazione Impatto Acustico** effettuata da un tecnico competente in materia secondo i criteri di cui alla DGR n. 534 del 28.05.1999

### Prot. n. 252350 del 27/08/2020

Conferma parere precedente prot. PG/2020/18310.

### Prot. n. 85525 del 27/02/2023

Vista la valutazione previsionale di impatto acustico, **tavola "G\_DE12" datata "luglio 2018" già a corredo del progetto**, redatta dal T.C.A. dott. Alfonso Pavone, con la quale il tecnico attesta che:



COMUNE DI GENOVA

- ha effettuato le **necessarie misurazioni nell'area interessata all'intervento sia in periodo diurno che notturno**, in fasce temporali di osservazione ritenute adeguate a caratterizzare la variabilità del rumore.

Sulla base della documentazione pervenuta e nel rispetto delle valutazioni tecniche in lei contenute l'**ufficio ha espresso parere favorevole** alle seguenti condizioni:

durante la fase di progettazione di ciascuno dei futuri interventi previsti, dovrà essere predisposto dal T.C.A. uno studio acustico puntuale e presentata la valutazione previsionale di clima/impatto acustico, così come prevista dalla normativa vigente;

- **provvedere, prima dell'inizio dei lavori, relativi ad ogni cantiere edile, a richiedere** agli uffici comunali apposita autorizzazione per attività rumorose temporanea;

- **provvedere, a fine lavori, per ciascuno dei futuri interventi previsti, alla consegna di apposito collaudo acustico**, con riferimento alle categorie di riferimento, così come individuate dal DPCM 05.12.1997;

- **ottenere il Nulla Osta Acustico secondo le vigenti procedure in merito all'esercizio delle future attività.**

L'Ufficio ha inoltre evidenziato che seguito del progetto sopra descritto, sarebbe auspicabile il **declassamento acustico dell'area, a questo scopo gli aventi titolo, potranno presentare l'istanza per la variazione alla Classificazione Acustica comunale, dalla "classe V" alla "classe IV"**, alla scrivente U.O.C., l'**istanza dovrà essere, corredata di relazione di Valutazione impatto/clima acustico, redatta secondo i criteri di cui alla D.G.R. n. 534 del 28.5.1999 ed effettuata da Tecnico Competente in Acustica, regolarmente iscritto all' ENTECA, Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica.**

Direzione  
Ambiente:  
Settore Suolo

Prot. n. 56368 del 12.02.2020

Con riferimento alla pratica in oggetto si è visionato il rapporto di verifica VAS che contiene anche alcune valutazioni effettuate sulla base di indagini ambientali svolte sul sito. A parere dello scrivente nella parte delle aree che sarà destinata ad albergo occorre applicare le CSC di cui alla colonna A della tabella 1 allegato 5 titolo V parte IV del D. Lgs. 152/06. La parte osserva che è possibile fare riferimento ad ai contenuti della Carta Geochimica **elaborata dall'Università di Genova, dall'osservazione di detta carta sembrerebbe però che tali intervalli si possano applicare ad aree più a ponente di quella in oggetto per cui si richiede di fornire idonea documentazione a supporto di quanto comunicato.**

Prot. n. 294678/BF del 06.10.2020

Viste le integrazioni a firma del dott. Piovano e datate 10/04/2020, si resta in attesa della trasmissione del parere di ARPAL, al termine della procedura che la Società ha attivato con **l'Agenzia per i "fondi naturali"**.

Con nota prot. 296996 del 07.10.2020 la Società Talea inviava chiarimento in merito alla procedura **"fondi naturali"**

Prot. n. 32209/BF del 24.01.2023

Con riferimento alla documentazione fornita contestualmente alla convocazione del tavolo tecnico di cui alla nota prot. n. 7275 del 09.01.2023 l'**ufficio U.O.C. Suolo non ha riscontrato l'assenza di elementi di carattere ambientale da valutare.**

Direzione Sviluppo  
del Commercio

Verbale Tavolo Tecnico del 24.01.2023

Le valutazioni espresse dalla Direzione Sviluppo del Commercio sono raccolte nel verbale tecnico, allegato alla presente, redatto in esito alla riunione tenutasi in data 24.01.2023 in occasione della quale è stata illustrata la rivisitazione del PUO che la Società Talea S.p.A. ha trasmesso in data 15/12/2022 con nota prot. n. 484352.

In particolare il Settore Servizi per il Commercio constatando che il PUO è un progetto alla scala urbanistica e pertanto non fornisce contenuti finalizzati al rilascio dell'**autorizzazione commerciale,**



COMUNE DI GENOVA

segnala che il parere di competenza potrà essere rilasciato in fase di attuazione degli interventi edilizi, chiarendo inoltre che la dimensione della struttura commerciale, con SNV pari a 2.495 mq, dovrà soddisfare i requisiti richiesti dalla disciplina urbanistica commerciale attualmente vigente per le Grandi Strutture di Vendita, **e che l'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione** dovrà essere preceduta dalla verifica preventiva di **ammissibilità da predisporre ai sensi dell'articolo 19 bis della legge regionale n.1/2007.**

Tavolo Tecnico  
del 24.01.2023

In data 15/12/2022 con nota prot. n. 484352 la Società Talea S.p.A., ha trasmesso una complessiva rivisitazione degli elaborati del PUO, maggiormente orientati al conseguimento degli obiettivi della scheda di PUC 2000 e contestualmente rivolti al soddisfacimento delle esigenze intervenute a seguito del nuovo assetto patrimoniale; in particolare le integrazioni propongono il mantenimento dell'**edificio esistente nel comparto B**, già oggetto di interventi edilizi di recupero, assentiti dalle disposizioni transitorie della disciplina speciale. (progetto SU 325/2021 - prot. N. 22504 del 22/06/2021- autorizzato con DD. N. 2021-118.0.0.-156 del 28/10/2021- e la modifica dell'**immobile** previsto nel comparto A con l'**inserimento** di funzioni produttivo/terziario, in aggiunta alla funzione commerciale.

Al fine consentire agli Uffici la disamina della documentazione integrativa, con nota del 09.01.2023 prot. n. 7275 il PUO è stato integralmente ritrasmesso e al contempo in data 24.01.2023 è stata convocata una riunione tecnica – illustrativa volta a fornire eventuali chiarimenti e in tale sede alcuni uffici hanno colto l'**occasione per esprimere** le proprie valutazioni, raccolte nel verbale tecnico allegato alla presente.

Gabinetto del  
Sindaco  
Ufficio  
Partecipazione e  
dialogo con i  
cittadini

Nessuna comunicazione pervenuta



COMUNE DI GENOVA

Addi  
Prot.BRUZZONE  
CF

Direzione Urbanistica

OGGETTO: Progetto urbanistico Operativo (PUO) Norma speciale n 72 – Complesso industriale ex Esaote in via Siffredi

(Richiedente: Talea S.p.a.)

RIUNIONE INTERNA DEL 11/12/2019

RICHIESTA DI INTEGRAZIONE

In riferimento alla pratica in oggetto si precisa quanto segue:

- Il PUO in oggetto prevede la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e di un albergo nell'Ambito speciale 72 del PUC a Sestri Ponente, all'interno delle aree tra via Siffredi e via Albareto in cui era presente l'attività produttiva di Esaote, attualmente trasferita in parte al Parco scientifico e tecnologico degli Erzelli ed in parte nell'area "ex Fonderie" di Multedo in via Multedo di Pegli

Ciò comporta la demolizione totale dell'edificio disposto su tre piani civ. 58 "ex Esaote" lungo via Siffredi, dell'edificio uso industriale civ. 17-17A avente accesso da via Buccari, disposto su 2 piani, e Edificio industriale avente accesso da via Montecchi, disposto su 3 piani, mentre verrà mantenuto parzialmente l'edificio il cui progetto risale all'anno 2000

Il PUO individua anche la realizzazione di una piazza pubblica con un viale alberato lungo via Siffredi e una razionalizzazione della viabilità mediante la realizzazione di una rotatoria all'incrocio delle strade Via Manara, via Siffredi e via Montecchi e un collegamento pedonale tra le Vie Siffredi e Albareto, oggi inesistente.

1) in riferimento alla Carta di Zonizzazione geologica del P.U.C. 2015, il cui procedimento si è concluso con D.D. n 2015-118.0.0-18, in vigore dal 03/12/15, l'area ricade in **zona B urbanizzata** (a suscettività parzialmente condizionata)

2) in riferimento al P.d.B. T. Chiaravagna approvato con DCR n 31 del 29/09/1998 e s.m.i. (ultima modifica DGR.111/17) l'area ricade in suscettività molto bassa (**Pg0**) della carta della Suscettività al dissesto; l'intervento risulta ammissibile relativamente agli aspetti geomorfologici.

3) l'area del PUO è attraversata da un colatore (rio senza nome) riportato nel "reticolo idrografico regionale" di cui DGR n. 507/2019 al fine di dimostrare la conformità con il R.R. 1/2017 e comunque indicato nella tavola progettuale tav. S\_Sf01: dovrà essere dimostrata la conformità con il R.R. 1/2017 in termini di distanza del nuovo edificio a destinazione albergo rispetto al colatore considerando che la norma speciale del distretto "Nuova Sestri" indica che la progettazione e l'attuazione del P.U.O. dovranno tenere conto della presenza dei corsi d'acqua, prevedendone l'adeguamento e la manutenzione.

4) l'intervento ricade in fascia fluviale A della carta delle fasce di inondabilità del suddetto Piano di Bacino: in detta fascia A non risulta ammissibile la nuova edificazione.

Con DdDG n. 175 del 25/06/2018 è stata comunque approvata in via preventiva e con efficacia sospesa la ripermetrazione delle fasce fluviali nel tratto terminale del torrente Chiaravagna in relazione agli



COMUNE DI GENOVA

interventi di sistemazione idraulica previsti per cui l'area oggetto del PUO viene aggiornata a fascia fluviale C relativamente alla quale risulta ammessa la nuova costruzione. Il PUO in oggetto quindi risulta compatibile con la fascia C decretata dalla variante con efficacia sospesa di cui alla DdDG n. 175 del 25/06/2018, visto lo scenario di pericolosità residua conseguente alla realizzazione degli interventi previsti. Tale ripermetrazione risulta sospesa fino alla completa realizzazione, collaudo e verifica degli interventi previsti ed assumerà efficacia con successivo atto, entrando in vigore con la sua pubblicazione sul BURL.

*Per gli aspetti di natura idraulica di cui ai precedenti punti e in relazione alla richiesta da parte della committenza di avvalersi dell'art. 110bis della L.R. 18/1999 si demanda alle valutazioni e pareri dell'Ufficio territoriale regionale "Difesa del suolo".*

- considerando l'esondabilità dell'area risulta necessario acquisire anche il parere del civico ufficio di Protezione Civile

- l'area non risulta soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23

La pratica risulta corredata tra l'altro della seguente documentazione:

- Relazione illustrativa (A\_D04) a firma dell'Arch. A. Bonardi del Luglio 2019

- Elaborati progettuali a firma dell'Arch. A. Bonardi del Luglio 2019

- Relazione geologica (G\_D04) a firma del Dott. Geol E. Barboro del Luglio 2018 la quale riporta il modello geologico-stratigrafico desunto dalle indagini geognostiche eseguite in loco per altri interventi (campagna 1998-1999-2011 riportata in sintesi), la parametrizzazione geotecnica, le norme attuative e le prescrizioni esecutive

- Verifica della permeabilità dei suoli e dimensionamento delle vasche di laminazione (G\_D06) a firma del Dott. Geol E. Barboro del Luglio 2018, Tavola "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" (L\_D08) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca del giugno 2018, tavola Planimetria generale di progetto (L\_D01) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca e del Dott. Agr. E. Zauli del giugno 2018

- Tavola "Pavimentazioni e arredo urbano" (L\_D04) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca del giugno 2018

- Planimetria delle reti di scarico e di raccolta delle acque meteoriche (S\_Sf01) a firma dell'Ing. F. della Guerra del Luglio

- Relazione geotecnica e di compatibilità con i manufatti circostanti (G\_D05) a firma dell'Ing. A. Molfino

A seguito dell'analisi della documentazione a corredo del PUO l'ufficio **rileva delle incongruenze** tra:

- le tipologie di pavimentazione indicate nella tavola Tavola "Pavimentazioni e arredo urbano" (L\_D04) che risultano tutte posate su un sottofondo in cls fibrorinforzato e quanto indicato nel foglio excell di cui alla Verifica della permeabilità dei suoli e dimensionamento delle vasche di laminazione (G\_D06)
- tra Tavola "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" (L\_D08) e tavola Planimetria generale di progetto (L\_D01);
- tra le superfici addotte in vasca quantificate nel foglio excell (singoli comparti) rispetto allo schema delle defluenze proposto.
- tra lo scarico di fondo della vasca di laminazione e lo schema delle defluenze proposto in termini di quota (cfr sezione vasca).

Considerando che l'istruttoria in oggetto è riferita all'adozione di uno strumento pianificatorio le incongruenze di cui sopra potranno essere risolte/corrette anche a livello di progettazione definitiva.



COMUNE DI GENOVA

In ogni caso **per l'adozione del PUO**, subordinatamente alle valutazioni da parte degli uffici regionali circa l'ammissibilità degli interventi previsti nel PUO in relazione all'efficacia sospesa della variante al P.d.B. del Chiaravagna, si chiede di presentare quanto di seguito indicato:

1) approfondimenti di natura sismica anche con l'ausilio di indagini integrative volti ad identificare la categoria di suolo di fondazione (di cui al DM 17/01/19), ad approfondire gli aspetti di liquefazione dei terreni, nonché a fornire la microzonazione sismica di 2° livello considerando che l'area ricade in terreni indicati nella microzonazione sismica di 1° livello come "terreni soggetti ad amplificazione locale" e considerando la natura litologica non omogenea dei terreni sottostanti emersa dal modello geologico individuato dalle indagini pregresse.

2) valutazioni circa l'interferenza degli interventi con la falda freatica considerando gli aspetti fondazionali indicati nella relazione geotecnica (G\_D05)

Il Funzionario Tecnico  
Dott. Geol. Sabrina Razzore

Il Responsabile dell'Ufficio  
Dott. Geol. Claudio Falcioni  
(firmato anche digitalmente)

SR/pareri 2019/cds/rich\_integraz/CDS1879\_ex esaote\_PUO





COMUNE DI GENOVA

Addi  
Prot.

Direzione Urbanistica

**OGGETTO: Progetto urbanistico Operativo (PUO) Norma speciale n 72 – Complesso industriale ex Esaote in via Siffredi**

(Richiedente: Talea S.p.a.)

RIUNIONE INTERNA DEL 11/12/2019

PARERE FAVOREVOLE

In riferimento alla pratica in oggetto si precisa quanto segue:

- Il PUO in oggetto prevede la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e di un albergo nell'Ambito speciale 72 del PUC a Sestri Ponente, all'interno delle aree tra via Siffredi e via Albareto in cui era presente l'attività produttiva di Esaote, attualmente trasferita in parte al Parco scientifico e tecnologico degli Erzelli ed in parte nell'area "ex Fonderie" di Multedo in via Multedo di Pegli

Ciò comporta la demolizione totale dell'edificio disposto su tre piani civ. 58 "ex Esaote" lungo via Siffredi, dell'edificio uso industriale civ. 17-17A avente accesso da via Buccari, disposto su 2 piani, e Edificio industriale avente accesso da via Montecchi, disposto su 3 piani, mentre verrà mantenuto parzialmente l'edificio il cui progetto risale all'anno 2000

Il PUO individua anche la realizzazione di una piazza pubblica con un viale alberato lungo via Siffredi e una razionalizzazione della viabilità mediante la realizzazione di una rotonda all'incrocio delle strade Via Manara, via Siffredi e via Montecchi e un collegamento pedonale tra le Vie Siffredi e Albareto, oggi inesistente.

1) in riferimento alla Carta di Zonizzazione geologica del P.U.C. 2015, il cui procedimento si è concluso con D.D. n 2015-118.0.0-18, in vigore dal 03/12/15, l'area ricade in **zona B urbanizzata** (a suscettività parzialmente condizionata)

2) in riferimento al P.d.B. T. Chiaravagna approvato con DCR n 31 del 29/09/1998 e s.m.i. (ultima modifica DGR.111/17) l'area ricade in suscettività molto bassa (**Pg0**) della carta della Suscettività al dissesto; l'intervento risulta ammissibile relativamente agli aspetti geomorfologici.

3) l'area del PUO è attraversata da un colatore (rio senza nome) riportato nel "reticolo idrografico regionale" di cui DGR n. 507/2019 e comunque indicato nella tavola progettuale tav. S\_Sf01: dovrà essere dimostrata la conformità con il R.R. 1/2017 in termini di distanza del nuovo edificio a destinazione albergo rispetto al colatore considerando che la norma speciale del distretto "Nuova Sestri" indica che la progettazione e l'attuazione del P.U.O. dovranno tenere conto della presenza dei corsi d'acqua, prevedendone l'adeguamento e la manutenzione.

4) l'intervento ricade in fascia fluviale A della carta delle fasce di inondabilità del suddetto Piano di Bacino: in detta fascia A non risulta ammissibile la nuova edificazione.

Con DdDG n. 175 del 25/06/2018 è stata comunque approvata in via preventiva e con efficacia sospesa la ripermetrazione delle fasce fluviali nel tratto terminale del torrente Chiaravagna in relazione agli interventi di sistemazione idraulica previsti per cui l'area oggetto del PUO viene aggiornata a fascia



COMUNE DI GENOVA

fluviale C relativamente alla quale risulta ammessa la nuova costruzione. Il PUO in oggetto quindi risulta compatibile con la fascia C decretata dalla variante con efficacia sospesa di cui alla DdDG n. 175 del 25/06/2018, visto lo scenario di pericolosità residua conseguente alla realizzazione degli interventi previsti. Tale ripermetrazione risulta sospesa fino alla completa realizzazione, collaudo e verifica degli interventi previsti ed assumerà efficacia con successivo atto, entrando in vigore con la sua pubblicazione sul BURL.

*Per gli aspetti di natura idraulica di cui ai precedenti punti e in relazione alla richiesta da parte della committenza di avvalersi dell'art. 110bis della L.R. 18/1999 si demanda alle valutazioni e pareri dell'Ufficio territoriale regionale "Difesa del suolo".*

- considerando l'esondabilità dell'area risulta necessario acquisire anche il parere del civico ufficio di Protezione Civile

- l'area non risulta soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23

La pratica risulta corredata dalla documentazione illustrata in sede di riunione del 11/12/2019 e integrata in data 15/03/2020 (vostra trasmissione prot. 125356 del 22/04/2020) e appresso specificata:

- Relazione illustrativa (A\_D04) a firma dell'Arch. A. Bonardi del Luglio 2019

- Elaborati progettuali a firma dell'Arch. A. Bonardi del Luglio 2019

- Relazione geologica (G\_D04) a firma del Dott. Geol E. Barboro del Luglio 2018 la quale riporta il modello geologico-stratigrafico desunto dalle indagini geognostiche eseguite in loco per altri interventi (campagna 1998-1999-2011 riportata in sintesi), la parametrizzazione geotecnica, le norme attuative e le prescrizioni esecutive

- Verifica della permeabilità dei suoli e dimensionamento delle vasche di laminazione (G\_D06) a firma del Dott. Geol E. Barboro del Luglio 2018, Tavola "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" (L\_D08) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca del giugno 2018, tavola Planimetria generale di progetto (L\_D01) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca e del Dott. Agr. E. Zauli del giugno 2018

- Tavola "Pavimentazioni e arredo urbano" (L\_D04) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca del giugno 2018

- Planimetria delle reti di scarico e di raccolta delle acque meteoriche (S\_Sf01) a firma dell'Ing. F. della Guerra del Luglio

- Relazione geotecnica e di compatibilità con i manufatti circostanti (G\_D05) a firma dell'Ing. A. Molfino del Luglio 2018

- Integrazioni alla geologica, idrogeologica e sismica a firma del Dott. Geol E. Barboro del febbraio 2020 contenente la microzonazione sismica di secondo livello eseguita sulla base di ulteriori indagini (2 HVSR con Tromini) e le valutazioni relative alla liquefazione dei terreni;

- Relazione verifica interferenza con la falda a firma del Dott. Geol E. Barboro dell'Aprile 2020 con le valutazioni circa l'interferenza dell'intervento con la falda che non subirà particolari variazioni.

Subordinatamente alle valutazioni da parte degli uffici regionali circa l'ammissibilità degli interventi previsti nel PUO in relazione all'efficacia sospesa della variante al P.d.B. del Chiaravagna nonché alla presenza del colatore prossimo all'area d'intervento, **si esprime parere favorevole**, per i soli aspetti geologici all'iter approvativo del PUO.



COMUNE DI GENOVA

Si richiama comunque quanto già indicato nella nostra precedente nota n 6142 del 09/01/2020 riguardo ad alcune incongruenze in tema di tipologia di pavimentazione tra tavola "Planimetria generale di progetto" (L\_D01), tavola "Pavimentazioni e arredo urbano" (L\_D04), tavola "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" (L\_D08), foglio excell di cui alla Verifica della permeabilità dei suoli e dimensionamento delle vasche di laminazione (G\_D06), e ad altre imprecisioni relative alle superfici adottate in vasca quantificate nel foglio excell (singoli comparti) rispetto allo schema delle defluenze proposto, nonché alla quota dello scarico di fondo della vasca (cfr sezione vasca).

Considerando che l'istruttoria in oggetto è riferita all'adozione di uno strumento pianificatorio le incongruenze di cui sopra potranno essere risolte/corrette a livello di progettazione definitiva.

Al riguardo si fa presente fin d'ora che nell'ambito delle successive fasi attuative del PUO per l'approvazione di ogni singolo intervento/Ambito la documentazione progettuale dovrà contenere quanto di seguito elencato:

- 1) Relazione geologica esecutiva riferita ai singoli interventi contenente gli approfondimenti di natura geologica s.l., geotecnica e sismica nonché le prescrizioni operative a conferma e/o completamento delle analisi già indicate nella relazione geologica a firma del Dott. Geol. E. Barboro del Luglio 2018
- 2) Studio sulla compatibilità dell'intervento con i manufatti circostanti a conferma/completamento di quanto già valutato nella Relazione geotecnica e di compatibilità con i manufatti circostanti (G\_D05) a firma dell'Ing. A. Molfino del luglio 2018
- 3) Stima idrologica relativa ai singoli interventi contenente il calcolo del rapporto di permeabilità corredata da planimetria stato attuale/progetto che illustri le superfici permeabili e/o impermeabili indicate nel calcolo stesso nonché lo schema delle defluenze con ubicazione delle vasche di prima pioggia a conferma/rettifica di quanto già presentato in sede di PUO.

Il Funzionario Tecnico  
Dott. Geol. Sabrina Razzore

Il Responsabile dell'Ufficio  
Dott. Geol. Claudio Falcioni  
(firmato anche digitalmente)

SR/pareri 2020/cdspar\_def/CDS1879\_ex esaote\_PUO\_FAV



COMUNE DI GENOVA

Addi  
Prot.

## Direzione Urbanistica

OGGETTO: Progetto Urbanistico Operativo (PUO) Norma speciale n 72 – Complesso industriale ex Esaote in via Siffredi

(Richiedente: Talea S.p.a.)

NUOVA PROPOSTA PROGETTUALE AGOSTO 2020

RICHIESTA AGGIORNAMENTO ELABORATI PUO

In riferimento agli elaborati trasmessi da Talea s.p.a. in data 11/08/2020 (proposta di mantenere l'edificio ex Esaote o di adibire la copertura del nuovo edificio ricettivo-albergo a terrazza panoramica aperta al pubblico) si fa presente che, qualora nell'ambito delle flessibilità del PUO venga mantenuto l'edificio esistente lungo via Siffredi, dovrà essere riformulato il calcolo del rapporto di permeabilità in conformità all'art. 14 comma 3 delle norme generali del PUC. Conseguentemente dovranno essere aggiornati, seppur a livello preliminare, i seguenti elaborati:

- Verifica della permeabilità dei suoli e dimensionamento delle vasche di laminazione (G\_D06)
- Tavola "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" (L\_D08)
- Tavola "Planimetria generale di progetto" (L\_D01)
- Tavola "Pavimentazioni e arredo urbano" (L\_D04)
- Tavola "Planimetria delle reti di scarico e di raccolta delle acque meteoriche" (S\_Sf01)

e quant'altro elaborato comunque correlato al calcolo del rapporto di permeabilità di cui alla sistemazione delle aree esterne conseguente il mantenimento dell'edificio su via Siffredi.

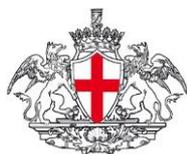
Relativamente agli aspetti idraulici e di conformità al Piano di Bacino, nonché per quanto riguarda gli aspetti di Protezione Civile, si richiama integralmente quanto già indicato nel parere espresso dall'ufficio con Prot. 07/05/2020.0137603.I

Si ricorda che nell'ambito delle successive fasi attuative del PUO per l'approvazione di ogni singolo intervento/ambito la documentazione progettuale dovrà essere conforme alle norme geologiche a corredo del PUC.

Il Funzionario Tecnico  
Dott. Geol. Sabrina Razzore

Il Responsabile dell'Ufficio  
Dott. Geol. Claudio Falcioni  
(firmato anche digitalmente)

SR/pareri 2019/cds/rich\_integraz/CDS1879\_ex esaote\_PUO proposta agosto 2020



COMUNE DI GENOVA

Direzione Urbanistica

OGGETTO: Progetto Urbanistico Operativo (PUO) Norma speciale n 72 – Complesso industriale ex Esaote in via Siffredi

(Richiedente: Talea S.p.a.)

NUOVA PROPOSTA PROGETTUALE DICEMBRE 2022

RICHIESTA AGGIORNAMENTO ELABORATI PUO

In riferimento agli elaborati trasmessi da Talea s.p.a. in data 15/12/2022 con nota prot. n. 484352 relativi ad una nuova proposta progettuale conseguente anche al nuovo assetto patrimoniale dell'area PUO ex Esaote nel mentre intervenuto che ha comportato l'acquisizione da parte di Arrow Diagnostics del lotto B si precisa quanto segue:

- l'ipotesi progettuale di PUO del novembre 2022 prevede nel comparto A la demolizione degli edifici esistenti per far posto ad un nuovo edificio a tre piani a destinazione commerciale/produttivo (nella precedente proposta veniva mantenuto l'edificio a due piani costruito nell'anno 2000 al quale si affiancava un nuovo fabbricato strutturalmente indipendente e separato tramite un giunto strutturale), mentre nel comparto B è già in atto da parte di Arrow Diagnostics il recupero degli edifici esistenti, autorizzato ai sensi della disciplina transitoria stabilita dalla scheda di PUC 2000 con DD. N. 2021-118.0.0.-156 del 28/10/2021 di cui al progetto SU 325/2021.
- i nuovi elaborati progettuali inoltrati sono comprensivi della seguente documentazione:
  - Relazione illustrativa (A\_D04) a firma dell'Arch. A. Bonardi del novembre 2022
  - Elaborati progettuali a firma dell'Arch. A. Bonardi del novembre 2022
  - Relazione geologica (G\_D04) a firma del Dott. Geol E. Barboro del luglio 2018 la quale riporta il modello geologico-stratigrafico desunto dalle indagini geognostiche eseguite in loco per altri interventi (campagna 1998-1999-2011 riportata in sintesi), la parametrizzazione geotecnica, le norme attuative e le prescrizioni esecutive
  - Integrazioni alla geologica, idrogeologica e sismica a firma del Dott. Geol E. Barboro del febbraio 2020 contenente la microzonazione sismica di secondo livello eseguita sulla base di ulteriori indagini (2 HVSR con Tromini) e le valutazioni relative alla liquefazione dei terreni
  - Relazione verifica interferenza con la falda a firma del Dott. Geol E. Barboro dell'Aprile 2020 con le valutazioni circa l'interferenza dell'intervento con la falda che non subirà particolari variazioni
  - Relazione geotecnica e di compatibilità con i manufatti circostanti (G\_D05) a firma dell'Ing. A. Molfino del luglio 2018
  - Verifica della permeabilità dei suoli e dimensionamento delle vasche di laminazione (G\_D06) a firma del Dott. Geol E. Barboro del Luglio 2018,
  - Tavola Planimetria generale di progetto (L\_D01) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca e del Dott. Agr. E. Zauli del novembre 2022
  - Tavola "Pavimentazioni e arredo urbano" (L\_D04) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca del novembre 2022
  - Tavola "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" (L\_D08) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca del novembre 2022,



COMUNE DI GENOVA

- Planimetria delle reti di scarico e di raccolta delle acque meteoriche (AS\_FF01) a firma dell'Arch. Bonardi del novembre 2022

A seguito dell'analisi della documentazione a corredo del PUO l'ufficio **chiede** che la documentazione soprarichiamata datata luglio 2018 (Verifica della permeabilità dei suoli e dimensionamento delle vasche di laminazione (G\_D06), Relazione geotecnica e di compatibilità con i manufatti circostanti (G\_D05) a firma dell'Ing. A. Molfino) **venga aggiornata** alla nuova proposta progettuale e qualora necessario si provveda anche ad una revisione della tavola relativa allo schema delle defluenze (AS\_FF01) del novembre 2022.

Nel riproporre il calcolo relativo al rapporto di permeabilità aggiornato *dovranno essere eliminate le incongruenze più volte evidenziate nelle ns precedenti note in tema di tipologia di pavimentazione tra tavole progettuali e foglio di calcolo excell.* Al riguardo l'ufficio evidenzia che la tavola "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" (L\_D08) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca del novembre 2022 indica per il comparto B (ancorché a stralcio rispetto a quanto in oggetto) una sistemazione delle aree differente rispetto a quanto presentato con SU 325/2021 (richiedente: Arrow Diagnostics).

Relativamente alla documentazione geologica s.l. ed alle integrazioni a suo tempo presentate a firma del Dott. Geol. E. Barboro **si chiede** di produrre una nota di conferma delle valutazioni/indicazioni progettuali già fornite sulla base della nuova proposta progettuale.

Relativamente agli aspetti idraulici e di conformità al Piano di Bacino, nonché per quanto riguarda gli aspetti di Protezione Civile, si richiama integralmente quanto già indicato nel parere espresso dall'ufficio con Prot. 07/05/2020.0137603.I

Il Funzionario Tecnico  
Dott. Geol. Sabrina Razzore  
(firmato anche digitalmente)

Il Responsabile dell'Ufficio  
Dott. Geol. Claudio Falcioni  
(firmato anche digitalmente)

*Con la firma del presente parere si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i..*

SR/pareri 2023/cds/ric\_h\_integraz/CDS1879\_ex esaote\_PUO nuova proposta novembre 2022



COMUNE DI GENOVA

Direzione Urbanistica

OGGETTO: Progetto Urbanistico Operativo (PUO) Norma speciale n 72 – Complesso industriale ex Esaote in via Siffredi

(Richiedente: Talea S.p.a.)

NUOVA PROPOSTA PROGETTUALE DICEMBRE 2022

RIUNIONE INTERNA DEL 24/01/2023

PARERE FAVOREVOLE

In riferimento agli elaborati trasmessi da Talea s.p.a. in data 15/12/2022 con nota prot. n. 484352 relativi ad una nuova proposta progettuale conseguente anche al nuovo assetto patrimoniale dell'area PUO ex Esaote nel mentre intervenuto che ha comportato l'acquisizione da parte di Arrow Diagnostics del lotto B ed alla documentazione integrativa da voi inviata con prot n 141675 del 30/03/2023, si precisa quanto segue:

- l'ipotesi progettuale di PUO del novembre 2022 prevede nel comparto A la demolizione degli edifici esistenti per far posto ad un nuovo edificio a tre piani a destinazione commerciale/produttivo (nella precedente proposta veniva mantenuto l'edificio a due piani costruito nell'anno 2000 al quale si affiancava un nuovo fabbricato strutturalmente indipendente e separato tramite un giunto strutturale), mentre nel comparto B è già in atto da parte di Arrow Diagnostics il recupero degli edifici esistenti, autorizzato ai sensi della disciplina transitoria stabilita dalla scheda di PUC 2000 con DD. N. 2021-118.0.0.-156 del 28/10/2021 di cui al progetto SU 325/2021.

Relativamente agli aspetti di pianificazione e normativi come già indicato nel precedente parere espresso dall'ufficio con Prot. 07/05/2020.0137603.I si riporta quanto segue:

- 1) in riferimento alla Carta di Zonizzazione geologica del P.U.C. 2015, il cui procedimento si è concluso con D.D. n 2015-118.0.0-18, in vigore dal 03/12/15, l'area ricade in **zona B urbanizzata** (a suscettività parzialmente condizionata)
- 2) in riferimento al P.d.B. T. Chiaravagna approvato con DCR n 31 del 29/09/1998 e s.m.i. (ultima modifica DGR.111/17) l'area ricade in suscettività molto bassa (**Pg0**) della carta della Suscettività al dissesto; l'intervento risulta ammissibile relativamente agli aspetti geomorfologici.
- 3) l'intervento ricade in fascia fluviale A della carta delle fasce di inondabilità del suddetto Piano di Bacino: in detta fascia A non risulta ammissibile la nuova edificazione.

Con DdDG n. 175 del 25/06/2018 è stata comunque approvata in via preventiva e con efficacia sospesa la ripermetrazione delle fasce fluviali nel tratto terminale del torrente Chiaravagna in relazione agli interventi di sistemazione idraulica previsti per cui l'area oggetto del PUO viene aggiornata a fascia fluviale C relativamente alla quale risulta ammessa la nuova costruzione. Il PUO in oggetto quindi risulta compatibile con la fascia C decretata dalla variante con efficacia sospesa di cui alla DdDG n. 175 del 25/06/2018, visto lo scenario di pericolosità residua conseguente alla realizzazione degli interventi previsti. Tale ripermetrazione risulta sospesa fino alla completa realizzazione, collaudo e verifica degli interventi previsti ed assumerà efficacia con successivo atto, entrando in vigore con la sua pubblicazione sul BURL.

**Per gli aspetti di natura idraulica di cui ai precedenti punti e in relazione anche alla richiesta da parte della Committenza di avvalersi dell'art. 110bis della L.R. 18/1999 si demanda alle valutazioni e pareri/autorizzazioni degli Uffici regionale competenti.**



COMUNE DI GENOVA

- considerando l'esondabilità dell'area (anche residuale) **risulta necessario acquisire il parere del civico ufficio di Protezione Civile**

- l'area non risulta soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23

I nuovi elaborati progettuali sono comprensivi della seguente documentazione:

- Relazione illustrativa (A\_D04) a firma dell'Arch. A. Bonardi del marzo 2023

- Elaborati progettuali a firma dell'Arch. A. Bonardi del novembre 2022

- Relazione geologica (G\_D04) a firma del Dott. Geol E. Barboro del luglio 2018 la quale riporta il modello geologico-stratigrafico desunto dalle indagini geognostiche eseguite in loco per altri interventi (campagna 1998-1999-2011 riportata in sintesi), la parametrizzazione geotecnica, le norme attuative e le prescrizioni esecutive

- Integrazioni alla geologica, idrogeologica e sismica a firma del Geol E. Barboro del febbraio 2020 contenente la microzonazione sismica di secondo livello eseguita sulla base di ulteriori indagini (2 HVSR con Tromini) e le valutazioni relative alla liquefazione dei terreni

- Relazione verifica interferenza con la falda a firma del Geol E. Barboro dell'aprile 2020 con le valutazioni circa l'interferenza dell'intervento con la falda che non subirà particolari variazioni

- Relazione geologica/Idrogeologica e sismica integrazione (G\_D04 bis) a firma del Geol. E. Barboro del febbraio-marzo 2023 che conferma la validità della documentazione relativa alla precedente proposta di PUO anche per la nuova proposta progettuale

- Relazione geotecnica e di compatibilità con i manufatti circostanti (G\_D05) a firma dell'Ing. A. Molfino del marzo 2023 con i richiami alla caratterizzazione geologica e geotecnica di terreni, le valutazioni sulla liquefazione degli stessi e le ulteriori verifiche da effettuarsi sulla base di indagini geognostiche più dettagliate al fine di confermare l'esclusione del pericolo di liquefazione, le valutazioni circa la non interferenza delle opere rispetto agli edifici a contorno: tale relazione sostituisce quella di pari argomento del luglio 2018,

- Relazione sulla stima idrologica (G\_D06 bis) a firma del Dott. Geol E. Barboro del marzo 2023 con il calcolo del rapporto di permeabilità (PUO e singoli settori) ed il dimensionamento delle vasche di laminazione: tale relazione sostituisce quella di pari argomento del luglio 2018,

- Tavola Planimetria generale di progetto (L\_D01) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca e del Dott. Agr. E. Zauli del novembre 2022

- Tavola "Pavimentazioni e arredo urbano" (L\_D04) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca del novembre 2022

- Tavola "Tipologia superfici: stato di fatto e progetto" (L\_D08) a firma degli Arch. E. Gasparini e V. Dallaturca del marzo 2023,

- Planimetria delle reti di scarico e di raccolta delle acque meteoriche (AS\_FF01) a firma dell'Arch. Bonardi del novembre 2022

La documentazione di cui sopra **risulta conforme** alle Norme Geologiche di attuazione del PUC.

Si esprime **parere favorevole**, per gli aspetti geologici, al prosieguo dell'iter approvativo di quanto in oggetto, **demandando**, per gli aspetti di esondabilità dell'area, alle valutazioni e ai pareri dei **uffici regionali** e del **civico ufficio protezione civile**

Si fa presente fin d'ora che per la fase attuativa del PUO, la documentazione progettuale necessaria per il rilascio del titolo edilizio, a conferma e affinamento di quanto già presentato a corredo della Pianificazione Urbanistica Operativa, dovrà comprendere quanto di seguito elencato:



COMUNE DI GENOVA

- Relazione geologica
- Attestazione di compatibilità con i manufatti circostanti con gli esiti delle ulteriori valutazioni circa la liquefazione dei terreni come previsto nel documento di pari argomento (G\_D05) a corredo del PUO
- Stima idrologica
- Schema delle defluenze

Il Funzionario Tecnico  
Dott. Geol. Sabrina Razzore  
(firmato anche digitalmente)

Il Responsabile dell'Ufficio  
Dott. Geol. Claudio Falcioni  
(firmato anche digitalmente)

*Con la firma del presente parere si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i..*

SR/pareri 2023/cds/par\_fav/CDS1879\_ex esaote\_PUO nuova proposta novembre 2022\_FAV

c\_d969.Comune di Genova - Prot. 06/04/2023.0156243.I



COMUNE DI GENOVA

LB/BF/gm

Risposta a nota prot. 420505 del 4/12/2019

Allegati: /

Alla Direzione Urbanistica  
Sede

**Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo (PUO)  
Norma Speciale n.72 - Complesso industriale Esaote in via Siffredi**

Dall'esame della documentazione progettuale, emergono alcuni aspetti che necessitano di maggior approfondimento e di valutazioni su soluzioni alternative. Tali approfondimenti - se ritenuto - potranno essere affrontati nelle successive fasi di progettazione edilizia.

- 1) L'accesso all'edificio ex San Giorgio, (civ. 1 rosso di via Montecchi, concessione di passo carrabile 24510/2016) risulta già oggi ubicato in prossimità di un'intersezione, tuttavia le manovre di ingresso ed uscita avvengono su via Montecchi, viabilità a traffico estremamente limitato e senza sbocco veicolare, quindi con interferenze minime sulla circolazione veicolare.  
La prevista rotatoria all'intersezione Siffredi/Giotto/Manara/Montecchi, obbligherebbe invece tutti i veicoli provenienti dalla via Manara o in svolta a sinistra da via Siffredi, a transitare davanti al suddetto accesso carrabile rendendo più sensibile l'interferenza dell'accesso con la viabilità rispetto alla situazione odierna. Ciò anche in considerazione del previsto aumento dei transiti sulla via Montecchi per la realizzazione dell'accesso al parcheggio della struttura di vendita.
- 2) Su via Montecchi è tracciato un parcheggio per invalidi personalizzato con il numero GE 6350GE; il progetto dovrà tenerne conto e l'eventuale spostamento che si rendesse necessario dovrà accuratamente essere valutato anche in accordo con il titolare del parcheggio.
- 3) Attualmente la via Siffredi ospita un cospicuo numero di stalli di sosta libera sui due lati parzialmente sul marciapiede. Sarebbe auspicabile che il progetto prevedesse la riorganizzazione degli spazi stradali eventualmente ridimensionando i marciapiedi in modo da organizzare la sosta sulla piattaforma.
- 4) La ricollocazione delle fermate BUS su via Siffredi dovrà essere concordata con AMT. Si rileva comunque che a disegno risultano raffigurate fermate di dimensioni inferiori a quelle attuali che ospitano veicoli da 18m di lunghezza.

- 5) In prossimità dell'accesso alla zona di carico/scarico merci su via Albareto, dovrà essere conservata la continuità del marciapiede attuale che andrà ribassato a raso davanti all'accesso per poi raccordarsi con rampe a norma sul superamento delle barriere architettoniche. Le corsie di transito sulla semi-carreggiata nord e la corsia specializzata per la svolta a destra dovranno mantenere l'attuale configurazione
- 6) La previsione del rifacimento del marciapiede su via Buccari, comporterebbe l'eliminazione di tutte le auto che oggi vi sostano poiché costituisce una fascia di sosta a raso. Sarebbe auspicabile un arretramento del muro di confine dell'albergo di 1 metro in modo da recuperare un marciapiede rialzato di 1,2 metri ed una fascia di sosta a raso di 1,8 metri in luogo dei 2 metri attuali.
- 7) La verifica trasportistica prodotta a livello di P.U.O. risulta globalmente esauriente pur se basata su rilievi datati ed antecedenti i 12 mesi previsti dalla D.G.C. 35/2015. Inoltre eventuali modifiche alla circolazione per le osservazioni sopra illustrate potrebbero rendere necessario un adeguamento della verifica. Come detto in premessa tali approfondimenti potranno essere condotti nelle successive fasi di progettazione edilizia.
- 8) Si anticipa già in questa sede che tutti i passi carrabili della soluzione progettuale:
- accesso al parcheggio su via Montecchi a valle del parcheggio ad uso pubblico;
  - accessi al parcheggio moto privato ed al parcheggio della struttura di vendita su via Albareto;
  - accesso all'area di carico e scarico merci su via Albareto;
  - accesso al parcheggio dell'albergo su via Buccari;
  - accesso all'area di sosta pullman presso l'albergo su via Siffredi;
- dovranno essere autorizzati ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e degli artt. 44 e 46 del D.P.R. 495/92.
- 9) La segnaletica stradale necessaria alla regolamentazione delle viabilità e dei parcheggi pubblici/ad uso pubblico, nonché eventuali modifiche all'attuale regolamentazione della circolazione previste a progetto, dovranno essere oggetto di una progettazione dettagliata di segnaletica stradale da concordare con questa Direzione in sede di progettazione esecutiva.

Distinti saluti.

U.O.C.

Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Pareri  
Geom. Ferdinando Biagiotti

Il Dirigente  
Ing. Luca Bellinato

*(Documento firmato digitalmente)*

P:\Pareri per Uffici\prot\_420505-19\_PUO Esaote - via Siffredi.doc



c\_9969.Comune di Genova - Prot. 01/09/2020.0255981.1



COMUNE DI GENOVA

BF/gm

Risposta a nota prot. 250848 del 25/8/2020

Alla Direzione Urbanistica  
Sede

**Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo (PUO) Norma Speciale n. 72 - Complesso industriale Esaote in via Siffredi - Integrazioni dell' 11/8/2020**

La documentazione integrativa, non apporta modifiche sostanziali - per gli aspetti di competenza - al progetto già esaminato.

Si conferma pertanto il parere precedente di cui alla nota prot. 64887 del 19/2/2020.

Distinti saluti.

U.O.C.  
Sviluppo Viabilità Infrastrutture e Pareri  
Geom. Ferdinando Biagiotti

P:\Pareri per Uffici\prot\_250848-20\_PUOEsaote-integrazioni.docx



COMUNE DI GENOVA



"La mia Energia è al 100% Verde"

Prot. n.

Genova,

Risposta alla nota prot. n. PG/2019/0420505.I del 4/12/2019

Al Direttore  
Direzione Urbanistica  
Arch. Laura Petacchi

**Oggetto:** Progetto Urbanistico Operativo relativo alla riqualificazione dell'area "Ex Esaote" in via Siffredi a Sestri Ponente.

In riferimento agli elaborati grafici allegati alla nota di cui sopra e all'illustrazione del P.U.O. tenutasi nella riunione interna del 11/12/2019, l'Ufficio esprime parere favorevole all'intervento di riqualificazione proposto, rilevando le seguenti condizioni ed indicazioni per la redazione della progettazione definitiva:

- il supermercato deve avere tutti gli spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta ed almeno un servizio igienico accessibili (artt. 3.4 e 5.5 del D.M. n.236/1989);
- l'albergo deve avere tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibili (almeno 2 fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre 2 ogni 40 stanze o frazione di 40 in più); tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria (artt. 3.4 e 5.3 del D.M. n.236/1989);
- per entrambe le attività, qualora le aziende proponenti l'intervento siano soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, anche i settori produttivi, gli uffici amministrativi, almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi previsto, le mense, gli spogliatoi, i luoghi ricreativi e tutti i servizi di pertinenza, devono essere accessibili (artt. 3.3 e 4.5 del D.M. n.236/1989);
- relativamente ai parcheggi occorre che siano verificati i dimensionamenti minimi per ciascuna tipologia e siano localizzati in aderenza ai percorsi pedonali, nelle adiacenze degli ingressi agli immobili a progetto (art. 8.2.3 del D.M. n.236/1989);
- la progettazione degli spazi e dei percorsi pedonali esterni, nonché delle guide podotattili per persone ipovedenti e non vedenti, dovrà essere approfondita con elaborati quotati, redatti in scala adeguata, in particolare le intersezioni tra i percorsi pedonali e le zone carrabili dovranno essere messe maggiormente in sicurezza, dotate degli opportuni ribassamenti a pendenza contenuta e segnalate con i codici podotattili da ambo i lati, anche se fuori lotto d'intervento (artt. 4.2.1 e 8.2.1 D.M. n.236/1989).

Il Tecnico

Geom. Daniela Ghiglione

Il Responsabile dell'Ufficio

Arch. Emanuela Torti

Il Direttore

Ing. Gianluigi Frongia



Comune di Genova | Direzione Facility Management  
Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche  
Via di Francia 1 - Matitone 18° piano - 16149 Genova  
Tel. +39 010 5573639 | [accessibilita@comune.genova.it](mailto:accessibilita@comune.genova.it)





COMUNE DI GENOVA



"La mia Energia è al 100% Verde"

Prot. n.

Genova,

Risposta alla nota prot. n. PG/2020/ 250848 del 25/08/2020

Al Direttore  
Direzione Urbanistica  
Arch. Laura Petacchi

**Oggetto:** Progetto Urbanistico Operativo relativo alla riqualificazione dell'area "Ex Esaote" in via Siffredi a Sestri Ponente.

In riferimento alla nota di cui sopra ed esaminata la documentazione allegata alla stessa, l'Ufficio prende atto delle flessibilità introdotte al P.U.O. consistenti nella possibilità di mantenere l'edificio esistente in fregio a via Siffredi, per le funzioni ammesse dalle norme di attuazione, oppure di confermare la realizzazione di un nuovo insediamento ricettivo, sulla cui copertura a terrazzo è previsto uno spazio aperto attrezzato d'uso pubblico, accessibile tramite la hall dell'albergo.

Nel merito l'Ufficio rinvia l'espressione del parere di competenza al successivo approfondimento progettuale nell'ambito dell'iter approvativo del Progetto Definitivo, confermando peraltro le condizioni già espresse nel precedente parere prot. 48521 del 7/2/2020.

Il Tecnico

Geom. Daniela Ghiglione

Il Funzionario Tecnico

Arch. Emanuela Torti

Il Direttore

Ing. Gianluigi Frongia



COMUNE DI GENOVA

Prot. n.

8146/2020

Addi,

11/01/2020

BRUZZONE  
C

Classificazione:

Risposta a nota: Prot. n. 0420505 del 04/12/2019

**OGGETTO:** Progetto Urbanistico Operativo PUO – Norma Speciale n. 72 – Complesso industriale Esaote in via Siffredi - espressione di parere per le opere a verde connesse

Alla **Direzione Urbanistica SUE**  
**SEDE**

direzioneurbanisticasue@comune.genova.it

In risposta alla vostra richiesta, inoltrata con nota Prot. n. 0420505 del 04/12/2019, di rilascio parere di competenza propedeutico all'avvio del procedimento di adozione del PUO – Norma Speciale n.72 – Complesso industriale Esaote in via Siffredi, presentato dalla Società TALEA spa, ai sensi dell'art.51 della LR n.36/1997 e smi, valutato il progetto illustrato, l'Ufficio Verde Pubblico esprime parere favorevole all'impostazione generale del PUO in oggetto, riservandosi di approfondire elementi tecnici di dettaglio in fase progettuale.

Si porgono distinti saluti

Il Funzionario Tecnico

Arch. Laura Farace

Il Funzionario TPO

Dott. For. Pierpaolo Grignani





COMUNE DI GENOVA

Prot. n.

Addì,

Classificazione:

Risposta a nota: Prot. n. 25/08/2020.0250848.I

**OGGETTO:** Progetto Urbanistico Operativo (PUO)  
Norma Speciale n. 72 – Complesso industriale Esaote in via Siffredi - **espressione di parere per le opere a verde connesse**

Alla **Direzione Urbanistica SUE**SEDE

direzioneurbanisticasue@comune.genova.it

In risposta alla vostra richiesta, inoltrata con nota Prot. n. 25/08/2020.0250848.I, di rilascio parere di competenza propedeutico all'avvio del procedimento di adozione del PUO – Norma Speciale n.72 – Complesso industriale Esaote in via Siffredi, presentato dalla Società TALEA spa, ai sensi dell'art.51 della LR n.36/1997 e smi, che ha trasmesso elaborati integrativi al progetto urbanistico operativo in oggetto, l'Ufficio Verde Pubblico conferma quanto espresso in sede di parere inviato in data 10/01/2020 con prot. n 0008146.I.

Si porgono distinti saluti

Il Funzionario Tecnico

Arch. Laura Farace

Il Funzionario TPO

Dott. For. Pierpaolo Grignani



COMUNE DI GENOVA

4212  
08/01/2020

**OGGETTO :** **Complesso industriale Esaote in Via Siffredi**  
Progetto inerente il Progetto Urbanistico Operativo  
Parere di competenza

Alla Direzione Urbanistica  
c.a.: Arch. Petacchi  
SEDE

Con riferimento alla comunicazione prot- n°420505 in data 4.12.2019 ed al progetto dell'intervento in oggetto, si fornisce il parere favorevole di competenza dello scrivente Settore, evidenziando unicamente che:

- tutte le strade al contorno del P.U.O. sono comunali
- le aree del collegamento pedonale di cui è prevista la cessione al Comune dovranno essere previamente frazionate al fine di essere poi fuse a "demanio strade" non appena formalizzata la cessione effettiva
- sia chiarito opportunamente che la manutenzione dell'area di cui è prevista l'apposizione di servitù ad uso pubblico resti in capo all'operatore privato o successivi aventi causa
- i materiali delle pavimentazioni delle aree in cessione, nonché gli impianti di illuminazione, siano previamente concordati con l'Azienda A.S.Ter. s.p.a. che dovrà prendere in carico le opere realizzate, a fini manutentivi

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
(Dott. Ing. Gian Luigi Gatti)

STAZ 10793-C:\GATTI\PARERI\PUO ESAOTE\PARERE.DOC



COMUNE DI GENOVA

**OGGETTO : Complesso industriale Esaote in Via Siffredi**  
Progetto inerente al Progetto Urbanistico Operativo (Norma Speciale n°72)  
Conferma parere di competenza

Alla Direzione Urbanistica  
c.a.: *Arch. Petacchi*  
SEDE

Con riferimento alla comunicazione prot. n°250848 in data 25.8.2020 con cui sono stati trasmessi alcuni elaborati integrativi del progetto cui era stato dato il precedente parere favorevole, si conferma detto parere, aggiungendo che nel frattempo lo scrivente si è adoperato con il soggetto proponente per aggiornare le mappe catastali inerenti al tracciato di Via Buccari, pur non essendo ancora riusciti a formalizzare la cessione delle stesse al Comune da parte di Sviluppo Genova, società che ha ereditato l'intervento originario realizzato da Ponente Sviluppo s.p.a.

Inoltre, si prende favorevolmente atto che il proponendo P.U.O. prevede di intervenire su altre aree stradali pubbliche, con l'inserimento ad esempio di una rotatoria che migliori i flussi veicolari all'incrocio fra le vie Siffredi, Giotto, Manara e Montecchi, ovvero con aree destinate a parcheggi e mobilità pedonale.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
(Dott. Ing. Gian Luigi Gatti)

STAZ 17214-C:\GATTI\PARERI\PUO ESAOTE\PARERE 01.DOC



COMUNE DI GENOVA

1 di 01

c\_d969.Comune di Genova - Prot. 19/02/2020.0064992.I



Prot. n° 64992  
Pratica UPAE - 05933/2020

Fascicolo n° 2020 10/9/1.5

19 FEB. 2020

A

Direzione Urbanistica  
c.a. Arch. Laura Petacchi  
SEDE

**OGGETTO:** Progetto Urbanistico Operativo (PUO)  
Norma Speciale n.72 - Complesso industriale Esaote in Via Siffredi

In riscontro alla vostra nota del 04/12/2019 Prot. n. 420505 inerente la richiesta di del parere di competenza, si comunica che le opere da eseguirsi su area pubblica ricadono su sedime stradale, pertanto non si rilevano competenze di carattere patrimoniale.

Si precisa che per le aree private da cedere al Comune di Genova, e da asservire all'uso pubblico, come descritto nello schema della convenzione urbanistica, consistono nella realizzazione di:

- nuovo collegamento pedonale tra Via Siffredi e Via Albareto e nuova piazza pubblica (mq 2295 - da cedere al Comune di Genova);
- parcheggio moto e viabilità in prossimità di Via Montecchi (mq.476- da asservire all'uso pubblico);

Riguardo alle aree destinate alla realizzazione della nuova viabilità e parcheggio pubblico si comunica che dovrà essere classificata come sedime stradale stralciandola dalla Civica Consistenza, pertanto si mette in conoscenza la Direzione Facility Management- Settore gestione contratto Aster.

Si comunica che il Richiedente dovrà far eseguire, le necessarie variazioni catastali che dovranno essere consegnate allo Scrivente Ufficio.

Ci si riserva di formulare eventuali ulteriori condizioni e osservazioni, nella fase successiva del procedimento.

Distinti saluti

Il Funzionario Responsabile  
Arch. Monica Annibaldi

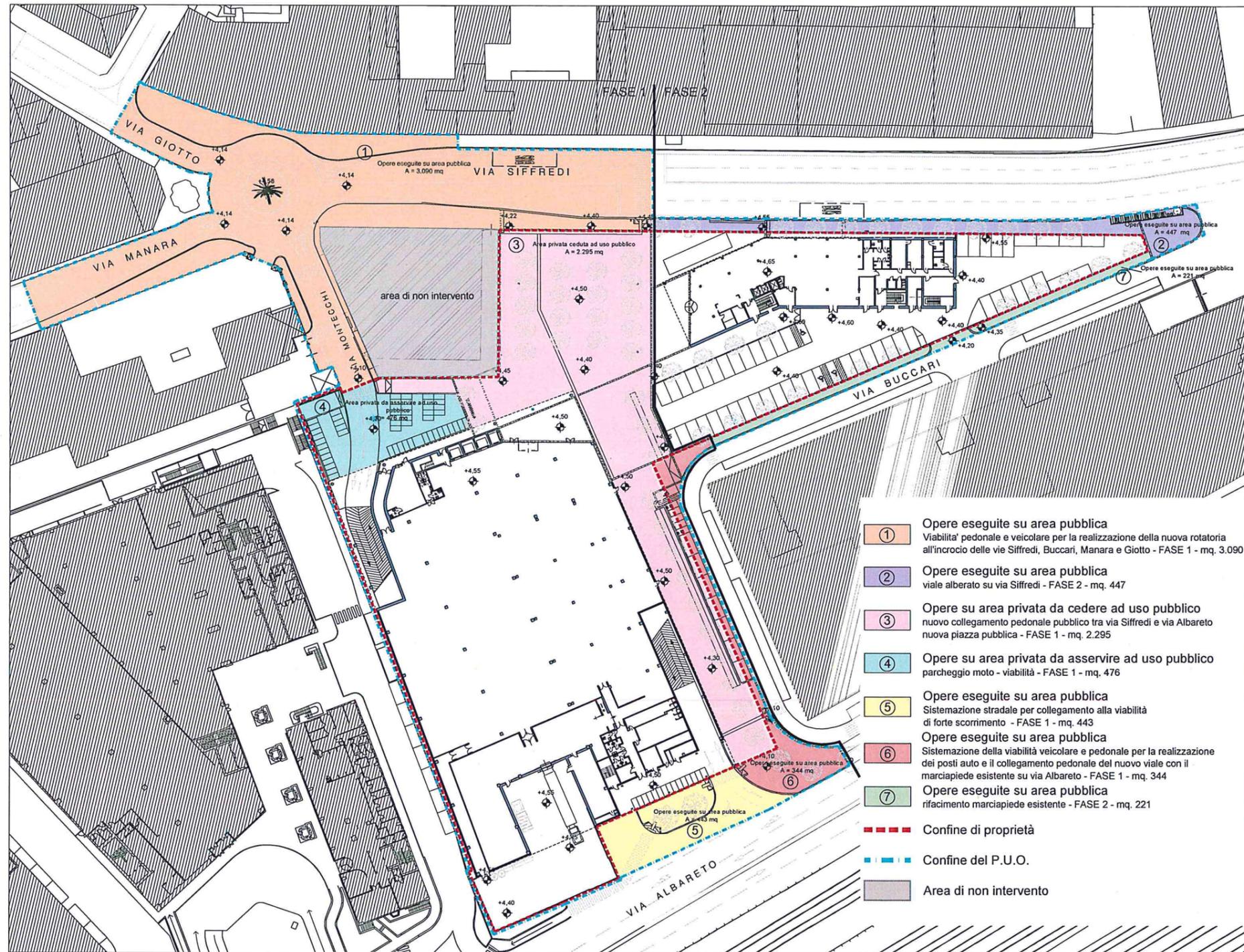
Il Direttore  
Dott.ssa Simona Lottici

IA/Gestione 2020/05933-2020



Comune di Genova | Direzione Valorizzazione del Patrimonio  
e Demanio Marittimo - Ufficio Tecnico e Consistenza |  
Via di Francia 1 | 16149 Genova |  
ialoe@comune.genova.it





- ① Opere eseguite su area pubblica  
Viabilità pedonale e veicolare per la realizzazione della nuova rotondella all'incrocio delle vie Siffredi, Buccari, Manara e Giotto - FASE 1 - mq. 3.090
- ② Opere eseguite su area pubblica  
viale alberato su via Siffredi - FASE 2 - mq. 447
- ③ Opere su area privata da cedere ad uso pubblico  
nuovo collegamento pedonale pubblico tra via Siffredi e via Albareto nuova piazza pubblica - FASE 1 - mq. 2.295
- ④ Opere su area privata da asservire ad uso pubblico  
parcheggio moto - viabilità - FASE 1 - mq. 476
- ⑤ Opere eseguite su area pubblica  
Sistemazione stradale per collegamento alla viabilità di forte scorrimento - FASE 1 - mq. 443
- ⑥ Opere eseguite su area pubblica  
Sistemazione della viabilità veicolare e pedonale per la realizzazione dei posti auto e il collegamento pedonale del nuovo viale con il marciapiede esistente su via Albareto - FASE 1 - mq. 344
- ⑦ Opere eseguite su area pubblica  
rifacimento marciapiede esistente - FASE 2 - mq. 221
- Confine di proprietà
- Confine del P.U.O.
- Area di non intervento

OPERE DI URBANIZZAZIONE		
FASE 1		
①	Opere eseguite su area pubblica	3.090 mq
⑤	Opere eseguite su area pubblica	443 mq
④	Opere su area private da asservire ad uso pubblico	476 mq
③	Opere su area privata da cedere ad uso pubblico	2.295 mq
⑥	Opere eseguite su area pubblica	344 mq
FASE 2		
②	Opere eseguite su area pubblica	447 mq
⑦	Opere eseguite su area pubblica	221 mq

COMUNE DI GENOVA



Progetto  
**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O)**  
 Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n.72

**RIQUALIFICAZIONE AREA "EX ESAOTE"**

Oggetto  
**STATO DI PROGETTO**  
**PLANIMETRIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Tavola	Scala	Data
A_SP15	1:500	Luglio 2018

Soggetto proponente - proprietario:  
**TALEA S.p.A. con Socio Unico**  
 SEDE LEGALE: Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)  
 SEDE AMMINISTRATIVA: via Val Lerone n. 30 - GENOVA (GE)  
 C.F.P. IVA: 02535130963

**TALEA** Soc. di Gestione Immobiliare S.p.A.  
 Sede Legale con Socio Unico  
 SAVONA - Corso A. Ricci, 211 R  
 Sede Amministrativa  
 AREZZANO (GE) - Via Val Lerone, 30  
 C.F.: 02535130963 - P.I.: 01254800099

Progetto architettonico:  
**LAB s.r.l.** Società unipersonale  
 LEGALE RAPPRESENTANTE: ARCH. ACHILLE BONARDI  
 SEDE LEGALE: via Imvra n. 9 - GENOVA (GE)  
 C.F.P. IVA: 03274230162

**LAB s.r.l.** società unipersonale

DIRETTORE TECNICO: ARCH. ACHILLE BONARDI



COMUNE DI GENOVA

Prot. n°

304826

Fascicolo n°

2020/4.9.1/5

Pratica UPAE - 05933/2020\_seconda nota

14 OTT 2020

A

Direzione Urbanistica

c.a. Arch. Laura Petacchi

SEDE

**OGGETTO:** Progetto Urbanistico Operativo (PUO)  
Norma Speciale n.72 - Complesso industriale Esaote in Via Siffredi

In riscontro alla vostra nota dell' 11/08/2020 Prot. n. 2508448 inerente la richiesta di del parere di competenza, si comunica che si conferma il parere espresso in data 19/02/2020 Prot. n. 64992.

Si precisa che per le aree private da cedere al Comune di Genova, e da asservire all'uso pubblico, come descritto nello schema della convenzione urbanistica, consistono nella realizzazione di:

Opere su area privata da cedere a uso pubblico

- parcheggio auto e moto - mq. 105
- nuovo collegamento pedonale tra Via Siffredi e Via Albareto e nuova piazza pubblica (mq 2190 - da cedere al Comune di Genova);

Opere su area privata da asservire all'uso pubblico

- parcheggio moto e viabilità in prossimità di Via Montecchi (mq.476- da asservire all'uso pubblico);
- terrazza panoramica - mq. 519

Si segnala, ai fini collaborativi, non trattandosi di aree patrimoniali, che ai fini di garantirne l'effettivo accesso ed utilizzo pubblico della terrazza panoramica, in sede di convenzione dovrà essere regolamentato l'ingresso nell'edificio con un idoneo percorso che non interferisca con l'attività ricettiva inserita all'interno, ed inoltre dovranno rimanere in capo alla società privata proponente, tutti gli aspetti conseguenti anche di manutenzione.

Ci si riserva di formulare eventuali ulteriori condizioni e osservazioni, nella fase successiva del procedimento.

Distinti saluti

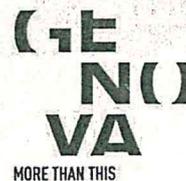
Il Funzionario Responsabile  
Arch. **Monica Annibaldi**

Il Direttore  
Dott.ssa **Simona Lottici**

IA/Gestione 2020/05933-2020\_seconda nota



Comune di Genova | Direzione Valorizzazione del Patrimonio  
e Demanio Marittimo - Ufficio Tecnico e Consistenza |  
Via di Francia 1 | 16149 Genova |  
ialoe@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

Prot. n. 166476

Addi, 08/06/2020

Classificazione: 2015/238

Allegati: ✓

OGGETTO: Progetto Urbanistico Operativo  
Norma Speciale n. 72 – Complesso Industriale Esaote in via Siffredi

Alla  
Direzione Urbanistica

e, p.c.: All'Assessore all'Urbanistica  
Arch. Simonetta Cenci

LORO SEDI

A riscontro della nota di pari oggetto prot. n. 420505 del 04/12/2019 nulla si ha da osservare in merito alla procedura in argomento.

Con i migliori saluti.

Il Direttore  
(ing. Stefano Pinasco)



COMUNE DI GENOVA

Prot. n. PG 257560

Addi, 02/09/2020

Classificazione: 2015/231

Allegati:

OGGETTO: Progetto Urbanistico Operativo  
Norma Speciale n. 72 – Complesso Industriale Esaote in via Siffredi

Alla  
Direzione Urbanistica

e, p.c.: All'Assessore all'Urbanistica  
Arch. Simonetta Cenci

LORO SEDI

A riscontro della nota di pari oggetto prot. n. 0250848 del 25/08/2020 si conferma il parere già precedentemente formulato.

Con i migliori saluti.

Il Direttore  
(ing. Stefano Pinasco)





COMUNE DI GENOVA

**Oggetto:** Progetto Urbanistico Operativo (PUO) – Norma speciale n.72 – Complesso industriale Esaote in via Siffredi. Risposta a nota prot. 250848/2020.

**Alla Direzione Urbanistica  
SEDE**

In data 25 agosto 2020 con prot. n. 250848 è pervenuta allo scrivente ufficio la richiesta di parere a seguito di documentazione integrativa al progetto urbanistico operativo di cui all'oggetto, tali integrazioni sono state prodotte al fine di ottemperare richieste emerse nel corso dell'istruttoria e per introdurre nell'ambito delle flessibilità del PUO la possibilità di mantenere l'edificio esistente lungo via Siffredi.

Nel caso di specie e per gli aspetti curati dallo scrivente ufficio, si evidenzia che, qualora si procedesse con la ristrutturazione dell'Edificio del Comparto B lungo Via Siffredi, sarà necessario, sulla base dell'intervento proposto in sede di progetto edilizio, produrre la documentazione atta a dimostrare l'ottemperanza alla normativa sul contenimento energetico in edilizia di cui al D.lgs 192/2005, DM26/06/2015 (Requisiti Minimi), D.lgs 28/2011 e Regolamento Edilizio del Comune di Genova.

Con i migliori saluti.

**Il Responsabile UGET**

**Corrado Conti**

(documento firmato digitalmente)

MR/CoC  
30/09/2020



COMUNE DI GENOVA

Prot. n°.PG/2020/18310

Genova, 17.01.2020

Direzione Urbanistica

Sede

Preso atto che il presente P.U.O.:

- prevede la riqualificazione dell'area con la realizzazione di una grande struttura di vendita alimentare e media struttura di vendita non alimentare e di un albergo, oltre ad opere di urbanizzazione, nell' Ambito speciale 72 del PUC a Sestri Ponente, all' interno delle aree tra via Siffredi e via Albareto in cui era presente l'attività produttiva di Esaote;
- che all' interno dell'Ambito speciale n. 72 è presente un edificio residenziale posto all' incrocio tra via Siffredi e via Montecchi (Via Siffredi 60 e via Montecchi 1), non oggetto di interventi;
- che il complesso ricade in Classe Acustica V (aree prevalentemente industriali);

Vista la valutazione previsionale di impatto acustico, tavola "G\_DE12" datata "luglio 2018" già a corredo del progetto, redatta dal T.C.A.A. dott. Alfonso Pavone, con la quale il tecnico attesta che:

- ha effettuato le necessarie misurazioni nell'area interessata all'intervento sia in periodo diurno che notturno, in fasce temporali di osservazione ritenute adeguate a caratterizzare la variabilità del rumore.

Sulla base della documentazione pervenuta e nel rispetto delle valutazioni tecniche in lei contenute, si ritiene di poter esprimere **parere favorevole in merito al progetto** in argomento alle seguenti condizioni:

- durante la fase di progettazione di ciascuno dei futuri interventi previsti, dovrà essere predisposto dal T.C.A. uno studio acustico puntuale e presentata la valutazione previsionale di clima/impatto acustico, così come prevista dalla normativa vigente;
- provvedere, prima dell'inizio dei lavori, relativi ad ogni cantiere edile, a richiedere agli uffici comunali apposita autorizzazione per attività rumorose temporanea;



Comune di Genova Direzione Ambiente  
 Settore Igiene e Acustica  
 U.O.C. Acustica  
 Ufficio Risanamento Acustico  
 Via di Francia, 1- Genova  
 Tel. 010 5573418  
 ambientel@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

- provvedere, a fine lavori, per ciascuno dei futuri interventi previsti, alla consegna di apposito collaudo acustico, con riferimento alle categorie di riferimento, così come individuate dal DPCM 05.12.1997;
- ottenere il Nulla Osta Acustico secondo le vigenti procedure in merito all'esercizio delle future attività.

**Si evidenzia che:**

**a seguito del progetto sopra descritto, sarebbe auspicabile il declassamento acustico dell'area, a questo scopo gli aventi titolo, potranno presentare l'istanza per la variazione alla Classificazione Acustica comunale, dalla "classe V" alla "classe IV", a questo Settore, l'istanza dovrà essere, corredata di relazione di Valutazione Impatto Acustico effettuata da un Tecnico Competente in Acustica secondo i criteri di cui alla D.G.R. n. 534 del 28.5.1999.**

Per Il Direttore  
Ing. Michele Prandi

Il Responsabile della U.O.C. Acustica  
Arch. Grazia Mangili

documento firmato digitalmente

MT/mt/16.01.2020  
GM 17.1



COMUNE DI GENOVA

Prot. n° PG/2020/252350

Genova, 27.08.2020

OGGETTO: Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.)

Norma Speciale n. 72 – Complesso industriale Esaote in via Siffredi - Legge n° 447/95 - L.R. n° 12/98 - D.G.R. n° .534/99 - Valutazione di clima/impatto acustico.

Pratica n° 163/2019/RA  
(da citare nella corrispondenza).

Direzione Urbanistica

Sede

Con riferimento alla Vs. nota prot. PG/2020/250848 in merito al progetto in argomento, si conferma il parere di competenza a suo tempo espresso prot. PG/2020/18310, del quale si allega copia per miglior memoria.

Cordiali saluti.

Per IL DIRETTORE  
Ing. Michele Prandi

Il Responsabile della U.O.C. Acustica  
Arch. Grazia Mangili

(documento firmato digitalmente)

MT/mt/26.08.2020

GM/26.8



COMUNE DI GENOVA

Prot. n°PG/2023/85525

Genova, 27.02.2023

Direzione Urbanistica

Sede

Preso atto che il presente P.U.O.:

- prevede la riqualificazione dell'area con la realizzazione di una grande struttura di vendita alimentare e media struttura di vendita non alimentare, oltre ad opere di urbanizzazione, nell' Ambito speciale 72 del PUC a Sestri Ponente, all' interno delle aree tra via Siffredi e via Albareto in cui era presente l'attività produttiva di Esaote;
- che all' interno dell'Ambito speciale n. 72 è presente un edificio residenziale posto all' incrocio tra via Siffredi e via Montecchi (Via Siffredi 60 e via Montecchi 1), non oggetto di interventi;
- che il complesso ricade in Classe Acustica V (aree prevalentemente industriali);

Vista la valutazione previsionale di impatto acustico, tavola "G\_DE12" datata "luglio 2018" già a corredo del progetto , redatta dal T.C.A. dott. Alfonso Pavone , con la quale il tecnico attesta che :

- ha effettuato le necessarie misurazioni nell'area interessata all'intervento sia in periodo diurno che notturno, in fasce temporali di osservazione ritenute adeguate a caratterizzare la variabilità del rumore.

Sulla base della documentazione pervenuta e nel rispetto delle valutazioni tecniche in lei contenute, si ritiene di poter esprimere **parere favorevole in merito al progetto in argomento alle seguenti condizioni:**

- durante la fase di progettazione di ciascuno dei futuri interventi previsti, dovrà essere predisposto dal T.C.A. uno studio acustico puntuale e presentata la valutazione previsionale di clima/impatto acustico, così come prevista dalla normativa vigente;
- provvedere, prima dell'inizio dei lavori, relativi ad ogni cantiere edile, a richiedere agli uffici comunali apposita autorizzazione per attività rumorose temporanea;

c\_d969.Comune di Genova - Prot. . 27/02/2023.0085525.1



Comune di Genova Direzione Ambiente  
U.O.C. Acustica  
Ufficio Risanamento Acustico  
Via di Francia, 1- Genova  
Tel. 010 5573418  
ambiente@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

- provvedere, a fine lavori, per ciascuno dei futuri interventi previsti, alla consegna di apposito collaudo acustico, con riferimento alle categorie di riferimento, così come individuate dal DPCM 05.12.1997;
- ottenere il Nulla Osta Acustico secondo le vigenti procedure in merito all'esercizio delle future attività.

**Si evidenzia che:**

- **a seguito del progetto sopra descritto, sarebbe auspicabile il declassamento acustico dell'area, a questo scopo gli aventi titolo, potranno presentare l'istanza per la variazione alla Classificazione Acustica comunale, dalla "classe V" alla "classe IV", a questa U.O.C., l'istanza dovrà essere, corredata di relazione di Valutazione impatto/clima acustico, redatta secondo i criteri di cui alla D.G.R. n. 534 del 28.5.1999 ed effettuata da Tecnico Competente in Acustica, regolarmente iscritto all' ENTECA, Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica.**

Per Il Direttore  
Ing. Michele Prandi

Il Responsabile della U.O.C. Acustica  
Arch. Grazia Mangili

documento firmato digitalmente

MT/mt/27.02.2023  
GM 27.2



COMUNE DI GENOVA

Prot. n. 56368/BF

Addi, 12/02/2020

**OGGETTO:** PUO ex Esaote di via Siffredi

**Direzione Urbanistica**

Con riferimento alla pratica in oggetto si è visionato il rapporto di verifica VAS che contiene anche alcune valutazioni effettuate sulla base di indagini ambientali svolte sul sito.

A parere dello scrivente nella parte delle aree che sarà destinata ad albergo occorre applicare le CSC di cui alla colonna A della tabella 1 allegato 5 titolo V parte IV del D. Lgs 152/06. In questo caso la Parte alle pagine 24 e 25 osserva che che, qualora si volessero assumere le CSC di colonna A, vi sarebbe conformità, fatta eccezione per Cromo totale e Nichel, per i quali è ragionevole fare riferimento ad un fondo naturale; a tale scopo richiama i contenuti della Carta Geochimica elaborata dall'Università di Genova, DIPTERIS, ove il fondo naturale dell'area ESAOTE sarebbe caratterizzato da valori di concentrazione di Ni tra 407 e 619 ppm e Cr tot tra 212 e 342.

Dall'osservazione di detta Carta, disponibile sul web, sembrerebbe però che tali intervalli si possano applicare ad aree più a Ponente di quella in oggetto, per cui si chiede di fornire idonea documentazione a supporto di quanto comunicato.

Con i migliori saluti.

Il Direttore  
ing. Michele Prandi  
(documento firmato digitalmente)

VARIE/PUO Esaote/febbraio2020

c\_d969.Comune di Genova - Prot. 12/02/2020.0056368.I



**GENOVA**  
MORE THAN THIS

Direzione Ambiente - U.O.C. Suolo  
Via Di Francia 1 - 15° piano - 16149 Genova  
Tel. 010 5573269/5573195 - Fax 010 5573197  
PEC: comunegenova@postemailcertificata.it |



COMUNE DI GENOVA

**Prot. n. 294678/BF**

**Addi, 06/10/2020**

**OGGETTO:** PUO ex Esaote di via Siffredi

**Direzione Urbanistica**

Con riferimento alla pratica in oggetto ed al ns precedente parere prot. 56368/BF/12.02.20, viste le integrazioni a firma del dott. Piovano e datate 10/04/2020, si resta in attesa della trasmissione del parere di ARPAL, al termine della procedura che la Società ha attivato con l'Agencia per i "fondi naturali".

Con i migliori saluti.

Il Direttore  
ing. Michele Prandi  
(documento firmato digitalmente)

VARIE/PUO Esaote/fsettembre2020



COMUNE DI GENOVA

Prot. n 32209/BF

Addi, 24/01/2023

**OGGETTO: Riscontro Progetto Urbanistico Operativo (PUO). Norma Speciale n.72 – Complesso industriale Esaote in via Siffredi Convocazione Tavolo Tecnico Conclusivo**

**Direzione Urbanistica**

In riferimento al procedimento in oggetto, per la quale nella documentazione fornita non vi è nulla di carattere ambientale, come si rappresenta anche nell'immagine sottostante l'area non è interessata da alcun procedimento in atto.



*Figura 1 sovrapposizione*



COMUNE DI GENOVA

Cordiali saluti.

c\_d969.Comune di Genova - Prot. 24/01/2023.0032209.1

Il Direttore  
ing. Michele Prandi  
(documento firmato digitalmente)



COMUNE DI GENOVA

## **P.U.O. COMPLESSO INDUSTRIALE ESAOTE - NORMA SPECIALE n. 72 VERBALE DEL TAVOLO TECNICO CONCLUSIVO DEL 24/01/23**

Alle ore 11 del giorno 24 gennaio 2023, presso la Sala Riunioni al 24° piano del "Matitone" si sono riuniti i rappresentanti dei vari Uffici comunali interessati al PUO di cui trattasi, all'uopo convocati tramite l'Ufficio Pianificazione Urbanistica Settoriale della Direzione Urbanistica (Arch. Bruzzone, Arch. Traverso e Dott. Bertoncin, che verbalizza), per verificare congiuntamente lo stato di avanzamento della pratica ed in particolare per esprimere le proprie valutazioni rispetto ai pareri già resi in precedenza a fronte degli ultimi sviluppi progettuali innanzi il progettista Ing. G. Mauro, in rappresentanza della parte privata.

### **PRESENTI:**

- Ufficio Geologico - Direzione Urbanistica (Geol. Falcioni e Razzore);
- Ufficio Presidio Giuridico del PUC - Direzione Urbanistica (Dott. Pigozzi);
- Direzione Mobilità e Trasporti (Ing. Mazzei e Arch. Borghi);
- Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche - Direzione Facility Management (Arch. Ghiglione);
- Ufficio Piani di Manutenzione del Verde - Direzione Facility Management (Arch. Bobbe).
- Settore Servizi per il Commercio - Direzione Sviluppo del Commercio (Dott. D'Oca, De Ramundo e Arch. De Ferrari Rolleri);
- Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo (Geom. Scotto);
- Settore Politiche Energetiche - Direzione Ambiente (Dott. Conti, Ing. Benghi);

### **ASSENTI:**

- Ufficio Gestione contratto ASTER - Direzione Facility Management;
- Settore Igiene ed Acustica - Direzione Ambiente;
- Settore Suolo - Direzione Ambiente (ha anticipato parere con nota)
- Direzione Infrastrutture e Difesa del Suolo

L'Arch. Bruzzone - per l'Ufficio Pianificazione Urbanistica Settoriale - apre l'incontro illustrando brevemente a tutti i presenti le vicende ed i contenuti del PUO di cui trattasi; in particolare, le differenze più rilevanti della nuova proposta progettuale, rispetto a quella del 2018, consistono nell'aver eliminato dall'esemplificazione progettuale di PUO la realizzazione della struttura ricettiva alberghiera, prevista nel comparto B, in luogo della quale è mantenuto il fabbricato esistente attualmente oggetto di lavori di riordino finalizzati all'insediamento di un'attività di terziario avanzato; contestualmente per il comparto A, oltre alla funzione commerciale già prevista, si segnala l'insediamento di una ulteriore funzione produttiva e terziaria ubicata nel medesimo edificio che ospita l'attività commerciale mediante la realizzazione di un piano aggiuntivo. Infine si segnala che tra gli standard previsti è stata proposta la realizzazione di parcheggi pubblici a beneficio del quartiere, oltre quelli pertinenziali alla struttura di vendita.

La progettista Ing. Mauro - per la parte privata - illustra le differenze tra i 2 progetti, posto che gli Uffici comunali qui convocati avevano espresso i propri pareri rispetto alla precedente proposta:



COMUNE DI GENOVA

nella sua configurazione attuale la struttura risulta invariata al piano terra, dove permane la prevista Media Struttura di Vendita (MSV da intendersi secondo la vecchia accezione), mentre i parcheggi pertinenziali sono al primo piano, compresa la quota di parcheggi pubblici, con accesso indipendente da Via Siffredi oltre che da Via Albareto.

La parte a terra relativa al comparto A resta dunque invariata così come la soluzione proposta relativa alla realizzazione della rotatoria posta all'incrocio tra via Siffredi, Montecchi e Manara la cui previsione è subordinata all'insediamento della struttura commerciale, viene quindi chiarito che nel caso in cui venissero insediate funzioni diverse da quella commerciale in luogo della rotatoria saranno previste soluzioni differenti.

L'Ing. Mauro conferma quindi che dal nuovo progetto è stato eliminato l'albergo previsto nel comparto B a vantaggio dell'inserimento di una attività di terziario avanzato che tra l'altro è funzione caratterizzante, funzione ulteriormente confermata prevedendo nel comparto A l'inserimento di un piano aggiuntivo ad essa, raggiungibile con un accesso carrabile indipendente rispetto all'attività commerciale e dotata di parcheggio pertinenziale coperto ad essa dedicato.

L'ufficio Presidio giuridico amministrativo del PUC segnala di aver esaminato la nuova bozza di convenzione urbanistica, rispetto alla quale occorre apportare alcune modeste modifiche da concordarsi con il soggetto proponente, sarà quindi condiviso il testo al fine di predisporre la schema da adottare con il PUO.

La Dott.ssa D'Oca – per il Settore Servizi per il Commercio - (che lascerà l'incontro alle ore 11,40) osserva che gli elaborati di PUO, che è un progetto alla scala urbanistica, non possono avere i contenuti richiesti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale ma che lo scopo dell'incontro è sostanzialmente quello di constatare la vocazione commerciale dell'area ex Esaote.

Con riguardo a quanto sopra la Dott.ssa D'Oca segnala quindi che il parere di competenza sarà demandato alla successiva fase di attuazione degli interventi edilizi chiarendo che, vista la dimensione della struttura commerciale con SNV pari a 2.495 mq, per il rilascio dell'autorizzazione unica, edilizia e commerciale, dovranno essere soddisfatti i requisiti richiesti dalla disciplina urbanistica commerciale attualmente vigente per le Grandi Strutture di Vendita, e che l'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione dovrà essere preceduta dalla verifica preventiva di ammissibilità da predisporre ai sensi dell'articolo 19 bis della legge regionale n.1/2007.

L'architetto Bobbe – per l'Ufficio Piani di Manutenzione del Verde – che partecipa alla riunione in modalità video conferenza, chiede chiarimenti sulla gestione e manutenzione degli spazi previsti in cessione al pubblico: a tal proposito l'Ing. Mauro indica che tale aspetto è chiarito nella documentazione di progetto ma che a garanzia delle obbligazioni assunte verrà inserita in convenzione apposita clausola ove sarà specificato che la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico sarà a carico del soggetto attuatore per la durata di 10 anni come da prassi. Viene inoltre segnalato che la palma prevista in ricollocazione è nel frattempo morta, pertanto sarà necessario correggere il refuso presente nella documentazione.



COMUNE DI GENOVA

L'Ing. Mazzei – per la Direzione mobilità e Trasporti - (che lascerà la riunione alle ore 11,35) con riguardo alla rotatoria da realizzarsi nel caso di insediamento dell'attività commerciale, indica che in sede di progetto tale nodo dovrà comunque essere ripensato, eventualmente con altre soluzioni che meglio si integrino con il cosiddetto progetto degli "assi di forza" e con il progetto della ciclabilità; in aggiunta a quanto sopra i futuri progetti edilizi dovranno farsi carico di individuare modalità di accesso dedicate per il parcheggio di uso pubblico, auspicando un esercizio separato rispetto a quello pertinenziale della struttura commerciale. Viene quindi confermato il parere precedente, con le relative richieste inerenti le successive fasi progettuali.

Il Dott. Falcioni – per l'Ufficio Geologico – ha predisposto una richiesta di aggiornamento progettuale, che verrà trasmessa formalmente ai proponenti al fine di ricevere documentazione integrativa; in particolare occorre che siano integrati gli elaborati (tavole e relazioni) relativi alla permeabilità, ove il progetto di PUO venga allineato rispetto a quanto presentato da Arrow Diagnostics per il lotto B, mentre per il lotto A, essendo prevista la realizzazione di un piano aggiuntivo si richiede che venga aggiornata la relazione sulle ripercussioni statiche.

La Geom. Ghiglione – per l'Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche – conferma le indicazioni contenute nel parere precedente evidenziando che in sede di progetto definitivo dovrà essere individuata una soluzione alternativa al previsto attraversamento pedonale in posizione obliqua sulla via Albareto, al fine di tutelare la sicurezza evitando la commistione tra percorso pedonale e viabilità in aderenza.

Il Dott. Conti – per il Settore Politiche Energetiche – fa presente che dall'analisi della documentazione presentata nulla osta, per quanto di competenza, al prosieguo dell'iter procedurale.

Si richiede che nelle successive fasi progettuali vengano recepite le seguenti osservazioni:

- Relazione Tecnica di valutazione energetico-ambientale (art. 55 del REC): si evidenzia che l'impostazione della relazione dovrà essere revisionata, analizzando e sviluppando gli artt. dal 46 al 54 e l'art. 86 del REC e quanto richiesto dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. art.4;
- Relazione Tecnica di valutazione energetico-ambientale - art. 53 contenimento consumi idrici, vasca di raccolta acque meteoriche: si ravvisano incongruenze tra quanto riportato nella Relazione Tecnica di valutazione energetico-ambientale e la Relazione sul riuso delle acque meteoriche a fini irrigui (G.D.09). Si osserva che quest'ultimo elaborato dovrà in ogni caso essere aggiornato poiché riporta una soluzione progettuale ormai obsoleta;
- Relazione Tecnica di valutazione energetico-ambientale - ricarica dei veicoli elettrici: è necessario ottemperare anche a quanto richiesto dal D.Lgs. 192/2005 art. 4, comma 1 bis;
- gli interventi relativi alle parti di involucro disperdente e gli interventi relativi all'impianto di climatizzazione dovranno essere conformi al D.M. 26/06/2015 "Requisiti Minimi." Nelle successive fasi progettuali sarà pertanto necessario produrre e depositare, tramite il portale on-line dello Sportello Unico dell'Edilizia -PEOPLE-, un numero di Relazioni Tecniche di cui all'art. 125 del DPR 380/2001 (cosiddetta legge 10-91) pari al numero dei edificio/impianto progettati.



COMUNE DI GENOVA

Il Geom. Scotto – per la Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo – conferma il suo parere precedente.

Si rileva che non sono intervenuti alla seduta la Direzione Infrastrutture e Difesa del Suolo, la Direzione Ambiente (Ufficio Suolo ed Acustica) e l'Ufficio Gestione contratto ASTER della Direzione Facility Management;

L'ufficio Suolo della Direzione Ambiente con nota n. 32209/BF del 24.01.2023 ha fatto pervenire le proprie valutazioni segnalando che l'area oggetto di intervento non è interessata da alcun procedimento in atto.

L'ufficio Acustica della Direzione Ambiente ha contattato gli uffici per le vie brevi anticipando la trasmissione del parere di competenza in tempo utile per l'adozione.

La riunione si chiude pertanto con il nulla osta degli Uffici presenti al prosieguo del percorso di adozione del PUO, fatte salve le prescrizioni contenute nelle valutazioni espresse nell'odierna seduta e contenute nei pareri già trasmessi; dette prescrizioni dovranno essere recepite dal progetto edilizio mentre con riguardo all'Ufficio Geologico si conclude che le integrazioni sopra descritte dovranno essere prodotte ai fini dell'adozione.

Alle 11,55 l'Arch. Bruzzone dichiara chiusa la riunione.

Il Funzionario Verbalizzante

Dott. Stefano Bertocin

Il Funzionario Tecnico Responsabile

arch. Nora Alba Bruzzone



COMUNE DI GENOVA

c\_d969 - Comune di Genova - Prot. 12/04/2023.0162368.U

<b>Oggetto:</b>	<b>Progetto Urbanistico Operativo (PUO) Norma Speciale n. 72 Complesso industriale Esaote</b>
<b>Tavolo Tecnico Conclusivo del 24.01.2022 - Rilevazione Presenze -</b>	
<b>Direzione Urbanistica - Ufficio Geologico</b>	
<b>Nome cognome</b>	<b>firma</b>
<i>Clara Felice</i> SABRINA CARONIS	<i>Clara Felice</i> SABRINA CARONIS
<b>Direzione Urbanistica - Ufficio Presidio Giuridico del PUC</b>	
<b>Nome cognome</b>	<b>firma</b>
EUSABEUA FIGOZZI	Eusabeua Figozzi
<b>Direzione Mobilità e Trasporti</b>	
<b>Nome cognome</b>	<b>firma</b>
GABRIELE MIZZI PIERLUIGI BORGHI	<i>G. Mizzi</i> <i>P. Borghi</i>
<b>Direzione Facility Management Ufficio abbattimento barriere architettoniche</b>	
<b>Nome cognome</b>	<b>firma</b>
DANIELA SINGUONE	Daniela Singuone
<b>Direzione Facility Management Ufficio Verde</b>	
<b>Nome cognome</b>	<b>firma</b>
<i>on line</i>	



Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |  
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |  
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |  
| direzionurbanisticasue@comune.genova.it |





COMUNE DI GENOVA

c\_9969 - Comune di Genova - Prot. 12/04/2023.0162368.U

Direzione Facility Management Ufficio gestione contratto Aster	
Nome cognome	firma
Direzione Sviluppo del Commercio	
Nome cognome	firma
MARIAGRAZIA DILOCA	<i>Mf</i>
EGLI DE FERRARI BILIONI	<i>Egli De Ferrari</i>
VALENTINA DE RAVENNO	<i>Valentina De Ravenno</i>
Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo	
Nome cognome	firma
SCOTTI MAURIZIO	<i>Scotti Maurizio</i>
Direzione Ambiente - Settore Igiene e Acustica	
Nome cognome	firma
Direzione Ambiente - Settore Politiche Energetiche	
Nome cognome	firma
CORRADO COMI	<i>Corrado Comi</i>
DIANA BENGHI	<i>Diana Benghi</i>



Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |  
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |  
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |  
| direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |



