



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 22/06/2023

Presiede: Il Sindaco Bucci Marco
Assiste: Il Segretario Generale Orlando Concetta, nell'esercizio dei compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico-amministrativa in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.
Presente: Il Vice Segretario Generale Bisso Gianluca

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Bucci Marco	Sindaco	P
2	Piciocchi Pietro	ViceSindaco	P
3	Avvenente Mauro	Assessore	P
4	Bianchi Alessandra	Assessore	P
5	Bordilli Paola	Assessore	P
6	Brusoni Marta	Assessore	P
7	Campora Matteo	Assessore	P
8	Corso Francesca	Assessore	P
9	Gambino Sergio	Assessore	P
10	Maresca Francesco	Assessore	P
11	Mascia Mario	Assessore	P
12	Rosso Lorenza	Assessore	P

DGC-2023-102

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

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Demanio Marittimo, Sviluppo economico, Lavoro e Rapporti sindacali, Mario Mascia;

Visti:

- l'art. 47 (le competenze della Giunta) dello Statuto del Comune di Genova;
- l'art. 48 (competenze delle Giunte) del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i (Testo Unico degli Enti Locali);
- la Legge n. 241/1990 e s.m.i;
- la Legge regionale n. 36/1997 e s.m.i. (Legge Urbanistica Regionale);
- la Legge regionale n. 1/2007 (Testo Unico sul commercio);
- il Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 03/12/2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Premesso che:

- in data 1° agosto 2018 la società Talea Spa ha presentato istanza per l'avvio del procedimento di approvazione del PUO in oggetto, finalizzato all'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nella scheda di cui alla Norma Speciale n. 72;
- in data 4 dicembre 2019, con nota prot. m. 0420505, la Direzione Urbanistica ha convocato apposita conferenza interna al fine di illustrare agli uffici chiamati ad esprimere parere la proposta progettuale pervenuta;
- in data 23 gennaio 2020 è pervenuto il parere favorevole rilasciato da Regione Liguria – Dipartimento Territorio, Ambiente, infrastrutture e Trasporti, Settore Assetto del Territorio, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
- in data 10 aprile 2020 la società proponente ha fornito le integrazioni richieste dagli uffici comunali interpellati;
- in data 11 agosto 2020 la società proponente ha trasmesso documentazione integrativa volta a proporre un diverso scenario progettuale;
- in data 27 ottobre 2020 la società proponente ha trasmesso elaborati grafici e testuali ulteriormente aggiornati;
- in data 5 febbraio 2021 la società proponente ha comunicato di aver ceduto una porzione del complesso immobiliare alla società Arrow Diagnostics s.r.l., la quale ha conferito alla venditrice mandato per tutto quanto riferibile al procedimento di formazione del PUO in oggetto;
- in data 15 dicembre 2022 è pervenuta una diversa e alternativa proposta progettuale ancor più orientata verso il conseguimento degli obiettivi della scheda di PUC 2000, richiamata dalla vigente Norma Speciale n. 72, conseguente al nuovo assetto patrimoniale;
- la Direzione Urbanistica, con nota prot. n. 0007275 del 9 gennaio 2023, ha convocato apposito Tavolo Tecnico al fine di riesaminare, congiuntamente agli Uffici tecnici competenti, la nuova proposta progettuale, i cui positivi esiti sono riportati nel relativo Verbale allegato al presente atto;

- Regione Liguria, a fronte del nuovo scenario progettuale, ha ritenuto di confermare i contenuti di cui al citato parere ex art. 89 del DPR 380/2001;

Riscontrato che:

- l'intervento in oggetto riguarda un complesso immobiliare sito a Sestri nel Municipio VI – Medio Ponente in località Calcinara, tra le vie Siffredi ed Albareto, con una superficie complessiva di circa 15.900 mq;

- tale complesso, con una Superficie Agibile (SA) esistente di circa 11.888 m.q., dal 2016 risulta in gran parte in disuso a seguito dell'avvenuto trasferimento delle attività produttive originariamente insediate ed è suddiviso in 2 comparti, denominati A e B, di proprietà rispettivamente delle società Talea Spa ed Arrow Diagnostic Srl;

- l'area è occupata attualmente gli edifici dismessi della società Esaote Spa, costituiti da un edificio principale a carattere produttivo disposto su 3 piani e da 2 ulteriori edifici sempre ad uso industriale, disposti rispettivamente su 2 e 3 livelli, oltre ad un edificio residenziale per il quale non sono previsti interventi di trasformazione;

- i proprietari dell'edificio residenziale, corrispondente al civico 60 di via Siffredi ed al civico 1 di via Montecchi, sono stati invitati ad aderire al PUO come previsto dall'art. 51 della LR 36/1997, ma non hanno ritenuto di partecipare all'iniziativa;

- per quanto sopra, Talea s.p.a. unitamente ad Arrow Diagnostics s.r.l. hanno i requisiti per predisporre il PUO di iniziativa privata in quanto proprietari di immobili con un valore catastale maggiore del 75%;

- il progetto prevede la demolizione di tutti gli edifici produttivi, fatta eccezione per il fabbricato di proprietà della società Arrow Diagnostic Srl nel comparto B, in cui sono attualmente in corso interventi di restauro e risanamento conservativo, volti all'insediamento di un'attività assimilabile al terziario avanzato;

- nel comparto A sono previsti interventi edilizi per l'insediamento di una struttura commerciale o altra funzione compatibile e di un'attività di terziario avanzato;

- a fronte degli interventi privati sopra indicati, il PUO comporta la realizzazione di varie opere di urbanizzazione che mirano ad una generale riorganizzazione pedonale e viaria dell'area;

- più in particolare, oltre ad una nuova piazza pubblica alberata, il PUO prevede anche l'introduzione dei seguenti elementi urbani: una sistemazione del marciapiede e realizzazione del viale alberato su via Siffredi, la sistemazione della viabilità veicolare e pedonale su parte di via Buccari, la sistemazione degli spazi su via Albareto per i raccordi della viabilità pedonale pubblica e del verde attrezzato in corrispondenza degli accessi carrabili all'edificio nonché la sistemazione della viabilità pedonale e veicolare per la nuova rotatoria all'incrocio delle vie Siffredi Buccari Manara e Giotto, che sarà attuata solo nel caso di insediamento della funzione commerciale;

Dato atto che:

- con riferimento alle disposizioni del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), il cui procedimento si è concluso con [Determinazione Dirigenziale n. 2015/118.0.0./18](#) entrato in vigore il 3/12/2015, l'area in oggetto rientra nell'Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale AR-UR soggetto alla Norma Speciale n. 72 – Complesso industriale Esaote in via Siffredi, la quale recepisce la disciplina urbanistica relativa al Settore 4 del Distretto Aggregato 17 – Polo tecnologico di Sestri del PUC 2000 ed approvata con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 25 gennaio 2012, ai sensi dell'art. 57 della LR n. 36/1997;

- la Scheda normativa del Distretto suddetto costituisce pertanto la disciplina urbanistica di riferimento per l'attuazione degli interventi, ammettendo nel sub-settore 4 le funzioni Residenza, Connettivo urbano, Ospitalità ricettiva, Esercizi di vicinato e servizi privati, posto che in tutti i sub-settori sono inoltre ammesse le funzioni Servizi pubblici, Parcheggi pubblici e Infrastrutture per la mobilità nonché, limitatamente alla strada di previsione ed alle ferrovie, Viabilità secondaria e Servizi speciali, purché compatibili sotto il profilo ambientale;

- l'obiettivo generale della trasformazione prevista nell'originario Distretto era il consolidamento e l'ampliamento del polo industriale elettronico integrato nel tessuto urbano circostante e la riorganizzazione della rete viaria, essendo la funzione caratterizzante il Terziario avanzato;

Preso atto che:

- rispetto al regime vincolistico ed alla pianificazione sovraordinata al PUC, il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) approvato con DCR n. 6/1990 e successive varianti inserisce l'area nell'Ambito 53C e la assoggetta al regime dell'Assetto insediativo TU (Tessuto Urbano);

- l'area in oggetto non ricade nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP) approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e s.m.i, non è soggetta alle tutele previste dal D.Lgs. n. 42/2004 e neppure è ricompresa nel Sistema dei Servizi Pubblici del PUC;

- il Piano di Bacino (PdB) del Torrente Chiaravagna, la cui ultima variante è entrata in vigore l'08.03.2017, comprende l'area in Fascia di inondabilità A (art. 15 comma 2 delle Norme di Attuazione del PdB - aree di massima esposizione al rischio di inondazione) e dunque per detta zona non sono consentiti *“interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo.”*;

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

- inoltre, con la Legge regionale n. 24/2004, è stato inserito nella Legge regionale n. 18/1999 l'articolo 110 bis 1, che consente il rilascio di titoli abilitativi per interventi edilizi conformi agli stru-

menti urbanistici vigenti in aree difese da interventi di sistemazione idraulica già in corso ed il cui finanziamento sia già interamente disponibile, anche contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque prima della loro conclusione e collaudo;

- con nota assunta a prot. n. 26587 in data 24 gennaio 2020, il Dipartimento Territorio, Ambiente, infrastrutture e Trasporti - Direzione Generale dell'Ambiente – Settore Assetto del Territorio della Regione Liguria ha espresso parere favorevole (esclusivamente ai fini della verifica preliminare) in merito alla compatibilità tra il PUO e le condizioni idro geomorfologiche ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001 s.m.i, con la prescrizione che, in fase di progettazione edilizia ed in attuazione delle previsioni urbanistiche, siano effettuati gli studi di carattere geologico e geotecnico previsti dalla vigente normativa e necessari per l'adozione dei migliori criteri per le costruzioni in prospettiva antisismica, da prevedere secondo le disposizioni di cui al DM del 17 gennaio 2018;

Preso atto inoltre che:

- per quanto riguarda la disciplina commerciale, la Regione Liguria con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31/2012 ha approvato la Nuova programmazione commerciale ed urbanistica e con la Legge regionale n. 47/2012 ha modificato la Legge regionale n. 1/2007 "Testo Unico in materia di Commercio" stabilendo, tra l'altro, la riduzione da 2500 a 1500 mq del limite massimo di Superficie Netta di Vendita (SNV) per quanto riguarda le Medie Strutture di Vendita (MSV);

- nell'ambito delle determinazioni per la conclusione dell'iter di formazione del PUC di Genova, la Regione ha esaminato puntualmente tutte le previsioni relative ad Ambiti, Distretti e aree soggette a Norma Speciale prescrivendo lo stralcio delle previsioni relative a Grandi Strutture di Vendita (GSV) all'interno di aree inondabili, tra le quali figurava anche l'area in esame;

- con successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 1251/2015, la Regione ha affermato che relativamente alla Norma Speciale n. 72 sussistono le condizioni per l'applicazione della Disposizione transitoria di cui al paragrafo 13, lett. b) della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31/2012 e s.m.i, col conseguente venir meno della prescrizione riguardante il predetto Ambito Speciale, già oggetto dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto nel 2012 ai sensi dell'art. 57 della Legge regionale n. 36/1997;

- alla luce di quanto sopra, nonché dell'art. 13 (disposizioni transitorie) della Legge regionale n. 18/2016 (recante modifiche alla Legge regionale 2 gennaio 2007 n. 1 - Testo Unico in materia di Commercio), risulta che alla struttura commerciale prevista nell'Ambito Speciale in esame è attribuibile una SNV massima di 2.500 mq, mentre per quanto concerne le modalità autorizzative ed i relativi parametri urbanistici occorre far riferimento alle indicazioni previste dalla Deliberazione del Consiglio regionale n. 31/2012 circa le superfici di vendita superiori ai 1.500 mq, per cui l'intervento appare allineato alle disposizioni vigenti per l'insediamento delle GSV;

Verificato che:

- il Progetto Urbanistico Operativo (PUO), in conformità alla disciplina urbanistica di riferimento, ha come obiettivo principale quello di definire la superficie agibile massima realizzabile, stabilire le funzioni da insediare, precisare i limiti di intervento e le modalità di attuazione e sviluppo delle suc-

cessive fasi edilizie a garanzia del processo di trasformazione atteso dalla disciplina urbanistica del Distretto di appartenenza;

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

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

- il PUO è stato oggetto di rivisitazioni e aggiornamenti che, senza stravolgerne l'impostazione originaria, sono andati a delineare un assetto progettuale ancor più coerente con gli obiettivi della relativa disciplina, rispecchiando al contempo le esigenze dell'assetto proprietario mutato durante il corso dell'istruttoria;

Riscontrato che:

- ai sensi dell'art. 50 della Legge regionale n. 36/1997 e s.m.i, il PUO è costituito dalla documentazione grafica e testuale atta ad individuare gli elementi edilizi, economici e gestionali idonei a disciplinare l'attuazione dei futuri interventi edilizi, ed è inoltre corredato da uno schema di Convenzione contenente l'individuazione e descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'attuazione degli interventi, le prescrizioni inerenti la fase attuativa e le disposizioni relative alla determinazione del contributo di costruzione;

- la Convenzione costituisce il quadro di riferimento per le obbligazioni a carico del soggetto attuatore per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PUO, da attuare con le modalità indicate nella Convenzione stessa, nonché nelle relative Norme di Attuazione, ponendo a carico dell'operatore le opere necessarie alla sistemazione e all'adeguamento della viabilità carrabile e pedonale al contorno, nonché la realizzazione degli spazi a standard e servizi;

- in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 5 delle Norme Generali, il PUO è completo del Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiesto ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale n. 32/2012, che illustra le caratteristiche ed i requisiti qualitativi del progetto, procedendo a verificarne la coerenza rispetto agli obiettivi di sostenibilità del PUC e rispetto alle norme di rilevanza ambientale di cui all'art. 14 delle Norme Generali del PUC;

Rilevato che:

- la Relazione urbanistica, datata maggio 2023, ed allegata quale parte integrante al presente atto ha valutato positivamente il PUO in oggetto, evidenziandone la coerenza con le disposizioni della Legge urbanistica Regionale, in quanto affronta e sviluppa in maniera esaustiva i parametri urbanistico-edilizi, gli standard urbanistici e l'assetto infrastrutturale, in conformità alle condizioni e prescrizioni stabilite dal PUC per il sub-settore 4 del Distretto Aggregato 17 - Polo Tecnologico di Sestri del

PUC 2000, nonché dal PUC vigente per quanto attiene le dotazioni di standard e parcheggi pertinenti;

- l'iter istruttorio del PUO, come dettagliatamente descritto nella scheda pareri e nel verbale di tavolo tecnico convocato il 24 gennaio 2023 per la disamina congiunta della proposta progettuale da parte dei vari Uffici comunali interessati, ha dato esito favorevole, mentre gli eventuali approfondimenti propri della scala edilizia sono stati prescritti e demandati alla fase attuativa/edilizia;

- la modifica del perimetro del PUO proposta dagli operatori nell'elaborato grafico 21_A_SF04 (confronto AMBITO-PUO) - sia rispetto all'ambito speciale n.72 del vigente PUC, che rispetto al perimetro del sub-settore 4 del Distretto Aggregato 17 del PUC 2000 - è coerente con le disposizioni di cui all'art. 53 (Limiti di conformità dei PUO rispetto al PUC) comma 1 della Legge regionale n. 36/1997, nonché con l'art. 18 paragrafo 3.6 delle Norme Generali del PUC vigente, oltre che con l'art. Dst2) delle Norme generali del PUC 2000;

- le opere di urbanizzazione previste, oltre a garantire lo standard necessario per i futuri fabbisogni insediativi, perseguono anche l'importante obiettivo di riqualificare una porzione di città oggi connotata da una scarsa qualità urbana;

Considerato che:

- il PUO in oggetto fornisce un'adeguata risposta alla generale carenza di dotazioni e spazi pubblici della zona, realizzando gli obiettivi di trasformazione e riqualificazione stabiliti dal PUC e dall'Accordo di Pianificazione del 2012 mediante la riorganizzazione delle percorrenze pedonali, oggi assenti o del tutto marginali, nonché mediante la realizzazione di nuove aree pubbliche attrezzate, connotate dalla presenza di spazi verdi e alberature oggi del tutto inesistenti, rivitalizzando un contesto contraddistinto da un'elevata densità edilizia con fabbricati produttivi in gran parte dismessi, prevenendo e contrastando così potenziali fenomeni di degrado;

Preso atto che:

- ai sensi dell'art. 51 della Legge regionale n. 36/1997 e s.m.i, il PUO conforme al PUC deve essere adottato con deliberazione della Giunta comunale da trasmettere, unitamente ai relativi allegati, alla Regione Liguria ed alla Città Metropolitana per la formulazione, entro 60 giorni dal ricevimento degli atti, di eventuali osservazioni sulla compatibilità del PUO in rapporto ai rispettivi atti di pianificazione territoriale;

- la suddetta Legge regionale prescrive una fase di pubblicità-partecipazione da svolgersi mediante inserimento della deliberazione nel sito informatico comunale per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante il quale chiunque può prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso da pubblicarsi nel BURL e nel medesimo sito informatico;

- il Municipio VI – Medio Ponente è stato informato del PUO in oggetto ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Atteso che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Dirigente dell'Urbanistica Dott. Paolo Berio quale responsabile del procedimento, che è incaricato di ogni ulteriore atto necessario per dare esecuzione al presente provvedimento;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, attestante anche la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i, ed allegato alla presente proposta di deliberazione;

Attesa la necessità di acquisire il parere di regolarità contabile rilasciato dal Responsabile di ragioneria ai sensi degli artt. 49 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i., considerato che il presente provvedimento comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

La Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità

DELIBERA

1. di adottare il PUO per la riqualificazione urbana dell'ex complesso industriale Esaote in via Siffredi di cui alla Norma Speciale n. 72 del vigente PUC e costituito da tutta la documentazione elencata nell'apposito allegato, ivi compreso lo schema di Convenzione, quale parte integrante del presente provvedimento;
2. di dare mandato alla Direzione Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 51 della Legge regionale n. 36/1997 e s.m.i.;
3. di stabilire che l'atto deliberativo di approvazione del PUO suddetto dovrà fra l'altro indicare ai sensi dell'art. 51, comma 6 della Legge regionale n. 36/1997 e s.m.i. i termini per la sottoscrizione della suddetta Convenzione, ai fini dell'efficacia del PUO stesso;
4. di dare mandato alla Direzione Ambiente per tutti gli adempimenti necessari ad avviare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi degli artt. 13 e 3, comma 2 della Legge regionale n. 32/2012 e s.m.i.;
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Attesa l'urgenza di provvedere la Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Sindaco
Marco Bucci

Il Segretario Generale
Concetta Orlando



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-133 DEL 24/05/2023

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

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 00_RELAZIONE URBANISTICA -
- 01_SCHEDA PARERI e pareri allegati
- 02_Parere ex articolo 89 DPR 380/2001 Regione Liguria
- 03_Informativa al Municipio
- 04 – Elenco ELABORATI PUO

Il Dirigente
Dott. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO)

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

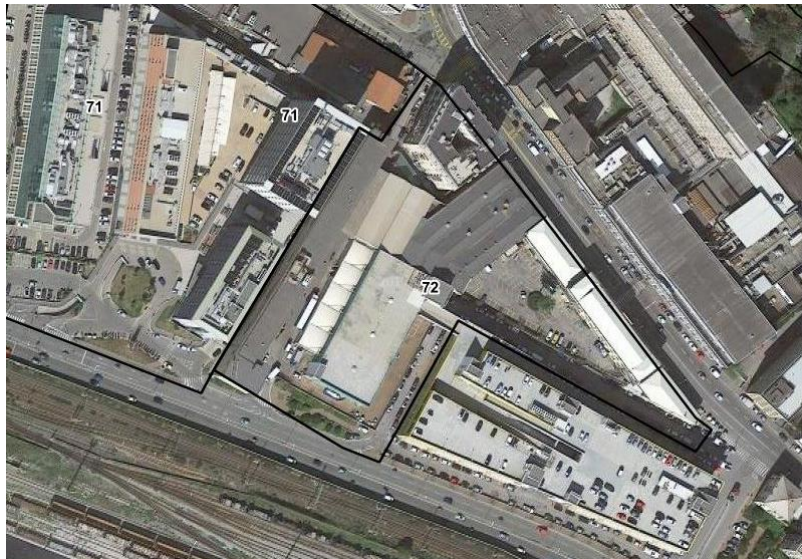
RELAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI GENOVA

Area di intervento

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



Vista aerea

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

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

Disciplina Urbanistica

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

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

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



COMUNE DI GENOVA

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

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

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

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



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

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

PUC - tav. 36 Assetto Urbanistico

Piani sovraordinati e vincoli

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

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

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

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



COMUNE DI GENOVA

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

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

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

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

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

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

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

Disciplina Urbanistico-commerciale

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



COMUNE DI GENOVA

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

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

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

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

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

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

Progetto Urbanistico Operativo

Perimetro di PUO, Comparti e Assetto Proprietario

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

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

Il perimetro del PUO, come individuato nell'elaborato grafico 21_A_SF04-Confronto AMBITO-PUO, coincide con il perimetro della norma speciale n. 72 del PUC 2015, ad esclusione della percorrenza lungo via Buccari, ove se ne discosta interessando solo il marciapiede lato nord della via, e in corrispondenza dell'incrocio tra via Giotto, Siffredi, Montecchi e Manara, dove il perimetro del PUO si estende per



COMUNE DI GENOVA

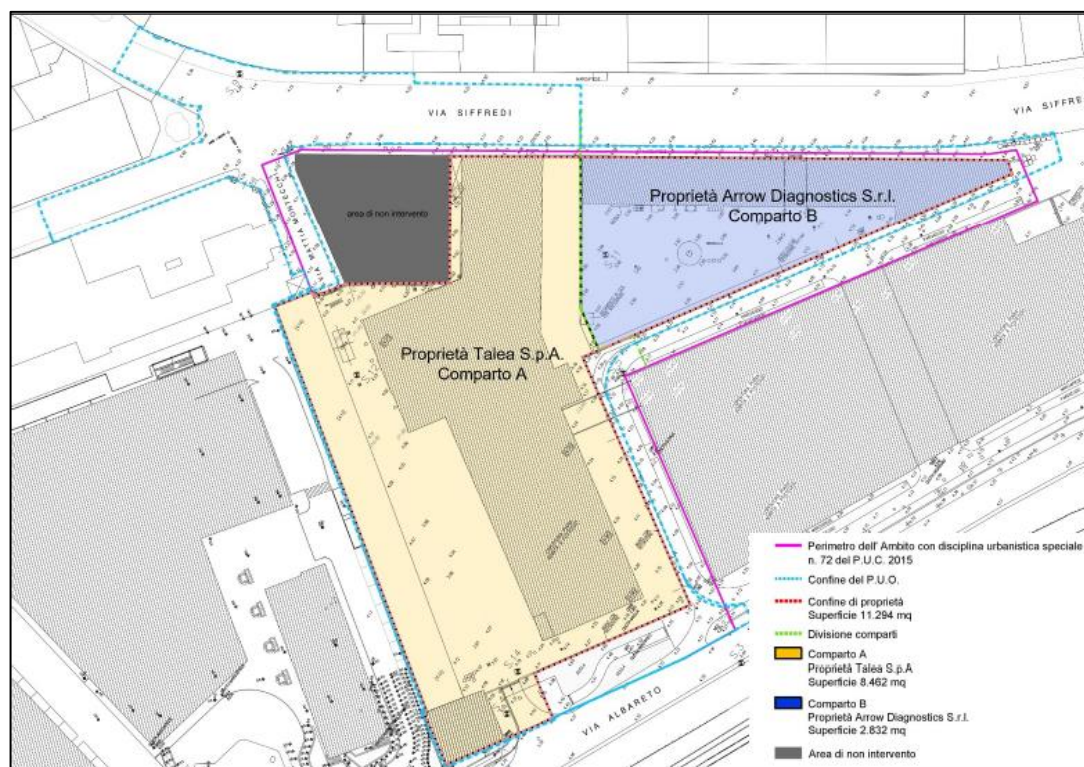
ricomprendere parte della viabilità comunale interessata dalla realizzazione di una nuova rotatoria (elaborato. 49_L_D02).

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

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

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

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



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

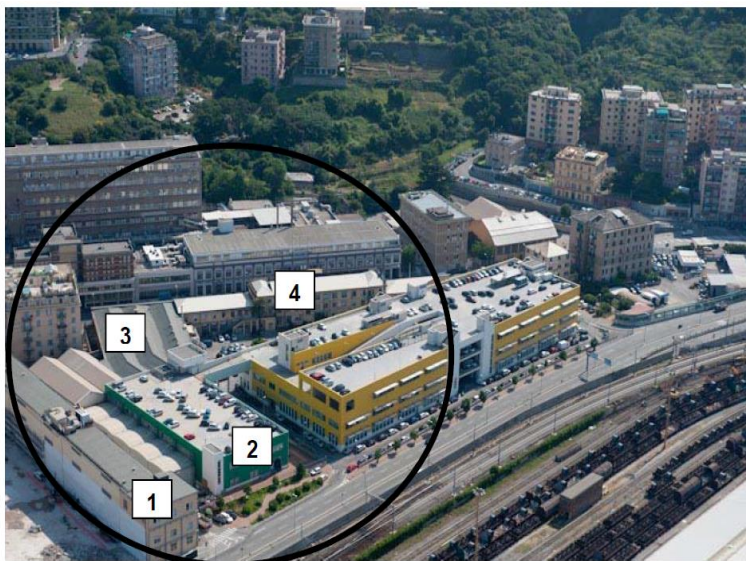


COMUNE DI GENOVA

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

Esemplificazione progettuale di PUO ed interventi edilizi consentiti

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



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

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

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

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

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

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

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



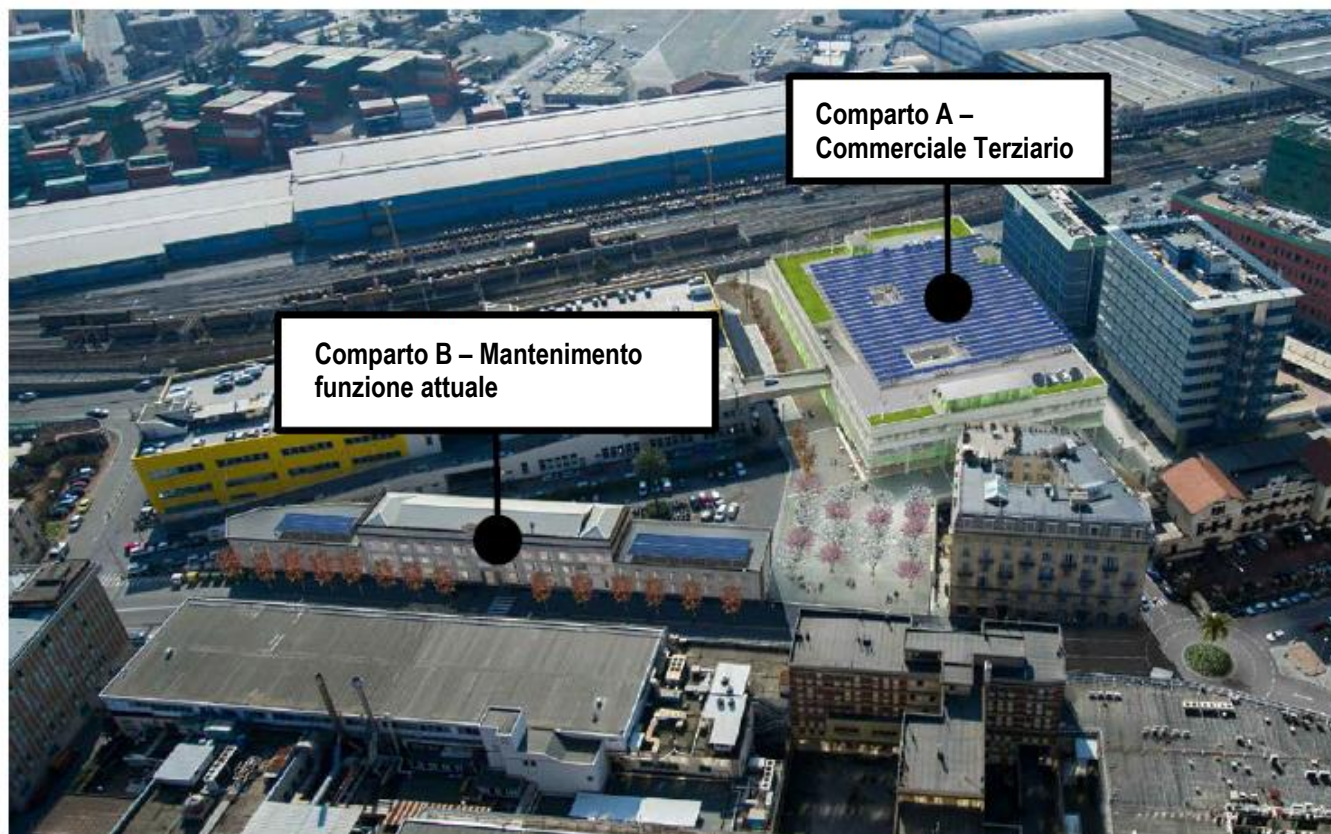
COMUNE DI GENOVA

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

Funzioni consentite

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

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



Superfici Agibili e flessibilità

L’esemplificazione di PUO è contraddistinta dalle seguenti superfici:

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



COMUNE DI GENOVA

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

Totale Superficie Agibile PUO 9.537 mq;

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

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

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

Urbanizzazioni e Standard

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

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

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

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

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

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

Con riferimento alla dotazione di standard, il PUO ne calcola il fabbisogno, così come descritto nella relazione illustrativa, (elaborato 04_A_D04-Rel_ illustrativa), utilizzando i parametri indicati all'articolo 7 delle Norme Generali del PUC vigente ove, in particolare per la funzione commerciale, ad esclusione degli



COMUNE DI GENOVA

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

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

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

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

L'edificio commerciale

Il nuovo edificio commerciale ha una superficie coperta di mq 5.416 circa, è sviluppato su quattro livelli, con altezza complessiva di m. 15,08 (misurata al parapetto), è posto in aderenza al confine est, quindi inferiormente ai 5 m di distanza dal confine, in base ad un accordo contratto con la proprietà confinante, (vedi elaborato A_D03), mentre a sud mantiene la distanza di 12 metri da via Albareto, come da indicazione della scheda di trasformazione ("prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P"), i fronti nord ed ovest affacciano invece sullo spazio aperto dell'area pubblica prevista a progetto.

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

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

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

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

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

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



COMUNE DI GENOVA

Gli spazi esterni

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

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

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

Parcheggi pertinenziali

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

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

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

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

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

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

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

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



COMUNE DI GENOVA

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

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

Criteri progettuali per le future fasi attuative – Norme Tecniche di Attuazione

I parametri progettuali inderogabili e le modalità di attuazione, a cui i successivi progetti edilizi dovranno conformarsi, sono stabiliti nelle tavole grafiche del PUO, in particolare nell'elaborato A_SP18, relativo alla flessibilità ammessa dal PUO, nonché nelle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato 15_G_D14).

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

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

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

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

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



COMUNE DI GENOVA

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

Stima di massima dell'intervento

Nella documentazione di progetto elaborato 04_A_D04_Relazione Illustrativa è riportata la stima di massima degli oneri relativi all'attuazione degli interventi previsti nell'esemplificazione progettuale del PUO. Analogamente è contenuta la stima delle opere necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni pubbliche, in ed in particolare sono stimati i seguenti interventi: nuova rotonda all'incrocio tra via Giotto, Siffredi, Montecchi e Manara, il viale alberato su Via Siffredi, la nuova Piazza Pubblica e i relativi collegamenti pedonali, il parcheggio moto, le opere sulla viabilità verso via Albareto, nonché i pertinenti collegamenti pedonali e la realizzazione del marciapiede su via Buccari.

Schema di Convenzione

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

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS

La documentazione di PUO contiene Il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS", (elaborato 14_G_D13) predisposto ai fini della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi della LR n. 32/2012, ove sono individuati gli indirizzi progettuali a carattere ambientale a dimostrazione della conformità l'intervento con quanto previsto dalle norme ambientali di livello comunale (PUC, REC e Regolamento Comunale del Verde) nonché con quelle della pianificazione sovraordinata.

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

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



COMUNE DI GENOVA

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

Iter istruttorio – valutazioni degli uffici

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

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

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

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

Conformità Urbanistica

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

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

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

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



COMUNE DI GENOVA

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

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

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

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

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

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

Conclusioni

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

Genova, 23 maggio 2023

Il Funzionario Tecnico

Arch. Mariagrazia Traverso

Il Funzionario Tecnico

Arch. Nora Alba Bruzzone



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>Considerato che l'area 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 demanda alle valutazioni e pareri dell'ufficio regionale "Difesa del suolo".</p> <p>Considerata l'esondabilità dell'area risulta necessario acquisire anche il parere del civico ufficio di Protezione civile.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- approfondimenti di natura sismica anche con l'ausilio di indagini integrative volti ad identificare la categoria di suolo di fondazione (di cui al DM 17.01.2019), 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;- valutazioni circa l'interferenza degli interventi con la falda freatica considerando gli aspetti fondazionali indicati nella relazione geotecnica (G_D05). <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 colatore (rio senza nome) riportato nel "reticolo idrografico regionale" 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 demanda alle valutazioni e pareri dell'Ufficio territoriale regionale "Difesa del suolo", inoltre, considerando l'esondabilità dell'area, 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 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.</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 si fa presente che nell'ambito delle successive fasi attuative del PUO, per</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 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:

- 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">- 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);- le opere da asservire all'uso pubblico 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. <p>Segnala che, in sede di convenzione, si dovrà garantire la fruizione pubblica della terrazza panoramica, prevedendo una regolamentazione dell'ingresso nell'edificio e identificando un percorso idoneo che non interferisca con l'attività ricettiva. Allo stesso modo, dovrà essere attribuito alla società proponente l'onere di tutti gli aspetti relativi all'accesso pubblico 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> Dall'analisi della documentazione presentata nullaosta da parte dello scrivente ufficio al prosieguo dell'iter di approvazione per la pratica in oggetto. 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'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</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.

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 addotte 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 RazzoreIl 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





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

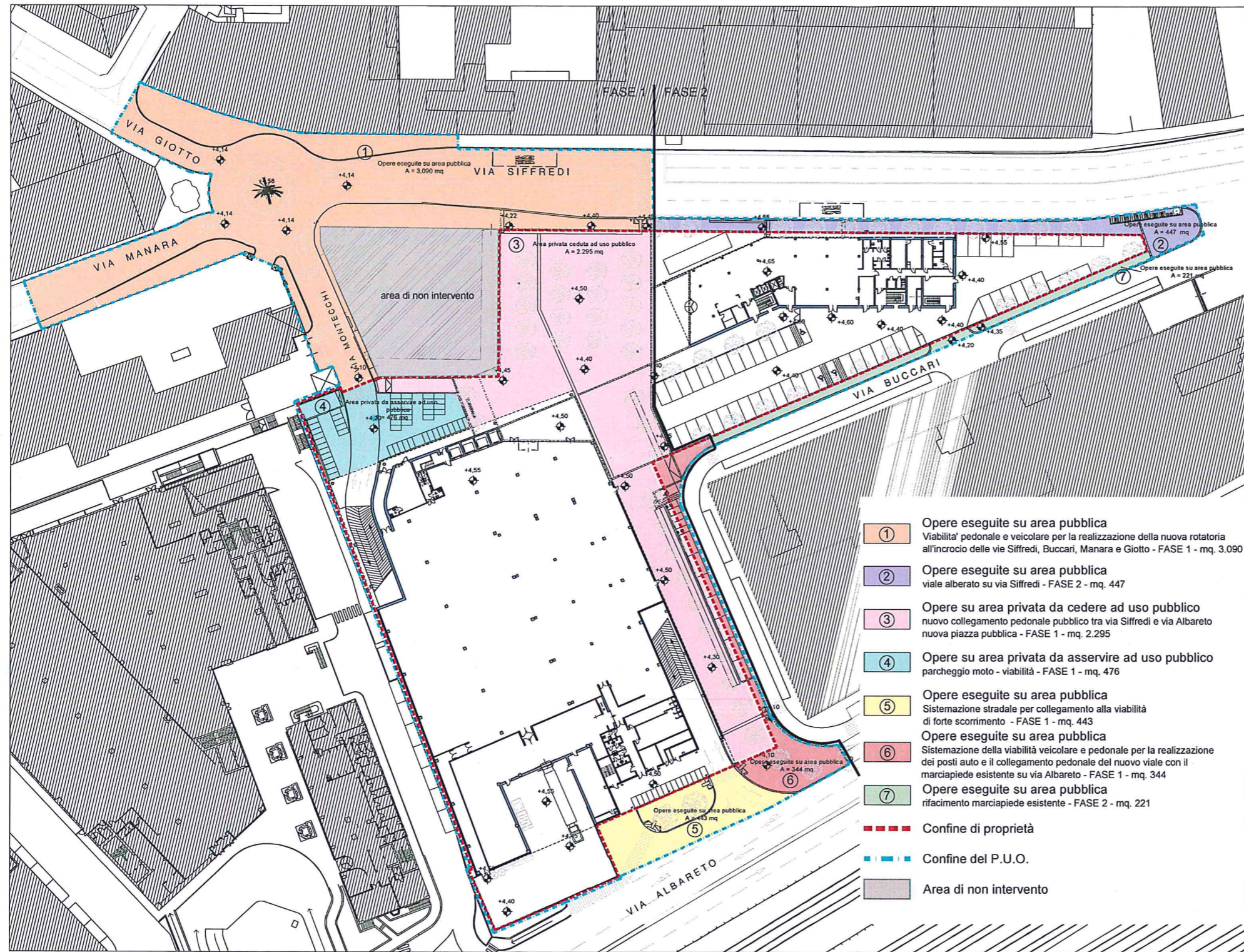
Il Direttore
Dott.ssa Simona Lottici

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





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 VAI 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 VAI Lerone, 30
 C.F.: 02535130963 - P.I.: 01254800995

Progetto architettonico:

LAB s.r.l. Società unipersonale
 LEGALE RAPPRESENTANTE: ARCH. ACHILLE BONARDI
 SEDE LEGALE: via Imma 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

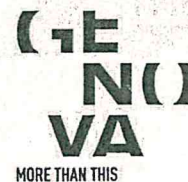
Il Funzionario Responsabile
Arch. **Monica Annibaldi**

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



"La nostra Energia è al 100% Verde"

Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo (PUO) – Norma speciale n,72 – Complesso industriale Esaote in via Siffredi
 - Parere.

Ala Direzione Urbanistica
SEDE

In data 04 dicembre 2019 con nota prot. n. 420505 è pervenuta allo scrivente ufficio la convocazione alla riunione interna tenutasi in data 11 dicembre 2019, per l'illustrazione del Progetto Operativo Urbanistico di quanto in oggetto. Contestualmente veniva fornito un link attraverso il quale scaricare i documenti relativi alla pratica da valutare.

Dall'analisi della documentazione presentata nullavolta da parte dello scrivente ufficio, e per quanto di competenza, al prosieguo dell'iter di approvazione per la pratica di cui all'oggetto.

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 dai documenti presentati di fatto si discostano da quanto previsto dal vigente REC (art. 53 comma 6). Si ritiene inoltre utile nelle successive fasi progettuali approfondire le strategie relativamente alla riduzione del surriscaldamento estivo a scala urbana (cosiddetto effetto "isola di calore").

Lo scrivente ufficio si rende disponibile sin d'ora, ad un confronto tecnico ai fini del celere svolgimento delle successive fasi.

Con i migliori saluti.

Il Responsabile UGET

Corrado Conti

(documento firmato digitalmente)

MR/CoC
17/12/2019



Comune di Genova | Direzione Ambiente | Settore politiche Energetiche
UGET Ufficio Gestione Energetico Territoriale |
Via di Francia 1 – Palazzo Matitone 15° Piano | 16149 Genova
tel 010 55 73435 – 77874-73835 | energymanager@comune.genova.it |
<https://smart.comune.genova.it/>





COMUNE DI GENOVA

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

Ala 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

c_d969.Comune di Genova - Prot. 30/09/2020.0287895.1



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





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 nullatosta, 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

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



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>
EGLIE DE FERRARI BLOEM	<i>[Signature]</i>
VALENTINA DE RAVENNO	<i>[Signature]</i>
Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo	
Nome cognome	firma
SCOTTO MAURIZIO	<i>[Signature]</i>
Direzione Ambiente - Settore Igiene e Acustica	
Nome cognome	firma
Direzione Ambiente - Settore Politiche Energetiche	
Nome cognome	firma
CORRADO COMI	<i>[Signature]</i>
DIANA BENGHI	<i>[Signature]</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 |

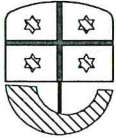




COMUNE DI GENOVA

00969 .Comune di Genova - Prot. 12/04/2023.0162368.U

Direzione Ambiente Settore Suolo	
Nome cognome	firma
Direzione Infrastrutture e Difesa del Suolo	
Nome cognome	firma
ALTRE PRESENZE	



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE,
INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

VICE DIREZIONE GENERALE AMBIENTE

Settore Assetto del Territorio

Genova, 23-1-2020

Prot. n. PG/2020/ 25039

Classif./Fasc. 2019/G13.12.7/14-61

Allegati:

P.E.C.

Al

Comune di GENOVA

Direzione Urbanistica

Oggetto: PUO Complesso industriale Esaote in
via Siffredi

e, p.c.

Settore Difesa del suolo Genova

Parere ex art.89 DPR 380/2001

Con riferimento alla richiesta di parere in oggetto di cui alla Vs. nota prot. n. 429653 del 11/12/2019 ed acquisita agli atti dello scrivente Settore con prot. n. 366713 del 18/12/2019, si precisa che le considerazioni fanno riferimento esclusivamente agli elaborati allegati alla suddetta nota.

Il PUO in oggetto prevede la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e di un albergo nell'Ambito speciale 72 del Piano Urbanistico Comunale a Sestri Ponente, all'interno delle aree tra via Siffredi e via Albareto, in cui era presente l'attività produttiva di Esaote; sono inoltre previste alcune opere pubbliche complementari quali la realizzazione di una piazza pubblica con collegamento pedonale tra le vie Siffredi e Albareto, oggi inesistente e di un viale alberato lungo via Siffredi, nonché di una rotatoria all'incrocio delle strade Via Manara, via Siffredi e via Montecchi.

Il presente parere è espresso sulla base della documentazione fornita ai fini della verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, pertanto l'attività istruttoria è finalizzata alla valutazione dell'ammissibilità delle previsioni urbanistiche in relazione alla presenza di eventuali situazioni di pericolosità/criticità riconducibili sia agli aspetti geomorfologico/geotecnico/sismico sia agli aspetti idrogeologico/idraulico, individuando, altresì, possibili specifiche prescrizioni per garantire la compatibilità della trasformazione con le condizioni geomorfologiche del territorio senza causare un aumento del livello di rischio dal punto di vista idrogeologico.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, è necessario, innanzitutto, verificare la coerenza del PUO in oggetto rispetto alla Pianificazione di bacino.

L'area in questione ricade nel Piano di bacino del torrente Chiaravagna, in classe di suscettività al dissesto molto bassa (Pg0) e non è interessata da frane attive e quiescenti.

Relativamente agli aspetti idraulici, il PUO ricade all'interno dell'area oggetto di variante, ad efficacia sospesa, approvata con DDG 175 del 25/6/2018 e finalizzata all'aggiornamento delle fasce di inondabilità nel tratto terminale del corso d'acqua nello scenario di progetto e risulta interamente ricompreso in fascia C.

Si ricorda comunque che, trattandosi di una c.d. "riperimetrazione preventiva", in quanto anticipa l'approvazione dello scenario di pericolosità residua conseguente alla realizzazione degli interventi previsti, la sua efficacia è sospesa fino alla completa realizzazione, collaudo e verifica degli interventi idraulici previsti ed entrerà in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL dell'atto che ne attesta l'efficacia.



Pertanto il rilascio dei titoli edilizi è condizionato alla realizzazione e collaudo degli interventi idraulici o, in alternativa, è possibile l'applicazione di quanto previsto dall'art. 110 bis della L.R. 18/99.

Si ricorda inoltre che in fascia C è consentito ogni tipo di intervento purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal piano di bacino e dal piano di protezione civile comunale.

Alla luce di quanto sopra, le previsioni connesse al PUO risultano pertanto coerenti con le norme di attuazione del Piano di bacino.

La documentazione inerente gli aspetti geologico-sismici a corredo dell'istanza in oggetto risponde a quanto richiesto dalle vigenti disposizioni di legge e della circolare n° 4551/1989 della Regione Liguria per gli aspetti metodologici. Per la componente sismica, la relazione illustra alcune considerazioni in merito alla progettazione prevista dal PUO in rapporto alle prescrizioni della normativa antisismica di cui alle vigenti Norme Tecniche, tenuto conto che il Comune di Genova appartiene alla classe sismica 3 ai sensi della DGR 216 del 17/3/2017. L'area di interesse, nella carta delle MOPS del PUC, ricade in zona stabile suscettibile di amplificazione locale, precisamente in classe B7s, area suscettibile di amplificazione sismica stratigrafica.

Più in dettaglio, il PUO in esame non ha mostrato indicatori di instabilità, risulta omogeneo sotto il profilo geologico e morfologico, e ha un'estensione molto minore dei 5 ettari; quindi non è necessaria la micro zonizzazione di 2° livello. Inoltre, sulla base delle indagini già effettuate e dei dati raccolti nel presente studio, si può, in questa fase, escludere il pericolo di liquefazione, rimandando alle successive fasi progettuali analisi più accurate.

In considerazione di quanto sopra esposto si esprime **parere favorevole** esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità tra il PUO e le condizioni idro – geomorfologiche ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. con la prescrizione che in fase di progettazione edilizia, in attuazione delle previsioni urbanistiche del PUO e considerata l'appartenenza dell'area a zone stabili suscettibili di amplificazione locale, dovranno essere effettuati gli studi di carattere geologico e geotecnico locali previsti dalla vigente normativa, necessari per l'adozione dei migliori criteri per le costruzioni in prospettiva antisismica, al fine di adottare gli opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possono pregiudicare la pubblica e privata incolumità in dette aree, secondo le disposizioni di cui al D.M. 17/01/2018.

Si precisa che il parere in oggetto è rilasciato esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, che si sostanzia in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica. Non riguarda, quindi, specifici aspetti di carattere progettuale e strutturale, la cui successiva valutazione da parte dei soggetti competenti ai sensi di legge non è da intendersi in alcun modo sostituita dal presente parere.

Si specifica pertanto che il presente parere non esonera il Comune di Genova dall'acquisizione di pareri, nulla-osta, autorizzazioni, concessioni o atti di assenso comunque denominati, di competenza di altri Uffici o di altre amministrazioni.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, con l'occasione si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE
(Ing. Roberto BONI)





COMUNE DI GENOVA

Municipio VI – Medio Ponente

E p.c.

Assessore Urbanistica
avv. Mario Mascia

OGGETTO: Adozione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) per la riqualificazione urbana dell'ex complesso industriale Esaote.

Ai sensi dell'art.61 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, si comunica, per opportuna informativa, che la Società Talea s.p.a. ha presentato istanza per l'avvio del procedimento di approvazione del PUO in oggetto.

Il PUO di cui trattasi è consultabile e scaricabile al seguente link:

<https://we.tl/t-tSD4j1gQBu>

Si resta a disposizione per eventuali necessità.

Cordiali saluti.

Il Direttore
Dott. Paolo Berio

(documento firmato digitalmente)

c_d969.Comune di Genova - Prot. 23/05/2023.0230714.I



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



	CODIFICA		TITOLO	SCALA GRAFICA	DATA
	D	00	ELENCO ELABORATI		Maggio 2023
			<i>DOCUMENTI</i>		
01	A D	01	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		luglio 2018
02	A D	02	STATO PATRIMONIALE/ DATI CATASTALI		Novembre 2022
03	A D	03	ACCORDI		Novembre 2022
04	A D	04	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		Maggio 2023
05	G D	04	RELAZIONE GEOLOGICA/ IDROGEOLOGICA E SISMICA		luglio 2018
05 bis	G D	04bis	RELAZIONE GEOLOGICA/ IDROGEOLOGICA E SISMICA - INTEGRAZIONE		Marzo 2023
06	G D	05	RELAZIONE GEOTECNICA E DI COMPATIBILITA' COI MANUFATTI CIRCOSTANTI		Marzo 2023
07	G D	06	VERIFICA DELLA PERMEABILITA' DEI SUOLI E DIMENSIONAMENTO DELLE VASCHE DI LAMINAZIONE		luglio 2018
07bis	G D	06bis	RELAZIONE SULLA STIMA IDROGEOLOGICA - INTEGRAZIONE		Marzo 2023
08	G D	07	RELAZIONE TECNICA DI VALUTAZIONE ENERGETICO-AMBIENTALE		Novembre 2022
09	G D	08	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA		luglio 2018
10	G D	09	RELAZIONE SUL RIUSO DELLE ACQUE METEORICHE A FINI IRRIGUI		luglio 2018
11	G D	10	VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO		luglio 2018
12	G D	11	STUDIO DEL TRAFFICO		luglio 2018
13	G D	12	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO		luglio 2018
14	G D	13	RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS (L.R. 32/2012 art. 13)		Novembre 2022
15	G D	14	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		Marzo 2023
16	G D	15	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA		Maggio 2023
16bis	G D	16	COMPUTO METRICO - OPERE DI URBANIZZAZIONE		luglio 2018
			<i>TAVOLE INQUADRAMENTO</i>		
17	A SU	01	INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO	VARIE	luglio 2020
			<i>TAVOLE STATO DI FATTO</i>		
18	A SF	01	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEVO	1:500	Novembre 2022
19	A SF	02	STATO DI FATTO - PLANIMETRIE CON CALCOLO DELLA S.A.	1:500	luglio 2018
20	A SF	03	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE CON PERIMETRO PUO E PROPRIETA'	1:1000	Novembre 2022
21	A SF	04	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA DI CONFRONTO AMBITO - PUO	1:500	Novembre 2022
21bis	A SF	05	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE - stato dei luoghi attuale	1:500	Novembre 2022
			<i>TAVOLE STATO DI PROGETTO</i>		
22	A SP	01	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE	1:500	Novembre 2022
23	A SP	02	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE - DISTANZE E LIMITI INDEROGABILI	1:500	Novembre 2022
24	A SP	03	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - PIANTE PIANO INTERRATO - TERRA - PRIMO	1:200	Novembre 2022
24bis	A SP	03bis	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - PIANTE PIANO SECONDO - COPERTURA	1:200	Novembre 2022
25	A SP	04	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - PROSPETTI	1:200	Novembre 2022
26	A SP	05	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - SEZIONI	1:200	Novembre 2022
30	A SP	09	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA DI DETTAGLIO DEGLI SPAZI ESTERNI	1:250	Novembre 2022
31	A SP	10	STATO DI PROGETTO - SIMULAZIONE FOTOREALISTICA		Novembre 2022
32	A SP	11	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIE CON CALCOLO E VERIFICA S.A.	1:500	Novembre 2022
33	A SP	12	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIE CON CALCOLO E VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	1:500	Novembre 2022
34	A SP	13	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA CON CALCOLO E VERIFICA DOTAZIONI STANDARD	1:500	Maggio 2023
36	A SP	15	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	1:500	Maggio 2023
39 ter	A SP	18	STATO DI PROGETTO - FLESSIBILITA' DEL PUO	VARIE	Novembre 2022
40	A SP	19	STATO DI PROGETTO - RAPPORTO DI COPERTURA	1:500	Novembre 2022
41	S SF	01	PLANIMETRIA DELLE RETI DI SCARICO E DI RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE	1:250	Novembre 2022
			<i>TAVOLE PROGETTO DEGLI SPAZI ESTERNI</i>		
42	L DR	01	RELAZIONE DESCRITTIVA E SPECIFICHE TECNICHE DEL PROGETTO DEGLI SPAZI ESTERNI		Novembre 2022
43	L DR	02	RELAZIONE AGRONOMICA E IMPIANTO DI IRRIGAZIONE CON SCHEDE BOTANICHE		Novembre 2022
44	L DR	03	PIANO DI MANUTENZIONE		Novembre 2022
45	L DR	04	RELAZIONE DESCRITTIVA E SPECIFICHE TECNICHE PER L'ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI		Novembre 2022
46	L D	01	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	1:200	Novembre 2022
47	L D	01a	PLANIVOLUMETRICO	-	Novembre 2022
48	L D	01b	SCHEMA DEGLI SPAZI PEDONALI E DEI PERCORSI	-	Novembre 2022
49	L D	02	ROTATORIA - rilievo - progetto - segnaletica di progetto - sezioni e dettagli	VARIE	Novembre 2022
50	L D	03	PLANIMETRIA: scelte vegetazionali e dettagli	VARIE	Novembre 2022
50bis	L D	03a	SCELTE VEGETAZIONALI COPERTURA E PARETE VERDE EDIFICIO COMPARTO A	VARIE	Novembre 2022
51	L D	04	PAVIMENTAZIONI E ARREDO URBANO: dettagli	VARIE	Novembre 2022
52	L D	05	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE: planimetria e dettagli	VARIE	Novembre 2022
53	L D	06	ILLUMINAZIONE: planimetria e dettagli	VARIE	Novembre 2022
54	L D	07	IRRIGAZIONE: planimetria e dettagli	VARIE	Novembre 2022
55	L D	08	TIPOLOGIA SUPERFICI: stato di fatto e progetto	1:500	Marzo 2023



COMUNE DI GENOVA

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

Si attesta che i files di cui al seguente elenco sono reperibili separatamente in procedura e-praxi e nell'archivio documentale dell'Ente in quanto la dimensione informatica dei files stessi non ha consentito la produzione di un unico documento.

	TITOLO
	ELENCO ELABORATI
	<u>DOCUMENTI</u>
01	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
02	STATO PATRIMONIALE/ DATI CATASTALI
03	ACCORDI
04	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
05	RELAZIONE GEOLOGICA/ IDROGEOLOGICA E SISMICA
05 bis	RELAZIONE GEOLOGICA/ IDROGEOLOGICA E SISMICA - INTEGRAZIONE
06	RELAZIONE GEOTECNICA E DI COMPATIBILITA' COI MANUFATTI CIRCOSTANTI
07	VERIFICA DELLA PERMEABILITA' DEI SUOLI E DIMENSIONAMENTO DELLE VASCHE DI LAMINAZIONE
07bis	RELAZIONE SULLA STIMA IDROGEOLOGICA - INTEGRAZIONE
08	RELAZIONE TECNICA DI VALUTAZIONE ENERGETICO-AMBIENTALE
09	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
10	RELAZIONE SUL RIUSO DELLE ACQUE METEORICHE A FINI IRRIGUI
11	VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO
12	STUDIO DEL TRAFFICO
13	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
14	RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS (L.R. 32/2012 art. 13)
15	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
16	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
16bis	COMPUTO METRICO - OPERE DI URBANIZZAZIONE
	<u>TAVOLE INQUADRAMENTO</u>
17	INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO
	<u>TAVOLE STATO DI FATTO</u>
18	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEVO
19	STATO DI FATTO - PLANIMETRIE CON CALCOLO DELLA S.A.
20	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE CON PERIMETRO PUO E 'PROPRIETA'
21	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA DI CONFRONTO AMBITO - PUO
21bis	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE - stato dei luoghi attuale
	<u>TAVOLE STATO DI PROGETTO</u>
22	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE
23	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE - DISTANZE E LIMITI INDEROGABILI
24	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - PIANTE PIANO INTERRATO - TERRA - PRIMO
24bis	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - PIANTE PIANO SECONDO - COPERTURA
25	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - PROSPETTI
26	STATO DI PROGETTO - COMPARTO A - SEZIONI
30	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA DI DETTAGLIO DEGLI SPAZI ESTERNI
31	STATO DI PROGETTO - SIMULAZIONE FOTOREALISTICA
32	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIE CON CALCOLO E VERIFICA S.A.
33	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIE CON CALCOLO E VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI
34	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA CON CALCOLO E VERIFICA DOTAZIONI STANDARD
36	STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
39 ter	STATO DI PROGETTO - FLESSIBILITA' DEL PUO
40	STATO DI PROGETTO - RAPPORTO DI COPERTURA
41	PLANIMETRIA DELLE RETI DI SCARICO E DI RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE
	<u>TAVOLE PROGETTO DEGLI SPAZI ESTERNI</u>
42	RELAZIONE DESCRITTIVA E SPECIFICHE TECNICHE DEL PROGETTO DEGLI SPAZI ESTERNI
43	RELAZIONE AGRONOMICA E IMPIANTO DI IRRIGAZIONE CON SCHEDE BOTANICHE

La Segreteria Generale

16124 Genova - Via Garibaldi, 9

44	PIANO DI MANUTENZIONE
45	RELAZIONE DESCRITTIVA E SPECIFICHE TECNICHE PER L'ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI
46	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
47	PLANIVOLUMETRICO
48	SCHEMA DEGLI SPAZI PEDONALI E DEI PERCORSI
49	ROTATORIA - rilievo - progetto - segnaletica di progetto - sezioni e dettagli
50	PLANIMETRIA: scelte vegetazionali e dettagli
50bis	SCELTE VEGETAZIONALI COPERTURA E PARETE VERDE EDIFICIO COMPARTO A
51	PAVIMENTAZIONI E ARREDO URBANO: dettagli
52	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE: planimetria e dettagli
53	ILLUMINAZIONE: planimetria e dettagli
54	IRRIGAZIONE: planimetria e dettagli
55	TIPOLOGIA SUPERFICI: stato di fatto e progetto

ELABORATI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA DELIBERAZIONE
DI GIUNTA N. 102 DEL 22 GIUGNO 2023



COMUNE DI GENOVA

\1

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2023-DL-133 DEL 24/05/2023 AD OGGETTO:
ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO) PER
LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'EX COMPLESSO
INDUSTRIALE ESAOTE**

PARERE TECNICO

(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

22/06/2023

Il Dirigente Responsabile
Dott. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 118 0 0	DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-133 DEL 24/05/2023	

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

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Le entrate e le uscite delle opere a scompuo saranno quantificate al momento del collaudo e sarà presentata richiesta di variazione per l'inserimento delle poste nei documenti previsionali e programmatici.

Genova, 22.06.2023

Il Dirigente
Dott. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2023-DL-133 DEL 24/05/2023 AD OGGETTO:
ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO) PER
LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'EX COMPLESSO
INDUSTRIALE ESAOTE**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
--

Si rinvia a successivi atti.

22/06/2023

Il Dirigente Responsabile
Dott. Giuseppe Materese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2023-DL-133 DEL 24/05/2023 AD OGGETTO:
ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO) PER
LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'EX COMPLESSO
INDUSTRIALE ESAOTE**

PARERE DI COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)
--

Si rinvia a successivi atti.

22/06/2023

Il Direttore Servizi Finanziari
Dott.ssa Magda Marchese