



COMUNE DI GENOVA

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO)
EX TORRINGTHON
SETTORE 3B DEL DISTRETTO N. 06 “NUOVA SESTRI P.”**

RELAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI GENOVA

L'Area di intervento



Vista aerea dell'area

Il complesso immobiliare dell'ex Torrington in Via Calda 5 a Genova, sorge in posizione pedecollinare nel Municipio di Sestri Ponente in un'area composta da un fabbricato principale e due secondari oltre a manufatti diversi aventi di massima destinazione tecnologica. Oltre agli edifici, quasi a cornice, residuano aree verdi e a parcheggio.

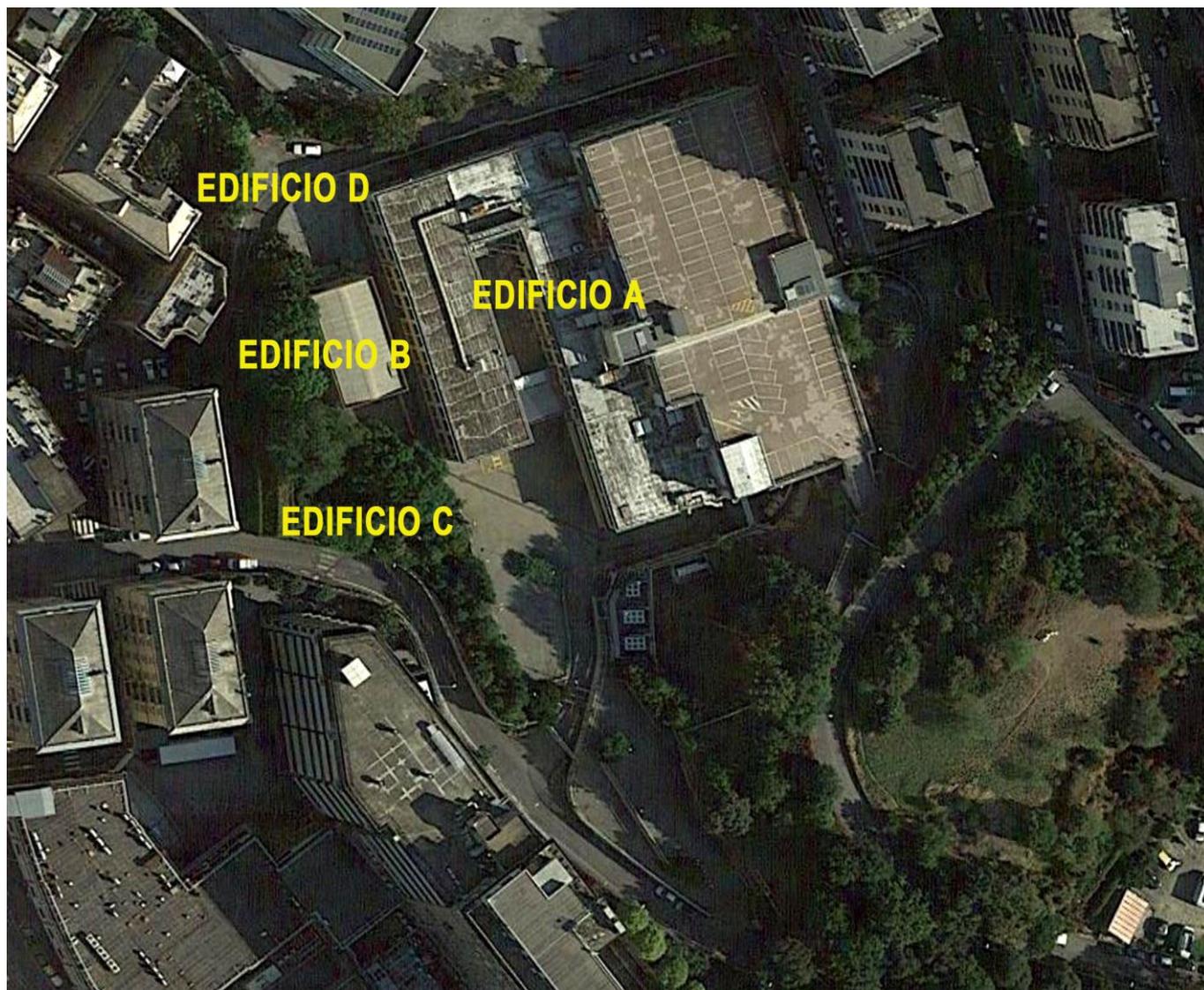
Il complesso fino a qualche anno fa era prevalentemente destinato a funzioni direzionali della Società Ericsson S.p.A. ed attualmente non ospita nessuna attività.

Il compendio, di proprietà della società ECOSEI S.r.l., è individuato dal NCT del Comune di Genova nella Sezione C, Foglio 76, Allegato B, mappali 1192 – 1193 – 1189, contraddistinto dalla presenza di alcuni edifici. In particolare si rileva un edificio principale (Edificio A), dove era concentrata l'attività produttiva e direzionale, con una superficie agibile di oltre 8.900 mq, l'Edificio B, originariamente destinato ad ospitare le "camere anecoiche" ad altissima tecnologia necessarie ad effettuare misure e collaudi degli apparati destinati alle comunicazioni radio, con una superficie agibile di circa 300 mq, l'Edificio C, posto all'incrocio tra Via Boeddu e Via Calda, che storicamente aveva destinazione



COMUNE DI GENOVA

"residenziale" ma nel periodo (Marconi- Ericsson) mai utilizzato a tale funzione e tanto meno ad altre; articolato su una pianta rettangolare si sviluppa su 2-3 piani fuori terra, non rilevato in quanto il PUO ne prevede la integrale demolizione al fine di recuperarne il sedime da sistemare a verde pubblico, con una superficie coperta di circa mq. 76, l'Edificio D, fabbricato di tipo tecnologico finalizzato all'adeguamento delle centrali tecnologiche a servizio dell'intero complesso, con una superficie coperta di circa mq. 12. La Società inoltre è proprietaria anche del tratto di Via Calda, come rappresentato nelle cartografie, corrispondente al mapp. 1189, ha una superficie stimata di circa 1.116 mq..



La 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 prima descritto nel Settore 3b del Distretto n. 06 "Nuova Sestri P."

La scheda normativa del Distretto pone come obiettivo della trasformazione la realizzazione di un più



COMUNE DI GENOVA

elevato grado di integrazione con il contesto urbano, con l'insediamento di funzioni diversificate, privilegiando soluzioni organizzative che rafforzano sia il sistema della mobilità urbana e dei servizi, sia il consolidamento/ammodernamento delle aziende esistenti e/o il trasferimento delle aziende ad alta tecnologia nel Parco Tecnologico di Erzelli. Inoltre il Distretto è suddiviso in 4 settori che hanno come modalità di attuazione la redazione di un PUO esteso ad ogni singolo settore.



In particolare l'area della ex Torrington è inserita nel Settore 3b del suddetto distretto che prevede tra le funzioni principali ammesse l'Industria e artigianato limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.2 lett. A) delle Norme Generali, Uffici, Depositi e commercio all'ingrosso, una Media Struttura di Vendita (L.R. 1 del 2007), Servizi Privati, Servizi di uso pubblico e Parcheggi privati interrati e, nella misura massima del 40% della S.A. totale di progetto, le seguenti funzioni complementari: Residenza, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.

L'edificabilità base, prevista per il settore 3b è I.U.I. 1,00 mq/mq, mentre la massima è I.U.I. 1,15 mq/mq con rapporto di copertura, altezza e prescrizioni particolari da determinarsi in sede di PUO. Inoltre la scheda prevede come "Dotazione di servizi e infrastrutture obbligatorie" che gli interventi relativi ai Settori 3a e 3b devono contemplare:

- la sistemazione a verde pubblico e pedonale e la loro cessione gratuita al Comune degli spazi individuati nella scheda grafica del distretto, compresi nel settore stesso, anche se in misura superiore alla quantità standard richiesta dalle Norme Generali del P.U.C. per i Distretti di Trasformazione.
- il collegamento tra Via Calda e Via dell'Acciaio. A tal proposito il PUO riguardante il primo dei settori che sarà avviato dovrà farsi carico della progettazione sino al livello definitivo e dovrà prevedere



COMUNE DI GENOVA

l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del collegamento viario tra via Calda e via dell'Acciaio. L'esecuzione dei lavori potrà essere attribuito ai due Settori 3a e 3b in rapporto al peso insediativo proprio.

Ancora, per il **Settore 3a** e il **Settore 3b**: sarà ammessa una quantità di S.A. derivante dall'applicazione di valori superiori all'I.U.I. base, commisurata alla qualità e quantità degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti nel quartiere e di quelli da realizzarsi e cedere al Comune, in misura superiore alle dotazioni minime di attrezzature e servizi pubblici indicate dal PUC (dotazioni obbligatorie) da determinarsi in sede di P.U.O. assumendo come riferimento quanto indicato nelle schede dei Sistemi territoriali di concertazione.

Le Prestazioni ambientali prescrivono che la progettazione e la realizzazione delle opere previste dai P.U.O. o dai progetti edilizi convenzionati è subordinata alla verifica di conformità delle stesse con la normativa del Piano di Bacino vigente. La progettazione e la realizzazione delle opere dovrà inoltre verificare ed eventualmente risolvere la loro possibile interferenza con l'acquifero della piana alluvionale costiera. L'area del distretto è attraversata corsi d'acqua tombinati (rio Ruscarolo, rio Negrone e rio Senza Nome) non studiati idraulicamente dal Piano di bacino; la progettazione e l'attuazione del P.U.O. dovranno quindi tenere conto della presenza dei corsi d'acqua, prevedendone l'adeguamento e la manutenzione. Le nuove costruzioni ricadenti nelle fasce di rispetto acustico ferroviarie dovranno essere progettate nel rispetto di quanto previsto dai DPR n. 459/1998. Nelle aree contigue alle maggiori fonti di inquinamento acustico (principalmente linee ferroviarie e viabilità di scorrimento urbana e autostradale, grandi aree industria pesante) la progettazione e la realizzazione delle opere previste dai P.U.O. dovrà prevedere opere di abbattimento dell'inquinamento acustico; dovrà comunque essere prevista una "fascia filtro" attrezzata a verde, preferibilmente con l'utilizzo di specie autoctone, di spessore maggiore di 7 m. Nelle zone maggiormente esposte all'inquinamento acustico, dovranno preferibilmente essere localizzate le funzioni meno sensibili a tale tipo di inquinamento quali quelle produttive e direzionali ed i parcheggi. Realizzare connessioni verdi lineari di un certo spessore (>7 m), in continuità con il sistema collinare (Erzelli e M. Gazzo) anche con funzione di continuità ecologica. Le aree a verde dovranno essere facilmente visibili e accessibili da via Siffredi ed avere una dimensione di almeno 5000 mq. Da determinarsi in sede di P.U.O., filari alberati lungo gli assi viari principali.

La Disciplina paesistica di livello puntuale prevede che la trasformazione deve assicurare la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto, con particolare riguardo alle connessioni con il centro storico di Sestri. Garantire adeguati con visuali dalla collina retrostante per recuperare il rapporto visivo col mare.

Infine la scheda in riferimento alla flessibilità stabilisce: Fermo restando il conseguimento dell'obiettivo della trasformazione, nella perimetrazione definitiva dei P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, possono essere motivatamente aggregate o escluse aree ed immobili nei limiti consentiti dall'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/97 e s.m.i.. Oltre alle rettifiche al perimetro del Distretto e dei Settori, ammesse dall'art.18 delle Norme di Attuazione, potranno essere esclusi, nella perimetrazione dei P.U.O., gli edifici residenziali presenti nei singoli settori. In tal caso gli edifici esclusi assumono la disciplina dell'Ambito AR-UR.

I Piani sovraordinati

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce la suddetta zona in Aree Urbane: Tessuti Urbani (TU), disciplinata dall'art. 38 delle relative norme, che individua parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico e non è pertanto prevista specifica ed autonoma disciplina paesistica.

L'Assetto Geomorfologico classifica le suddette aree in Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B



COMUNE DI GENOVA

(MO-B) disciplinato dall'art. 67. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

L'Assetto Vegetazionale classifica i luoghi come COL-ISS-MA (Colture - Impianti sparsi di serre - Mantenimento).

Il **Piano di Bacino del torrente Chiaravagna**, approvato con D.C.R. n. 31 del 29.09.1998, la cui ultima variante è stata approvata con D.G.R. n. 111 del 13.02.2017, in vigore dal 08/03/2017, nella carta delle fasce di inondabilità e degli ambiti normativi l'area non è interessata da particolari limitazioni; nella Carta della suscettività al dissesto l'area è in gran parte in Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa"; nella Carta del rischio idraulico l'area non presenta particolari indicazioni; la Carta del rischio geologico classifica prevalentemente l'area come Rischio Moderato R1.

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.

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione), nella Tav. PC01 - Planimetria catastale con superficie di inviluppo, le aree interessate dal P.U.O. ricadono nel 'piano orizzontale interno' che limita a quota 47,72 metri sul livello del mare, mentre le opere previste si elevano alla quota massima di 33,50, con la possibilità di elevarsi fino a quota 40, come indicato nella tavola 29 - Limiti Inderogabili per la progettazione e realizzazione interventi, sempre inferiori alla limitazione di cui sopra; nella Tav. PG01 A - Planimetria Generale con indicazione delle aree soggette a restrizioni per la costruzione di discariche, ampie superfici riflettenti, le aree interessate dal P.U.O. ricadono in area con limitazione delle superfici esterne riflettenti e campi fotovoltaici a 500 mq.

L'area in argomento non ricade nel **Piano di Rischio Aeroportuale** revisionato ai sensi del D.Lgs. 151/2006.

II PUO

La proposta complessiva è descritta all'interno della Relazione Illustrativa che ripercorre puntualmente i criteri di intervento da adottare ed in particolare il prevalente inserimento di nuove funzioni private e la creazione di uno spazio pedonale verde, l'uso pubblico del giardino in fregio alla parte alta di Via Ludovico Calda, la realizzazione del Parcheggio pubblico in fregio a Via Ludovico Calda; la realizzazione di aree a verde pubblico, la realizzazione di un nuovo percorso pedonale che dalla scala esistente di accesso da Via Calda raggiunge un'area di sosta a quota superiore realizzata in "sostituzione" dell'attuale parcheggio e un ulteriore percorso pedonale che raggiunge la parte alta di via Calda.

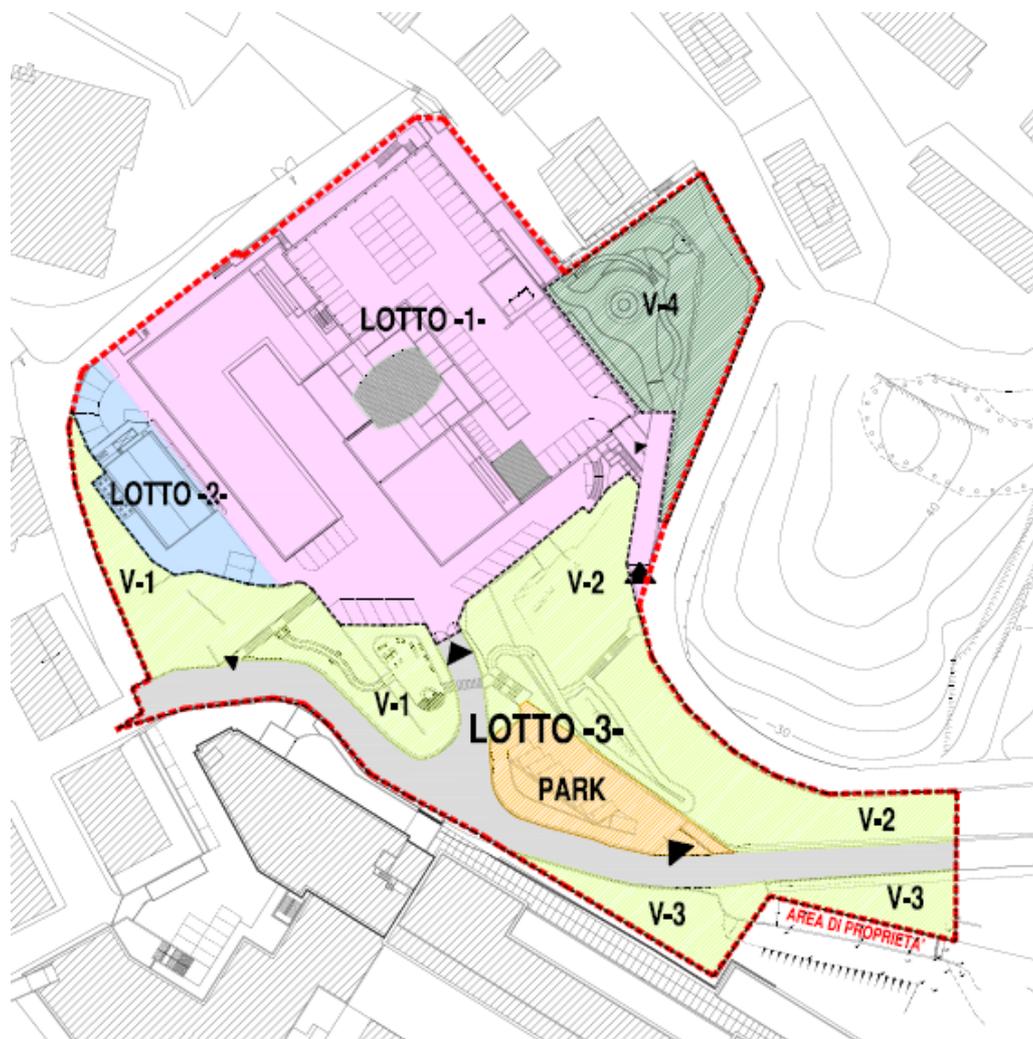
Nelle aree pedonali di pubblica fruizione, tra l'altro, è previsto il mantenimento delle alberature ad alto fusto in piena terra, quali elementi di miglioramento del microclima e del confort degli spazi pubblici.

Sotto il profilo impiantistico si prevede un largo utilizzo di energie rinnovabili garantendo parametri superiori a quelli richiesti dalle vigenti normative.

Il perimetro oggetto del presente PUO coincide con il perimetro del Settore 3b del Distretto n. 06 "Nuova Sestri P." del vigente PUC ad esclusione di una modesta porzione posta a levante sotto il tracciato di via Calda; il perimetro del PUO, come rappresentato, si estende ad includere le aree necessarie alla realizzazione degli standard urbanistici e delle opere infrastrutturali previste.



COMUNE DI GENOVA



In conformità alla specifica richiesta della scheda del Distretto inerente “Dotazione di servizi e infrastrutture obbligatorie” al PUO è allegata la progettazione definitiva del collegamento viario tra via Calda e via dell’Acciaio con l’indicazione delle aree da acquisire per la realizzazione del tracciato viario previsto, a tal riguardo si rimanda alle considerazioni e pareri espressi dai competenti uffici comunali.

Inoltre il PUO prevede la sistemazione a verde pubblico e pedonale e la loro eventuale cessione gratuita al Comune o assoggettamento ad uso pubblico degli spazi individuati nella scheda grafica del distretto, compresi nel settore stesso, in misura superiore alla quantità standard richiesta dalle Norme Generali del P.U.C. per i Distretti di Trasformazione.

In ragione delle diverse caratteristiche architettoniche degli edifici e dell’uso delle aree, il PUO è suddiviso in tre lotti di intervento:

Lotto 1 e 2 - complesso degli edifici dell’ex-Torrington.

Lotto 3 - area per il consolidamento dell’assetto vegetazionale, anche con interventi di diradamento selettivo, per la realizzazione ex novo di percorsi e attrezzature di uso pubblico, per gli interventi di sistemazione delle infrastrutture viarie a contorno e la realizzazione di parcheggi pubblici.



COMUNE DI GENOVA

Circa il **Lotto 1** il PUO prevede come funzioni principali servizi privati e di uso pubblico, parcheggi privati e di uso pubblico e delinea un intervento di “rifunzionalizzazione” del complesso dismesso finalizzato all’attivazione di una nuova RSA ad alta e media intensità assistenziale e ad indirizzo psichiatrico:

- R.S.A. di mantenimento: per circa 92 posti letto;
- Struttura Psichiatrica Terapeutica Riabilitativa: per circa 40 posti letto;

Il tutto completo dei necessari spazi accessori e di servizio previsti e prescritti dalla vigente normativa in materia ovvero funzionali al corretto svolgimento delle attività.

Sono infatti previsti i locali destinati ad infermeria, refettorio, aggregazione (interni ed esterni), sorveglianza e controllo, magazzino, etc. oltre a cucina e spogliatoi.

Per quanto concerne il **Lotto 2** il PUO delinea le funzioni insediabili e l’aspetto planivolumetrico con indicazione delle possibili evoluzioni sia in termini di funzioni che di superficie agibile.

Inoltre per i Lotti 1 e 2 il PUO prevede, come funzioni ammesse: connettivo urbano, esercizi di vicinato.

A fronte di una superficie complessiva del settore 3b di mq. 14.165,00, **il PUO stabilisce la Superficie Agibile massima realizzabile** nel settore, corrispondente a mq. **11.100,00** (I.U.I. = 0,785 mq/mq) con suddivisione in due lotti.

Per quanto riguarda i parametri urbanistico-edilizi si riporta una sintesi dei principali dimensionamenti previsti dal PUO:

Lotto 1 - Funzioni principali: servizi privati e di uso pubblico, connettivo urbano, esercizi di vicinato come funzioni ammesse il tutto per un totale di S.A. pari a mq 10.450,00

In riferimento al **Lotto 2** il PUO prevede servizi privati e di uso pubblico, connettivo urbano, esercizi di vicinato il tutto per un totale di S.A. pari a mq 650,00

Relativamente al **Lotto 3**, destinato al consolidamento dell’assetto vegetazionale, anche con interventi di diradamento selettivo, per la realizzazione ex novo di percorsi e attrezzature di uso pubblico, per gli interventi di sistemazione delle infrastrutture viarie a contorno e la realizzazione di parcheggi pubblici, il PUO prevede:

Verde pubblico pedonale	mq.	4.140,00
Parcheggio pubblico	mq.	635,00
Giardino ad uso pubblico	mq.	1.220,00
<hr/>		
Totale aree a standard	mq.	5.995,00
<hr/>		
Sedime di parte via L. Calda	mq.	1.320,00
Totale aree	mq.	7.315,00

In estrema sintesi il PUO prevede un intervento sull’Edificio A (**Lotto 1**) con una **S.A. massima di mq 10.450,00**, un possibile altro intervento sull’Edificio B (**Lotto 2**) con una **S.A. massima di mq 650,00**, la demolizione dell’Edificio C, senza recupero di SA, la conservazione dell’Edificio D (fabbricato di tipo tecnologico) e la realizzazione, nel Lotto 3, degli standard urbanistici e delle opere infrastrutturali previste.

La relazione Illustrativa affronta anche alcune tematiche specifiche, più ampiamente trattate in apposite relazioni ed elaborati grafici.

In conformità a quanto stabilito dalla scheda del Distretto n. 06 “Nuova Sestri P., in occasione della presentazione del PUO relativo al settore 3b, è stato elaborato un progetto che prevede il collegamento



COMUNE DI GENOVA

tra Via Calda e Via dell'Acciaio e un ulteriore Studio di fattibilità per nuovo accesso al settore 3a da via Siffredi - lato levante, le cui valutazioni sono rimandate agli uffici competenti.

Le relazioni tematiche allegate al PUO, per le quali si rinvia alle valutazioni dei competenti uffici, sono le seguenti:

- Rapporto Preliminare di Assoggettabilità alla VAS;
- Valutazione aspetti viabilistici ed accessi;
- Valutazione aspetti viabilistici ed accessi – Traffico indotto dalla nuova RSA;
- Valutazioni di chiarimento su parere reso dalla Direzione Mobilità con nota prot. n° PG 2017/134434 cm/bf/gm del 20.04.2017;
- Studio di valutazione funzionale di un nuovo collegamento viario tra via dell'Acciaio e via Ludovico Calda a Genova Sestri;
- Studio di valutazione funzionale di un nuovo collegamento viario tra via dell'Acciaio e via Ludovico Calda a Genova Sestri - Allegato 1 "Rilievi di traffico";
- Relazione geologica, idrogeologica, sismica;
- Proposta di adeguamento della zonizzazione acustica;
- Verifica efficientamento permeabilità dei suoli;
- Relazione tecnica sugli aspetti di prevenzione incendi;
- Relazione descrittiva - Tipologia e consistenza degli impianti – Energie rinnovabili;
- Stima di massima degli interventi necessari alla realizzazione del verde pedonale ed impianti;
- Progetto di nuovo collegamento stradale via Calda - via dell'Acciaio – Relazione Tecnico Descrittiva;
- Progetto di nuovo collegamento stradale via Calda - via dell'Acciaio – Relazione geologica, idrogeologica, sismica;
- Progetto di nuovo collegamento stradale via Calda - via dell'Acciaio – Elaborati progettuali;
- Studio di fattibilità per nuovo accesso al settore 3a da via Siffredi - lato levante;

Gli elaborati grafici forniti consistono in:

- Tavole di analisi e di rilievo che documentano lo stato attuale delle aree e degli edifici;
- Tavole di progetto costituite da piante, prospetti, sezioni con indicata: l'articolazione degli spazi, le destinazioni d'uso previste, l'organizzazione dei percorsi, degli spazi pubblici, del verde, della viabilità e degli accessi;
- Relativamente al Lotto 3 sono inoltre presenti elaborati inerenti la distribuzione e l'organizzazione degli spazi;
- Elaborati di carattere generale che illustrano i parametri urbanistico-edilizi già indicati nella relazione illustrativa ed i vincoli inderogabili per la progettazione quali: altezze massime, distanze e allineamenti;
- Elaborati specialistici relativi agli impianti tecnologici ed energie rinnovabili.

Le Norme di attuazione del PUO definiscono la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica in conformità alla disciplina del PUC, andando a precisare le funzioni ammesse, gli interventi edilizi consentiti, le prescrizioni e indicazioni specifiche da rispettare nell'attuazione degli interventi, le urbanizzazioni da conseguire obbligatoriamente, le prestazioni ambientali e i margini di flessibilità che contemplano anche ulteriori possibilità di intervento in caso intervengano, successivamente all'approvazione del PUO.

La stima di massima degli interventi necessari alla realizzazione del verde pedonale ed impianti contiene la valutazione dell'importo necessario per la realizzazione del "verde pubblico pedonale" previsto in



COMUNE DI GENOVA

cessione al Comune di Genova con riferimento al disegno n. 35 rev. A “Progetto di sistemazione area verde pedonale – Tipologia e disposizione essenze previste a progetto” e ad altri elaborati tra cui il disegno n. 23 B rev. B “Progetto di sistemazione area verde pedonale prevista in cessione gratuita al Comune di Genova”. Nel computo è prevista la realizzazione di un nuovo percorso pedonale che dalla scala esistente di accesso da Via Calda raggiunge un’area di sosta a quota superiore realizzata in “sostituzione” dell’attuale parcheggio e l’area dell’edificio (C), di cui viene prevista la demolizione per realizzare aree “a verde pubblico”. Ancora, viene conteggiata la realizzazione di un percorso pedonale che dalla prevista area di sosta raggiungerà il parcheggio esistente, di cui si prevede una risistemazione (accessibile da Via Calda) e un ulteriore percorso pedonale che raggiunge la parte alta di via Calda. L’area di parcheggio - inserita comunque nel verde - consente il parcheggio di circa 10 auto. Per la parte a “monte” delle aree verdi ricomprese entro la “perimetrazione” viene prevista una sistemazione generale per manutenzione e consolidamento delle specie arboree esistenti con integrazione delle stesse, con possibilità di accesso pedonale, anche se in modo limitato in considerazione dell’acclività del luogo, complessivamente è prevista la sistemazione di un’area pari a circa mq. 6.095. Ulteriormente è proposta la cessione “parziale” del sedime di Via Calda, di cui viene prevista la realizzazione nuova pavimentazione in conglomerato bituminoso composto da 3-5 cm. di mantino d’usura compresa maggiore profondità per ripristini locali (pendenze, caditoie, etc.). Il documento conclude con l’indicazione dei lavori di sistemazione del tratto di Via Mario Boeddu dal suo incrocio su Via L. Calda fino al termine della stessa per una superficie complessivamente stimata in circa mq. 960.

Lo schema di Convenzione contiene l’individuazione e descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all’attuazione degli interventi previsti dal PUO, le prescrizioni inerenti la fase attuativa, 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 il rinvio a quanto stabilito nella convenzione che definisce il quadro di riferimento e le obbligazioni a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PUO, da attuare con le modalità indicate nella convenzione stessa nonché nelle relative Norme di Attuazione. Inoltre, nello schema di convenzione, viene posto a carico dell’operatore, oltre la realizzazione degli spazi a standard e servizi, il ripristino di parte di via Ludovico Calda e di via Mario Boeddu, quest’ultima esterna al perimetro del P.U.O, prevedendo la realizzazione di nuova pavimentazione in conglomerato bituminoso composto da 3-5 cm. di mantino d’usura compresa maggiore profondità per ripristini locali (pendenze, caditoie, etc.), il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, l’eventuale rialzo di pozzetti, il ripristino dei paletti delimitanti il passaggio pedonale, nonché della necessaria segnaletica orizzontale e verticale.

Infine, con riferimento alla viabilità di previsione di PUC, di collegamento tra via Calda e via dell’Acciaio, posta a monte del settore 3a, con lo schema di convenzione il soggetto attuatore si obbliga, quale prestazione a carico dell’intervento del settore 3b di primo avvio, a cedere gratuitamente al Comune il progetto definitivo dell’opera viaria nonché a corrispondere al Comune la indennità di esproprio delle aree interessate della misura fissata dal competente ufficio del Comune di Genova.

In particolare gli spazi destinati a servizi pubblici previsti (riportati schematicamente nel disegno n. 28 rev. A) sono:

- Area destinata a verde naturalistico con percorso pedonale e scalinata da Via Ludovico Calda all’area di sosta attrezzata in sostituzione dell’attuale parcheggio (V1), con superficie di circa mq. 1.305,00;
- Area destinata a verde naturalistico (V2) con percorso pedonale e scalinata dal previsto parcheggio a Via Ludovico Calda (parte alta), con superficie di circa mq. 2.140,00;
- Area destinata a verde naturalistico (V3) in fregio a Via Ludovico Calda (parte bassa) con superficie di circa mq. 695,00;



COMUNE DI GENOVA

- Area destinata a giardino di uso pubblico (V4) con accesso da Via Ludovico Calda (parte alta), con superficie di circa mq. 1.220,00;
- Parcheggio pubblico (PARK) con accesso da Via Ludovico Calda (parte bassa) con superficie di circa mq. 635,00;

Il Rapporto Preliminare, predisposto ai fini della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi della LR n. 32/2012, successivamente ad una breve 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:

- Aria e fattori climatici, mobilità
- Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato
- Suolo e sottosuolo
- Aspetti Geologici, Geomorfologici
- Aspetti Idraulici
- 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

I dati emersi sono riportati in una tabella di raffronto e sono inoltre allegate le cartografie che visualizzano la sovrapposizione del perimetro di PUO con la cartografia regionale rispetto ai tematismi affrontati:

- Tavola 1: Derivazioni idriche
- Tavola 2: Acquiferi significativi
- Tavola 3: Zonizzazione sismica
- Tavola 4: Elettromagnetismo
- Tavola 5: Zonizzazione acustica
- Tavola 6: Fasce di inondabilità
- Tavola 7: Suscettività al dissesto

Conformità Urbanistica

Come illustrato gli elaborati del PUO corrispondono a quanto richiesto dall'art. 50 della LR n. 36/1997 e s.m.i. nei contenuti tecnici, normativi e contrattuali e, inoltre, la limitata modifica del perimetro è coerente con le disposizioni di cui all'art. 53 (*Limiti di conformità dei PUO rispetto al PUC*) della legge stessa.

Rispetto alla disciplina urbanistica di riferimento, precisando che il vigente PUC attraverso il Settore 3b del Distretto n. 06 "Nuova Sestri P." detta le regole della trasformazione, va rilevato che le norme del PUO precisano ulteriormente tale disciplina relazionandosi con le Norme generali del nuovo strumento urbanistico per quanto riguarda, in particolare, le definizioni inerenti i parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda gli interventi consentiti il PUO, ha come obiettivo principale di definire la superficie agibile massima realizzabile e stabilire le funzioni da insediare, prefigurando nel contempo la



COMUNE DI GENOVA

rifunzionalizzazione del complesso dismesso finalizzato all'introduzione all'attivazione di una nuova RSA ad alta e media intensità assistenziale e ad indirizzo psichiatrico con contestuale riconversione delle aree di cornice attraverso la riqualificazione delle aree verdi ed alberate.

Come già evidenziato il PUO, nelle sue componenti grafiche e normative, definisce la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica, con le necessarie precisazioni e approfondimenti, in conformità alla vigente disciplina urbanistica di riferimento.

Relativamente alle urbanizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistica il PUO prevede la realizzazione degli spazi destinati alla fruizione pubblica del giardino nel Lotto 3, individuato nei disegni con la sigla V4, la cessione al Comune dell'area destinata a verde naturalistico con percorso pedonale e scalinata da Via Ludovico Calda all'area di sosta attrezzata in sostituzione dell'attuale parcheggio (sigla V1), dell'area destinata a verde naturalistico (sigla V2) con percorso pedonale e scalinata dal previsto parcheggio a Via Ludovico Calda (parte alta), dell'area destinata a verde naturalistico (sigla V3) in fregio a Via Ludovico Calda (parte bassa), dell'area destinata a Parcheggio pubblico (sigla PARK) con accesso da Via Ludovico Calda (parte bassa), nonché la cessione a titolo gratuito del sedime di parte di via L. Calda.

Inoltre si rileva, ai fini della conformità urbanistica, che è stato predisposto il progetto che prevede il collegamento tra Via Calda e Via dell'Acciaio e un ulteriore Studio di fattibilità per nuovo accesso al settore 3a da via Siffredi - lato levante, le cui valutazioni sono rimandate agli uffici competenti.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi pubblici il PUO garantisce lo standard necessario a fronte dei futuri fabbisogni insediativi previsti, mediante la realizzazione degli spazi destinati a verde e parcheggio come sopra descritto. La superficie totale di tali aree, di circa mq 6.000, è ampiamente sufficiente a garantire lo standard urbanistico indotto dalla SA prevista dal PUO considerato che corrisponde a circa il 54% della SA di progetto (non è prevista la funzione residenziale) e a circa il 42% del lotto asservito, oltre a ciò è prevista la cessione a titolo gratuito del sedime di parte di via L. Calda di circa mq. 1.300.

Conclusioni

Considerato che a fronte di una superficie complessiva del settore 3b di mq. 14.165,00, **il PUO ha stabilito la Superficie Agibile massima realizzabile nel settore, corrispondente a mq. 11.100,00** (I.U.I. = 0,785 mq/mq), sensibilmente inferiore a quanto delineato dal Distretto 06 del Piano Urbanistico Comunale e 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 Settore 3b del Distretto n. 06 "Nuova Sestri P."

Genova, 25 maggio 2017

Il Funzionario Tecnico
Maurizio Ghezzani



Il Funzionario Tecnico
Maurizio Sinigaglia