



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-201 del 20/06/2018

PREVENTIVO ASSENSO ALLE MODIFICHE DA APPORTARE AL PUC, FUNZIONALI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO POLIVALENTE CHAMPAGNAT, MEDIANTE PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 10, COMMA 3 E SEGG., L.R. N. 10/2012 E S.M.I.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 42 in data 21 giugno 2018;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso

- che in data 16.02.2017 il Legale Rappresentante in carica della Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, il Presidente del Consiglio di Amministrazione in carica della Margherita Spa (soggetta alla direzione e coordinamento della società Nordiconad Soc Coop, il Legale Rappresentante in carica della Virgin Active Italia Spa, hanno chiesto l'attivazione di procedimento, mediante convocazione di Conferenza dei servizi, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e smi al fine di conseguire titolo all'esecuzione dei seguenti interventi: *“Realizzazione di parcheggi pertinenziali; inserimento Media Superficie Vendita avente SNV 1.000 mq e SA 1.850 mq; ristrutturazione spazi interni per centro fitness-piscina, con annessa zona spa e benessere (e fisioterapico); sistemazione campi sportivi in copertura del parcheggio”*, relativamente ad area compresa tra Via Felice Cavallotti, Via Caprera e Via dei Maristi, Municipio VIII Medio Levante;
- che con successiva nota del 28.03.2017, assunta agli atti dello Sportello Unico per le Imprese (SUI) in data 31.03.2017 – prot presa in carico n 109797 – il Legale Rappresentante della Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, facendo seguito ad un incontro avvenuto in data 24.03.2017, nel ribadire l'assoluto interesse all'approvazione del progetto, ha comunicato la disponibilità a fornire la necessaria documentazione integrativa, consapevole dell'interruzione dei termini dell'istruttoria, con la relativa ripresa a decorrere dal giorno successivo al deposito della documentazione progettuale integrativa;
- che in data 04.04.2017 sono stati consegnati i nuovi elaborati a modifica/integrazione di quelli del 16.02.2017 e successivamente è stata predisposta la Relazione per l'accertamento di procedibilità, a cura del Settore Urbanistica, datata giugno 2017;

- che la Giunta Comunale del passato ciclo amministrativo ha approvato la proposta al Consiglio n. 41 in data 06.06.2017 inerente la richiesta di preventivo assenso alle modifiche da apportare allo Strumento Urbanistico vigente, proposta che non è stata esaminata dal Consiglio in ragione dell'imminente svolgimento delle elezioni comunali, in coerenza con quanto stabilito all'art. 38, comma 5, del D. Lgs. N. 267/2000, che prescrive che i Consigli Comunali, dopo la pubblicazione del decreto di indizione dei comizi elettorali, adottano esclusivamente gli atti urgenti e prorogabili;
- che, con nota assunta al protocollo generale del Comune il 02.01.2018 con il n. 925, la Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, *“manifesta ad ogni effetto di legge, anche in nome degli altri sottoscrittori, il perdurare interesse all'iniziativa, la cui approvazione è necessaria sia per il superamento delle note tematiche occupazionali, sia - prima di tutto - per la stessa perdurante esistenza in Città del servizio scolastico e sportivo facente capo alla Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, stanti le criticità e le esigenze già ampiamente evidenziate negli atti”*, invitando nel contempo questa Amministrazione *“a dar corso con sollecitudine al previsto procedimento di legge - assicuriamo, a valle della preliminare espressione del preventivo assenso consiliare, la nostra piena collaborazione onde configurare coerentemente gli atti della pratica nell'ambito del procedimento concertativo previsto dalla norma di riferimento”*;
- che, a seguito di ciò, l'Assessore all'Urbanistica e Demanio, con nota n. 59938 del 16.02.2018, facendo seguito ai contatti già avviati in merito, ha richiesto al Presidente del Municipio VIII Medio Levante contributi funzionali alla riassunzione della proposta di delibera della Giunta;
- che il Presidente del Municipio VIII Medio Levante con nota Prot. n. 60108 del 16.02.2018 ha ritenuto, tra l'altro, opportuno proporre un approfondimento, a cura degli uffici, su analisi di impatto dei cantieri della nuova opera e sul sistema della viabilità, già oggi complessa;
- che l'Assessore all'Urbanistica e Demanio, a fronte della succitata comunicazione, in data 23.03.2018 - nota n. 106276, ha richiesto all'Assessore alla Mobilità e all'Assessore al Commercio collaborazione per contribuire, anche tramite gli uffici di riferimento, per gli approfondimenti richiesti dal Municipio, propedeutici alla definizione della nuova proposta di Giunta al Consiglio;
- che, a seguito di ciò, la Direzione Mobilità – Settore Regolazione, con nota PG2018/207889 del 15.05.2018, allegata quale parte integrante del presente provvedimento, ha espresso preventive valutazioni sugli aspetti inerenti il sistema della viabilità sia in fase cantieristica che a regime, relativamente agli specifici elaborati inerenti la riqualificazione del complesso polivalente Champagnat, in Via F. Cavallotti 22 Genova, a suo tempo presentati;
- che nello specifico, con la suddetta preventiva valutazione, l'Ufficio ha rilevato alcune criticità nelle elaborazioni proposte, in particolare sulla nuova realizzazione di due nuovi passi carrabili, sulla relazione sull'impatto trasportistico e sul tema della cantieristica;

Premesso inoltre:

- che nell'area interessata dal progetto, di cui sopra, è oggi insediato il centro di attività sportive e scolastiche Champagnat, compendio contraddistinto da una cornice alberata distribuita lungo i fronti nord (Via Caprera), est (Via Cavallotti), sud (distacco privato) e, come si evince dalla Relazione di Impatto Trasportistico, “[...] l'area si situa lungo una delle direttrici principali del traffico cittadino, quella che dal centro conduce verso il levante costeggiando il mare. In particolare esso si affaccia sull'intersezione tra Via Cavallotti e Via Caprera, alla confluenza tra le direttrici di traffico provenienti dal mare (Corso Italia) e da Albaro (lungo Via Caprera) [...]”;
- che la proposta progettuale, in allora presentata, comprende diversi interventi, tra i quali, la riqualificazione di una parte del centro sportivo scolastico esistente, la riqualificazione della restante parte del centro sportivo, l'inserimento di una Media Struttura di Vendita (MSV) di Superficie Netta di Vendita (SNV) pari a 1.000 mq, la realizzazione di un ampio parcheggio interrato su tre livelli, posto al di sotto dell'area occupata dai campi sportivi, per una superficie complessiva pari a circa 7.800 mq, corrispondenti a 318 posti auto e il rinnovamento dei campi sportivi del complesso scolastico sulla copertura, ed è inoltre corredata di Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- che il complesso immobiliare oggetto della proposta è disciplinato dal PUC vigente per la maggior parte, a servizi pubblici SIS-S (in cui non è previsto l'insediamento di Media Struttura di Vendita) e, in parte minore, a Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato AC-VU;
- che il Livello Paesaggistico Puntuale del PUC inserisce la parte d'area interessata dal progetto ricadente in ambito AC-VU tra le componenti del paesaggio di rilevante valore, definita come “Parco, giardino, verde strutturato” e la classifica altresì Struttura Urbana Qualificata (SUQ).

Premesso altresì:

- che il Settore Urbanistica, in fase di istruttoria della predetta proposta di Giunta al Consiglio n. 41/2017, ha redatto la Relazione per l'accertamento di procedibilità, ai sensi del richiamato art 10 della LR 10/2012 e smi, in funzione della richiesta di preventivo assenso al Consiglio Comunale, con riguardo alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, prodromico alla convocazione della Conferenza dei servizi, alla quale invitare le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire;
- che, in particolare la citata relazione pone l'attenzione su aspetti di carattere idraulico del sito, anche in riferimento a quanto contenuto nella “Relazione Idraulica di Verifica del Piano di Bacino Ambito 14, in cui viene affermato che sia *“realistico considerare il rio Bocca-dasse alla stregua di un vero e proprio canale di drenaggio delle acque miste del centro urbano, avendo lo stesso perso, fin dai tempi delle prime urbanizzazioni, la connotazione di corso d'acqua naturale.”*, ma nel contempo si rileva che *“Il collettore in esame ha origine in corrispondenza di Via Capraia, prosegue all'interno della proprietà dello Champagnat transitando sotto i campi sportivi per circa 45 m per poi svoltare perpendicolarmente verso Via Felice Cavallotti per circa 35 m e curvare verso mare.”*;

- che, a tal riguardo è opportuno richiamare la nota del Comune di Genova - Settore Pianificazione e Tutela Idrogeologica - Prot. n. 74400 in data 05.03.2012 con la quale, a seguito di specifica richiesta della Regione Liguria per il riordino del reticolo idrografico regionale, tra l'altro si segnalava che *“L'area maggiormente interessata dal contributo fornito da questo Ente è collocata tra la zona del tratto terminale del Torrente Polcevera a ponente ed il Rio Chiappeto a levante. Più precisamente sono stati individuate e classificate come reti di drenaggio urbano tutte le aste del reticolo idrografico a partire dal Rio Secco (Cornigliano) sino al Rio Boccadasse (Boccadasse), che risultano tutti rivi tombinati sottopassanti il centro storico, o canali e rogge, più due tratti sulla costa del ponente cittadino.”*;

- che il riordino del reticolo idrografico regionale, rivisto anche a seguito dell'esito delle osservazioni ricevute, non è ancora avvenuto come peraltro comunicato con nota della stessa Regione Liguria – Dipartimento Ambiente – Settore Assetto del Territorio – Prot. n. PG/2014/123965 del 18.06.2014 che, tra l'altro, così si esprimeva: *“Pertanto ad oggi il procedimento di approvazione del reticolo regionale previsto dai commi 1bis l'art. 91 della l.r. 21 giugno. 1999, n.18 non si è ancora concluso e conseguentemente non risulta vigente alcun regime di salvaguardia ad esso associato”*. Nondimeno con la stessa nota, la Regione sottolineava comunque *“...la necessità, stante la cogenza dell'argomento di cui trattasi, da parte degli Enti pubblici in indirizzo, in relazione alle attività di competenza, di un'attenta valutazione dell'effettivo stato reale dei luoghi.”*;

- che pertanto, in considerazione degli aspetti sopra evidenziati, avuto anche riguardo alla specifica richiesta formulata dal Comune con la citata nota n. 74400 del 05.03.2012, è necessario, in fase istruttoria del progetto – che dovrà essere corredato di tutta la documentazione a tale scopo necessaria - svolgere tutte le opportune verifiche tecniche da parte degli Uffici e Enti competenti al fine di qualificare correttamente la natura del “Rio Boccadasse” ed ottenere, qualora ne ricorrano i presupposti, la necessaria riclassificazione, costituente presupposto per la fattibilità dell'intervento;

- che la richiamata Relazione si sofferma inoltre sugli aspetti di impatto viabilistico e trasportistico, oltre che sul tema della cantieristica, intesa come ricaduta sulle occupazioni e modifiche anche temporanee ai sedimi e alla circolazione stradale, in fase di attuazione dell'intervento, tema sollevato dal Municipio, ed affrontato anche dalla Direzione Mobilità con la ridetta nota prot. PG2018/207889 del 15.05.2018;

Considerato

- che l'art 10 – Procedimento unico – della LR 10/2012 e smi, al comma 3, stabilisce che, ove le istanze comportino l'approvazione di interventi urbanistico-edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, il responsabile dello SUAP, accertata la procedibilità, provvede a richiedere il preventivo assenso dell'organo comunale competente in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia;

- che dalla citata Relazione per l'accertamento della procedibilità si desume, in particolare, che l'operazione di inserimento della nuova MSV, avente SNV pari a circa 1000 mq, oltre a prevedere un incremento della SA di circa 620 mq, comporta la riduzione della attuale

SA afferente il complesso sportivo e quello scolastico, nonché l'utilizzo di una parte dell'area computata nel bilancio dei servizi pubblici per ricavare l'indispensabile viabilità di servizio a favore dell'attività commerciale e al complesso sportivo privato;

- che la manifesta necessità di ridurre lo spazio per servizi pubblici sulla copertura per realizzare un viale privato di accesso alla nuova MSV e al complesso sportivo privato, con la connessa proposta di compenso entro l'ambito AC-VU, fa venire meno le condizioni per la diretta applicazione della norma SIS-S-2, secondo la quale *“Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno [...]”*; nella fattispecie l'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU, ove sono ammesse le MSV tra le funzioni principali;

- che, conseguentemente, non si tratta di intervenire sul PUC esclusivamente per “aggiornare” il bilancio dei servizi pubblici, bensì anche per introdurre una funzione (commerciale) non ammessa in SIS-S, il che, sulla base della proposta in esame, avviene tramite riduzione dell'area a servizio pubblico, per realizzare l'accesso carrabile alle nuove funzioni private e renderle quindi “funzionalmente indipendenti”;

Rilevato che gli elementi di non conformità rispetto alla disciplina del PUC vigente, come già posto in evidenza nella citata Relazione urbanistica, inducono a ritenere necessario procedere con una variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art 44 della LR 36/1997;

Considerato inoltre:

- che la richiesta, secondo quanto affermato dal Legale Rappresentante in carica della Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole trova motivazione nel fatto che la scuola paritaria cattolica *“[...] sta vivendo momenti difficili. I genitori devono sostenere quasi integralmente i costi della scuola che diventano, considerando la diminuzione degli alunni e delle nascite, sempre più gravosi. [...] attualmente la scuola ospita 220 alunni, con una diminuzione del 30% nell'ultimo quinquennio, ed occupa numero 50 dipendenti. I bilanci della scuola paritaria dell'ultimo triennio registrano una perdita di circa 200.000 Euro l'anno; un onere non più sostenibile da parte dell'ente gestore e neppure dalle famiglie, che non sarebbero più in grado di sostenere ulteriori aumenti di retta. [...] la ricerca di nuove risorse pertanto si è presentata come scelta ineludibile, pena la chiusura della scuola e il licenziamento dei cinquanta dipendenti attualmente occupati [...]”*;

- che in data 27.12.2016 presso la Sede della Regione Liguria, è stato siglato un verbale di accordo tra la Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole e le Organizzazioni Sindacali, consegnato alla Civica Amministrazione, con il quale le parti *“[...] ribadito l'intento comune per una positiva evoluzione della prospettata celere apertura delle nuove strutture Conad e Virgin che consenta la ricollocazione di tutti i n 21 lavoratori già occupati nel Centro Culturale Sportivo Champagnat, danno atto che non ricorre alcuna ragione ostativa alla ricollocazione di tutti i n 21 lavoratori presso tali nuove strutture, condizionatamente al loro assentimento e alla loro realizzazione e apertura, previa la riqualificazione del medesimo Centro Culturale Sportivo Champagnat [...]”*;

Ritenuto opportuno, in ragione di quanto sopra esposto, procedere con l'introduzione di apposita disciplina di Norma Speciale per l'area oggetto di intervento, in sostanziale coerenza con le considerazioni tecniche svolte nella più volte citata "Relazione urbanistica sull'accertamento di procedibilità", e avuto anche riguardo agli ulteriori approfondimenti svolti, al fine di delineare puntualmente le modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale e le condizioni per lo sviluppo di interventi edilizi nel relativo ambito, demandando alla successiva Conferenza dei Servizi i necessari approfondimenti e le valutazioni tecniche sulla proposta progettuale;

Dato atto pertanto:

- che a parziale riforma di quanto indicato nella più volte citata "Relazione, urbanistica sull'accertamento di procedibilità", viene rielaborato il testo della Norma Speciale, funzionale a consentire l'inserimento, nell'area individuata dal perimetro, di una Media Struttura di Vendita con SNV massima di 1.000 mq, nonché di un servizio sportivo privato, con indicazione delle condizioni per lo sviluppo di proposte progettuali, escludendo il riferimento al progetto a suo tempo presentato, come di seguito riportato:
- Norma speciale n. -
- *Al fine di garantire il mantenimento e la riqualificazione del complesso scolastico e sportivo Champagnat, facente capo alla Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, nell'ambito perimetrato è consentito l'insediamento di una MSV con SNV massima di mq 1000 e di un centro sportivo privato, anche con incremento della Superficie Agibile, realizzato all'interno degli immobili esistenti, con ridefinizione della disciplina urbanistica delle aree interessate dal progetto e aggiornamento del bilancio dei Servizi Pubblici del PUC e della relativa componente cartografica, in considerazione della riorganizzazione delle sistemazioni di superficie dei campi sportivi, con sottrazione di parte delle aree comprese nel Sistema dei servizi pubblici del PUC, al fine di organizzare le vie di accesso alle nuove funzioni private.*
- *I parcheggi, che dovranno essere esclusivamente pertinenziali, delle nuove funzioni private da insediare devono essere limitati alla quota necessaria ad assolvere la dotazione richiesta dalla normativa del PUC.*
- *La convenzione urbanistica riguardante il progetto deve, tra l'altro, regolare:*
 - *gli obblighi a carico degli operatori inerenti, l'esecuzione delle opere necessarie per la riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale al contorno dell'area di intervento e di tutte le aree comprese nel perimetro della Norma speciale;*
 - *il vincolo di destinazione d'uso del complesso scolastico e la fruibilità degli impianti sportivi assicurandone l'effettivo controllo pubblico, anche in termini di tariffe;*
 - *il reperimento o monetizzazione della dotazione di standard urbanistici per l'introduzione delle funzioni private;*
 - *la corresponsione del contributo straordinario (cd maggior valore) di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 e smi ed al comma 6 dell'art. 38 della LR 16/2008 e smi.*

Rilevato inoltre:

- che nell'ambito della Conferenza dei Servizi il progetto dovrà ottenere le necessarie autorizzazioni e/o pareri favorevoli degli Enti competenti, in particolare in relazione alla richiesta che il rio Boccadasse non debba essere soggetto alle normative relative alle fasce di rispetto stabilite dal R.R. n. 3/2011 come modificato dal R.R. n. 1/2016 né, in generale, alla disciplina pubblicistica del demanio fluviale, costituente presupposto per l'attuazione del progetto stesso;

- che, comunque, anche in considerazione di quanto sopra esposto ed al fine di limitare gli sbancamenti in zona di pregio e soggetta a regime di mantenimento, è opportuno chiarire già fin d'ora che la realizzazione dei parcheggi, che dovranno essere esclusivamente pertinenti, non potrà essere superiore a quanto prescritto dalle Norme del PUC;

Considerato altresì che dovrà essere svolta adeguata istruttoria in ordine agli effetti degli interventi previsti dal progetto per i diversi profili, ambientali ed urbanistici, sia in relazione alle disposizioni di cui alla novellata LR 32/2012 sia nei confronti delle modifiche da apportare al PUC, da effettuarsi nel rispetto di quanto stabilito dall' art. 5 L.R. n. 32/2012 e s.m.i. e dall'art. 44 L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;

Posto in evidenza:

- che la struttura dell'Istituto Champagnat, la cui presenza educativa legata alla Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, ma portata avanti ora da numerosi lavoratori laici, ha costituito e costituisce tuttora una realtà viva per numerose famiglie genovesi;

- che la scuola paritaria cattolica sta vivendo momenti difficili, al pari di altre realtà, dovendo confrontarsi con una complessa situazione, caratterizzata dalla diminuzione degli alunni e delle nascite e dalla crisi economica che ha investito la nazione e, di riflesso, la nostra città;

- che attualmente la Scuola ospita 220 alunni, con una diminuzione del 30% nell'ultimo quinquennio, ed occupa 50 dipendenti; i bilanci dell'Istituto, nell'ultimo triennio, hanno registrato significative perdite;

- che è interesse dell'Amministrazione recepire l'iniziativa promossa dalla Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, sia in ragione del riconosciuto valore socio-culturale delle molteplici attività condotte dall'Istituto sia per gli auspicati effetti, relativi ai risvolti occupazionali connessi alla riqualificazione del Centro Culturale Sportivo Champagnat, prendendo atto degli esiti del citato accordo intervenuto tra le parti in data 27.12.2016 a condizione che, nell'ambito del richiamato atto convenzionale, la Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi stessa assuma l'impegno al mantenimento in funzione dell'istituto scolastico e del servizio sportivo attualmente ivi svolto;

Considerato che, in ottemperanza al disposto di cui agli articoli 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame deve essere sottoposta al Parere del Municipio VIII – Medio Levante – e che detto parere verrà acquisito e allegato prima dell'approvazione del presente provvedimento.

Vista:

- l'istanza presentata in data 16.02.2017 dal Legale Rappresentante in carica della Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione in carica della Margherita SpA (soggetta alla direzione e coordinamento della società Nordiconad Soc Coop), dal Legale Rappresentante in carica della Virgin Active Italia SpA, i cui elaborati presentati a corredo rispettivamente nelle date 04.04.2017 e 16.02.2017, citati nel presente provvedimento;
- la Relazione per l'accertamento della procedibilità redatta dal Settore Urbanistica, data giugno 2017, condivisa sostanzialmente nei contenuti tecnici, in ordine alla proposta di riqualificazione inerente il Centro Culturale Sportivo Champagnat, presentata dalla Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, dalla società Margherita SpA (soggetta alla direzione e coordinamento della società Nordiconad Soc Coop) e dalla Virgin Active Italia SpA;
- la nota assunta a protocollo generale del Comune il 02.01.2018 con il n. 925, della Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole;

Ritenuto, per quanto sopra esposto:

- che, a seguito dell'accertata procedibilità riguardante la proposta di riqualificazione del Centro polivalente Champagnat, e per le considerazioni e motivazioni ante esplicitate, sussistano le condizioni per esprimere preventivo assenso in relazione alle modifiche da apportare al PUC, mediante inserimento di apposita Norma Speciale, in conformità al testo sopra riportato - parzialmente rielaborato rispetto a quanto contenuto nella richiamata "Relazione per l'accertamento della procedibilità" datata giugno 2017 - Norma in cui non è contenuto il richiamo al progetto presentato;
- che sulla base della propedeutica istruttoria, come sopra illustrata, la modifica urbanistica, appare classificabile come variante ai sensi dell'art 44 della medesima LR 36/1997;
- che, in ragione della classificazione della variante di cui sopra, è opportuno contestualmente adottare il Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS, presentato a corredo della proposta progettuale, al fine di dare corso a quanto prescritto dalla L.R. n. 32/2012 e s.m.i.;

Visto l'elaborato tecnico (stralcio PUC Assetto Urbanistico - Foglio 44 con indicazione del perimetro soggetto a norma speciale) allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto l'art 10, comma 3 e segg., della LR 10/2012 e smi;

Visti inoltre:

- il DPR 380/2001 e smi;
- la LR 36/1997 e smi;
- la LR 16/2008 e smi;
- la LR 32/2012 e smi;
- il PUC in vigore dal 03.12.2015;

- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Atteso che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del Bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, comma 1, del D. Lgs. n.267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D. Lgs. n.267/2000;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del D. Lgs 267/2000 e s.m.i.;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di esprimere, avuto riguardo alle considerazioni e motivazioni esplicitate nel presente atto, preventivo assenso alla modifica della disciplina urbanistica del complesso polivalente Champagnat, classificabile come variante ai sensi dell'art 44 della LR 36/1997 e smi, assoggettando il complesso stesso alla disciplina urbanistica speciale n [...] del vigente PUC come segue:

Norma speciale n. -

Al fine di garantire il mantenimento e la riqualificazione del complesso scolastico e sportivo Champagnat, facente capo alla Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, nell'ambito perimetrato è consentito l'insediamento di una MSV con SNV massima di mq 1000 e di un centro sportivo privato, anche con incremento della Superficie Agibile, realizzato all'interno degli immobili esistenti, con ridefinizione della disciplina urbanistica delle aree interessate dal progetto e aggiornamento del bilancio dei Servizi Pubblici del PUC e della relativa componente cartografica, in considerazione della riorganizzazione delle sistemazioni di superficie dei campi sportivi, con sottrazione di parte delle aree comprese nel Sistema dei servizi pubblici del PUC, al fine di organizzare le vie di accesso alle nuove funzioni private.

I parcheggi, che dovranno essere esclusivamente pertinenziali, delle nuove funzioni private da insediare devono essere limitati alla quota necessaria ad assolvere la dotazione richiesta dalla normativa del PUC.

La convenzione urbanistica riguardante il progetto deve, tra l'altro, regolare:

- gli obblighi a carico degli operatori inerenti, l'esecuzione delle opere necessarie per la riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale al contorno dell'area di intervento e di tutte le aree comprese nel perimetro della Norma speciale;
- il vincolo di destinazione d'uso del complesso scolastico e la fruibilità degli impianti sportivi assicurandone l'effettivo controllo pubblico, anche in termini di tariffe;

- *il reperimento o monetizzazione della dotazione di standard urbanistici per l'introduzione delle funzioni private;*
- *la corresponsione del contributo straordinario (cd maggior valore) di cui all'art 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 e smi ed al comma 6 dell'art 38 della LR 16/2008 e smi.*

Graficamente rappresentata nell'elaborato tecnico (stralcio PUC Assetto Urbanistico - Foglio 44 con indicazione del perimetro soggetto a norma speciale) allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- 2) di stabilire in particolare che il progetto, nell'ambito della Conferenza dei Servizi, dovrà contenere tutta la documentazione necessaria al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni e/o pareri favorevoli degli Enti competenti, in particolare in relazione alla richiesta che il rio Boccadasse non debba essere soggetto alle normative relative alle fasce di rispetto stabilite dal R.R. n. 3/2011 come modificato dal R.R. n. 1/2016 né, in generale, alla disciplina pubblicistica del demanio fluviale, richiesta il cui esito favorevole costituisce presupposto per l'attuazione del progetto stesso;
- 3) di stabilire altresì che il progetto, da sottoporre alla Conferenza di Servizi, ai sensi della L.R. n. 10/2012 e s.m.i., dovrà essere adeguato alle condizioni tutte riportate nella disciplina di Norma Speciale, di cui al precedente punto 1), oltre che dettagliare a scala adeguata le soluzioni ritenute opportune e necessarie da parte dei competenti Uffici in ordine alla riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale al contorno, definendo gli obblighi conseguenti, oggetto di apposito atto convenzionale; in tale contesto dovranno essere esaminate, fra l'altro, le tematiche inerenti la dotazione di standard, eventualmente generata a seguito della variante al PUC per l'introduzione delle nuove funzioni private;
- 4) di adottare altresì l'allegato "Rapporto preliminare redatto ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS", dando contestualmente mandato alla Direzione Ambiente per gli aspetti inerenti l'applicazione della LR n 32/2012 e smi,;
- 5) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della LR 36/1997 e smi;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 7) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del DLgs 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-201 DEL 20/06/2018

OGGETTO: PREVENTIVO ASSENSO ALLE MODIFICHE DA APPORTARE AL PUC, FUNZIONALI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO POLIVALENTE CHAMPAGNAT, MEDIANTE PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 10, COMMA 3 E SEGG., L.R. N. 10/2012 E S.M.I.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Relazione per l'accertamento di procedibilità, a cura del Settore Urbanistica, datata giugno 2017;
- 2) Stralcio PUC Assetto Urbanistico - Foglio 44 con indicazione del perimetro soggetto a norma speciale;
- 3) Rapporto Preliminare ai fini della Verifica Assoggettabilità VAS;
- 4) Nota Direzione Mobilità - Settore Regolazione - U.O.C. Trasporti, Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Pareri, del 15.05.2018 prot. n. PG2018/207889;

Il Direttore
Direzione Urbanistica
Arch. Laura Petacchi



COMUNE DI GENOVA

PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO POLIVALENTE CHAMPAGNAT – VIA
FELICE CAVALLOTTI 22 – GENOVA

SU – 59/17

RICHIEDENTE: PROVINCIA D'ITALIA DEI FRATELLI MARISTI DELLE SCUOLE
PROGETTISTA: ARCH GIOVANNI PELLEGRINO

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10 DELLA LR 10/2012 E SMI

RELAZIONE PER L'ACCERTAMENTO DELLA PROCEDIBILITÀ

Giugno 2016

1



COMUNE DI GENOVA



COMUNE DI GENOVA

PREMESSE

In data 16.02.2017:

- il Legale Rappresentante in carica della **Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole**;
- il Presidente del Consiglio di Amministrazione in carica della **Margherita Spa** (soggetta alla direzione e coordinamento della società **Nordiconad Soc Coop**;
- il Legale Rappresentante in carica della **Virgin Active Italia Spa**;

hanno chiesto l'attivazione di procedimento, mediante convocazione di Conferenza dei servizi, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e smi al fine di conseguire titolo all'esecuzione dei seguenti interventi:

"Realizzazione di parcheggi pertinenziali; inserimento Media Superficie Vendita avente SNV 1.000 mq e SA 1.850 mq; ristrutturazione spazi interni per centro fitness-piscina, con annessa zona spa e benessere (e fisioterapico); sistemazione campi sportivi in copertura del parcheggio".

I richiedenti hanno inoltre dichiarato che

"l'istanza comporta l'approvazione di interventi urbanistico-edilizi in aggiornamento allo strumento urbanistico comunale vigente [...]".

Con successiva nota del 28.03.2017, assunta agli atti dello Sportello Unico per le Imprese (SUI) in data 31.03.2017 - prot presa in carico n 109797 - il Legale Rappresentante della Provincia d'Italia dei Fratelli Maristi delle Scuole, facendo seguito ad un incontro avvenuto in data 24.03.2017, nel ribadire l'assoluto interesse all'approvazione del progetto, ha comunicato la disponibilità a fornire la necessaria documentazione integrativa, consapevole dell'interruzione dei termini dell'istruttoria, con la relativa ripresa a decorrere dal giorno successivo al deposito della documentazione progettuale integrativa.

In data 04.04.2017 sono stati consegnati i nuovi elaborati a modifica/integrazione di quelli del 16.02.2017.

Per quanto sopra esposto, ai sensi del richiamato art 10 della LR 10/2012 e smi, la presente relazione è finalizzata all'accertamento di procedibilità in funzione della richiesta di preventivo assenso all'organo comunale competente, nella fattispecie il Consiglio Comunale, con riguardo alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, prodromico alla convocazione della Conferenza dei servizi, alla quale saranno invitate le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire.



COMUNE DI GENOVA

LOCALIZZAZIONE

L'area interessata dal progetto è compresa tra Via Felice Cavallotti, Via Caprera e Via del Maristi, dove è insediato il centro di attività sportive e scolastiche Champagnat.

Il complesso immobiliare è contraddistinto da una cornice alberata distribuita lungo i fronti nord (Via Caprera), est (Via Cavallotti), sud (distacco privato).

Come si evince dalla Relazione di Impatto Trasportistico, "[...] l'area si situa lungo una delle direttrici principali del traffico cittadino, quella che dal centro conduce verso il levante costeggiando il mare. In particolare esso si affaccia sull'intersezione tra Via Cavallotti e Via Caprera, alla confluenza tra le direttrici di traffico provenienti dal mare (Corso Italia) e da Albaro (lungo Via Caprera) [...]".

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

La proposta di riqualificazione del complesso immobiliare comprende diversi interventi:

- la riqualificazione di una parte del centro sportivo scolastico esistente, con la formazione di uno spazio piscina, riservato agli allievi, una piccola piscina per bambini e spogliatoi;
- la riqualificazione della restante parte del centro sportivo, di cui si prevede la locazione alla Virgin Active Italia Spa, per una Superficie Agibile (SA) pari a 4.500 mq¹;
- l'inserimento di una Media Struttura di Vendita (MSV) di SA pari a 1.787,64 mq² e Superficie Netta di Vendita (SNV) pari a 1.000 mq, reso possibile da un diverso assetto distributivo interno rispetto all'attuale, anche mediante la realizzazione di un nuovo solaio, posizionato sopra la piscina posta al livello [25,57]³ con incremento della SA pari a 620,75 mq⁴;
- la realizzazione di un ampio parcheggio interrato su tre livelli, posto al di sotto dell'area occupata dai campi sportivi verso via Cavallotti, per una superficie complessiva pari a 7.824 mq, (di cui 75 mq per posti moto) corrispondenti a 318 posti auto (pa)⁵;
- il rinnovamento dei campi sportivi sulla copertura del complesso scolastico.

ANALISI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA E RELATIVE CONSIDERAZIONI

Il **Piano Urbanistico Comunale (PUC)**, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 03.12.2015 e smi, con riguardo al Livello 3 – Livello locale di Municipio, assoggetta il complesso immobiliare, per la maggior parte, a servizi pubblici SIS-S e, in parte minore, a un ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU.

¹ (Cfr pag 1 Relazione Illustrativa; la tav P18 indica però una SA pari a 5.171,61 mq, con una differenza di 671 mq).

² (Cfr tav P18 – ndr il dato non corrisponde a quello indicato a pag 2 della Relazione Illustrativa, pari a 1.854 mq).

³ (Cfr tav C06 sez 3).

⁴ (Cfr tav P18).

⁵ (Cfr tav P20 – tav C06).



COMUNE DI GENOVA

Il Sistema dei servizi pubblici SIS-S individua, nel relativo bilancio, un servizio esistente a livello territoriale per l'istruzione superiore, di proprietà privata, identificato con il n 8031, per una superficie reale pari a 10.314 mq⁶.

Nei servizi pubblici, ai sensi dell'art SIS-S-1, le funzioni ammesse sono le seguenti:

Principali: Servizi pubblici, parcheggi pubblici.

Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

Per quanto concerne la **disciplina degli interventi edilizi**, normata dall'art SIS-S-2, tra le **prescrizioni generali**, è previsto che *"Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno [...]"*.

La sezione dell'art SIS-S-2 riguardante gli **interventi consentiti** prevede inoltre che la ristrutturazione edilizia è consentita, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali nei seguenti casi:

- per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici;
- per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.

I **parcheggi privati** possono essere realizzati solo interrati e, qualora il servizio pubblico o di uso pubblico sia già esistente, come nel caso in esame, è consentita la loro realizzazione a condizione che sia previsto, in alternativa:

- il potenziamento del servizio esistente;
- la realizzazione di un nuovo e diverso servizio.

Considerazioni sulla nuova MSV

Occorre innanzitutto porre in evidenza che l'operazione di inserimento della nuova MSV, avente SA pari a 1787,64 mq, oltre a prevedere, come detto, un incremento della SA (di 620,75 mq) attraverso la realizzazione di un solaio posizionato sopra la piscina posta al livello [25,57], comporta la

⁶ (Ndr) la relazione illustrativa del progetto, a pag 1, indica erroneamente che l'area di intervento interessa anche il parcheggio esistente identificato nel bilancio dei servizi pubblici con il n 8015 (Via Pisa - parcheggio pubblico) per una superficie reale pari a 1.128 mq. Dallo stralcio catastale riportato nella tav A00 il contorno dell'area di intervento esclude chiaramente il parcheggio, limitandosi a perimetrare parte del mappale 1114 - Sez A - foglio 93.



COMUNE DI GENOVA

riduzione della attuale SA afferente il complesso sportivo (per 408,03 mq) e quello scolastico (per 758,86 mq)⁷, nonché l'utilizzo di una parte dell'area computata nel bilancio dei servizi pubblici per ricavare l'indispensabile viabilità di servizio a favore dell'attività commerciale.

Gli operatori, allo scopo di garantire il riequilibrio del bilancio dei servizi pubblici, propongono di compensarne la superficie con l'area attualmente destinata dal PUC ad AC-VU, attraverso un aggiornamento del PUC medesimo ai sensi dell'art 43 della LR 36/1997 e smi, per cui la superficie del servizio computato nel relativo bilancio resterebbe sostanzialmente invariata: 10.315 mq⁸, anziché quella attuale pari a 10.314 mq.

Su tale presupposto, gli stessi operatori invocano l'applicazione della citata norma SIS-S-2 secondo la quale *"Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno [...]"*. In base alla suddetta lettura, essendo l'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU quello prevalente al contorno, ove sono ammesse le MSV tra le funzioni principali, l'introduzione della nuova attività commerciale sarebbe ammissibile.

Nel prendere atto della manifesta necessità di ridurre lo spazio per servizi pubblici sulla copertura per realizzare un viale privato di accesso alla nuova MSV, con la connessa proposta di compenso entro l'ambito AC-VU mediante aggiornamento del PUC, peraltro non si può non osservare che tale circostanza farebbe venire meno le condizioni per la diretta applicazione della citata disposizione normativa; nel caso infatti, non si tratterebbe, di intervenire sul PUC esclusivamente per "aggiornare" il bilancio dei servizi pubblici, bensì anche per introdurre una funzione (commerciale) non ammessa in SIS-S, il che, sulla base della proposta in esame, avverrebbe tramite riduzione dell'area a servizio pubblico, per realizzare l'accesso carrabile alla nuova struttura commerciale e renderla quindi "funzionalmente indipendente".

In tale prospettiva, nel contesto istruttorio da attivarsi subordinatamente all'ottenimento del preventivo assenso da parte del Consiglio Comunale, oltre alla valutazione in ordine alla effettiva fruibilità ed organicità del riorganizzato sistema dei servizi pubblici, dovrà essere presa in considerazione anche l'eventuale esigenza di dotazione di standard urbanistici, generata a seguito della modifica al PUC per l'introduzione della nuova MSV, secondo i criteri di cui agli articoli 7⁹ e 9¹⁰ delle norme generali del PUC.

⁷ (Cfr tav P18 – riduzione del complesso scolastico da 3.829,80 mq a 3.070,94 mq – riduzione del complesso sportivo da 5.579,64 mq a 5.171,61 mq).

⁸ (Cfr tav P21 – sotto il profilo quantitativo la proposta di aggiornamento individua una superficie sostituiva pari a 1.383 mq in ambito AC-VU a compenso di 1.382 mq riferiti all'area costituita dal viale privato e dagli spazi tra quest'ultimo e il confine su Via Cavallotti; nel merito si rileva che tra gli spazi sottratti alla superficie per servizi dovrebbero essere compresi anche quelli riguardanti la rampa di accesso all'autorimessa interrata, le scale e, in generale tutti gli spazi o manufatti di uso provato).

⁹ (Il Piano, fermo restando la necessaria dotazione di urbanizzazione primaria, stabilisce la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte di fabbisogni insediativi che, nella fattispecie corrisponderebbe all'80% della SA e quindi pari a circa 1.430 mq, di cui l progetto non fa menzione).

¹⁰ (Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici).



COMUNE DI GENOVA

La realizzazione di un nuovo solaio, posizionato sopra la piscina posta al livello [25,57] con incremento della SA pari a 620,75 mq, non genera aumento del volume geometrico ed è inferiore al 20% della SA esistente; esso si configura quindi come incremento della SA realizzato all'interno degli edifici per il quale non si rilevano particolari problematiche, se non quelle già poste in evidenza.

L'inserimento della nuova MSV comporta, dunque, incremento del carico urbanistico, ed il conseguente aggiornamento del bilancio del sistema dei servizi pubblici del PUC; per tali motivazioni l'intervento appare non rientrante tra le fattispecie disciplinate dall'art 43 della LR 36/1997 e smi, ed è quindi classificabile come variante ai sensi dell'art 44 della medesima LR 36/1997.

Considerazioni sul nuovo complesso sportivo

Posto che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti dalla norma d'ambito, possono essere svolte considerazioni diverse, rispetto a quelle formulate per l'introduzione della MSV, per l'insediamento del nuovo complesso sportivo previsto in locazione alla Virgin Active Italia Spa, per una Superficie Agibile (SA) pari a 4.500 mq; in questo caso, a differenza di quello esaminato precedentemente, si tratta infatti di funzione riconducibile alle complementari ammesse in SIS-S, anche in ragione della funzionalità/compatibilità rispetto al servizio stesso.

Esaminata singolarmente, dunque, l'operazione potrebbe considerarsi compatibile con l'impianto normativo del Sistema dei servizi pubblici.

Considerazioni sulla nuova autorimessa interrata

Come già detto, la proposta progettuale prevede la realizzazione di un ampio parcheggio interrato su tre livelli, posto al di sotto dell'area occupata dai campi sportivi verso via Cavallotti, per una superficie complessiva pari a 7.824 mq (di cui 75 mq per posti moto), corrispondenti a 318 posti auto.

L'operazione, sotto il profilo edilizio, si configura di nuova costruzione in quanto l'autorimessa viene ricavata attraverso una considerevole azione di scavo rispetto al profilo del terreno esistente.¹¹

Devono quindi essere rispettate le disposizioni di cui all'art 14 punto 4 delle Norme generali del PUC riguardanti la tutela e sicurezza dei suoli laddove, in particolare, si prescrive che:

"Non è consentita la realizzazione di edifici che comportino altezza del fronte di scavo rispetto al profilo del terreno preesistente maggiore di 10 m [...].

Il fronte di scavo è determinato dalla differenza tra la quota del profilo del terreno preesistente e la quota di imposta del piano più basso dell'edificio in corrispondenza della sezione caratterizzante il punto di maggiore dislivello.

Non è consentita la realizzazione di costruzioni interrate ad una distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti inferiore all'altezza massima del fronte di scavo [...].

¹¹ (Cfr tav C06)



COMUNE DI GENOVA

Il limite di distanza non si applica esclusivamente tra edificio esistente e nuovo volume interrato costituente ampliamento dell'edificio stesso o costituente dotazione obbligatoria, stabilita dal PUC, di parcheggi pertinenziali dell'edificio stesso".

Da una prima disamina la soluzione progettuale sembrerebbe essere conforme alle disposizioni sopra descritte, essendo caratterizzata da un fronte di scavo di 8,50 m e da pari distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti¹².

Una parte del parcheggio, pari a 2.834 mq¹³, è necessaria per assolvere alle dotazioni obbligatorie indotte dalla nuova MSV, da calcolarsi nel rispetto delle disposizioni di cui all'art 17 punto 2 delle norme generali del PUC afferenti la disciplina urbanistico-commerciale.

Un'altra parte del parcheggio, in ragione delle considerazioni esposte in precedenza in merito all'insediamento del nuovo complesso sportivo Virgin Active Italia Spa, per una Superficie Agibile (SA) pari a 4.500 mq, potrà essere presa in considerazione in termine di dotazione obbligatoria¹⁴ nella successiva fase istruttoria, trattandosi di intervento qualificabile di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, associato ad un intervento di nuova costruzione per la realizzazione dell'autorimessa interrata.

Una parte ulteriore del parcheggio è dedicata al complesso scolastico, per una superficie di circa 2.535 mq, pari a 104 posti auto¹⁵; per l'attuale parcheggio a raso, con accesso da Via Caprera, è prevista una diversa distribuzione ma il progetto non indica le relative superfici.

L'ulteriore consistente dotazione di parcheggi di pertinenza del centro sportivo, per una superficie di circa 2.580 mq, pari a 108 posti auto¹⁶, oltre al rispetto del richiamato art 14 punto 4 delle Norme generali del PUC, implica il potenziamento del servizio esistente; obiettivo che gli operatori intendono perseguire attraverso la generale riorganizzazione delle sistemazioni di superficie e dei campi sportivi.

Tale potenziamento dovrà inoltre essere garantito mediante apposita convenzione che ne assicuri l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, e ne disciplini il vincolo permanente di destinazione d'uso, da trasciversi presso la competente conservatoria dei registri immobiliari¹⁷.

Il progetto, con riferimento a quanto prescritto dal punto 9 dell'art 16 delle Norme generali del PUC è corredato di **Relazione Impatto Trasportistico** nella quale vengono indicati due possibili assetti potenzialmente idonei ad assorbire il carico aggiuntivo indotto dall'intervento.

Dalla relazione si desume che *"Entrambe le soluzioni prevedono la semaforizzazione dell'attraversamento pedonale su Via Cavallotti all'altezza di Passo Cavallotti. Nel secondo caso poi si è valutata una rotonda all'incrocio tra Via Cavallotti, Caprera e Orsini [...]".*

¹² (Cfr tav P07).

¹³ (Cfr tav P20).

¹⁴ (Cfr art 16 punto 5 delle Norme generali del PUC).

¹⁵ (Cfr tav P20).

¹⁶ (Cfr tav P20).

¹⁷ (Il progetto non reca a corredo la bozza di convenzione).



COMUNE DI GENOVA

Si evince ancora che “[...] in generale la soluzione che prevede l’impiego della rotatoria risulta migliore rispetto alla semplice semaforizzazione [...]”.

Il progetto inserisce “*l’ipotesi di sistemazione con rotatoria*” nella planimetria generale di inquadramento¹⁸ in scala 1:500, senza offrire ulteriori e maggiori sviluppi progettuali in coerenza con la scala edilizia dell’istanza mentre, per quanto riguarda le criticità poste in evidenza sul nodo della Piazza Sturla, non sembrerebbero emergere significativi margini di miglioramento rispetto all’assetto attuale, salvo possibili interventi sui cicli semaforici la cui valutazione, unitamente all’interdizione della svolta da Via Sturla su Via del Mille, dovrà essere approfondita.

È necessario quindi rinviare alla fase istruttoria tutte le valutazioni del caso, coinvolgendo i competenti Uffici.

Con riguardo al tema della **permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli – invarianza idraulica**, di cui all’art 14 punto 3 delle Norme generali del PUC, dalla Relazione di verifica della permeabilità idraulica presentata a corredo del progetto, si desume che per l’intervento in oggetto risulta necessaria l’adozione di sistemi compensativi delle acque di drenaggio meteorico, dimensionati secondo quanto indicato dalle norme comunali.

Il dimensionamento è stato fatto con la metodologia riportata nel Manuale (foglio di calcolo elettronico).

La verifica dei criteri e dei parametri riportati nel Manuale ha evidenziato che l’intervento richiede la realizzazione di un sistema di ritenzione delle acque meteoriche atto a garantire il 70% di superficie permeabile equivalente.

La relazione afferma in conclusione che “*Gli scarichi di fondo delle vasche sono previsti collegati all’attuale rete di smaltimento delle acque meteoriche esistente in Via Barchetta*”¹⁹.

Anche in questo caso, nel corso della successiva fase istruttoria, dovranno essere svolte le necessarie verifiche da parte degli Uffici ed Enti competenti.

Il **Livello Paesaggistico Puntuale del PUC** inserisce la parte d’area interessata dal progetto ricadente in ambito AC-VU tra le componenti del paesaggio di rilevante valore, definita come “Parco, giardino, verde strutturato”²⁰ e la classifica altresì Struttura Urbana Qualificata (SUQ)²¹.

¹⁸ (Cfr tav P00).

¹⁹ (Da ricerca toponomastica Via Barchetta è situata in Val Polcevera; si tratta quindi di un evidente errore di localizzazione da verificare e correggere).

²⁰ (Cfr art 14 punto 4 delle Norme generali del PUC).

²¹ (Cfr art 14 punto 7 delle Norme generali del PUC).



COMUNE DI GENOVA

ANALISI DELLA DISCIPLINA DEI PIANI SOVRAORDINATI, GENERALI E DI SETTORE, E RELATIVE CONSIDERAZIONI

Il vigente **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)**, approvato con deliberazione del Consiglio Regione n 6 in data 26.02.1990 e smi, classifica il complesso immobiliare interessato dall'intervento:

- sub-assetto insediativo: Struttura Urbana Qualificata – SU²² –
- sub-assetto vegetazionale: Colture Agricole Impianti Sparsi di Serre – COL-ISS-MA²³ –
- sub-assetto geomorfologico: Regime di Modificabilità di tipo B – MO-B²⁴ –

L'art 35 delle Norme di attuazione del PTCP prescrive che le SU sono assoggettate al regime normativo di mantenimento in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la quantità ambientale della struttura urbana attuale.

Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

A riguardo si ritiene che, trattandosi di un intervento prevalentemente in sottosuolo, la disciplina paesistica non sia incidente.

Il vigente **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia** tratta il complesso immobiliare nel Territorio Urbano con Verde Connotante, disciplinato dalla scheda 1.3_U_03 dell'assetto del verde, la quale prescrive la conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso, salvo situazioni in cui sono presenti fattori di degrado.

La successiva fase istruttoria dovrà farsi carico di una approfondita e puntuale verifica della soluzione progettuale rispetto all'assetto del verde, delle sue caratteristiche e peculiarità: infatti da alcuni elaborati si evincerebbe il mantenimento delle alberature esistenti²⁵, in dichiarata conformità al Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, che prescrive la conservazione delle essenze di alto fusto di pregio, mentre alcune tavole progettuali²⁶ sembrerebbero non essere coerenti con le suddette indicazioni, non indicando la presenza delle alberature e riportando diverse soluzioni in merito al viale privato²⁷.

²² /Cfr art 35 delle Norme di attuazione del PTCP).

²³ (Cfr articoli 58 e 60 delle Norme di attuazione del PTCP).

²⁴ (Cfr art 67 delle Norme di attuazione del PTCP).

²⁵ (Cfr tav P04).

²⁶ (Cfr tavole P00, P05, P06 e P21).

²⁷ (Cfr tavole P05 e P06).



COMUNE DI GENOVA

Con riferimento alla disciplina del **Piano di Bacino Ambito 14**, le considerazioni conclusive della Relazione Idraulica, presentata a corredo del progetto, affermano che il Rio Boccadasse è un canale di drenaggio urbano che si sviluppa interamente all'interno dell'area urbana del quartiere di Albaro con sbocco nell'area adiacente a Boccadasse.

La richiamata relazione, altresì, alla luce delle verifiche svolte, "[...] ritiene realistico considerare il Rio Boccadasse alla stregua di un vero e proprio canale di drenaggio delle acque miste del centro urbano, avendo lo stesso perso, fin dai tempi delle prime urbanizzazioni, la connotazione di corso d'acqua naturale".

Nel merito, si rinvia alla successiva fase istruttoria, nel cui contesto dovranno essere svolte tutte le necessarie verifiche da parte degli Uffici ed Enti competenti,

ANALISI DELLE ALTRE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E RELATIVE CONSIDERAZIONI

Per quanto concerne la vigente **zonizzazione acustica** il complesso immobiliare ricade in zona di Classe acustica 3: aree di tipo misto.

Il progetto è corredato da Relazione inerente la valutazione di impatto e/o clima acustico che ha lo scopo di fornire la valutazione previsionale ai fini del rispetto della normativa vigente sui requisiti acustici passivi degli edifici ad uso commerciale e sportivo.

Per gli aspetti inerenti i **requisiti energetici** si precisa che, in ordine al complesso sportivo ed al centro scolastico, le rispettive relazioni concludono ritenendo *"di non dover effettuare le verifiche richieste dal DM 26.06.2015 non classificando gli interventi previsti come sostanziali ristrutturazioni"*.

Per quanto concerne la MSV, la relazione prevede lo sfruttamento del calore disperso dagli impianti della frigoconservazione, rinviando alla fine dei lavori la produzione di *"un attestato di qualificazione energetica propedeutico alla emissione dei certificati di certificazione energetica"*, precisando altresì che *"il progetto è stato elaborato con lo scopo di garantire una classe energetica complessiva pari alla classe minima prevista dalle vigenti normative per gli edifici destinati ad attività commerciali"* e dichiarando la prevista installazione di pannelli fotovoltaici in copertura.

Nel merito, si rinvia alla successiva fase istruttoria, nel cui contesto dovranno essere svolte tutte le necessarie verifiche da parte degli Uffici ed Enti competenti, tenuto conto, tra le altre, delle disposizioni in materia di prestazioni energetiche di cui all'art 14 punto 2 delle Norme generali del PUC.



COMUNE DI GENOVA

Per quanto concerne l'assoggettamento della proposta progettuale alle **disposizioni di cui alla LR 32/2012 in materia di valutazione ambientale strategia (VAS)** si precisa che la proposta progettuale reca a corredo il "Rapporto preliminare ai fini della verifica assoggettabilità VAS" dal quale si desume che *"La ragione della sua redazione e sottoposizione alle Amministrazioni competenti si colloca nel fatto che il progetto, come si specificherà in seguito, si accompagna ad un, pur minimale, aggiornamento al PUC [...]"*.

Dall'esame del paragrafo 10 del menzionato Rapporto preliminare si rileva ancora che:

- *"il progetto non contempla opere assoggettabili a procedure di VIA o screening definite dal DLgs 4/2008 e dalla LR 38/1998;*
- *l'entità delle pressioni e degli impatti ambientali attesi dalla attuazione del progetto appaiono dai riscontri di questa verifica come compatibili e "sostenibili", ovvero non sono previsti significativi impatti ambientali a breve e a lungo termine;*
- *l'area di influenza delle modifiche che comporta il progetto è limitata alla scala locale, ovvero gli esigui impatti ambientali attesi graveranno a scala ancor più ridotta della scala urbana;*
- *o gli impatti ambientali analizzati nei precedenti paragrafi non ricadono in aree vincolate o soggette a regimi di protezione speciale quali SIC, ZPS, Natura 2000 etc..."*.

Nel merito si precisa che, a seguito dell'entrata in vigore, dal 27.04.2017, della LR 6/2017, che ha modificato la LR n 32/2012, i Comuni (e la Città Metropolitana) sono stati individuati quale autorità competente per la VAS e per la verifica di assoggettabilità dei piani, dei programmi e delle loro varianti, indicati all'art 3 della stessa legge regionale, la cui approvazione sia attribuita alla competenza delle medesime amministrazioni.

Per quanto sopra, solo a seguito dei necessari approfondimenti circa gli effetti degli interventi previsti dal progetto, e delle pertinenti valutazioni per i diversi profili, ambientale ed urbanistico, potranno essere classificate le modifiche da apportare al PUC, con particolare riguardo alle disposizioni di cui al Capo III - Flessibilità, aggiornamento e varianti del PUC - della LR n 36/1997, disciplinato dagli articoli 43 e 44.

Per quanto concerne il **contributo straordinario di cui all'art 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 e smi ed al comma 6, dell'art 38 della LR 16/2008 e smi**, i proponenti sostengono che non è dovuto in quanto lo stesso si applicherebbe solo alle "varianti" al PUC e non agli "aggiornamenti" e che, in ogni caso, il proposto "aggiornamento" non comporterebbe aumento di valore *"atteso che il progetto attua edificabilità ad uso privato tutta già assicurata dal PUC e l'oggetto specifico dell'aggiornamento non è che una sostituzione, con maggiore superficie, dell'area a servizi"*.

In coerenza con la prassi, oramai consolidata, della Civica Amministrazione, di chiedere a corredo degli interventi che si pongono in modifica al PUC una perizia estimativa atta a consentire all'amministrazione comunale di svolgere le opportune verifiche circa la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in "variante urbanistica", in deroga o con cambio di

12



COMUNE DI GENOVA

destinazione d'uso, si ritiene opportuno, anche con riguardo alle considerazioni svolte in merito all'inserimento della nuova MSV, ribadire la necessità che tale perizia estimativa venga prodotta e consegnata nel contesto del successivo procedimento istruttorio, in sede di Conferenza dei servizi.

Si precisa infine che l'area oggetto di intervento **non è in regime di vincolo o tutela**

- rispetto autostradale
- rispetto cimiteriale
- rispetto ferroviario
- articoli 136 e 142 del DLgs 42/2004
- zona percorsa da incendi
- zona carsica

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base dei dati desumibili dalla documentazione presentata a corredo dell'istanza e della relativa trattazione sopra esposta, articolata in forma analitica, prima di procedere con le considerazioni conclusive in ordine all'accertamento di procedibilità della proposta progettuale in oggetto, si ritiene opportuno riassumerne i contenuti nei termini seguenti.

FUNZIONI	STATO ATTUALE	PROGETTO	DIFFERENZA
Complesso scolastico	3.830 mq	3.071 mq	- 759 mq
Complesso sportivo	5.580 mq	5.172 mq	- 408 mq
Totale in riduzione			1.167 mq
Incremento SA interno nuovo solaio			620 mq
Totale in riduzione più incremento SA interno			1.787 mq
Nuova MSV		1.787 mq	
Nuova autorimessa interrata		7.824 mq 318 posti auto	
Sistema dei servizi pubblici	10.314 mq	10.315 mq	

Ribadendo quanto espresso in premessa e cioè che, ai sensi dell'art 10 comma 3 della LR 10/2012 e smi, la presente relazione è **finalizzata all'accertamento di procedibilità** in funzione della richiesta di preventivo assenso al Consiglio Comunale, con riguardo alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia,

13



COMUNE DI GENOVA

prodromico alla convocazione della Conferenza dei servizi, alla quale saranno invitate le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire, si ritiene opportuno porre in evidenza i seguenti aspetti.

- 1) Gli elementi di non conformità rispetto alla disciplina del PUC vigente, posti in evidenza nel rispettivo paragrafo della presente relazione²⁸, inducono a ritenere necessario procedere con una variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art 44 della LR 36/1997, per l'introduzione di una Norma speciale, caratterizzata da idonea flessibilità, ed in particolare, funzionale a consentire l'inserimento della nuova MSV, comportante incremento del carico urbanistico, ed il conseguente aggiornamento del bilancio del sistema dei servizi pubblici del PUC.
- 2) Il progetto alla base della predetta Norma speciale, il cui perimetro è riportato nello stralcio cartografico allegato alla presente relazione, dovrà farsi carico di dettagliare a scala adeguata le soluzioni ritenute opportune e necessarie da parte dei competenti Uffici in ordine alla riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale al contorno, definendo gli obblighi conseguenti, oggetto di apposito atto convenzionale.
- 3) La medesima convenzione dovrà assicurare l'effettivo controllo pubblico, anche in termini di tariffe, per assicurare il potenziamento del servizio esistente; obiettivo che gli operatori intendono perseguire anche attraverso la generale riorganizzazione delle sistemazioni di superficie dei campi sportivi.
- 4) Dovrà essere svolta adeguata istruttoria in ordine agli effetti degli interventi previsti dal progetto per i diversi profili, ambientali ed urbanistici, sia in relazione alle disposizioni di cui alla novellata LR 32/2012 sia nei confronti delle modifiche da apportare al PUC, con riguardo alle disposizioni di cui al Capo III - Flessibilità, aggiornamento e varianti del PUC - della LR 36/1997 e smi.
- 5) Nel contesto di cui al precedente punto dovranno essere altresì esaminate le tematiche inerenti la dotazione di standard, generata a seguito della variante al PUC per l'introduzione della MSV, secondo i citati criteri di cui agli articoli 7 e 9 delle Norme generali del PUC medesimo.
- 6) Dovrà infine essere preso in considerazione il tema riguardante il contributo straordinario di cui all'art 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 e smi ed al comma 6 dell'art 38 della LR 16/2008 e smi.

Alla luce di quanto sopra esposto il testo della Norma speciale, da inserire nell'art 25 delle Norme generali del PUC, è il seguente:

Norma speciale [...]

Il Piano recepisce il progetto - SU 59/17 - inerente la riqualificazione del complesso polivalente Champagnat, in Via Felice Cavallotti 22, per effetto della variante allo stesso PUC di cui alla DCC n [...] del [...] e successiva determinazione conclusiva n [...] del [...] mediante procedimento unico, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e smi.

Tra gli interventi previsti dal progetto - SU 59/17 - è ammessa la realizzazione di una MSV con SNV non superiore a 1.000 mq, e della relativa dotazione di parcheggi pertinenziali, comportante il conseguente aggiornamento del bilancio del Sistema dei servizi pubblici del PUC.

²⁸ (Cfr in particolare il paragrafo "Considerazioni sulla nuova MSV").



COMUNE DI GENOVA

Sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò implichi la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo, a condizione che le stesse non riguardino il cambio delle destinazioni d'uso previste, variazioni delle caratteristiche tipologiche e dimensionali complessive del compendio e l'aumento della SA a destinazione commerciale. A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei servizi pubblici, ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali previste dal progetto - SU 59/17 -.

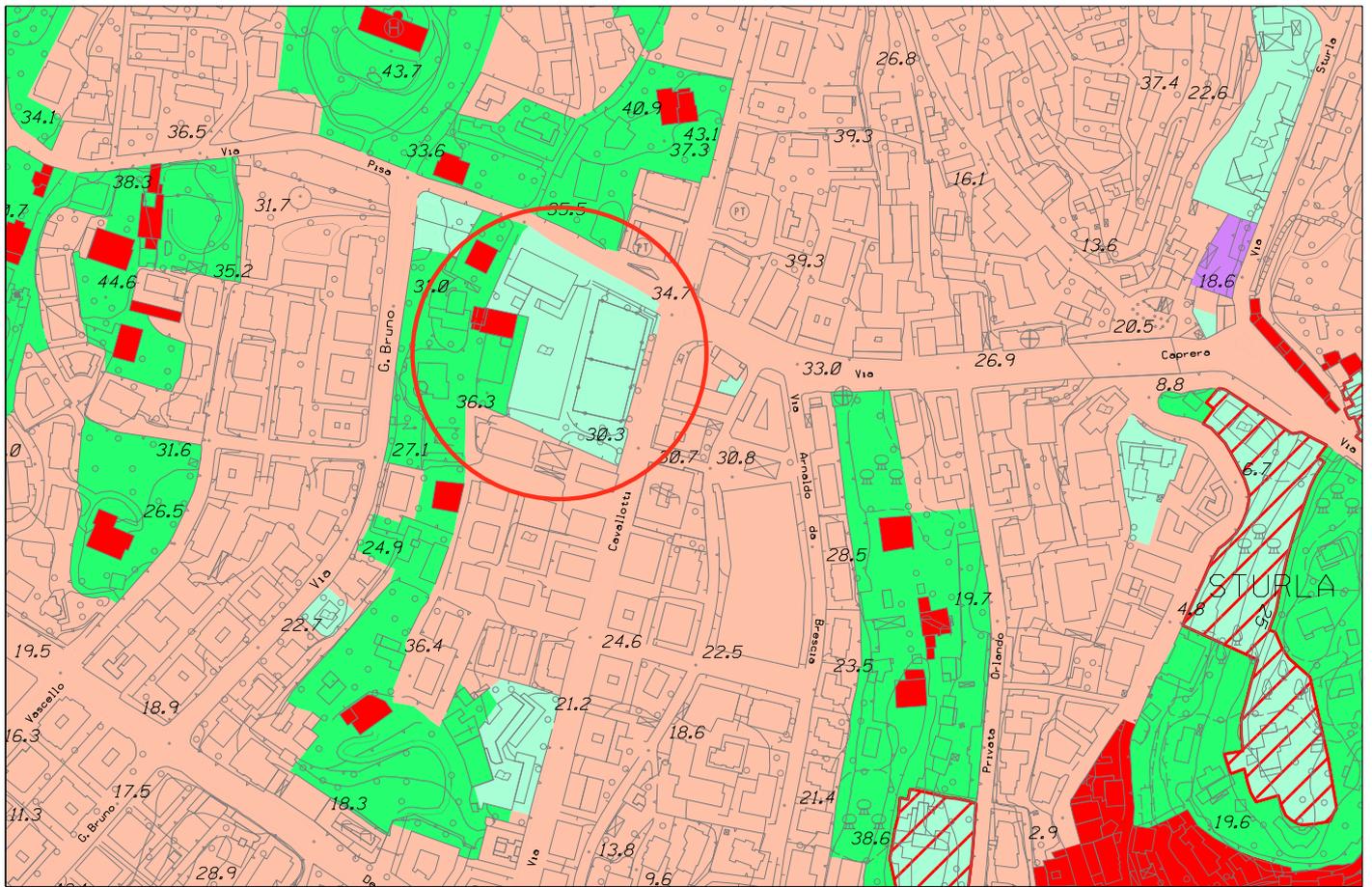
Le flessibilità consentite dalla Norma speciale saranno ammesse qualora determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici, volti a garantire una migliore funzionalità della struttura in rapporto alla distribuzione dell'assetto interno e delle correlate sistemazioni esterne.

La convenzione urbanistica riguardante il progetto dovrà quindi regolare:

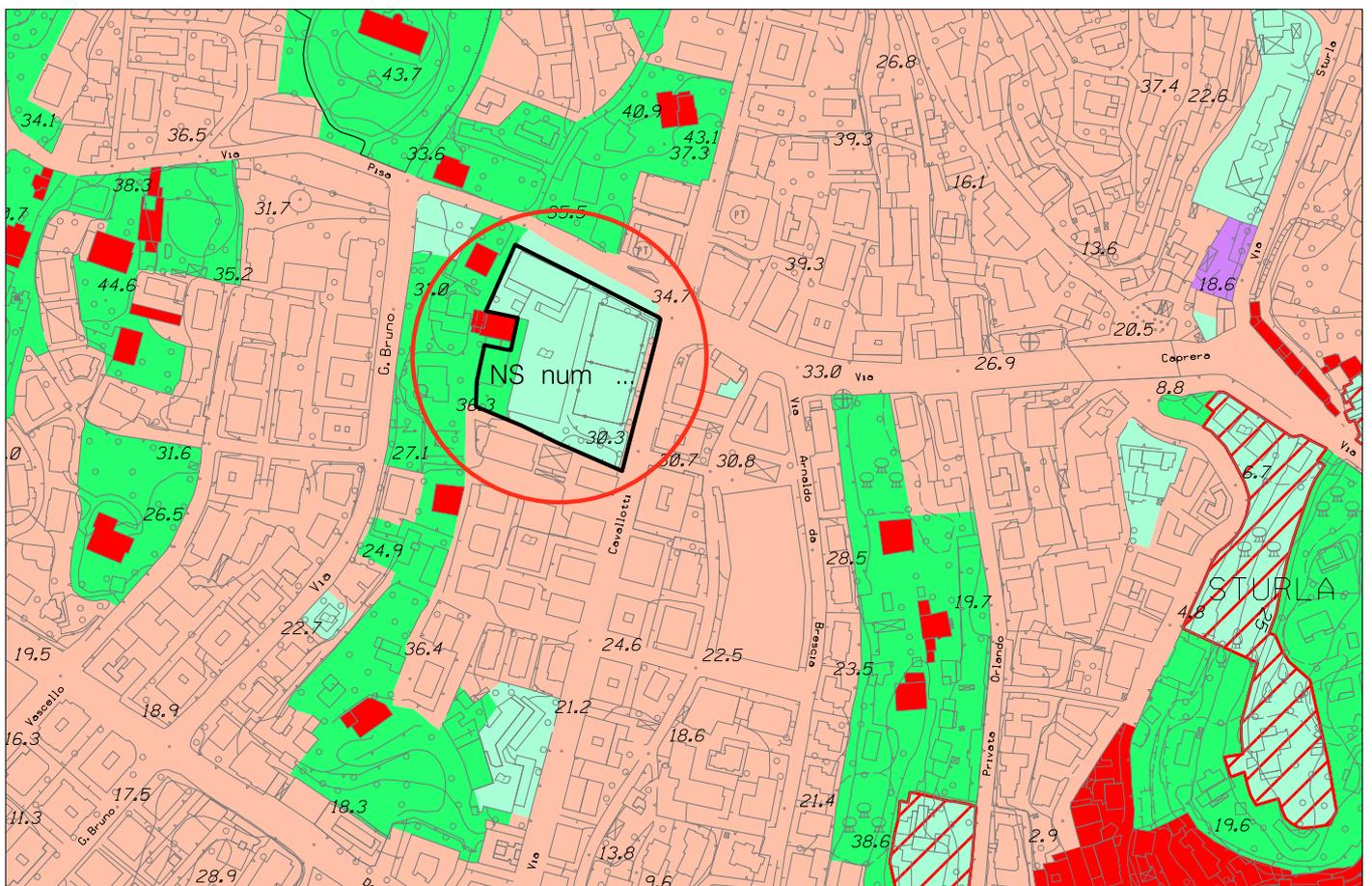
- gli obblighi a carico degli operatori inerenti l'esecuzione delle opere necessarie per la riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale al contorno dell'area di intervento e di tutte le aree comprese nel perimetro della Norma speciale in funzione del prescritto potenziamento del servizio esistente;
- il vincolo di destinazione d'uso del complesso scolastico e la fruibilità delle sistemazioni di superficie assicurandone l'effettivo controllo pubblico, anche in termini di tariffe;
- il reperimento o l'eventuale monetizzazione della dotazione di standard urbanistici, generata a seguito della variante al PUC per l'introduzione della MSV, da determinarsi anche in ragione del necessario aggiornamento del bilancio del Sistema dei servizi pubblici;
- la corresponsione del contributo straordinario di cui all'art 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 e smi ed al comma 6 dell'art 38 della LR 16/2008 e smi;

Nei termini sopra riportati, la proposta in esame si ritiene procedibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art 10, comma 4, della LR 10/2012 e smi, ai fini della richiesta di preventivo assenso da sottoporre al competente Consiglio Comunale, propedeutica all'attivazione di procedimento di Conferenza di Servizi in conformità al richiamato art 10 - Procedimento unico - della LR 10/2012.

Il Dirigente
Settore Urbanistica
Arch Ferdinando De Fornari



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico

• Genova



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL COMPLESSO POLIVALENTE CHAMPAGNAT

Via F. Cavallotti 22 - Genova

RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA ASSOGETTABILITA' VAS

GRP Pellegrino Architetti Associati

Palazzo del Principe - Piazza del Principe 4, sc. B int. 1 16126 Genova
Tel. 0102471960 E-mail segreteria@grpassociati.it P.IVA C.F. 01352490997

1. PREMESSA

Il presente rapporto costituisce elaborato preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS di un progetto inerente il PUC vigente del Comune di Genova, approvato con delibera del Consiglio comunale il 05 dicembre 2015, relativo alla ristrutturazione di un compendio immobiliare unitario, occupato dal Complesso Champagnat e sito fra le vie Cavallotti, Caprera e dei Maristi.

La ragione della sua redazione e sottoposizione alle Amministrazioni competenti si colloca nel fatto che il progetto, come si specificherà in seguito, si accompagna ad un, pur minimale, aggiornamento al PUC

2. INTRODUZIONE

2.1. Il presente rapporto ha lo scopo di fornire all'autorità che deve esprimersi, le informazioni necessarie alla decisione se il progetto necessita di valutazione ambientale strategica. Tali informazioni riguardano le caratteristiche del progetto e le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione

Il soggetto proprietario ed attuatore è la PROVINCIA D'ITALIA DEI FRATELLI PADRI MARISTI delle scuole (FMS) con sede in Roma piazza Costanza.

L'intervento verrà attuato con modalità finanziarie esclusivamente private senza alcun intervento pubblico. La possibilità di intervenire in una grande opera di razionalizzazione funzionale e di potenziamento delle attività che si svolgono sia come istruzione, a tutti i livelli, che come attività sportiva I tempi delle trasformazioni sono stimati in due anni dalla data del rilascio del premezzo a costruire.

2.2. Riferimenti normativi

Riferimento per la stesura del presente elaborato sono state le indicazioni contenute nella direttiva e nel decreto di recepimento, e dei rispettivi allegati, nello specifico:

- Dir. 2001/42/CE – Allegato II;
- D.Lgs 152/2006 – Allegati I e VI;
- Legge regionale n. 36/1997;
- Legge Regionale 10 agosto 2012, n° 32 "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n° 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)";
- Delibera della Giunta Regionale del 28/03/2013 n° 331 "Indicazioni applicative ai sensi dell'art. 17 della l.r. n° 32 del 2012 in materia di valutazione ambientale di piani e programmi".

Per gli aspetti metodologici di analisi e valutazione, si è fatto riferimento alle principali linee guida in materia di VAS emerse a livello regionale

2.3. Contenuti e struttura del documento

Il presente Rapporto Ambientale Preliminare è redatto in riferimento a quanto richiesto dall'art. 8 della Legge Regionale n. 32 del 10 agosto 2012 secondo le linee guida riportate all'allegato B e comprende una descrizione del progetto e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente.

2.4 Fattori ambientali considerati in rapporto alla loro esistenza o meno nell'area oggetto di intervent

- Obiettivi di sostenibilità adottati, conseguentemente al quadro conoscitivo delineato
- Impatti/criticità derivanti dalle previsioni di progetto in termini di peggioramento dello stato della qualità dell'aria e di aumento della popolazione esposta;

La notazione NON PRESENTE, di seguito riportata in rapporto ai fattori esaminati evidenzia, sinteticamente, l'inesistenza di problematiche aventi valore ambientale

Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

- Presenza di grandi derivazioni (fonte: www.ambienteinliguria.it sezione "acque") e di piccole derivazioni e relativo uso (Fonte: Provincia); NON PRESENTE
- Presenza di corpi idrici superficiali e/o sotterranei tipizzati nell'ambito del Piano di tutela delle acque, stato di qualità e obiettivi NON PRESENTE
- Interferenze esistenti allo stato attuale e delle previsioni di piano con aree di tutela assoluta, di rispetto di cui all'art 94 del Dlgs 152/2006 e sm, e con le zone di ricarica degli acquiferi NON PRESENTI
- Approvvigionamento idrico allo stato attuale e qualità delle acque potabili (fonte: Gestore Servizio Idrico, Asl); necessità di approvvigionamento idrico rispetto alle previsioni di piano e modalità di soddisfacimento; NON NECESSARIO
- Presenza di scarichi di acque reflue industriali in corpo idrico e di scarichi di acque reflue urbane in acque interne (www.ambienteinliguria.it sezione "acque");NON PRESENTI

Consumo di suolo allo stato attuale differenziando:

- a) i principali usi (urbanizzato, infrastrutture, altri usi es. parchi, cave, aree per sport, etc.);
- b) la tipologia morfologica e ambientale interessata (fasce perfluviale, costiera, morfologia di versante, area di ricarica dell'acquifero, ovvero di presenza dell'acquifero, etc.)

NON PRESENTI

Incremento del consumo di suolo determinato dalle previsioni di piano a discapito di usi agricoli o naturali, differenziando:

- a) i principali usi previsti (urbanizzato, infrastrutture, altri usi es. parchi, cave, aree per sport, etc.)
- b) le tipologie di uso coinvolte (agricolo, boschivo, etc.)
- c) la tipologia morfologica e ambientale interessata (perfluviale, costiero, versante, acquifero, etc.)

Descrizione delle fenomeni di dispersione dell'urbanizzato (Sprawling urbano);

Aree abbandonate o in condizioni di degrado urbanistico/edilizio di potenziale riconversione e relative previsioni di piano; NON PRESENTI

Contaminazione dei suoli e bonifiche

Presenza di siti contaminati, bonificati o da bonificare; livello di contaminazione e principali inquinanti (fonte: Regione – anagrafe dei siti contaminati; Provincia - Comune – Arpal);NON PRESENTI

Aspetti Geologici, Geomorfologici e Idraulici

Coerenza del piano con la pianificazione di bacino, la normativa settoriale ed il quadro conoscitivo esistente: rispetto delle norme del piano di bacino n° 14

a) Presenza aree inondabili, fasce fluviali, fasce di rispetto, fasce di inedificabilità ed interferenza con zonizzazione di piano; LIMITATAMENTE ALLA CARTOGRAFIA DI PIANO BACINO

Biodiversità e Aree Protette (non presenti)

Presenza di percorsi sentieristici di interesse;(non presenti)

Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Individuazione: - degli immobili e delle aree tutelate dalla parte II e III del Codice dei beni culturali e dei grandi

immobili di proprietà pubblica suscettibili di tutela ai sensi del Codice dei beni Culturali e non ancora sottoposti a verifica ai sensi dell'art. 12;

- delle aree tutelate ope legis ai sensi dell'art 142 del Codice

- delle aree archeologiche (lettera m) art. 142 del Codice

- delle aree per le quali è in itinere la dichiarazione di notevole interesse pubblico

- dei manufatti emergenti individuati nel PTCP
(non esistono aree sotto vincolo ambientale oggetto di intervento, né manufatti emergenti).

- Rapporto con i regimi di PTCP ;
- Obiettivi di sostenibilità adottati, conseguentemente al quadro conoscitivo delineato;
- Risposte e misure di compensazione/mitigazione Inquinamento Acustico
- Presenza di Zone critiche dal punto di vista acustico, e di fasce di pertinenza di infrastrutture ferroviarie e autostradali; NON PRESENTI (vedere Relazione specifica allegata)
- Presenza di elettrodotti NON PRESENTI

Energia

- NON PRESENTI impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- Obiettivi, norme di piano/regolamento per la diffusione di energia da fonti rinnovabili, il risparmio energetico ed il comfort urbano;
- Impatti delle previsioni di piano in termini di incremento dei consumi;

Rifiuti

- NON PRESENTI impianti di smaltimento finale e/o recupero di rifiuti solidi urbani e assimilabili;

3. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

3.1. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'area oggetto dell'intervento è localizzata all'interno del tessuto urbano del comune di GENOVA nella zona all'incrocio fra la via Cavallotti e la via Caprera; Il sito ha un particolare valore, in particolare di mantenimento delle attività esercitate, stante il ruolo svolto negli ultimi 40 anni dal complesso polivalente dello Champagnat (istruzione privata convenzionata e centro sportivo connesso)

3.2. RAPPORTI CON IL P.U.C. VIGENTE (*rinvio*)

Il progetto è relativo alla ristrutturazione complessiva del compendio interessato.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Genova prescrive per l'area il regime SIS esteso a tutta l'area di proprietà dei Maristi, disciplina sulla cui compatibilità rispetto al progetto ci si soffermerà nel prosieguo.

3.3 OBIETTIVI DEL PROGETTO

Compatibilmente con le scelte urbanistiche del PUC vigente, il progetto prevede la rivalutazione del grande complesso nato negli anni 60 e successivamente ampliato nel 1976 con l'obiettivo di integrare la funzione istruzione, a tutti i livelli, dalla scuola elementare al liceo, con l'attività sportiva (comprendendo praticamente tutte le principali attività sportive praticabili).

Il complesso ha generato, nel tempo, un centro sportivo che costituisce un riferimento per un bacino di utenza rilevante. Gli interventi di progetto non possono che partire da tale dotazione e migliorarla, sia qualitativamente che quantitativamente

L'insieme delle attività che il progetto valuta di potenziare/o innovare, inserendo in regime di locazione sia la società Virgin Active (operatore primario di rilevanza mondiale specializzata in centri sportivi e di body building) che l'attività di media superficie di vendita alimentare mediante Margherita spa (casa madre di CONAD Spa) consentirà di abbattere il costo di esercizio della scuola e del centro sportivo che oggi è negativo in misura rilevante. Se non sarà possibile potenziare il tutto come previsto la stessa sopravvivenza del complesso (attualmente chiuso per quanto concerne l'attività sportiva) è in gioco.

Il questa prospettiva il progetto prevede il potenziamento e/o l'innovazione del complesso scolastico e la riqualificazione e conversione di quota parte del compendio interessato.

L'intervento si basa su presupposti che interagendo costituiscono la base per l'applicazione di canoni (di locazione) finalmente positivi e quindi una rivalutazione del bilancio dell'Ente .

3.4. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

Il progetto prevede la ristrutturazione degli spazi di tipologia diversa dall'istruzione che costituiscono il Centro Campagnat. Lo stesso prevede , in sintesi, interventi esclusivamente nell'interno della sagoma esistente con l'unica eccezione data dall'inserimento di ascensore per disabili con vano corsa vetrato che collega tutti i livelli ed un parcheggio pertinenziale a posti auto, completamente interrato.

La SA del complesso esistente è pari a mq 12819 mentre la SA di progetto è pari a mq 13326

Poichè l'area, come premesso, è completamente inserita in una zona di PUC destinata a a servizi (vincoli 8031 e 8015, rispettivamente destinati a Istruzione e parcheggio pubblico), va valutata l'ammissibilità urbanistica dell'intervento, il quale prevede in sintesi:

A1 - Il potenziamento e la riqualificazione del centro sportivo scolastico esistente, con specializzazione nei temi dell' attività di fisioterapia, danza, ginnastica, ecc. Il miglioramento e potenziamento dell'accessibilità al centro sportivo esistente, costituente quota parte dell'attività di istruzione secondaria svolta nella scuola, viene reso possibile con la realizzazione di un parcheggio pertinenziale interrato di adeguate dimensioni.

La ristrutturazione di parte del centro sportivo esistente con formazione di uno spazio piscina riservato agli allievi, con nuovi spogliatoi e inserimento di un'altra piccola piscina per bambini di 3-6 anni.

L'intervento di potenziamento è previsto per una Superficie Agibile di circa mq 400.. L'aumento di Superficie agibile avviene all'interno della sagoma esistente mediante la realizzazione di un solaio a struttura metallica tridimensionale previsto nel frazionamento verticale dello spazio soprastante la piscina. Il nuovo spazio ottenuto consente di garantire, gestite dai Maristi, attività di vario tipo (attività sportiva diretta della scuola, fisioterapia in acqua, ortopedia ecc).

A2- La ristrutturazione della restante parte del centro sportivo, previsto in locazione a Virgin Active, su una SA complessiva di mq 4500

B - l'inserimento di una porzione a destinazione d'uso commerciale, con una MSV alimentare avente SNV di mq 1000 ed una complessiva commerciale SA di mq 1854.L'accessibilità veicolare alla MSV prevede l'allargamento del viale privato esistente sul lato est del complesso, per garantire anche l'accessibilità di servizio e di soccorso VF.

L'introduzione di tale viabilità, prudenzialmente considerata come sottrazione dalla odierna superficie a servizi, è stata avviata – affinché la superficie destinata a standard di PUC non diminuisse – adibendo ad area a servizi un'area a verde privato di PUC di proprietà dei Maristi per mq 1418 (configurandosi in questo il richiesto aggiornamento al PUC)

C - La realizzazione di un ampio parcheggio completamente interrato da realizzarsi nella proiezione della superfici destinate a campi sportivi. L'esigenza di tale dotazione deriva da contemporaneità d'uso di circa 400 persone frequentanti le attività sportive, oltre alle persone presenti nell'attività di vendita della MSV. Oggi l'intero complesso è dotato soltanto di un limitato parcheggio esistente sulla copertura del complesso, usufruendo di una superficie in origine destinato alla frequentazione degli allievi.

Si tratta di un parcheggio pluripiano, articolato in tre livelli, con accesso da via Cavallotti, in corrispondenza del varco carrabile esistente. La superficie di riferimento complessiva è pari a mq 8650 (mq 2950 al piano primo e mq 2735 al secondo/terzo piano).

Il parcheggio è collegato con tutti i livelli del complesso. Gli accessi ai vari piani sono filtrati come previsto dalle norme VF. La MSV ha un accesso separato ed il parcheggio dedicato consente di

soddisfare l'indice obbligatorio di 2.5 mq per mq di SNV previsto dalla DGR 31 per la MSV ivi compresi posti moto, nella misura prevista dalla norma.

D – Il rinnovamento e miglioramento delle attività sportive presenti sulla copertura del complesso scolastico, con il rifacimento delle pavimentazioni e la riduzione dell'area usata oggi impropriamente come parcheggio pertinenziale della scuola

Al riguardo, l'area oggetto della dotazione a servizi di PUC aumenta, portando la superficie complessiva dedicata a servizi sportivi ad uso pubblico a mq 11732 circa, contro i mq 10314 sanciti dal PUC. L'obiettivo dell'intervento è il miglioramento delle dotazioni della scuola, con notevole aumento della superficie destinata all'attività sportiva e di svago. Questo a vantaggio appunto della scuola che viene, in tal modo ad avere un collegamento diretto scuola-campi in oggi non in sicurezza per la promiscuità con il parcheggio.

Il perseguimento degli obiettivi di progetto avviene con la previsione di realizzare i seguenti interventi:

- a) **La realizzazione di un grande parcheggio esclusivamente pertinenziale**, per circa 320 posti auto e 50 posti moto, in grado di garantire una accessibilità veicolare certa agli utenti del complesso. Tale parcheggio di rilevante dimensione consente di garantire la presenza quotidiana di 400/500 persone.

L'accessibilità al parcheggio avviene dalla Via Cavallotti e da via Caprera. Lo studio del traffico generato dalla attrezzatura, evidenzia la possibilità /opportunità di inserire una rotatoria in grado di snellire i flussi di traffico futuri.

Il parcheggio risponde positivamente alle prescrizioni derivanti delle NTA di PUC in quanto :

- è completante interrato;
- la copertura è destinata esclusivamente ad attività sportiva (6 campi di tennis e spazio per verde attrezzato della scuola materna);
- i posti auto sono esclusivamente privati pertinenziali.

Il dimensionamento della struttura consente di adempiere alla dotazione di parcheggio obbligatorio (della MSV per 2.5mq/mq snv), oltre a corrispondere al 35% della residua SA di progetto, porzione legittimata in rapporto al PUC in relazione al contestuale potenziamento della funzione scolastica e sportiva

- b) **L'ammodernamento del centro sportivo** dedicato alla cura del corpo, dotato di due piscine, palestre e spazi vari attrezzati, per circa 4500 mq di superficie dedicata.

Il centro usufruisce del parcheggio pertinenziale per 220 p.a e 25 posti moto. La ristrutturazione interna consente una riorganizzazione funzionale che migliora le comunicazioni interne e con le aree esterne. L'eliminazione del collegamento del centro con la copertura del complesso (oggi costituente il collegamento con il parcheggio superiore) consente il potenziamento delle aree pertinenziali della scuola, che aumentano di superficie di circa 800 mq con il collegamento all'area verde limitrofa.

- c) **Il potenziamento, anche a favore della scuola, delle aree in copertura** che avviene con lo spostamento della quota parcheggio all'interno e con l'estensione delle aree sportive, da realizzarsi in un'area posta sul lato di nord-ovest del complesso, lungo la Via dei Maristi. L'area è destinata dal PUC vigente a verde privato ed il progetto prevede la modifica da verde privato a istruzione d'uso pubblico. L'espansione del vincolo aumenta l'area complessiva destinata a servizi a mq 11200 contro i mq 10364 di PUC. Gli interventi sulla copertura costituiscono per la scuola nel complesso un deciso miglioramento dell'area a disposizione, consentendo il

collegamento della scuola con le aree sportive in sicurezza . L'accesso al parcheggio residuo in copertura è riservato ai frequentatori esterni della scuola per brevi periodi.

d) **Il potenziamento, anche a favore della scuola, di un'area oggi scarsamente utilizzata**, per realizzare attrezzature connesse all'uso per tutte le età della seconda piscina. La piscina è l'attrezzatura che potrà costituire la base per formare un centro polivalente di nuoto per la scuola e per iniziative collaterali, orientate ad attività convenzionate (fisioterapia acquea, nuoto giovanile in orario scolastico, ecc). La ristrutturazione prevede la realizzazione di un solaio intermedio, realizzato con carpenteria metallica, con tetraedri montati a freddo. Il solaio determina un aumento della SA di circa 400 mq (che corrisponde a circa il 14% dell'intero intervento).

e) **L'inserimento all'interno dell'involuppo esistente di un'attività commerciale MSV** per circa 1850 mq di SA commerciale e mq 1000 di SNV. La presenza di un'attività commerciale costituirà il completamento delle funzioni presenti nel complesso. Il dimensionamento della SNV della MSV discende prudenzialmente dalla momentanea applicabilità dell'art. 13 della LR 18/2016 e dell'art.8 comma 3ter della LR 18, sebbene norma impropriamente anticoncorrenziale.

La MSV commerciale è compatibile con il PUC, in quanto legittimata dalla norma della zona, SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" – "Prescrizioni particolari", secondo cui "Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno".

La struttura di vendita, onde rispettare appunto la previsione di PUC, è autonomamente funzionale rispetto al resto del complesso, avendo accessi pertinenziali diretti dal sottostante parcheggio con circa 80 posti auto dedicati, assenza di comunicazioni interne, indipendenza energetica ed impiantistica.

La MSV è accessibile sia da via Caprera, con ascensori dedicati, che da Via Cavallotti con accesso in piano.

4. COMPATIBILITA' CON IL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il progetto costituisce attuazione del PUC, richiedendo prudenzialmente un aggiornamento ai sensi dell'art.43 della LR 36 (inerente in particolare il nuovo dimensionamento della viabilità carrabile interna e l'estensione della zona a servizi ad una latistante area privata, di superficie maggiore)

Di seguito si relaziona circa le pertinenti NTA di PUC, premettendo che ad esito dell'intervento la superficie vincolata a servizi complessiva, pari a mq 12819 esistenti passa a mq 13326.(con un aumento del 3.9%).

Ai sensi dell'art. 10 della LR 16/2008 e s.m. l'intervento progettato è da ritenersi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA in quanto prevedente un insieme sistematico di opere coinvolgenti tutto l'organismo edilizio, con un mutamento parziale di destinazione d'uso (inserimento di MSV alimentare) ed aumento di SA entro i limiti

4.1 Inserimento nuove attività. Centro sportivo Virgin Active

L'inserimento dell'attività della Virgin è sicuramente ammissibile in quanto previsto all'art. SIS-I-1 ove si definiscono le funzioni ammesse indicando le funzioni principali (servizi pubblici e parcheggi) e complementari (servizi uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, vicinato funzionali al servizio o compatibili) e relativi parcheggi privati pertinenziali.

4.2 Inserimento di una Media Superficie Vendita (senza limitazione merceologica)

L'elenco delle funzioni principali insediabili viene allargato in applicazione dell'art.SIS-I-2 laddove al comma "Prescrizioni particolari" si stabilisce che negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari possono essere quelle dell'ambito di conservazione prevalente al contorno (nel caso AC-IU, dove è ammessa l'attività commerciale alimentare, della tipologia MSV). L'Indipendenza funzionale della porzione commerciale è garantita da:

-accessi veicolari immettenti direttamente nella pubblica via tramite la percorrenza di viale interno dedicato Il viale è esistente e verrà ampliato per una migliore carrabilità potendo, se del caso, servire anche come viabilità di accesso e soccorso.

L'accesso al parcheggio pertinenziale avviene tramite rampa carrabile distinta ed autonoma. L'accesso delle merci al complesso può avvenire anche usufruendo di un'area per scarico merci realizzabile sulla via Caprera e dotata di montacarichi idonei al trasporto della merce in orari da convenzionare con l'Amministrazione.

La porzione di edificio oggetto di trasformazione ad uso commerciale è impiantisticamente ed energeticamente autonoma dal complesso.

All'Art. SIS-S-2 "Parcheggi privati" si prevede la possibile realizzazione di parcheggi privati solo interrati e contestualmente all'attuazione del servizio di uso pubblico soprastante. Qualora il servizio, come nel caso, sia esistente si ammette la possibilità di realizzare parcheggi interrati privati a condizione che sia previsto il potenziamento del servizio esistente o il rispetto di standard minimi obbligatori.

Nel caso, al piano primo interrato è previsto l'insediamento dei parcheggi obbligatori derivanti dall'insediamento della MSV(mq 2.5*mq snv) per mq 2500.Come dotazione delle altre attività (aventi SA pari a mq 11476) la dimensione del parcheggio consente di prevedere sia parcheggi pertinenziali nella misura del 35% della SA, pari quindi a mq 6144 per le attività sportive private, oltre a mq 2500 a disposizione della scuola al fine del potenziamento delle attività scolastiche

5. RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

5.1. Pianificazione Regionale: P.T.C.P. approvato con delibera del consiglio regionale n.6 del 25 febbraio 1990: Assetto insediativo: S.U. (Strutture urbane qualificate)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico inquadra l'area in oggetto rispetto all'assetto insediativo nella zona denominata "Strutture urbane qualificate" la cui normativa all'articolo 35 delle Norme di attuazione del piano, precisa che sono assoggettati al regime di mantenimento in quanto si tratta di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

6- Verifica norme di rilevanza ambientale del PUC.

All'art. 14 comma 4 il PUC detta alcune prescrizioni che il progetto rispetta:

- Al comma 1 viene prescritta una H massima di scavo a m 10.Il progetto prevede un'altezza massima di scavo per m 8.50.

- All'art. 14 comma 3 si fissa il rapporto fra altezza di scavo e distanza dagli edifici stabilendo che la distanza fra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti sia inferiore alla

altezza massima del fronte di scavo .Al riguardo, nel progetto in esame si ha che la “ nuova costruzione” del parcheggio si raffronta on il muro di intercapedine esistente e non determina alcuna interferenza strutturale con l’edificio esistente e le operazioni di scavo

La norma, recentemente oggetto di modifica, stabilisce che il limite di distanza non si applica esclusivamente fra edificio esistente e nuovo volume interrato, costituente dotazione obbligatoria stabilita dal PUC,di parcheggi pertinenziali dell’edificio stesso

Ambedue le condizioni sono rispettate nel progetto di parcheggio.

In ogni caso, trattandosi di progetto in aggiornamento al PUC, ove occorra, lo stesso sarebbe legittimabile sul punto mediante il medesimo procedimento.

DEFINIZIONE DEL PESO INSEDIATIVO

Determinazione dei AE (Abitanti equivalenti) parametro applicandolo le disposizioni regionali di Arpal (edizione maggio 2015)

Il progetto non prevede l’inserimento di Residenza né Attività riconducibili a Residenza né attività commerciali al dettaglio oltre la previsione di una MSV,(il cui insediamento è comunque connesso a ricollocazione.)

E’ da notare inoltre che le attività di cui si prevede l’insediamento hanno carattere tipicamente locale per cui non sono totalmente aggiuntive rispetto a quelle insistenti sul sistema depurativo.

Il, valore degli AE relativi alle superfici esistenti ed il relativo calcolo , ai fini della valutazione del carico inquinante sul sistema depurativo è stato sviluppato con riferimento al documento ARPA del Maggio 2015 “ Linee guida per l’Istruttoria autorizzativa dei sistemi di trattamento delle acque reflue ed assimilate

Attualmente il valore(stimato) di AE è pari a circa 80 .IL dimensionamento discende dalla prescrizione del DM 2.4.68 applicato ad una superfici agibile di mq 13035 . Si determina che $13035 \times 3.50 = 4551225 / 100 = 45621 / 80 = 80AE$.

Relativamente al progetto la tabella che segue individua i parametri da applicarsi per il carico idraulico specifico (Addetti*mq oppure L/unità *g)

Tabella di sintesi

Funzione	Parametri Carico idraulico	Mq SA	n° addetti
Scuola	35/45 l/unitàxg)	3040	
Connettivo Urbano	35/65	1000	
Distribuzione al dettaglio MSV	7/ L/unitàxg	1823	Media 40 addetti
Palestre (Servizi privati)	3/10 L/unitàxg	3127	
Piscine (per nuotatore)	20/40		
Totale		8990	224
Aree esterne e sportive		3127	5
Totale		13035	229

- Gli AE corrispondenti agli addetti di cui sopra risultano quindi pari a a $229/3 = 76AE$

Tale valore è molto vicino dal valore di 80AE sopra indicato il che avvalorata il fatto che trattasi di un intervento caratterizzato da un peso insediativo sostanzialmente stabile
Deve infatti essere valutato che la MSV è derivante da una ricollocazione e per le altre attività
Trattasi di inserimento di valore locale.

Gli scarichi reflui provenienti dal complesso potranno essere calettati sulla condotta della rete di smaltimento presente sulla via Cavallotti

In considerazione dell'attuale dimensionamento dell'impianto fognario, l'attuale sistema depurativo è in grado di ricevere l'ulteriore carico dovuto alla realizzazione dell'intervento in oggetto

8. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

8.1. Aria e fattori climatici, mobilità

Zonizzazione del Piano di risanamento della qualità dell'aria per gli inquinanti SO₂, CO, NO_x, benzene, PM₁₀ (DM 60/02) e zonizzazione per l'ozono ex Dlgs 183/2004 (zona A o B) che interessano l'area di pertinenza del progetto : si precisa che il territorio in oggetto è interessato marginalmente da questa zonazione in quanto storicamente caratterizzato dall'assenza di industria di

Eventuale presenza e pertinenza di punti di monitoraggio della qualità dell'aria della rete regionale, ed eventuali criticità rilevate: non sono presenti nella zona postazioni fisse di monitoraggio della qualità dell'aria per la stesura della valutazione annuale.

Nell'ambito di un'analisi generale sul sito dell'intervento relativamente alle componenti ambientali sono stati individuati gli eventuali impatti derivanti dalla fase di cantierizzazione e da quella di esercizio.

La fase di cantierizzazione, come in qualsiasi altro tipo di intervento, sarà quella più impattante, anche se si prevede di minimizzare gli effetti sulle componenti ambientali, con opportuni accorgimenti.

Inoltre, la presenza del cantiere sarà limitata e perciò anche gli impatti saranno temporanei e verranno eliminati durante la fase di dismissione del cantiere.

L'aria, risentirà della presenza del cantiere sia per quanto riguarda l'indubbia presenza di polveri, sia per quanto riguarda l'aspetto fisico, relativo all'impatto acustico.

La produzione di polveri in fase di cantiere è principalmente legata alla demolizione dell'esistente e alla movimentazione del materiale proveniente dagli scavi per la realizzazione delle fondazioni e del piano interrato, all'utilizzo in cantiere di prodotti in polvere per il carico degli impianti utilizzati in cantiere e all'emissione di inquinanti dovuta ai transiti dei veicoli pesanti per il trasporto del materiale in cantiere.

Per il contenimento delle emissioni di polveri nel trasporto degli inerti si prevede l'adozione di un'opportuna copertura dei mezzi adibiti al trasporto.

Al fine di evitare il sollevamento delle polveri, i mezzi di cantiere dovranno viaggiare a velocità limitata. Per quanto riguarda la produzione di polveri connessa allo stoccaggio del materiale di scavo occorrerà provvedere alla bagnatura periodica delle superfici interessate. Tale intervento sarà effettuato tenendo conto del periodo stagionale, con un aumento della frequenza durante la stagione estiva.

L'efficacia del controllo delle polveri con acqua dipende essenzialmente dalla frequenza con cui viene applicato. Prima dell'uscita dei mezzi dall'area di cantiere sarà necessario provvedere a un opportuno lavaggio sottocassa e dei pneumatici al fine di evitare la perdita di materiale su strada pubblica. A realizzazione dell'intervento gli impatti sull'aria saranno limitati allo scarico in atmosfera dei fumi delle caldaie per il riscaldamento e ad un lieve incremento, pressoché trascurabile, del traffico locale.

8.2. Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

Presenza di grandi derivazioni e di piccole derivazioni e relativo uso: nell'ambito urbano in cui ricade l'intervento in oggetto non è presente alcuna grande derivazione d'acqua

Interferenze esistenti allo stato attuale e delle previsioni di piano con aree di tutela assoluta, di rispetto di cui all'art 94 del Dlgs 152/2006 e sm, e con le zone di ricarica degli acquiferi: non presenti nella zona.

Approvvigionamento idrico allo stato attuale e qualità delle acque potabili; non presenti necessità di approvvigionamento idrico rispetto alle previsioni di progetto e modalità di soddisfacimento: l'approvvigionamento idrico del territorio comunale avviene da alcune fonti naturali (Invasi del Brugneto)

Modalità di depurazione dei reflui in riferimento agli abitanti esistenti ed alle previsioni di piano: il sito è servito da un ramo della rete fognaria che percorre la via Cavallotti su cui si affaccia il fabbricato

Come sottolineato, l'attuale sistema depurativo è in grado di ricevere l'ulteriore carico dovuto alla realizzazione dell'intervento in oggetto pertanto nel caso in cui il nuovo insediamento sia avviato prima dell'esercizio del nuovo impianto di depurazione esso sarà dotato di impianto individuale in modo da non aumentare il carico inquinante in fognatura come progettato nella specifica relazione tecnica redatta dal sottoscritto per il parere del settore

Gestione Risorse Idriche. Nel dettaglio in termini di abitanti equivalenti complessivi è stimata in 80 A.E. come riportato nel paragrafo successivo.

Stima degli abitanti equivalenti da insediare nel nuovo complesso.

Non presente la funzione residenziale nè attività ad elevato consumo idrico

In riferimento all'art. 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e in conformità a quanto previsto dalle "Linee guida ARPAL" al paragrafo 3.1.1 sono stati stimati gli abitanti da insediare in funzione delle superfici dell'intervento in progetto (1 AE ogni 25 mq di sup. lorda abitabile)

Presenza di scarichi di acque reflue industriali in corpo idrico e di scarichi di acque reflue urbane in acque interne: non presenti vicino al sito

Come più volte sottolineato l'intervento consiste in una ristrutturazione edilizia di un complesso esistente che non interessa terreni potenzialmente da dedicare all'attività agricola.

8.3-Aspetti geologici, geomorfologici e idraulici (n vedi Relazione specifica allegata al Progetto)

Per la verifica della compatibilità geologica si rimanda allo studio tecnico redatto dalla Dott.ressa Spallutto (studio allegato al progetto) che analizza le problematiche inerenti il suolo di fondazione e le modalità operative di uno scavo in ambiente urbanizzato

8.4.. Biodiversità e Aree Protette

Il territorio in oggetto non è interessato dalla presenza di aree protette, SIC o ZPS, habitat o natura 2000 come illustrato e non sono prevedibili rapporti o possibili interferenze conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

8.5. Inquinamento acustico (vedi Relazione di studio Politecna Srl - Analisi acustica del sito)

Nell'intorno non sono presenti fonti di rumore rilevanti: la viabilità è di natura comunale con la istituzione della zona a traffico limitato nel periodo estivo e non sono presenti siti produttivi.

Il comune di Genova ai sensi degli art. 4,5,6 della Legge 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" si è dotato di una Zonizzazione Acustica del territorio comunale che indica l'attuale appartenenza dell'area oggetto dell'intervento alla "Classe IV" (zone densamente urbanizzate – colore rosso) CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali i valori limite di immissione sono distinti in:

- a) valori limite assoluti, determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale;
- b) valori limite differenziali, determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo.

Il livello di rumore ambientale è prodotto da tutte le sorgenti esistenti in un dato luogo e durante un determinato tempo; il livello di rumore residuo è quello che si rileva quando si esclude una specifica sorgente disturbante.

Si riportano nella tabella seguente i limiti previsti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore".

Tutti i valori riportati nella tabella precedente sono riferiti al parametro L_{eq} misurato in dB(A).

I valori limite differenziali di immissione all'interno degli ambienti abitativi sono:

- o 5 dB per il periodo diurno
- o 3 dB per il periodo notturno.

Tali limiti non si applicano alla rumorosità prodotta:

- o dalle infrastrutture stradali, ferroviarie, aeroportuali e marittime;
- o da attività e comportamenti non connessi con esigenze produttive, commerciali e professionali;
- o da servizi e impianti fissi dell'edificio adibiti ad uso comune, limitatamente al disturbo provocato all'interno dello stesso edificio.

I valori di attenzione corrispondono:

- a) se riferiti ad un'ora, ai valori limite assoluti di immissione aumentati di 10 dB per il periodo diurno e di 5 dB per il periodo notturno;
- b) se relativi ai tempi di riferimento (diurno o notturno), ai valori limite assoluti di immissione.

Valori di attenzione non si applicano alle fasce territoriali di pertinenza delle infrastrutture stradali, ferroviarie, marittime ed aeroportuali.

La zonazione acustica attuale risulta pertanto conforme con le previsioni dell'intervento in oggetto.

8.6.. Inquinamento luminoso

Non sono presenti fonti di inquinamento luminoso, né recettori sensibili al disturbo. Il comune di Genova non è dotato di piano comunale in materia.

8.7.. Inquinamento elettromagnetico

Il territorio nella zona in oggetto non è interessato da elettrodotti, antenne o impianti di radiofrequenze come illustrato nelle seguenti fig. 60 e 61 e non sono prevedibili rapporti o possibili interferenze conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

8.8.. Energia

Il territorio nella zona in oggetto non è interessato da impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di una certa importanza. Sono stati riscontrati episodi sporadici sulle coperture di alcune abitazioni di piccoli impianti di fotovoltaico o solare termico per l'autoproduzione di acqua calda

sanitaria o di energia elettrica. Il trend della zona sembra essere quello di una crescita molto moderata di tali impianti.

Non si prevede utilizzo di impianti tecnologici con emissione in atmosfera, le uniche emissioni previste sono quelle legate agli impianti di riscaldamento, controllati e di natura assai limitata.

9. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

9.1. Accessibilità dell'area

L'area di cantiere sarà facilmente accessibile da via Cavallotti e/o Caprera mantenendo l'accesso al cortile interno esistente che avviene attraverso un cancello in ferro.

L'accesso carrabile al piano interrato adibito a parcheggio privato sarà garantito da rampe poste sul retro del fabbricato.

L'accessibilità al complesso, da parte delle persone, è garantita sul prospetto principale di via Cavallotti da un cancello posto sul marciapiedi lato strada.

9.2. Recettori antropici sensibili

L'area d'intervento risulta inserita nel sistema del tessuto urbano edificato.

il sistema dei recettori antropici è costituito dalle abitazioni poste nelle immediate vicinanze in particolare in direzione nord-ovest, nord-est e sud.

9.3. Reti tecnologiche

Le reti sono tutte disponibili nelle immediate vicinanze, nei sottoservizi di Cavallotti, dunque logisticamente non si rilevano problemi per gli allacciamenti quali rete di distribuzione elettrica, rete telefonica, rete di distribuzione acque potabili, rete di raccolta acque reflue, fognatura e rete di distribuzione gas.

9.4. Traffico veicolare(vedi studio specifico allegato ing.M.Mastretta)

L'impatto del traffico veicolare previsto sarà assorbito dalla viabilità comunale esistente sufficientemente dimensionata per sopportare il lieve incremento.

L'area risulta già bene articolata e connessa alla viabilità di scala superiore senza necessità di interventi alle arterie principali esistenti.

L'incremento nella richiesta di parcheggi risulta completamente assorbito dalla realizzazione dell'autorimessa al piano interrato.

9.5. Gestione del cantiere

Una fase degna di particolare attenzione è rappresentata dalla gestione del cantiere di costruzione. Saranno adottati tutti i necessari accorgimenti per limitare ogni possibile danno alla salute umana ed all'ambiente, privilegiando sistemi costruttivi a basso rischio di incidente in cantiere quale la produzione dei manufatti principali in stabilimento controllato (prefabbricazione), materiali e tecnologie a basso impatto sull'ambiente.

Per la sicurezza nei futuri interventi il progetto prevede l'adozione di sistemi per la protezione delle cadute dall'alto.

9.6. Potenziali effetti attesi e specifiche risposte associate

Nell'ambito di un'analisi generale sul sito dell'intervento relativamente alle componenti ambientali sono stati individuati gli eventuali impatti derivanti dalla fase di cantierizzazione e da quella di esercizio.

La fase di cantierizzazione, come in qualsiasi altro tipo di intervento, sarà quella più impattante, anche se si prevede di minimizzare gli effetti sulle componenti ambientali, con opportuni accorgimenti.

Inoltre, la presenza del cantiere sarà limitata e perciò anche gli impatti saranno temporanei e verranno eliminati durante la fase di dismissione del cantiere.

Infine per ogni componente sono state analizzati gli accorgimenti utili per la mitigazione dei possibili impatti

Aria

L'aria, risentirà della presenza del cantiere sia per quanto riguarda l'indubbia presenza di polveri, sia per quanto riguarda l'aspetto fisico, relativo all'impatto acustico.

La produzione di polveri in fase di cantiere è principalmente legata alla movimentazione della terra proveniente dagli scavi per la realizzazione delle fondazioni e del piano interrato, all'utilizzo in cantiere di prodotti in polvere per il carico degli impianti utilizzati in cantiere e all'emissione di inquinanti dovuta ai transiti dei veicoli pesanti per il trasporto del materiale in cantiere.

Per il contenimento delle emissioni di polveri nel trasporto degli inerti si prevede l'adozione di un'opportuna copertura dei mezzi adibiti al trasporto.

Al fine di evitare il sollevamento delle polveri, i mezzi di cantiere dovranno viaggiare a velocità limitata.

Per quanto riguarda la produzione di polveri connessa allo stoccaggio del materiale di scavo occorrerà provvedere alla bagnatura periodica delle superfici interessate. Tale intervento sarà effettuato tenendo conto del periodo stagionale, con un aumento della frequenza durante la stagione estiva.

L'efficacia del controllo delle polveri con acqua dipende essenzialmente dalla frequenza con cui viene applicato. Prima dell'uscita dei mezzi dall'area di cantiere sarà necessario provvedere a un opportuno lavaggio sottocassa e dei pneumatici al fine di evitare la perdita di materiale su strada pubblica.

Per quanto riguarda l'impatto acustico, si afferma che l'opera in progetto determinerà un impatto maggiore durante la fase di realizzazione mentre a lavori ultimati l'impatto sarà quello di un edificio inserito in contesto urbanizzato coerente con la classificazione acustica attribuita.

A realizzazione dell'intervento gli impatti sull'aria saranno limitati allo scarico in atmosfera dei fumi delle caldaie per il riscaldamento e ad un lieve incremento, pressoché trascurabile, del traffico locale.

Si ritiene di ricordare come le stime effettuate in termini qualitativi (categorie di pressioni), siano da considerarsi del tutto orientative, considerando il livello di definizione degli interventi coerente col piano.

In conclusione è possibile affermare in via generale, ed alla scala urbanistica, come sia presente un quadro di sostenibilità complessiva della previsione

10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il presente documento costituisce il prescritto Rapporto Ambientale preliminare per lo svolgimento della Verifica di Assoggettabilità ai sensi della Legge Regionale 32/2012 .

Come risultato riassuntivo del Rapporto si specifica che:

- Il progetto non contempla opere assoggettabili a procedure di V.I.A. o screening definite dal Decreto Legislativo n° 4/2008 e dalla legge regionale 38/1998;
- l'entità delle pressioni e degli impatti ambientali attesi dalla attuazione del progetto appaiono dai riscontri di questa verifica come compatibili e "sostenibili", ovvero non sono previsti significativi impatti ambientali a breve e a lungo termine;
- l'area di influenza delle modifiche che comporta il progetto è limitata alla scala locale, ovvero gli esigui impatti ambientali attesi graveranno a scala ancor più ridotta della scala urbana;
- o gli impatti ambientali analizzati nei precedenti paragrafi non ricadono in aree vincolate o soggette a regimi di protezione speciale quali SIC, ZPS, Natura 2000 etc.;

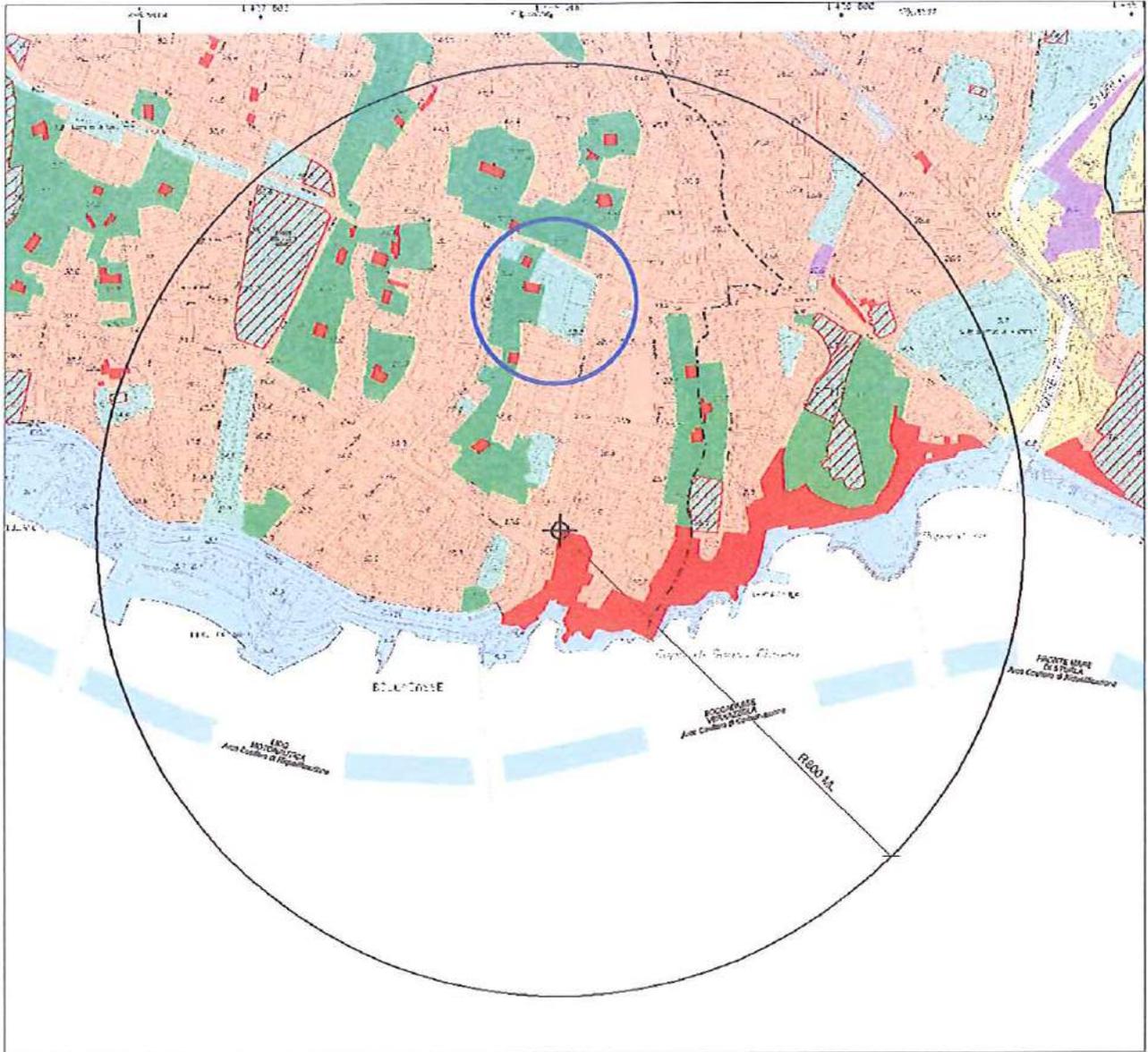
In considerazione di tutto quanto sopra espresso, della natura del progetto, della limitata variazione del PUC che esso comporta, degli effetti potenziali attesi dalla sua attuazione e delle relative mitigazioni applicabili si ritiene che l'area di influenza dell'intervento avrà ripercussioni

ambientali di interesse limitato e solo a scala locale e pertanto non sia da assoggettare a verifica ex art.13 LR 32/2012

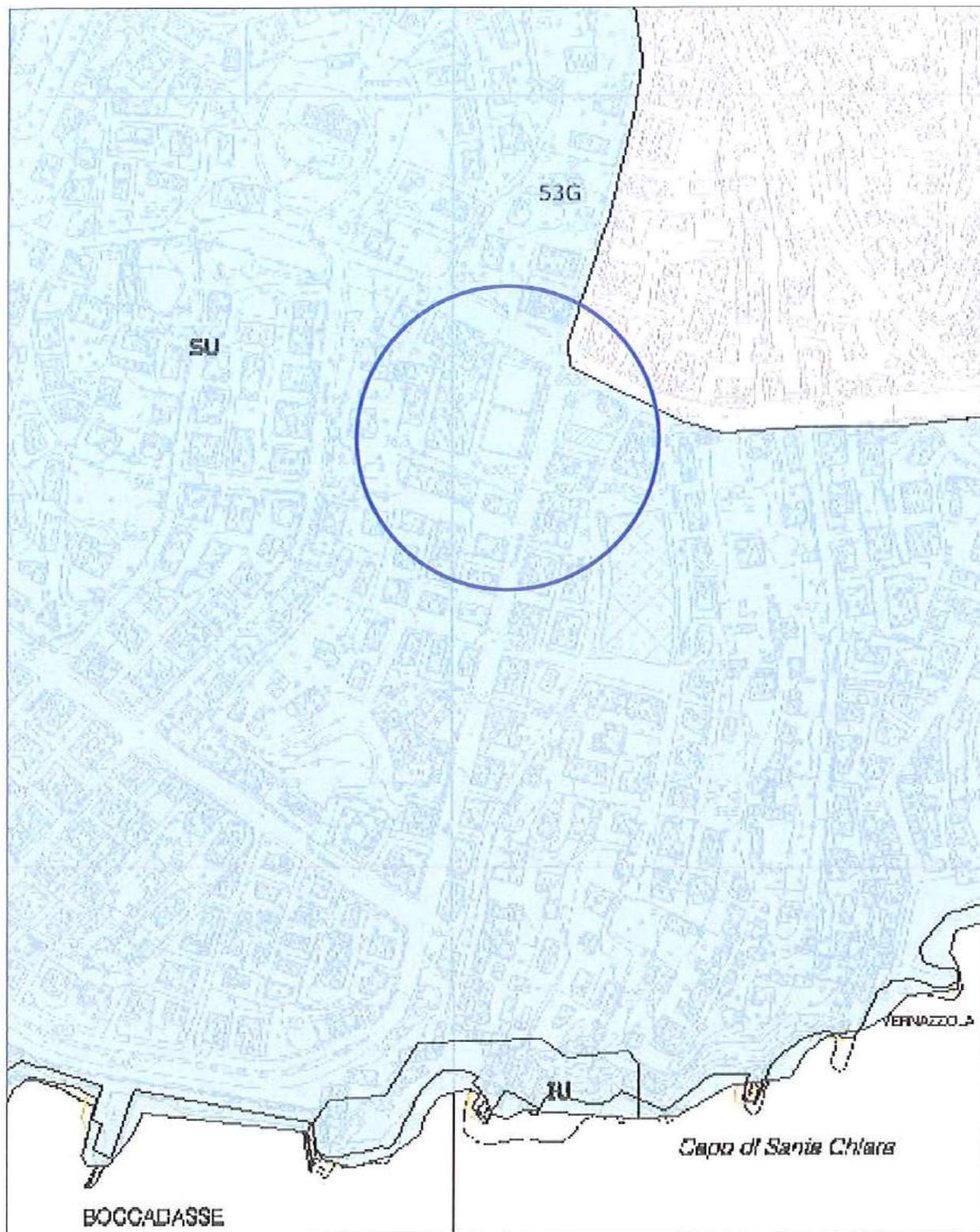
Arch. G.Pellegrino



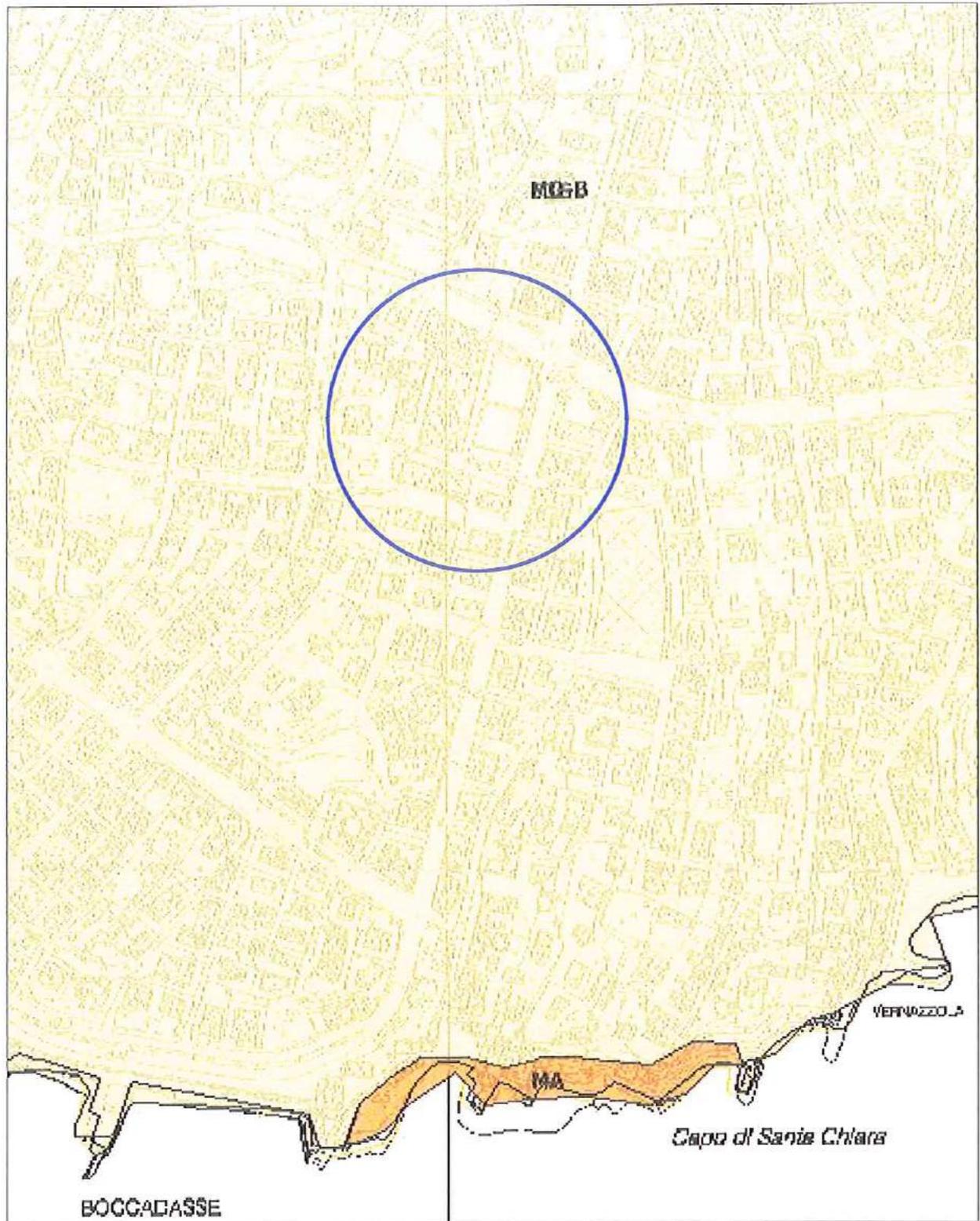
PUC – Assetto Urbanistico Tav. 44 zona SIS-S



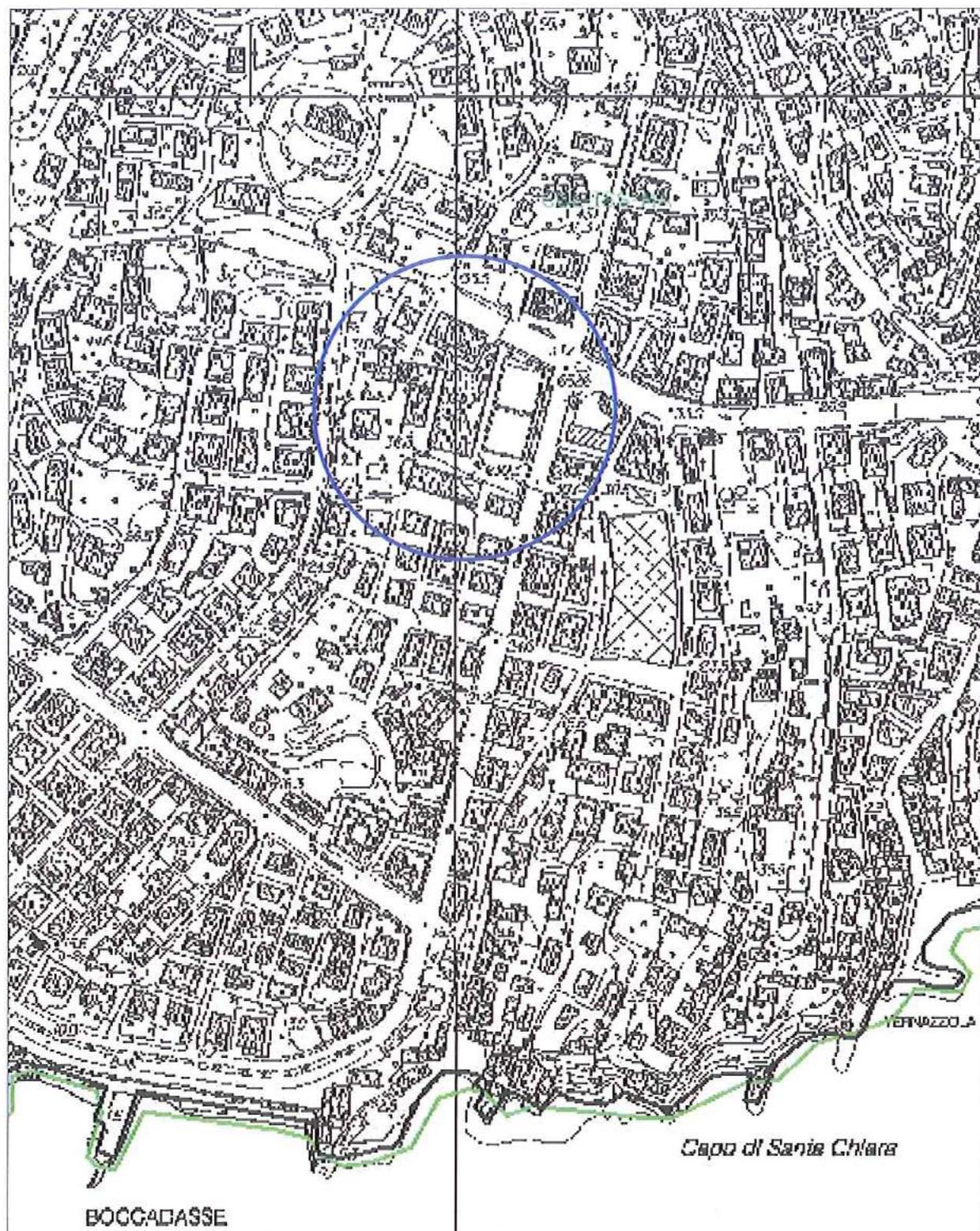
PUC – Assetto Urbanistico Tav. 44 zona SIS-S



PTCP – Assetto Insediativo zona SU

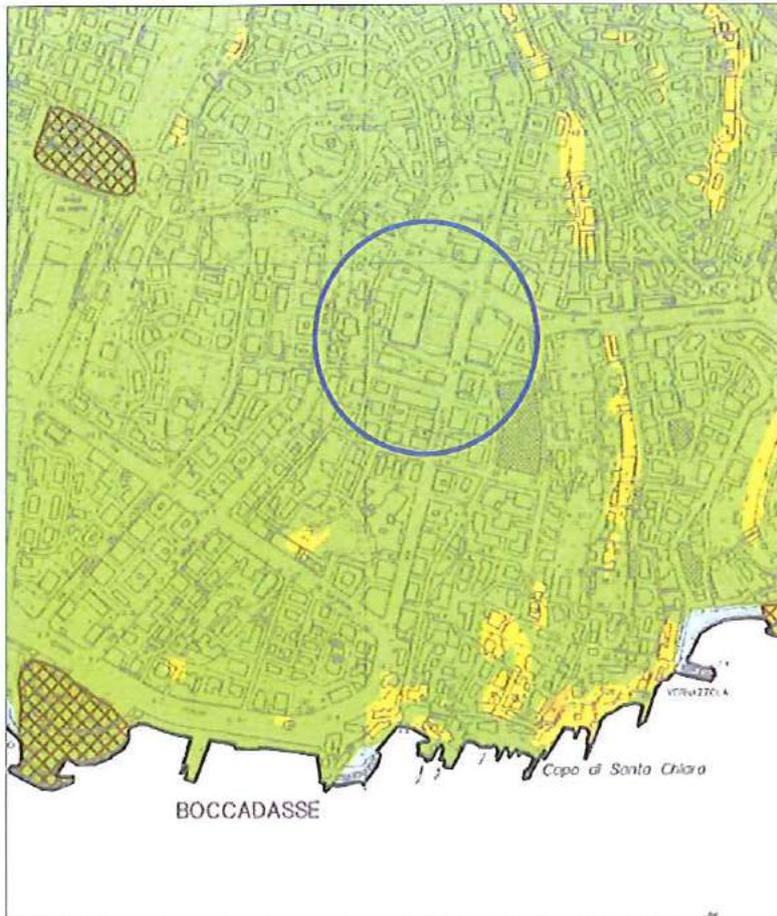


PTCP – Assetto Geomorfologico zona MO-B



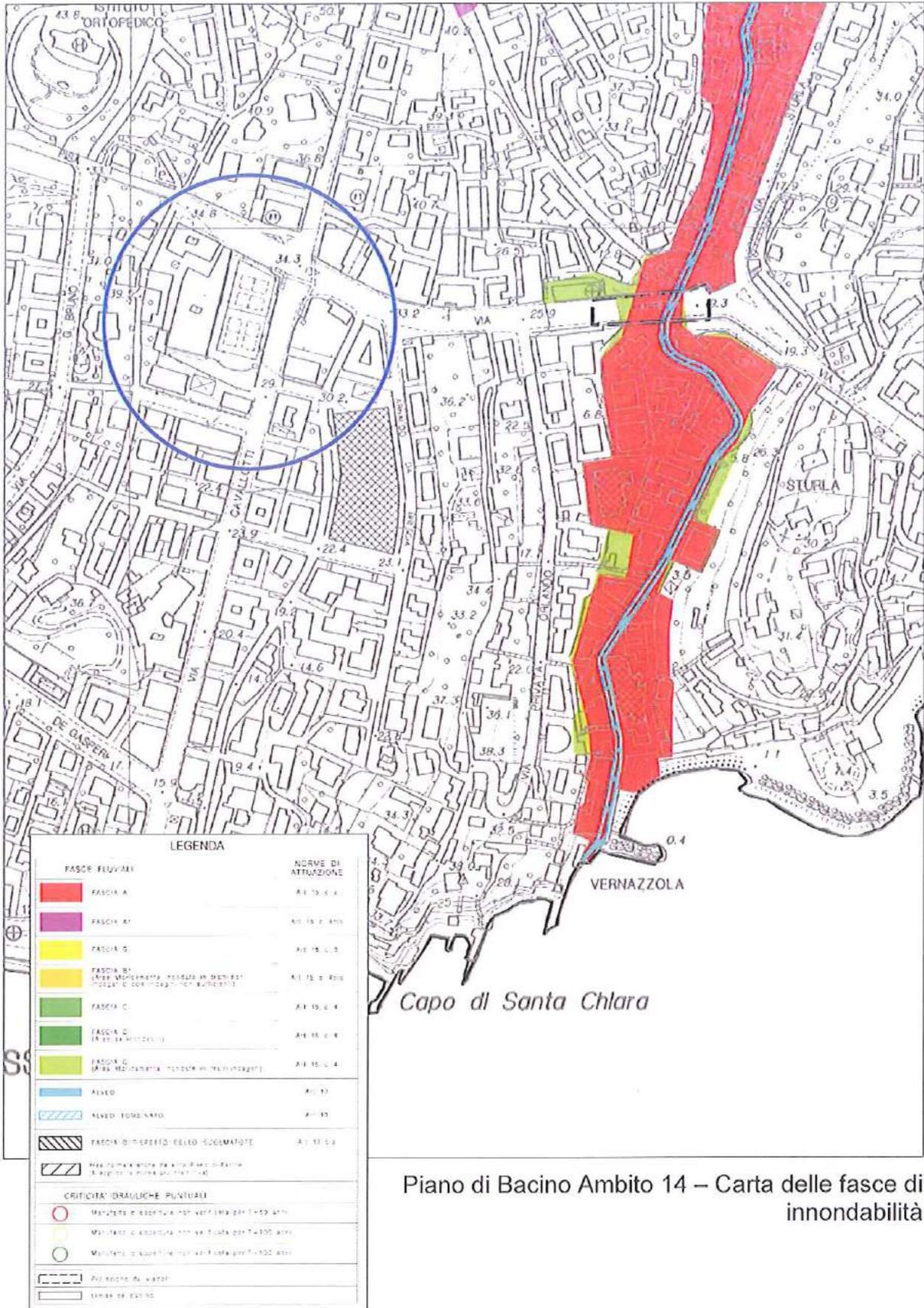
PTCP – Assetto Vegetazionale zona COL-ISS-MA

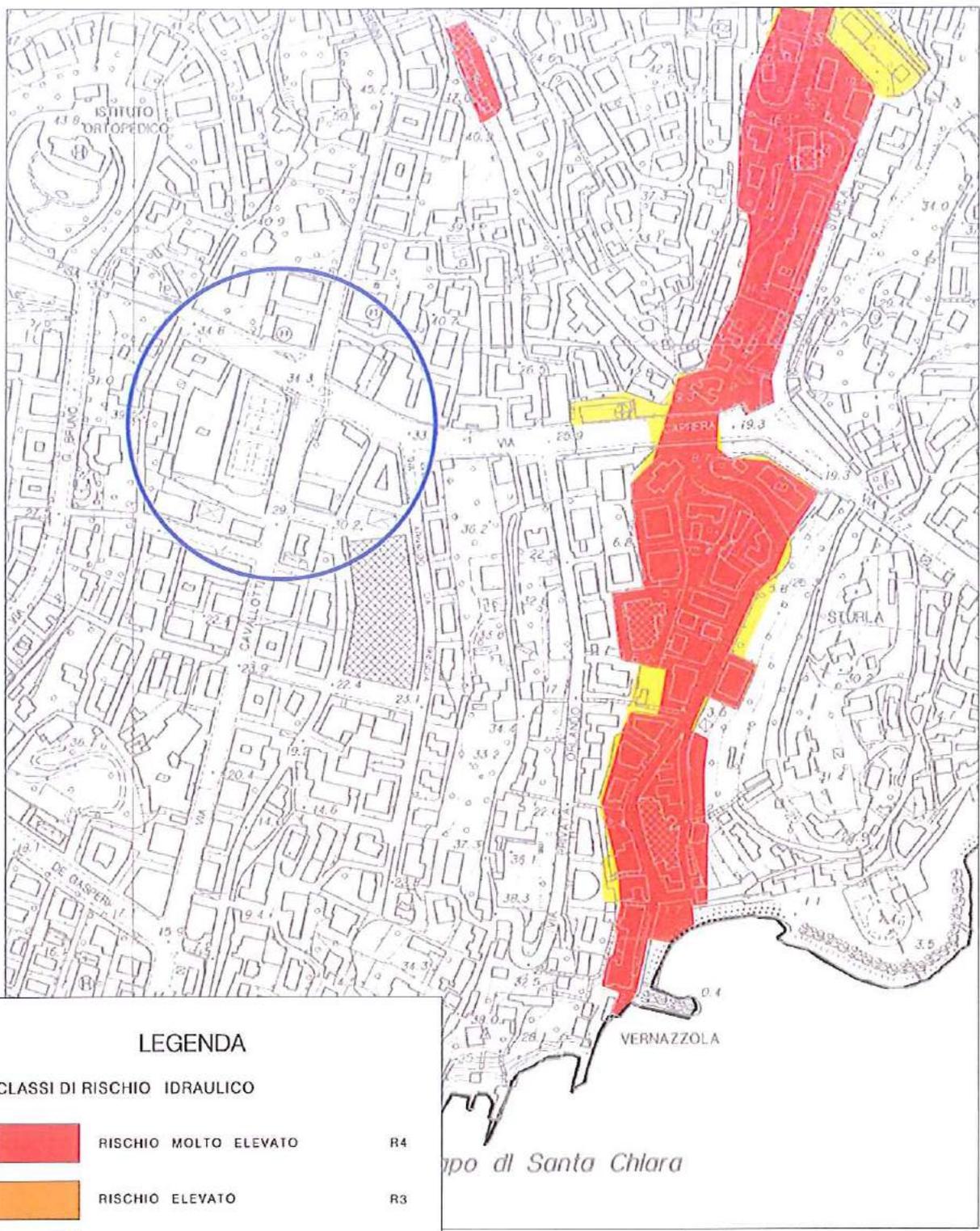
Piano di Bacino Ambito 14 –
Carta della suscettività al
dissesto



LEGENDA

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO		NORME DI ATTUAZIONE
	MOLTO ELEVATA Pg4	Art 16, c. 2
	ELEVATA Pg3a	Art 16, c. 3
	ELEVATA Pg3b	Art 16, c. 3-ter
	MEDIA Pg2	Art 16, c. 4
	BASSA Pg1	Art 16, c. 4
	MOLTO BASSA Pg0	Art 16, c. 4
CLASSI SPECIALI		
	TIPO A - Cave attive, miniere attive e discariche in esercizio	Art 16bis, c. 2
	TIPO B ₁ - Cave inattive e miniere abbandonate	Art 16bis, c. 3
	TIPO B ₂ - Discariche dismesse e riporti antropici	Art 16bis, c. 5
	Criticita' puntuale - lesione ai manufatti identificata dal PUC di Genova vigente	





LEGENDA

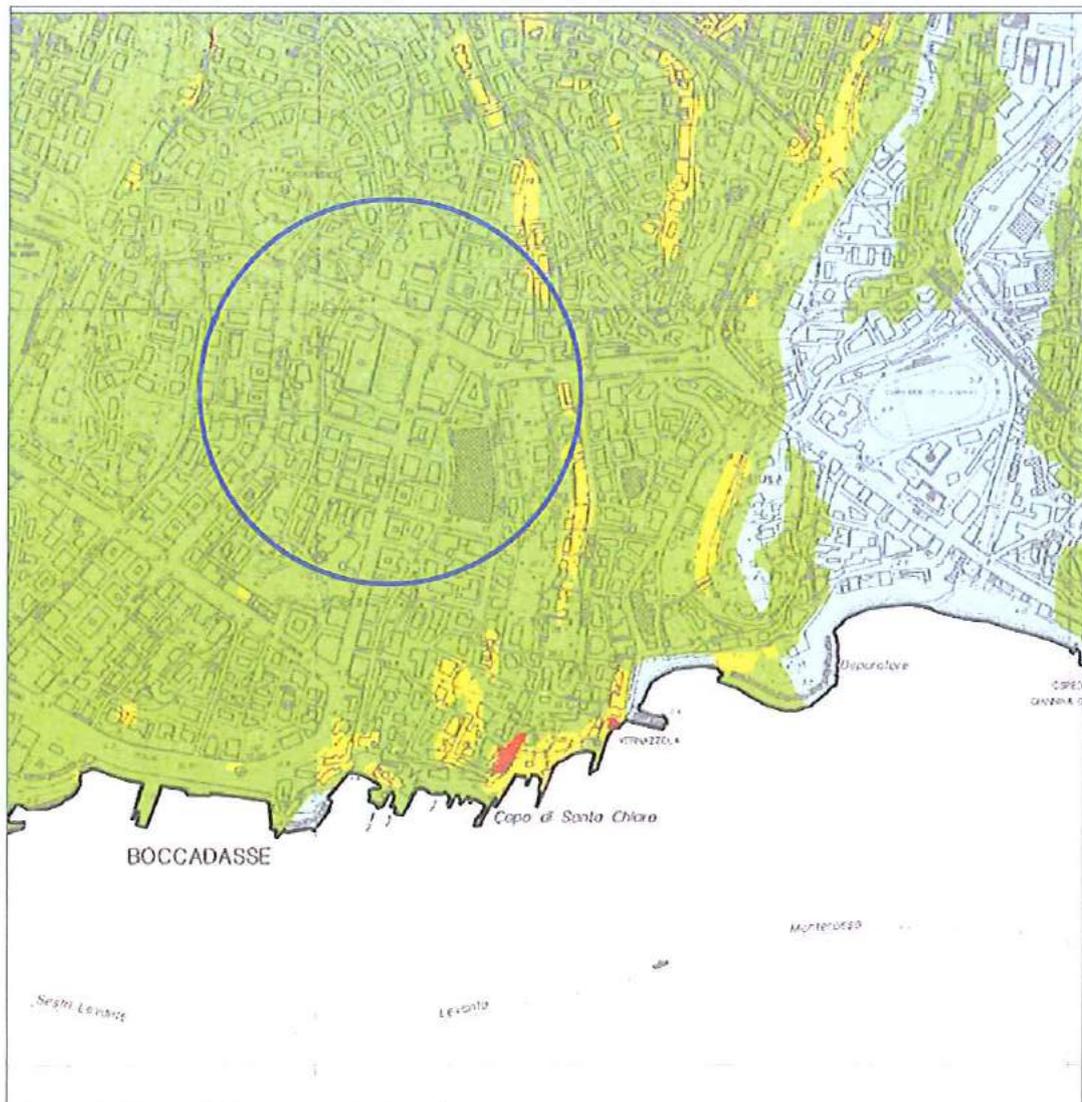
CLASSI DI RISCHIO IDRAULICO

- | | | |
|---|-----------------------|----|
|  | RISCHIO MOLTO ELEVATO | R4 |
|  | RISCHIO ELEVATO | R3 |
|  | RISCHIO MEDIO | R2 |
|  | RISCHIO MODERATO | R1 |

CLASSI SPECIALI

- | | |
|---|---|
|  | TIPO A - Cave attive, miniere attive e discarico in esercizio |
|---|---|

Piano di Bacino Ambito 14 – Carta del rischio idraulico



LEGENDA

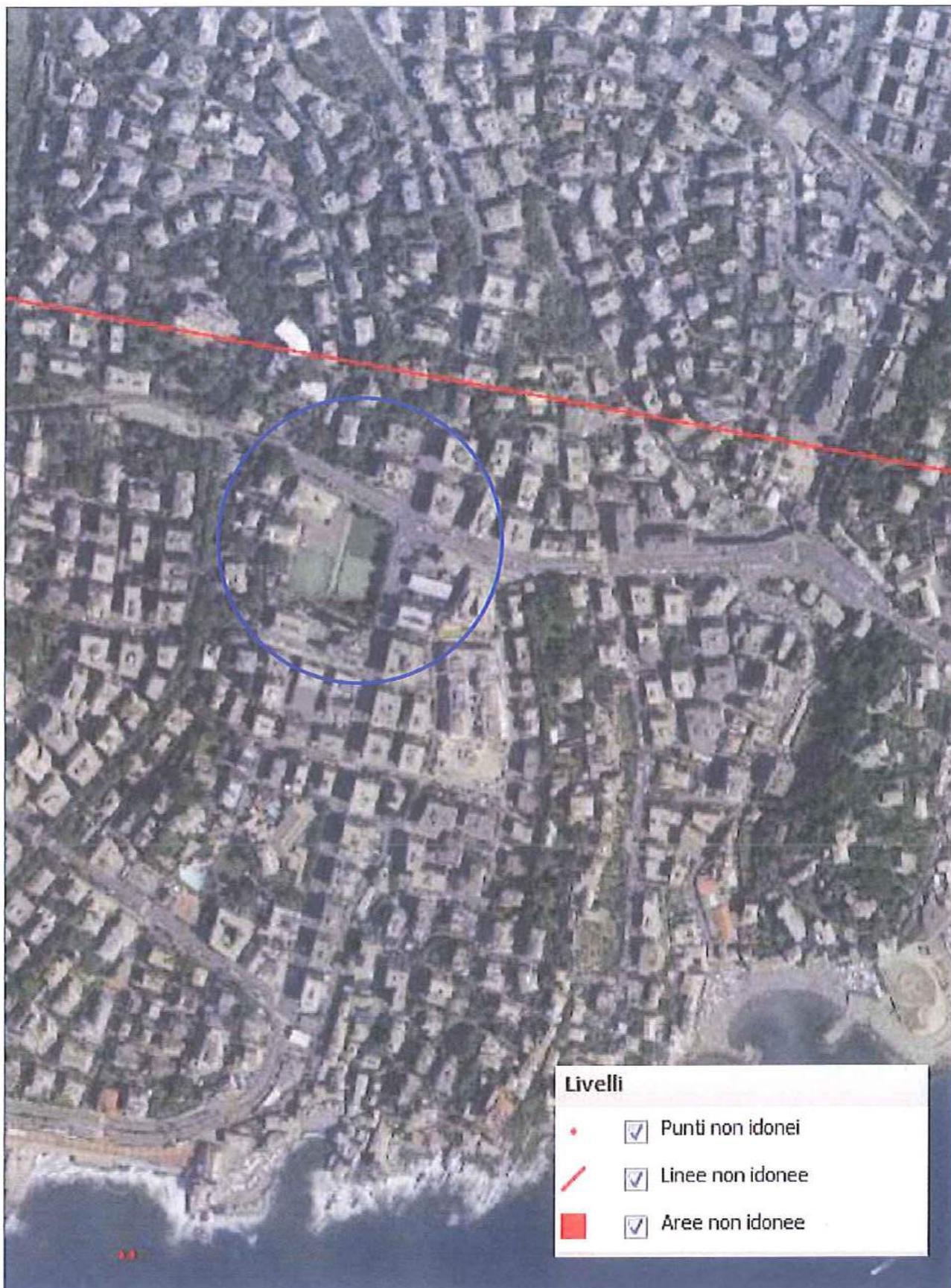
CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO

	RISCHIO MOLTO ELEVATO	R4
	RISCHIO ELEVATO	R3
	RISCHIO MEDIO	R2
	RISCHIO MODERATO	R1
	RISCHIO LIEVE O TRASCURABILE	R0

CLASSI SPECIALI

	TIPO A - Cave attive, miniere attive e discariche in esercizio
--	--

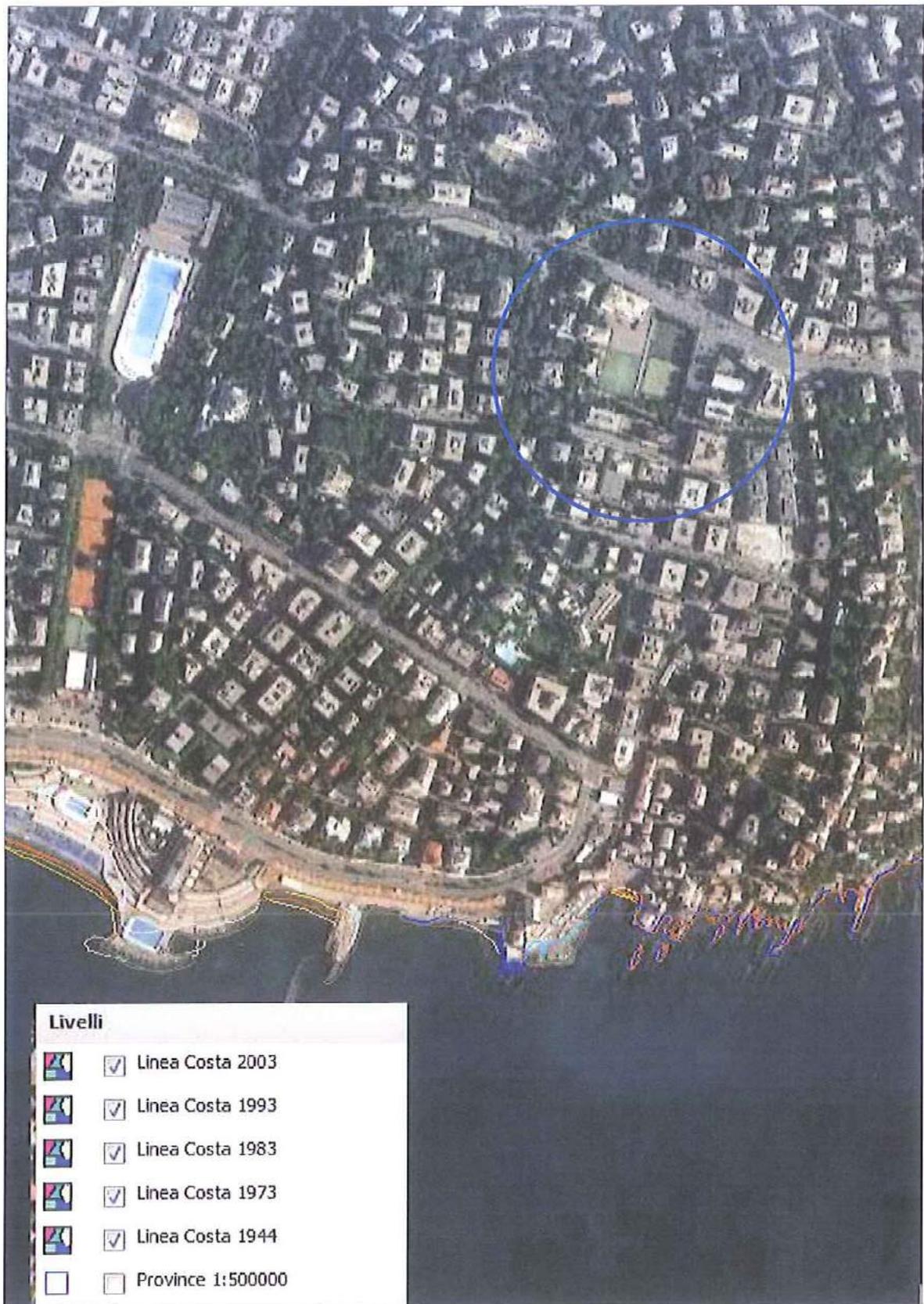
Piano di Bacino Ambito 14 – Carta del rischio geologico



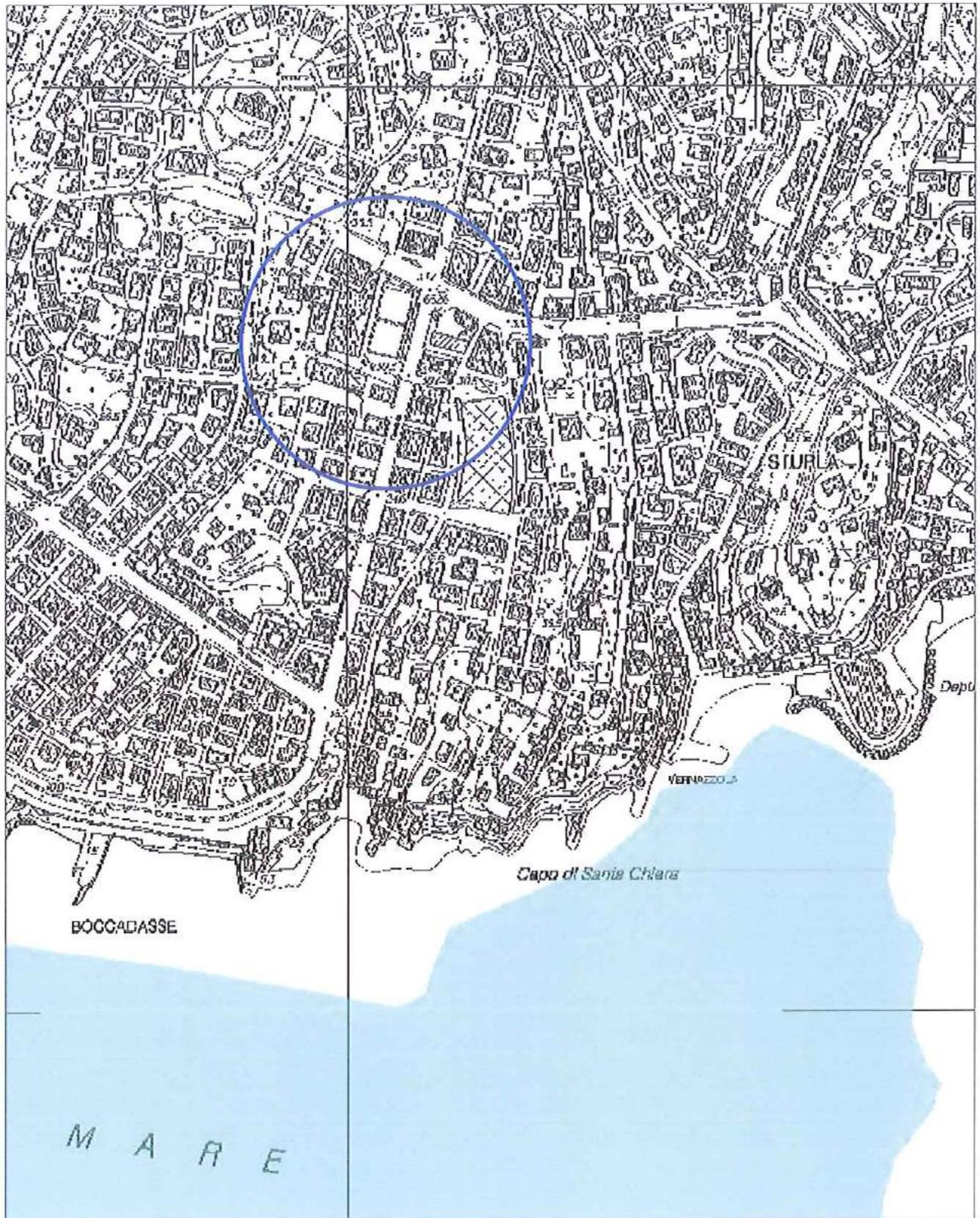
P.E.A.R. Piano energetico regionale – Aree non idonee alla realizzazione di impianti eolici



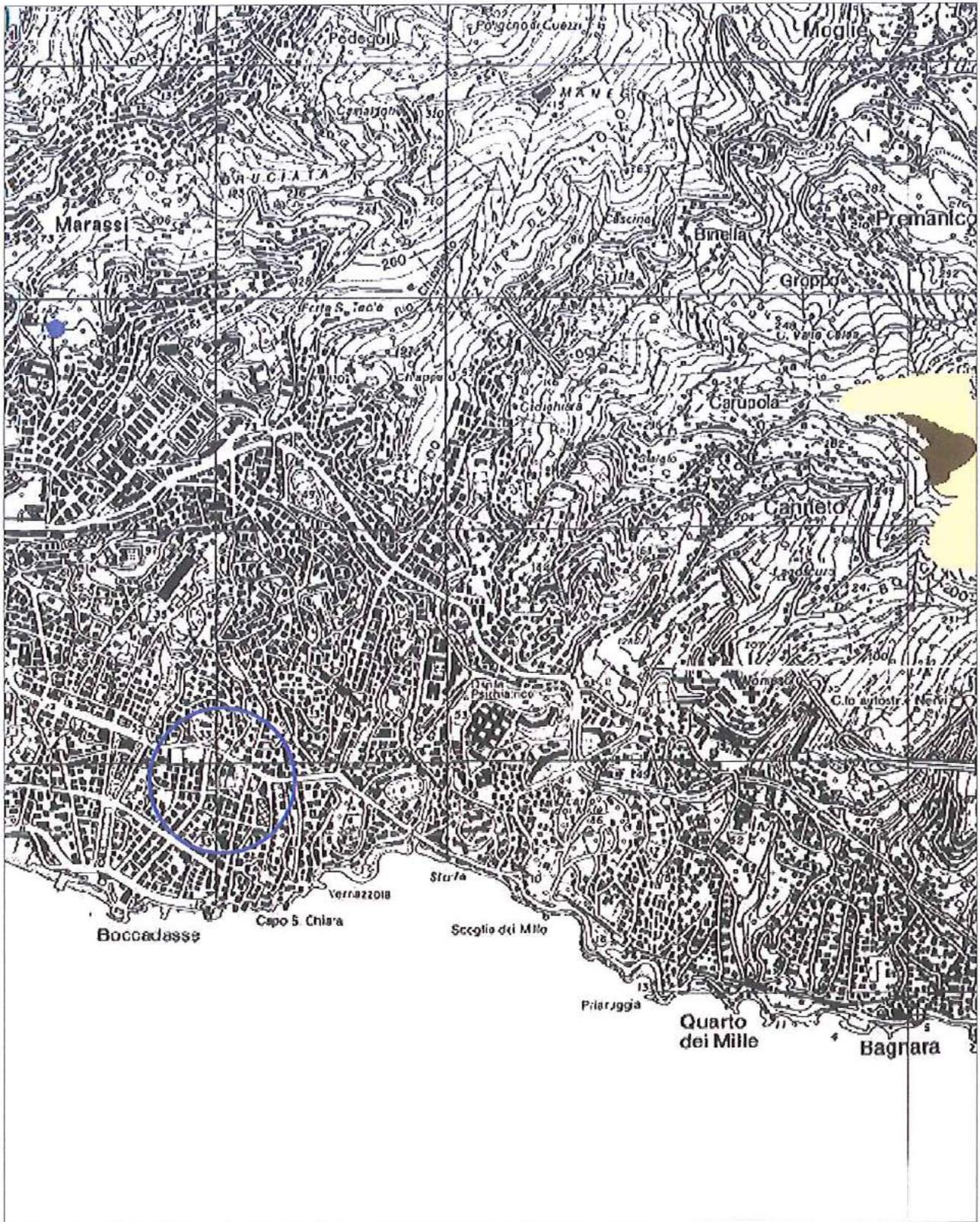
Depuratori, scarichi civili ed industriali, condotte di scarico



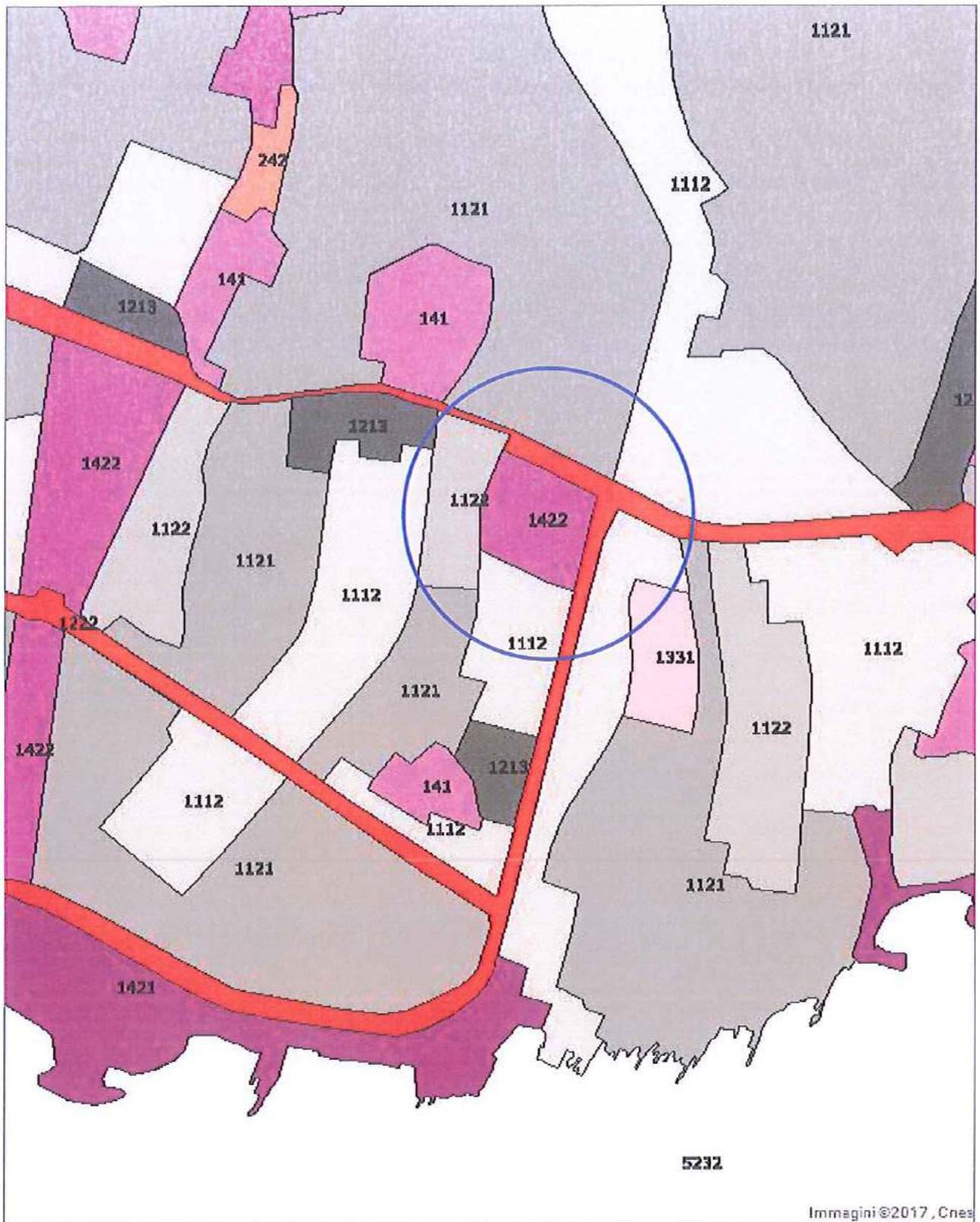
Evoluzione della linea di costa dal 1944 al 2003



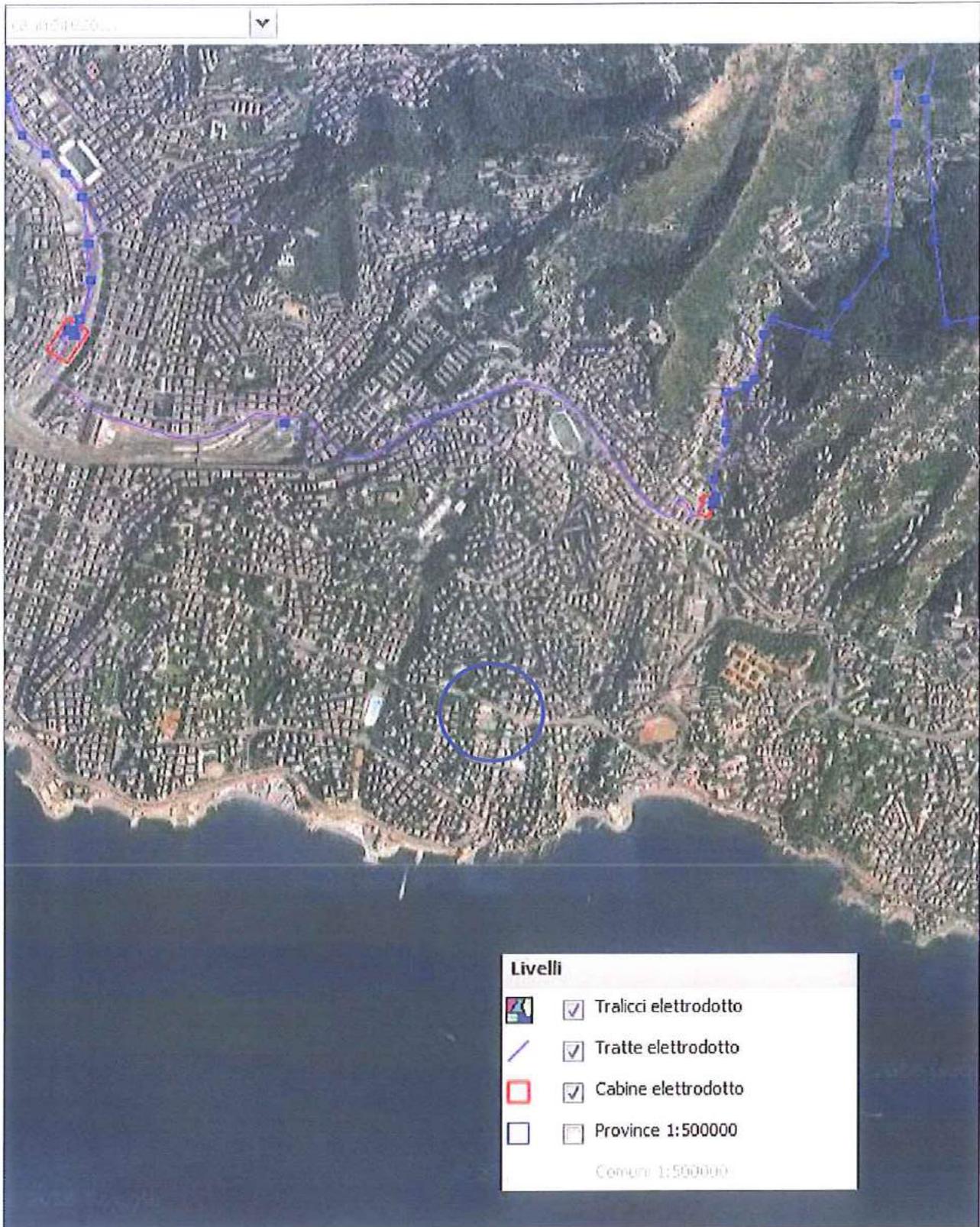
S.I.C. Terrestri e Marini - DGR n. 893/2010



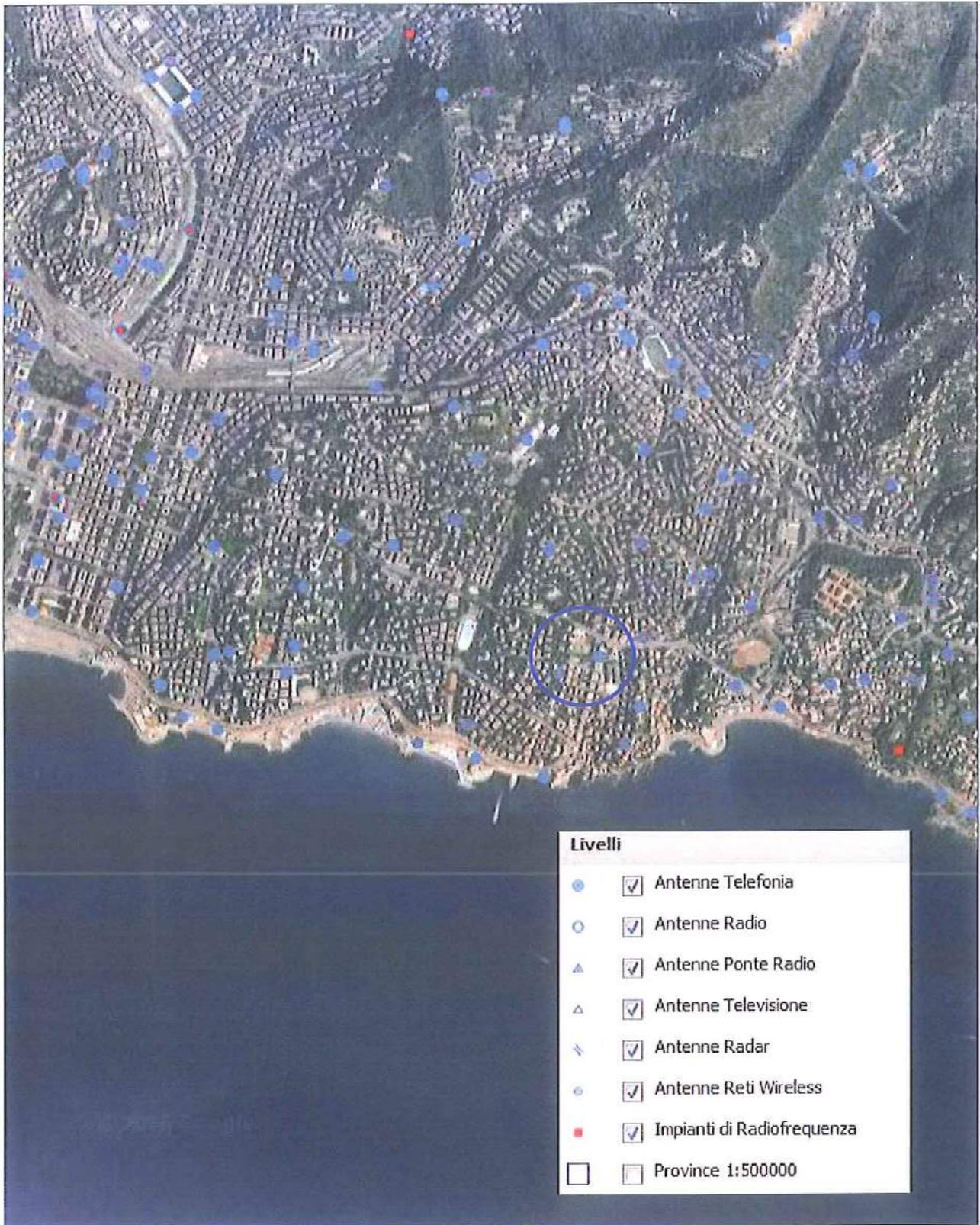
Biodiversità - Habitat Rete Natura 2000



Uso del Suolo
L'area di intervento identificata con il n° 1422 corrisponde ad "AREE SPORTIVE"



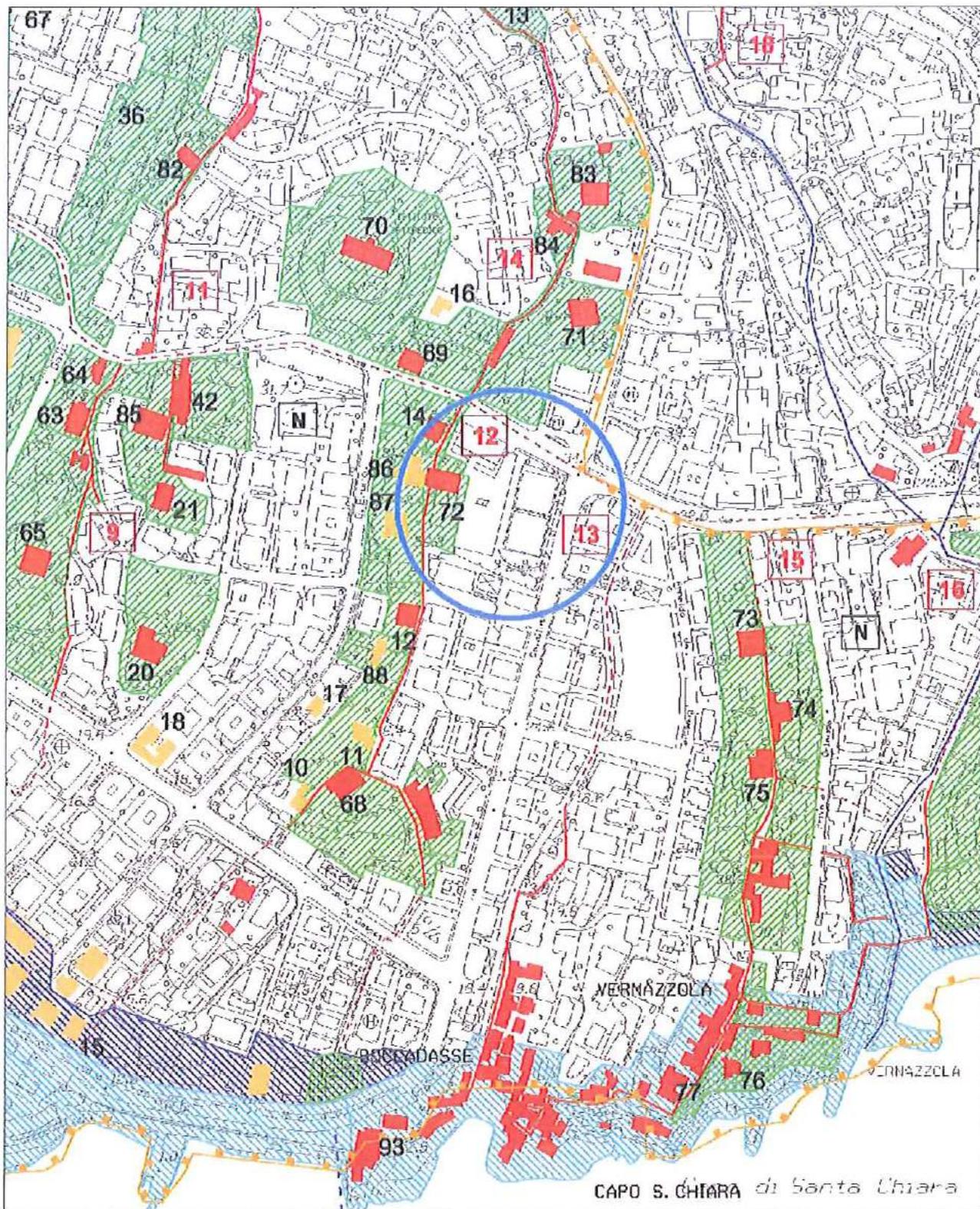
Catasto Elettrodotti



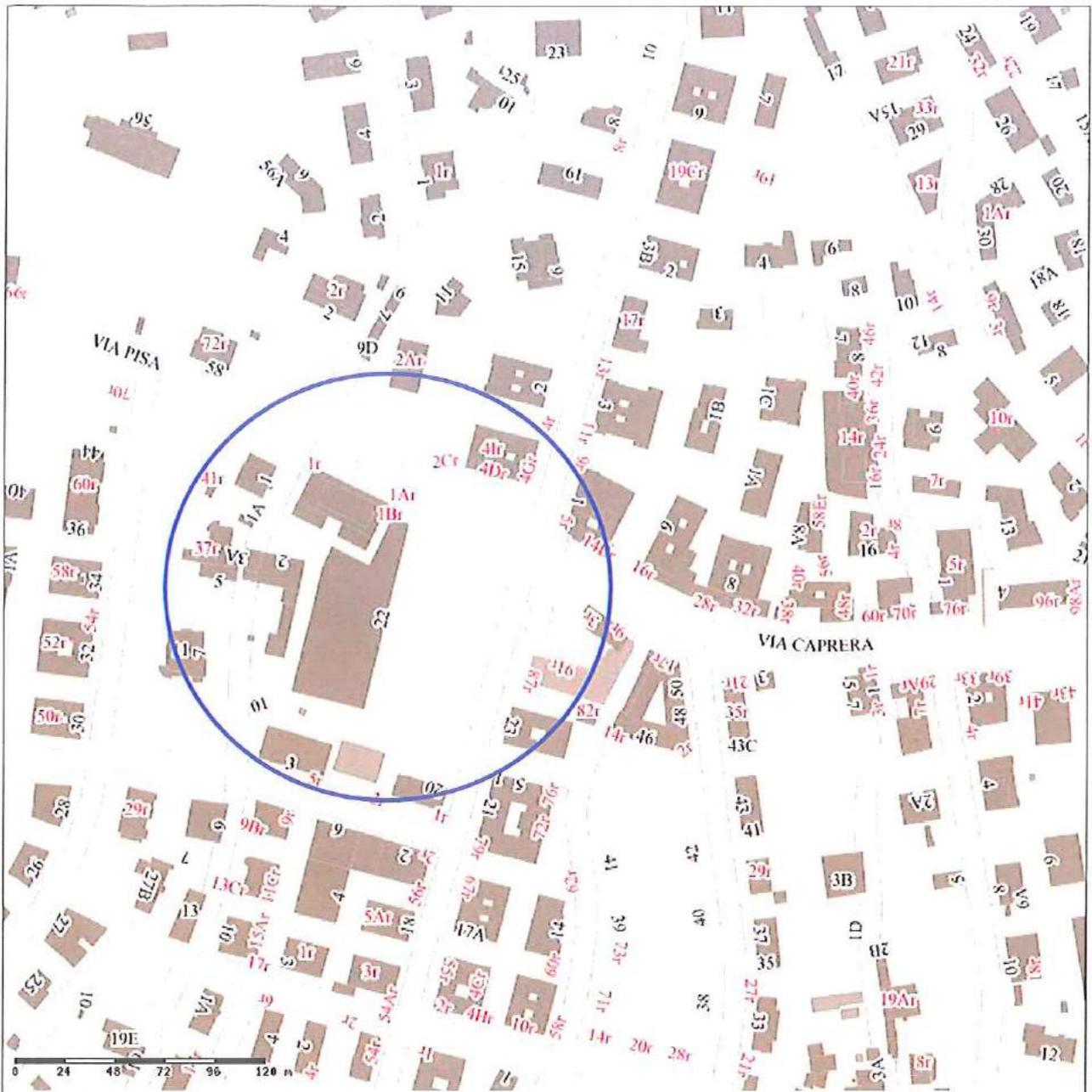
Impianti di Radiofrequenza



Reticolo Idrografico e Nodi Idrografici



PUC – Livello Paesaggistico Puntuale Tav. 44



Stralcio Toponomastica

Regione Liguria, Vincoli Architettonici, Archeologici, Paesaggistici



Natura della comunità	Carico idraulico specifico (l/unità x g)	n. A.E. come carico idraulico	Carico idraulico specifico (gr BOD5/unità x g)	n. A.E. come carico organico
<i>Caffè, Bars</i>				
(per impiegato)	50-60	0,83-1	20-25	0,33-0,42
(per cliente)	8	0,02-0,10	5	0,05-0,08
<i>Cinema e Teatri</i>				
(per posto)	15-20	0,07-0,10	8-10	0,13-0,17
<i>Piscine</i>				
(per nuotatore)	20-40	0,10-0,20	10-15	0,17-0,25
<i>Aeroporti</i>				
(per impiegato)	50-60	0,83-1	22-25	0,37-0,42
(per passeggero)	15-20	0,06-0,10	8	0,13-0,2
<i>Cantieri operai</i>	200	0,5-1	55-70	0,9-1,25
<i>Sale da ballo</i>	7	0,03-0,07	15	0,17-0,33
<i>Grandi magazzini, Shopping center</i>	3-10 l/m ²		1-2 gr/m ²	
<i>Stazioni di servizio (per veicolo servito)</i>	45	0,10-0,25	35	0,084-0,17
<i>Stazioni di ristoro autostradali (per posto seduto per ora)</i>	15	0,17-0,27	150-250	0,334-0,66
<i>Lavanderie (per macchina)</i>	1.000-3.000	5-15	300	5

Natura della comunità	Carico idraulico specifico (l/unità x g)	n. A.E. come carico idraulico	Carico idraulico specifico (gr BOD5/unità x g)	n. A.E. come carico organico
<i>Scuole</i> (per alunno + personale insegnante e di servizio)				
Scuole elementari	35-45	0,17-0,22	11-18	0,184-0,3
Scuole medie	35-65	0,17-0,32	15-20	0,25-0,33
Per docce per ogni tipo di scuola ...	+ 201		+ 5 gr	
Per cucine per ogni tipo di scuola ..	+ 201		+ 10 gr	
<i>Collegi, Convitti</i> , Istituzioni varie a carattere continuativo (per ospite + personale insegnante e di servizio) ..	180-380	0,9-1,9	55-75	0,9-1,25

Valutazione degli impatti generati dalla realizzazione del Progetto rispetto agli indicatori individuati dal PUC

Risorsa	Indicatore	Dati per il calcolo	Calcolo Comune di Genova	Stima Progetto
1. SUOLO	1.1 Popolazione esposta a rischio idrogeologico	Popolazione residente nelle fasce di inondabilità e nelle aree di salvaguardia	116.479 abitanti	Il Progetto non prevede la localizzazione di residenza e di servizi pubblici sensibili. Le NTA contengono prescrizioni per la riduzione del rischio idraulico (Piano di Bacino Ambito 14)
	1.2 Attività commerciali esposte a rischio idrogeologico	Attività commerciali ricadenti nelle fasce di inondabilità e nelle aree di salvaguardia	Mq 1750 Non pertinente	Le NTA contengono prescrizioni per la riduzione del rischio idraulico (Piano di Bacino Ambito 14)
	1.3 Edifici scolastici esposti a rischio idrogeologico	Edifici scolastici ricadenti nelle fasce di inondabilità e nelle aree di salvaguardia	Non pertinente	0
	1.4 Invarianza idraulica	Superficie recuperate a suolo naturale, superficie di verde pensile, volume di vasche di laminazione	Mq 3500 Mc ...	
	1.5 Variazione della superficie permeabile dei distretti di trasformazione	Superfici recuperate a suolo naturale nei distretti di trasformazione	Mq 0	Non pertinente
	1.6 Carico insediativo attuale	Numero di abitanti, di adetti totali (dell'industria, del commercio, di uffici/servizi privati e degli alberghi) e numero di posti letto desunti dagli studi di PUC	13500	Numero addetti 294
	1.7 Consumo di suolo in acquiferi differenziato per usi	Superfici delle nuove costruzioni in acquifero, distinte per usi	Mq 0	Non sono presenti nuove costruzioni
	1.8 Costa artificializzata	Tipologia della linea di costa	0	Non pertinente

2. ACQUA	2.1 Qualità dei corsi d'acqua	Stato complessivo (ecologico e chimico) del corpo idrico terrestre	Buono (PTA)	Nessun impatto
	2.2 Qualità acque marine	Stato complessivo (ecologico e chimico) del corpo idrico marino	Non pertinente	Non pertinente
	2.3 Qualità acque sotterranee	Stato complessivo delle acque sotterranee	Non buono (PTA)	Nessun impatto
	2.4 Capacità residua di depurazione Punta Vagno	Abitanti equivalenti serviti e progettati	220.000	167
3. ARIA	3.1 Concentrazione di ossidi di azoto in atmosfera (C.so Buenos Ayres - 2013)	Numero giorni superamento soglie ossidi di azoto (NOx)	0	0
	3.2 Concentrazione di polveri sottili in atmosfera (C.so Buenos Ayres- 2013)	Numero giorni superamento soglie delle polveri sottili (PM10)	0	0
	3.3 Emissioni di CO2	Tonnellate equivalenti di produzione anno di CO2	1.972.146 ton. Equivalenti (anno 2011)	T CO2 evitate = 67,1 T
	3.4 Accessibilità al trasporto pubblico su ferro	Distanza dalle fermate del trasporto pubblico su ferro e popolazione residente in tali aree	184.617 abitanti	Circa 250 metri
	3.5 Estensione itinerari ciclopedonali	Lunghezza (Km) degli itinerari ciclopedonali	21 km	0,4 km
	3.6 Volumi di traffico	Conteggio classificato dei veicoli	Dato in elaborazione	Incremento 1,9% rispetto ai flussi attuali locali
	4.1 n° nuovi edifici in classe energetica A	Numero di nuovi edifici costruiti in classe energetica A	0	Non pertinente (non si costruiscono nuovi edifici)

4. AGENTI FISICI

4.2 Popolazione esposta ad inquinamento elettromagnetico	DPA degli elettrodotti ad alta/media tensione e popolazione residente in tali aree di rispetto Popolazione residente nel raggio di 80 m da impianti fissi per telefonia mobile	4.544 abitanti in area rispetto elettrodotti 55.433 abitanti in raggio 80 m da antenne telefonia mobile	0
4.3 Popolazione esposta ad inquinamento acustico	Numero di persone esposte ad inquinamento acustico (più di 65dB durante il giorno e più di 55dB durante la notte)		0
4.4 Efficienza raccolta differenziata	RSU differenziata (da Annuario Statistico)	34,3% (anno 2013)	Si prevede un tasso di raccolta almeno del 65%
4.5 Indice autosufficienza smaltimento RSU	Kg al giorno per abitante di RSU smaltita a livello comunale (da Annuario Statistico)	537,8 kg/ab (anno 2012) Oggi = 0	Non pertinente
4.6 Energia da FV e solare termico	Energia prodotta da fotovoltaico e solare termico (impianti realizzati negli edifici pubblici)	961.900 kWh/anno	205.270 kWh/anno
4.7 n° edifici serviti da impianti di cogenerazione	Numero di edifici serviti da impianti di cogenerazione	33 edifici	0
5.1 Stato di conservazione degli habitat	Habitat della rete ecologica in buono stato di conservazione		Non pertinente
5.2 Stato di conservazione dei SIC	Aree SIC in buono stato di conservazione		Non pertinente
5.3 Quantità degli spazi verdi	Superfici da destinare a verde urbano (selezione da servizi SIS-S e Ambiti AC-VU)	3,64 kmq	5664 aree verdi/sport attrezzate e spazi pedonali, 65 alberi alto fusto

5. BIO DIVERSITA'	5.4 Rete ecologica urbana	Numeri e localizzazione degli interventi edilizi richiesti in corrispondenza della rete ecologica urbana	0	0
	5.5 Rete ecologica regionale	Numeri e localizzazione degli interventi edilizi richiesti in corrispondenza della rete ecologica regionale	n.p.	0
6. SALUTE E QUALITA' DELLA VITA	6.1 Accessibilità al trasporto pubblico	Distanza dalle fermate del trasporto pubblico e popolazione residente in tali aree. Frequenza e capienza bus nell'ora di punta per direttrice.	16,8 km/h	L'area è ottimamente servita dai mezzi pubblici (autobus + treno)
	6.2 Velocità commerciale del trasporto pubblico	Rapporto tra la distanza percorsa dal mezzo di trasporto pubblico ed il tempo impiegato per percorrerla. Regolarità e puntualità del servizio (%)	424.500 viaggiatori in un giorno feriale medio (dati AMT)	Non pertinente
	6.3 Quota trasporto pubblico	Numero di spostamenti con mezzo pubblico N. veicoli immatricolati	424.500 viaggiatori in un giorno feriale medio (dati AMT)	Non pertinente
	6.4 Capacità parcheggi di interscambio	Numero stalli di sosta parcheggi di interscambio esistenti. N° linee bus che transitano nel raggio di 150 metri e loro frequenza.	0	n° 0 parcheggi interscambio

	6.5 Accessibilità al verde urbano	Distanza dalle aree di verde urbano con superficie superiore ai 5000 mq e popolazione residente in tali aree	254.546 abitanti	Il Progetto non prevede residenze
	6.6 Accessibilità agli impianti sportivi	Distanza dalle aree di impianti sportivi esistenti e popolazione residente in tali aree	465.743 abitanti	Il Progetto non prevede residenze
	6.7 Accessibilità ai servizi sanitari	Distanza dalle aree di servizi sanitari esistenti e popolazione residente in tali aree	422.280 abitanti	Il Progetto non prevede residenze
	6.8 Accessibilità ai servizi d'istruzione	Distanza dalle aree di servizi d'istruzione esistenti e popolazione residente in tali aree	503.268 abitanti	Il Progetto non prevede residenze
7. TERRITORIO EXTRAURBA NO	7.1 Superficie di presidio ambientale	Superficie asservita nell'atto unilaterale di presidio ambientale	0	Non pertinente
	7.2 Numero di permessi a costruire in presidio ambientale	Numero e localizzazione dei permessi a costruire rilasciati in presidio ambientale	0	Non pertinente
	7.3 Numero di permessi a costruire per aziende agricole	Numeri e localizzazione dei permessi a costruire rilasciati ad aziende agricole	0	Non pertinente



COMUNE DI GENOVA

Genova, 1-5 GIU. 2018

PG 2018/ 204889 CM/BF/bf
Fascicolo 2018/
Risposta a nota prot. del
Allegati:

A Assessore Urbanistica
Arch. Simonetta Cenci

A Arch. Laura Petacchi

Loro sedi

Oggetto: Progetto S.U. 59/2017 inerente la riqualificazione del complesso polivalente Champagnat, in Via F. Cavallotti 22 Genova - comportante variante al P.U.C. ai sensi art. 44 L.R. 36/1997 e s.m.i.

A seguito della nota prot. PG/2018/106276 a firma Assessore Urbanistica, non indirizzata a questa Direzione ma successivamente pervenuta via mail, si significa quanto segue.

In premessa si deve evidenziare che il progetto, presentato allo Sportello Unico per le Imprese, del Settore Urbanistica e rubricato con il numero S.U. 59/2017, non ha avviato il suo iter istruttorio consistente nella richiesta agli Uffici Comunali dei pareri di competenza, in quanto l'intervento proposto si pone in contrasto con le previsioni del Piano Urbanistico Comunale. Necessita pertanto un primo passaggio in Consiglio Comunale per la propedeutica approvazione di una variante al P.U.C.

Peraltro alcuni organi dell'amministrazione (Municipio Medio Levante, Assessorato all'Urbanistica e Assessorato alla Mobilità) chiedono a Direzione Mobilità di effettuare preventive valutazioni sugli aspetti inerenti il sistema della viabilità sia in fase cantieristica che a regime.

Preso visione degli elaborati progettuali presenti sul sito istituzionale dell'ente, per gli aspetti di competenza, si pongono le seguenti evidenze:

- 1) Il progetto propone la realizzazione di due nuovi varchi carrabili di adduzione all'area privata per raggiungere i tre piani di parcheggio interrato e le aree esterne del complesso Champagnat. Questi due nuovi passi carrabili sono in contrasto con l'art. 46 comma 2° lettera a) del D.P.R. n. 495/92 (Regolamento esecuzione Codice della Strada) in ordine a distanza da intersezioni. La Via F. Cavallotti e il Passo Cavallotti costituiscono intersezione ai sensi dell'art. 3 comma 1° punto 26) del D.Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada) da cui ogni accesso o passo carrabile deve distare almeno 12 metri. La progettazione proposta non soddisfa tale prescrizione normativa.
- 2) La relazione sull'impatto trasportistico, evidenzia come l'infrastruttura viaria ricompresa in un raggio di 500 metri dal nuovo insediamento sarebbe in grado di assorbire il carico addizionale di spostamenti, dovuti all'insediamento di nuove attività. Corre tuttavia l'obbligo di segnalare come i risultati delle micro simulazioni relative allo stato di fatto appaiano non perfettamente concordi con gli studi precedentemente realizzati nell'area dalla scrivente Direzione (micro simulazione eseguita con software PTV - Vissim); si segnala in particolare:
 - Una velocità media sulla rete sensibilmente maggiore rispetto al valore ricavato dalle micro simulazioni svolte dagli uffici della Direzione Mobilità (33,69 km/ora a fronte di 25,6 km/ora);

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Mobilità | Settore Regolazione |
U.O.C. Trasporti, Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Pareri |
Via Di Francia, 1 - "Matitone", XI piano | 16149 Genova |
Tel 0105577022 | Fax 0105577852 | direzionemobilita@comune.genova.it |
www.comune.genova.it |

- Accodamenti medi sensibilmente inferiori rispetto ai valori ricavati dalle micro simulazioni svolte dagli uffici della Direzione Mobilità.

Tali discrepanze potrebbero essere imputabili alla talora non perfetta modellizzazione delle intersezioni, con particolare riferimento al numero di corsie di accumulo e alla loro estensione. Risulta in questo senso sintomatica l'intersezione Cavallotti-Caprera-Orsini, dove via Caprera in direzione ponente presenta tre corsie per una lunghezza superiore a quanto non avvenga nella realtà; analoga osservazione vale per la direzione opposta, dove le quattro corsie nella zona di attestamento si sviluppano per una lunghezza maggiore rispetto a quanto desumibile dalle foto aeree.

- 3) Sul tema della cantieristica, intesa come ricaduta sulle occupazioni e modifiche anche temporanee ai sedimi e alla circolazione stradale, in fase di attuazione dell'intervento e ai flussi di mezzi pesanti per gli approvvigionamenti al cantiere, il progetto non affronta il problema e non contiene elaborati in tal senso. Analizzati i dati in possesso di questo Ufficio, allo stato non è possibile redigere un parere dedicato sulla fase cantieristica e sulle modifiche temporanee della disciplina della circolazione veicolare e pedonale nelle strade in parola in quanto non è presente alcun elaborato che illustri il necessario Piano di Segnalamento Temporaneo che questo Settore dovrà approvare prima di adottare l'idoneo provvedimento di traffico e prima dell'eventuale inizio dei lavori. Le modifiche alla viabilità, sia essa pedonale che veicolare, risultano infatti disciplinate da specifica normativa in materia cui ovviamente l'esecutore delle opere deve ottemperare. Detto esecutore, perciò, dovrà presentare con congruo anticipo sull'inizio dei lavori un particolareggiato Piano di Segnalamento Temporaneo che evidenzi l'intero impianto segnaletico da impiegarsi a seguito delle variazioni viabilistiche operate a causa del cantiere; modifiche che devono comprendere anche le strade a corona interessate dalla viabilità di accesso/uscita alla zona dell'evento. Nel PST occorrerà indicare anche le ciclicità e le tempistiche degli impianti segnaletici luminosi eventualmente occorrenti nonché il cronoprogramma dettagliato per singola Fase/Sotto Fase. Detto Piano dovrà essere approvato dal Settore Regolazione della Direzione Mobilità quale primo passaggio del processo finalizzato all'ottenimento di un provvedimento di modifica temporanea della viabilità.

Distinti saluti.

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

Il Dirigente
Ing. Carlo Merlino

P:\Copie Progetti\CHAMPAGNAT\pre-parere.doc



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2018-DL-201 DEL 20/06/2018 AD OGGETTO:
PREVENTIVO ASSENSO ALLE MODIFICHE DA APPORTARE AL PUC,
FUNZIONALI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO
POLIVALENTE CHAMPAGNAT, MEDIANTE PROCEDIMENTO AI
SENSI ART. 10, COMMA 3 E SEGG., L.R. N. 10/2012 E S.M.I.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

20/06/2018

Il Direttore
Direzione Urbanistica
Arch. Laura Petacchi