



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 05/11/2019

DCC-2019-87 PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I. PROGETTO – SU 339/2019 – INERENTE L'AMPLIAMENTO DEL PIAZZALE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA SITA IN VIA AL SANTUARIO DI N.S. DELLA GUARDIA 56 IN LOCALITÀ BOLZANETO, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I. PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.

Presiede: Il Presidente Piana Alessio
Assiste: Il Vice Segretario Generale Puglisi Vanda

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

1	Piana Alessio	Presidente	P
2	Bucci Marco	Sindaco	A
3	Amorfini Maurizio	Consigliere	P
4	Anzalone Stefano	Consigliere	P
5	Ariotti Fabio	Consigliere	P
6	Avvenente Mauro	Consigliere	P
7	Baroni Mario	Consigliere	A
8	Bernini Stefano	Consigliere	P
9	Bertorello Federico	Consigliere	P
10	Bruccoleri Mariajose'	Consigliere	P
11	Brusoni Marta	Consigliere	P
12	Campanella Alberto	Consigliere	P
13	Cassibba Carmelo	Consigliere	P
14	Ceraudo Fabio	Consigliere	P
15	Corso Francesca	Consigliere	P
16	Costa Stefano	Consigliere	P
17	Crivello Giovanni Antonio	Consigliere	P
18	De Benedictis Francesco	Consigliere	P
19	Ferrero Simone	Consigliere	P

20	Fontana Lorella	Consigliere	P
21	Gambino Antonino	Consigliere	A
22	Giordano Stefano	Consigliere	P
23	Grillo Guido	Consigliere	P
24	Immordino Giuseppe	Consigliere	P
25	Lauro Lilli	Consigliere	A
26	Lodi Cristina	Consigliere	P
27	Mascia Mario	Consigliere	P
28	Ottonello Vittorio	Consigliere	P
29	Pandolfo Alberto	Consigliere	P
30	Pignone Enrico	Consigliere	P
31	Pirondini Luca	Consigliere	P
32	Putti Paolo	Consigliere	P
33	Remuzzi Luca	Consigliere	P
34	Rossetti Maria Rosa	Consigliere	P
35	Rossi Davide	Consigliere	P
36	Salemi Pietro	Consigliere	P
37	Santi Ubaldo	Consigliere	P
38	Terrile Alessandro Luigi	Consigliere	P
39	Tini Maria	Consigliere	P
40	Vacalebri Valeriano	Consigliere	P
41	Villa Claudio	Consigliere	P

E pertanto complessivamente presenti n. 37 componenti del Consiglio.

Sono presenti alla seduta gli Assessori:

1	Balleari Stefano
2	Bordilli Paola
3	Cenci Simonetta
4	Fassio Francesca
5	Garassino Stefano
6	Maresca Francesco
7	Piciocchi Pietro
8	Viale Giorgio



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-376 del 20/09/2019

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I.
PROGETTO – SU 339/2019 – INERENTE L'AMPLIAMENTO DEL PIAZZALE
DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA SITA IN VIA AL SANTUARIO DI N.S. DELLA GUARDIA
56 IN LOCALITÀ BOLZANETO, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO
URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I.
PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO
STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 62 in data 24 settembre 2019;

- omissis -

Il Presidente, ricordato che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione, comunica che sono pervenute modifiche della Giunta, di seguito riportate:

Nota n. 364738 del 21/10/2019

“A seguito della richiesta di espressione del parere di competenza al Municipio V Valpolcevera, inviata con nota della Direzione Urbanistica Prot. n. 333436 del 27/9/2019, si richiede di modificare il provvedimento nel seguente modo:

a pag. 5 sostituire il capoverso:

“-che, in ottemperanza al disposto di cui agli artt. 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame sarà sottoposta al parere del Municipio V - Valpolcevera e che detto parere verrà acquisito e allegato prima dell'approvazione del presente provvedimento;”

con i seguenti capoversi:

“- che con nota della Direzione Urbanistica Prot. n. 333436 del 27/9/2019, è stato richiesto al Municipio V - Valpolcevera, ai sensi degli artt. 59 e 60 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, il parere di competenza;

- che il Consiglio del Municipio V Valpolcevera nella seduta del 7/10/2019 – Punto 2 O.D.G. – argomento n. 73 – atto n. 10, ha espresso parere favorevole all'unanimità;”

(omessa la discussione)

Non essendo fatte altre osservazioni il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta, nel testo di seguito riportato, comprensivo delle modifiche come sopra riportate.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso:

- che con istanza in data 23 luglio 2019, S.U. n. 339/19, la società Lameter S.r.l., in persona del legale rappresentante ha presentato istanza di attivazione del procedimento unico, tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 10 L.R. 10/2012 e s.m.i., volta a consentire l'ampliamento della propria sede, tramite la creazione di un piazzale pavimentato per il deposito temporaneo dei pezzi meccanici prodotti e per le operazioni di carico e movimentazione degli stessi;
- che nella stessa nota viene dichiarato che l'istanza comporta l'approvazione di modifiche in aggiornamento agli strumenti urbanistici vigenti e, pertanto, nella relazione urbanistica a firma del professionista incaricato sono evidenziate le opere e le attività da realizzare in rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica;

Premesso inoltre:

- che l'istanza, conformemente a quanto previsto dall'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10, contiene una specifica "Relazione illustrativa", nonché la "Verifica di assoggettabilità a VAS", in cui viene individuata la proposta progettuale e gli elementi di non conformità rispetto agli atti di pianificazione urbanistica e delle modifiche da approvare;
- che l'area oggetto dell'istanza è posta a confine tra due ambiti, ovvero l'Ambito di Riqualficazione urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU), che interessa la fascia di bordo in sponda destra del Torrente Polcevera, in cui è compresa la sede legale ed operativa della società istante e, a monte di questo, verso ponente, l'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU), che lambisce le aree verdi di pertinenza di una villa storica, Palazzo Rivarola, posta sulle pendici della collina, e si estende a valle sino a comprendere le aree oggetto dell'istanza;
- che la suddetta area è annessa direttamente alla sede della società Lameter e, pertanto, è accessibile dal lungotorrente Polcevera, che in questo tratto assume la denominazione di Via al Santuario di N.S. della Guardia;
- che, per rendere attuabile la proposta progettuale in oggetto, si rende necessario procedere con una modifica sotto il profilo urbanistico, come meglio descritto e valutato nella "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Dato atto:

- che il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce la suddetta zona nell' Ambito 53C – Genova “Sestri” in TU (tessuto urbano) ovvero zone non assoggettate a specifica disciplina paesistica;
- che le aree in argomento non ricadono nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e successive modifiche ed integrazioni;
- che il Piano di Bacino, Ambito Torrente Polcevera, approvato con DCP n. 14 del 2 aprile 2003 e aggiornato con DDG n. 88 del 10 aprile 2017 entrata in vigore il 3 maggio 2017, nei propri elaborati classifica l'area in “Pg0 - aree a suscettività al dissesto molto bassa”, in “Rg0 – Rischio Geologico lieve o trascurabile”, mentre non la interessa in riferimento alle “fasce di inondabilità” e al “rischio idraulico”;
- che l'area non è interessata da vincoli ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D.lgs. 42/2004;
- che il PUC, nel Livello Paesaggistico Puntuale, include l'area oggetto dell'istanza nel Parco Giardino Verde Strutturato, nell'Unità Insediativa d'Identità Paesaggistica di Murta, nonché in una Macroarea;
- che l'area in argomento non ricade nel Piano di Rischio Aeroportuale vigente, revisionato ai sensi del D.lgs. 151/2006, ma risulta soggetta a Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione), secondo quanto illustrato nella “Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità”, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, cui si rinvia per le valutazioni e conclusioni in merito;

Considerato:

- che la “Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità” prende atto della dichiarazione, trasmessa a corredo dell'istanza, di non assoggettabilità alla VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e successive modificazioni e integrazioni, nonché alle relative indicazioni applicative;
- che la succitata Relazione evidenzia inoltre la presenza, a corredo dell'istanza, di una “Perizia di stima per la determinazione del valore di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter D.P.R. 380/2001”, finalizzata a determinare l'importo a tale titolo dovuto dal soggetto attuatore;
- che la proposta progettuale è finalizzata all'utilizzo, a fini produttivi, dell'area ineditata posta sul retro della sede aziendale, distinta al N.C.T. di Genova Sezione D, Foglio 15, particelle 626 (per intero), 1484 e 142 (in parte) e classificata dal vigente PUC come Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato;
- che nella richiesta viene evidenziato come l'acquisto delle particelle 626 e 1484 da parte della società, sia avvenuto nel biennio 2007 – 2008, in vigenza del precedente PUC, che classificava le

aree in zona artigianale “D”, con la finalità di realizzarvi l’ampliamento produttivo che ora si richiede e che non risulta più consentito dal sopravvenuto strumento urbanistico generale;

Posto altresì in evidenza:

- che la modifica alla disciplina urbanistica del P.U.C. relativa all’area in argomento è sostanzialmente finalizzata all’ampliamento delle aree esterne a servizio della sede aziendale, tramite la creazione di un piazzale pavimentato per il deposito temporaneo dei pezzi meccanici prodotti e per le operazioni di carico e movimentazione degli stessi, senza previsione di ampliamento volumetrico dell’edificio esistente o nuova costruzione;
- che la proposta di modifica da apportare al PUC riguarda essenzialmente la possibilità di realizzare un piazzale a servizio dell’attività produttiva esistente;
- che la ridetta modifica al PUC è compatibile con gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non comporta l’individuazione di nuovi Distretti, né l’incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;
- che la dichiarazione di non assoggettabilità alla VAS, di cui è corredata la proposta stessa, non rileva impatti relativi agli aspetti pertinenti allo stato attuale dell’ambiente o possibili effetti significativi sull’ambiente;
- che, per quanto sopra, la modifica al PUC sotto il profilo urbanistico è riconducibile alla fattispecie dell’aggiornamento, di cui all’art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.;

Considerato inoltre:

- che, come rappresentato nella relazione di accompagnamento alla richiesta, la Lameter S.r.l. produce benne su misura per escavatori frontali e rovesci e per pale gommate, forche per blocchi, pallet, tubi o tronchi di legno, attrezzature da cava per escavatori, utilizzate per il disgaggio e la movimentazione dei blocchi, benne speciali per pale gommate per galleria da utilizzare in miniera, lame bulldozer da carbone, roccia e riempimento e altre attrezzature speciali;
- che l’azienda sviluppa la propria specializzazione nella progettazione e realizzazione di attrezzature speciali su misura, studiate per le più differenti applicazioni, e di conseguenza accresce il ruolo di fornitore delle principali case costruttrici di macchine per movimento terra;
- che la Società ha evidenziato una quota di vendite destinate al mercato estero superiore al 40% nel 2007, con un costante incremento negli ultimi anni che ha portato nel 2014 all’esportazione dell’80% delle attrezzature prodotte dall’azienda (Europa, America, Africa, Asia), consentendo di far fronte alla crisi dell’industria italiana che ha gravemente rallentato il Paese ed ha avuto pesanti ricadute sulla realtà genovese;
- che, come rilevato dalla Società stessa, l’investimento prospettato per l’ampliamento delle aree esterne allo stabilimento è di fondamentale importanza nello svolgimento dell’attività, soprattutto nelle fasi di carico, scarico e movimentazione dei pezzi speciali prodotti, fasi del processo

produttivo aziendale molto delicate per le oggettive difficoltà tecniche ed organizzative di queste operazioni;

- che la stessa Società prevede, oltre alla realizzazione del piazzale, una piantumazione nella zona di confine a nord-ovest, sulla fascia di terreno superiore, al fine di creare un filtro verde per mitigare il passaggio tra l'ambito AR-PU (Ambito di Riqualficazione urbanistica Produttivo Urbano) e l'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU);

- che è obiettivo di questa Amministrazione mantenere e consentire il miglioramento tecnico e funzionale dell'attività produttiva esistente;

- che, nel caso di specie, la modifica proposta consente di migliorare la logistica e l'attività in essere, sempre con funzioni produttive compatibili con le altre funzioni urbane, migliorando anche la struttura nel suo complesso;

Si ritiene quindi opportuno, in merito alla proposta in esame, procedere all'aggiornamento del PUC relativamente all'area individuata nel N.C.T. Sezione D, Foglio 15, da parte delle particelle catastali 626, 1484 e 142, inserendo una specifica norma speciale che consenta la possibilità di realizzare quanto proposto quale pertinenza dell'attività produttiva stessa e che preveda, al termine della trasformazione, il regime urbanistico ad Ambito di riqualficazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU;

Dato atto:

- che l'istanza, parte integrante del presente provvedimento, conformemente all'art. 10, comma 3 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10, contiene specifica Relazione dalla quale emerge la necessità di un aggiornamento del PUC, al fine di consentire la realizzazione del piazzale di pertinenza dell'impianto produttivo esistente e contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica nonché le modifiche cartografiche e normative da approvare;

- che, previo ottenimento dell'assenso da parte del Consiglio Comunale in ordine agli effetti di modifica del PUC, sono demandati alla successiva Conferenza dei Servizi i necessari approfondimenti e le valutazioni tecniche sulla proposta progettuale, nel rispetto dei contenuti urbanistici su cui si esprime il Consiglio Comunale;

- che il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione del piazzale retrostante l'attività in essere è quindi subordinato all'approvazione della modifica del PUC, tramite procedimento, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della legge regionale n. 10/2012 e s.m.i.;

Ritenuto, conseguentemente, di esprimere il preventivo assenso, ai sensi dell'art. 10 comma 4 della l.r. 10/2012 e s.m.i., alla modifica del PUC vigente, relativamente alla proposta per la realizzazione di un piazzale pavimentato per il deposito temporaneo dei pezzi meccanici prodotti e per le operazioni di carico e movimentazione degli stessi, di pertinenza dell'attività produttiva sita in Via al Santuario di N.S. della Guardia, 56 in località Bolzaneto – Municipio V - Valpolcevera, secondo quanto rappresentato nell'allegata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", integralmente richiamata e condivisa, dando atto che

trattasi di modifiche aventi i contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della legge regionale n. 36 del 1997 e s.m.i.;

Considerato infine:

- che con nota della Direzione Urbanistica Prot. n. 333436 del 27/9/2019, è stato richiesto al Municipio V - Valpolcevera, ai sensi degli artt. 59 e 60 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, il parere di competenza;
- che il Consiglio del Municipio V Valpolcevera nella seduta del 7/10/2019 – Punto 2 O.D.G. – argomento n. 73 – atto n. 10, ha espresso parere favorevole all'unanimità;

Visti:

- l'art 10, commi 3 e 4, della l.r. 10/2012 e s.m.i.;
- il DPR 380/2001 e s.m.i.;
- la l.r. 36/1997 e s.m.i.;
- la l.r. 16/2008 e s.m.i.;
- la l.r. 32/2012 e s.m.i.;
- il PUC in vigore dal 3 dicembre 2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né richiede alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.lgs. 267/2000 e s.m.i.;

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, per le motivazioni esplicitate nelle premesse nonché nella “Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità”, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, preventivo assenso all'introduzione nel PUC vigente di uno specifico perimetro al fine di individuare la seguente norma speciale, da inserire nell'art 25 delle Norme generali del PUC:

“Norma speciale [...]

Il Piano recepisce il progetto – SU 339/19– inerente l'ampliamento del piazzale di pertinenza della struttura produttiva dell'azienda Lameter S.r.l., situata in via al Santuario di N.S. della Guardia n. 56, nel Municipio V Valpolcevera, delegazione di Bolzaneto, per effetto

dell'aggiornamento 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 s.m.i..

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 riguardino unicamente la sistemazione del suolo al fine dell'utilizzo dello stesso a fini produttivi, connessi all'azienda.

A interventi ultimati l'area è inserita nell'Ambito di Riqualficazione urbanistica Produttivo Urbano "AR-PU", ferme restando la destinazione d'uso connessa alla struttura principale e la semplice utilizzazione del suolo inedificato, così come previsto dal progetto – 339/19.”;

- 2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, sono riconducibili ai contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della l.r. n. 36 del 1997 e s.m.i.;
- 3) di dare atto che è stata prodotta la dichiarazione di non assoggettabilità alla VAS di cui alla 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) e successive modificazioni e integrazioni e di cui alle relative indicazioni applicative, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 4) di dare mandato alla Direzione Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese, di convocare, ai sensi del comma 5 dell'art 10 della l.r. 10/2012 e s.m.i., la Conferenza dei Servizi alla quale saranno invitate le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire, rammentando che in tale sede si dovrà, tra l'altro, valutare ed approfondire quanto riportato in narrativa e rilevato nella "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità”;
- 5) di dare mandato alla Direzione Ambiente per le verifiche di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32;
- 6) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, nonché ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC;
- 7) di dare atto che il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'approvazione della modifica del PUC, tramite procedimento, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della legge regionale n. 10/2012 e s.m.i.;
- 8) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della l.r. 36/1997 e s.m.i.;
- 9) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 10) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000.

La proposta, mediante regolare votazione, effettuata con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Bruccoleri, Remuzzi, Vacalebre, viene approvata all'unanimità con 37 voti favorevoli (Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Giordano, Grillo, Immordino, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebre, Villa).

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti i consiglieri: Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Giordano, Grillo, Immordino, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebre, Villa.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, effettuata con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Bruccoleri, Remuzzi, Vacalebre, viene approvata all'unanimità con 37 voti favorevoli (Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Giordano, Grillo, Immordino, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebre, Villa).

Il Presidente
Alessio Piana

Il Vice Segretario Generale
Dott.ssa Vanda Puglisi



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-376 DEL 20/09/2019

**OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I.
PROGETTO – SU 339/2019 – INERENTE L'AMPLIAMENTO DEL PIAZZALE DELL'ATTIVITÀ
PRODUTTIVA SITA IN VIA AL SANTUARIO DI N.S. DELLA GUARDIA 56 IN LOCALITÀ BOLZANETO,
CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART 43 DELLA
LR 36/1997 E S.M.I.
PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO
URBANISTICO VIGENTE.**

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Istanza di attivazione di procedimento unico (LR 10/2012);
- 2) Relazione Illustrativa;
- 3) Documentazione Fotografica;
- 4) Stralci Cartografici;
- 5) Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- 6) Perizia di Stima (Per la determinazione del valore di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/2001);
- 7) Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità e allegati cartografici.

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi

Comune di Genova
Direzione Urbanistica,
SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese
via di Francia, 1 Genova

SU 339/19



Oggetto : Istanza per attivazione di procedimento unico
Conferenza di Servizi ex art. 10 L.R. 10/2012 e s.i.m.

Il sottoscritto RICCARDI GIUSEPPE nella sua qualità di Legale Rappresentante della LAMETER S.R.L. con sede in Genova via al Santuario Nostra Signora della Guardia civ. 56b-c-d CAP 16162

telefono [redacted] fax [redacted] pec [redacted]
c.f./p.i. [redacted] iscritta alla C.C.I.A.A. di Genova al n 03066690102

indirizzo presso il quale debbono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza:

Arch. Marcello Parodi via [redacted] Campomorone (GE)

pec a cui possono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza:

[redacted]

dovendo realizzare

nell'area di pertinenza dell'immobile contraddistinto con il civ. 56d di via al Santuario Nostra Signora della Guardia - Municipio V (Valpolcevera)

(dati catastali N.C.T. Sezione 4 (D), foglio15, mappali 1484-626-142)

di proprietà di Lameter S.r.l.

(se il Richiedente è persona diversa dal Proprietario dell'immobile è necessario produrre una dichiarazione di quest'ultimo da cui risulti che è a conoscenza della presentazione della presente istanza, allegando fotocopia del documento di identità del Proprietario medesimo)

interventi eccedenti quelli elencati negli allegati 1 e 2 della L.R. 10 aprile 2015 n. 10 e.s.i.m.,

in quanto consistenti in REALIZZAZIONE AMPLIAMENTO PIAZZALE DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO PRODUTTIVO CON MODIFICA ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

visti

il Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 e s.i.m.;

la Legge Regionale 16/2008 e s.i.m.;

la Legge Regionale 10/2012 e.s.i.m.;

il Regolamento Edilizio Comunale approvato con DCC 67/2010;

chiede

attivazione di Procedimento, mediante convocazione di Conferenza di Servizi - ex art. 10 L.R. 10/2012 e s.i.m. - finalizzato a conseguire titolo all'esecuzione dei suddetti interventi, in conformità al progetto redatto dall'arch. Marcello Parodi, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Genova al n. [REDACTED], c.f. [REDACTED], con Studio in Campomorone (GE) [REDACTED] telefono [REDACTED], pec: [REDACTED]

ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale

dichiara

che l'immobile oggetto di intervento, nonché l'attuale destinazione d'uso, discende dai seguenti titoli abilitativi (riportare estremi completi):

- Progetto n. 1328 del 1963 e successiva variante n. 651 del 1964;
- Preesistenza alla data del 17.10.1942, come risulta da documentazione catastale allegata (art. 11 – comma 19 Norme Generali del PUC 2015);

che per lo stesso immobile non sono in corso interventi edilizi aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente;

che, per lo stesso immobile sono in corso interventi di altra pratica edilizia (..... prot. n. del) non aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente;

**dichiara
inoltre che**

l'istanza non comporta l'approvazione di interventi urbanistico – edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia;

l'istanza comporta l'approvazione di interventi urbanistico – edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia e pertanto si allega in calce “dettagliata relazione delle opere e delle attività da realizzare e del loro rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica e con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro degli impianti” (art. 10 c. 3 L.R. 10/2012 e s.m.i.);

il progetto riguarda attività soggetta alla disciplina di V.I.A. o di verifica-screening e pertanto allega “istanza di attivazione della procedura di V.I.A. o verifica-screening, al fine dell'inoltro alla Regione Liguria” (art. 10 c. 11 L.R. 10/2012 e s.m.i.);

dichiara infine che

l'attività non è compresa nell'elenco delle attività soggette a visite e controlli di prevenzione incendi di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011;

l'attività, è individuata al punto categoria nell'elenco delle attività soggette a visite e controlli di prevenzione incendi di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011;

- allega ricevuta della avvenuta presentazione presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di istanza per la valutazione del progetto, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;
- allega valutazione del progetto formulato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;
- entro la data di conclusione del Procedimento Unico, sarà prodotta valutazione del progetto formulata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;

È pur trattandosi di attività compresa nell'elenco delle attività soggette a visite e controlli di prevenzione incendi di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011, le opere previste sono tali da non rientrare nel campo di applicazione della suddetta normativa;

- provvederà/ha provveduto autonomamente ad ottenere i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni e gli assenti comunque denominati delle Amministrazioni competenti in materia di

Relativamente alla corresponsione del contributo di costruzione, ex L.R. 25/95, qualora dovuto, in applicazione di quanto disposto dall'art. 38 della L.R. 16/2008 e s.i.m.:

È intende procedere mediante ricorso alla autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni, secondo perizia di stima e computo metrico allegati;

- non intende valersi della facoltà di procedere mediante autodeterminazione, pertanto allega elaborati grafici relativi all'individuazione delle misure e dello sviluppo dettagliato del calcolo della S.A. come definita all'art. 67 della L.R. 16/2008 e s.i.m.;

Genova,

17 LUG 2019

Il Richiedente
[Redacted Signature]
[Redacted Name]
LAMETER S.R.L.

COMUNE DI GENOVA
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

PROPOSTA DI SVILUPPO AZIENDALE IN MODIFICA
ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Progettista:

Arch. Marcello Parodi

████████████████████
16014 Campomorone (GE)

Committente:

 **Lameter**

Via al Santuario di N.S. della Guardia 56
16162 Genova

Tel. ██████████
Fax. ██████████

1. PREMESSA

La presente relazione è volta ad illustrare la proposta di sviluppo aziendale con ampliamento del piazzale di pertinenza della struttura produttiva dell'azienda LAMETER s.r.l. situata in Via Al Santuario di N.S. della Guardia n. 56 nel Municipio V Valpolcevera, delegazione di Bolzaneto.

2. PROFILO E OBIETTIVI DELL'AZIENDA

LAMETER s.r.l. nasce all'inizio degli anni 60; periodo caratterizzato dalla diffusione dell'impiego delle macchine movimento terra nell'estrazione dei blocchi di marmo nelle cave di Carrara. Da quel momento lo sviluppo e l'evoluzione della produzione di benne, core business dell'azienda fin dalla fondazione, si lega strettamente con le esigenze degli utilizzatori.

La progettazione e la realizzazione di attrezzature per la movimentazione massi ricevono un nuovo impulso nel 1989 in occasione del cambio di gestione.

L'azienda sviluppa inoltre la propria specializzazione nella progettazione e realizzazione di attrezzature speciali su misura studiate per le più differenti applicazioni e di conseguenza accresce il ruolo di fornitore delle principali case costruttrici di macchine per movimento terra.

LAMETER s.r.l. oggi produce benne su misura per escavatori frontali e rovesci, e per pale gommate, forche blocchi, forche pallet, forche tubi e per tronchi legno, attrezzature da cava per escavatori utilizzate per il disaggio e la movimentazione dei blocchi, benne speciali per pale gommate per galleria utilizzate nelle miniere, lame bulldozer da carbone, roccia e riempimento e altre attrezzature speciali come rostri per la movimentazione di coils e containers.

Nel 1997 LAMETER consegue la certificazione secondo la norma ISO 9002 "Sistemi qualità. Modello per l'assicurazione della qualità nella fabbricazione,

installazione ed assistenza” iniziando così un processo di costante miglioramento della qualità.

Nel 2000 l'azienda ottiene certificazione ambientale secondo la norma la ISO 14001 “Sistemi di gestione ambientale - Requisiti e guida per l'uso” e nel 2003 la certificazione di qualità secondo la norma ISO 9001 “Sistemi di gestione della qualità” che certifica il processo di produzione dei manufatti dalla progettazione alla spedizione.

La sede storica è abbandonata nel giugno 2004 per la nuova unità produttiva inaugurata nel 2005, ampliando ulteriormente le potenzialità d'offerta per far fronte alla domanda del mercato che si sviluppa anche a livello internazionale.

La quota di vendite destinate al mercato estero sorpassa nel 2007 il 40%, con costante incremento negli ultimi anni.



Nel 2014 l'80% delle attrezzature prodotte dall'azienda sono destinate all'esportazione (Europa, America, Africa, Asia). Questo risultato consente all'azienda di far fronte alla crisi dell'industria italiana che ha gravemente rallentato il Paese ed ha avuto pesanti ricadute sulla realtà genovese.

Nel biennio 2007-2008 l'azienda acquista con atto di compravendita e cessione di diritti di comproprietà alcuni terreni (individuati al Nuovo Catasto Terreni SEZ D FG 15 all. B mappali 626-1484) a destinazione urbanistica produttiva confinanti con il capannone sede dell'Azienda in virtù dell'intenzione della dirigenza di consolidare la propria presenza a Genova. Ad oggi LAMETER impiega 25 lavoratori dipendenti e 10 artigiani (lavoratori indiretti).

L'investimento che LAMETER intende fare nell'ampliamento delle aree esterne allo stabilimento è di fondamentale importanza nello svolgimento dell'attività soprattutto nelle fasi di carico, scarico e movimentazione dei pezzi speciali prodotti: fasi della lavorazione aziendale molto delicate per le difficoltà tecniche oggettive di organizzazione di queste operazioni.

INQUADRAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

Con D.C.C. n. 92 del 07/12/2011 il Comune di Genova ha adottato il progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale.

Nel complesso iter procedimentale come previsto dalla L.R. n.36/97 nel 2013 con D.G.C. n. 76 il Comune approvava un percorso di partecipazione, preliminare alla definizione delle determinazioni comunali sui pareri ed osservazioni prevedendo il coinvolgimento dei Municipi e 4 tavoli tematici. Nel 2015 con D.C.C. n. 8 il Comune approvava il documento contenente determinazioni in merito ai pareri e alle osservazioni pervenute nei confronti del Progetto Preliminare del P.U.C. nonché le controdeduzioni alle osservazioni e adottava il Progetto Definitivo di P.U.C.

Il P.U.C., il cui procedimento di approvazione si è concluso con determinazione dirigenziale 2015/118.0.0. /18, diviene vigente dal 3/12/2015.

Da un'analisi dello stato attuale i terreni di proprietà della LAMETER s.r.l. situati nella porzione immediatamente retrostante il capannone, acquistati nel biennio 2007-2008 come produttivi (Zona D sottozona DT), vengono inseriti insieme ad

una parte del mappale 142 su cui insiste il capannone, nell'assetto urbanistico del P.U.C. (tav.17) in Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU) e nelle tavole di Livello Puntuale come parco, giardino e verde strutturato. Di fatto tale classificazione azzerava qualsiasi possibilità di utilizzo degli stessi da parte dell'Azienda.



P.U.C. 2000 individuazione



P.U.C. vigente individuazione

Il mutamento nella perimetrazione con riduzione della zona produttiva a favore del verde urbano è probabilmente derivato dalla presenza a monte del capannone di un edificio a destinazione residenziale considerato evidentemente



come emergenza esteticamente rilevante già evidenziata nella stesura del P.U.C. 2000. Nel P.U.C. oggi vigente è stato esteso cartograficamente lo spazio che sembra essere il parco della villa.

Le ville storiche erano caratterizzate da pregevoli parchi e giardini contraddistinti dalla presenza di elementi vegetali eccezionali, da percorsi e giochi d'acqua, da sofisticate distribuzioni planimetriche e da suggestive visuali sul paesaggio circostante considerate nella valutazione urbanistica da valorizzare sebbene non vi sia apposto il vincolo inteso ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte III Beni paesaggistici.

Dalla verifica dello stato dei luoghi si evince chiaramente che i mappali di proprietà LAMETER che sono stati oggetto di modifica da zona D sottozona DT ad Ambito AC-VU non presentano gli elementi di pregio sopra descritti che caratterizzano i parchi di villa, ma si presentano come scarpate incolte.



FOTO 1 INDIVIDUAZIONE DEL CONFINE TRA LE PROPRIETA': il confine è segnato con una rete metallica con montanti infissi nel terreno e a monte è visibile il muretto a secco nella proprietà della villa che delimita di fatto il parco.



FOTO 2 IN ROSSO INDIVIDUAZIONE LINEA DI CONFINE: evidenziazione della diversa qualità del verde tra il parco della villa e la scarpata incolta.



FOTO 3 VISTA DI UNA PORZIONE DI TERRENO PROPRIETA' LAMETER: non vi sono elementi di pregio o essenze che possano indicare che sia stato parte del parco della villa.



FOTO 4 PROPRIETA' LAMETER: aree di pertinenza del capannone.



FOTO 5 Vista della scarpata e degli spazi di pertinenza dell'azienda.

3. IL CONTESTO PAESAGGISTICO E SOCIALE DELLA VALPOLCEVERA

L'intera vallata presenta una massiccia e caotica urbanizzazione di fondo valle caratterizzata da edifici industriali e depositi alternati alle urbanizzazioni residenziali storiche della valle (Rivarolo, Bolzaneto, Pontedecimo).

Sui crinali secondari e sui versanti collinari e sui poggi sono invece ubicati gli insediamenti sparsi di tipo rurale con la sporadica presenza di tessuti di villa attestati su un percorso.

Gli insediamenti urbani sviluppati lungo l'asse viario principale appaiono privi di una dimensione urbana e solo in alcuni punti formano tessuto.

L'aspetto variegato che caratterizza la Valpolcevera è derivato dal ruolo importante che essa ha ricoperto nell'economia genovese dal secondo dopoguerra fino agli inizi della crisi industriale degli anni ottanta.

Infatti la Valpolcevera ha da sempre costituito un'importante via di comunicazione per l'ambito portuale e verso le regioni del Nord Italia sia storicamente attraverso il Passo dei Giovi e della Bocchetta che, parallelamente al corso del Torrente, con lo sviluppo della ferrovia e l'autostrada A7: i lavori di ridisegno della zona contestualmente alla collocazione dei Mercati Generali ha consolidato questa peculiarità.

Le scelte di politica industriale si sono scontrate con la grave crisi occupazionale del decennio scorso: oggi anche attraverso le scelte urbanistiche si è cercato di recuperare un rapporto equilibrato tra le attività produttive, i luoghi dell'abitare e l'ambiente naturale.

La ripermetrazione del lotto valutata nel contesto di cui sopra, nel caso affrontato, è un fattore negativo di assoluto rilievo considerato che il verde oggi tutelato non ha elementi di pregio. Inoltre, sotto il profilo logistico, l'azienda considera strategica la collocazione dello stabilimento produttivo in prossimità del casello di Genova Bolzaneto e del Porto di Genova, dove vengono imbarcati i pezzi diretti al mercato americano e africano.

Il mutamento di destinazione urbanistica nega all'Azienda di godere pienamente della possibilità di ottimizzare il processo produttivo all'interno del sito e costringe la dirigenza a pensare ad una delocalizzazione fuori dall'area genovese.

4. DESCRIZIONE DELLE OPERE CONNESSE AL PROGETTO DI SVILUPPO AZIENDALE

L'Azienda ha fondato e fonda tutt'ora la sua previsione di sviluppo sulla possibilità di utilizzo dei terreni interni ai propri confini al fine di programmare un intervento edilizio che li renda idonei e fruibili a vantaggio dell'attività lavorativa a fronte del notevole investimento fatto per il loro acquisto.

LAMETER ha necessità di modificare la superficie pertinenziale esterna che contorna il fabbricato per consentire il carico in sicurezza dei pezzi sui mezzi di trasporto verso i siti di destinazione.

Al fine di raggiungere gli obiettivi che l'azienda si è prefissata, il progetto propone ampliamento del piazzale esistente mediante la realizzazione di alcune opere di contenimento finalizzate a modificare gli spazi oggi disponibili migliorando le operazioni di carico dei pezzi finiti su mezzi pesante. Si rende necessario il ridisegno degli spazi esterni pertinenziali: tutto meglio schematizzato negli elaborati grafici allegati.

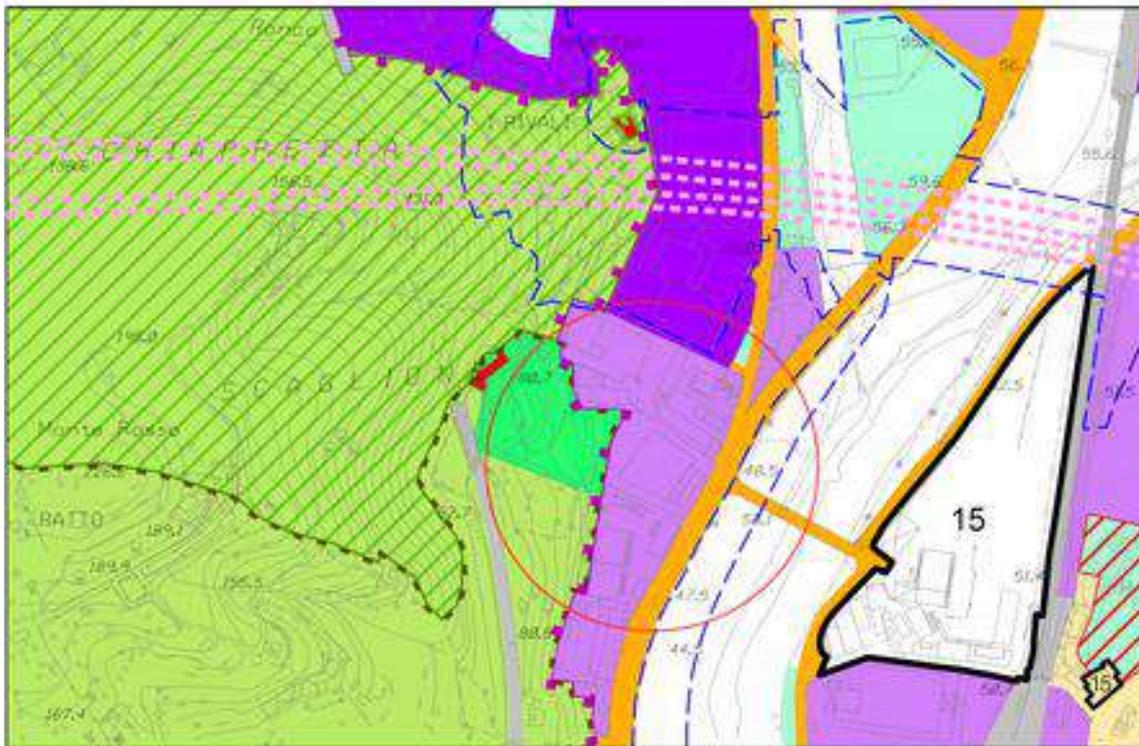
L'intervento sarà realizzato nel rispetto delle norme generali dello Strumento Urbanistico Comunale con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 14 inerente alle norme di rilevanza ambientale quali la permeabilità ed efficienza idraulica, nonché la tutela e sicurezza dei suoli, considerate anche le norme di conformità dell'ambito AR-PU.

5. MOTIVI E FINALITÀ DELLA MODIFICA DEL P.U.C.

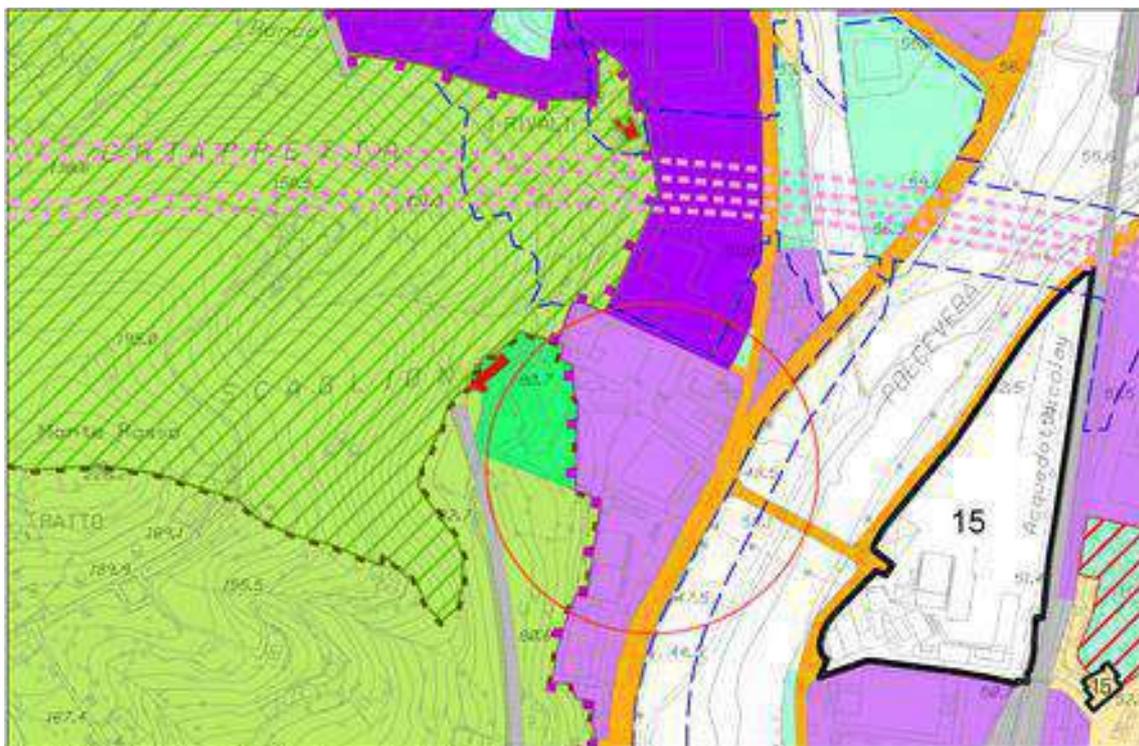
Per quanto riguarda i terreni individuati al **Nuovo Catasto Terreni SEZ D FG 15 all. B mappali 626-1484 e 142 in parte** urbanisticamente ricadenti ad oggi nella tavola 17 del P.U.C. zona AC-VU si chiede di essere ammessi alla procedura di modifica del P.U.C. con la seguente ipotesi: ripermimetrazione dell'ambito AR-PU (Ambito di Riqualficazione urbanistica Produttivo Urbano) che comprenda i mappali sopracitati, come evidenziato negli stralci illustrati alla pagina seguente, con la possibilità di realizzare gli interventi nel rispetto delle norme di conformità dell'ambito.

Tale modifica del P.U.C. consentirebbe di attuare un intervento volto al miglioramento complessivo dell'intero manufatto mediante la realizzazione di un piazzale a servizio del capannone esistente. La proposta prevede che una porzione del mappale 1484 a confine con il mappale 1605 venga mantenuto in Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU) al fine di lasciare un elemento a verde di filtro con il parco della Villa.

Municipio V - Val Polcevera



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico

Valorizzazione delle aree

Considerato che la legge 30/07/2010 n. 122 - recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e competitività economica - prevede l'applicazione di un contributo straordinario in proporzione del maggior valore immobiliare conseguibile, a fronte di rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dalla modifica dello strumento urbanistico generale rispetto alla disciplina previgente, nel caso di specie per la determinazione di detto contributo, si chiede di considerare:

- che l'originaria destinazione urbanistica contenuta nel P.U.C. 2000 era produttiva (Zona D sottozona DT);
- che l'adozione del piano urbanistico comunale attualmente in vigore ha sostanzialmente modificato la destinazione urbanistica classificandola Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU), pur non presentando il terreno in questione le caratteristiche peculiari di tale ambito;
- che l'azienda ha acquistato detti terreni al valore di mercato calcolato sulla base della loro destinazione urbanistica produttiva per consentire l'ampliamento della produzione a Genova;
- che l'investimento che l'azienda sosterrà comporta ingenti costi per adeguare il lotto e renderlo funzionale alle esigenze di espansione.

In considerazione di quanto sopra esposto appare palese la necessità di ricorrere all'applicazione del minimo contributo previsto calcolato sulla base della perizia per la definizione del contributo straordinario di cui all'art.16 comma 4 lett. D-ter D.P.R. 380/2001.

6. CARTOGRAFIA DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6/1990, classifica le aree in oggetto in Ambito 53D:

- Assetto insediativo tessuto urbano TU;
- Assetto geomorfologico regime normativo di modificabilità di tipo B - MO
B
- Assetto vegetazionale colture agricole impianti sparsi di serre –
COLL.ISS-MA.

Il Piano di Bacino del Torrente Polcevera, approvato con D.C.M. n. 26/2015, individua:

- nella carta di suscettibilità al dissesto la zona molto bassa Pg0;
- nella carta del rischio idraulico rischio medio R2 e in minima parte rischio moderato R1;
- nella carta delle fasce di inondabilità ricade in Fascia C (aree ex inondabili);
- nella carta del rischio geologico ricade in rischio lieve o trascurabile.

Si precisa che il terreno posto sulla fascia superiore attualmente a verde incolto, distinto al N.C.T. del comune di Genova al mappale 1484, è gravato di servitù di metanodotto interrato a favore della società SNAM S.p.a. (vedi planimetria esplicativa allegata).

7. LAVORI IN PROGETTO

Si prevede la realizzazione nel piazzale di pertinenza del fabbricato produttivo delle seguenti opere:

- Smontaggio di scala in metallo esistente utilizzata per il superamento del dislivello tra piazzale e fascia di terreno superiore;

- Demolizione del muro di contenimento in c.a. esistente eseguita a sezioni per tutta la sua lunghezza;
- Sbancamento di circa mc 3500 di terra al fine di portare una parte della fascia superiore a livello del piazzale;
- Rinforzo del muro di confine in c.a. adiacente al terreno sbancato attraverso la realizzazione di una sottomurazione e inspessimento della struttura muraria;
- Messa in opera di nuovo muro di contenimento in c.a. per superare il dislivello tra il piazzale e la fascia di terreno superiore;
- Realizzazione di pavimentazione in battuto di cemento rinforzato con rete elettrosaldata nella parte di superficie sbancata al fine di uniformarla con il resto del piazzale esistente;
- Installazione di nuova scala in metallo per il superamento del dislivello esistente tra piazzale e fascia di terreno superiore, in accordo con quella preesistente;
- Piantumazione della zona di confine a nord-ovest, sulla fascia di terreno superiore, con essenza di ligustro al fine di creare un filtro verde per mitigare il passaggio tra l'ambito AR-PU (Ambito di Riquilificazione urbanistica Produttivo Urbano) e l'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU).

Per quanto attiene all'allontanamento delle acque meteoriche dalla zona di progetto si rimanda alla tavola allegata.

Campomorone li, 12/07/2019

Il progettista
arch. Marcello Parodi



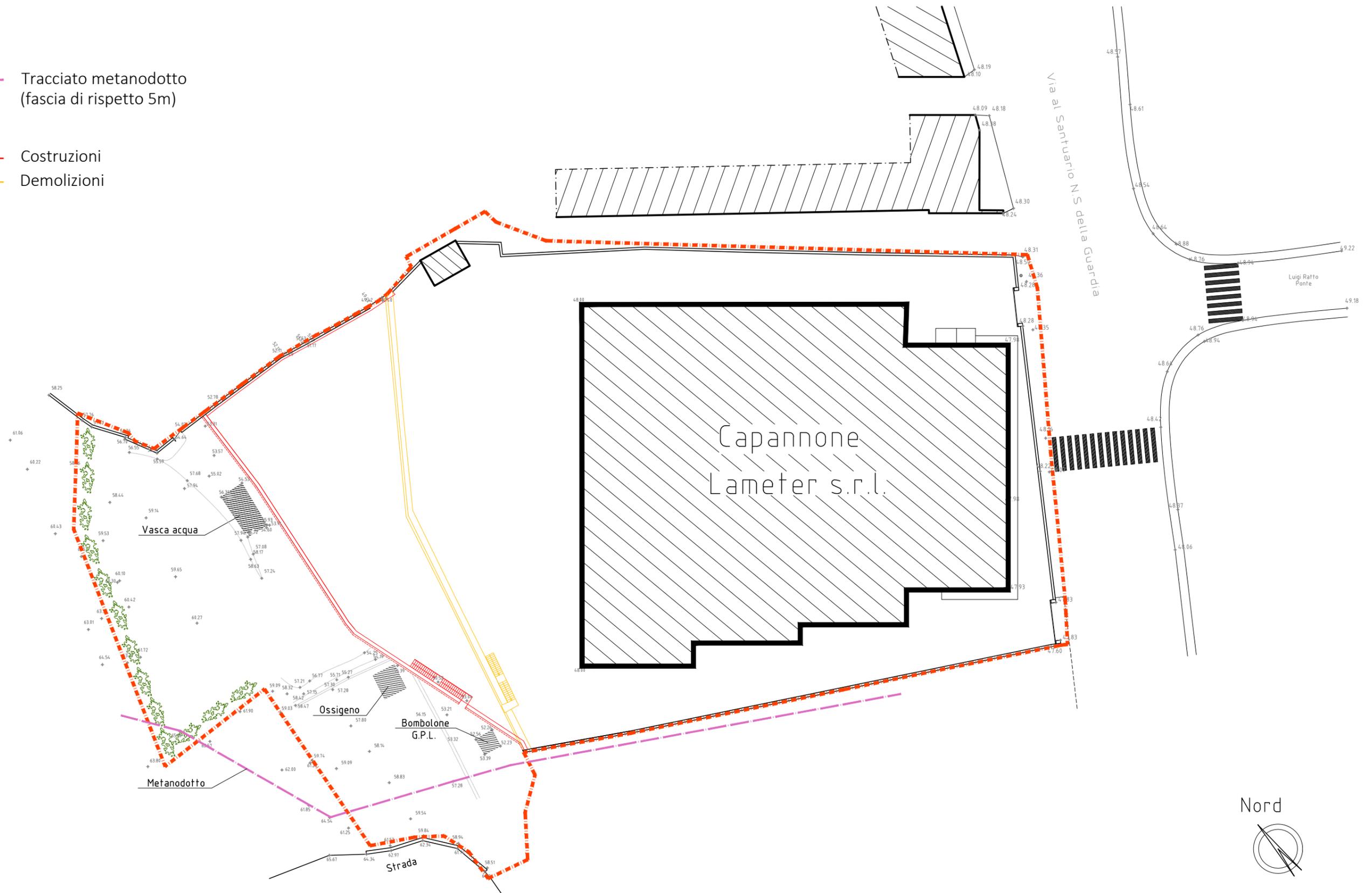
PLANIMETRIA rete metanodotto

scala 1:500

Tracciato metanodotto
(fascia di rispetto 5m)

Costruzioni

Demolizioni



Nord



PLANIMETRIA STATO PROPOSTO

defluenze acque meteoriche

scala 1:500



Miglioramento dell'efficienza idraulica

I lavori in progetto prevedono, in una parte del piazzale ad uso produttivo, la realizzazione di una pavimentazione in cemento rinforzata da maglie di rete elettrosaldata, pertanto non è possibile ipotizzare interventi di minimizzazione dell'impermeabilizzazione dei suoli così come regolamentato per questa tipologia d'intervento dall'art. 14 comma 3 delle N.T.A. del P.U.C.

Si prevede però la realizzazione di un tracciato aggiuntivo alla rete delle acque bianche comprensivo di pozzetti e vasca di laminazione per la ritenzione temporanea delle acque meteoriche ai quali saranno recapitati i deflussi provenienti dalla fascia di terreno sistemata a prato posta sul livello superiore, migliorando così l'attuale rete di allontanamento al torrente Polcevera delle acque superficiali.

Legenda:

- - - Limite di Proprietà
- Rete acque bianche esistente
- Rete acque bianche in progetto
- Vasca di laminazione

COMUNE DI GENOVA
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

PROPOSTA DI SVILUPPO AZIENDALE IN MODIFICA
ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Progettista:

Arch. Marcello Parodi

16014 Campomorone (GE)

Tel./Fax [REDACTED]

Committente:

Lameter

Via al Santuario di N.S. della Guardia 56
16162 Genova

Tel. [REDACTED]
Fax. [REDACTED]



V₁



V₂



V₃



V₄

COMUNE DI GENOVA
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

PROPOSTA DI SVILUPPO AZIENDALE IN MODIFICA
ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

STRALCI CARTOGRAFICI



Progettista:

Arch. Marcello Parodi

16014 Campomorone (GE)

Tel./Fax

Committente:

 **Lameter**

Via al Santuario di N.S. della Guardia 56

16162 Genova

Tel.

Fax.

STRALCIO CATASTALE scala 1:1000

Sez. D, Foglio 15 all.B, mappale 1484

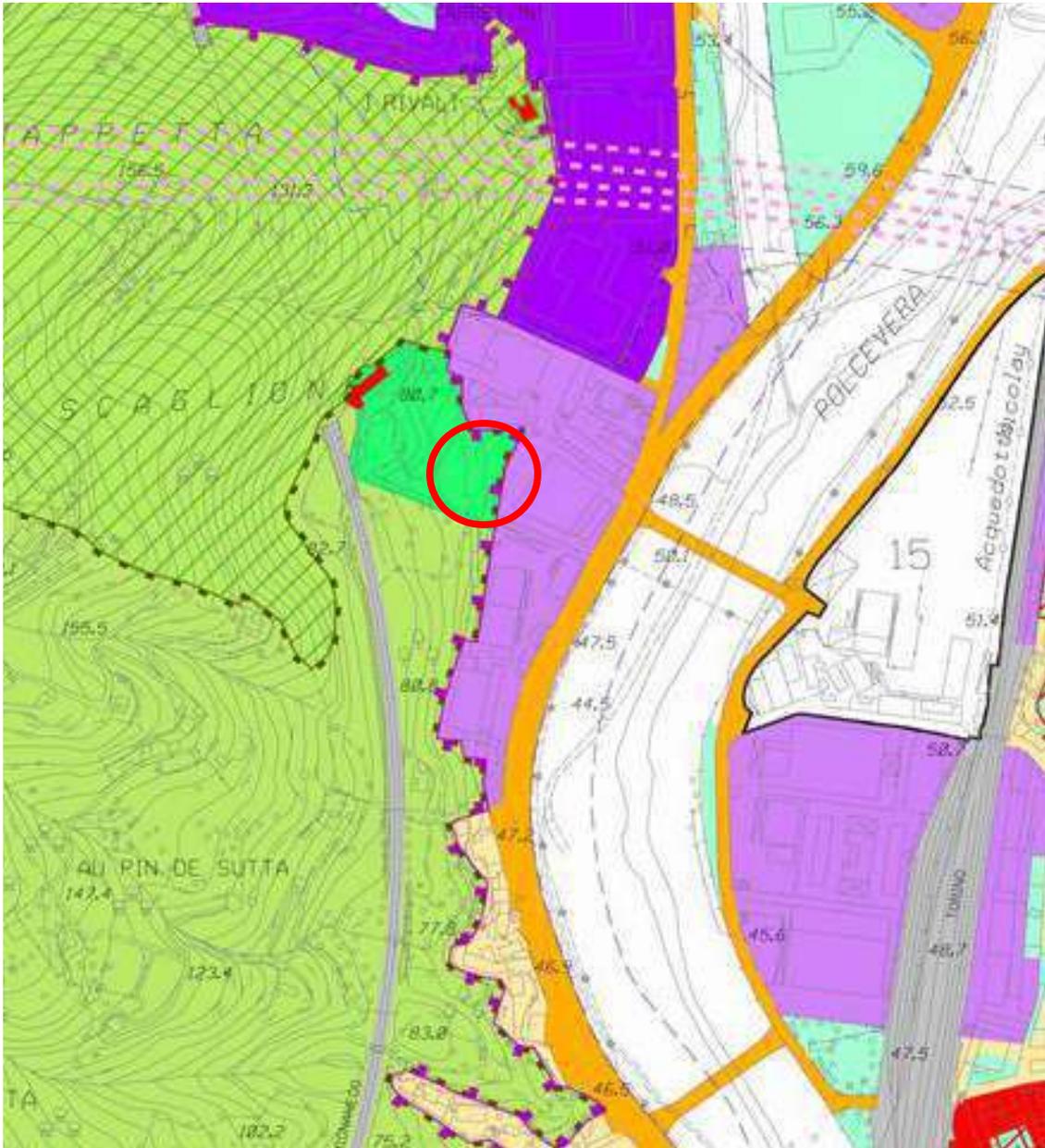
 localizzazione intervento



STRALCIO P.U.C. scala 1:5000

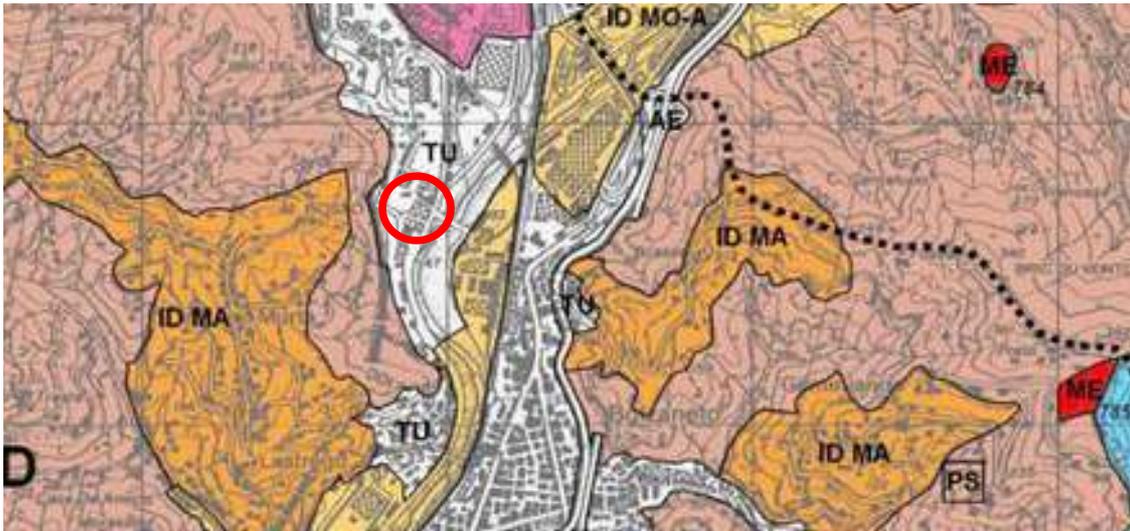
zone AR-PU (ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbana)
e AC-VU (ambito di conservazione del verde urbano strutturato)

 localizzazione intervento



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO scala 1:25.000

 area oggetto di intervento



Assetto insediativo zona TU



Assetto geomorfologico zona MO-B



Assetto vegetazionale zona COL-ISS-MA

PIANO DI BACINO DEL TORRENTE POLCEVERA

area oggetto di intervento



Carta delle fasce d'inondabilità – intervento esterno rispetto la zona C (aree ex inondabili)



Carta della suscettività al dissesto: MOLTO BASSA (Pg 1) - MEDIA (Pg 2)



Carta del reticolo idrografico

COMUNE DI GENOVA
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

PROPOSTA DI SVILUPPO AZIENDALE IN MODIFICA
ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ A VAS



Progettista:

Arch. Marcello Parodi

████████████████████
16014 Campomorone (GE)
████████████████████
████████████████████

Committente:

 **Lameter**

Via al Santuario di N.S. della Guardia 56
16162 Genova
████████████████████
████████████████████
████████████████████

1. DATI IDENTIFICATIVI E LOCALIZZATIVI

La presente relazione è redatta ai sensi della L.R. 32/2012 e D.G.R. n. 331/2013 recante disposizione in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) ed è volta a dimostrare la non assoggettabilità a VAS: l'area interessata dalla proposta di sviluppo aziendale con ampliamento del piazzale di pertinenza della struttura produttiva dell'azienda LAMETER s.r.l. non necessita della VAS di cui all'allegato A della summenzionata legge regionale.

La proposta di modifica del P.U.C. ha per oggetto il sito produttivo dell'azienda LAMETER s.r.l. con sede legale e operativa nel Comune di Genova in Via Al Santuario di N.S. della Guardia n. 56 nel Municipio V Valpolcevera, delegazione di Bolzaneto.

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 esecutiva dal 27/11/2015 avente per oggetto la determinazione conclusiva della Conferenza dei servizi decisoria sul piano urbanistico comunale di Genova.

Il P.U.C. è entrato in vigore in data 03/12/2015

2. TIPOLOGIE INSEDIATIVE COINVOLTE

Le tipologie insediative coinvolte sono:

- **VIGENTE: verde urbano** AC-VU Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato;
- **MODIFICA: produttiva** AR-PU Ambito di Riqualificazione urbanistica Produttivo Urbano.

È corretto richiamare in questa sede la destinazione urbanistica dell'area in oggetto recepita dal P.U.C. 2000, oggi decaduto. L'area era in esso classificata Zona D sottozona DT. In tal senso la valutazione della componente verde, da

una lettura superficiale, ha indotto al mutamento della previsione urbanistica dell'area che ha invece sempre mantenuto i connotati dell'ambito produttivo.

3. COMPONENTI AMBIENTALI O DI ANALOGA VALENZA SU CUI SONO POSSIBILI IMPATTI

Di seguito vengono riportati gli elementi e componenti di riferimento nella verifica di assoggettabilità a VAS.

A. AREE CON PROBLEMATICITA' IDROGEOLOGICA:

area inondabile: l'area ricade in Fascia C (aree ex inondabili)

suscettibilità al dissesto: l'area ricade in zona con suscettibilità al dissesto molto bassa Pg0

B. AREE UMIDE: non presente;

C. AREE CARSICHE: non presente;

D. SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C.): non presente;

E. RETE ECOLOGICA LIGURE (R.E.L.): non presente;

F. AREE PROTETTE NAZIONALI E/O REGIONALI: non presente;

G. AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO: non presente;

H. ZONE DI TUTELA ASSOLUTA E DI RISPETTO DA PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE: non presente;

I. ACQUIFERI DEL PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE: non presente;

J. CARENZA DOTAZIONE IDROPOTABILE: non presente;

K. CARENZA POTENZIALITA' DEPURATIVA: non presente;

- L. REGIMI DEL P.T.C.P. REGIONALE:** il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6/1990, classifica le aree in oggetto in Ambito 53D con assetto insediativo tessuto urbano TU, assetto geomorfologico regime normativo di modificabilità di tipo B - MO B, assetto vegetazionale colture agricole impianti sparsi di serre – COLL.ISS-MA.
- M. CARATTERISTICHE DELLA MODIFICA AL PIANO URBANISTICO VIGENTE:** la richiesta di modifica prevede l'utilizzo delle aree con funzione di pertinenza dell'azienda, mantenendo una porzione a verde con funzione di filtro a confine con il giardino della villa.
- N. REGIMI VINCOLANTI DEL P.T.C. PROVINCIALE:** non presente;
- O. INCREMENTO SUOLO URBANIZZATO/DELLA SUPERFICIE IMPERMEABILIZZATA:** l'intervento propone una modesta modifica della superficie impermeabilizzata che potrà eventualmente essere mitigata con l'inserimento di vasche di laminazione opportunamente dimensionate.
- P. SENSIBILITA' ACUSTICA RELATIVA A NUOVE LOCALIZZAZIONI RESIDENZIALI O DI SERVIZI** non presente;
- Q. NUOVE LOCALIZZAZIONI COMPORTANTI EMISSIONI IN ATMOSFERA** non presente;
- R. POSSIBILI EFFETTI CUMULATIVI** non presente;
- S. ALTRE COMPONENTI AMBIENTALI RITENUTE SIGNIFICATIVE E DA VALUTARE NEI DIVERSI CASI:** non presente.

CONCLUSIONI

Nella presente relazione è stato verificato che le modifiche proposte al P.U.C. vigente non hanno effetto negativo sulle matrici ambientali, non comportano rischi di creazione di situazioni in contrasto con il principio di protezione dell'ambiente.

Si propone pertanto di non sottoporre a VAS la richiesta di modifica nell'assetto urbanistico dell'area di proprietà della Società LAMETER s.r.l. posta in prossimità della zona industriale esistente in Via al Santuario di N.S. della Guardia poiché alla luce dei documenti disponibili non si ritiene che le sue previsioni possano generare effetti negativi significativi sulla qualità dell'ambiente e sul patrimonio culturale.

Campomorone li, 22/05/2019

Il progettista
arch. Marcello Parodi



COMUNE DI GENOVA
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

PROPOSTA DI SVILUPPO AZIENDALE IN MODIFICA
ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI CUI ALL'ART. 16
comma 4 lettera d-ter D.P.R. 380/201



Progettista:

Arch. Marcello Parodi

16014 Campomorone (GE)

Tel./Fax

Committente:

 **Lameter**

Via al Santuario di N.S. della Guardia 56

16162 Genova

Tel.

Fax.

PREMESSA

La presente perizia viene redatta per la definizione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 d-ter D.P.R. 380/2011.

L'oggetto della perizia è l'area adiacente al capannone della struttura produttiva dell'azienda LAMETER s.r.l. situata in Via Al Santuario di N.S. della Guardia n. 56 nel Municipio V Val Polcevera, delegazione di Bolzaneto.

Inizialmente l'azienda nel 2004 si è insediata nel sito esistente contraddistinto al N.C.T. del mappale 142 del foglio 15 allegato B.

Nel biennio 2007-2008 l'azienda acquista con atto di compravendita e cessione di diritti di comproprietà alcuni terreni (individuati al Nuovo Catasto Terreni SEZ D FG 15 all. B mappali 626-1484) a destinazione urbanistica produttiva confinanti con il capannone sede dell'Azienda in virtù dell'intenzione della dirigenza di consolidare la propria presenza a Genova.

La modifica della destinazione urbanistica dei terreni avvenuta con l'approvazione del P.U.C. 2015 oggi vigente ha di fatto reso inutilizzabile per lo sviluppo aziendale i precitati terreni oltre ad una limitata porzione del mappale 142, in quanto le intenzioni dell'amministrazione erano quelle di generare una fascia verde di rispetto tra l'area produttiva e il soprastante contesto residenziale rappresentato dall'edificio della villa storica.

Da questo discende la richiesta di modifica al P.U.C. finalizzata a restituire le aree in oggetto alle loro funzioni originarie e consentire all'azienda la realizzazione di un piazzale necessario alla movimentazione dei mezzi pesanti per il trasporto degli elementi prodotti.

La modifica al P.U.C. proposta consente di attuare un intervento volto a consolidare la produzione aziendale e al contempo pone riguardo alle valutazioni urbanistiche riconoscendo che una porzione del mappale 1484

diventi filtro con il parco della Villa mantenendo l'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU).

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA, CONSISTENZA E PROPOSTA

I terreni in oggetto sono situati in Genova Via Al Santuario di N.S. della Guardia in adiacenza al capannone (mapp.142), all'interno del quale si trovano la sede legale e operativa della Società.

Il NCT del Comune di Genova riporta i seguenti dati censuari relativi alla zona in esame:

Sez	Foglio	Mappale	Coltiv	Classe	a	ca
D	15 allegato B	626	Orto irriguo	3	-	89
D	15 allegato B	1484	Prato arborato	1	21	40
D	15 allegato B	142 (parte)	Urbano		1	84

Totale superficie attualmente in zona AC-VU = mq 2.413,00

Vedi Tav. ALLEGATO A

Proposte di modifica:

Superficie da destinare a zona AR-PU = mq 1.910,00

Superficie da mantenere in AC-VU (filtro) = mq 503,00

Vedi Tav. ALLEGATO B

L'area sopraindicata è attualmente costituita da terreno incolto con presenza di arbusti infestanti e nessuna alberatura di pregio. Sono presenti una vasca d'acqua e alcuni impianti tecnologici già in uso al capannone.

VALORIZZAZIONE DELLE AREE

Considerato che la legge 30/07/2010 n. 122 - recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e competitività economica - prevede l'applicazione di un contributo straordinario in proporzione del maggior valore immobiliare conseguibile, a fronte di rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dalla modifica dello strumento urbanistico generale rispetto alla disciplina previgente, nel caso di specie per la determinazione di detto contributo, si chiede di considerare:

- che l'originaria destinazione urbanistica contenuta nel P.U.C. 2000 era produttiva (Zona D sottozona DT);
- che l'adozione del piano urbanistico comunale attualmente in vigore ha sostanzialmente modificato la destinazione urbanistica classificandola Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU), pur non presentando il terreno in questione le caratteristiche peculiari di tale ambito;
- che l'azienda ha acquistato detti terreni al valore di mercato calcolato sulla base della loro destinazione urbanistica produttiva per consentire l'ampliamento della produzione a Genova;
- che l'investimento che l'azienda sosterrà comporta ingenti costi per adeguare il lotto e renderlo funzionale alle esigenze di espansione.

In considerazione di quanto sopra esposto appare palese la necessità di ricorrere all'applicazione attraverso la determinazione dell'incremento di valore che, al netto dei costi di realizzazione, l'area viene ad acquisire attraverso la modifica della sua destinazione d'uso. A seguito di ciò occorre determinare il valore attuale del terreno con destinazione a verde attrezzato (ancorché non ancora sistemato) ed il valore dell'area che diventerà industriale (al netto delle opere di sistemazione).

Tutto ciò calcolato sulla base del seguente metodo di stima.

METODO DI STIMA

Si intende perciò eseguire una valutazione dell'area in funzione del valore di trasformazione ovvero della differenza tra il valore dell'area prevedendo la realizzazione di un piazzale asfaltato in ambito produttivo (AR-PU) e un'area a verde attrezzato (AC-VU), tenendo presente l'importante investimento per l'attuazione di lavori previsti da parte dell'azienda.

Si procederà perciò alla stima attraverso l'utilizzo di valori standard riconosciuti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA DESTINATA A VERDE ATTREZZATO

Per determinare il più probabile valore di mercato del cespite destinato a verde urbano attrezzato è necessario effettuare la seguente valutazione.

Essendo l'area totalmente incolta, non ha senso calcolare quale sarebbe il valore del verde attrezzato dedotto il costo necessario per la sua trasformazione, ma più semplicemente occorre valutare quali siano i valori attuali di un terreno ad utilizzo prettamente agricolo.

A tal proposito si richiama la tabella dell'Agenzia delle Entrate Valori Agricoli Medi della provincia di Genova Regione Agraria n. 6 riferita all'ultima annualità indagata ovvero l'anno 2013.

A seguito delle indagini effettuate è emerso come il valore per un terreno, in aree di questo tipo, è fortemente legato alla sua potenzialità edificatoria, infatti il valore di un'area non edificabile senza la possibilità di un uso a livello pertinenziale a favore di un qualsiasi fabbricato principale risulta essere assai modesto.

Ne consegue che si possa ritenere congruo un valore unitario assegnato alla porzione di terreno oggetto di stima pari a:

PRATO ARBORATO **€/mq 1,04**

ORTO IRRIGUO **= €/mq 14,74**

DETERMINAZIONE VALORE DELL'AREA PRODUTTIVA URBANA

Per determinare il più probabile valore di mercato del cespite trasformato in produttivo urbano risulta necessario determinare il valore che assumono le aree pertinentziali dei fabbricati industriali.

Al fine di arrivare a questa determinazione si è operato attraverso la determinazione del valore unitario degli immobili produttivi nella zona omogenea di Bolzaneto attraverso le indicazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare Italiano (OMI) che individua in 1000 €/mq il valore di mercato di un capannone tipico in stato di conservazione buono. Considerando poi che l'incidenza dell'area esterna per questo tipo di immobili è pari al 18 % del valore dell'area coperta, otterremo:

€/mq 1000,00 x 18% **= €/mq 180,00**

valore unitario stimato dell'area produttiva

DETERMINAZIONE LAVORI DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO

Naturalmente per ottenere il valore unitario sopra indicato, vista la particolare acclività del versante, risulta necessario eseguire copiosi lavori di sbancamento e consolidamento del versante di monte.

Si veda a questo proposito l'allegato computo metrico per voci analitiche descrittive dei costi che l'imprenditore dovrà sostenere per ottenere l'area idonea all'intervento di sistemazione necessario per l'utilizzo della stessa.

L'importo ammonta ad € **326.560,00**

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEI COSTI DI VALORIZZAZIONE

superficie complessiva dei mappali			mq 2.413,00
superficie oggetto di modifica			mq 1.910,00
valori attuali AC-VU:			
a. Mappale 1484 parte			
(prato arborato)	Mq 1.637,00 x	€/mq 1,04	=€ 1.702,48
b. Mappale 626			
(orto irriguo)	Mq 89,00 x	€/mq 14,74	=€ 1.311,86
c. Mappale 142 (parte)			
Assimilato a prato arborato per vicinanza	Mq 184,00 x	€/mq 1,04	=€ 191,36
Valore totale attuale area			=€ 3.205,70
valore modifica AR-PU	mq 1.910,00 x	€/mq 180,00	=€ 343.800,00
Δ valore (AC-VU) – (AR-PU)	€ 343.800,00 -	€ 3.205,70	=€ 340.594,30

Costo di attuazione del progetto aziendale come da computo metrico allegato =€ 326.560,00

Δ valore - costo di attuazione € 340.594,30 - € 326.560 =€ 14.034,30

Incremento di valore dell'area pari a =€ 14.034,30

CONCLUSIONI

Importo da versare ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. D-ter D.P.R. 380/2011 pari a **€ € 7.017,15**

Campomorone li, 22/05/2019

Il progettista
arch. Marcello Parodi





COMUNE DI GENOVA

Proposta di Progetto per l'ampliamento dell'attività produttiva di proprietà della Lameter S.r.l., sita in Via al Santuario di N.S. della Guardia, 56 in località Bolzaneto – Municipio V Valpolcevera.

SU 339/19

Richiedente: Lameter S.p.A., in persona del Legale Rappresentante Giuseppe Riccardi

Progettista: arch. Marcello Parodi, Ordine Architetti di Genova, n. 1954

Procedimento Unico ai sensi dell'art.10 della Lr.10/2012 e s.m.i.

Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità

Premesse

Con istanza in data 23 luglio 2019, S.U. n. 339/19, la società Lameter S.r.l., in persona del legale rappresentante Sig. Giuseppe Riccardi, ha presentato, istanza di attivazione del procedimento unico, tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 10 L.R. 10/2012 e s.m.i., volta a consentire l'ampliamento della propria sede, tramite la creazione di un piazzale pavimentato per il deposito temporaneo dei pezzi meccanici prodotti e per le operazioni di carico e movimentazione degli stessi. Il progetto presentato comporta modifica allo strumento urbanistico comunale vigente, relativamente ai terreni identificati al foglio 15 del N.C.T. di Genova, Sezione D, con le particelle 626 e 1484, posti sul retro della sede aziendale, nonché per una porzione residuale della particella 142 del medesimo foglio catastale, già facente parte, insieme alle particelle 1499 e 1220, dell'unità produttiva.

La società ha acquistato i terreni identificati con le particelle 626 e 1484 del Foglio 15, nel biennio 2007 – 2008, in vigenza del precedente PUC, che li comprendeva in zona urbanistica produttiva "D", con la finalità di realizzarvi il suddetto ampliamento produttivo, attualmente non consentito dal sopravvenuto strumento urbanistico generale.

Il vigente PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, ha confermato la destinazione produttiva delle aree interessate dalla sede della Lameter, comprendendole nell'Ambito di Riqualficazione urbanistica Produttivo Urbano, AR-PU, mentre, in corrispondenza alle aree ad oggi inutilizzate, poste sul retro della sede aziendale e oggetto dell'istanza di modifica, ha previsto l'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato, AC-VU, ad estensione del verde di pertinenza della villa storica posta sulle propaggini collinari oltre il confine ovest.

Pertanto l'intervento proposto comporta modifica allo strumento urbanistico comunale.

Ai sensi del richiamato articolo 10 della LR 10/2012 e s.m.i., 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

ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce la suddetta zona nella tavola 16 in Tessuto Urbano (TU), di cui all'art. 38 delle relative norme, che individua parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico e che pertanto non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

Il **Piano di Bacino Ambito Torrente Polcevera**, approvato con DCP n. 14 del 02.04.2003 e aggiornato con DDG n. 88 del 10/04/2017 entrata in vigore il 03/05/2017, la Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213110) classifica l'area, in "Pg0 - aree a suscettività al dissesto molto bassa"; la Carta del rischio geologico (Tavola 213110) classifica l'area in "Rg0 - Rischio Geologico lieve o trascurabile"; nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 3) l'area non risulta interessata; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 3) l'area non risulta interessata.

Le aree in argomento non **ricadono nel Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area non è interessata da vincoli ai sensi del **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, di cui al D.lgs. 42/2004.

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione):

- Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie orizzontale esterna' che limita a quota 147,72 m. s.l.m. l'elevazione delle costruzioni, mentre l'area in oggetto è posta ad una quota di circa 52 m. s.l.m.
- Aree soggette a restrizioni: (tav. PC_01_A) 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica' e (tav. PC_01_C) 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta'.

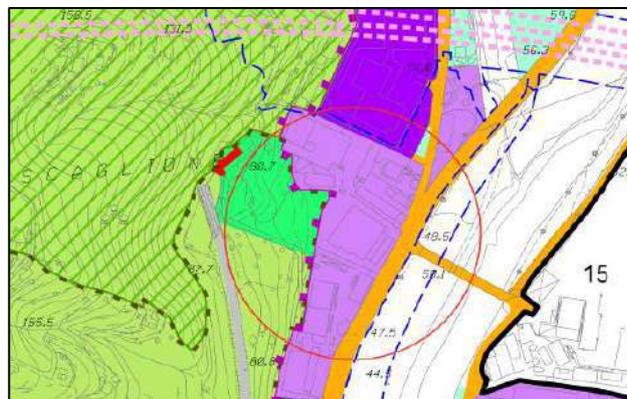
Le aree non sono interessate dal **Piano di Rischio Aeroportuale** (revisionato ai sensi del D.lgs. 151/2006).

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

La Pianificazione comunale

L'area oggetto della richiesta in trattazione è censita al Catasto Terreni del Comune di Genova Sez. D, Foglio 15, particella 626 (per intero ovvero mq 89), parte prevalente della particella 1484 (per mq 1.637 su mq 2.140 totali, corrispondente al 76,5%) e parte della particella 142 (porzione di mq 184) ed è individuata nella Tavola 17 dell'Assetto Urbanistico del PUC vigente in Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato (AC-VU).

L'estensione dell'area per la quale si richiede la nuova definizione urbanistica è pari a mq 1.910,00.





COMUNE DI GENOVA

La tavola 17 del Livello Paesaggistico Puntuale, in relazione all'area oggetto dell'istanza, evidenzia:

- L'inclusione nel Parco Giardino Verde Strutturato;
- L'inclusione nell'Unità Insediativa d'Identità Paesaggistica di Murta;
- L'inclusione in una Macroarea.

La Zonizzazione Geologica classifica l'area prevalentemente (circa 85%) in zona C: Aree con suscettività d'uso limitata e per la restante parte in zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche.

La carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici evidenzia la presenza di vincolo idrogeologico ai sensi del Regio decreto-legge 30 dicembre 1923, n. 3267, sulla quasi totalità dell'area.

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in: 3 – Pericolosità bassa.

LA PROPOSTA DI MODIFICA AL PUC CONNESSA AL PROGETTO IN ESAME

La richiesta di modifica del PUC

La richiesta che Lameter rivolge all'amministrazione comunale è finalizzata all'utilizzo, a fini produttivi, dell'area ineditata posta sul retro della sede aziendale, distinta al N.C.T. di Genova Sezione D, Foglio 15, particelle 626 (per intero ovvero mq 89), 1484 (in parte, per mq 1.637 su mq 2.140 totali, corrispondente al 76,5%) e 142 (in parte, per una porzione di mq 184), classificata dal vigente PUC come Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato. Le particelle 626 e 1484 sono state acquistate dalla società nel biennio 2007 – 2008 come zona artigianale "D" in vigenza del precedente PUC.

La proposta di progetto

L'utilizzo ipotizzato è quello di piazzale pavimentato, da realizzarsi sulle porzioni di area per le quali si chiede la variante urbanistica, idoneo al deposito temporaneo degli elementi meccanici prodotti dall'azienda e alla movimentazione di mezzi pesanti.

La relazione, allegata all'istanza, denominata **Verifica di assoggettabilità a VAS**, che valuta gli impatti derivanti dalla variante in oggetto, attraverso l'analisi delle varie componenti ambientali, rileva che la proposta di modifica al PUC non ha effetto negativo sulle matrici ambientali e non comporta rischi di creazione di situazioni in contrasto con il principio di protezione dell'ambiente.

Inoltre il Progetto affronta il tema del cosiddetto **maggior valore** generato da interventi su aree o immobili che richiedano per la loro assentibilità il preventivo esperimento di procedure di variante ai piani urbanistici comunali... allegando la **"Perizia di stima per la determinazione del valore di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter D.P.R. 380/2001"** che, in considerazione della peculiarità del documento, dovrà essere esaminato dagli uffici competenti nonché nel contesto istruttorio.



COMUNE DI GENOVA

L'istanza è corredata dai seguenti elaborati progettuali:

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2	STRALCI CARTOGRAFICI
3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS
5	COMPUTO METRICO
6	PERIZIA DI STIMA – per la determinazione del valore di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter D.P.R. 380/2001
7	Tav. 1 – Pianta e sezioni – STATO ATTUALE – scala 1:500
8	Tav. 2 – Pianta e sezioni – STATO PROPOSTO – scala 1:500
9	Tav. 3 – Pianta e sezioni – STATO SOVRAPPOSTO – scala 1:500
10	RELAZIONE GEOLOGICA
11	RELAZIONE GEOTECNICA
12	Planimetria zona d'intervento – Sezioni trasversali e di carpenteria muri

Documentazione ed elaborati che dovranno essere esaminati in sede di Conferenza dei Servizi dai competenti enti ed uffici.

Le conseguenti ipotesi di modifica della vigente disciplina urbanistica

L'attuale assetto urbanistico include l'area suddetta in Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU), in cui non è ammessa la funzione "industria e artigianato", di cui all'art. 12.7.2 delle Norme Generali del PUC, pertanto la proprietà ha presentato richiesta di inserire l'area in argomento in ambito AR-PU.

L'area oggetto dell'istanza risulta posta a confine tra due ambiti, ovvero l'Ambito di Riqualficazione urbanistica Produttivo Urbano "AR-PU", che interessa la fascia di bordo in sponda destra del Torrente Polcevera, in cui è compresa la sede legale ed operativa della società istante, e, a monte di questo, verso ponente, l'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato "AC-VU", che interessa le aree verdi di pertinenza di una villa storica, Palazzo Rivarola, posta sulle pendici della collina e si estende a valle sino a comprendere le aree oggetto dell'istanza.

L'area in trattazione risulta annessa direttamente alla sede della società Lameter e pertanto è accessibile dal lungotorrente Polcevera, che in questo tratto assume la denominazione di Via al Santuario di N.S. della Guardia.

L'articolo 25 delle Norme Generali prevede il recepimento nel PUC dei progetti, piani e programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica, inseriti in apposito elenco all'interno delle stesse Norme Generali, e individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del PUC con apposito perimetro, la cui disciplina urbanistico edilizia sia riportata in apposite schede



COMUNE DI GENOVA

allegate al suddetto elenco. Inoltre, la stessa norma stabilisce che, fatte salve specifiche disposizioni previste dalle singole norme speciali, ad interventi attuati sia operante la disciplina dell'ambito di riqualificazione o di conservazione indicato nella cartografia di piano.

La modifica del PUC necessaria per l'abilitazione del progetto inoltrato, consiste nell'introduzione di apposita norma speciale, **che consente unicamente la realizzazione del progetto in argomento**, oltretutto nella modifica dell'assetto urbanistico sotteso alla suddetta norma speciale, che comporta un piccolo ampliamento dell'Ambito di Riqualificazione urbanistica Produttivo Urbano AR-PU, a scapito dell'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato, con conseguente variazione nel Livello Paesaggistico Puntuale dei perimetri del Parco Giardino Verde Strutturato, dell'Unità Insediativa d'Identità Paesaggistica di Murta e della Macroarea.

Si ritiene che la suddetta modifica non abbia un impatto urbanistico significativo.

Tale valutazione consegue sia dall'assenza di elementi verdi di pregio o comunque significativi in corrispondenza alle zone interessate dal cambio di destinazione urbanistica, sia dalla conformazione planimetrica del confine tra gli ambiti interessati che, con la variazione qui proposta, risulta regolarizzata in quanto viene eliminata una sorta di appendice dell'ambito AC-VU che attualmente si protende nella fascia a destinazione produttiva dell'AR-PU. Nondimeno è utile rilevare che il progetto prevede, oltre la realizzazione del piazzale, una piantumazione della zona di confine a nord-ovest, sulla fascia di terreno superiore, al fine di creare un filtro verde per mitigare il passaggio tra l'ambito AR-PU (Ambito di Riqualificazione urbanistica Produttivo Urbano) e l'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU).

Le modifiche della disciplina paesaggistica correlate alla modifica urbanistica

La nuova delimitazione tra ambiti urbanistici, che consegue alla richiesta in argomento, comporta altresì una modifica alla pianificazione paesaggistica del PUC, che, come sopra riportato, individua l'area in oggetto all'interno del Parco Giardino Verde Strutturato, di pertinenza del Palazzo Rivarola, parco facente parte, pur se ai margini, dei più ampi contesti di tutela, costituiti dall'Unità Insediativa d'Identità Paesaggistica di Murta e dalla Macroarea.

Le Unità Insediative d'Identità Paesaggistica, così come definite dalla Disciplina paesaggistica di livello puntuale – Norme di Conformità – del PUC, individuano gli ambienti effettivamente connotati da rilevante valore paesaggistico, al fine di proporre la conservazione e la valorizzazione in quanto elementi della memoria storico-culturale.

Le Macroaree, comprendono territori di particolare significato, quali le Unità Insediative d'Identità Paesaggistica, unitamente a insediamenti storici, aree a vocazione agricola e territori non insediati e che risultano legati da relazioni strutturate territoriali e di comunicazione.

Per tutte le suddette tipologie di tutela paesaggistica valgono le considerazioni relative al riconoscimento o meno dell'area in trattazione, come parte integrante del Parco Strutturato di pertinenza di palazzo Rivarola.

In particolare si rileva che l'attuale stato del verde caratterizzante l'area, risulta difforme rispetto al vero e proprio parco strutturato della villa/palazzo Rivarola, caratterizzato da una più accentuata presenza di alberi di antico impianto.



COMUNE DI GENOVA

Inoltre, la separazione delle proprietà ricalca le differenze riscontrate nello stato dei luoghi, come già evidenziato dal precedente PUC (PUC 2000), dove la separazione tra ambito produttivo e verde privato risultava sostanzialmente analoga a quella ora proposta.

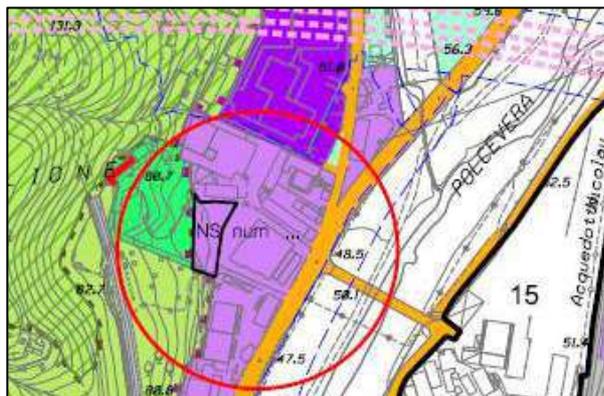
Pertanto lo stralcio di questa limitata porzione di terreno dall'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato, "AC-VU", a favore dell'Ambito di Riqualificazione urbanistica Produttivo Urbano "AR-PU" e, conseguentemente, la modifica degli ambiti di tutela paesaggistica (Parco Giardino Verde Strutturato, Unità Insediativa d'Identità Paesaggistica di Murta, e Macroarea), risultano chiaramente giustificati.



Stralcio PUC 2000

In considerazione di quanto sopra riportato si propongono le seguenti modifiche:

- Tavola 17 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3: individuazione di una zona speciale, comprendente l'area destinata alla realizzazione del progetto inoltrato, e nuova delimitazione degli ambiti AC-VU e AR-PU con ampliamento del secondo, finalizzato a comprendere nella relativa pertinenza la porzione di terreno posta sul retro dell'insediamento industriale Lameter, individuato al Catasto Terreni del Comune di Genova Sez. D, Foglio 15, particella 626 (per intero ovvero mq 89), parte prevalente della particella 1484 (per mq 1.637 su mq 2.140 totali, corrispondente al 76,5%) e parte della particella 142 (porzione di mq 184). Inoltre viene esteso l'ambito AR-PU alla porzione marginale di strada privata identificata al Catasto Terreni del Comune di Genova Sez. D, Foglio 15, particella 1605, a sua volta inserita nell'attuale assetto urbanistico, in AC-VU.



A seguito dell'approvazione del progetto sarà necessario, al fine di rendere coerenti gli elaborati cartografici/normativi del PUC con la presente proposta, aggiornare i seguenti elaborati di Piano:

- Tavola 17 del Livello Paesaggistico Puntuale;
- Volume Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale – Norme di Conformità;
- Tavola 2.1 della Struttura del Piano – Livello 2 - Livello Urbano di Città – "SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (tavola a corredo)", scala 1: 25.000, con riduzione dell'ambito "Aree



COMUNE DI GENOVA

verdi strutturate storiche e/o soggette a vincolo” posto a monte dell’area di interesse, sino a comprendere il compendio immobiliare oggetto di modifica;

- Tavola 2.2 della Struttura del Piano – Livello 2 - Livello Urbano di Città – “SISTEMA PRODUTTIVO (tavola a corredo)”, scala 1: 25.000, ampliando l’ambito AR-PU a scapito dell’ambito AC-VU, sino a comprendere il compendio immobiliare oggetto di modifica;
- Tavola 2.4 della Struttura del Piano – Livello 2 - Livello Urbano di Città – “SISTEMA INFRASTRUTTURALE E INSEDIATIVO (tavola a corredo)”, scala 1: 25.000, modificando la “Linea Verde”, sino ad escludere il compendio immobiliare oggetto di modifica.

La qualificazione della modifica del PUC

La modifica al PUC in argomento, che prevede l’introduzione di una norma speciale per la realizzazione del progetto proposto, non comporta l’individuazione di nuovi distretti, né l’aumento del carico urbanistico complessivo previsto dal PUC, in quanto consente unicamente la realizzazione del progetto, ovvero la sistemazione a piazzale pavimentato di un’area, ed esclude la possibilità di nuove costruzioni, anche ad interventi attuati.

Inoltre la modifica non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e rispetta le disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e s.m.i. e delle relative indicazioni applicative.

Pertanto la stessa risulta inquadrabile nella fattispecie di aggiornamento, ai sensi dell’articolo 43, comma 3 lettera C della legge Regionale 4 settembre 1997, n. 36.

Per quanto concerne l’applicazione dell’art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, nonché l’art. 38, comma 6 della l.r. 6 giugno 2008, n. 16, ovvero la corresponsione, da parte dell’istante, del contributo commisurato al cosiddetto “maggior valore” per effetto di varianti o deroghe ai piani urbanistici vigenti, nel caso di specie risulta necessaria tale corresponsione in quanto l’aggiornamento del Piano è finalizzato all’attuazione di specifico **progetto** imprenditoriale, non consentito dall’attuale assetto urbanistico.

Considerazioni sulla proposta di modifica al PUC

L’area in oggetto, censita al Catasto Terreni del Comune di Genova Sez. D, Foglio 15, particella 626 (per intero ovvero mq 89), parte prevalente della particella 1484 (per mq 1.637 su mq 2.140 totali, corrispondente al 76,5%) e parte della particella 142 (porzione di mq 184), identificata nell’assetto urbanistico del PUC vigente nell’Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato (AC-VU), inclusa nell’assetto paesaggistico del PUC nel Parco Giardino Verde Strutturato, nell’Unità Insediativa d’Identità Paesaggistica di Murta, nonché in una Macroarea, dovrà essere sottoposta a specifica disciplina urbanistica speciale finalizzata a consentire la realizzazione del progetto proposto consistente nell’ampliamento del piazzale pavimentato privato da realizzarsi sul retro della sede aziendale della Lameter, società istante e proprietaria del compendio immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si propone il testo della Norma speciale, da inserire nell’art 25 delle Norme generali del PUC:



COMUNE DI GENOVA

Norma speciale [...]

Il Piano recepisce il progetto – SU 339/19– inerente l'ampliamento del piazzale di pertinenza della struttura produttiva dell'azienda Lameter S.r.l., situata in via al Santuario di N.S. della Guardia n. 56, nel Municipio V Valpolcevera, delegazione di Bolzaneto, per effetto dell'aggiornamento 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 s.m.i..

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 riguardino unicamente la sistemazione del suolo al fine dell'utilizzo dello stesso a fini produttivi, connessi all'azienda.

A interventi ultimati l'area è inserita nell'Ambito di Riqualificazione urbanistica Produttivo Urbano "AR-PU", ferme restando la destinazione d'uso connessa alla struttura principale e la semplice utilizzazione del suolo ineditato, così come previsto dal progetto – 339/19.

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 s.m.i., 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 tutto come rappresentato negli elaborati grafici allegati parte integrante della presente relazione.

Genova, li 2 agosto 2019

Il Funzionario Tecnico
arch. Martino Zurra



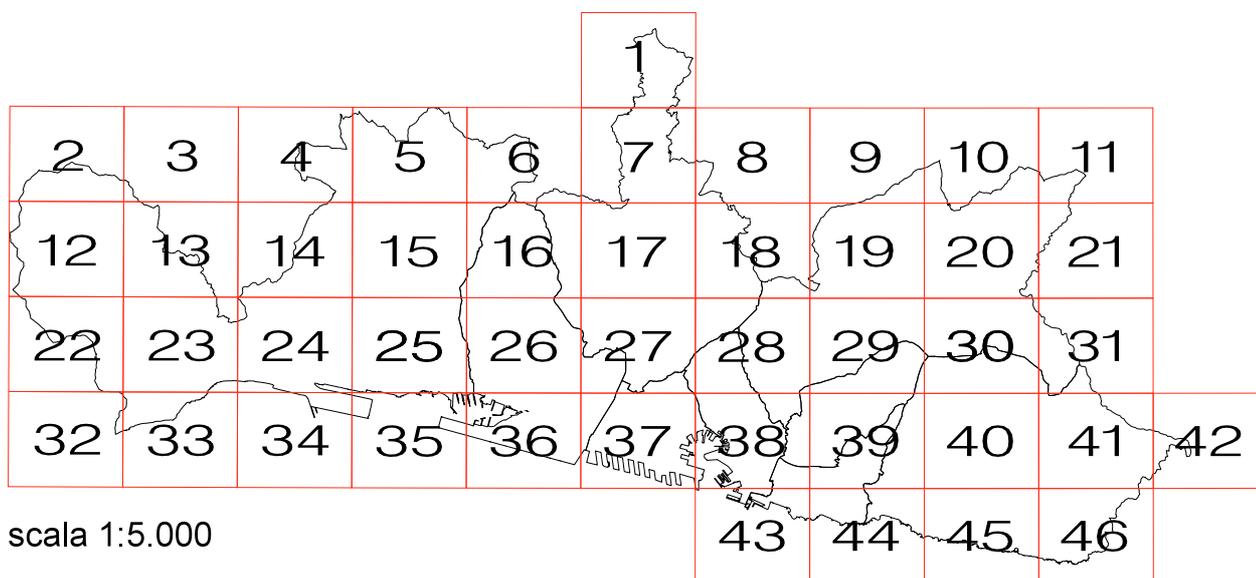
Il Funzionario Tecnico
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

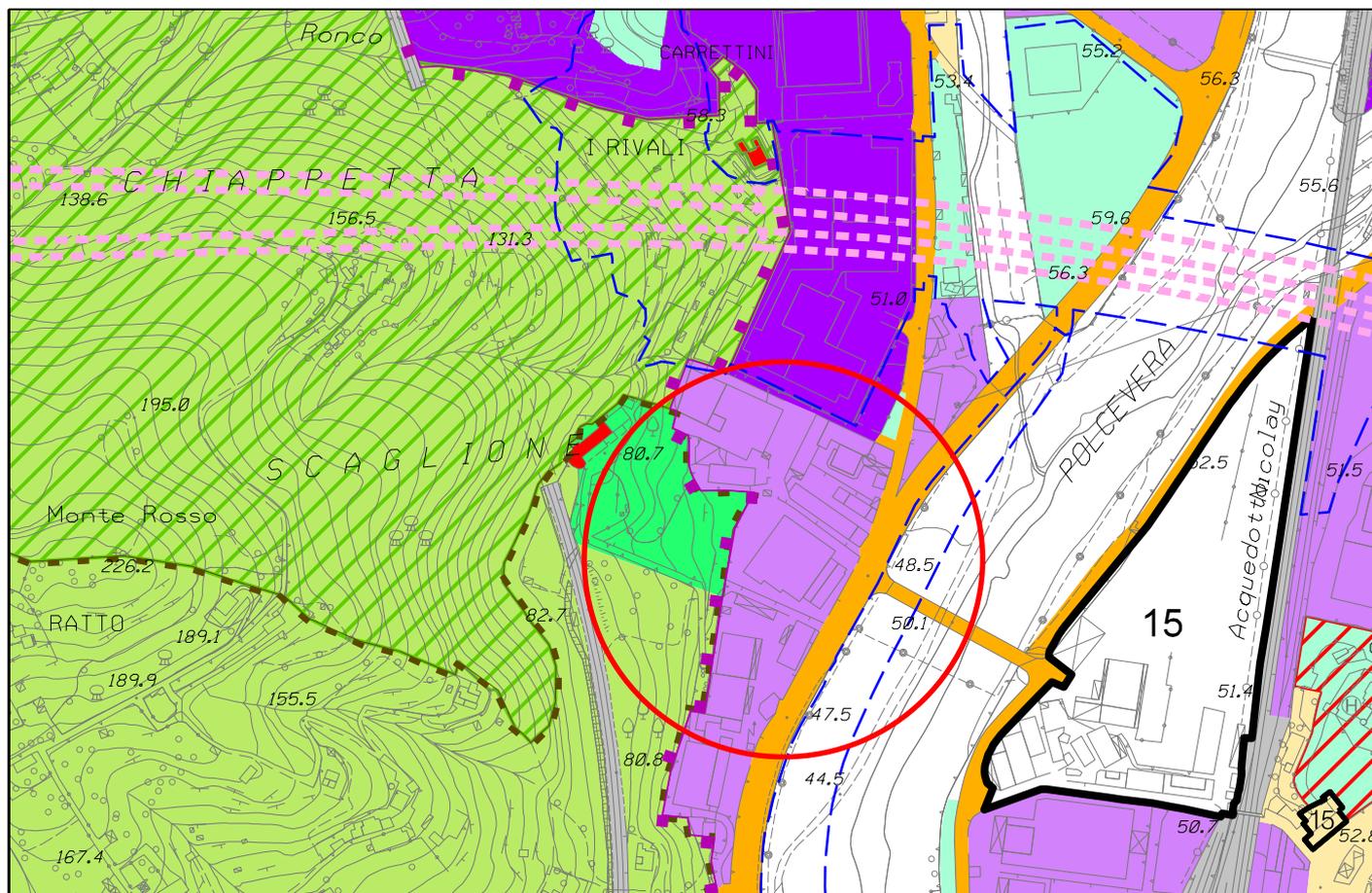
STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

LEGENDA

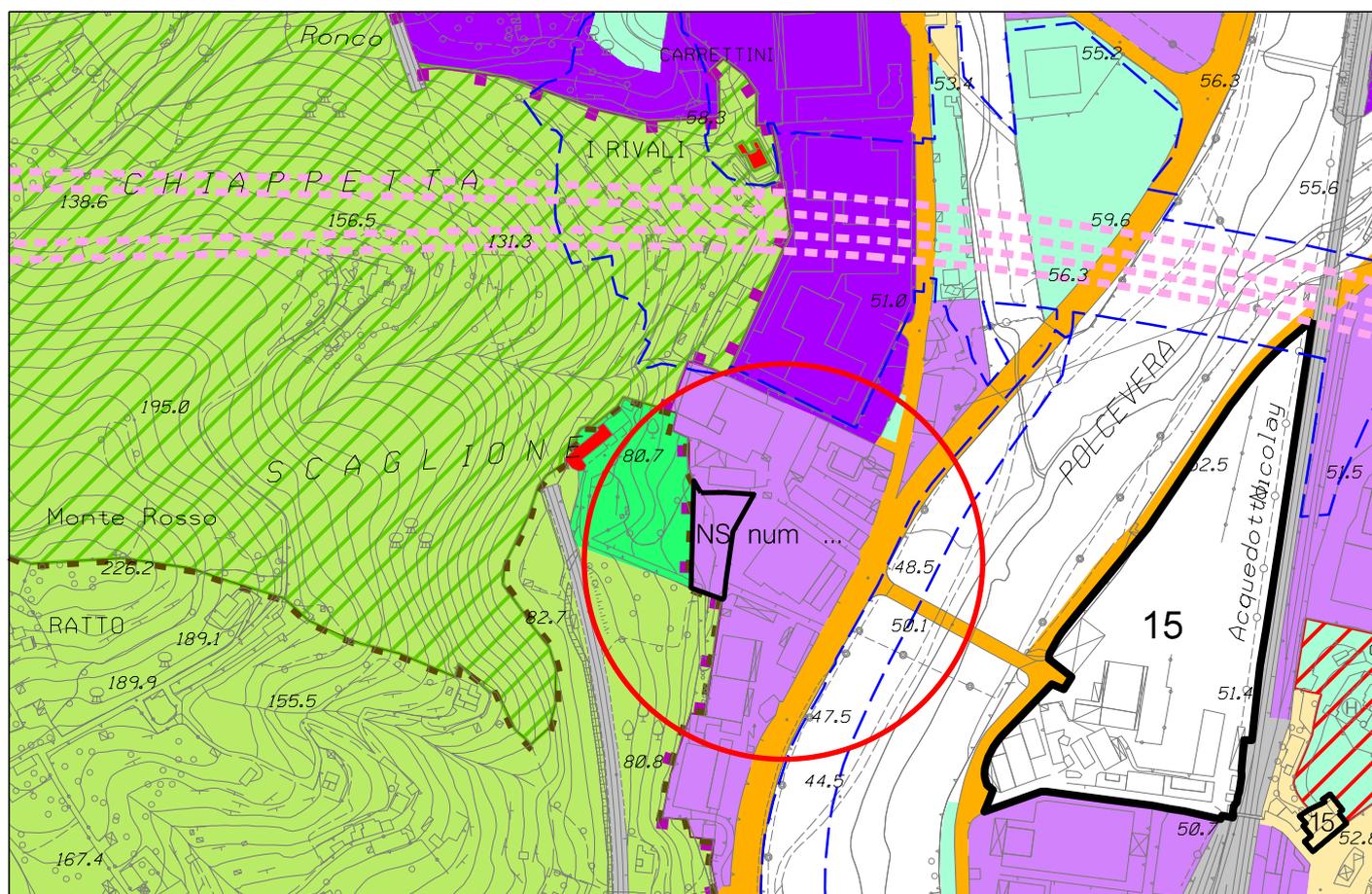
AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	AMBITI SPECIALI		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola			macro area paesaggistica
		AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			ambito con disciplina urbanistica speciale
		AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
		AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato		aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)	
		AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico		ambito portuale	
		AC-AR ambito di conservazione Antica Romana		aree di esproprio-cantiere relative a opere infrastrutturali	
		AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	INFRASTRUTTURE		autostrada esistente
		AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale			autostrada di previsione
		AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano			ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
		AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale			ferrovia di previsione
		ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale			trasporto pubblico in sede propria di previsione
	SERVIZI PUBBLICI			SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici	
		SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico			SIS-I viabilità principale di previsione
		SIS-S servizi cimiteriali			SIS-I viabilità di previsione
		distretto di trasformazione			nodi infrastrutturali
		rete idrografica			assi di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94		
	limiti amministrativi: Comune				



individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2019-DL-376 DEL 20/09/2019 AD OGGETTO:
PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA
LR 10/2012 E S.M.I. PROGETTO - SU 339/2019 - INERENTE
L'AMPLIAMENTO DEL PIAZZALE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA
SITA IN VIA AL SANTUARIO DI N.S. DELLA GUARDIA 56 IN
LOCALITÀ BOLZANETO, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO
DEL PIANO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR
36/1997 E S.M.I.
PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA
APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.**

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

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

20/09/2019

Il Direttore
[Arch. Laura Petacchi]