



COMUNE DI GENOVA

118 18 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE  
URBANISTICA

**Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-373 del 31/10/2017**

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10 DELLA LR 10/2012 E SMI PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO – SU 158/2017 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE RELATIVO ALL'AREA DENOMINATA “EX SQUADRA DI RIALZO DI TRASTA” IN FREGIO A VIA U. POLONIO, AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR 36/1997 E SMI  
PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 64 in data 2 novembre 2017.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso:

- che con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti è stata formalizzata la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria sul PUC di Genova e, a seguito di pubblicazione ai sensi dell'art. 79 , comma 3, lettera b, punto 3), della L.R. n. 11/2015, il PUC è entrato in vigore il 3.12.2015;
- che il PUC in vigore individua l'area, denominata “Squadra di rialzo di Trasta”, già di proprietà RFI, come Ambito con disciplina urbanistica speciale (art. 25 Norme Generali) N. 79 – Trasta, nel cui perimetro vige la disciplina urbanistica approvata con D.C.C. 99/2011 del 20.12.2011. Tale area è quindi soggetta alle indicazioni della specifica scheda Distretto Aggregato Riconversione Parchi Merci - Squadra rialzo di Trasta n. 27c, in cui l'obiettivo della trasformazione, anche in coerenza alla dismissione del binario ferroviario in sponda destra del Polcevera, prefigura una riconversione per insediamenti produttivi, con recupero di spazi filtro tra gli insediamenti urbani circostanti (Murta bassa, Trasta) e le attività produttive;
- che l'area, come riperimetrata dal vigente PUC, è suddivisa in due settori, delimitati in ragione della differente destinazione funzionale. In particolare il settore 1 ha come funzione caratterizzante Industria e artigianato e funzioni ammesse Servizi pubblici, Parcheggi pubblici, Viabilità secondaria, Pubblici esercizi, Direzionale nel limite massimo del 10% e Terziario avanzato, mentre nel settore 2 è espressamente vietata la funzione industria e artigianato;

- che le prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi della scheda consentono la realizzazione di edifici di carattere produttivo con I.U.I. massimo pari a 0,75 mq./mq., con una previsione di aree per servizi, relativa agli interventi previsti, di mq. 10.000;
- che, nel caso specifico, è necessario precisare che la dotazione di standard di previsione di mq. 10.000, indicati nella scheda ha valore orientativo, in quanto calcolata nell'ipotesi della completa attuazione degli interventi, restando peraltro fermo l'obbligo di applicare gli standard minimi prescritti per ogni funzione e le prescrizioni particolari nell'attuazione degli interventi;
- che le previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno prescrivono che la razionalizzazione delle viabilità comunale posta oltre al perimetro del Distretto, deve interessare anche il collegamento tra Salita Inferiore di Murta, a partire dall'intersezione con Passo dei Barabini sino a via U. Polonio, secondo un tracciato che ricada interamente all'interno delle aree di proprietà di RFI;
- che le prescrizioni particolari e livello puntuale di P.T.C.P. stabiliscono che nel settore 2 si dovranno realizzare gli standard urbanistici del settore 1, al fine di creare una zona di filtro ambientale per preservare l'abitato esistente dall'area industriale/artigianale. Inoltre, nel settore 1 al fine di assicurare un graduale passaggio dall'area industriale al soprastante versante collinare, la dotazione di alberature di alto fusto dovrà essere arricchita. I nuovi edifici devono essere arretrati di m.10 dalla viabilità principale;
- che gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un P.U.O. esteso all'intero Distretto;
- che, infine, la citata scheda precisa che in alternativa al P.U.O. si potrà far ricorso ad un Accordo di Programma esteso a tutto il Distretto Aggregato, finalizzato alla contestuale approvazione dei progetti di intervento per l'insediamento delle attività produttive ammesse;

Premesso altresì:

- che recentemente il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane ha ceduto alla società Sogegross S.p.A. gran parte dell'area denominata "Squadra di rialzo di Trasta" per una superficie complessiva di 86.805 mq;
- che, inoltre, una parte dell'area acquistata dalla società Sogegross S.p.A. è attualmente locata al Consorzio COCIV per la cantierizzazione dell'opera del Terzo Valico, per cui non si può prevedere un utilizzo a breve di questa porzione del compendio;
- che la società Sogegross S.p.A. con nota del 27.03.2017 ha richiesto l'attivazione di procedimento ai sensi dell'art 10 comma 3 della LR 10/2012 e smi, con contestuale richiesta di modifica allo strumento urbanistico comunale, per la realizzazione di una nuova attività produttiva con funzioni logistiche, con Superficie Agibile di 31.050 mq, nella quale verranno trattati, lavorati e smistati i prodotti alimentari, facenti capo alla Società stessa;
- che la superficie del lotto di intervento, di cui alla citata proposta di Sogegross S.p.A., è limitata a 60.705 mq., in quanto la restante parte del compendio di proprietà della Società è ancora in uso al Consorzio COCIV e quindi, per il momento, non si può prevedere diverso utilizzo;
- che in data 13.04.2017, con nota prot n 126416, il Settore Urbanistica, in conformità alle disposizioni del richiamato art 10 comma 3 della LR 10/2012 e smi, allo stato degli atti, ha comunicato la non sussistenza delle condizioni per la procedibilità dell'istanza presentata in data 27.03.2017, rappresentando l'esigenza di integrazione documentale;

- che la società Sogegross S.p.A., con successive note del 02.05.2017 e del 29.05.2017, ha trasmesso nuova documentazione integrativa e sostitutiva al fine di preconstituire le condizioni di procedibilità dell'istanza, a seguito delle esigenze di integrazione rappresentate con la citata nota del Settore Urbanistica;

Dato atto che la Giunta Comunale del passato ciclo amministrativo ha approvato la proposta al Consiglio n 2017-DL-230 in data 1 giugno 2017, 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 improrogabili;

- che successivamente con nota del 24.10.2017, assunta al protocollo dello Sportello Unico per le Imprese in data 25.10.2017 al n. 366547, la società Sogegross S.p.A. ha trasmesso nuova documentazione integrativa e sostitutiva di quella già consegnata, prospettando, tra l'altro, una maggiore estensione del lotto di intervento rispetto a quanto precedentemente richiesto e diversa articolazione degli standard urbanistici;

- che in estrema sintesi, la proposta, come adeguata rispetto alla predetta documentazione integrativa/sostitutiva, propone la realizzazione di un nuovo fabbricato con funzioni produttive-logistiche di S.A. pari a 32.480 mq, comportante modifica del PUC, al fine di escludere il lotto di intervento dall'ambito con disciplina urbanistica speciale n. 79 e dall'ambito SIS I (Infrastrutture) - quest'ultimo non conteggiato negli standard urbanistici (Bilancio-Elenchi), inserendo la previsione di destinazione ad AR-PI (Ambito di Riqualficazione Produttivo-Industriale) per 61.547 mq e confermare l'indicazione del PUC di destinare una porzione del lotto asservito - il quale coincide con l'area da riclassificare AR-PI (mq. 61.547) - a "verde pubblico" e "Area naturalistica attrezzata a funzione didattica" (servizi pubblici), per complessivi 6.210 mq;

- che, con la suddetta proposta, oltre alle aree locate a COCIV, vengono esclusi dall'intervento un edificio di proprietà di Ferrovie dello Stato S.p.A., posto in fregio a Passo dei Barabini, con superficie di PUC di circa 1260 mq., due edifici, sempre di proprietà di Ferrovie dello Stato S.p.A., posti in via Polonio civ. 14 e 14A, con una superficie totale di PUC di circa 1.000 mq. e una piccola area (circa 60 mq. di superficie di PUC), di altra proprietà, posta nel retro dell'edificio identificato dal civ. 20 di via Polonio;

- che, inoltre, i citati due edifici posti in via Polonio e una piccola cabina elettrica, posta all'interno del lotto di intervento, sono soggetti a tutela monumentale ai sensi D.Lgs.42 del 22/01/2004 Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio; il relativo decreto di vincolo contiene la seguente descrizione degli immobili: *"Nell'insieme il piccolo edificio della cabina elettrica e gli edifici della ex mensa e degli alloggi, realizzati nella prima metà del XX secolo e caratterizzati da scelte compositive di gusto razionalista, costituiscono pregevoli esempi di edifici connessi all'esercizio ferroviario del periodo, nonché testimonianza dello sviluppo della rete ferroviaria ligure"*;

Premesso inoltre:

- 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 il compendio "ex Squadra di Rialzo di Trasta" in Aree Urbane: Insediamenti Diffusi soggetti a regime normativo di Modificabili-

tà di tipo A (ID MO-A), disciplinata dall'art. 46 delle relative norme, che individua parti del territorio nelle quali siano presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione tali che non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi, subordinando gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione ad uno Studio Organico d'Insieme che ne definisca gli schemi e le regole di organizzazione e riqualificazione ambientale;

- che l'Assetto Geomorfologico del citato Piano regionale, classifica le suddette aree in Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) disciplinato dall'art. 67. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere, mentre l'Assetto Vegetazionale classifica i luoghi come COL-ISS-MA (Colture - Impianti sparsi di serre -Mantenimento);

- che ai sensi del Piano di Bacino del torrente Polcevera, approvato con D.C.P. n. 14 del 02.04.2003, come aggiornato con D.D.G. n. 88 del 10.04.2017, in vigore dal 03/05/2017, l'area non è interessata da particolari delimitazioni nella Carta delle fasce di inondabilità; nella Carta della suscettività al dissesto l'area è in gran parte inserita in Pg0 "aree a suscettività al dissesto molto bassa"; nella Carta del rischio idraulico l'area non presenta particolari indicazioni; la Carta del rischio geologico classifica l'area come Rischio Lieve o Trascurabile R0;

- che l'area in argomento non ricade nel Piano di Rischio Aeroportuale revisionato ai sensi del D.Lgs. 151/2006, e risulta soggetta 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" (datata 30/10/2017), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, cui si rinvia per le valutazioni e conclusioni in merito;

- che le aree in oggetto sono parzialmente interessate da una zona della Rete Ecologica Regionale identificata come Tappa di attraversamento per specie di ambienti boschivi;

- che, con Decreto 00210691 del 04/02/2014 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria ha imposto la tutela agli "Edifici fronte strada del complesso ex Squadra a Rialzo di Trasta" che consistono in edificio cabina elettrica distinto al NCEU al Foglio BOL/16 Mappale 601, edificio alloggi distinto al NCEU al Foglio BOL/16 Mappale 600 ed edificio ex mensa distinto al NCEU al Foglio BOL/16 Mappale 30. Si riscontra nel medesimo Decreto che le aree si qualificano a rischio archeologico e «*Pertanto, qualora in futuro dovessero essere eseguiti sull'intero complesso lavori che interessino il sedime, la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria dovrà esserne avvisata in anticipo, per predisporre un sopralluogo e, se del caso, impartire prescrizioni relative all'assistenza archeologica ai lavori; pertanto richiama le norme del D.Lgs.22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali", che si riferiscono anche a beni non espressamente tutelati, ed in particolare gli artt. 28 "misure cautelari e preventive", 90 "scoperte fortuite", 91 "appartenenza e qualificazione delle cose ritrovate"*»

Considerato:

- che la proposta progettuale, come integrata e modificata in data 24 ottobre 2017, descritta e valutata nell'ambito della "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità" (datata 30/10/2017), allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, prevede di:

- demolire tutti i fabbricati produttivi ad eccezione della cabina elettrica vincolata dal Ministero dei Beni Architettonici;

- costruire un nuovo fabbricato produttivo con funzioni logistiche di S.A. pari a 32.480 mq, destinato a locali produttivi, uffici e parcheggi in copertura;
- sistemare l'area circostante il fabbricato di nuova costruzione destinandola a viabilità interna dell'attività, zone a verde privato (aiuole alberate) e parcheggi privati;
- destinare le aree limitrofe alle zone abitate a verde;
- realizzare degli interventi sulla viabilità principale costituita da Via Ugo Polonio, con l'inserimento di una rotonda veicolare che regolerà la viabilità senza interferenze tra la nuova attività e il normale flusso veicolare della zona;
- è redatta nel rispetto degli aspetti e i valori di permeabilità del terreno, oltre che di contenimento energetico richiesti dal PUC per le nuove costruzioni, ed è inoltre adeguata alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi e sicurezza, nonché in materia igienico sanitaria;

Dato atto altresì che:

- il Rapporto Preliminare, predisposto ai fini della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi della LR n. 32/2012, successivamente ad una breve illustrazione del progetto e della sua conformità relativamente alle norme di carattere ambientale del PUC, ed ad un'analisi delle varie componenti ambientali anche in relazione agli indicatori individuati dal Comune di Genova, non rileva particolari criticità relativamente agli impatti derivanti dalla realizzazione della proposta stessa;
- che, inoltre, è stata redatta una specifica Relazione naturalistica in quanto l'area di intervento interessa una tappa attraversamento per specie legate ad ambienti boschivi e un corridoio ecologico per specie legate ad ambienti acquatici;
- che nel suddetto documento viene evidenziato che il progetto non interferirà con la funzionalità della Rete ecologica regionale e non avrà incidenza su habitat e specie di valore conservazionistico;
- che, ancora, è stato predisposto uno Studio Organico d'Insieme al fine di fornire indicazioni di indirizzo alla progettazione per inserire correttamente l'intervento nel contesto ed evitare o comunque minimizzare l'impatto paesaggistico, a cui il progetto è adeguato, come peraltro richiamato nello SOI stesso, il quale sottolinea che *“Rispetto alla prima edizione del progetto protocollata presso lo SUAP sono stati approfonditi e progettati i seguenti elementi: area verde attrezzata con funzione di filtro (Lotto A); area verde attrezzata a valenza naturalistica (Lotto B); coperture e sistemazioni esterne con particolare riguardo al fronte su via Polonio.”*;

Considerato inoltre:

- che la Società genovese SOGEGROSS S.p.A. prevede per il nuovo fabbricato produttivo l'impiego complessivo di 350 addetti tra dipendenti, lavoratori di cooperativa e terziario;
- che, inoltre, secondo le indicazioni della Società, lavoreranno con questa nuova realtà produttiva genovese un gran numero di fornitori, autotrasportatori, tecnici e professionisti di società esterne, movimentando lo sviluppo economico di tutta la zona;
- che il ridimensionamento delle attività ferroviarie ha determinato la progressiva dismissione dell'area denominata “Squadra di rialzo di Trasta”;

- che la vendita del complesso immobiliare da parte del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, sancisce il venir meno del ruolo concertativo che il PUC aveva impresso all'area;
- che, oltre a ciò, il tema inerente "lo sviluppo economico e delle infrastrutture" attraverso la "promozione di un sistema produttivo innovativo, diversificato ..." assume ampio rilievo tra gli obiettivi di PUC;
- che a fronte della complessiva situazione economica è opportuno sostenere interventi di riuso di parti del territorio dismesse per favorire investimenti nel settore produttivo in grado di sostenere occupazione e mantenere e/o sviluppare il tessuto produttivo genovese nelle sue varie componenti;

Considerato ancora:

- che la proposta di modifica da apportare al PUC, come delineata nella citata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità" - allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento - riguarda principalmente il superamento del PUO come modalità di attuazione, anche in ragione della proprietà dell'area stessa in capo ad un unico soggetto privato, e la possibilità di inserire le attività logistiche, non contemplate nell'attuale norma speciale n. 79 – Trasta, in cui, nell'Ambito perimetrato vige la disciplina urbanistica approvata con D.C.C. 99/2011 del 20.12.2011, ovvero soggetta alle indicazioni della specifica scheda Distretto Aggregato Riconversione Parchi Merci - Squadra rialzo di Trasta n. 27c e la modifica della previsione di una piccola porzione di area destinata dal PUC a Infrastrutture (SIS I);
- che inoltre, come esplicitato nella già citata Relazione, 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 coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;
- che il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS, di cui è corredata la proposta stessa, contiene l'attestazione del rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012;
- che per quanto sopra la modifica al PUC appare, sotto il profilo urbanistico, riconducibile alla fattispecie dell'aggiornamento, di cui all'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.;

Rilevato altresì:

- che l'obiettivo della trasformazione prefigurato dal PUC, anche in coerenza alla dismissione del binario ferroviario in sponda destra del Polcevera, anticipa una riconversione per insediamenti produttivi, con recupero di spazi filtro tra gli insediamenti urbani circostanti (Murta bassa, Trasta) e le attività produttive, viene confermato anche dalla richiesta di modifica proposta dalla Società;
- che l'Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) correlato alla presente proposta non supera lo 0,75 mq/mq previsto dal Piano vigente e le dotazioni di servizi e di spazi filtro, già individuati dalla vigente disciplina, vengono nella sostanza riconfermati, anche se declinati in modo diverso in funzione dell'attività proposta;

Dato atto ulteriormente:

- che per quanto concerne la realizzazione e localizzazione degli standards urbanistici proposta nel progetto, sulla base di quanto riportato nell'allegata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", richiamata integralmente, è condivisibile l'individuazione, quale standard urbanistico, dell'area definita "Lotto A" negli elaborati tecnici illustrativi, con accesso da Salita inferiore di Murta, anche in considerazione della vicinanza all'abitato, area la cui sistemazione dovrà essere approfondita e definita nel prosieguo del procedimento, anche d'intesa con il competente Municipio, al fine dell'effettiva pubblica utilità e fruibilità da parte dei cittadini;
- che per quanto concerne la proposta di localizzazione e realizzazione dello standard urbanistico proposto nell'area definita "Lotto B", individuata negli elaborati tecnici illustrativi quale "Area naturalistica attrezzata a funzione didattica", in considerazione delle preliminari valutazioni svolte nell'allegata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", è necessario che nell'ambito della Conferenza dei servizi siano svolti ulteriori approfondimenti ed eventuali elaborazioni progettuali/gestionali, al fine di accertarne l'effettiva idoneità a tale scopo;
- che la proposta dovrà quindi farsi carico di rivalutare complessivamente le connessioni funzionali con l'intorno e le conseguenti prestazioni, in termini di spazi pubblici o di altre dotazioni urbane, da porre a carico degli interventi strutturali che comportino la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, attraverso l'approvazione di un progetto edilizio convenzionato;
- che, in particolare, la convenzione, il cui schema sarà approvato con apposito separato atto, dovrà disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'attuazione degli interventi previsti dal progetto, prevedere la corresponsione del contributo di costruzione dovuto e indicare le opere di urbanizzazione ammissibili a scomputo, fornire le prescrizioni inerenti la fase attuativa, nonché prevedere le necessarie garanzie fideiussorie, in conformità alle soluzioni esaminate e valutate nell'ambito dei lavori di Conferenza dei servizi in ordine alla riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale al contorno e all'individuazione e sistemazione delle aree destinate a servizi pubblici;
- che, ancora, è opportuno che il progetto, anche nella successiva fase istruttoria, debba perseguire il corretto inserimento nel contesto, con particolare riferimento alla sovrastante collina di Murta e alle aree residenziali circostanti;
- che, oltre a ciò, nel contesto istruttorio dovrà 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 s.m.i ed al comma 6 dell'art 38 della LR 16/2008 e s.m.i;
- che il rilascio del permesso di costruire per il fabbricato produttivo con funzioni logistiche è quindi subordinato all'approvazione della modifica del P.U.C., tramite procedimento, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della Legge Regione Liguria n. 10/2012 e s.m.i., oltre che alla stipula della relativa convenzione;

Ritenuto quindi, per quanto sopra esposto, possibile rivalutare la o le Funzioni Caratterizzanti e compatibili dell'ambito, inserendo in particolare le attività logistiche, e le modalità di attuazione degli interventi, e la modifica della destinazione urbanistica di una modesta area destinata dal PUC a Infrastrutture ferroviarie, come proposto dall'operatore, senza che ciò alteri la struttura del Piano Urbanistico;

Ritenuto conseguentemente di esprimere il preventivo assenso, ai sensi dell'art. 10, comma 4, della L.R. n. 10/2012 e s.m.i., all'introduzione nel PUC vigente, relativamente all'area di proprietà Sogegross S.p.A., secondo quanto rappresentato nell'allegata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", integralmente richiamata e condivisa, della seguente disciplina di Norma Speciale, correlata alla realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo con funzioni logistiche di S.A. pari a 32.480 mq.:

"Area Ex squadra di rialzo di Trasta

E' consentita, tramite permesso di costruire convenzionato, la realizzazione degli interventi privati e pubblici i cui parametri edilizi ed urbanistici sono quelli del progetto S.U. 158/2017 di cui alla D.C.C. n. [...] del [...] e successiva determinazione conclusiva n [...] del [...] mediante procedimento unico, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e smi.

In fase esecutiva, ferme restando le quantità di aree destinate a servizi pubblici o fasce di rispetto ambientali, sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo, a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche significative all'assetto planivolumetrico, tali da alterare il rapporto di compatibilità con i luoghi e con il contesto e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura.

Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PI, nel rispetto delle Norme Generali del P.U.C."

Ritenuto inoltre, condividendo le valutazioni esplicitate nella più volte citata, "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", in ordine alle aree marginali, già comprese nel perimetro di Norma Speciale dal PUC 2015 ed escluse dall'intervento nella presente proposta, di esprimere il preventivo assenso all'introduzione degli ulteriori seguenti adeguamenti del PUC:

- edificio e aree di proprietà di Ferrovie dello Stato S.p.A., poste in fregio a Passo dei Barabini, con superficie di PUC di circa 1260 mq, assoggettamento all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC IU), in quanto corrispondente alla destinazione dell'Ambito di PUC prevalente al contorno;
- due edifici, sempre di proprietà di Ferrovie dello Stato S.p.A., posti in via Polonio civ. 14 e 14A, con una superficie totale di PUC di circa 1.000 mq, assoggettamento all'Ambito di Riqualficazione urbanistica Produttivo – Industriale (AR PI), in quanto corrispondente alla destinazione dell'Ambito di PUC prevalente al contorno;
- piccola area (circa 60 mq. di superficie di PUC), di altra proprietà, posta nel retro dell'edificio identificato dal civ. 20 di via Polonio, assoggettamento all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica – Residenziale (AR UR), in quanto corrispondente alla destinazione dell'Ambito di PUC prevalente al contorno;

dando atto che trattasi di modifiche aventi i contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m i.;



Considerato infine:

- 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;

- che detto parere verrà acquisito e allegato prima dell'approvazione del presente provvedimento;

Visti:

- l'art 10, commi 3 e 4, della LR 10/2012 e smi

-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;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né 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 DLgs 267/2000 e smi.;

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, in relazione all'area di proprietà Sogegross S.p.A., della seguente disciplina di Norma Speciale, correlata alla realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo con funzioni logistiche di S.A. pari a 32.480 mq.:

"Area Ex squadra di rialzo di Trasta

E' consentita, tramite permesso di costruire convenzionato, la realizzazione degli interventi privati e pubblici, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono quelli del progetto S.U. 158/2017, di cui alla D.C.C. n. [...] del [...] e successiva determinazione conclusiva n [...] del [...] mediante procedimento unico, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e smi.

In fase esecutiva, ferme restando le quantità di aree destinate a servizi pubblici o fasce di rispetto ambientali, sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto

approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo, a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche significative all'assetto planivolumetrico, tali da alterare il rapporto di compatibilità con i luoghi e con il contesto e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura.

Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PI, nel rispetto delle Norme Generali del P.U.C.”

- 2) di esprimere inoltre, il preventivo assenso all'introduzione delle ulteriori seguenti modifiche del PUC:
  - edificio e aree di proprietà di Ferrovie dello Stato S.p.A., poste in fregio a Passo dei Barabini, con superficie di PUC di circa 1260 mq: assoggettamento all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC IU), in quanto corrispondente alla destinazione dell'Ambito di PUC prevalente al contorno;
  - due edifici, sempre di proprietà di Ferrovie dello Stato S.p.A., posti in via Polonio civ. 14 e 14A, con una superficie totale di PUC di circa 1.000 mq: assoggettamento all'Ambito di Riqualificazione urbanistica Produttivo – Industriale (AR PI), in quanto corrispondente alla destinazione dell'Ambito di PUC prevalente al contorno;
  - piccola area (circa 60 mq. di superficie di PUC), di altra proprietà, posta nel retro dell'edificio identificato dal civ. 20 di via Polonio: assoggettamento all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR UR), in quanto corrispondente alla destinazione dell'Ambito di PUC prevalente al contorno;
- 3) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui ai precedenti punti 1) e 2), rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ed individuati in apposito elenco anch'esso allegato, sono riconducibili ai contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;
- 4) di dare mandato alla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti – Settore Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese – di convocare, ai sensi del comma 5 dell'art 10 della LR 10/2012 e smi, la Conferenza dei servizi alla quale saranno invitate le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire, anche ai fini delle valutazioni ed iniziative inerenti la LR n 32/2012 e LR n. 38/98;
- 5) di stabilire che, nell'ambito della Conferenza dei servizi, il progetto dovrà farsi carico, tra l'altro, di perseguire il corretto inserimento nel contesto, con particolare riferimento alla sovrastante collina di Murta e alle aree residenziali circostanti, e dovrà inoltre essere affrontato 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.;
- 6) di rinviare a successivo provvedimento l'approvazione dello schema di convenzione, finalizzato a disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'attuazione degli interventi previsti dal progetto, prevedere la corresponsione del contributo di costruzione dovuto e indicare le opere di urbanizzazione ammissibili a scompuo, fornire le prescrizioni inerenti la fase attuativa, nonché prevedere le necessarie garan-

zie fideiussorie, in conformità alle soluzioni esaminate e valutate nell'ambito dei lavori di Conferenza dei servizi in ordine alla riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale al contorno e all'individuazione e sistemazione delle aree destinate a servizi pubblici;

- 7) 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;
- 8) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 9) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del DLgs 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 18 0

Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-373 DEL 31/10/2017

**OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10 DELLA LR 10/2012 E SMI PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO – SU 158/2017 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE RELATIVO ALL'AREA DENOMINATA “EX SQUADRA DI RIALZO DI TRASTA” IN FREGIO A VIA U. POLONIO, AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR 36/1997 E SMI PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

- 01 - ISTANZA ATTIVAZIONE PROCEDIMENTO - SOGEGROSS SPA
- 02 - NOTA SOGEGROSS S.p.A. TRASMISSIONE NUOVA DOCUMENTAZIONE SOSTITUTIVA ED INTEGRATIVA (Prot. SUI 366547 del 25/10/2017)
- 03 - ELENCO ELABORATI
- 04 - RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.
- 05 - RELAZIONE NATURALISTICA
- 06 - RELAZIONE STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO
- 07 - RELAZIONE IMPATTO ACUSTICO
- 08 - STUDIO ORGANICO D'INSIEME
- 09 - RELAZIONE URBANISTICO-ILLUSTRATIVA
- 10 - STRALCI CARTOGRAFICI
- 11 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 12 - RELAZIONE GEOLOGICA
- 13 - RELAZIONE PROGETTO AREE A VERDE
- 14 - LEGGE N.10 DEL 9 GENNAIO 1991
- 15 - RELAZIONE ENERGETICA SULLA ECO-EFFICIENZA DEL FABBRICATO
- 16 - RELAZIONE INVARIANZA PERMEABILITA' DEL SUOLO
- 17 - PLANIMETRIA GENERALE INDIVIDUAZIONE AREE E PROPRIETA' - STATO ATTUALE
- 18 - PLANIMETRIA GENERALE PUC 2015 DEFINITIVO -STATO ATTUALE
- 19 - PLANIMETRIA GENERALE DI AGGIORNAMENTO PUC DELL'AREA “SUPERFICIE LOTTO DI INTERVENTO” -STATO DI PROGETTO
- 20 - PLANIMETRIA GENERALE DI AGGIORNAMENTO DEL PUC CON L'INDIVIDUAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELLE AREE -STATO DI PROGETTO
- 21 - PLANIMETRIA GENERALE VIABILITA' E AREE -STATO ATTUALE
- 22 - ORTOFOTO, VISTA PROSPETTICA E VISTE ASSONOMETRICHE -STATO ATTUALE
- 23 - PLANIMETRIA GENERALE NUOVO FABBRICATO, AREE CIRCOSTANTI E VIABILITA' -STATO DI PROGETTO
- 24 - PLANIMETRIA PIANO TERRA -STATO DI PROGETTO
- 25 - PLANIMETRIA PIANO UFFICI -STATO DI PROGETTO
- 26 - PLANIMETRIA QUOTA COPERTURA -STATO DI PROGETTO
- 27 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON SISTEMAZIONI A VERDE
- 28 - PROGETTO AREA VERDE ATTREZZATA CON FUNZIONE DI FILTRO
- 29 - PROGETTO AREA VERDE ATTREZZATA A VALENZA NATURALISTICA

Documento Firmato Digitalmente

|  |
|--|
| 30 - SEZIONI - STATO DI PROGETTO   |
| 31 - PROSPETTI - STATO DI PROGETTO   |
| 32 - PLANIMETRIA GENERALE PERMEABILITA' DEL SUOLO - STATO ATTUALE E STATO DI PROGETTO                                  |
| 33 - CONFRONTO PLANIMETRIE   |
| 34 - CONFRONTO SEZIONI   |
| 35 - RENDERING DI SIMULAZIONE  |
| 36 - RENDERING DI SIMULAZIONE  |
| 37 - CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA  |
| 38 - RELAZIONE URBANISTICA SUI CONTENUTI DI MODIFICA AL PUC E PER L'ACCERTAMENTO DELLA PROCEDIBILITÀ DATATA 30/10/2017 |
|  |

Il Dirigente  
[Arch. Ferdinando De Fornari]