



COMUNE DI GENOVA

Progetto Urbanistico Operativo dell'area "Ex Stabilimento Verrina" Relazione Urbanistica inerente le integrazioni prodotte

Con deliberazione di Consiglio n. 14 del 28/02/2017, il Comune ha espresso "Preventivo assenso, ai sensi dell'art. 59 della legge regione Liguria n.36/1997 e s.m.i., alla modifica della disciplina urbanistica relativa all'Ambito soggetto alla norma speciale n. 20 del PUC vigente - "Ex Stabilimento Verrina" – Municipio VII Ponente, sottesa al Progetto Urbanistico Operativo dell'area "Ex Stabilimento Verrina", con contestuale adozione del P.U.O."

Il Progetto Urbanistico Operativo, come adottato dal Consiglio Comunale, si estende su un'area di circa 19.400 mq e prevede, in estrema sintesi, la demolizione dei fabbricati e delle strutture dell'ex stabilimento (16.260 mq) e la realizzazione, in due fasi, di un complesso edilizio in parte commerciale (Ambito A) e in parte residenziale con esercizi di vicinato (Ambito B), entrambi con relativi parcheggi pertinenziali, per un totale di circa 10.000 mq di SA, una nuova strada pubblica di collegamento tra Via Prà e Via Ventimiglia, con relative aree di parcheggio, viabilità pedonale di corredo e aree verdi, il recupero di una fascia di rispetto naturale in sponda sinistra del rio San Giuliano con relativi interventi di sistemazione idraulica (Ambito C), il recupero dell'edificio rurale esistente nella zona nord-est esterna all'area industriale (Ambito D).

Il PUO disciplina 2 fasi attuative: nella prima sono comprese le realizzazioni di cui agli Ambiti A, C e D; nella seconda quelli relativi all'Ambito B. In particolare, nella prima fase il progetto prevede nell'Ambito A la realizzazione di una struttura commerciale di vendita al dettaglio che viene definita come Grande Superficie di Vendita (GSV) con SA di 4.075 mq e SNV di 2.500 mq (non ancora assoggettata a preventiva verifica di ammissibilità ai sensi dell'art. 19 bis della l.r. n. 1/2007 e smi) e, sullo stesso livello (piano terra), inglobato nello stesso volume edilizio, un esercizio di vicinato che ha una SA di 125 mq e una SNV di mq.100.

Successivamente all'adozione del PUO, il Comune, con nota del Settore Urbanistica prot.n. 84139 in data 13 marzo 2017, ha trasmesso alla Regione Liguria la citata deliberazione unitamente agli elaborati progettuali del PUO comprendenti il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS e la relazione di compatibilità idraulica.

La Regione Liguria con Decreto del Dirigente n. 3026 del 26 giugno 2017, ha rilevato che nel corso dell'istruttoria è emerso che nel progetto sussistono elementi di contraddittorietà rispetto a quanto dichiarato dal Proponente in ordine alla classificazione della struttura commerciale a causa della descritta compresenza, nell'Ambito A, sullo stesso livello (piano terra), della GSV e dell'esercizio di vicinato. Tale esercizio commerciale, pur di ridotte dimensioni, condivide con la GSV l'area di accesso e le aree di parcheggio poiché i 45 mq di parcheggio pertinenziale dell'esercizio di vicinato non sono distinti dai parcheggi pertinenziali della GSV. Pertanto quanto rilevato, dalla struttura regionale, configura un Centro Commerciale ai sensi della DCR 31/2012 e smi, con conseguente obbligo di assoggettamento a screening ai fini VIA in quanto tipologia ricadente tra quelle elencate nell'Allegato IV del D.Lgs. 152/2006. Inoltre, con tale provvedimento, la struttura regionale ha evidenziato che le opere in progetto prevedono ingenti scavi che produrranno complessivamente 28.400 mc di materiale da riutilizzarsi interamente nell'ambito di un rilevato stradale; che il Proponente, come si riscontra nella DCC n. 14 del 28/02/2017, in qualità di soggetto non responsabile della contaminazione riscontrata, ha presentato in data 03/01/2017 comunicazione ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 152/2006, ma la relativa procedura non risulta essere stata avviata; inoltre, con riferimento al contenuto del paragrafo 3.3.3, "Contaminazione del suolo e bonifiche" del Rapporto Preliminare, il parere espresso da ARPAL, che allega al riguardo nota prot. 3566 del 19/01/2017 della Città Metropolitana di Genova - Direzione Ambiente, Servizio Acqua e Rifiuti, Ufficio Suolo, ha messo in luce la criticità derivante dalla non ancora dimostrata naturalità dei superi di metalli riscontrati nei terreni e nelle acque sotterranee del sito e che



COMUNE DI GENOVA

tale criticità è stata confermata dal parere del Settore Ecologia che ha anche condiviso quanto segnalato dalla Città Metropolitana di Genova circa la necessità che il Proponente, sentito il Comune di Genova, prosegua l'iter ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs.152/2006 al fine di circoscrivere l'estensione delle contaminazioni antropiche e, soprattutto, definire il livello di fondo naturale nei suoli e nelle acque. Il Settore Ecologia ha evidenziato inoltre la necessità di prevedere un approfondimento specifico per verificare il contenuto in amianto delle terre e rocce da scavo e, se del caso, individuare modalità gestionali che tengano conto della delicata collocazione del cantiere in rapporto al tessuto urbano.

In considerazione di ciò il Dirigente regionale ha ritenuto che quanto sopra emerso costituisce una carenza del Rapporto Preliminare in merito ad un aspetto decisivo della sostenibilità ambientale dell'intervento, in particolare laddove non scioglie il dubbio sulla effettiva possibilità di riutilizzazione dei materiali di scavo all'interno dell'area di intervento, ovvero sulla necessità di procedere a bonifiche dei materiali di scavo contaminati e all'approvvigionamento dall'esterno dei materiali di riporto. Inoltre la mancanza di tali elementi di conoscenza non consente oggi di valutare i possibili impatti sul tessuto urbano a contorno derivanti dalla gestione delle fasi di cantiere e dei conseguenti volumi di traffico indotto nonché dalle opzioni progettuali alternative che potrebbero rendersi necessarie. Infine, la mancanza dell'esito della procedura ai sensi dell'art. 242-245 del D.Lgs. 152/2006 e la conseguente incertezza sulla effettiva possibilità di riutilizzazione dei materiali di scavo all'interno dell'area di intervento si configura pertanto come condizione di improcedibilità per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento.

Pertanto a fronte di ciò il Dirigente Regionale ha decretato che, *ai sensi dell'art. 9, comma 1bis della l.r. n. 32/2012 e smi, il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS del PUO "Ex stabilimento Verrina" — Municipio VII Ponente - Genova è da ritenersi improcedibile.*

A fronte degli sviluppi sopra descritti, la proprietà dell'area e il promissario acquirente di parte dell'area, con nota assunta dal Comune di Genova – Conferenza dei Servizi – Integrazioni, in data 26 ottobre 2017, hanno trasmesso la documentazione integrativa al PUO "Ex Stabilimento Verrina" riferita alle funzioni previste per l'Ambito A del PUO e agli aspetti ambientali e problematiche di bonifica del sito.

Per quanto concerne le **funzioni dell'Ambito A** del PUO è stata rilevata, da parte dei proponenti, la necessità di precisare meglio alcune scelte progettuali in relazione alle funzioni previste per tale Ambito, modificando in tal senso la Relazione Tecnico Illustrativa (file PUO_R1_TI_Rev 02_170925.pdf), la Bozza di Convenzione (file: Z_Convenzione Verrina _Rev 02_170925.pdf) e la Bozza di Norme tecniche di Attuazione (file: Z_NdA- Verrina_Rev 02_170925.pdf).

Nello specifico viene precisato che il locale minore di 125 mq di S.A. complessiva, previsto al Piano Terra dell'edificio commerciale (angolo sud-est) e indipendente da esso, **sarà destinato esclusivamente alla funzione di Pubblico Esercizio** (limitatamente alle attività di: somministrazione di cibi e bevande, edicole; rivendite di generi di monopolio;





COMUNE DI GENOVA

farmacie) **o in alternativa per attività di Connettivo Urbano** (limitatamente alle attività di servizio alla persona) di cui all'art. 12, p.to 5.2 delle Norme Generali del PUC. Inoltre i Proponenti si impegnano **ad escludere la possibilità di insediare** nell'Ambito A del PUO **altre attività commerciali** oltre alla GSV prevista. Pertanto la dicitura "Esercizio di Vicinato" riferita a tale locale, presente sulle tavole di Progetto e nei documenti costituenti la proposta di PUO presentata, è sostituita da Pubblico Esercizio/Connettivo Urbano entro i limiti sopra esposti, per espressa volontà dei Proponenti di limitarne la destinazione d'uso. Tale limitazione, rispetto all'Esercizio di Vicinato, esclude di conseguenza che l'insediamento commerciale previsto possa rientrare nella classificazione di "Centro Commerciale" ribadendo che si tratta di un'unica Grande Superficie di Vendita (GSV) secondo le definizioni normative vigenti (T.U. in materia di commercio L.R. 2 gennaio 2007, n. 1 e s.m.i.).

Al fine di escludere eventuali dubbi interpretativi, i proponenti hanno provveduto anche alla sostituzione dei corrispondenti elaborati grafici nella loro revisione aggiornata:

TAV_4_02 Tematiche 678910_Rev 02 (file: TAV_4_02 Tematiche 678910_Rev 02_170925.pdf);

TAV_5_01_ Progetto PUO Liv 123_Rev 02 (file: TAV_5_02_ Progetto PUO Liv 4 Sup_Rev 01_161121.pdf)

TAV_6_01 Tipo Fase 1 Piante_Rev 02 (file: TAV_6_01 Tipo Fase 1 Piante_Rev 02_170925.pdf);

TAV_6_02 Tipo Fase 1 Cop Prs Sez_Rev 02 (file: TAV_6_02 Tipo Fase 1 Cop Prs Sez_Rev 02_170925.pdf);

In considerazione di quanto trasmesso si rileva che, come peraltro affermato dagli stessi proponenti, l'indicazione Pubblico Esercizio/Connettivo Urbano, in sostituzione di Esercizio di Vicinato, non modifica contenuti del PUO presentato, ma **precisa meglio** le caratteristiche dell'attività rispetto a quanto indicato in prima istanza.

Inoltre è opportuno rilevare che in data 3 aprile 2017 con Determinazione Dirigenziale N. 2017-118.0.0.-6 «Indirizzi e criteri per l'individuazione delle parti del territorio urbanizzato riconducibili alla definizione di "centri storici urbani", di cui all'art. 26, comma 3 ter, della legge Regione Liguria 2 gennaio 2007 n. 1 e s.m.i., ai fini dell'applicabilità delle fasce di tutela previste dalla disposizione transitoria di cui all'art. 13 della legge Regione Liguria 29 luglio 2016 n. 18» la struttura comunale ha delineato le caratteristiche e le condizioni finalizzate ad individuare, nel territorio urbanizzato, le aree riconducibili alla definizione di "centri storici urbani", di cui all'art. 26 comma 3ter della legge regionale n. 1/2007 e s.m.i., ai fini dell'applicazione della disciplina transitoria di tutela stabilita all'art. 13 della legge Regione Liguria n. 18/2016. Nondimeno, con il medesimo provvedimento, si è dato atto che, per quanto riguarda le puntuali previsioni di Grandi Strutture di Vendita nei Distretti di Trasformazione e negli Ambiti soggetti a disciplina urbanistica speciale (Norme Speciali) del vigente PUC, ancorché ricadenti nella fascia di 800 metri lineari dal perimetro dei "centri storici urbani", **come nel caso di specie, trova applicazione la specifica e prevalente disciplina di cui all'art.19bis della legge regionale n. 18/2016** in merito alla verifica di ammissibilità da parte della Regione.

In riferimento agli **aspetti ambientali e problematiche di bonifica del sito** è utile rammentare che rispetto al periodo di invio alla Regione Liguria di tutta la documentazione del PUO, con la L.R. 6 aprile 2017, n. 6 è stata modificata la L.R. n. 32/2012 in materia di valutazione ambientale strategica, che tra l'altro, ha disposto che la competenza per la verifica di assoggettabilità passi in capo ai Comuni nel caso in cui la verifica stessa riguardi piani, programmi o loro varianti la cui approvazione sia attribuita alla competenza della medesima amministrazione comunale.

In considerazione di ciò i proponenti pur avendo ritenuto il citato Decreto Dirigenziale n. 3026 del 26/6/2017 illegittimo ed errato, e tempestivamente avverso con ricorso avanti il Tribunale Amministrativo



COMUNE DI GENOVA

Regionale territorialmente competente, hanno trasmesso integrazioni, approfondimenti ed analisi ritenute utili, ancorché non espressamente richiesti, per il prosieguo dell'iter di approvazione definitiva del PUO.

Pertanto i citati proponenti, hanno trasmesso, ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS la documentazione integrativa come di seguito elencato e descritto:

1. Studio dei valori di concentrazione di cromo e nichel del fondo naturale del sottosuolo dell'ex stabilimento Verrina di Genova in Via Prà_Relazione Geologica (Integrazione al Rapporto Preliminare VAS) - (file: PUO_R2-integr_GEO_170925.pdf).
2. Valutazione di Impatto sulla Viabilità_Relazione Tecnica: nuove analisi e stime sui flussi di traffico generati da intervento di PUO. (Integrazione con nuovi dati) - (file: PUO_R5_VIV_Rev 01_170925.pdf).
3. Rapporto Preliminare VAS_Legge regionale 32/12-Procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS_ (Emissione aggiornata per integrazioni) - (file: PUO_R9_VAVas_Rev 02_170925.pdf).
4. Lettera di avvenuta trasmissione dello Studio sul Fondo Naturale (p.to 1) agli Uffici/Enti in indirizzo (copia.)

Relativamente alla documentazione inerente lo Studio dei valori di concentrazione di cromo e nichel del fondo naturale del sottosuolo (p.to 1), i proponenti hanno precisato che le procedure di bonifica, sono pertinenti al livello di progettazione dell'opera, non al livello della pianificazione urbanistica, ancorché attuativa, come nel caso del PUO. Tuttavia la documentazione presentata, a giudizio dei proponenti, consente un efficace e utile approfondimento per le valutazioni di merito (Verifica di Assoggettabilità a VAS) sull'intervento previste in ambito ambientale che gli Uffici preposti dovranno portare a compimento.

Relativamente al documento inerente la Valutazione di Impatto sulla Viabilità (p.to 2), i proponenti hanno voluto approfondire l'analisi dei flussi di traffico generati dalle previsioni del PUO con specifico riferimento alle Linee Guida per la redazione delle Verifiche di Impatto Trasportistico definite dal Comune di Genova (Quaderno della Mobilità_DGC con la Delibera di Giunta n. 35 del 5.3.2015).

Infine hanno provveduto ad aggiornare il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS (p.to 3) per riprendere complessivamente i nuovi elementi di analisi e valutazione acquisiti.

Successivamente la Direzione Ambiente e Igiene - Settore Ambiente - U.O.C. Suolo del Comune, con nota 3821521/BF in data 08.11.2017, ha comunicato alla proprietà di essere in attesa del parere di ARPAL circa l'attribuzione dei valori riscontrati nell'area relativi al Crtot ed al Ni al fondo naturale della zona, rimanendo altresì in attesa della trasmissione, da parte della proprietà, del preannunciato documento di cui all'art. 242 bis del D. Lgs. 152/06, specificando ulteriormente la necessità di dover affrontare, oltre alla criticità legata ai valori di As nei terreni in corrispondenza del sondaggio S10, anche quella oggetto della precedente nota prot. 428844/BF/22.12.2016 tramessa dal Comune e della nota prot. 55447 del 12.10.2017 della Città Metropolitana di Genova e cioè la presenza di superi per alcuni parametri sia nelle acque sotterranee che nei materiali di riporto (test di cessione).

In risposta alla suddetta comunicazione, la Salati Armando S.p.A. con Pec protocollo n. 397565 in data 21 novembre 2017, ha confermato che, non appena acquisito il parere di ARPAL relativo ai fondi naturali, indispensabile per lo sviluppo della progettazione, procederà come richiesto alla redazione del progetto di bonifica dell'area relativamente al lotto in cui è previsto l'insediamento di residenze.

Su queste premesse fattuali, vale osservare che quanto prodotto ad integrazione e maggior specificazione del PUO adottato non costituisce variante o modifica incompatibile con il disegno globale ispiratore dell'originario Progetto Urbanistico Operativo, sia sotto l'aspetto qualitativo sia sotto l'aspetto quantitativo,



COMUNE DI GENOVA

precisando inoltre che non vi è alterazione degli standards, né aumento della cubatura o della superficie agibile, né dei parametri urbanistico - edilizi, né il mutamento delle caratteristiche dell'intervento come rappresentato nel PUO adottato. In considerazione di ciò è possibile affermare che quanto integrato non comporta una oggettiva modificazione dell'assetto urbanistico ed edilizio del PUO e non incide sugli indici di edificabilità, e non determina un aggravio del carico urbanistico, inteso come maggiore richiesta di servizi cosiddetti secondari, come ad esempio gli spazi pubblici destinati a parcheggio e le esigenze di trasporto, smaltimento di rifiuti e viabilità.

Genova, 24 novembre 2017

Il Funzionario Tecnico
geom. Maurizio Ghezzi



Il Funzionario Tecnico
arch. Maurizio Sinigaglia