



COMUNE DI GENOVA

Unità Operativa Complessa

TUTELA DEL PAESAGGIO

PROPOSTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42

Piano urbanistico operativo "ex Stabilimento Verrina" - "Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 3 del PUC 2000" Norma Speciale n. 20 del PUC 2015 "Ex Stabilimento Verrina di Voltri" in Via Pra', SP0380/2017

COMUNE DI GENOVA
UNITÀ OPERATIVA COMPLESSA TUTELA DEL PAESAGGIO

IL DIRIGENTE

visto il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 - art 107 - 3° comma;

visto l'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42;

vista la Legge Regionale 06 giugno 2014, n.13 – Testo Unico in materia di paesaggio;

vista la richiesta di **Armando Salati S.p.A.** Codice Fiscale, P. IVA, 01331010155, proprietario degli immobili e dell'area oggetto dell'intervento, e di **Pam Panorama S.p.A.**, Codice Fiscale, P. IVA 02036440275, consegnata dall'Ufficio Procedimenti Concertativi del Comune di Genova in data 20/11/2017, per la quale è stato comunicato l'avvio del procedimento ai sensi di legge, SP0380 del 20/11/2017.

CONSIDERATI

la relazione paesaggistica e gli elaborati allegati, redatti secondo le modalità e i criteri previsti dal DPCM 12 Dicembre 2005, a firma del professionista incaricato **Arch. Fabio Pontiggia**;

la Relazione Tecnica Illustrativa, redatta dall'U.O.C. Tutela del Paesaggio in data 20/11/2017, che indica quanto di seguito riportato.

Gli interventi previsti rientrano per la maggior parte nella zona che il P.T.C.P. regionale aggiornato in sede di approvazione del PUC 2015 classifica quali *Aree Urbane: Tessuti urbani TU*, dove non sussiste specifica e autonoma disciplina paesistica in quanto prevalgono le più generali previsioni di ordine urbanistico, come indicato dalle relative Norme di Attuazione; per una parte residuale, precisamente la porzione disposta a Nord-Est dell'area, gli interventi sono compresi nel regime di *Insedimenti Sparsi – Mantenimento - IS-MA* dove sono consentiti *quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa*, come indicato dalle relative Norme di Attuazione.

Il livello paesaggistico puntuale del PUC 2015 non assoggetta l'area a disciplina paesaggistica speciale, come si evince dalla cartografia allegata al piano.

Il *Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela* indica che le opere progettate ricadono in zona sottoposta a tutela paesaggistica secondo quanto indicato dalla Parte Terza, Titolo I, D.Lgs 42/04 e più precisamente:

art. 136, lett. c) *Bellezza d'insieme* n.23, individuata con D.M. 19/06/1958, e definita con "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della sede stradale della via Aurelia, nel territorio della provincia di Genova, sita nell'ambito dei comuni di Rapallo, Zoagli, Chiavari, Lavagna, Sestri Levante, Moneglia, Genova, Arenzano e Cogoleto" per il riconoscimento "...che la sede stradale predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare dei quadri naturali di singolare bellezza paesistica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto e profondo panorama";

art. 142, lett. a) area tutelata per legge di interesse paesaggistico appartenente alla fattispecie dei "...territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare...".

L'ambito di intervento riguarda un'area industriale dismessa delimitata a Sud dalla Via Aurelia, a Nord dall'autostrada, ad ovest da un rio e a levante da un'ampia area agricola denominata "Piana delle Serre" di Villa Podestà. L'area ricade all'interno del perimetro dell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana del PUC che ricomprende la proprietà richiedente (circa 18.470 mq), alcune aree demaniali in sponda sinistra del rio San Giuliano (circa 140 mq), una fascia di viabilità pubblica lungo Via Pra' (circa 790 mq), una porzione di area a vocazione agricola limitrofa alla "Piana delle Serre" (circa 2.100 mq) su cui insiste un piccolo edificio rurale da recuperare.

Gli edifici esistenti constano di tre capannoni in ferro, un grande edificio in c.a. e una palazzina di quattro piani già ad uso uffici che si attesta lungo la viabilità principale, oltre ad alcuni edifici minori per una superficie complessiva di circa 13.000 mq. Il complesso edificato si articola indicativamente su tre diversi livelli planimetrici: dalla quota complanare alla viabilità principale, alla quota intermedia di accesso ai capannoni in ferro (+ 3.00 m), alla quota maggiore dove sono collocati i capannoni di ponente (+ 6.00 m). Tutta l'area edificata è pavimentata e asfaltata.

L'area è compresa nello S.A.U., approvato nel 2011 ed esaminato in sede di valutazione paesaggistica, che prevedeva la demolizione delle strutture industriali, la realizzazione di opere edilizie private e di opere infrastrutturali di uso pubblico, articolando l'intervento in due diverse fasi di attuazione, la prima riguardante la realizzazione del centro commerciale, la seconda la realizzazione di edifici residenziali.

La nuova proposta progettuale prevede la totale demolizione degli edifici legati all'attività industriale, conserva le funzioni urbanistiche approvate e le due distinte fasi funzionali da realizzare, ma modifica le precedenti previsioni contenute nello S.A.U. approvato prevedendo una significativa riduzione delle superfici da edificare (da una S.A. complessiva pari a 16.260 mq a S.A. pari a 10.000 mq di cui per il comparto commerciale 5.460 mq, mentre per quello residenziale 4.540 mq) e una contestuale diversa organizzazione planivolumetrica dei nuovi fabbricati.

La proposta progettuale richiede l'approvazione del PUO in variante alle previsioni dello S.A.U. 2011; dal PUO è stato stralciato il Progetto Definitivo riguardante la prima fase di intervento relativo alla realizzazione del centro commerciale ed opere pertinenziali, pubbliche e di uso pubblico annesse, che dovrà essere oggetto di una successiva richiesta di Autorizzazione paesaggistica. Si precisa che la realizzazione del comparto commerciale ha determinato l'impegno della proprietà a dismettere l'attività commerciale già esistente in Via Don Giovanni Verità; tale previsione risponde agli obiettivi del Distretto di Trasformazione 01 "Voltri Litorale di Levante" del PUC, in cui si colloca l'attuale attività commerciale, e che prevede la riorganizzazione delle attività esistenti al fine di attuare la riqualificazione dell'affaccio al mare di Voltri.

Il progetto definitivo sarà oggetto di successive Autorizzazioni paesaggistiche.

Il PUO prevede per la prima fase di interventi: la realizzazione dell'edificio commerciale con relativi parcheggi pertinenziali e opere di urbanizzazione annesse riguardanti parcheggi pubblici a raso, aree pedonali e a verde pensile, il recupero della fascia di rispetto in sponda sinistra di rio San Giuliano e interventi di sistemazione idraulica, la realizzazione della strada pubblica di collegamento tra Via Pra' e Via Ventimiglia con percorsi e marciapiedi che garantiscano la continuità dei collegamenti all'interno dell'area di intervento, la riqualificazione dell'area agricola residuale da destinarsi ad Orti Urbani, o altra destinazione compatibile con il regime normativo IS-MA del Piano paesistico regionale, oggetto di Convezione urbanistica allegata al PUO; per l'edificio rurale all'interno dell'area agricola è previsto il recupero con funzioni a supporto della nuova funzione attribuita all'area.

L'edificio commerciale, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita, è costituito da un piano terra destinato alla vendita, da magazzini e servizi e due piani a parcheggio in struttura posti alle quote superiori; l'andamento dei prospetti laterali del nuovo fabbricato segue l'andamento altimetrico dell'area; il prospetto principale si affaccia lungo la via Pra', mentre il prospetto nord è caratterizzato da un volume regolare che ospita il blocco tecnologico. Le aree di carico e scarico sono situate sotto la struttura dei parcheggi e servite da viabilità dedicata separata dalla viabilità pubblica al fine di ridurre le interferenze tra l'attività commerciale e i flussi veicolari di quartiere. I parcheggi pubblici a raso sono proposti uno interposto tra i due diversi blocchi funzionali, un altro all'estremità nord dell'ambito di intervento in adiacenza ad un'area destinata a verde intensivo senza attrezzature e uno più piccolo lungo la fascia autostradale.

Sono previste sistemazioni esterne volte a riqualificare l'area e restituire alla fruibilità pubblica uno spazio in disuso che si trova da anni in stato di degrado con l'obiettivo di renderlo parte integrante del tessuto urbano. Sono fornite ampie informazioni relative alle opere di finitura e arredo volte a qualificare le aree di fruizione pubblica che saranno oggetto di successiva progettazione.

All'interno dell'ambito di intervento sono individuate diverse aree a verde sia di tipo naturale che di nuova progettazione: l'area agricola della piana, le aree residuali e intercluse lungo le infrastrutture esistenti, la fascia di rispetto lungo il rio e le aree di nuova progettazione a margine della nuova viabilità e a schermatura dell'infrastruttura autostradale oltre all'utilizzo del verde pensile in copertura delle nuove costruzioni. Il progetto ha attuato una campionatura delle specie vegetali compatibili per le aree a verde naturale.

Per quanto riguarda la seconda fase di attuazione del PUO, l'intervento prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica a destinazione residenziale che ospitano al piano terra attività di connettivo urbano e esercizi di vicinato. L'edificio di levante, di minori dimensioni, si articola su cinque piani, mentre quello di ponente si

eleva per sei piani; l'architettura è caratterizzata da prospetti con ampie vetrate. È prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture. Al complesso si accede mediante una piazza intermedia realizzata in copertura del primo livello dei parcheggi commerciali.

Il progetto prevede anche una sistemazione temporanea dell'ambito oggetto della seconda fase di intervento, proponendo la realizzazione di uno spazio verde ad uso sportivo di tipo privato per attività outdoor, quali mountain bike, skate park, running, percorsi vita, con modellazioni contenute e sistemazioni alberate di piccola/media grandezza in vaso/vasca; la sistemazione dei dislivelli è prevista attraverso opere di ingegneria naturalistica limitando il ricorso a manufatti in c.a.

L'U.O.C. Tutela del Paesaggio valuta positivamente la variante proposta in quanto conferma le principali funzioni già valutate e approvate, valorizzando l'intero comparto con l'insediamento di attività attinenti al tessuto urbano consolidato in cui si colloca e in coerenza con la disciplina paesistica regionale; permette di superare la forte discontinuità percettiva e fruitiva lungo la viabilità principale; imposta la valorizzazione del fronte mare in coerenza degli obiettivi del PUC per il Distretto di Trasformazione "Voltri Litorale di Levante" attraverso la ricollocazione di funzioni esistenti; organizza in modo adeguato l'accessibilità veicolare e pedonale alla zona; recupera inoltre aree marginali a verde urbano che contribuiscono a qualificare lo spazio pubblico e la sua vivibilità nel rispetto delle preesistenze residuali di carattere rurale ancora presenti nell'area, prevedendo sistemazioni a verde e a verde pensile destinate ad aumentare la permeabilità dei suoli.

Successivi progetti definitivi dovranno essere oggetto di Autorizzazione paesaggistica che confermino le previsioni del PUO e che dovranno precisare i seguenti aspetti di dettaglio:

- le superfici che sono previste a verde pensile dovranno essere progettate rispettando le indicazioni delle norme UNI 11235 al fine di garantirne l'ottimale permanenza nel tempo;
- il verde pubblico e di uso pubblico, naturale e strutturato, dovrà essere oggetto di progettazione dedicata che in ogni caso dovrà prevedere la messa a dimora di piante ed arbusti di valore paesaggistico e naturalistico per restituire gradevolezza al sito;
- la scelta delle tipologie e dei materiali di arredo degli spazi perdonali e dei parcheggi pubblici dovranno anch'esse essere oggetto di una progettazione unitaria ed approfondita per entrambi i lotti di intervento al fine di garantire qualità e continuità visiva delle nuove realizzazioni.

VISTO

il parere rilasciato nella seduta del 22/11/2017, nella quale la Commissione Locale del Paesaggio, verificata l'inesistenza di cause di incompatibilità dei componenti presenti ai sensi dell'art. 7 comma 5 del R.E.C., si è così espressa: "La Commissione Locale per il Paesaggio esprime **parere favorevole** all'intervento proposto **alle condizioni** poste nella relazione della U.O.C. Tutela del Paesaggio, che condivide".

PROPONE DI RILASCIARE AL RICHIEDENTE

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

PER L'INTERVENTO

con la seguente motivazione

la proposta conferma le principali funzioni già valutate e approvate, valorizzando l'intero comparto con l'insediamento di attività attinenti al tessuto urbano consolidato in cui si colloca e in coerenza con la disciplina paesistica regionale; permette di superare la forte discontinuità percettiva e fruitiva lungo la viabilità principale; imposta la valorizzazione del fronte mare in coerenza degli obiettivi del PUC per il Distretto di Trasformazione "Voltri Litorale di Levante" attraverso la ricollocazione di funzioni esistenti; organizza in modo adeguato l'accessibilità veicolare e pedonale alla zona; recupera inoltre aree marginali a verde urbano che contribuiscono a qualificare lo spazio pubblico e la sua vivibilità nel rispetto delle preesistenze residuali di carattere rurale ancora presenti nell'area, prevedendo sistemazioni a verde e a verde pensile destinate ad aumentare la permeabilità dei suoli.

Successivi progetti definitivi dovranno essere oggetto di Autorizzazione paesaggistica che confermino le previsioni del PUO e che dovranno precisare i seguenti aspetti di dettaglio:

- le superfici che sono previste a verde pensile dovranno essere progettate rispettando le indicazioni delle norme UNI 11235 al fine di garantirne l'ottimale permanenza nel tempo;
- il verde pubblico e di uso pubblico, naturale e strutturato, dovrà essere oggetto di progettazione dedicata che in ogni caso dovrà prevedere la messa a dimora di piante ed arbusti di valore paesaggistico e naturalistico per restituire gradevolezza al sito;
- la scelta delle tipologie e dei materiali di arredo degli spazi perdonali e dei parcheggi pubblici dovranno anch'esse essere oggetto di una progettazione unitaria ed approfondita per entrambi i lotti di intervento al fine di garantire qualità e continuità visiva delle nuove realizzazioni.

L'intervento è rappresentato dai seguenti elaborati cartacei depositati agli atti:

1. Relazione paesaggistica (Rev. 01), del 28/09/2016,
2. Relazione tecnico illustrativa (Rev. 02), del 26/10/2017,
3. Documentazione fotografica, del 02/05/2016,
4. Tav. PUO A 1 01 (Rev. 01) – Perimetro Ambito di Riqualficazione Urbana – PUO - Sovrapposizione catastale, del 28/09/2016,
5. Tav. PUO A 2 01 (Rev. 0) - Inquadramento Territoriale Urbanistico PTCP – PTC – PUC, del 02/05/2016,
6. Tav. PUO A 2 – 02 (Rev. 0) - Inquadramento Territoriale Urbanistico – Piano di Bacino Ambiti 12 e 13 (Rev. 0), del 02/05/2016,
7. Tav. PUO A 3 01 (Rev. 0) - Rilievo - Palazzina Uffici, Edifici sparsi (Rev. 0), del 02/05/2016,
8. Tav. PUO A 3 02 (Rev. 0) – Rilievo – Capannoni Industriali (Rev. 0), del 02/05/2016,
9. Tav. PUO A 3 03 (Rev. 0) – Rilievo – Piana delle coperture – Volumetrie edifici principali, del 02/05/2016,
10. Tav. PUO A 3 04 (Rev. 0) – Riferimenti catastali – NCU – Catasto terreni, del 02/05/2016,
11. Tav. PUO A 3 05 (Rev. 0) – Riferimenti catastali – NCU – Catasto urbano, del 02/05/2016,
12. Tav. PUO A 3 06 (Rev. 0) – Calcolo Superficie Agibile (S.A.) – da rilievo, del 02/05/2016,
13. Tav. PUO A 4 01 (Rev. 01) – Schede tematiche nn. 1,2,3,4,5, del 24/11/2016,
14. Tav. PUO A 4 02 (Rev. 02) – Schede tematiche nn. 6, 7, 8, 9, 10, del 26/10/2017,
15. Tav. PUO A 5 01 (Rev. 02) – Schemi planimetrici livelli 1, 2, 3, del 26/10/2017,
16. Tav. PUO A 5 02 (Rev. 01) – Schemi planimetrici Livello 4 (pianta tipo residenze) e coperture - Planimetria sistemazione provvisoria Ambito B, del 24/11/2016,
17. Tav. PUO A 5 03 (Rev. 01) – Volumetrie di progetto – Volumetria Stato Attuale, del 28/09/2016,
18. Tav. PUO A 6 01 (Rev. 02) – Progetto preliminare Fase 1 PUO – Piante, tipologia e superfici Edificio Commerciale GSV, del 26/10/2017,
19. Tav. PUO A 6 02 (Rev. 02) – Progetto preliminare Fase 1 PUO – Copertura, Sezioni, Tipologia e Superfici Edificio Commerciale GSV, del 26/10/2017,
20. Tav. PUO A 6 03 (Rev. 01) – Progetto preliminare da previsioni PUO – Fase 2 (Residenziale) – Tipi e superfici – piante, del 28/09/2016,
21. Tav. PUO A 6 04 (Rev. 01) – Progetto preliminare da previsioni PUO – Fase 2 (Residenziale) – Tipi – Sezioni e Prospetti, del 24/11/2016,
22. Tav. PUO A 7 02 01 (Rev. 01) – Opere di urbanizzazione primaria connesse – Strada Pubblica – Particolari Tracciamenti – Sviluppo Lineare, del 28/09/2016,
23. Tav. PUO A 7 02 02* (Rev. 01) - Muri di contenimento – Sviluppi e Sezioni Tipo, del 16/01/2017,
24. Tav. PUO A 8 02 (Rev. 01) – Opere di Urbanizzazione secondaria Fase 1 - Ambito A – Abaco dei dettagli e dei particolari, del 28/09/2016,
25. Tav. PUO A 9 01 (Rev. 01) – Permeabilità dei suoli – Verifica Invarianza idraulica, del 16/01/2017,
26. Tav. PUO A 10 01 (Rev. 01) - Progetto – Verifiche di conformità legge 13 89 e s.m.e. – Accessibilità diversamente abili, del 24/11/2016.

Tecnico

Arch. Silvia Soppa

Funzionario Direttivo Tecnico

Arch. Marina D'Onofrio Caviglione