



COMUNE DI GENOVA



PROGETTO EDILIZIO PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON FUNZIONI LOGISTICHE COMPORANTE UN AGGIORNAMENTO DEL PUC

UBICAZIONE: VIA UGO POLONIO - LOCALITA' TRASTA - COMUNE DI GENOVA

COMMITTENTE:



SOGEGROSS S.p.A.
Lungotorrente Secca, 3a
16163 Genova
C.Fisc./P.IVA: 01226470993

SOGEGROSS S.P.A.

LUNGOTORRENTE SECCA 3A,
16163 - GENOVA

PROGETTO:

*Studio Associato
Ing. Ottonello T.&T.*



Via delle Fabbriche, 35 B/r - 16158 Genova
Tel. 010 6134689 - Fax 010 6135114
E-Mail : tiziana.ottonello@aleph.it

INDAGINI GEOLOGICHE E RELAZIONE GEOLOGICA:

**STUDIO DI GEOLOGIA
DOTT.ESSA ELISABETTA BARBORO**

Via L. Cibrario, 31/6 - 16154 Genova
Tel. 335 6450816
E-Mail : ebarboro@gmail.com

LANDSCAPE DESIGN:

DODI MOSS

Architecture|Planning|Landscape|Engineering

Arch. Egizia Gasparini
Arch. Valentina Dallaturca
Dott.nat. Fabrizio Oneto (consulenza naturalistica)
Dott. agr. Ettore Zauli (consulenza agronomica)

Via di Canneto il Lungo, 19 - 16123 Genova
010.2759057
E-Mail : info@dodimoss.eu

DESCRIZIONE

**RELAZIONE
URBANISTICO-ILLUSTRATIVA**

TAVOLA:

DOC.06

DATA: 24 OTTOBRE 2017

SCALA:

FORMATO:



**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A
DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON FUNZIONI LOGISTICHE
E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE,
COMPORANTE AGGIORNAMENTO DEL P.U.C.
IN VIA UGO POLONIO GENOVA**

RELAZIONE URBANISTICO - ILLUSTRATIVA

PREMESSE

Il Compendio Immobiliare, argomento del presente progetto, è ubicato nel Comune di Genova, nella località periferica della Valpolcevera denominata TRASTA, e si sviluppa, più precisamente, sulla lingua di terra, lungo il torrente Polcevera, nei pressi del civ. 14 di Via Ugo Polonio, tra le delegazioni di Rivarolo e Bolzaneto.

L'area in oggetto è facilmente raggiungibile, uscendo dallo svincolo autostradale di Genova Bolzaneto, percorrendo Via Angelo Scala e successivamente Via Romairone e Via Ugo Polonio; queste ultime due vie, che si sviluppano lungo il torrente Polcevera sono a doppio senso di marcia e a quattro corsie, e rappresentano un'asse viario a scorrimento veloce per lo smistamento del traffico della zona; percorsi alternativi per raggiungere l'area sono la fermata alla stazione ferroviaria di Genova-Bolzaneto che dista circa 300 m e l'aeroporto Cristoforo Colombo ubicato a fondovalle.

Si tratta di una vasta area pressoché pianeggiante di forma irregolare, vagamente trapezoidale, che si estende da Sud a Nord, sul versante di Ponente della Valpolcevera, per una superficie complessiva di 86.805 mq.

In questi ultimi mesi l'area sopradescritta di tipo produttivo con tutti i fabbricati ivi ubicati, è stata acquisita dalla Società genovese Sogegross S.P.A. che prevede, con il presente progetto, di riqualificare la zona con la costruzione di un nuovo fabbricato produttivo con funzioni logistiche di SA (superficie agibile) 32.480 mq, che contribuirà allo sviluppo di nuovi posti lavoro per la vallata e le zone limitrofe, nel rispetto dell'ambiente e del verde circostante. Infatti nel presente progetto che prevede l'insediamento di una nuova attività, ovvero di una "piattaforma di produzione lavorazione e smistamento di prodotti alimentari" sono contemplate delle zone specifiche da destinarsi a verde pubblico e privato, in prossimità delle abitazioni esistenti circostanti. Inoltre il nuovo fabbricato sarà costruito in conformità alla normativa vigente in materia di:

- contenimento energetico ed eco-efficienza come descritto nella relazione energetica sull'eco-efficienza del nuovo fabbricato a firma dell'Arch. Giuliano Falcone e nella relazione LEGGE 10 a firma dell'Ing. Alessandro Bergui allegata alla presente



- clima acustico come descritto nella relazione di impatto acustico a firma dell'Arch. Paola Ricciardi allegata alla presente
- rispetto per l'ambiente, come rappresentato, verificato e progettato nel "Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a firma dell'Arch. Egizia Gasparini e del Dott. Eugenio Piovano, e nello Studio Organico di Insieme SOI e nella "Relazione progetto aree a verde", a firma dell'Arch. Egizia Gasparini, allegati alla presente
- rispetto della viabilità esistente come descritto nella "Relazione studio di impatto viabilistico" a firma dell'Ing. Marco Mastretta
- rispetto del suolo e della permeabilità esistente come descritto nella "Relazione geologica" e nella "Relazione invarianza permeabilità del suolo" a firma della Dott.ssa Elisabetta Barboro

STORIA DELL'AREA "SQUADRA DI RIALZO"

Il compendio immobiliare dell'ex Officine manutenzione carrozze, conosciuto come l'ampio complesso dell'Ex-Squadra Rialzo, era il più importante polo per la manutenzione della rete ferroviaria ligure.

Nel 1914 i comuni e le frazioni ubicate sulla sponda idrografica di destra del Torrente Polcevera e nello specifico il comune di TRASTA, rientrano nel Comune di Genova, e da quel momento vennero collegati alla linea dei Giovi, con un tracciato secondario a binario unico non elettrificato, destinato al solo traffico merci. La linea, scavalcando il torrente subito dopo Bolzaneto, si snodava da Trasta a Sampiedarena, servendo a mezzo di raccordi, i grandi complessi industriali come l'Ansaldo e successivamente l'Italsider. A TRASTA questa linea affiancava una vasta piana ai piedi della collina di Murta che, nel periodo tra il 1917 e 1918 fu adibita, durante la prima guerra mondiale, a pista di atterraggio e collaudo per degli aerei costruiti dall'Ansaldo. Poco dopo la piana, di proprietà Ansaldo, venne espropriata per causa di pubblica utilità (1929) e le ferrovie utilizzarono tale sito per la realizzazione di una "Squadra di Rialzo", ovvero di officine dedicate all'attività di manutenzione sul materiale rotabile.

Le strutture e gli edifici, ad oggi ancora presenti sull'area, risalgono presumibilmente ad un periodo compreso tra il 1939 e il 1942.

La linea succursale, che conduceva a Genova Sampierdarena, rimase attiva fino al 1927 quando venne interrotta nei pressi dello scalo merci di Genova Campi, mentre le officine di materiali rotabili vennero disattivate nel giugno 2007.

Nella struttura negli ultimi anni di attività erano presenti più di 100 addetti fissi.

Con il presente progetto si intende continuare la storia dell'area mantenendone la tradizione di polo produttivo, e insediando nella stessa una nuova attività che porterà circa 350 nuovi posti di lavoro come dipendenti fissi, senza contare il contributo in posti di lavoro degli addetti delle società esterne, che necessariamente si interfaceranno con

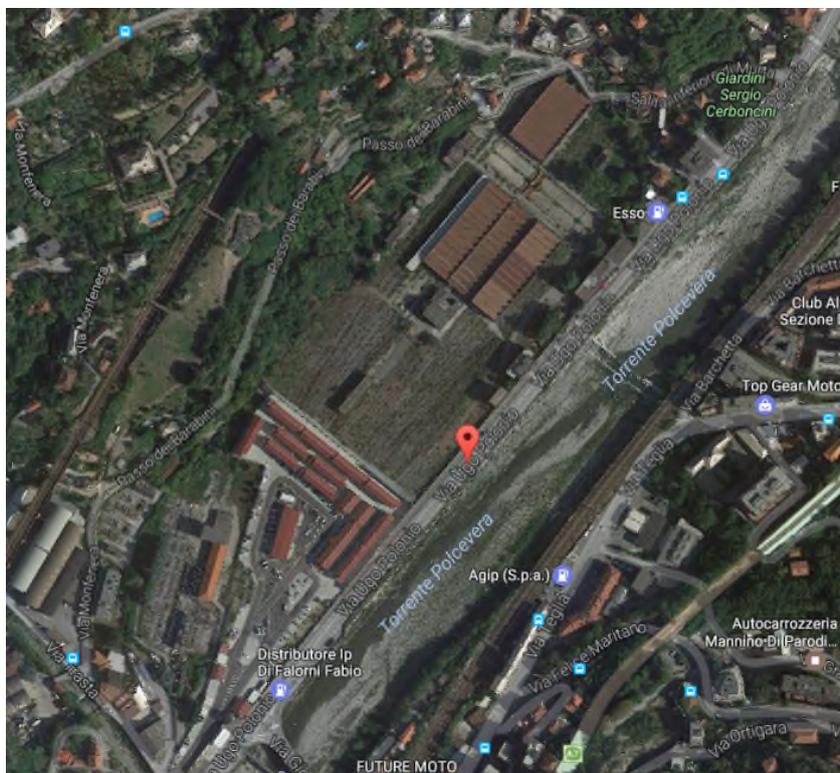
Progettazione civile e industriale – Prevenzione incendi e sicurezza – Consulenti in acustica

la nuova attività. Questo nuovo insediamento porterà un movimento economico importante nella vallata e in tutte le zone limitrofe.

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

L'area interessata dal presente progetto, evidenziata nella foto sotto riportata, è situata all'altezza del Civico 14 di Via Ugo Polonio ed in particolare:

- Ad Est si estende lungo Via U. Polonio
- Ad Ovest si estende lungo Via Passo dei Barbini
- A Sud è delimitata da Via Trasta
- A Nord è delimitata da Salita Inferiore di Murta



STATO ATTUALE AREA E FABBRICATI DI NUOVA PROPRIETA' SOGEGROSS SPA

Come già evidenziato la società Sogegross S.P.A. ha acquisito di recente il compendio immobiliare con destinazione di tipo produttivo denominato “Ex Squadra Rialzo” di TRASTA che è costituito da:

N. 14 Fabbricati che, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova alla Sezione BOL, Foglio 16, insistono sul terreno mappale 1356 e sono di seguito identificati come:

- due fabbricati ad uso servizi igienici ad un piano fuori terra (lettera D mappale 604 e lettera P mappale 1230)



Progettazione civile e industriale – Prevenzione incendi e sicurezza – Consulenti in acustica

- un capannone industriale riparazione carri e carrozze ad un piano fuori terra di circa 2150 mq (lettera E mappale 1226)
- un capannone industriale riparazione carri e carrozze ad un piano fuori terra di circa 6420 mq (lettera F mappale 1231)
- un fabbricato ad uso officina torneria ruote/spirazione truccioli con pianta articolata (lettera G mappale 599)
- un fabbricato ad uso magazzino/deposito legnami grossa ferramente ad un piano fuori terra (lettera H mappale 603)
- una torre cisterna/serbatoi (lettera I mappale 345)
- un fabbricato ad uso centrale termica (lettera Q mappale 1263)
- cinque piccoli fabbricati indipendenti ad un piano fuori terra ad uso magazzino/deposito (lettera L mappale 595, lettera M mappale 594, lettera N mappale 593, lettera C mappale 298 e lettera V mappale 591)
- un fabbricato ad uso cabina elettrica vincolato dal Ministero Beni Architettonici disposto su tre piani (lettera T mappale 601)

N. 2 Fabbricati che, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova alla Sezione BOL, Foglio 16, insistono sul terreno mappale 1214 e sono di seguito identificati come:

- un fabbricato ad uso civile abitazione posto su due piani in stato di abbandono (lettera S mappale 348)
- un fabbricato in condizioni ormai di rudere ad uso deposito (lettera R mappale 609)

N. 1 Distributore di benzina in corrispondenza dell'incrocio tra via Polonio e Via Monfenera (lettera Z mappale 1345)

AREE ESTERNE che costituiscono pertinenza dei fabbricati sopradescritti, che, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova alla Sezione BOL Foglio 16, sono identificati come Mappali :

- 343 di metri quadrati 435
- 347 di metri quadrati 4095
- 1145 sub. 2 di metri quadrati 20778
- 1175 sub. 1 di metri quadrati 260
- 1176 sub 1 di metri quadrati 1810
- 1178 sub 1 di metri quadrati 1065
- 1179 di metri quadrati 816
- 1214 di metri quadrati 3354 su cui insistono due fabbricati facenti parte del compendio immobiliare
- 1358 di metri quadrati 1170
- 1357 di metri quadrati 1885

TERRENI che censiti al Catasto Edilizio Terreni del Comune di Genova alla Sezione VI, Foglio 16 sono identificati come Mappali:

- 341 di metri quadrati 140

Progettazione civile e industriale – Prevenzione incendi e sicurezza – Consulenti in acustica

- 342 di metri quadrati 810
- 1365 di metri quadrati 310
- 1356 di metri quadrati 39300 su cui insistono più fabbricati facenti parte del compendio immobiliare

Planimetria catastale con indicazione confini e fabbricati di proprietà Sogegross S.p.A.



C: deposito piccola ferramenta

D: servizi igienici

E: capannone riparazioni carri e carrozze

F: capannone riparazioni carri e carrozze

G: torneria ruote, aspirazione trucioli

H: magazzino legnami, ferramenta grossa

I: serbatoio

L: deposito infiammabili

M: magazzino

N: magazzino

P: servizi igienici

Q: centrale termica

R: magazzino

S: alloggio

T: **cabina elettrica vincolata**

V: deposito

Z: distributore

Foto altimetrica dell'Area in oggetto



CONCEPT NUOVO PROGETTO

Al momento la Società Sogegross S.P.A. è proprietaria di tutta l'area pianeggiante di forma irregolare, vagamente trapezoidale, che si estende da Sud a Nord, sul versante di Ponente della Valpolcevera, per una superficie complessiva di 86.805 mq.

Con il presente progetto si prevede tuttavia di intervenire esclusivamente sull'area a monte del terreno mappale 1145, per una Superficie del Lotto d'intervento S_L di circa 61.547 mq, poiché l'area restante ad oggi è interessata dalla presenza di pali e cavi dell'elettrodotto e cavidotto, ivi presenti, per l'alimentazione primaria, delle due linee primarie ferroviarie "Trasta/Sampierdarena" e "Trasta/Mignanego"; questo tipo di attività, che si manterrà nel tempo, obbliga al rispetto di determinate distanze di



sicurezza dagli impianti che non permetteranno, nei pressi degli stressi, la costruzione di nuovi edifici. Inoltre, la parte rimanente del mappale 1145 al confine con il terreno mappale 1356, insieme ai due terreni mappali 1175 e 1176 attualmente sono locati al COCIV, per la cantierizzazione dell'opera del Terzo Valico; si prevede, dunque, che per un po' di anni, anche questa porzione di terreno non sarà utilizzabile.

Il resto dell'area invece, pianeggiante e non utilizzata, che è occupata dai binari dello scalo ferroviario di TRASTA e dai fabbricati sopradescritti ormai in disuso, sarà oggetto di una riqualifica importante rispettando la destinazione d'uso originaria di tipo produttivo e utilizzando un I.U.I (Indice di Utilizzazione Insediativo) molto inferiore a quello previsto dalla normativa urbanistica vigente.

In particolare si prevede di realizzare una nuova attività produttiva con funzioni logistiche con Superficie Agibile (S.A.) pari a 32.480 mq nel quale verranno trattati, lavorati e smistati i prodotti alimentari, facenti capo alla Società Genovese Sogregross Spa.

Il nuovo fabbricato sarà posizionato nel rispetto delle distanze dagli altri edifici ed in particolare :

- a 49,6m >10 m dalla viabilità principale costituita da Via Ugo Polonio
- a 37,6m >10 m dall'abitato collinare
- a circa 40 m >10 m dall'abitato laterale di Murta Basso
- a circa 15 m > 1,5 m dal terreno in locazione al COCIV.

L'area circostante al nuovo fabbricato sarà destinato a viabilità interna a servizio dell'attività e a verde privato con aiuole alberate spartitraffico e di arredo urbano.

Nel rispetto del PUC vigente e nel rispetto del contesto ambientale in cui sorgerà la nuova attività produttiva, una superficie complessiva di 6210 mq all'interno dell'area lotto di intervento, sarà interamente destinata a verde pubblico (servizi), al fine di creare una zona di filtro ambientale tra l'abitato e la nuova realtà produttiva, come schematizzato nella tavola di progetto P16.

Il lotto di terreno a verde pubblico/servizi, denominato "LOTTO A", di superficie pari a 2854 mq, sarà posizionato in corrispondenza del mappale 1356 lato abitazioni collinari di Salita Inferiore di Murta, e sarà destinato ad "Area verde attrezzata con funzione di filtro", come descritto nella "Relazione progetto aree a verde" allegata e progettato nella tavola di riferimento P25.

Il lotto di terreno a verde pubblico/servizi, denominato "LOTTO B", di superficie pari a 3356 mq, sarà posizionato in corrispondenza dei mappali 347, 1365, 341, 342 e 1214 lato abitazioni collinari Via Passo dei Barbini, e sarà destinato ad "Area verde attrezzata a valenza naturalistica", come descritto nella "Relazione progetto aree a verde" allegata e progettato nella tavola di riferimento P26.

In particolare il lotto B di superficie pari a 3356 mq, conserverà la destinazione a bosco e manterrà la propria funzione ecologica esistente di "aree a valenza naturalistica".

Inoltre nel presente progetto si prevede di :

Progettazione civile e industriale – Prevenzione incendi e sicurezza – Consulenti in acustica

- realizzare una nuova rotonda veicolare con caratteristiche conformi alla normativa vigente, per rallentare naturalmente il flusso veicolare dell'asse viario principale di Via Ugo Polonio e per regolamentare l'ingresso e l'uscita dei mezzi alla nuova attività come descritto nella "Relazione studio di impatto viabilistico"
- demolire tutti gli edifici esistenti e insistenti sul mappale 1356, ad eccezione del fabbricato mappale 601, destinato a centrale elettrica, vincolata dal Ministero dei Beni Architettonici, che verrà mantenuta e conservata con la destinazione d'uso attuale
- regolarizzare la superficie pianeggiante del lotto di intervento per migliorare l'utilizzo dell'area e facilitare gli accessi all'attività
- inserire in modo organico il nuovo fabbricato nella morfologia delle zone circostanti, come indicato nello Studio Organico di Insieme (SOI) allegato alla presente.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

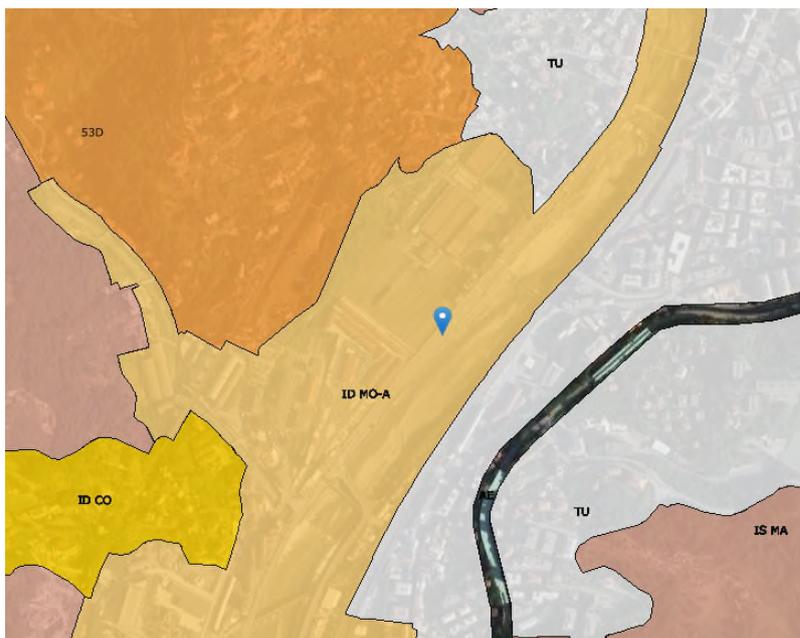
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Il vigente P.T.C.P.

In riferimento al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s.m. e i., il compendio immobiliare interessato dall'intervento ricade entro un ambito classificato:

- sub assetto insediativo: come "Insediamenti Diffusi soggetti a regime normativo di modificabilità di tipo A – ID-MOA" disciplinato dall'art. 46 delle relative norme di attuazione; in conformità alla normativa vigente si allega alla presente lo SOI specifico per il tipo di intervento previsto.

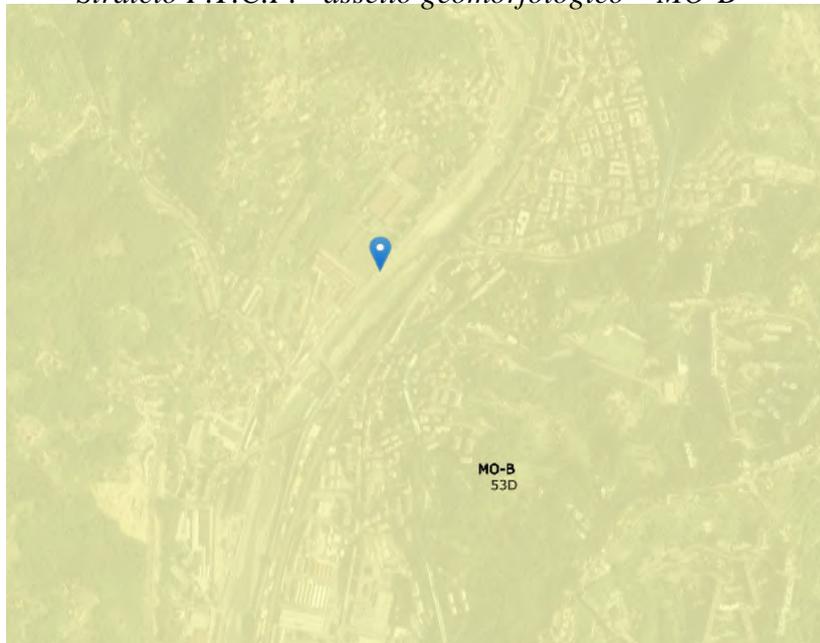
Stralcio P.T.C.P. - assetto insediativo - ID MO A



Progettazione civile e industriale – Prevenzione incendi e sicurezza – Consulenti in acustica

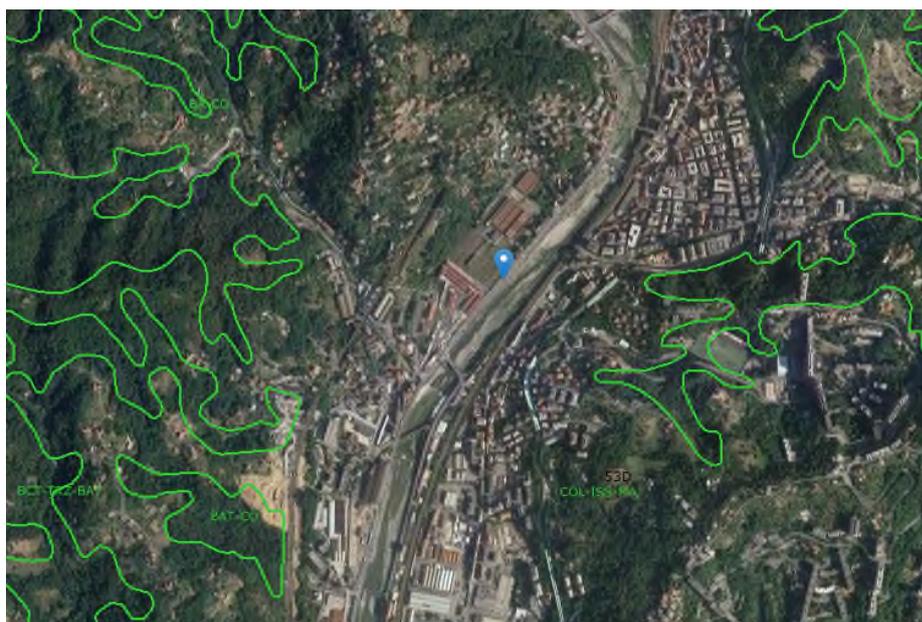
- sub assetto geomorfologico: come “regime di modificabilità di tipo B - MO-B” disciplinato dall’art. 67 delle relative norme di attuazione.

Stralcio P.T.C.P. - assetto geomorfologico – MO-B

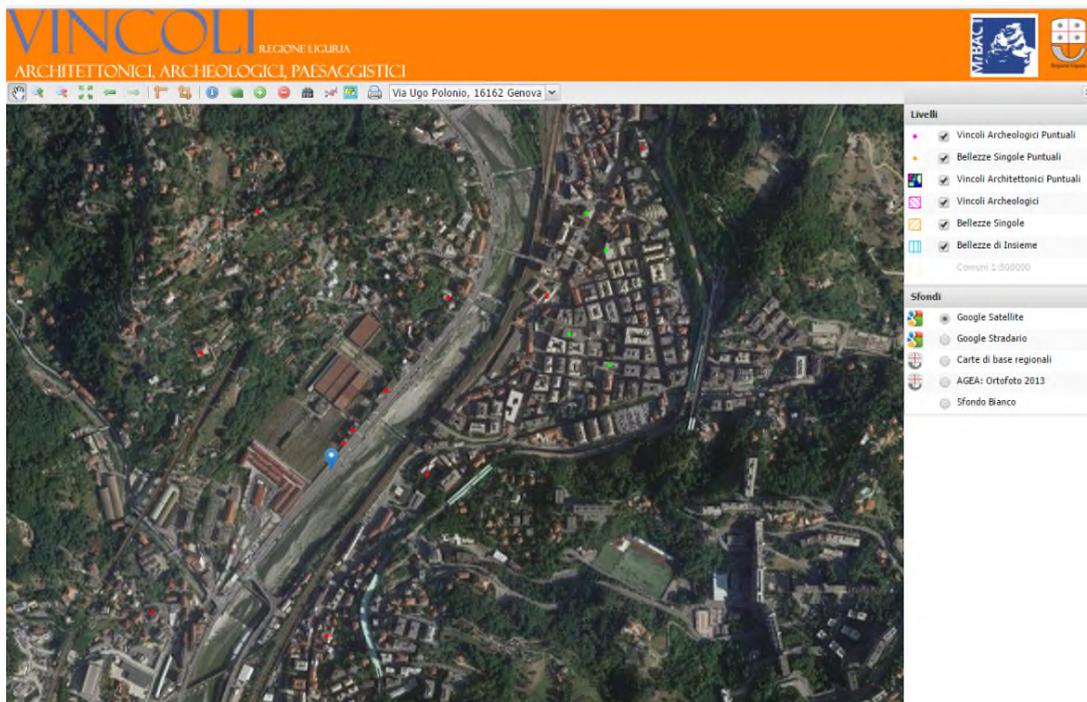


- sub assetto vegetazionale: come “colture agricole impianti sparsi di serre - COL-ISS – MA” disciplinate dagli artt. 58 e 60 delle relative norme di attuazione;

Stralcio P.T.C.P. - assetto vegetazionale - COL-ISS-MA –



VINCOLI ARCHITETTONICI ED ARCHEOLOGICI



Dall'analisi della cartografia l'area interessata dall'intervento proposto non risulta soggetta a vincoli architettonici, archeologici paesaggistici, ad eccezione per il piccolo manufatto destinato a cabina elettrica dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 ed identificato al NCEU Sez. BOL Fg. 16 mapp. 601, che verrà mantenuto e ripristinato per la destinazione d'uso originaria.

L'area oggetto di intervento non è in regime di vincolo o tutela

- A. per il rispetto autostradale
- B. per il rispetto cimiteriale
- C. per il rispetto ferroviario
- D. per le fasce di inondabilità e dei rivi significativi (fare riferimento per considerazioni e stralci alla relazione geologica allegata)
- E. per il vincolo idrogeologico (fare riferimento per considerazioni e stralci alla relazione geologica allegata a progetto)

Mappe di vincolo aeroportuale

Ininfluyente per il tipo di intervento poiché per il Codice della Navigazione la quota indicata per la zona considerata è compresa tra 120 e 140 m.s.l. in questo caso il lotto di intervento e il nuovo fabbricato saranno ubicati a quote sul livello del mare decisamente inferiori. Maggiori approfondimenti sull'argomento sono trattati nel "Rapporto Preliminare Ambientale" allegato.

Rischio Incidente Rilevante (RIR)

L'area di intervento non vi rientra

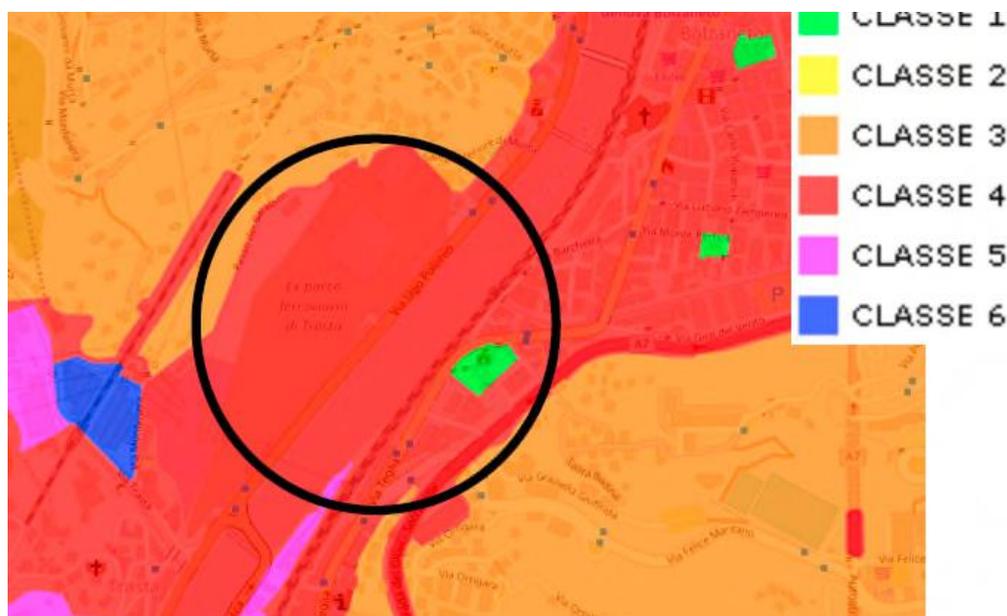
Zonizzazione acustica

Per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica l'area in oggetto è inserita in CLASSE IV (colore rosso) definita come di seguito:

CLASSE IV: aree ad intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree di prossimità di strade di grande comunicazione e linee ferroviarie; le aree aeroportuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Con questa premessa l'intervento previsto a progetto rientra tra le attività contemplate per la zona di CLASSE IV della zonizzazione acustica del Comune di Genova, come verificato nella "Relazione di impatto acustico" allegata.

Stralcio Zonizzazione acustica



Intervento soggetto a V.I.A.

L'intervento di progetto non rientra tra quelli soggetti alla procedura di V.I.A. o di verifica-screening di cui all'allegato III "Progetti sottoposti a V.I.A. del D.lgs. 152/2006 come da dichiarazione allegata al Rapporto Preliminare Ambientale allegato.

Intervento soggetto a V.A.S.

Al riguardo si allega in conformità alla L.R. n. 32/2012 (rif DGR n. 223/2014) il "Rapporto Preliminare Ambientale" di verifica di assoggettabilità.

Aree di Biodiversità – Rete Ecologica

L'area di proprietà SOGEGROSS S.P.A. nella zona Nord lungo i mappali 343, 1178, 347, 341, 342, 1214 e 1365 è lambita dall'area "Rete Ecologica della Regione Liguria – tappe di attraversamento per specie legate agli ambienti boschivi". Questa zona, che allo stato attuale è destinata a terreno incolto e boschi non manutentati, continuerà, nello

stato di progetto, ad essere destinata a bosco e area verde ad uso pubblico, come “Area verde attrezzata a valenza naturalistica”. Con questa premessa la zona di Rete Ecologica, che insiste sull’area lotto di intervento, verrà conservata con la stessa funzione ecologica, come descritto nella “Relazione aree verdi a servizi” allegata a firma dell’Arch. Egizia Gasparini.

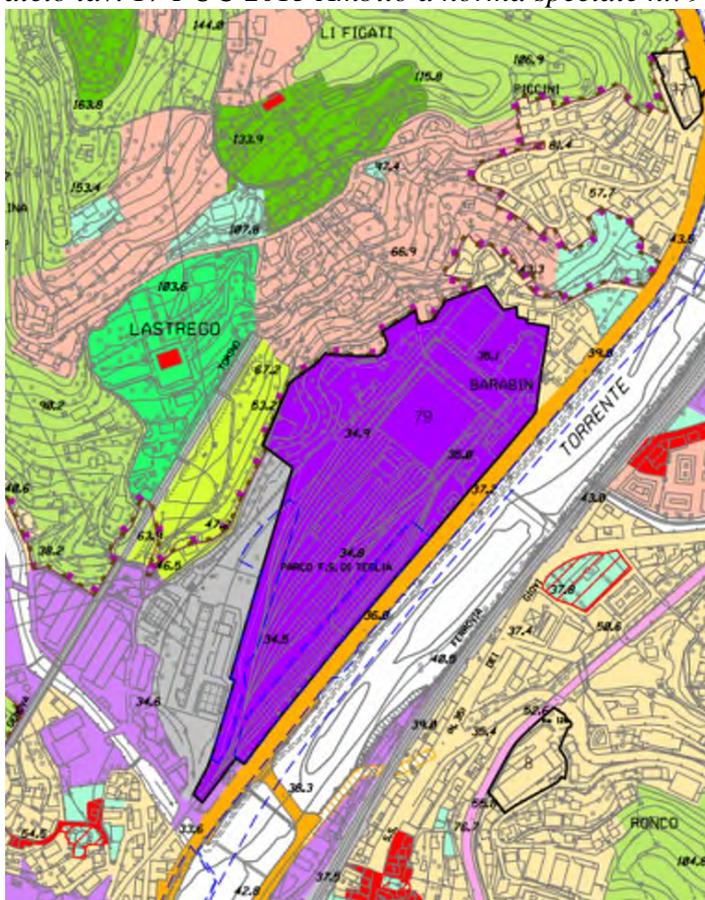
PIANO URBANISTICO COMUNALE

LIVELLO 3 Livello locale di Municipio – con efficacia prescrittiva

I contenuti del Livello 3 disciplinano gli interventi sul territorio sotto il profilo urbanistico-edilizio, idrogeologico, paesaggistico e ambientale.

Assetto Urbanistico

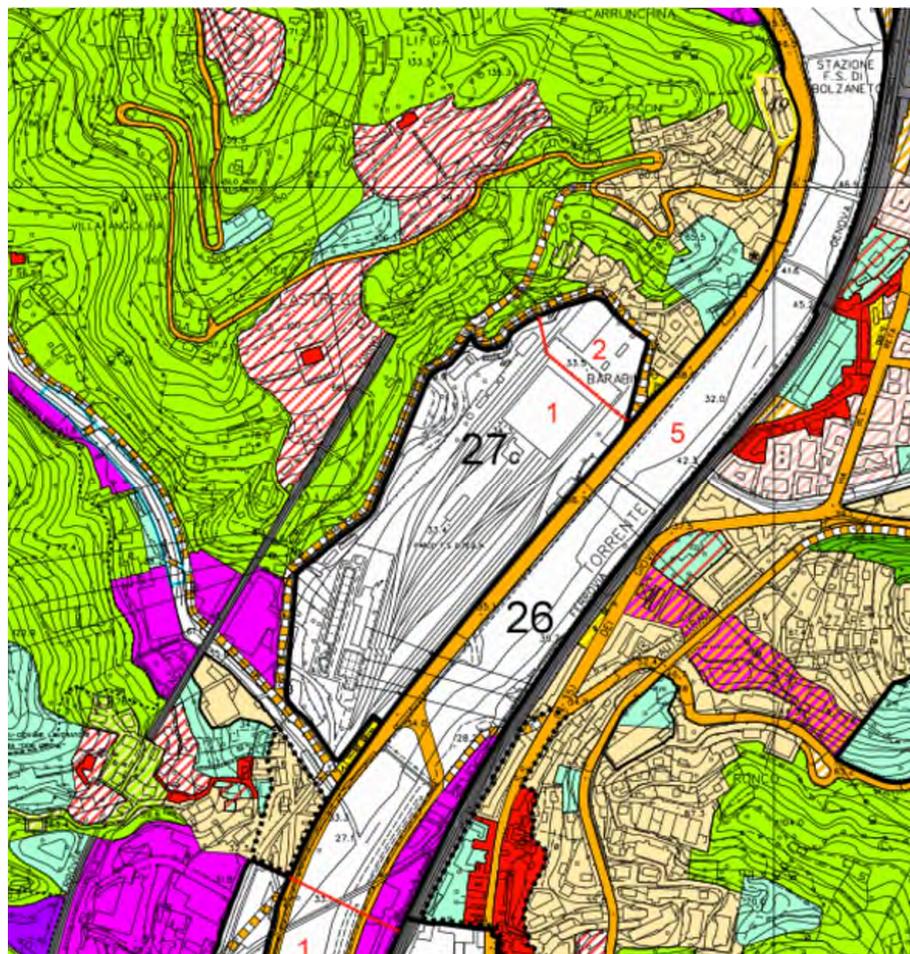
Stralcio tav. 17 PUC 2015 Ambito a norma speciale n.79 Trasta



Per quanto concerne le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015 e s.m., l’area interessata dal presente progetto è assoggettata alle seguenti previsioni e ricadente nei seguenti ambiti del territorio urbano :

- ARPI “Ambito di riqualificazione Produttivo industriale ed Ambito con disciplina speciale n.79; questa norma speciale rimanda ai contenuti e alla perimetrazione della scheda n. 27 C approvata in variante al PUC 2000 .
- Area Ferrovie e Trasporto Pubblico in sede propria esistente SIS I.

Stralcio tav. 17 variante PUC 2000 Distretto Aggregato 27 C



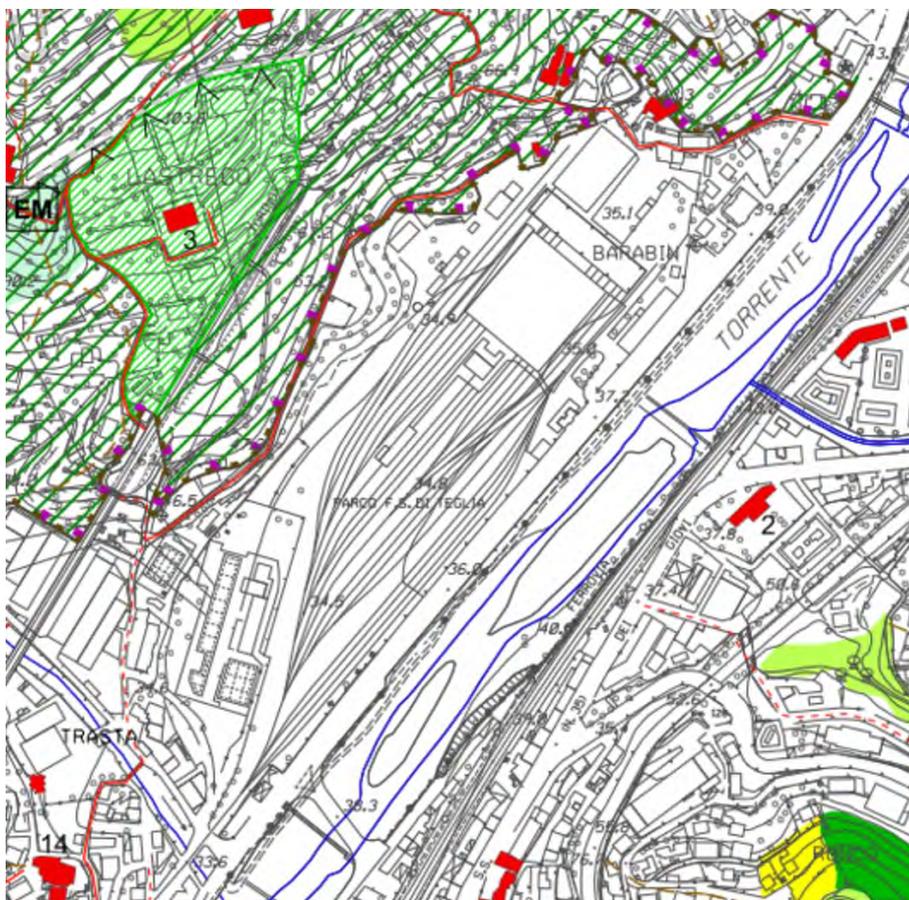
Il PUC vigente comprende l'area nell'elenco delle norme speciali e precisamente al n.79 TRASTA nella quale vige la disciplina urbanistica approvata con DCC 99/2011 del 20.12. 2011 che recepisce la scheda del Distretto aggregato 27 C a suo tempo approvata in variante al PUC 2000 – riconversione parchi merci Squadra di Rialzo di Trasta

Le prestazioni e i 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. Nel caso specifico è necessario precisare che la dotazione di standard di previsione indicati nella scheda ha valore orientativo, essendo 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.

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 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, dovrà essere realizzato un filtro ambientale.

Livello Paesaggistico Puntuale

Stralcio tav. 17 livello paesaggistico puntuale



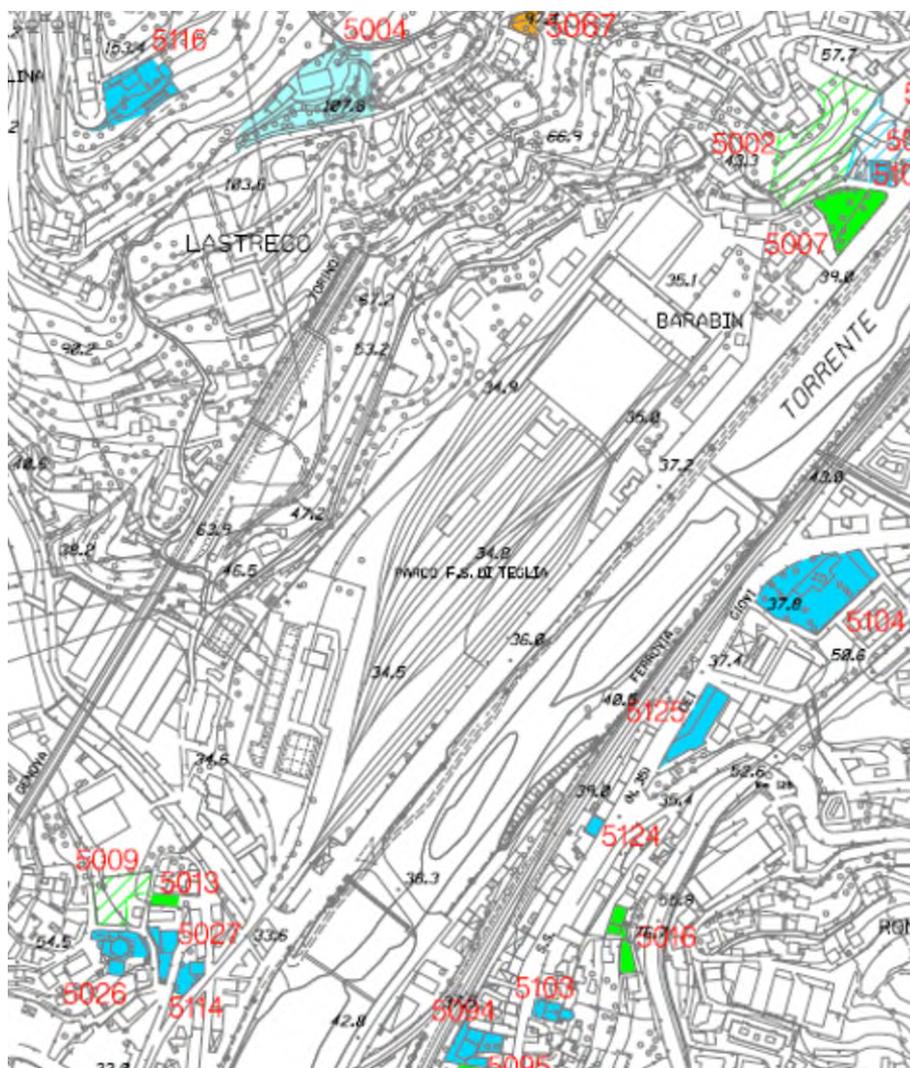
Per quanto concerne il livello paesaggistico puntuale del PUC tale complesso non è compreso tra le componenti del paesaggio di rilevante valore e non risulta assoggettato a specifica disciplina paesaggistica.

Componente geologica

Fare riferimento per considerazioni e stralci alla “Perizia geologica” allegata

Sistema dei Servizi Pubblici

Stralcio tav. 17 del Sistema dei Servizi Pubblici



Come si evince dallo stralcio della cartografia di cui sopra, il Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S, nel comparto di interesse non ha alcuna prescrizione

AGGIORNAMENTO PUC 2015

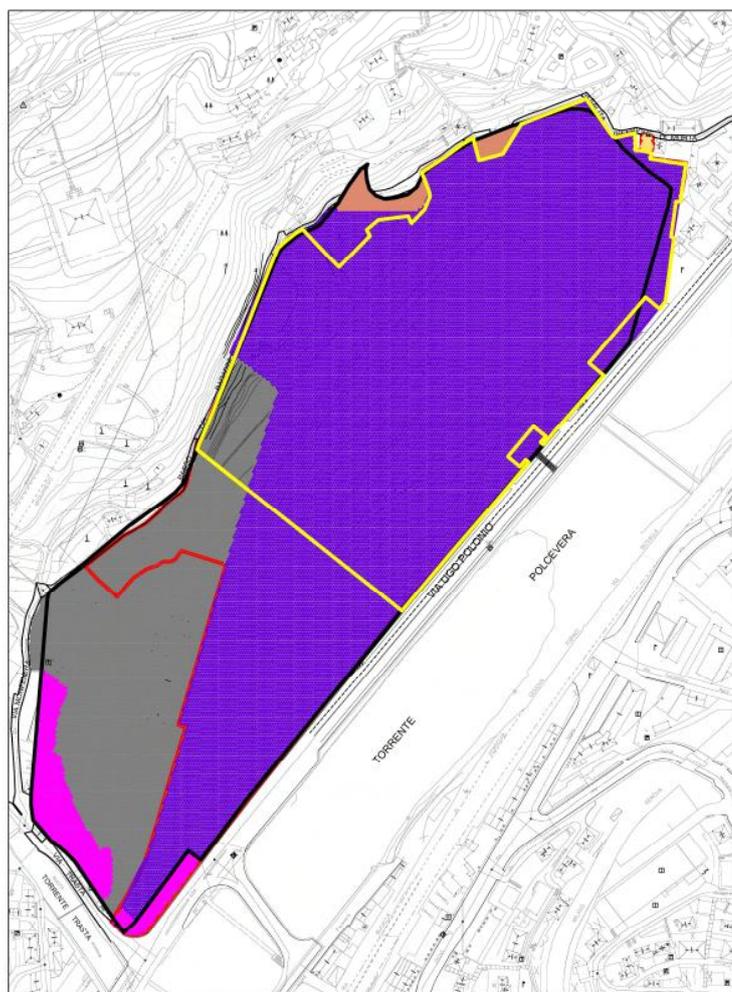
Dal punto di vista urbanistico per la realizzazione del progetto sopra presentato si richiede un aggiornamento del PUC al fine di:

1. Eliminare l'ambito con disciplina a norma urbanistica speciale per l'area superficie lotto di intervento di superficie complessiva pari a di 61.547 mq
2. Confermare per l'area di superficie pari a 58.849 mq di proprietà Sogegross S.P.A. la previsione di destinazione del PUC 2015 ad AR-PI (Ambito di Riquilificazione Produttivo-Industriale)
3. Inserire la restante parte del lotto di intervento, di superficie pari a 2698 mq, (area SIS-I Area ferroviaria e trasporto pubblico in sede propria esistente) in

AR-PI (Ambito di Riqualificazione Produttivo-Industriale) come l'area al contorno

4. Confermare l'indicazione del PUC di destinare un'area del lotto di intervento a servizi, ed in particolare il LOTTO A di 2854 mq e il LOTTO B di 3356 mq per una superficie complessiva pari a 6210 mq, maggiore del 10 % della superficie del lotto di intervento, pari a 6155 mq
5. Creare due zone di "filtro ambientale" tra il nuovo Fabbricato e l'abitato circostante suddividendo la superficie destinata a verde in n°2 Lotti di terreno:
 - Lotto A di superficie pari a 2854 mq posizionato sul fronte Nord lato Salita Inferiore di Murta da destinare a verde pubblico servizi
 - Lotto B di superficie pari a 3356 mq posizionato sul fronte Ovest lungo Passo dei Barabini da destinare a verde pubblico servizi con valenza naturalistica

PUC 2015
–Stato Attuale–



- 
 CONFINE AREA DI PROPRIETA' SOGEGROSS S.P.A.
 SUPERFICIE IN PIANTA = 86.805 mq DI CUI:
 - 10.559 mq DI SUPERFICIE COPERTA ALLO STATO ATTUALE
 - 76.246 mq DI AREE ESTERNE ALLO STATO ATTUALE

- 
 AREA SUPERFICIE LOTTO DI INTERVENTO DEL PRESENTE PROGETTO, DI PROPRIETA' SOGEGROSS S.P.A. = SL = 61.547mq

- 
 DELIMITAZIONE DISTRETTO AGGREGATO TAV 27 C PUC 2000

- 
 PUC 2015 DEFINITIVO AMBITO PREVISTO AR-PI: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO-INDUSTRIALE

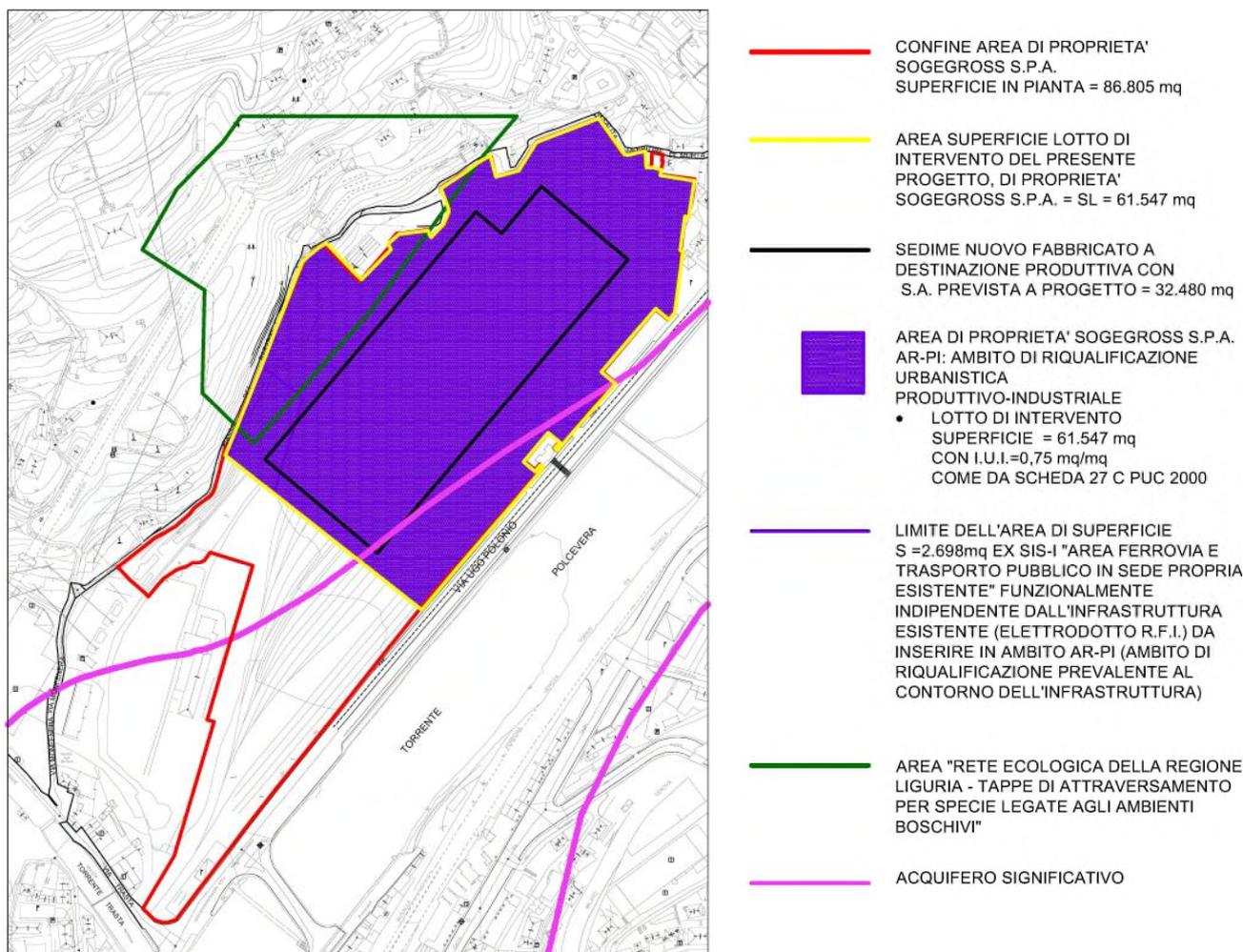
- 
 PUC 2015 DEFINITIVO AMBITO PREVISTO SIS-I: AREA FERROVIA E TRASPORTO PUBBLICO IN SEDE PROPRIA ESISTENTE

- 
 PUC 2015 DEFINITIVO AMBITO PREVISTO AR-PU: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO-URBANO

- 
 PUC 2015 DEFINITIVO AMBITO PREVISTO AC-IU: AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO

- 
 PUC 2015 DEFINITIVO AMBITO PREVISTO AR-UR: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-RESIDENZIALE

Aggiornamento PUC 2015 nella “Superficie Lotto d’Intervento”
di proprietà Sogegross S.p.A.



L'aggiornamento al PUC proposto può rientrare tra le flessibilità e procedure di aggiornamento ammesse dell'art. 43 della L.R. n. 36/97, in quanto non incide sulla descrizione fondativa, né sugli obiettivi del PUC, risulta coerente con le indicazioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e rispetta le indicazioni in materia di VAS, di cui alla L.R. n. 32/2012 e s.m. e i e delle relative indicazioni applicative.

Inoltre tali modifiche non generano incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, in quanto nella previsione del PUC vigente viene mantenuta la natura produttiva del sito, confermandolo, dopo la trasformazione, nell'ambito AR-PI (Ambito di Riqualificazione Produttivo Industriale) dove le funzioni principali ammesse sono industria artigianato e logistica.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

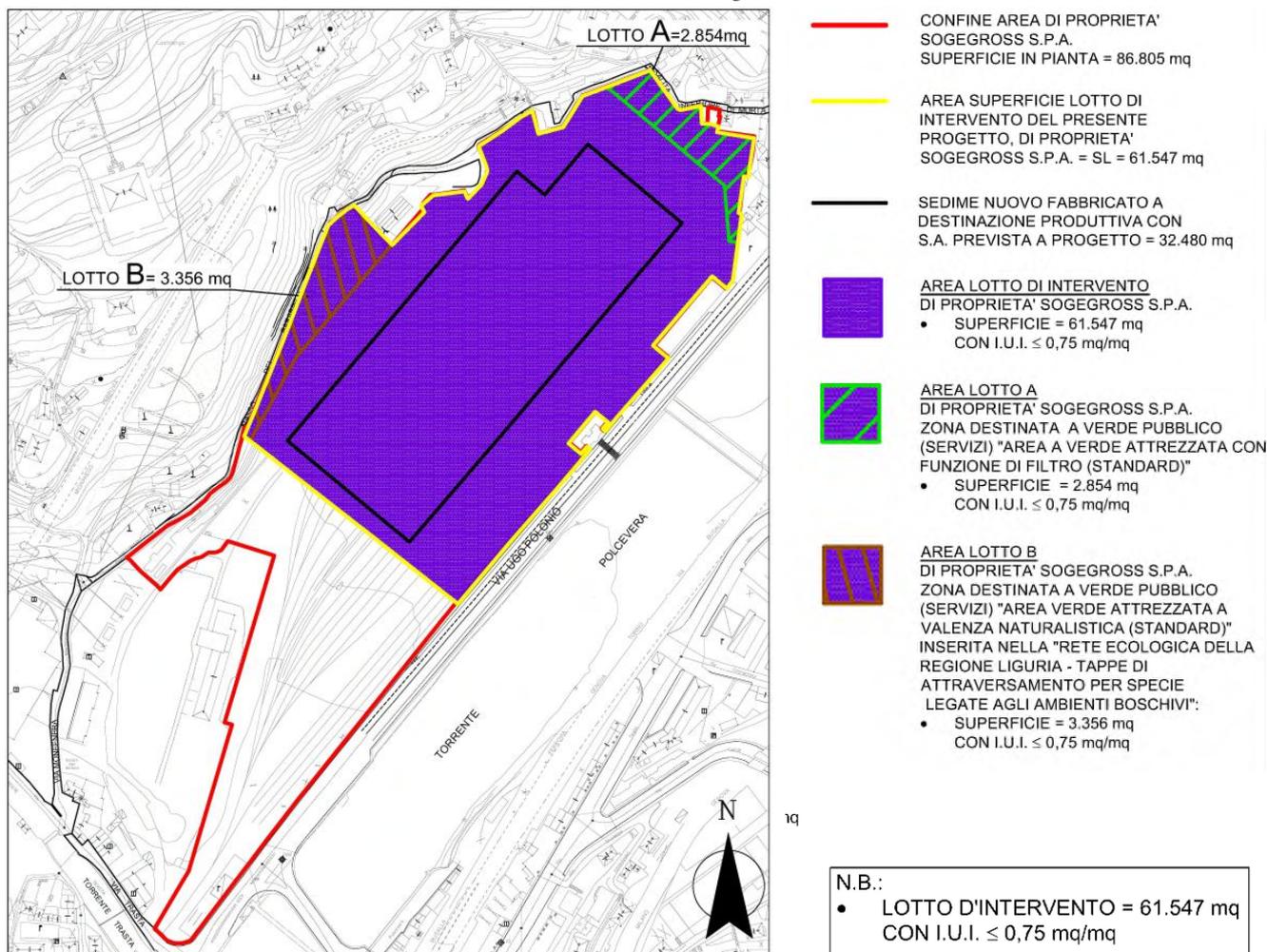
Il presente progetto riguarda un'area lotto di intervento di tipo produttivo di 61.547 mq di proprietà SOGEGROSS SPA di cui:

1. una parte di circa 57530 mq pianeggiante, su cui insistono i principali fabbricati produttivi collegati alle lavorazioni di RFI, che dal 2007 non è più operativa sull'area e che nel febbraio 2017 ha ceduto le aree con tutti i fabbricati, al nuovo proprietario, la Società Genovese Sogegross Spa.
2. una parte collinare versante Ovest lato Sud di circa 4068 mq, lungo Passo dei Barabini, destinata a terreno incolto e boschi che apparteneva alla società RFI e che nel Febbraio 2017 è stata ceduta al nuovo proprietario, la Società Genovese Sogegross Spa.

Con l'aggiornamento al PUC, come rappresentato nella figura sottostante, per l'area superficie lotto di intervento si prevede di:

- confermare in AR-PI, la superficie complessiva pari a di 61547 mq con I.U.I. < 0,75 mq/mq

*Aggiornamento PUC 2015 e individuazione Tipologia Aree nella "Superficie Lotto d'Intervento" della proprietà Sogegross S.p.A.
–Stato di Progetto–*





In particolare il nuovo progetto 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 32480 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, fronte Ovest lato Passo dei Barabini e fronte Nord lato Salita Inferiore di Murta, a verde pubblico (servizi) nel rispetto degli standard urbanistici richiesti dal PUC
- realizzare degli interventi sulla viabilità principale costituita da Via Ugo Polonio, con l'inserimento di una rotonda veicolare che regolamenterà naturalmente la viabilità senza interferenze tra la nuova attività e il normale flusso veicolare della zona
- rispettare gli aspetti e i valori di permeabilità del terreno richiesti dal PUC per le nuove costruzioni
- rispettare gli aspetti di contenimento energetico richiesti dal PUC per le nuove costruzioni
- rispettare la normativa vigente in materia di prevenzione incendi e sicurezza
- rispettare la normativa vigente in materia igienico sanitaria

DESCRIZIONE DEL NUOVO FABBRICATO

L'intervento consiste nella realizzazione di un fabbricato produttivo con funzioni logistiche con S.A. di 32.480 mq, dove verranno trattati lavorati e smistati i prodotti alimentari deperibili e non, che avrà le seguenti caratteristiche:

1. un piano produttivo posizionato a quota 36,50 di S.A. pari a 27322 mq, di altezza interna sottotegolo pari a 12,00 m suddiviso in
 - a. laboratorio di forno e pasticceria
 - b. zona grocery per il confezionamento e deposito di merci secche non deperibili come pasta, biscotti.etc.
 - c. zona anticella a temperatura intermedia per lo scarico e il carico delle merci per il rifornimento dei punti vendita BASKO EKOM e SOGEGROSS di tutto il Nord Italia
 - d. celle frigo a bassa temperatura per la conservazione delle merci deperibili quali pesce carne latticini e ortofrutta
 - e. zona denominata e-commerce che sarà una zona di stoccaggio immagazzinamento e preparazione prodotti alimentari freschi e secchi attrezzata con frighi e scaffali, per il rifornimento ai supermercati locali in base alle richieste giornaliere
2. un piano uffici e servizi a quota 49,50 di S.A. pari a 5158 mq di pertinenza della nuova attività, posizionato sull'angolo Sud Est del fabbricato, di altezza interna pari a 3,00 m, suddiviso in:
 - a. uffici e sale di riunioni

- b. servizi igienici per gli uffici e per il piano produttivo
 - c. spogliatoi per gli addetti al piano produttivo
 - d. locale mensa aziendale e locali di ritrovo aziendali
3. una copertura piana a quota 49,50 m suddivisa in due zone, una zona non praticabile ed non accessibile se non per interventi di manutenzione di superficie pari a 9481 mq ed una zona accessibile, praticabile e carrabile destinata a:
- a parcheggio in struttura per gli autoveicoli di superficie in pianta pari a 8844 mq e suddivisa in n 324 posti auto, compresi i posti disabili
 - b impianti sportivi ad uso dei dipendenti ed in particolare n.1 campo da calcetto e n.1 campo da tennis per una superficie complessiva di 2600 mq

A servizio di tutto il piano copertura sarà installata una scala di sicurezza esterna sul fronte Ovest del Fabbricato.

Il piano produttivo e il piano uffici saranno collegati da n.4 vani scala interni con ascensori a prova di fumo.

Dal punto di vista costruttivo il nuovo fabbricato sarà realizzato con:

- una struttura prefabbricata con una maglia a travi e pilastri in c.a. e con fondazioni isolate, debitamente verificata e calcolata
- un tamponamento esterno dell'edificio in pannelli prefabbricati in c.a. con strato di polistirolo espanso, superficie liscia, superficie interna staggiata e sigillatura dei giunti
- solai di pavimento e di copertura di tipo prefabbricato con finitura gettata in opera
- un manto di copertura del solaio a quota +49,50 m non praticabile realizzato con lamiera grecata, barriera al vapore, isolante termico, membrana impermeabile sintetica e finitura esterna con ciotoli di fiume per uno strato dello spessore di circa 10 cm
- un manto di copertura del solaio a quota +49,50 m carrabile e pedonale destinato a parcheggio_dipendenti con pavimentazione in cls. antisdrucchiolo
- un manto di copertura del solaio a quota 49,50 m pedonale e accessibile per i dipendenti destinato a impianti sportivi (n. 1 campo da calcio e n. 1 campo da tennis) con finitura in verde sintetico
- un manto di copertura del solaio zona uffici a quota +54,00 m realizzato con sistema_a verde pensile con impermeabilizzazione antiradice, feltro di ritenzione idrica, elemento di drenaggio-accumulo-aerazione, telo filtrante e terra destinato a verde
- tutti i fronti del piano produttivo saranno corredati di portoni sezionali esterni per il carico e lo scarico delle merci e di uscite di sicurezza ai sensi della normativa vigente
- i fronti del piano uffici saranno debitamente finestrati e corredati di ingressi e uscite ad uso dei dipendenti e visitatori
- all'interno del piano produttivo sarà presente una zona di passaggio definita corridoio tecnico che costituirà un percorso protetto, via di esodo sicura per tutti i presenti
- lungo il fronte Est sarà costruita una rampa carrabile a doppio senso di marcia a cielo libero, che servirà per collegare il piano piazzale al piano copertura



destinato a parcheggio, schermata sul fronte Est con sistema di brise-soleil e verde rampicante

- lungo il fronte Ovest sarà realizzata una scala di sicurezza esterna a servizio della copertura del fabbricato

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ

La Società genovese SOGEGROSS S.P.A. prevede per il nuovo fabbricato produttivo di progetto l'impiego complessivo di 350 addetti tra dipendenti, lavoratori di cooperativa e terziario. Inoltre 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.

In particolare la nuova attività produttiva si svolgerà come segue:

Piano produttivo

1. produzione di pane, prodotti da forno e pasticceria che si svolgerà su due turni lavorativi con l'impiego di circa 30 addetti, tutti i prodotti finiti verranno caricati e smerciati per il rifornimento dei punti vendita locali
2. carico e scarico di prodotti deperibili/freschi, che si svolgerà nella zona anticella a temperatura intermedia, nel tardo pomeriggio e alla sera per lo scarico, e al mattino presto fino a tarda mattinata per il carico + deposito dei prodotti deperibili/freschi in cella. Questa attività si svolgerà su due turni lavorativi con l'impiego di circa 80 addetti magazzinieri.
3. carico e scarico di prodotti secchi, che si svolgerà nella zona Grocery con confezionamento e spaccettamento del prodotto. Questa attività si svolgerà su due turni lavorativi con l'impiego di circa 30 addetti.
4. e-commerce che prevede lo stoccaggio, l'immagazzinamento e la preparazione dei prodotti alimentari freschi e secchi all'interno di un locale attrezzato con scaffalature e banchi frigo. I punti vendita faranno richiesta di merce via WEB e a seconda dell'ordine ricevuto si provvederà a caricare un camion del circuito locale e procedere nella fornitura richiesta. Questa attività si svolgerà su due turni lavorativi con l'impiego di circa 40 addetti.

Piano uffici

- attività impiegatizia legata alla produzione, che si svolgerà con orario lavorativo giornaliero con l'impiego di 120 addetti.



VERIFICHE URBANISTICHE SUL PROGETTO IN ORDINE AL RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PUC

Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Il presente progetto riguarda l'insediamento di una nuova attività produttiva definita come attività di industria e di logistica alimentare

Parcheggi privati

Verifica Standard di parcheggio ai sensi dell'art. 16 delle Norme Generali del PUC:

Il nuovo fabbricato produttivo sarà dotato di una zona di parcheggio privato pertinenziale all'attività, comprendente parcheggio autoveicoli e parcheggio mezzi pesanti, per una superficie in pianta maggiore del 35% della S.A. costruita ed in particolare:

- S.A. = superficie agibile nuova costruzione = 32.480 mq
- SP = superficie di parcheggio richiesta dall'art.16 delle Norme Generali del PUC = 35% SA = 11.368 mq
- SE = superficie di parcheggio pertinenziale effettiva costituita da parcheggio in copertura 8844 mq, parcheggio visitatori a quota piazzale 444 mq e parcheggio mezzi pesanti a quota piazzale (250mq + 2639 mq) = 12.177 mq > 11.368 mq = 35% S.A. = SP

Il parcheggio sarà realizzato in struttura sulla copertura piana carrabile dell'edificio e una parte dei posti auto sarà coperta da pensiline a struttura metallica di sostegno ai pannelli fotovoltaici installati a servizio dell'attività.

Disciplina degli interventi edilizi

L'intervento di progetto sarà verificato ai sensi dell'art. 14 delle Norme Generali del PUC.

L'intervento di progetto come sopra esposto riguarderà un'area che non rientra tra le aree inondabili e priva di rivi significativi.

Il nuovo fabbricato produttivo avrà:

Calcolo Rapporto di Copertura :

- Sd = superficie di sedime compreso la rampa = 28.144 mq.
 - Superficie lotto di intervento = SL = 61.547 mq
 - Rapporto di copertura fabbricato di nuova costruzione = Rce = $Sd/SL = 28.144/61.547 = 0,46 = 46\%$
- => Rce = 46%

Verifiche altezze fabbricato di nuova costruzione :

Il nuovo fabbricato produttivo avrà le seguenti altezze:

- Altezza minima copertura piano produttivo = 14,2 m
- Altezza massima copertura piano uffici a verde pensile = 18,7 m

Si evidenzia che la parte di fabbricato destinato ad uffici, posizionata sull'angolo Sud-Est, di superficie S.A. pari a 5158 mq, avrà un'altezza di poco superiore a 16,00 m poiché, per esigenze funzionali e di produttività, le celle frigo e i depositi di alimenti del



Progettazione civile e industriale – Prevenzione incendi e sicurezza – Consulenti in acustica

piano sottostante produttivo, per un'efficienza massima, devono avere un'altezza interna netta non inferiore a 12,00 m

Interventi consentiti

Il progetto prevede la costruzione di un nuovo fabbricato produttivo da destinare a industria e logistica alimentare con I.U.I decisamente inferiore a quello ammesso pari a 0,75 mq/mq, infatti:

- SA nuovo fabbricato = 32.480 mq
 - SI = superficie lotto d'intervento con IUI < 0,75 mq/mq = 61547 mq
 - I.U.I. reale = SA/SI = 32.480 mq / 61547 mq = 0,53 mq/mq
 - I.U.I. previsto dall'ambito speciale del PUC = 0,75 mq/mq
- => I.U.I. reale = 0,53mq/mq < 0,75 = I.U.I. previsto dall'ambito speciale del PUC

Parcheggi privati

I parcheggi privati pertinenziali sono ricavati in struttura e a raso come sopra descritto.

Cessioni di aree per standard

In relazione alla funzione insediata ai sensi dell'art. 7 delle norme generali del PUC almeno il 10% del lotto d'intervento su cui applicare l'I.U.I. (6155 mq) dovrà essere destinato a verde pubblico (servizi).

Nel progetto da realizzare, nel lotto di intervento si prevede di destinare a verde pubblico (servizi) un'area complessiva di 6210 mq, di cui: un'area di mq 2854 denominata "lotto A" e posizionata lungo Salita Inferiore di Murta, e un'area di mq 3356 denominata "lotto B" e posizionata lungo Via Passo dei Barabini.

Modalità di attuazione

La costruzione del nuovo fabbricato previsto a progetto sarà l'oggetto di un permesso a costruire convenzionato

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Gli impianti tecnologici ubicati all'esterno del nuovo fabbricato saranno di pertinenza e per l'utilizzo dell'immobile principale.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

La viabilità pubblica e ad uso pubblico verrà integrata con la realizzazione di una nuova rotonda veicolare che regolarizzerà naturalmente la sezione stradale e l'andamento. Si evidenzia che la viabilità interna della nuova attività è stata progettata per ottimizzare il flusso dei veicoli e dei mezzi pesanti all'interno del piazzale privato senza andare a modificare o rallentare il regolare deflusso veicolare esistente.

Disciplina delle distanze

La collocazione del nuovo fabbricato rispetterà abbondantemente le distanze minime di m 5,00 dai confini di proprietà ed di m 10,00 dalla strada, nonché la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, prescritta dall'art. 9 del D.M. 2.4.'68 n. 1444.

Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Il nuovo fabbricato sarà realizzato nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- Contribuirà a riqualificare dal punto di vista ambientale tutta l'area oggetto di intervento
- Rispetterà la normativa sul contenimento energetico delle nuove costruzioni e sulla produzione di energia da fonti rinnovabili con l'impiego di materiali e tecnologie innovative e con l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato. L'impianto fotovoltaico sarà progettato per soddisfare il fabbisogno di energia dell'attività e per produrre energia da immetterà in rete

Tutta l'area intorno al nuovo edificio sarà adeguatamente sistemata dal punto di vista idrogeologico, realizzata per quanto possibile con materiali drenanti e arredata con aiuole verdi e alberate. Tutte le nuove opere saranno realizzate con materiali e tecniche tali da assicurare il miglior risultato in termini di funzionalità, smaltimento delle acque e permeabilità del terreno e tutti gli interventi saranno realizzati in conformità all'art. 14 comma 3 delle Norme Generali del PUC.

Nel presente progetto sono state inoltre definite la posizione e le modalità di accesso carrabile all'area esterna di pertinenza dell'attività.

I dipendenti e i visitatori degli uffici prendendo la corsia ad essi riservata a doppio senso di marcia, potranno raggiungere il parcheggio in copertura con la rampa carrabile posizionata lungo il prospetto Est del fabbricato, per poi uscirne senza interferire con il piazzale riservato ai camion

Gli autotrasportatori prendendo le due corsie di accesso ad essi riservate ad un unico senso di marcia, entreranno nel piazzale carrabile che circonda il fabbricato per le operazioni di carico e scarico, ed usciranno dal piazzale dal lato opposto dopo aver seguito il percorso ad un senso di marcia che girerà intorno al nuovo fabbricato

I visitatori del piano produttivo prendendo la corsia ad essi riservata potranno parcheggiare l'auto a raso per poi uscirne senza passare dal piazzale riservato ai camion. Con quanto sopra esposto a verifica della disciplina urbanistica del PUC il progetto risulterà conforme e rispettoso della normativa vigente.

ASPETTI DI RILEVANZA AMBIENTALE ART. 14 DEL PUC NORME GENERALI

Prestazioni energetiche - Art.14 comma 2

Per il fabbricato di nuova costruzione si prevede di raggiungere la CLASSE ENERGETICA A+ per tutte le zone climatizzate e isolate, nelle quali è prevista la presenza di personale, come descritto nella "Relazione energetica di eco-efficienza del nuovo fabbricato" e verificato nella Legge 10 allegata.

Le zone fredde occupate dalle celle senza presenza fissa di personale non saranno ovviamente climatizzate ma corredate esclusivamente dell'impiantistica del freddo ad alto contenimento energetico.

Per il raffrescamento e il riscaldamento delle zone climatizzate e per la produzione di ACS si prevede l'installazione di un sistema ad espansione diretta a portata variabile con funzionamento in pompa di calore, e con recuperatore di calore finalizzato a utilizzare nuovamente il calore emesso dai motori delle celle frigo a servizio dell'attività. L'impianto così previsto sarà tale da soddisfare la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto del PUC e della normativa regionale e nazionale in materia



Progettazione civile e industriale – Prevenzione incendi e sicurezza – Consulenti in acustica

Sulla copertura del nuovo edificio si prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico tale da soddisfare la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto del PUC e della normativa regionale e nazionale in materia.

Il nuovo impianto fotovoltaico soddisferà il fabbisogno energetico della nuova attività e produrrà energia da immettere in rete per una produzione diretta di energia rinnovabile.

In conclusione l'area di intervento e il nuovo fabbricato produttivo con funzioni logistiche si configureranno come “area produttiva ecologicamente attrezzata” progettata realizzata e gestita sulla base di criteri di eco-efficienza.

**PERMEABILITÀ IDRAULICA DEI SUOLI – INVARIANZA IDRAULICA -
ART.14 COMMA 3**

Tutte le nuove opere saranno realizzate con materiali e tecniche tali da assicurare il miglior risultato in termini di funzionalità e smaltimento delle acque, l'invarianza della permeabilità del terreno sarà calcolata e verificata ai sensi dell'art. 14 comma 3 delle Norme Generali del PUC, installando sul fronte Est Lungo Via U.Polonio una vasca di laminazione delle acque piovane interrata delle dimensioni debitamente calcolate nella “Relazione di invarianza di permeabilità del suolo” allegata .

IL PROGETTISTA

Ing. Tiziana Ottonello