Progetto per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Carnia e connesse opere di urbanizzazione, comportante aggiornamento del P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 36/97 e s.m.i..

RELAZIONE URBANISTICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO:

- **Progetto: S.U. 328/2016**
- **Richiedente: COSTRUZIONI S.R.L.**
- **Progettista: Arch. Canepa Maurizio**
- **Localizzazione: Via Carnia - Municipio V Valpolcevera**

PREMESSE

L'area interessata dalla realizzazione della media struttura di vendita di cui al presente progetto è stata interessata dall'approvazione di un progetto convenzionato per la realizzazione di un insediamento residenziale in luogo degli edifici produttivi in disuso che vi insistevano.

Tale progetto è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2010/118.18.0./17 in data 15 aprile 2010, la convenzione a rogito notaio L.F. Risso stipulata in data 18 dicembre 2008, parzialmente modificata con atto a rogito notaio L.F. Risso in data 3 dicembre 2012, definisce gli impegni urbanizzativi ad esso correlati.

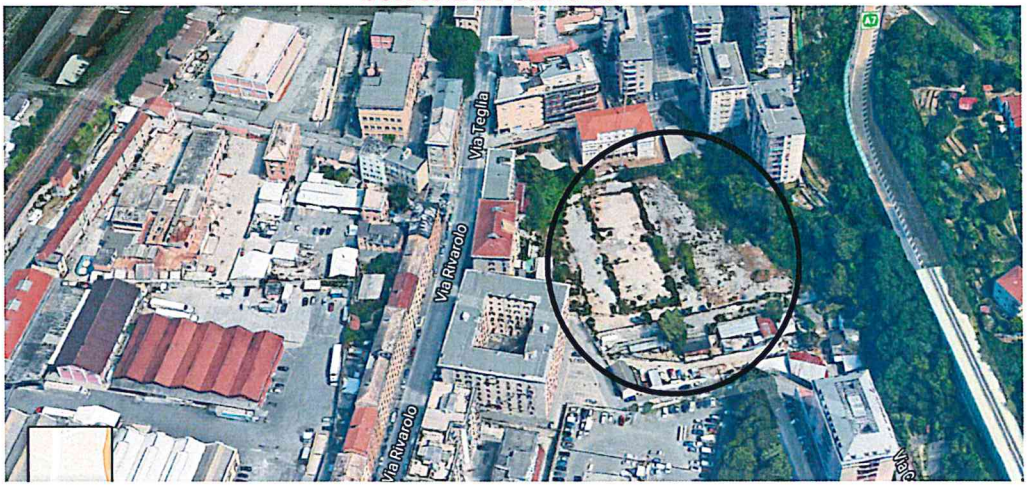
Fatta eccezione per la demolizione degli edifici esistenti sull'area e per il pagamento parziale del contributo di costruzione, l'attuazione dell'intervento non ha avuto seguito a causa della crisi del mercato immobiliare ed in particolare del settore relativo all'edilizia ad uso residenziale.

La nuova ipotesi, relativa alla realizzazione di una struttura commerciale, pur a fronte della realizzazione di una minore quantità di SA rispetto a quella del progetto come sopra approvato, garantisce una dotazione di spazi standard superiore a quella originaria e la realizzazione degli interventi sulla viabilità atti a consentire l'accesso ai parcheggi pubblici previsti ai margini della stessa e a migliorare le connessioni con via Teglia.

LOCALIZZAZIONE

L'area interessata dal presente progetto, evidenziata dal cerchio nella foto sotto riportata, è situata all'altezza dell'incrocio tra via Teglia e via Carnia con la quale confina a ovest per una parte del suo ultimo tratto.

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786



VERIFICA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE - COMPATIBILITA'

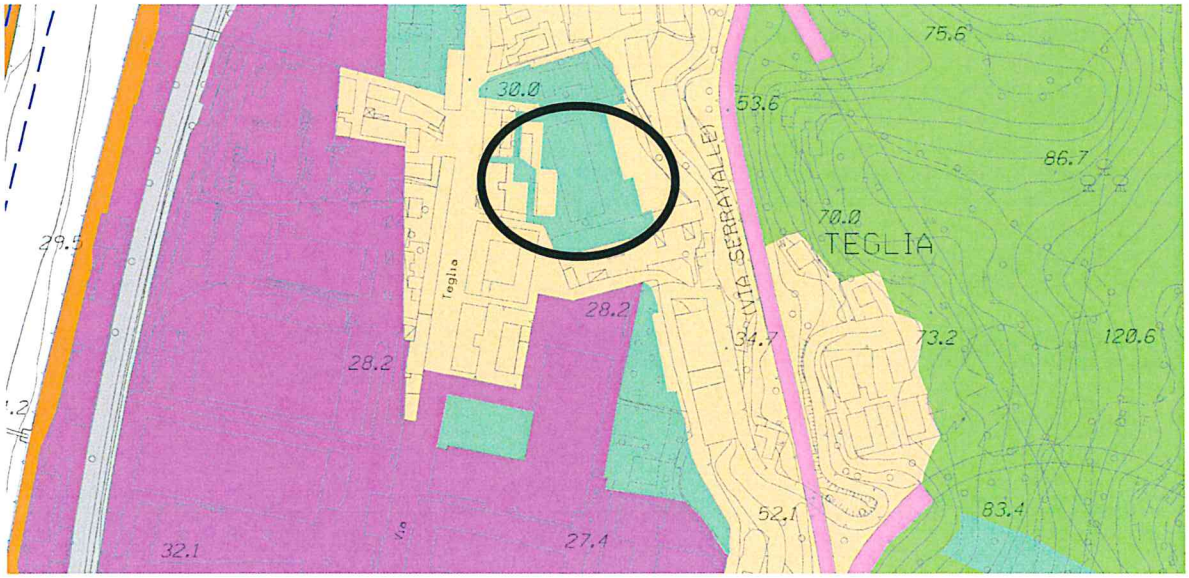
Per quanto concerne le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015 e s.m., l'area interessata dal presente progetto è assoggettata alle seguenti previsioni.

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. 27 assetto urbanistico:



L'area interessata dal presente progetto ricade in parte entro un Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR e in parte entro i Servizi Pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici SIS-S in base ad una distribuzione delle aree per servizi, nel contesto dell'ambito AR-UR, che rispecchia le previsioni e le pattuizioni del progetto convenzionato di cui si è fatto cenno in premessa.

GENOVA
MORE THAN THIS

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

L'ambito AR-UR è costituito da "*Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse*".

Per quanto concerne il SIS-S si rimanda al relativo paragrafo.

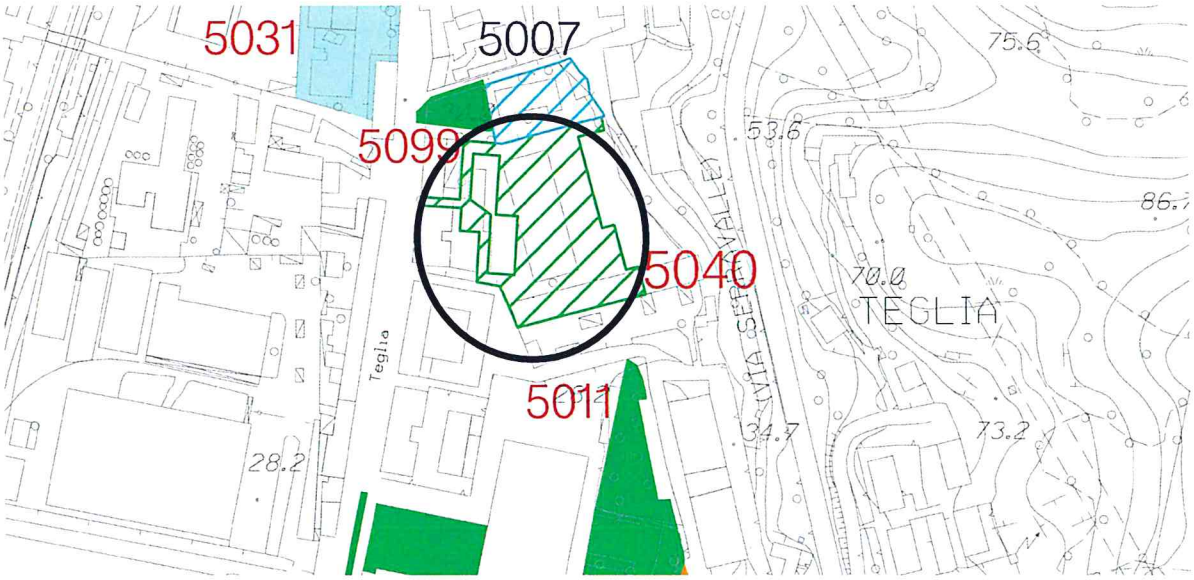
Compatibilità urbanistica

In ambito AR-UR, tra le principali funzioni ammesse, sono indicate le medie strutture di vendita per cui sotto il profilo della destinazione d'uso da insediare non emergono elementi di incompatibilità con il PUC vigente.

Sotto il profilo dell'assetto urbanistico si rende tuttavia necessario il ricorso ad un aggiornamento del PUC vigente, nei termini previsti dall'art. 43 della L.R. n. 36/97 e s.m., come argomentato nell'apposito paragrafo, per adeguarlo alla diversa distribuzione tra l'ambito AR-UR e il SIS-S che consegue dal presente progetto e dalla relativa impostazione planivolumetrica.

Sistema dei Servizi Pubblici

Stralcio tav. 27 del Sistema dei Servizi Pubblici



Come si vince dallo stralcio della cartografia di cui sopra, il Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S conferma l'ingombro delle aree per servizi indicate nell'assetto urbanistico, derivante dalle previsioni del citato progetto convenzionato che non è stato attuato, individuando, nel relativo bilancio, un servizio di previsione a livello di quartiere per il verde (giardino),

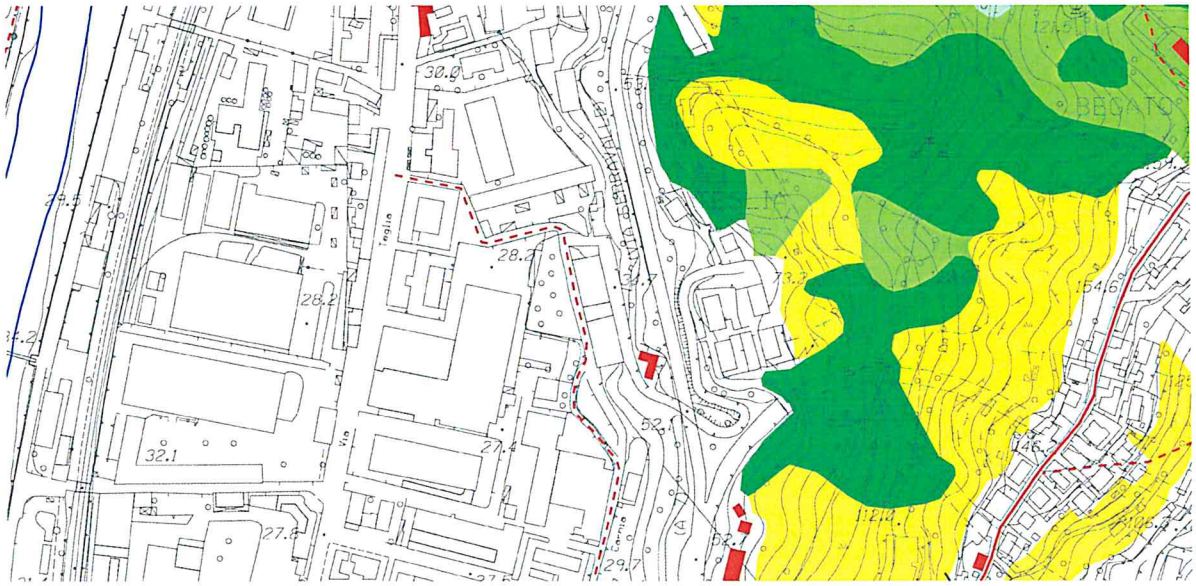
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786
GENOVA
MORE THAN THIS

identificato con il n. 5040, che comprende anche la viabilità e i parcheggi previsti dal citato progetto convenzionato, la cui superficie reale risulta indicata pari a 5.042 mq.

Pertanto l'aggiornamento del PUC risulta necessario anche per adeguare la cartografia del SIS-S ed il relativo bilancio posto che la superficie della zona destinata a servizi diventa pari a 5.100 mq una parte della quale è confermata a verde mentre una parte è destinata a parcheggi (auto e moto) integrati nel nuovo tratto di viabilità che ne garantisce l'accesso.

Livello Paesaggistico Puntuale

Stralcio tav. 27 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.

L'indicazione del "Percorso di origine storica presunto" individuato con linea rossa tratteggiata su via Carnia è esterna all'area oggetto di intervento.

Zonizzazione geologica del territorio - Vincoli geomorfologici e idraulici

Zonizzazione: la maggior parte zona B (aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata), minime parti zona C (aree con suscettività d'uso limitata) e zona D (aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche)

Zona urbanizzata: si

Vincoli imposti: ricade in parte entro un "Acquifero significativo".

Si rinvia alle valutazioni del civico ufficio competente.

Livello 2 – Livello urbano di città – con efficacia direttiva

Sistema del verde

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

GENOVA
MORE THAN THIS

L'aggiornamento del PUC comporta anche modifiche relative all'adeguamento della Tav. 2.1 "Sistema del Verde" relativamente all'indicazione "Verde di progetto (SIS-S)", posto che l'area perimetrata in via Carnia ricalca quella del Sistema dei Servizi.

Carta delle biodiversità

Ininfluente per quanto concerne le indicazioni della rete ecologica (cfr. punto 5, art. 14 Norme generali del PUC).

L'aggiornamento del PUC comporta anche modifiche relative all'adeguamento della Tav. 2.3 "Carta della Biodiversità" relativamente all'indicazione "Verde urbano di previsione (da SIS-S e Distretti)", posto che l'area perimetrata in via Carnia ricalca quella del Sistema dei Servizi.

Sistema Sport e Tempo libero

L'aggiornamento del PUC comporta anche modifiche relative all'adeguamento della Tav. 2.10 "Sistema Sport e Tempo Libero" relativamente all'indicazione "Sport, verde pubblico e spazi pubblici attrezzati previsti", posto che l'area perimetrata in via Carnia ricalca quella del Sistema dei Servizi.

VERIFICHE RELATIVE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA GENERALE E DI SETTORE

Il vigente P.T.C.P.

Con 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 complesso 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;
- sub assetto vegetazionale: come "colture agricole impianti sparsi di serre - COL-ISS – MA" disciplinate dagli artt. 58 e 60 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto geomorfologico: come "regime di modificabilità di tipo B - MO-B" disciplinato dall'art. 67 delle relative norme di attuazione.

Il richiamato art. 46 delle norme di attuazione del PTCP prescrive che gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Nel merito dello S.O.I. allegato al progetto, si rinvia alle valutazioni svolte nel seguito.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Ininfluente.

Piano Territoriale di Coordinamento della Costa

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786
GENOVA
MORE THAN THIS

Ininfluente.

Piano Regolatore Portuale

Ininfluente.

Piano di Bacino

Si rinvia alle valutazioni del civico ufficio competente.

VERIFICHE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE O PROVVEDIMENTI DI ENTI SOVRAORDINATI

Bonifica ambientale

Ininfluente.

Reticolo Idrografico

Ininfluente.

Aree interessate da inondazione perimetrate con D.G.R. n. 59/2015

Ininfluente

Mappe di vincolo aeroportuale

Quota di edificazione massima consentita compresa tra 100 m p=5% e 120 m p= 5%.

Ininfluente.

Zonizzazione acustica

Per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica l'immobile in argomento ricade in massima parte in zona di classe acustica Classe V: aree prevalentemente industriali e per una minima parte in Classe IV: aree di intensa attività umana.

Ininfluente.

Rischio Incidente Rilevante (RIR)

Ininfluente.

Intervento soggetto a V.I.A

Non rientrante tra quelli soggetti alla procedura di VIA o di verifica-screening di cui agli allegati 1, 2, 3 della L.R. n. 38/1998.

VAS

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

Avuto riguardo alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 "disposizioni in materia di VAS..." e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto "Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS. Aggiornamenti a seguito della D.G.R. 223 del 28/02/2014" la modifica al Piano in oggetto non è riconducibile ai "casi sempre rientranti nella Verifica di Assoggettabilità" elencati al punto B1 della D.G.R. sopra menzionata.

Con riferimento ai "casi rientranti nella Verifica di Assoggettabilità sulla base dei criteri di specificazione" elencati al punto B2 della D.G.R. 223 del 28/02/2014, l'intervento:

- interessa un'area che il Pano di Bacino del torrente Polcevera, approvato con DCM n.26 del 25.06.2015, non classifica tra quelle inondabili. Analogamente l'area d'interesse non rientra tra quelle oggetto della variante al PdB adottata con DDG n. 91 del 09/05/2016.
- opera su un'area per la quale la suscettibilità al dissesto indicata è: molto bassa (PG0) e in parte residuale bassa (PG1);
- non riguarda aree umide, aree carsiche o siti di interesse comunitario (S.I.C.);
- non insiste su aree censite dalla Rete Ecologica Ligure (R.E.L.);
- pur essendo in parte interessato da un acquifero significativo non comporta il cambiamento di destinazione da agricola/presidio/territorio non insediato ad altri usi e non prevede attività artigianali/produttive;
- non sottende variante al PTCP;
- non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;
- non comporta l'introduzione di una nuova fonte di inquinamento per emissione diretta.

  L'area d'intervento ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica A sia della ferrovia sia dell'autostrada; non sono tuttavia previste nuove localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili.

  Sotto il profilo della classificazione acustica l'intervento ricade in massima parte in zona V e in minima parte in zona IV.

  Con riferimento alla zona di rispetto dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile, pari a 200 metri, posto che l'area in esame risulta comunque ubicata a valle del punto di captazione più vicino, il professionista ha calcolato la distanza tra il pozzo ed il nuovo edificio in circa 202 metri.

  Si deve inoltre rilevare che l'art. 94 comma 4 del DLgs n. 152/2006 vieta, nelle zone di rispetto, l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, alle quali si ritiene di non ricondurre quanto in esame: a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; e) aree cimiteriali; f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786
GENOVA
MORE THAN THIS

autoveicoli; m) pozzi perdenti; n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per quanto concerne le valutazioni in merito all'inquinamento atmosferico da traffico indotto, si evidenzia che la D.G.R. 223 del 28/02/2014 fa riferimento nuovi grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive. Quanto in esame riguarda la mera ridistribuzione degli spazi destinati a servizi all'interno del lotto di proprietà dei proponenti, peraltro aumentandone la dotazione.

La media struttura di vendita prevista dal progetto risulta ammessa dalla disciplina del più ampio ambito AR-UR nel quale è compresa l'area d'intervento.

Avuto riguardo agli ulteriori aspetti elencati nella Check-List in argomento, si precisa che la modifica al Piano Urbanistico Comunale:

- consiste nella mera ridistribuzione, all'interno del lotto, delle superfici destinate a verde pubblico o di uso pubblico. Non comporta di fatto l'individuazione di nuove aree per servizi pubblici.
- non prevede, nella sostanza, il passaggio da servizi pubblici ad insediamenti residenziali o produttivi per i motivi in precedenza esposti.
- non comporta un cambio di classificazione da area libera o scarsamente urbanizzata ad urbanizzata, non individua nuove infrastrutture di interesse comunale o sovracomunale.
- non interessa aree disciplinate dal Sistema del Verde a Livello Provinciale;
- non è collegata ad un aumento di suolo urbanizzato.

In conclusione, alla luce dei criteri introdotti della D.G.R. 223 del 28/02/2014" e dalla nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, si ritiene che la modifica al Piano in esame non comporti alcun effetto significativo sotto il profilo ambientale.

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

A. rispetto autostradale
B. rispetto cimiteriale
C. rispetto ferroviario
D. artt. 136 e 142 del D.lgs n. 42/2004
E. zona percorsa da incendi
F. zona carsica

DESCRIZIONE INTERVENTO E VERIFICHE IN ORDINE AL RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PUC

Il presente progetto riguarda un lotto pari a circa 8.250 mq sul quale insistevano edifici produttivi che sono stati demoliti, di consistenza pari a 2.656,36 mq di S.A.; rispetto a tale quantità, la S.A. ad uso residenziale realizzabile, in base al progetto convenzionato di cui alle premesse, ammontava a 2.653,37 mq.

Il nuovo intervento consiste nella realizzazione di un fabbricato mono piano con pianta rettangolare e destinazione commerciale per una SA complessiva pari a 1.233,50 mq che risulta pari a meno della metà della S.A. realizzabile in base al diritto edificatorio derivante dal richiamato progetto convenzionato.

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

Peraltro, a mero fine esemplificativo, si segnala che a tale valore di SA corrisponde un IUI pari a circa 0,15 mq/mq il quale risulta decisamente inferiore a quello ammesso dalle norme di conformità per la nuova costruzione su aree libere derivante da anticipati interventi di demolizione, pari a 0,50 mq/mq (AR-UR2).

La SNV risulta pari a 795 mq ed è interamente destinata ad un'unica media struttura di vendita (catena EURO Spin).

I parcheggi pertinenziali sono previsti a raso nell'area posta tra il fabbricato e il confine sud del lotto, in misura pari a 1.654,00 mq, di cui 126,50 mq sono destinati alla sosta di bici e moto; tali valori risultano superiori alla quantità minima prescritta dalle disposizioni regionali in materia di commercio per le MSV di generi alimentari pari a 1.192,5 mq (1,5 mq per ogni mq di SNV) ed alla dotazione aggiuntiva prescritta dal PUC per bici e moto pari a 119,25 mq (ulteriore 10%).

Le opere di urbanizzazione previste consistono nella sistemazione di un'area a verde attrezzato, nella realizzazione di parcheggi a raso per auto e moto e di un tratto di viabilità che consente l'accesso diretto a tali parcheggi; il sistema della circolazione dei veicoli da e per via Teglia è previsto con due brevi tratti a senso unico.

Per quanto concerne il verde la dotazione di spazi standard è costituita da un'area alberata, avente superficie pari a 3.515 mq, nella quale è prevista la realizzazione delle seguenti opere:

- spazio pavimentato in materiale anti trauma da adibire a gioco e sport liberi;
- spazio per la sgambatura dei cani dotato di panchine;
- pista ciclabile idonea anche per il pattinaggio;
- fabbricato destinato ad ospitare un locale da adibire ad attività del quartiere e due servizi igienici, uno idoneo per l'uso da parte di persone diversamente abili.

Per quanto concerne il parcheggio la dotazione di spazi standard è costituita da un parcheggio a raso per automobili pari a 880 mq, oltre alla viabilità e ai parcheggi per i motocicli pari a 705 mq per un totale pari a 1585 mq.

Il totale degli spazi pubblici ammonta a 5.100 mq, risultando superiore a quanto previsto dal progetto originario e oltre 5 volte la dotazione prescritta dall'art. 7 delle Norme Generali per la realizzazione di nuove MSV pari a 987 mq (80% della SA).

Gli impegni convenzionali assunti in relazione al progetto originario prevedevano interventi urbanizzativi per una superficie complessiva pari a 5.048 mq di cui 4499 mq per "un'area a verde pubblico, con spazi di sosta, percorsi e pista ciclabile, comprensiva di locali di supporto" e 549 mq di "spazi per parcheggio pubblico con viabilità di accesso".

Rispetto a quanto sopra il sistema dei servizi pubblici del PUC ed il relativo bilancio, come illustrato nell'apposito paragrafo, indicano un'unica area verde della superficie di 5.042 mq.

La nuova soluzione della viabilità è migliorativa in quanto prevede un anello circolatorio a senso unico che garantisce l'accesso ai parcheggi pubblici in entrata da via Teglia, utilizzando il tratto esistente di via Carnia, e l'uscita su via Teglia attraverso il nuovo tratto stradale che vi si innesta attraverso il distacco tra i civv. 71 e 73 della stessa via, mentre il progetto originario prevedeva ingresso e uscita a doppio senso dallo stesso distacco il quale ha una larghezza pari a circa 5 m.

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786
GENOVA
MORE THAN THIS

Peraltro l'inserimento ex novo del parcheggio auto, oltre a migliorare la situazione a favore dei residenti, incrementa le potenzialità di fruizione dell'area verde, infatti la scelta di localizzare uno spazio dedicato pari a 880 mq in grado di ospitare 23 posti auto contro i 9 originariamente previsti in due aree separate, fornisce una più ampia risposta alle esigenze pregresse nonché a quelle connesse alla presenza dell'area verde, garantendo un più ampio utilizzo della stessa.

Per quanto concerne il rapporto di copertura, la superficie coperta (stimata dall'Ufficio), pari a circa 1475 mq, rapportata alla superficie del lotto pari a 8.250 mq evidenzia una percentuale pari a circa il 18% che risulta ampiamente inferiore al valore massimo pari al 50% prescritto dalle norme di conformità (AR-UR-2).

La consistente estensione dell'area da sistemare a verde pubblico attrezzato, pari a circa il 43% del lotto, assolve ampiamente a quanto prescritto dalle norme di conformità (AR-UR-2) in ordine alla richiesta minima del 30% di spazi sistemati a verde per incrementare la superficie del territorio permeabile.

La collocazione del fabbricato rispetta le distanze di m. 1,50 dai confini di proprietà e di m. 5,00 dalla strada (AR-UR-3) nonché il rispetto della 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.

La zona di carico e scarico delle merci localizzata sul retro del fabbricato (prospetto est) è parzialmente coperta da un porticato, di superficie pari a circa 45 mq (stimata dall'Ufficio); tale porticato ha un'appendice, larga circa m. 1,20, che si estende per circa m. 40 lungo il prospetto nord, a cui corrisponde una superficie pari a circa 48 mq (dimensioni stimate dall'Ufficio).

Un ulteriore porticato, largo circa m. 2,40, è previsto a protezione della zona di accesso alla clientela, ai carrelli, ecc. e si sviluppa sui prospetti ovest e sud per una lunghezza pari a circa m. 20 per parte, a cui corrisponde una superficie pari a circa 96 mq (dimensioni stimate dall'Ufficio).

Posto che i porticati, a mente di quanto prescritto dal comma 3 dell'art. 67 della LR n. 16/2008 costituiscono Superficie Accessoria, si da atto che i 189 mq complessivi relativi ai porticati sopra descritti risultano inferiori al valore massimo ammesso pari a 386,05 mq (40% di 160 mq = 64 mq + 30% di 1.073,50 mq = 322,05 mq).

Conformemente alle indicazioni delle norme progettuali di livello puntuale del PUC (AR-UR-4), sulla copertura del fabbricato è prevista l'installazione di dotazioni per la produzione di energia da fonti rinnovabili; inoltre l'intervento garantisce la riqualificazione del lotto e un'emergenza limitata ad un solo piano.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono garantire la classe energetica A+ o equivalente, come prescritto dal punto 2.6 dell'art. 14 delle Norme Generali, nel merito ci si rimette alle valutazioni del civico Ufficio competente.

Per quanto concerne il prescritto miglioramento dell'efficienza idraulica (cfr. punto 3 dell'art. 14 delle Norme Generali) ci si rimette alle valutazioni del civico Ufficio competente.

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

Lo Studio Organico d'Insieme presentato a corredo del progetto, prendendo spunto da considerazioni sul contesto ambientale, sull'evoluzione dei relativi insediamenti e sulle condizioni dell'area di intervento, definisce, nel contesto dell'obiettivo della riqualificazione dell'area in stato di degrado che deriva dalla demolizione dei capannoni produttivi che vi insistevano e dalla situazione di stallo che ne è seguita, le intenzioni progettuali sulle quali è stato impostato il progetto.

Tali intenzioni riguardano la necessità di riconnessione dell'area al contesto circostante tramite la riapertura dei varchi interclusi, la valorizzazione dell'edificio di villa Rosa che, a prescindere dal relativo risanamento non oggetto di questo intervento, caratterizza l'affaccio di maggior pregio da relazionare con il nuovo fabbricato e la diretta riqualificazione dell'area di intervento attraverso la dotazione di un'ampia area a verde attrezzata per la fruizione collettiva.

Il progetto risulta coerente con il S.O.I. avuto riguardo:

- alla nuova connessione stradale con via Teglia e al nuovo sistema di circolazione previsto;
- alla minore dimensione del nuovo fabbricato sia in termini di SA che di emergenza fuori terra, essendo lo stesso più basso di circa 8,5 m rispetto a villa Rosa e dalla stessa separato dalla zona a verde;
- alle dotazioni di spazi per servizi nell'ambito dei quali la realizzazione dell'area a verde pubblico assume significativa valenza ai fini della riqualificazione.

MODIFICHE DA APPORTARE AL P.U.C. VIGENTE E CLASSIFICAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO

L'aggiornamento al vigente P.U.C. comporta modifiche conseguenti alla diversa tipologia dell'insediamento da realizzare in luogo di quello previsto dal progetto convenzionato rimasto inattuato, il cui nuovo assetto planivolumetrico genera una differente localizzazione degli spazi per servizi ed una parziale diversificazione della loro tipologia.

Come già detto in precedenza tali modifiche riguardano:

- il nuovo assetto degli spazi per servizi rispetto all'ambito AR-UR;
- la diversa conformazione ed estensione dell'area a verde attrezzato che si riduce, essendo integrata da un parcheggio a raso per automobili;
- il tracciato del nuovo tratto di viabilità per via Teglia e la diversa conformazione dell'area che residua a ovest dello stesso in cui è confermato, ancorché in diversa posizione, un parcheggio per moto.

La nuova configurazione dei servizi pubblici che ne deriva genera un incremento complessivo degli stessi pari a 58 mq, per una superficie complessiva che ammonta a 5.100 mq rispetto agli attuali 5042 mq e una differenziazione tra spazi a verde e parcheggio, posto che l'attuale servizio, identificato con il n. 5040, è riferito soltanto al verde di previsione a livello di quartiere.

Le superfici parziali sono costituite da 3515 mq da conteggiare nel verde e da 1585 mq da conteggiare nel parcheggio; quest'ultimo risulta composto da 880 mq relativi al parcheggio

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

auto e 705 mq relativi al parcheggio moto e alla viabilità, posto che attualmente l'intera superficie (5.042 mq) è computata nel verde.

Conseguentemente dovrà essere attribuito il numero identificativo del nuovo parcheggio da inserire nella cartografia del SIS-S e nel relativo bilancio.

Tali modifiche costituiscono aggiornamento al P.U.C. vigente, ai sensi del comma 3, lettera a), dell'art. 43 della L.R. n. 36/97, in quanto non incidono sulla descrizione fondativa, nè sugli obiettivi del PUC, risultano coerenti con le indicazioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e rispettano 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, ma costituiscono una mera ridistribuzione in sito con modesto incremento di superficie di un servizio di previsione e con parziale modifica della tipologia.

L'aggiornamento comporta l'adeguamento di alcune tavole della cartografia e di alcune parti della documentazione costituente parte integrante del PUC come risulta dal successivo elenco.

Tav. n. 27 Livello 3 Assetto Urbanistico;
Tav. n. 27 Livello 3 Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S);
Volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci -Elenchi";
Volume "Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo" capitolo Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard;
Tav. 2.1 "Carta del Sistema del Verde Urbano e Territoriale" (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città;
Tav. 2.3 "Carta della Biodiversità" - Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città;
Tav. 2.10 "Carta del Sistema Sport e tempo libero" (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città.

CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto emerso dall'analisi istruttoria l'intervento di cui al presente progetto, oltre a prevedere una consistente riduzione di SA rispetto a quanto previsto dal progetto a cui non è stata data attuazione, risulta conforme alle Norme di conformità del Piano Urbanistico Comunale vigente per l'ambito AR-UR ed evidenzia aspetti migliorativi sul fronte degli impegni urbanizzativi da assumere attraverso la necessaria convenzione.

L'attuazione degli interventi previsti consentirà di giungere alla riconversione dell'area industriale dismessa, obiettivo del PUC previgente che avrebbe dovuto concretizzarsi con l'attuazione del progetto convenzionato; essa assume quindi valore in ragione della riqualificazione che consegue dallo sblocco dell'attuale situazione, posto che il vigente PUC, in ragione della presenza di un progetto convenzionato approvato, non poteva che limitarsi a confermare l'azzonamento derivante dagli impegni contrattualmente assunti.

Inoltre la nuova ipotesi progettuale, se da un lato, genera la necessità di modificare tale azzonamento, peraltro incrementando la superficie complessiva degli spazi standard, dall'altro, va a saturare le potenzialità edificatorie dell'area, attraverso la realizzazione di una quantità di SA inferiore al 50% di quella prevista in origine a fini residenziali.

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

Alla luce di quanto sopra esposto, sotto il profilo urbanistico generale, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'approvazione del presente progetto, previa stipula della convenzione che definisca i relativi impegni urbanizzativi, finalizzato alla realizzazione di una media struttura di vendita, e dell'aggiornamento al PUC vigente ad esso correlato, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97, per il relativo adeguamento alla diversa localizzazione dei servizi pubblici e in parte alla diversa tipologia.

23 Febbraio 2017

Il Funzionario
Geom. Luca Frescia

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786