



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SEGRETERIA ORGANI ISTITUZIONALI

DECISIONI DI GIUNTA

SEDUTA DEL 21/07/2016

Presiede: Il Sindaco Doria Marco  
Assiste: Il Segretario Generale Mileti Pietro Paolo

Presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Doria Marco	Sindaco	P
2	Bernini Stefano	ViceSindaco	P
3	Boero Pino	Assessore	P
4	Crivello Giovanni Antonio	Assessore	A
5	Dagnino Anna Maria	Assessore	P
6	Fiorini Elena	Assessore	P
7	Fracassi Emanuela	Assessore	A
8	Lanzone Isabella	Assessore	P
9	Miceli Francesco	Assessore	P
10	Piazza Emanuele	Assessore	P
11	Porcile Italo	Assessore	P
12	Sibilla Carla	Assessore	P

**DEC-2016-6 AVVIO DI UN PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI, IN VIA ROMAIRONE COMPORANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.I.M. –**

Su proposta del Vice Sindaco e Assessore all'Urbanistica, Stefano Bernini;

Premesso che

la Regione Liguria ed il Comune di Genova con Accordo di Programma stipulato in data 25 maggio 1994, reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 577 in data 26 maggio 1994, hanno approvato, ai sensi dell'art. 18 del D.L. n. 152/1991, convertito nella legge n. 203/91, i due "Programmi Straordinari Integrati" denominati San Biagio 1 e San Biagio 2, finalizzati alla realizzazione di insediamenti residenziali, in parte riservati agli appartenenti alle forze dell'ordine e di insediamenti commerciali, nonché delle connesse opere di urbanizzazione primaria e secondaria per due distinti ancorché confinanti

complessi immobiliari, già occupati dagli impianti dell'ex raffineria ERG di Genova S. Quirico, nel Municipio Val Polcevera;

nell'ambito dei suddetti interventi è stato realizzato, nell'area prossima ai principali accessi carrabili posizionati sul fronte rivolto verso sud del " Centro Commerciale l'Aquilone", un parcheggio del quale – in conformità della convenzione, a rogito Notaio P. Biglia del 14 marzo 1996 numero di repertorio 6077- i dante causa dell'attuale proprietaria Società Talea S.p.A., hanno mantenuto la proprietà, gravata di servitù di uso pubblico e con impegno a cessione al Comune a semplice richiesta;

in data 22 febbraio 2016, la Talea S.p.A., ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese, progetto preliminare riferito ad un diverso utilizzo dell'area, in parte prevalente per la realizzazione di un impianto distribuzione carburanti e per la parte residua sistemata a verde pubblico ad uso "sgambatura cani ", mantenendone gli oneri di manutenzione;

il vigente Piano Urbanistico Comunale, pur comprendendo tutta l'area in Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo-Urbano (AR-PU), ove la realizzazione del nuovo impianto distribuzione carburanti risulta essere funzione ammessa, la conteggia tuttavia tra quelle facenti parte del Sistema dei Servizi ( SIS-S ) - ex D.M. 2.4.68 n. 1444 – individuata al numero progressivo 5063 del Bilancio dei parcheggi Pubblici del Municipio Val Polcevera;

quale misura compensativa dell'occupazione di parte del parcheggio pubblico, per la realizzazione dell'impianto distribuzione carburanti, Talea S.p.A. propone la costituzione di vincolo di destinazione pubblica su pari superficie del parcheggio privato ( comunque eccedente la dotazione pertinenziale del Centro Commerciale l'Aquilone ) senza soluzione di continuità con gli spazi per la sosta già computati negli standard di parcheggio pubblico del Sistema dei Servizi ( SIS-S ) del PUC vigente;

la legge regionale 10 aprile 2010 n. 12 e s.i.m. - anche in attuazione dell'art. 38 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 ( Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazione, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 ( Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ) nonchè dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25 giugno 2008, - definisce la disciplina per l'esercizio delle attività produttive, il riordino dello sportello unico per le attività produttive e le procedure urbanistiche ed edilizie per l'apertura, la modifica e lo sviluppo di impianti produttivi;

le suddette disposizioni - come precisato al Titolo I della citata L.R. 10/2012 e s.i.m.- trovano applicazione anche per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali ed artigianali, le attività turistico-ricettive,

i servizi resi dalle banche e dagli altri intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;

l'articolo 10 comma 3 della stessa legge regionale prevede espressamente la possibilità di fare ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso in cui i progetti presentati presso lo Sportello Unico per le Imprese, comportino l'approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia;

dovendo procedere in modifica del PUC vigente – seppur per operare semplice adeguamento ex art. 43 della L.R.36/97 e s.im. necessario a consentire la ridefinizione del Sistema dei Servizi ( SIS-S ) – deve trovare applicazione anche quanto disposto dall'art 38 comma 6 bis della LR n 16/2008 (attuativo delle disposizioni di cui all'art 16 comma 4 lettera d-ter, del DPR 380/2001 e s.i.m.);

viene infatti stabilito che, nel caso dell'approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, la parte Privata, in aggiunta al contributo di costruzione dovuto per la trasformazione dell'area, deve corrispondere al Comune un contributo straordinario nella misura del 50% del maggior valore della stessa conseguito, da versare in apposito capitolo del Bilancio, da destinare ad interventi per la sistemazione idrogeologica del territorio comunale, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica;

Considerato che

il parcheggio d'uso pubblico oggetto della modifica proposta dalla Talea S.p.A., risulta essere di scarsa utilità e fruizione pubblica in quanto, le ulteriori dotazioni di aree pubbliche e private per la sosta, realizzate in attuazione dei Programmi Integrati di San Biagio 1 e 2, risultano essere le uniche effettivamente utilizzate in quanto più che sufficienti a garantire il soddisfacimento delle esigenze indotte sia dagli Addetti sia dalla seppur notevole affluenza di Clienti del Centro Commerciale l'Aquilone;

la realizzazione dell'intervento - conforme alle indicazioni del Livello Locale di Municipio-Assetto Urbanistico, che classifica la zona Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo Urbano ( AR-PU ) - non produrrà ripercussioni negative nei confronti del sistema dei servizi pubblici e del relativo bilancio ai fini del rispetto di quanto prescritto dal D.M. 2.4.68 n. 1444, essendo previsto il recupero di pari area di parcheggio pubblico, al piano terra dell'autorimessa in struttura, sottostante il Centro Commerciale;

la realizzazione dell'area verde destinata alla sgambatura dei cani, mantenendo l'attuale regime di proprietà privata gravata di servitù di uso pubblico, con oneri di manutenzione a carico della parte Privata, rappresenterà concreta ed adeguata risposta all'Utenza in termini di prestazione finalizzata al miglioramento delle condizioni del "benessere animali";

per l'attuazione dell'intervento si rende necessario procedere mediante adeguamento del PUC vigente, nei termini previsti dall'art. 43 della L.R. 36/97 e s.im., in quanto lo stesso non incide sulla descrizione fondativa, ne' sugli esiti della pronuncia regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica e neppure sugli obiettivi del PUC e non si pone in contraddizione con le indicazioni e con le prescrizioni dei Piani territoriali, ne' con quelli di settore e neppure con quelli di livello sovraordinato;

il necessario adeguamento del PUC vigente, non rientra neppure nel campo di applicazione della L.R. 32/2012, in materia di valutazione ambientale strategica, non genera incremento del carico urbanistico complessivo previsto dal PUC e costituisce mera ricollocazione in sito, a parità di superficie di un servizio esistente con parziale modifica della tipologia;

in applicazione di quanto disposto dall'art 38 comma 6 bis della LR n 16/2008, a fine di adeguamento del PUC vigente ex art. 43 L.R.36/97 e s.i.m., la parte Privata dovrà versare a favore del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione dovuto per la realizzazione dell'intervento, un contributo straordinario di € 296.386,00, corrispondente al del 50% del maggior valore dell'area, come determinato dalla Direzione Patrimonio, Demanio ed Impiantistica Sportiva, con Perizia del maggio 2016;

è volontà dell'Amministrazione, promuovere lo sviluppo di attività produttive, anche nel caso in cui per la loro realizzazione si renda necessario adeguare le indicazioni della strumentazione urbanistica comunale ove, come nel caso di specie, l'intervento non solo non risulti essere pregiudizievole del più ampio interesse della Collettività, ma offra anche occasione di positiva ricaduta, sia in termini di fruizione di spazi ad uso pubblico sia in termini di corrispettivi economici a favore dell'Amministrazione da destinare ad interventi di primario interesse per la Collettività quali la sistemazione idrogeologica del territorio comunale, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica;

Vista

la Scheda Tecnica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, concernente valutazione preliminare della Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti, in ordine all'intervento proposto dalla Talea S.p.A.;

la Relazione di Stima, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, con la quale la Direzione Patrimonio Demanio ed Impiantistica Sportiva, ha quantificato l'importo del maggior valore dell'area derivante dall'intervento proposto dalla Talea S.p.A.;

LA GIUNTA  
DECIDE

di dare mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti, di attivare tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare il progetto inerente la proposta progettuale formulata dalla Talea S.p.A. come in premessa citata, comportante aggiornamento del vigente PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m., necessario a consentire la ridefinizione del Sistema dei Servizi ( SIS-S ), senza determinare riduzione della dotazione di spazi per standard urbanistici, ex D.M. 2.4.68 n. 1444.

IL SINDACO  
Marco Doria

IL SEGRETARIO GENERALE  
Pietro Paolo Mileti



## COMUNE DI GENOVA

Scheda di valutazione preliminare per la convocazione della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10, comma 3 della L.R. n. 10/2012 finalizzata all'approvazione di un progetto per la realizzazione di un distributore carburanti per autotrazione, comportante aggiornamento del P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 36/97.



### OGGETTO:

- **Progetto:** Brochure presentata il 22 febbraio 2016
- **Richiedente:** Talea S.p.A.
- **Progettisti:** INRES Atelier di architettura
- **Localizzazione:** Via Romairone

### PREMESSE

La dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico realizzati con l'attuazione dei Programmi Integrati di San Biagio 1 e San Biagio 2 ed in particolare quella connessa al centro commerciale ha dimostrato che la considerevole quantità di spazi per sosta degli autoveicoli ubicata all'interno del relativo corpo di fabbrica è ampiamente sufficiente a garantire il soddisfacimento delle esigenze indotte da tale insediamento in termini di fruibilità pubblica e privata.

Quanto sopra emerge chiaramente dall'esame della situazione riferita all'utilizzo del parcheggio alberato realizzato a raso nell'area prossima ai principali accessi carrabili posizionati sul fronte rivolto verso sud, il quale, nell'arco di circa 15 anni dall'inaugurazione del centro commerciale, è sempre rimasto ed è tuttora praticamente inutilizzato in quanto la clientela e gli addetti parcheggiano le loro automobili all'interno del parcheggio in struttura.

Si tratta di un parcheggio realizzato a scomputo degli oneri di urbanizzazione, gravato di servitù di uso pubblico con impegno a cederlo al Comune a semplice richiesta, a mente di quanto previsto dalle pattuizioni contenute nella convenzione, a rogito Notaio Piero Biglia del 14 marzo 1996 numero di repertorio 6077, attuativa del Programma Integrato di San Biagio 1, e s.m. e i.

La società proponente, che ne è proprietaria e ha a proprio carico la manutenzione del verde, propone due diverse utilizzazioni per tutta l'area del parcheggio esterno: una parte diventerebbe di esclusiva proprietà privata e sarebbe destinata all'insediamento di un distributore carburanti di tipo altamente automatizzato e una parte rimarrebbe confermata di proprietà privata, gravata di servitù di uso pubblico, con oneri di manutenzione a carico del soggetto attuatore, per essere attrezzata quale area verde alberata, destinata alla sgambatura dei cani.

### DESCRIZIONE

L'intervento consiste nell'eliminazione dell'attuale parcheggio di uso pubblico e nella modifica del sistema di raccordi e delle rampe veicolari che lo attorniano, con la demolizione di quella che sovrappassa l'accesso a raso su via Romairone, e riguarda un'area complessiva pari a 7.959 mq.

Il parcheggio ha una superficie pari a 5.334 mq che risulta computata nel bilancio degli standard urbanistici del nuovo PUC in vigore da 3 dicembre 2015 ed ha una capienza di 140 posti auto, schermati da 40 alberi (aceri campestri, ciliegi e peri da fiore).

Il nuovo distributore a marchio COOP interessa un'area di 3.433 mq, oltre a 56 mq che vengono sottratti all'autorimessa per far posto alla realizzazione di un magazzino servito da un montacarichi



## COMUNE DI GENOVA

di superficie pari a 3 mq che collega con il supermercato soprastante; mentre lo spazio destinato all'area verde alberata per la sgambatura cani è pari a 1.901 mq.

L'intervento con finalità private riguarda anche la realizzazione di un "Punto di ritiro spesa", raggiungibile con la propria auto, dove si potrà ritirare la spesa precedentemente ordinata in modalità on-line; ciò comporta la realizzazione del magazzino e del montacarichi esterno di cui sopra.

Nel complesso quest'ultimo intervento occuperà 59 mq di superficie 3 dei quali ricadenti nell'area esterna facente parte del parcheggio di uso pubblico e 56 mq ricadenti nella zona coperta anch'essa asservita a parcheggio di uso pubblico.

Nell'ambito dell'area del distributore è prevista la collocazione di un nucleo di "Lockers" (caselle postali per il ritiro di pacchi e plichi acquistati tramite commercio elettronico) e "Vending machines" ("macchinette" self-service per la vendita di bevande e snack).

Per quanto concerne l'assetto del verde ed in particolare delle alberature, si rileva la conferma delle attuali essenze vegetali e del numero di piante a dimora (dagli attuali 40 a 41 alberi).

L'ipotesi di intervento, prevede inoltre un incremento delle superfici permeabili che risulterebbe più del doppio rispetto allo stato attuale (dagli attuali 1.011 mq ai previsti 2.153 mq).

Per l'attuazione dell'intervento si renderebbe necessario procedere mediante adeguamento del PUC vigente, nei termini previsti dall'art. 43 della L.R. n. 36/97 in quanto lo stesso non incide sulla descrizione fondativa, né sugli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS e neppure sugli obiettivi del PUC e non si pone in contraddizione con le indicazioni e con le prescrizioni dei piani territoriali, né con quelli di settore e neppure con quelli di livello sovraordinato (cfr. scheda allegata).

Inoltre l'adeguamento non rientra nel campo di applicazione della L.R. n. 32/2012, non genera incremento del carico urbanistico complessivo previsto dal PUC e costituisce mera ricollocazione in sito, a parità di superficie di un servizio esistente con parziale modifica della tipologia.

Pertanto, in applicazione di quanto disposto dall'art 38, comma 6 bis della LR n. 16/2008 (attuativo delle disposizioni di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.p.r. n. 380/2001), la parte privata dovrà corrispondere al Comune, in aggiunta al contributo di costruzione dovuto per la trasformazione dell'area, un contributo straordinario nella misura del 50% del maggior valore della stessa conseguito.

Tale somma sarà vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica.

Il valore del contributo come sopra prescritto è stato determinato pari a € 592.772,00 dalla Direzione Patrimonio che ne ha comunicato l'importo con nota prot. n. 185653 in data 30 maggio 2016.

Pertanto alla luce di tale perizia estimativa l'importo del contributo aggiuntivo (50%) ammonta a € 296.386.

### ANALISI:

#### Tabella 1 (P.U.C. vigente)

<b>P.U.C. vigente</b>	Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU parcheggio pubblico esistente compreso nel SIS-S e conteggiato nel relativo bilancio dove risulta registrato con il n. 5063
-----------------------	--

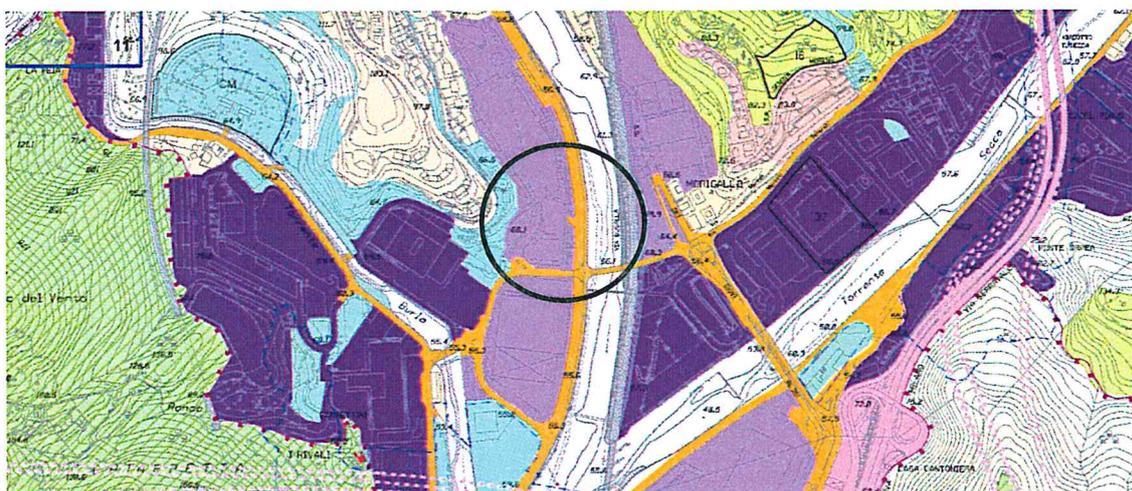


### COMUNE DI GENOVA

<b>Zonizzazione geologica e vincoli geomorfologici imposti dal P.U.C. adottato</b>	Zona B (urbanizzata): area a suscettibilità d'uso parzialmente condizionata Vincoli imposti NO ininfluente
<b>Livello puntuale Paesaggistico</b>	ininfluente
<b>Carta delle biodiversità</b>	ininfluente



Stralcio P.U.C. vigente (tav. 17 assetto urbanistico):



Stralcio P.U.C. vigente (tav. 17 Sistema dei Servizi pubblici):



Tabella 2 (Piani sovracomunali generali e di settore)

<b>P.T.C.P.</b>	Assetto insediativo: TRZ (art. 61) ininfluente trasformazione avvenuta Assetto Geomorfologico: MO-B (art. 67) ininfluente Assetto Vegetazionale: COLL-ISS-MA (artt. 58-60) ininfluente
<b>P.T.C. Provinciale</b>	ininfluente



## COMUNE DI GENOVA

<b>P.T.C.I.P.A.C.L.</b>	ininfluente
<b>P.T.C. Costa</b>	ininfluente
<b>Piano di Bacino Torrente Polcevera</b>	Area FVU-MA (fondovalle e Versante Urbano – Mantenimento) ininfluente
<b>PRP</b>	ininfluente



**Tabella n. 3 (provvedimenti sovraordinati, vincoli e fasce di rispetto)**

<b>Zonizzazione acustica</b>	Classe 4 ininfluente
<b>Reticolo idrografico</b>	No
<b>R.I.R.</b>	No
<b>Tutela ex D.Lgs. 42/2004</b>	No
<b>SIC</b>	No
<b>ZPS</b>	No
<b>Zona percorsa da incendi</b>	No
<b>Aree carsiche</b>	No
<b>Bonifica</b>	No
<b>Rispetto cimiteriale</b>	No
<b>Rispetto autostradale</b>	No
<b>Rispetto ferroviario</b>	No
<b>Vincolo Aeroportuale</b>	147,72 mt ininfluente
<b>VAS</b>	No vedi scheda allegata

Da quanto sopra si evince che la proposta di intervento consegue dalla scarsa o nulla utilizzazione del parcheggio di uso pubblico emersa da quando il parcheggio è stato aperto al pubblico; ciò induce a valutare la possibilità di procedere non esercitando la facoltà prevista dalla convenzione sopra richiamata in termini di acquisizione gratuita a favore del Comune, consentendone invece un uso privato in cambio del corrispettivo economico per il maggior valore della stessa conseguito, ottenendo, da un lato, l'uso pubblico di un parcheggio in struttura delle stesse dimensioni, che integra quello già destinato a tale funzione e, dall'altro, uno spazio a verde alberato per la sgambatura dei cani con funzioni di uso collettivo e quindi di standard urbanistico, per la parte d'area che residua da quella necessaria per la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti.

Pertanto quale misura compensativa dell'occupazione di parte dell'area ad uso dell'impianto di distribuzione carburanti (3430 mq), oltre alla superficie di ingombro del "Punto ritiro spesa"(3 mq), viene proposta la costituzione di vincolo ad uso pubblico di una pari superficie di spazi per parcheggi (3433 mq), attualmente ad uso esclusivo del centro commerciale ubicati in struttura al piano terra del medesimo.

Sotto il profilo della compatibilità urbanistica si rileva che, per il PUC vigente, i distributori di carburante sono compresi nella destinazione d'uso "infrastrutture di interesse locale" che risulta indicata tra quelle ammesse in tutti gli ambiti, ad esclusione di quelli di Conservazione.

Quindi l'installazione di un impianto di distribuzione carburanti per autotrazione è pienamente compatibile con la disciplina urbanistica vigente, ricadendo entro un ambito di riqualificazione produttivo urbano AR-PU.

Le ulteriori dotazioni di parcheggio in struttura realizzate, in attuazione del citato Programma integrato di San Biagio 1, ai due piani sottostanti il centro commerciale si sono dimostrate in questi anni più che sufficienti per garantire il soddisfacimento delle esigenze indotte dagli addetti e dalla notevole affluenza di clienti, inoltre, sotto il profilo urbanistico generale, la permuta dell'area da



## COMUNE DI GENOVA

trasformare in distributore di carburanti per autotrazione con un parcheggio in struttura di analoghe dimensioni (pari a 3.489 mq) in ampliamento dei parcheggi di uso pubblico già esistenti non produce ripercussioni negative nei confronti del bilancio del sistema dei servizi pubblici né di quello relativo ai parcheggi privati che sono ampiamente eccedenti rispetto alle dotazione minime richieste.



### VALUTAZIONI

L'ipotesi di intervento contiene elementi di interesse per:

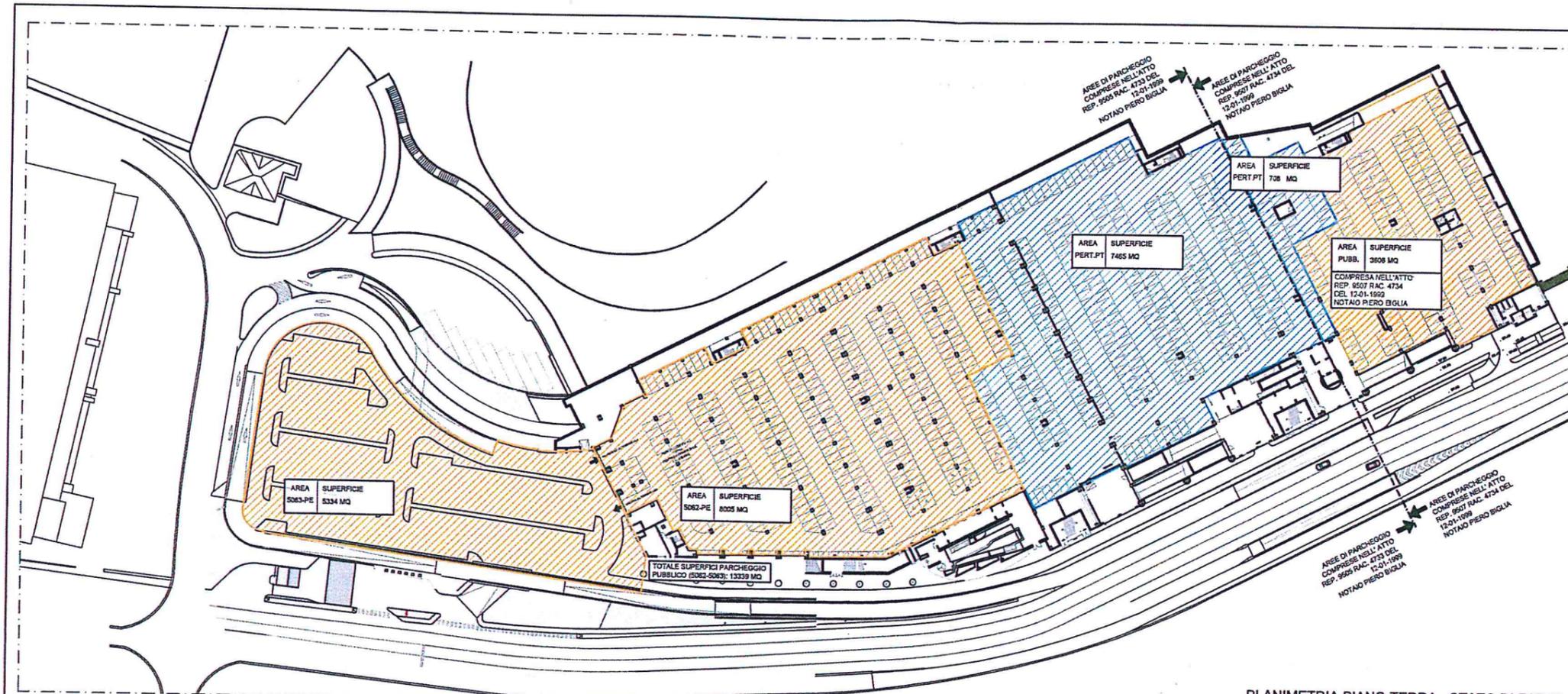
- la realizzazione di un distributore carburanti attraverso il quale la società richiedente intende attuare una politica di tariffe "low-cost" con presumibili effetti calmieranti nei confronti degli impianti della zona;
- l'eliminazione di un parcheggio inutile visto lo scarso se non nullo utilizzo in oltre 15 anni di apertura a favore della localizzazione di un parcheggio di pari superficie che va ad incrementare quello già esistente in struttura;
- la realizzazione di un'area verde alberata per la sgambatura dei cani che non risulta presente nella zona;
- la valorizzazione dell'area che verrà svincolata e utilizzata per fini privati, la cui rinuncia da parte del comune all'opzione della cessione gratuita per l'installazione del distributore comporta il pagamento di un corrispettivo economico al Comune pari a € 296.386;
- gli aspetti ambientali connessi alla maggiore consistenza delle aree permeabili, alla conferma delle alberature e alla presenza di un'area a verde di uso pubblico con oneri di manutenzione a carico della società richiedente, oltre al verde di arredo;
- l'aggiornamento dei dati relativi ai parcheggi ed ad un'area verde che non rispecchiano quelli definiti dalla convenzione citata nelle premesse.

### CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'attivazione di un procedimento finalizzato alla sostituzione del parcheggio di uso pubblico in parte con un impianto di distribuzione carburanti e in parte minore con un area a verde alberato per la sgambatura dei cani, attraverso un progetto che comporta l'approvazione di un aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97 al PUC vigente per la sostituzione del parcheggio a raso inutilizzato con pari superficie nell'ambito del parcheggio in struttura esistente già asservito all'uso pubblico, senza modificare le quantità di spazi per standard urbanistici.

Giugno 2016

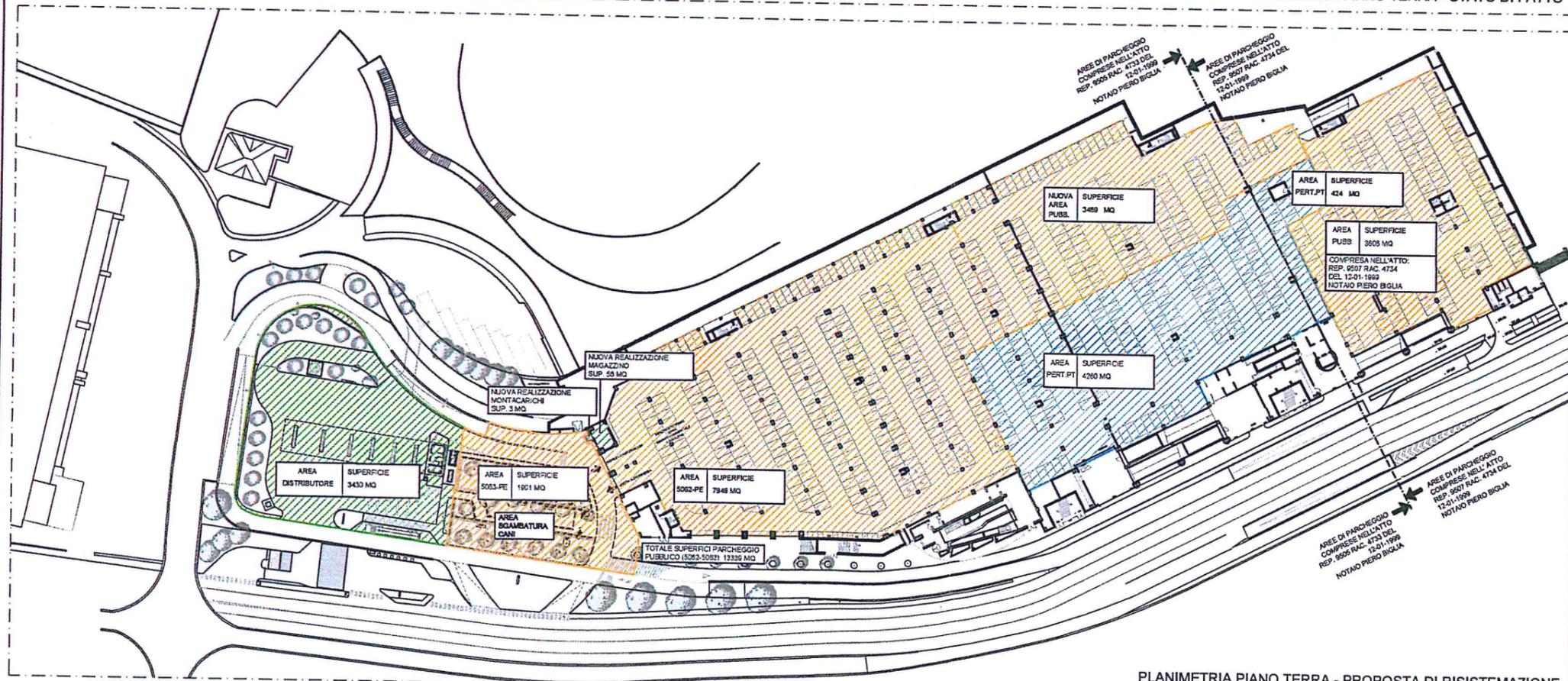
*Il Dirigente Responsabile  
Arch. Ferdinando De Fornari*



PLANIMETRIA PIANO TERRA - STATO DI FATTO

LEGENDA

-  AREA PER REALIZZAZIONE IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTE (3430 MQ) - NUOVA REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO E MONTACARICHI SA. 38 MQ
-  PARCHEGGI ESISTENTI A DESTINAZIONE PUBBLICA
-  AREA PARCHEGGI PERTINENZIALI



PLANIMETRIA PIANO TERRA - PROPOSTA DI RISISTEMAZIONE



## **Ceck – list degli elementi e componenti di riferimento contenuti nel “Rapporto preliminare” per la verifica di assoggettabilità a VAS.**

### **Distributore carburanti in via Romairone**

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 variante in oggetto non è riconducibile ai “casi sempre rientranti nella Verifica di Assoggettabilità” elencati al punto B1 della D.G.R. sopra menzionata.

A giudizio dell’Ufficio, inoltre, la variante in esame non è neanche riconducibile 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, in quanto:

- interessa un’area che il Pano di Bacino del torrente Polcevera, approvato con DCM n.26 del 25.06.2015, classifica tra quelle inondabili. in “Fascia C” e più precisamente tra quelle storicamente allagate. 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: bassa (PG1) o molto bassa (PG0);
- 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.) e non ricade in zona di tutela assoluta e di rispetto da punti di captazione acque, superficiali e sotterranee. Non sono interessate aree agricole;
- è compreso dal P.T.C.P. regionale nel regime normativo di tessuto urbano (TRZ);
- non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;
- non comporta una nuova localizzazione residenziale all’interno della fascia di pertinenza acustica A ovvero il peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe;
- non comporta l’introduzione di una nuova fonte di inquinamento per emissione diretta.

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. La variante in esame riguarda la mera ricollocazione del parcheggio pubblico negli spazi di parcheggio pertinenziale del centro commerciale esistente e la realizzazione, in luogo dell’area di sosta, di un distributore di carburante e di un’area a verde attrezzato. Si valutano in tal senso trascurabili gli effetti sul traffico indotto.



COMUNE DI GENOVA

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

- è riferita esclusivamente al “Sistema dei servizi pubblici” del Livello 3 del PUC e consiste nella mera ricollocazione delle superfici destinate a parcheggio di uso pubblico all’interno di spazi adiacenti l’area in questione. 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 sia per i motivi sopra esposti sia in considerazione del fatto che la zona è già compresa, nell’Assetto urbanistico” del livello 3 del Piano all’interno dell’ambito AR-PU nel quale i distributori di carburante e le aree a verde attrezzato sono compresi tra le funzioni ammesse;
- 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 e nel contempo comporta una riduzione di superficie impermeabilizzata.

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 variante in esame non comporti alcun effetto significativo sotto il profilo ambientale.

**IL DIRIGENTE**  
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

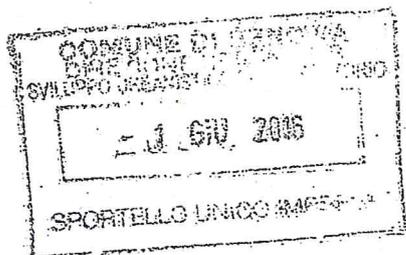
Prot. n° 185653

Fascicolo 2006/11.5.5/216-9

Allegati:

Responsabile del Procedimento:

OGGETTO: Area sita in Genova tra via Scala e Via Romairone.



Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica  
SEDE

Come richiesto da codesta Direzione con nota n° 142552 del 26/4/2016 si trasmette la determinazione del maggior valore attribuito ad un'area sita in Genova Bolzaneto tra via Scala e Via Romairone.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
(Geom. Cesare Giaccone)

IL DIRETTORE  
(Dott. Arch. Roberto Tedeschi)

26 06 2016  
7  
Geom. Cesare  
Geom. Francesco

31.05.2016

Addi

30/5/2016

5

ml/staz11258/doc/lettereuff.i.im.s.16/

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

Comune di Genova |  
Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva  
Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari |  
Via di Francia 1 - 17° piano | 16149 Genova |  
Tel 0105577034/5577029 - Fax 0105577154



COMUNE DI GENOVA

## AREA SITA IN GENOVA BOLZANETO TRA VIA SCALA E VIA ROMAIRONE

Con la presente perizia si vuole determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ad un'area sita in Genova Bolzaneto tra via Scala e Via Romairone.

Tale area, pianeggiante, è attualmente destinata a parcheggio pubblico scoperto ed ha una superficie di circa mq. 5.334.

Tale parcheggio, vista l'abbondante disponibilità sia di posti auto in zona che a servizio dell'adiacente Centro Commerciale è risultato essere quasi sempre inutilizzato.

Conseguentemente ne è stata ipotizzata una diversa destinazione d'uso che prevede di realizzare su parte dell'area da questo occupata un impianto di distribuzione carburante a forte automatizzazione.

La suddetta previsione progettuale prevede di occupare con l'impianto una superficie di circa mq. 3.430, realizzandone l'accesso da via Romairone previa demolizione e modifica dell'attuale viabilità con risistemazione del relativo sedime e modifica degli altri accessi esistenti; l'uscita verrà invece realizzata dal lato opposto utilizzando le sedi veicolari presenti.

La restante superficie di mq. 1.901, anch'essa occupata dal parcheggio, verrà utilizzata realizzando degli spazi verdi alberati ed attrezzati destinati alla sgambatura dei cani, che resteranno di pubblica fruibilità.

A completamento dei servizi presenti sul piazzale verrà creato un locale a piano terra dell'esistente autorimessa, avente una superficie lorda di mq. 59 circa, destinato a deposito e punto di ritiro spesa per l'adiacente centro commerciale.

Infine sui restanti 3 mq. verrà realizzato un montacarichi che lo collegherà con il soprastante centro commerciale.

Al fine di attribuire un probabile valore alle aree di cui trattasi si ritiene, per la porzione da destinarsi a distributore di carburante, di adottare un valore unitario pari ad €/mq. 180,00, già



COMUNE DI GENOVA

attribuito, con una perizia redatta nel 2008, ad un'area ceduta per l'allargamento di un distributore esistente in zona, aggiornando tale valore con i coefficienti ISTAT in considerazione della negativa congiuntura del mercato immobiliare.

Utilizzando il suddetto valore unitario così aggiornato, pari ad €/mq. 194,58, si determina per l'area sistemata a distributore di carburante il seguente valore:

$$\text{mq. } 3.430 \times \text{€/mq. } 194,58 = \text{€. } 667.409,40 \text{ arrotondato ad €. } 667.409,00$$

In considerazione degli interventi necessari per rendere tale area accessibile ed idonea ad essere trasformata consistenti, come detto, nell'abbattimento di una rampa stradale esistente parallela a via Romairone, di una curvilinea che porta in via Flavio Scala e del raccordo che dal parcheggio attuale immette nella suddetta via, si ritiene di ridurre il valore come sopra determinato, che era stato a suo tempo attribuito ad un'area già adatta alla trasformazione, di una percentuale compresa tra il 15 ed il 20%.

Considerando quindi un abbattimento medio tra quelli sopra indicati il valore si ritiene pertanto pari :

$$\text{€. } 667.409,00 - 17,5\% = \text{€. } 550.612,425 \text{ arrotondato ad €. } 550.612,00$$

All'area destinata alla sgambatura dei cani, poiché resta destinata alla pubblica fruibilità, si ritiene di non attribuire valore.

Per quanto riguarda il locale magazzino, che verrà adibito a deposito e punto ritiro spesa, si ritiene di attribuirgli il valore unitario medio tra quelli indicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate (580-780 €/mq.) per immobili siti in zona aventi analoga destinazione.

Per cui il più probabile valore si ritiene pari a:

$$\text{mq. } 59 \times \text{€/mq. } 680,00 = \text{€. } 40.120,00.$$

All'area avente 3 mq. di superficie, che sarà occupata dal montacarichi, viene attribuito lo stesso valore unitario .

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva |  
Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari |  
Via di Francia 1 - 17 ° piano | 16149 Genova |  
Tel 0105577034/5577029 - Fax 0105577154 |



COMUNE DI GENOVA

Per cui:

mq. 3 x €/mq. 680,00 = €. 2.040,00

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene quindi che il valore dell'area trasformata secondo le nuove destinazioni d'uso ipotizzate sia pari a:

€. 550.612,00 + €. 40.120,00 + €. 2.040,00 = €. 592.772,00

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
(Geom. Cesare Giaccone)

IL DIRETTORE  
(Dott. Arch. Roberto Tedeschi)

Genova maggio 2016

ml/staz11258/doc/cesare/perizie16/distributorecoop