



73

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

Progetto: S.U.270/2010

Richiedente: Coopsette Soc. Coop

Progettista: Arch. Maurizio Canepa

Oggetto: Riconversione ad uso produttivo/commerciale dell'ex stabilimento Italcementi in variante al P.U.C. e correlate opere di urbanizzazione,

Località: Ponte Carrega in Val Bisagno.

Relazione istruttoria

In data 24.2.2011, si è tenuta seduta istruttoria di Conferenza di Servizi – ex art. 18 comma 3 della L.R. 9/99, come modificato dall'art. 2 della legge regionale 6 agosto 2001, - per avvio del procedimento di approvazione in variante al P.U.C. del progetto presentato dalla Coopsette Soc. Coop per la riconversione ad uso produttivo/commerciale dell'ex stabilimento Italcementi e delle correlate opere di urbanizzazione, consistenti nell'adeguamento della viabilità pubblica, la realizzazione di parcheggi pubblici ed opere per la regolarizzazione idraulica dell'asta terminale del rio Mermi, affluente di sinistra del torrente Bisagno. Al momento della presentazione del progetto, sono state prodotte istanze con le quali la Società Bricoman Italia S.r.l. (che svolge la propria attività nel settore merceologico dei materiali da costruzione, ferramenta bricolage e giardinaggio) ha richiesto il rilascio di autorizzazioni per l'esercizio di una media e di una grande struttura di vendita di generi non alimentari, funzione quest'ultima non compresa tra quelle che il P.U.C. ammette nella zona considerata.

L'intervento, che riguarda tutta l'area compresa entro i confini dell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n 62 "Riconversione dello Stabilimento Italcementi" contiene anche elementi relativi alla verifica di compatibilità del progetto con l'indicazione schematica dello scolmatore del torrente Bisagno, indicata sulla cartografia del P.U.C., prevede:

- la totale demolizione dei fabbricati ed impianti della dismessa attività Italcementi, allo scopo di realizzare un nuovo complesso produttivo/commerciale, in parte destinati alla attività di commercio di generi non alimentari (media struttura mq. 1.459,00 di S.N.V., grande struttura mq. 5000,00 di S.N.V.) ed in parte prevalente per l'insediamento di attività produttive/artigianali - nella forma di aggregazione di unità aziendali di varie dimensioni, tutte con accesso carrabile, dotate di ampi spazi di manovra esterni e pertinente dotazione di parcheggi;
- la realizzazione delle correlate opere di urbanizzazione, consistenti nell'adeguamento della viabilità pubblica della zona, e nella realizzazione di parcheggi in parte pubblici

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti -

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 55776

e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it



e parte d'uso pubblico, per complessivi mq. 4.500 circa, suddivisi in due distinte aree entrambe localizzate in prossimità dell'abitato, una delle quali corrispondente a parte del Settore n. 3 del Distretto Logistico 23 h "Riconversione dell'Officina A.M.T. Guglielmetti";

- interventi di adeguamento dell'asta terminale del rio Mermi, anche mediante rimozione di parti delle tombature esistenti e riqualificazione delle sponde.

Il progetto coglie l'obiettivo della riqualificazione prefigurata dal P.U.C., pur comportando la necessità di apportarne variante, proponendo un intervento che, previa bonifica, si inserisce in modo adeguato nel contesto, in un'area che per molti anni ha subito la "servitù" dello stabilimento Italcementi, offrendo occasione per l'insediamento di nuove attività produttive e commerciali compatibili con il tessuto urbano circostante. Tessuto prevalentemente residenziale che, per effetto dell'intervento, vedrà migliorate le condizioni di accessibilità e dotazione di parcheggi.

Per tali motivi la Sindaco, visto quanto disposto dell'articolo 18 - comma 3 - della Legge Regionale 24 marzo 1999 n. 9, come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01, ricorrendone le condizioni, ha convocato Conferenza di Servizi per l'avvio del procedimento di approvazione del progetto, in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97.

Nel corso di istruttoria, da parte della Società è stata manifesta l'esigenza di incrementare la potenzialità edificatoria del lotto, al fine di soddisfare le richieste del mercato nel frattempo intervenute, e poter dare così favorevole risposta ad Aziende artigianali, che intendono insediarsi nel nuovo complesso. Allo scopo sono state prodotte nuove elaborazioni che, senza modificare l'impianto complessivo del progetto, prevedono incremento di circa 10.000 mq. della superficie agibile della parte produttiva (mediante completamento dell'ultimo piano del fabbricato del quale la soluzione progettuale originaria prevedeva solo la parziale realizzazione) unitamente al correlato incremento della dotazione dei parcheggi di pertinenza. A fronte di quanto sopra, il progetto si fa carico della progettazione ed esecuzione di tutte le opere necessarie per la definitiva messa in sicurezza dell'asta terminale del torrente Mermi. Opere di interesse generale la cui realizzazione, seppur non direttamente connessa con la realizzazione del nuovo insediamento produttivo, riveste primaria importanza per la sistemazione idraulica del bacino del torrente Bisagno, come peraltro riconosciuto anche dalla Direzione Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia, che, con lettere prott. 74575 del 20.6.2011 e 77783 del 28.6.2011, ha espresso preventiva favorevole valutazione dell'intervento come da ultimo rappresentato. Le suddette modifiche ed integrazioni al progetto, non solo non ne modificano l'impianto complessivo, per cui non si rende necessario riavviare un nuovo procedimento, ma diversamente introducono - come nuovo importante e significativo supporto alle motivazioni che sottendono alla approvazione della correlata variante al P.U.C - la realizzazione di tutte le opere (interne ed esterne all'area di intervento) finalizzate alla definitiva messa in sicurezza dell'asta terminale del rio Mermi, quale nuovo ed ulteriore elemento che rafforza la sussistenza di un attuale certo e concreto interesse generale alla realizzazione dell'intervento.

Il progetto, come in precedenza accennato, prevede la completa demolizione di tutti i fabbricati, manufatti ed impianti presenti sull'area e la nuova costruzione di un unico edificio che, pur ricalcando prevalentemente la giacitura e gli allineamenti dei manufatti preesistenti è stato traslato a Nord al fine di aprire la visuale verso la collina antistante caratterizzata peraltro da una folta vegetazione. Il manufatto pluripiano articolato su quattro livelli, si sviluppa pa-



Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti -

Sportello Unico per le Imprese

16129 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it

parallelamente all'andamento della valletta, nella porzione mediana dell'area e risulta pressoché integralmente "contornato" da aree di ampie dimensioni, sistemate a verde e parcheggi o piazzali per la movimentazione e sosta dei mezzi operativi.

La distribuzione ed il collegamento verticale è stata prevista con rampe carrabili dedicate. Tutto il sistema viario si sviluppa sul retro dell'edificio (verso Nord) risultando così scarsamente percepibile dalle principali visuali lasciando così libero il fronte principale del fabbricato prospiciente il rio e la collina. La struttura portante del nuovo edificio sarà costituita da elementi prefabbricati in c.a. / c.a.p. così come i pannelli di tamponamento perimetrale. In generale comunque la tipologia costruttiva sarà uniformata alla semplicità formale caratteristica degli edifici a destinazione produttiva senza però cadere nella monotonia di fronti continui e ripetitivi grazie alla realizzazione di "fronti scavati" a formazione di aree porticate ed arretramenti volumetrici. Anche al fine di garantire per tutti i piani (vie di fuga dedicate) il progetto prevede la realizzazione di scale e passerelle esterne, prevalentemente in posizioni tra loro simmetriche.

Nel dettaglio, seppur sinteticamente si passa alla descrizione del fabbricato che risulta nel complesso avere S.A. di mq. 49.655,00:

Piano terra a quote 39.60 - 41.60

Risulta essere articolato su due livelli tra loro sfalsati di circa 2.00 metri, in funzione dell'andamento delle quote di sistemazione e della viabilità interna di accesso. Nella porzione posta verso valle (quotata 39.60) su una pianta chiusa di geometria regolare, è previsto l'inserimento della nuova grande struttura di vendita "Bricoman" (S.N.V. 5.000 mq.) che, come detto in precedenza commercializza articoli per costruire, ristrutturare e fare manutenzione alla casa: *dalle piastrelle all'idraulica, dall'idrosanitaria all'elettricità, dall'utensileria alla ferramenta, dalla sistemazione alle vernici, dai legnami all'edilizia e al giardino.*

Nella porzione prospiciente il Rio Merme, sempre per "Bricoman" è prevista la realizzazione di un ulteriore punto vendita, in questo caso la media struttura di vendita (S.N.V. 1.459 mq.), strutturata quale spazio porticato (adiacente alla grande struttura) ove verranno stoccati i prodotti e materiali più ingombranti e/o sfusi. Il cliente entrerà nel "carosello" (piazza dedicata) direttamente con l'automezzo sul quale caricare il materiale acquistato. In un box prefabbricato posto in prossimità dell'ingresso-uscita troverà sede la cassa per effettuare i pagamenti. Gli Uffici ed i servizi di pertinenza delle suddette attività commerciali sono previsti in locali ammezzati che sfruttano l'altezza complessiva del piano terra metri in un piano ammezzato. La rimanente parte del piano terra (quella verso nord) è strutturata in tre distinte unità immobiliari a destinazione produttiva, suscettibili anche di eventuale accorpamento per essere eventualmente adeguate ad esigenze operative di Aziende da insediare

Piano primo a quota 49.80

Seguendo la viabilità interna di servizio, si raggiunge un ampio piazzale posto a quota 49.70 sul quale si imposta il piano in oggetto su un unico livello. Anche in questo caso è prevista la suddivisione dello spazio disponibile in autonomi lotti funzionali accessibili carrabilmente dal piazzale antistante. L'altezza interna (per dichiarata esigenza degli utenti finali) è di circa 6.50 mt. sotto trave in modo tale da garantire la massima funzionalità ed utilizzo. Sempre a questo piano, in corrispondenza dei 2 lotti posti agli estremi del fabbricato è prevista la realizzazione di soppalchi interni (realizzati nell'interpiano) destinati ad uffici e servizi pertinenti alle attività insediate.

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti -

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 557763

e-mail sportimpresa@mail.comune.genova.it



Piano secondo a quota. 58.00 – 59.00

Attraverso una rampa carrabile esterna all'edificio ed adeguatamente dimensionata è possibile raggiungere il piano in argomento. Un ampio piazzale destinato a parcheggio e manovra dei mezzi operativi disimpegna i due lotti previsti. Nel primo - più piccolo - è previsto l'insediamento di un magazzino-deposito di prodotti alimentari. Nel secondo invece - più grande - è prevista l'insediamento di una attività legata allo stoccaggio di "merci varie". Come è possibile rilevare direttamente dagli elaborati grafici, il piano di riferimento è sopraelevato di circa 1 mt. rispetto al piazzale esterno, allo scopo di costituire "ramblè" per agevolare le attività di carico-scarico delle merci.

Piano terzo a quota. 69.50 – 70.50

L'accesso carraio a quest'ultimo livello risulta garantito da una rampa "ritagliata" direttamente all'interno del sedime dell'edificio. Il perimetro del manufatto, risulta significativamente arretrato rispetto a quello dei piani inferiori per consentire la realizzazione di ampi spazi di movimentazione e parcheggio. Anche in questo caso il piano di riferimento è sopraelevato di circa 1 metro, rispetto ai piazzali esterni per consentire la realizzazione di "ramblè" dedicati in corrispondenza dei "punti" di carico scarico delle merci. La prevista altezza di circa 8.70 metri, sotto trave risulta essere stata dichiarata, strettamente necessaria all'installazione delle strutture di stoccaggio, considerato che tutto il piano sarà adibito a magazzino - deposito di mobili ed arredi in genere. Anche a questo livello è prevista la realizzazione di un piano ammezzato ove è prevista la realizzazione di un soppalco interno da destinare ad uffici e servizi di supporto all'attività.

Piano Copertura a quota 81.00

L'ampio terrazzo di copertura sarà prevalentemente destinato a parcheggio pertinenziale, con capacità di parcheggio di circa 260 posti auto e sarà accessibile sempre attraverso una rampa interna dedicata. In corrispondenza della zona della testata del fabbricato verso sud, in spazio confinato, di superficie pari a circa mq. 1750, è prevista l'installazione di pannelli solari (termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e quelli fotovoltaici per la produzione di energia. In merito ai quali si ritiene utile richiamare le favorevoli valutazioni formulate dall'Ufficio Pianificazione Energetica con parere in data 5.7.2011.

Nel complesso si prevede la realizzazione di mq. 49.655 di S.A. dei quali:

- mq. 7.637,00 a destinazione commerciale, afferenti la grande struttura di vendita di generi non alimentari con S.N.V. di mq. 5.000;
- mq. 1.753,00 a destinazione commerciale, afferenti la media struttura di vendita di generi non alimentari con S.N.V. di mq. 1.459,00;
- mq. 40.265,00 a destinazione produttiva/artigianale con possibilità - in conformità con quanto ammesso dalle norme di attuazione del P.U.C. - di destinarne quota percentuale, non superiore al 20% a funzioni compatibili quali connettivo urbano e pubblici esercizi, servizi privati e commercio.

Il progetto contiene elaborazioni grafiche descrittive e tabelle che hanno consentito all'Ufficio di verificare la congruità degli spazi pertinenziali per la sosta i quali, a fronte di una prescrizione di mq. 14.095,00 (determinata in ragione delle diverse destinazioni d'uso, con riferimento alle prescrizioni contenute nell'art. 51 delle N.d.A. del P.U.C.) sono stati re-



Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti -
Sportello Unico per le Imprese

149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimpres@mail.comune.genova.it

gli alberi? vogliono alberi

periti in mq. 14.265,00. Per quanto riguarda le sistemazione delle aree esterne, in linea di massima destinate alla viabilità interna, parcheggio e manovra dei mezzi pesanti, se ne prevede la pavimentazione in conglomerato bituminoso del tipo ad alta resistenza. Il piazzale antistante l'edificio destinato invece al solo transito e parcheggio di automobili verrà pavimentato con elementi autobloccanti e le aree di stallo saranno tra loro delimitate da aiuole idoneamente piantumate con essenze a basso fusto e cespugli. Sulla base della documentazione prodotta è stato altresì possibile condurre verifica della conformità dell'intervento nei confronti della disciplina del P.U.C. per interventi di nuova costruzione in zona D sottozona DD, il progetto risulta infatti essere coerente in particolare con le indicazioni e prescrizioni normative contenute negli artt. : DD5 Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi, DD6 Norme progettuali esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità esistente, DD7 Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi di pertinenza, DD8 Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici. Nei confronti delle suddette indicazioni il progetto si pone in variante limitatamente all'altezza del fabbricato la quale viene indicata in metri 14 " fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale ovvero ove maggiori altezze siano ricorrenti in edifici circostanti", nel caso di specie, il progetto che prevede maggior altezza è giustificato sia da esigenze operative delle Aziende che andranno ad operare sia dalla scelta progettuale di evitare l'uso di territorio oltre quello compromesso dal precedente stabilimento.

A fronte della realizzazione dell'intervento " privato" è prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, come evidenziate sull'elaborato grafico Allegato B del progetto:

- 1) PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO – mq. 2.860
con capacità di parcheggio pari a circa 90 p.a.;
- 2) PARCHEGGIO PUBBLICO in fregio a via Ponte Carrega – mq. 1.605
con capacità di parcheggio pari a circa 30 p.a.;
- 3) PRIMA ROTATORIA - i- A – mq. 1.830
innesto su Via Lungobisagno Dalmazia comprensiva di marciapiedi, verde e sottoservizi,
- 4) SECONDA ROTATORIA – B – mq. 1.600
svincolo con la viabilità esistente in prossimità dell'accesso al nuovo insediamento comprensiva di marciapiedi, verde e sottoservizi
- 5) ALLARGAMENTO DI VIA LUNGOBISAGNO DALMAZIA – mq. 400
per opere di adeguamento viario raccordo con la nuova rotatoria;
- 6) ALLARGAMENTO DI VIA PONTE CARREGA – mq. 1.090
opere di adeguamento di tratto stradale esistente;
- 7) REALIZZAZIONE DI NUOVO TRATTO DI VIABILITÀ PUBBLICA – mq. 310
a servizio del parcheggio di cui al precedente punto 1);
- 8) ADEGUAMENTO DI VIA FRATELLI CHIARELLA – mq. 300
con accesso al parcheggio di cui al precedente punto 1);

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti -
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it



Delle suddette opere è possibile prevedere la realizzazione a scomputo della quota oneri di urbanizzazione, afferenti l'intervento, limitatamente a quelle elencate ai punti 2),3),4), 5) e 6) le quali riferiscono ad interventi su aree delle quali è possibile la cessione al Comune. Diversamente risulta essere per gli interventi di cui ai punti 7) e 8) i quali riguardano l'esecuzione di nuovi tratti o allargamento di viabilità privata soggetta a servitù d'uso pubblico. Per lo stesso motivo - ancorchè l'area possa essere computata al fine della determinazione dello standard urbanistico, come peraltro posto in evidenza anche dalla Direzione Mobilità in sede di favorevole valutazione dell'intervento nel suo complesso - non è possibile prevedere lo scomputo della quota afferente la realizzazione del parcheggio elencato sub 1) in quanto, seppur gravato di servitù d'uso pubblico e come tale soggetto a disciplina, rimane in proprietà della parte privata.

Il progetto (così come rielaborato) prevede inoltre la realizzazione di opere per la definitiva sistemazione idraulica e messa in sicurezza del Rio Mermi, opere che possono essere suddivise e raggruppate come di seguito descritto ed evidenziate sull'elaborato grafico Allegato-A Opere Idrauliche :

A) - Opere idrauliche interne al Comparto in Proprietà

1) opere funzionali all'intervento edificatorio:

1.a) Rifacimento (per adeguamento della sez. idraulica) del già esistente tratto "tombinato" ubicato nella parte di valle;

1.b) Consolidamento ed innalzamento degli argini;

1.c) Demolizione del "ponte-tubo" esistente ed allargamento di un tratto d'argine in sponda sinistra;

2) Opere Pubbliche di Interesse generale non funzionali all'intervento edificatorio:

2.a) Dismissione del tratto "tombinato" di monte con allargamento dello "scolmatore" a cielo libero;

2.b) Realizzazione di n° 2 rampe di accesso in alveo;

B) - Opere idrauliche esterne al Comparto in Proprietà

3) Opere Pubbliche di Interesse generale non funzionali all'intervento edificatorio:

3.a) Demolizione della copertura esistente (tratto terminale prima della confluenza con il T. Bisagno) e rifacimento ponti;

3.b) Sottomurazione, consolidamento e/o rifacimento ex novo degli argini esistenti;

3.c) Demolizione e/o arretramento "briglie" per regolarizzazione del fondo con abbassamento della quota di scorrimento;



**Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti -
Sportello Unico per le Imprese**

6149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimpres@mail.comune.genova.it

3.d) Interventi puntuali di sistemazione dei ponti esistenti e delle reti di smaltimento che transitano in prossimità e/o internamente al Rio;

3.e) Interventi di sistemazione dell'illuminazione pubblica (oggi entro alveo) ed eventuali sottoservizi;

La quota parte delle suddette opere esterne alla proprietà, non direttamente funzionali all'intervento privato, bensì agli interventi di adeguamento della viabilità pubblica della zona, ivi comprese le opere per consentire il collegamento della nuova viabilità con quella pubblica sull'opposta sponda del rio Mermi (elencate sub 3 dell'elenco che precede), possono essere qualificate opera pubblica di interesse generale e, come tali inserite tra le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, come peraltro riconosciuto anche dal Servizio Pianificazione Generale della Provincia con lettera prot. 74575 del 20.6.2011.

Le opere di cui sopra sono state oggetto di apposita progettazione, comprensiva di computo metrico estimativo, prodotti da Coopsette in data 1.7.2011, in allegato a lettera prot.213356 del 1.7.2011, sono inviati al Settore Pianificazione Urbanistica-Ufficio Alta Sorveglianza, che, con lettera prot. 222204 del 8.7.2011, ha dato atto della congruità dei seguenti valori :

- € 1.558.936,52 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in precedenza elencate ai punti 2),3),4), 5) e 6), ammesse a scomputo
- € 2.167.436,38 per la realizzazione delle opere necessarie alla messa in sicurezza del rio Mermi, in precedenza elencate al punto sub 3), ammesse a scomputo
- € 856.625,37 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in precedenza elencate ai punti 1),7) e 8), non ammesse a scomputo

con la suddetta comunicazione è stato altresì precisato che, a fini convenzionali, agli stessi dovrà essere applicato un ribasso pari a 20,736% calcolato secondo la media ponderale del ribasso ottenuto dal Comune di Genova nelle gare di Lavori Pubblici anno 2010 (Cat. OG1- Opere Civili. Precisando inoltre che la progettazione esecutiva dovrà essere concordata con Enti, Aziende ed Uffici comunali e che i relativi elaborati dovranno essere consegnati al suddetto Ufficio Alta Sorveglianza, nei termini che saranno stabiliti dalla Convenzione Attuativa e secondo e contenuti della vigente normativa in termini di Codice degli Appalti.

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento per i profili di competenza degli altri Uffici comunali, che partecipano al procedimento, il progetto architettonico dell'intervento di nuova costruzione e delle correlate opere di urbanizzazione, unitamente alle integrazioni documentali prodotte da Coopsette, nel corso di istruttoria, sono stati inoltre inviati alle Strutture di seguito elencate che in merito hanno fatto pervenire loro favorevoli valutazioni :

- Ufficio Geologico in data 6.7.2011;
- Direzione Mobilità- Sviluppo Infrastrutture in data 8.7.2011
- Direzione Settore Strade, Impianti, Litorale, Città Accessibile in data 21.3.2011, prot. n. 90128;

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti -
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5573947
e-mail sportimpres@mail.comune.genova.it



- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica in data 15.2.2011, prot. n. 49756;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Pianificazione Energetica in data 4.7.2011 prot. n. 215428;
- Settore Attività Commerciali in data 14.3.2011, prot. n. 82924;

Il Settore Pianificazione Urbanistica con lettera prot. 222204 del 8.7.2011, ha prodotto Relazione Urbanistica con la quale, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, per le motivazioni nella stessa svolte ed alle quali si fa espresso rinvio, ritiene sussistano le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione, l'approvazione del progetto in variante al P.U.C., ai sensi dell'art. 44 comma 1, lettere b) e c) della L.R. 36/97.

Con la suddetta relazione viene altresì dato conto della modalità con la quale è stata quantificata in mq. 10.922,00, la dotazione degli spazi per parcheggi e verde pubblico, in applicazione del disposto art. Dst.6 comma 2 delle Norme di attuazione del P.U.C.

Come si è già avuto modo di precisare, il progetto S.U. 270/2010, prevede la realizzazione di spazi pubblici per la sosta per mq. 4.465,00, quale dotazione standard della parte di insediamento che riferisce alla funzione commerciale. Per la rimanente parte - pari a mq. 6.457,00 - non reperibile in sito, e corrispondente alla quota dovuta per la parte di insediamento a carattere produttivo - visto il contenuto della suddetta Relazione Urbanistica, richiamato inoltre il parere formulato dal Servizio Pianificazione Generale della Provincia con lettera prot. 74575 del 20.6.2011 - si ritiene sussistano le condizioni per poter procedere (come richiesto dall'Operatore) mediante ricorso alla monetizzazione, ai sensi dell'art. 53 delle Norme di Attuazione del P.U.C., secondo le indicazioni di cui alla D.C.C. 20/2009, in quanto:

- non sussiste interesse pubblico alla individuazione entro l'area di proprietà privata di ulteriori spazi destinati a standard a verde e/o parcheggio pubblici, infatti avuto riguardo alla tipologia dell'intervento ed alla prevista destinazione d'uso dell'immobile, i parcheggi previsti dal progetto, risultano essere comunque direttamente funzionali alle attività da insediare e conseguentemente di scarsa utilità collettiva al di fuori di tale funzione.
- per quanto riguarda la quantificazione economica della monetizzazione deve farsi riferimento alla Determinazione Dirigenziale 2011-245.0.0-13 la quale, con riferimento al criterio dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area, per l'ambito territoriale interessato, compreso entro i limiti amministrativi delle ex Circostrizione Molassana ha individuato € 192,00 a mq. il valore unitario che deve essere corrisposto al Comune.
- a fronte della mancata cessione di aree standard la Società con la sottoscrizione della Convenzione, che disciplinerà i rapporti tra Parte privata e Comune in ordine alla corretta realizzazione sia delle opere a scomputo sia di quelle per le quali si prevede la costituzione di servitù d'uso pubblico (sopra descritte) la parte Privata, dovrà impegnarsi a corrispondere, al Comune di Genova la somma di € 1.239.745,00 (mq. 6.457,00 x 192,00 € / mq.) secondo le modalità previste dalla sopra richiamata D.C.C. n. 20 del 31.3.2009. Con medesimo Atto la parte Privata dovrà dare atto ed espressamente accettare che il pagamento della quota di contributo di costruzione af-

porche
modern
Bren



Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti -
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimpres@mail.comune.genova.it

ferente gli oneri di urbanizzazione - con applicazione delle maggiorazioni per interventi in area non urbanizzata se, ed in quanto dovuta, come indicato sub D2 nella tabella approvata con L.R. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire - assolve l'obbligazione economica a carico del privato attuatore, per la parte relativa al valore delle opere non realizzate, in caso di ricorso alla monetizzazione aggiuntiva, ai sensi dell'art. 53 delle Norme di Attuazione del P.U.C. e del punto 5) del dispositivo della deliberazione C.C. n. 20/2009

In merito all'utilizzo del suddetto importo afferente la monetizzazione delle aree non cedute, si ritiene utile richiamare il contenuto del punto 9) della parte dispositiva della sopra richiamata Delibera Consiglio Comunale n. 20/2009, che prevede l'utilizzo di considerevoli quote da destinare in via prioritaria alla riqualificazione degli spazi verdi pubblici, mediante un programma di interventi da concordare con i Municipi, in attuazione delle programmazioni triennale ed annuale dei LL.PP. del Comune e, dunque, in tal modo in applicazione delle istruzioni di cui alla Circolare regionale n. 59132 del 17 maggio 1995, sub punto 8, esplicativa della L.R. 25/1995, in materia di determinazione di un onere finanziario equivalente alle prestazioni di opere di urbanizzazione secondaria dovute e non direttamente realizzabili da parte del soggetto attuatore, atteso che sono, comunque, garantiti sia il requisito dell'onere aggiuntivo che quello della destinazione d'impiego della somma così ottenuta a fini di realizzazione di pubblici servizi per l'attuazione della ridetta programmazione dei LL.PP.

*Delibera
Cons Com
n° 20/09*

In data 7.7.2001 la Società richiedente ha prodotto modello con il quale è stato autodeterminato - nella misura e con le modalità previste dalla deliberazione C.C. n. 29 del 27.2.96 e successive modificazioni ed integrazioni, in applicazione della L.R. n. 25 del 7.4.95 - in € 6.080.911,43 dei quali € 5.409.499,07 per oneri di urbanizzazione (di cui 289.864,85 per quota smaltimento rifiuti S.L.G) ed € 671.412,36 per costo di costruzione (quota di interesse generale € 555.246,42).

A cura dell'Ufficio è stata verificata la congruità della suddetta autodeterminazione, per la quale alla tariffa urbanistica riferita alla parte di insediamento a carattere produttivo, è stata correttamente applicata la maggiorazione per interventi in area non urbanizzata, come previsto dalla D.C.C. 2072009.

Considerata la suddetta determinazione, nonché quanto precisato in precedente parte della presente relazione, ove si è riferito alle opere di urbanizzazione connesse con l'attuazione dell'intervento, richiamata la valutazione di congruità svolta dall' Ufficio Alta Sorveglianza, risultano i seguenti importi :

contributo di costruzione dovuto per l'intervento
ai sensi art. 39 L.R. 16/2008

€ 6.080.911,43

opere di urbanizzazione ammesse a scomputo,
in quanto direttamente correlate con l'intervento
e delle quali è prevista la cessione al Comune

€ 1.235.734,30

opere idrauliche di interesse generale esterne all'area



di intervento ed ammesse a scomputo in quanto finalizzate alla definitiva messa in sicurezza del rio Mermi e funzionali alla realizzazione delle ulteriori opere di urbanizzazione, consistenti nell'adeguamento della viabilità pubblica della zona

€ 1.717.996,80

totale importo delle opere a scomputo € 2.953.731,10

ne consegue che la Società dovrà versare a conguaglio al Comune di Genova, importo di € 3.127.180,30, oltre ad € 1.239.745,00 come in precedenza quantificati, ai sensi della D.C.C. 20/99, per la monetizzazione delle aree per parcheggi e verde pubblico non cedute,

Per completezza della sintesi, si ritiene infine utile annotare che l'intervento prevede a carico dell'Operatore, anche la realizzazione di ulteriori opere di interesse pubblico, per un costo di realizzazione di € 856.625,37, non ammesse a scomputo in quanto riferite ad aree delle quali non è possibile prevedere la cessione al Comune .

Da ulteriore istruttoria del progetto svolta dall'Ufficio risulta infine che :

- il nuovo corpo di fabbrica e le pertinenti sistemazioni esterne, risultano essere per forma tipologia e dimensione coerente con gli obiettivi di qualità stabiliti dal Titolo VII - Norme Edilizie di Interesse Urbano ed Ambientale - del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010; per quanto riguarda la conformità nei confronti delle indicazioni del Titolo VI " Requisiti ecologici ed ambientali per la progettazione delle costruzioni " si richiamano le favorevoli valutazioni svolte dalla Direzione Ambiente Igiene Energia con parere prot. n. 215428 in data 4.7.2011
- il progetto è conforme alle indicazioni delle vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, dovendosi comunque prescrivere - quale adempimento di fine lavori - la produzione di Perizia Giurata redatta da un Tecnico abilitato, nella quale venga attestato - ai sensi dell'art. 11 - comma 3 della L.R. 15/89 - che le opere sono state realizzate nel rispetto della L 13/89, del relativo decreto di attuazione - D.M. 236/89 - e delle citate L.L.R.R. 15/89 e 11/94;
- la zona di intervento non è soggetta a vincoli la cui presenza - in relazione a quanto forma oggetto dell'intervento - richieda il rilascio di autorizzazione o nullaosta di tutela paesistica, idrogeologica, idraulica, ambientale, naturalistica e del patrimonio storico, artistico ed archeologico, dovendosi rilevare che , con riferimento alla sussistenza di vincolo per scopi idrogeologici, ed in relazione alla compatibilità delle opere di sistemazione del Rio Mermi, il procedimento concertativo vede la partecipazione del Servizio Gestione del Territorio della Provincia di Genova
- con riferimento alle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo 152 del 3 aprile 2006, come successivamente modificato con decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008, si da atto che , trattandosi di intervento soggetto a disciplina di screening - ai sensi della L.R. 30 dicembre 1998 n. 38 - sussiste competenza della Regione Liguria Dipartimento Ambiente Ufficio Valutazione Impatto Ambientale, che partecipa alla Conferenza di Servizi, anche con riferimento alle verifiche in materia di assoggettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica;



Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti -

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631

e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it

Per tutto quanto sopra - per quanto riguarda gli aspetti di competenza del Comune - subordinatamente alla approvazione della variante al P.U.C., e della accettazione da parte del Consiglio Comunale dell'Atto di Impegno a sottoscrivere la Convenzione che sarà sottoscritto dalla parte Privata, per le obbligazioni a suo carico relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a parziale scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione, e degli ulteriori impegni connessi con l'attuazione degli interventi, si ritiene sussistano le condizioni, nel rispetto delle norme, prescrizioni e modalità previste dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e della L.R. 16/2008 - per il rilascio di permesso di costruire, subordinato alla corresponsione di contributo di costruzione, nei termini sopra indicati.

Genova 8.7.2011

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

**Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti -
Sportello Unico per le Imprese**

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5573947
e-mail sportimpres@mail.comune.genova.it

