aoorlig - r_liguri - Regione Liguria
Prot-2022-0421291
del 20/06/2022

REGIONE LIGURIA

Servizio Urbanistica

Settore Tutela del Paesaggio e
Demanio Marittimo

Oggetto: **S882** Procedimento di verifica di assoggettabilità alla VIA relativo al progetto denominato: "Intervento di ristrutturazione e ampliamento del centro commerciale esistente denominato Centro Bisagno", in Comune di Genova.

Proponente: TALEA Società di Gestione Immobiliare S.p.A. (SV).

Al Settore
Valutazione Impatto Ambientale
e Sviluppo Sostenibile
SEDE

CONTRIBUTO ISTRUTTORIO

Servizio Urbanistica
Fasc. class. MDM 2022/11.6.3/104

Settore Tutela del Paesaggio
e Demanio Marittimo
Fasc. class. MDM 2022/11.6.8/96
Pratica 44.557

Con riferimento alla nota prot. n. 2022/0323595 del 04.05.2022 con cui codesto Settore ha richiesto il contributo istruttorio per l'opera in oggetto, visti i documenti progettuali resi disponibili lo scorso 29.03.2022 e quelli integrativi pubblicati in data 04.05.2022, le scriventi Strutture esprimono le valutazioni di competenza.

L'intervento proposto interessa un'area collocata in sponda sinistra del torrente Bisagno, il perimetro è delimitato dalle Vie Lungobisagno Dalmazia, P.le Bligny, Via Terpi, Via Chiarella e Via Ponte Carrega e comprende le proprietà della società proponente (il centro commerciale "Centro Bisagno", l'officina dismessa ex logistica della AMT (ex officine Guglielmetti) e l'area ex Chiarella) e alcune aree di proprietà comunale (vedi "Fascicolo elaborati grafici", tavv."A_SF_02 e A_SF04").

Il compendio immobiliare privato ha superficie fondiaria complessiva pari a 35.115 mq circa ed è caratterizzato da aree differentemente classificate dallo strumento urbanistico comunale vigente: 33.435 mq ricadono nell'ambito di riqualificazione a Norma Speciale n.24, i restanti 1.680 mq sono esterni al perimetro del ridetto ambito e appartengono all'ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo – Urbano "AR-PU".

In Lungobisagno Dalmazia, contigui a Piazzale Bligny ed al primo tratto in salita della Via Terpi, si trovano un centro commerciale, aperto circa nel 1994, a due piani (con quasi 300 posti auto in parte segnalizzati a terra sulla copertura da cui si accede tramite passerella da via Terpi), e le ex Guglielmetti (officina bus).

Risalta la vastità del corpo di fabbrica arretrato rispetto Lung. Dalmazia e verso il muro di valle della Via Terpi, specialmente nella vista dall'alto.

Tra lo spazio esterno del centro commerciale ed il Piazzale Bligny, un marciapiede asfaltato ospita alcune piante di leccio, un chiosco- fioraio, un minimo di arredo urbano (panchine). Sul lato opposto la facciata ex macello civico con le case laterali a *chiudere* la stessa piazza.

La zona è urbanizzata con prevalenza delle funzioni commerciale e residenziale. Verso la recente rotonda all'altezza del ponte Carrega, si affacciano tre concessionari in moderni singoli fabbricati, ovviamente esterni al progetto di riconversione in argomento.

A) Lo stato attuale del compendio immobiliare è il seguente:

1- il centro commerciale "Centro Bisagno" è articolato su due livelli, accessibili da Lungo Bisagno Dalmazia e da P.le Bligny, collegati mediante un sistema di ascensori e tappeti mobili. I parcheggi pertinenziali sono collocati in parte al primo livello, con accesso da Lungo Bisagno Dalmazia e P.le Bligny e in parte sulla copertura dell'edificio, accessibile da Via Terpi mediante ponte di collegamento. L'edificio ospita una GSV alimentare (Coop), due MSV non alimentare (Upim e Scarpamondo), n. 9 EV, un bar e altre attività, su una Sup. agibile di 9.340 mq e Snv totale di mq 5.386 (vedi dati "relazione illustrativa" e "Fascicolo elaborati grafici Tav. A_SF08");

2- il fabbricato dell'ex Officina AMT, in origine destinato a deposito dei mezzi pubblici e a officina di riparazione, risulta dismesso (Sup. agibile pari a 23.590 mq, vedi "Fascicolo elaborati grafici Tav. A_SF11") ed è separato dal fabbricato commerciale, di cui al punto precedente, da un distacco carrabile interno asfaltato (vedi Tav. A_SF11);

3- area ex Chiarella, inedificata con Sup. fondiaria pari a 1680 mq circa.

I fabbricati descritti ai soprariportati punti n.ro 1 e 2 sono classificati dal PUC vigente rispettivamente quali sub-settore 1 e sub-settore 2 dell'ambito di riqualificazione urbano produttivo a norma speciale n. 24, il fabbricato di cui al punto n. 3 ricade nell'ambito di riqualificazione produttivo urbano "AR-PU".

B) Il progetto di riqualificazione prevede

1- la suddivisione dell'area in due lotti (lotto A, sup. 17872 mq per funzione commerciale e lotto B, sup. 17243 mq per funzione produttiva) attuabili anche separatamente e l'articolazione dei relativi interventi nel rispetto dell'accordo sottoscritto tra Amministrazione Comunale e proprietà ("convenzione quadro-accordo procedimentale ex art. 11 della L. 241/1990", citata e allegata agli atti di progetto):

   a) nel lotto "A" (sub-settore 1 + parte del sub-settore 2 dell'ambito di riqualificazione speciale n. 24 del PUC), intervento di rifunzionalizzazione della parte commerciale, attraverso ristrutturazione del centro commerciale esistente nell'area individuata quale "sub - settore 1" dell'ambito di riqualificazione speciale n. 24 del PUC vigente e ampliamento (parcheggi pertinenziali al piano terra e funzioni commerciali al piano primo) su una porzione del "sub-settore 2" del medesimo ambito di riqualificazione (superficie agibile allo stato attuale pari a complessivi 17.725 mq, corrispondenti alla somma della SA del Settore 1, 9.340 mq + la SA della porzione del Settore 2 interessata); la superficie agibile prevista a progetto è pari a circa 14.339 mq, mentre la SNV passa da 5.386 mq a 9.340 mq; i parcheggi pertinenziali e il parcheggio pubblico di interscambio sono previsti sulla copertura del centro commerciale e sono accessibili da Via Terpi mediante il ponte di collegamento esistente ed un ponte da realizzare ex novo;

   b) nel lotto "B" (restante porzione del "sub-settore 2" dell'ambito di riqualificazione speciale n. 24 + area "ex Chiarella" del PUC vigente esclusa dal perimetro dell'ambito a Norma Speciale 24), demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione di un edificio mono piano a funzione produttiva oltre alla palazzina degli uffici. La SA attualmente esistente nel lotto B ammonta a 15.205 mq (per un volume di circa mc 107.275), la Superficie Agibile di progetto è pari a 14.577 mq (per un volume di 107.100 mc circa). Sulla copertura è prevista la realizzazione dei parcheggi pertinenziali raggiungibili mediante rampe interne; a seguito di manifestazione di interesse all'acquisto da parte del Comune di Genova, il nuovo manufatto ospiterà l'officina e la rimessa dell'azienda di trasporto pubblico urbano (AMT) in coerenza al progetto "4 assi di forza" previsto dal PUMS;

   c) le aree pubbliche e la viabilità a perimetro dell'area di intervento saranno sottoposte ad interventi di riqualificazione: riqualificazione di Piazzale Bligny, mediante il rifacimento dell'asfaltatura, della segnaletica e dell'arredo urbano, realizzazione di percorsi pedonali con annessi ampi spazi verdi e attrezzati lungo il fronte della grande struttura di vendita e per lo sviluppo di Lungo Bisagno Dalmazia, adeguamento idraulico delle tombinature dei due rii minori presenti in sito che drenano le acque del versante e le convogliano nel torrente Bisagno; connesse alla realizzazione del lotto produttivo sono previste le seguenti opere di

urbanizzazione: sistemazione e implementazione degli spazi pedonali di Via Lungo Bisagno Dalmazia, verde pubblico attrezzato, parcheggio pubblico per complessivi n. 15 posti auto.

Il "Piano Unitario" prevede per il "lotto A" una superficie agibile commerciale pari a 14.339 mq, con possibilità di incremento della stessa sino ad un massimo di 14.550 mq (flessibilità), per il lotto B, una superficie agibile produttiva pari a 14.577 mq, con possibilità di incremento della stessa sino a 20.060 mq in virtù dell'utilizzo delle potenzialità edificatorie dell'ambito a norma speciale n. 24 e di quelle del contiguo ambito dell'area "ex Chiarella" (attraverso ampliamento del perimetro del Progetto Unitario relativo all'ambito di riqualificazione a norma speciale n. 24 sul contiguo ambito "AR-PU" dell'area ex Chiarella").

Relativamente all'area delle ex "officine Guglielmetti", come esplicitato nella documentazione di progetto, sono stati autorizzati in data 19.10.2017 interventi di modifica morfologica per la mitigazione dell'inondabilità e il declassamento del livello di classificazione di PdB (da fascia di inondabilità B - tempo di ritorno 200tennale a fascia di inondabilità C - tempo di ritorno 50tennale). La Regione con Decreto n. 173 del 24.7.2017 ha approvato la variante al PdB del torrente Bisagno e il relativo aggiornamento delle fasce di inondabilità dell'area delle "ex officine Guglielmetti" (in sponda sx del torrente), sospendendone e subordinandone l'efficacia alla completa realizzazione ed al collaudo degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Bisagno.

Il progetto di messa in sicurezza idraulica dell'area prevede la demolizione dell'ex officina, con possibilità di ricostruzione a parità di volume.

Sotto il profilo della pianificazione urbanistica

Il territorio del Comune di Genova è sottoposto alla disciplina del PUC, approvato con DGR n. 1201 in data 03.11.2015.

Sotto il profilo urbanistico le aree interessate dal "Progetto Unitario" risultano disciplinate come di seguito:

- **Scheda Norma Speciale n° 24 vigente – ambito speciale di riqualificazione urbana ex officine Guglielmetti 23h del PUC 2000** (n. ro 2 Settori, sub- settore 1 e sub-settore 2). La norma individua la funzione caratterizzante (art. 44 bis NTA PUC 2000) "Industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci" (art 4.9 NTA PUC 2000) e le funzioni afferenti i singoli Settori (sub-settore 1: Grande struttura di vendita limitatamente a quella esistente, Direzionale, Medie strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari e di largo e generale consumo, Connettivo urbano, Terziario avanzato, Parcheggio di interscambio; sub-settore 2: Servizi pubblici, Parcheggi pubblici, Assistenza alla mobilità veicolare, Viabilità secondaria, Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Connettivo urbano, terziario avanzato, Media struttura di vendita, Depositi e commercio all'ingrosso, Parcheggio di interscambio).
  La scheda norma al paragrafo "modalità di attuazione" prescrive che *"...omissis....nel caso di Progetto Unitario esteso a tutto il settore, al fine di ottenere una razionalizzazione delle funzioni e una ricomposizione architettonica della totalità dell'area, gli interventi devono rispettare le seguenti "Prestazioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi": settori 1 e 2: demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di S.A.. La S.N.V. complessiva attualmente autorizzata nel settore 1 può essere incrementata del 20% ai sensi della disciplina regionale vigente in materia. La nuova S.N.V. non può superare il 25% della S.A. relativa agli edifici esistenti nel settore 2 e può comprendere una sola M.S.V.. Le attività commerciali di generi alimentari non possono avere S.N.V. superiore a mq. 2.500. .....omissis....è fatto obbligo che il Progetto Unitario preveda l'individuazione e il reperimento dei nuovi spazi di parcheggi di interscambio e verde, sia pertinenziali che di uso pubblico...omissis..."*;

- **"disciplina ambito "AR-PU1 e AR-PU2" Ambito di riqualificazione urbanistica - produttivo urbano (AR-PU)** area esterna all'ambito di cui al punto sopra, denominata "ex area Chiarella". La norma stabilisce le funzioni principali insediabili *"...omissis...: Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12) delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12) delle norme generali) terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili...omissis....,"* gli interventi di nuova costruzione consentiti *"...omissis..... per realizzare nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq; le altre funzioni ammesse sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq, di cui non più di 0,10 mq/mq per uso residenziale...omissis...."*.

Considerazioni sotto il profilo urbanistico

Dall'esame della documentazione integrativa trasmessa a riscontro delle richieste formulate nella fase di verifica di completezza, si significa quanto di seguito.

Il "Progetto Unitario" descritto al sopra riportato paragrafo n. 1, lett. B, risulta essere stato approvato dalla Civica Amministrazione con DGC n. 27 in data 28.03.2022, atto nel quale è stata dichiarata la conformità del "PU" alla disciplina del PUC vigente (norma speciale n. 24). In data 20.04.2022, a riscontro alle richieste di chiarimenti formulate da Regione Liguria, gli uffici della Direzione Urbanistica del Comune hanno ribadito e confermato la conformità del progetto alla disciplina del PUC, precisando in particolare che:

1- l'individuazione dei due nuovi lotti di intervento "A" e "B" corrisponde alle finalità di riorganizzazione e razionalizzazione delle funzioni dell'ambito, perseguita quale obiettivo prioritario dallo strumento urbanistico generale ed è da correlarsi alla specifica modalità di attuazione scelta tra quelle previste e consentite dalla norma d'ambito (Progetto Unitario) in quanto *"...omissis..... tra le Modalità di Attuazione è espressamente prevista l'applicazione di altri parametri edilizi nel caso in cui venga predisposto un Progetto Unitario esteso a tutto il settore, ciò con l'intento di ottenere una razionalizzazione delle funzioni ed una ricomposizione architettonica della totalità dell'area, superando pertanto la distinzione in sub settori.....omissis...."*;
2- l'inclusione nel "Progetto Unitario" del contiguo ambito "AR-PU- ex Chiarella" con ampliamento del relativo perimetro di intervento non comporta modifiche alle previsioni del PUC in quanto non si ravvisa *"...omissis..... la necessità di operare una modifica allo strumento urbanistico generale, né come semplice aggiornamento ex art. 43 della LR 36/1997 ed smi né come variante ai sensi dell'articolo 44 della medesima legge,.....omissis..... il Progetto Unitario ha confermato la disciplina urbanistica vigente e stabilita dal PUC e l'applicazione dei relativi parametri urbanistico edilizi senza introdurre nuovi o diversi elementi, inoltre, trattandosi di strumento urbanistico attuativo in analogia a quanto consentito in sede di formazione di Progetto Urbanistico Operativo, e tenuto conto dell'assetto proprietario delle aree e degli obiettivi della trasformazione, sono state applicate al caso in esame le disposizioni delle Norme Generali di PUC, prevalenti anche rispetto agli ambiti per i quali lo strumento generale rinvia alla disposizioni di PUC 2000, ed in particolare dell'articolo 18 comma 3.6 .....omissis...."*.

Premesso e considerato quanto sopra, si prende atto delle attestazioni degli uffici comunali come sopra riportate, la cui i verifica è stata effettuata dalla Civica Amministrazione sia per quanto attiene alla necessità di procedere o meno alla modifica/variante allo SUG a seguito del previsto ampliamento del perimetro del "PU" sul contiguo ambito dell'"area ex Chiarella", sia per quanto concerne il rispetto della "funzione caratterizzante", considerato peraltro che nell'assetto attuale del "PU" le ulteriori/maggiori potenzialità edificatorie derivate dallo sfruttamento della ridetta area costituiscono solo una possibile ipotesi incrementale (da mq 14.577 previsti e progettati nel PU, a mq 20.060 possibili) del lotto "B" produttivo e che quest'ultimo non è oggetto del procedimento di screening in argomento.

L'istanza di verifica di assoggettabilità alla VIA - screening (vedi "Modello F- scheda screening" ed elaborati datati 22.03.2022 pubblicati) oggetto del presente contributo istruttorio riguarda infatti esclusivamente il lotto "A" del "Progetto Unitario" (area sub-settore 1 + porzione di area sub-settore 2 dell'ambito speciale 24 del PUC) e, nello specifico, il "progetto di ristrutturazione e ampliamento" del centro commerciale denominato "Centro Bisagno" ivi esistente (vedi paragrafo n. 1 "descrizione intervento", lett. B), punto a), sopra riportato).

L'intervento di ampliamento del centro commerciale di che trattasi è già stato sottoposto alla procedura di verifica di ammissibilità preventiva ai sensi dell'art. 19 bis della legge regionale n. 1/2007 che si è conclusa in data 26.11.2021 (vedi verbale Conferenza di Servizi regionale) con esito favorevole.

Considerato quanto sopra, per gli aspetti di esclusiva competenza del Servizio Urbanistica è da evidenziarsi che per quanto attiene nello specifico agli interventi previsti dalla richiesta in argomento, relativi esclusivamente all'area corrispondente al lotto "A" e all'edificio a destinazione commerciale nella stessa previsto (lotto "A" – "centro Bisagno"), non si ravvisano elementi ostativi agli stessi.

Sotto il profilo della tutela paesaggistica

Il bene immobile oggetto di intervento è classificato dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico in Ambito TU, Tessuti Urbani, art. 38 delle relative Norme di Attuazione, che recita:

> *1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.*
> *2. **Trattandosi di parti di territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.***

La compatibilità paesaggistica di quanto in oggetto rispetto alle indicazioni del citato P.T.C.P. come da art. 38 delle relative N. di A. pare esplicitamente resa al comma 2 sopra riportato.

Il Documento congiunto per l'interpretazione e l'applicazione delle norme del P.T.C.P. Regione Liguria e Soprintendenza locale, aprile 1999, al capitolo 6, Aree urbane, TU Tessuti Urbani, recita:

> *Fermo restando che tali zone sono oggetto di Disciplina Paesistica degli Strumenti Urbanistici Generali e che quindi in tale sede devono trovare l'opportuno e necessario approfondimento normativo, si ritiene comunque necessario indicare cautele di ordine generale per salvaguardare il caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale di tipologie storicamente consolidate, nell'ambito di un tessuto urbano di più recente formazione. Inoltre le porzioni di verde ancora conservate dovranno essere salvaguardate qualora siano comprese in quadri panoramici percepibili da punti di pubblico belvedere, strade, percorsi panoramici di pubblico accesso o siano costituite da essenze arboree di pregio che compongono un insieme naturale caratteristico.*

Il bene immobile oggetto di intervento NON risulta assoggettato ad alcun vincolo paesistico-ambientale sia "specifico" che "generico".

In particolare, il "Centro Bisagno" non presenta alcuna caratteristica di composizione architettonica di pregio.

Il torrente Bisagno risulta non rilevante ai fini paesistico-ambientali per effetto della delibera della Giunta regionale n. 5900 del 06.12.1985 – dallo sbocco alla confluenza con il torrente Eo, compresi gli affluenti, subaffluenti e le sorgenti sgorganti nel bacino, così come di conseguenza il rio Gambari, suo affluente minore di sinistra, in gran parte tombinato e deviato.

Si rilevano alcuni beni a cui è riconosciuto Vincolo Architettonico o Interesse Culturale – il ponte Carrega, l'ex Macello Civico, la Chiesa di Montesignano – per indicare l'assenza di elementi da riferire ed in particolare non si rilevano nuove visuali critiche dagli spazi direttamente antistanti il citato edificio religioso, caratterizzato da un piazzale con conifere, separato dalla vista rivolta sulle coperture delle strutture in argomento, dalla Via Terpi avente in quel tratto marciapiede di monte e di valle.

L'opera in oggetto risulta allo stato coerente con la normativa territoriale di riferimento di cui all'art. 38 delle norme di attuazione del sopra citato P.T.C.P., con l'accoglimento delle seguenti prescrizioni espresse sulla base delle considerazioni sopra riportate:

1. provvedere, ove non già espletata la relativa procedura, in merito alla Verifica dell'Interesse Culturale per il bene immobile ex Officine Guglielmetti; subordinatamente all'esito di tale verifica, progettare il mantenimento della facciata (verosimilmente con tratti di ambiti murari retrostanti) frontistante Lungo Bisagno Dalmazia ed il suo accorto inglobamento nel nuovo intervento, al fine di non perdere un'interessante storica testimonianza sul territorio; la facciata infatti presenta un disegno tipico dell'architettura industriale, con lesene e finestrature, muretto d'attico, grande accesso centrale, insegna (si precisa che, vista la Tavola di raffronto per il comparto Paesaggio - fornita a seguito della richiesta del Settore Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo nella precedente fase della verifica della completezza e adeguatezza con nota prot. n. 2022-0255291 dello scorso 01.04.2022 - è confermato che l'intervento ne prevede la demolizione;
2. dimostrare tramite la redazione di uno Studio d'Insieme che - partendo da una ricognizione delle forme architettoniche, eterogenee o meno, presenti in un significativo tratto della val Bisagno di sinistra idrografica, ad esempio dal viadotto autostradale al complesso della Sciorba, ovvero dal ponte Carrega al complesso ex Macello Civico, tra presenze produttive, residenza, aiole a verde, aree carrabili - l'opera prevista a progetto può garantire la necessaria attenzione estetica in stretta

relazione con il Tessuto Urbano in cui s'inserisce l'area d'intervento, in assenza di peggioramenti estetico-percettivi in essere;

3. aggiornare, se del caso, la rappresentazione dello stato attuale secondo l'avanzamento lavori relativi alla 'modifica morfologica' in precedenza assentita.

Il Funzionario
Arch. Patrizia Ottonello

Il Tecnico Istruttore
Geom. Elisabetta Antola

Il Dirigente del
Servizio Urbanistica
Arch. Luana Lapini

Il Dirigente del
Settore Tutela del Paesaggio e
Demanio Marittimo
Ing. Alessandro Croce