COMUNE DI GENOVA

APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX OFFICINE GUGLIELMETTI" COMPRESO NELL'AMBITO CON DISCIPLINA SPECIALE N. 24 DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE E DEL CORRELATO ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART. 11 L. 241/90 E S.M.I., CONTENENTE PATTUIZIONI FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PU.

RELAZIONE URBANISTICA

THE OCEAN RACE
GENOVA
THE GRAND FINALE
2022-23

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

GENOVA
MORE THAN THIS

L'Area di Intervento

L'intervento in esame è sito in Valbisagno nell'area racchiusa tra Piazzale Bligny, via Lungobisagno Dalmazia, via Terpi, via Chiarella e via Ponte Carrega.
Dal punto di vista morfologico le superfici interessate dal Progetto Unitario risultano in posizione pressoché pianeggiante e sono comprese tra la viabilità lungo il torrente Bisagno e il muro di sostegno che costeggia in parte via Terpi e in parte la scarpata di via Chiarella.

L'edificato esistente, ricompreso nell'ambito del Progetto Unitario, è rappresentato dall'attuale centro commerciale "Centro Bisagno" e da un complesso di edifici dismessi denominati "officina ex Guglielmetti", posto in direzione nord-sud ed arretrato rispetto a via Lungobisagno Dalmazia dove invece affacciano tre edifici, destinati a concessionarie di auto, uffici e officine, esterni al perimetro del progetto.

L'intervento di riqualificazione proposto comprende un'area di superficie fondiaria di proprietà Talea pari a mq 35.115, di cui mq 33.435 sono ricompresi dal vigente PUC all'interno della Norma Speciale 24 mentre i restanti 1.680 mq, esterni al perimetro della Norma Speciale, sono posti in fregio a via Lungo Bisagno Dalmazia e sono ricompresi dal Vigente PUC nell'ambito Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo – Urbano AR-PU

La Pianificazione Sovraordinata

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce le aree in oggetto nell'Ambito 53F classificandole all'art. 38 delle Norme del PTCP come tessuti urbani; trattandosi di parti del 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.

Piani di Bacino: l'area è ricompresa nel Piano di bacino stralcio del torrente Bisagno approvato con delibera del Consiglio Provinciale di Genova n. 62 del 04/12/2001.
Con riferimento alle fasce di inondabilità l'area in esame è attualmente contraddistinta da pericolosità media secondo differenti livelli di pericolosità relativa; l'edificio commerciale di progetto si trova interamente in area a minor pericolosità relativa B0 e l'edificio produttivo si trova parzialmente in area B0 e parzialmente in area BB.

Con riferimento alle norme di attuazione del vigente piano di Bacino l' Art.15 comma 3 relativo alle Fasce di inondabilità di fascia B fa salva *la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e di accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile*;

In aggiunta a quanto sopra nell'area del settore 2 sono attualmente in corso lavori di modifica morfologica dei terreni, finalizzati a mitigarne l'inondabilità, autorizzati con Permesso di costruire n. 316 del 19/10/2017 e iniziati nell'ottobre del 2018, che consentiranno di declassare l'area, dal punto di vista idraulico, da fascia di inondabilità B (tempo di ritorno duecentennale) a fascia di inondabilità C (tempo di ritorno cinquecentennale).

Regione Liguria con Decreto n. 173 del 24.7.2017 ha quindi approvato con efficacia sospesa la variante al Piano di bacino del Torrente Bisagno finalizzata all'aggiornamento delle fasce di inondabilità delle "ex officine Guglielmetti", in sponda sinistra del torrente, conseguente all'intervento di modifica morfologica progettato, e ha pubblicato le fasce oggetto di variante classificandole come sopra descritto.

Per quanto sopra, ad interventi realizzati, le aree ricomprese all'interno del perimetro del Progetto Unitario in esame risulteranno sostanzialmente tutte inserite in fascia di inondabilità di tipo C e quindi a minor pericolosità.

Con riferimento alla già citata variante ad efficacia sospesa, l'articolo 110 bis della legge regionale 21 giugno 1999, n.19, indica che i Comuni che sul proprio territorio abbiano in corso cantieri per l'attuazione di opere idrauliche, il cui finanziamento sia

già interamente disponibile, deliberato ed impegnato, debitamente assentite dall'Ente competente in materia idraulica, atte a condurre il livello di rischio finale di un comparto alle previsioni del Piano di bacino ivi vigente, possono in tale zona, previo parere favorevole dei competenti uffici regionali, rilasciare concessioni edilizie, comunque congruenti con gli strumenti urbanistici. Il rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità della nuova struttura edilizia sarà vincolato all'acquisizione, da parte dell'amministrazione comunale, del verbale di collaudo attestante il completamento delle opere idrauliche su menzionate.

Con riferimento alla funzione commerciale, le condizioni escludenti la compatibilità degli insediamenti di Grandi Strutture, di cui all'allegato A della L.R. n.1/2007, in particolare per gli insediamenti ricadenti in aree inondabili comprese nella Fascia A (T</=50) o nella Fascia B (T=200) dei vigenti Piani di bacino, fanno salvi gli in interventi ove siano applicate le disposizioni del già citato articolo 110bis della legge regionale n.19 del 21 giugno 1999, inoltre, in data 26.11.2021, con nota assunta a prot. n. 427972, Regione Liguria ha trasmesso il Verbale di Conferenza di Servizi interna, svolta in pari data, ai fini della verifica di preventiva ammissibilità per Grandi Strutture di Vendita di cui all'articolo 19 bis della L.R. n.1/2007, il cui esito ha dato parere favorevole all'insediamento.

Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento: le aree non sono interessate dal Piano approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002, così come aggiornato con D.C.P. n. 29 del 1° giugno 2011.

Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: le aree in argomento non sono sottoposte alle condizioni di tutela previste dal D.lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

La Pianificazione Comunale

Con riferimento alle disposizioni del Vigente PUC, il riassetto delle funzioni attualmente presenti nell'ambito territoriale in esame è disciplinato dalla Norma Speciale 24 che recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa al Distretto Logistico 23h e comprende due sub-settori: il sub settore 1, dove attualmente sorge un Centro Commerciale denominato "Centro Bisagno", composto da una Grande Struttura di Vendita oltre a due Medie Strutture di vendita ed Esercizi di Vicinato, e il sub settore 2 ,dove sono presenti i fabbricati delle attività logistiche dismesse.

Per le ulteriori aree contemplate nell' intervento, adiacenti al settore 2 ed escluse dal perimetro della Norma Speciale 24, vige la disciplina prevista dell'ambito Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo – Urbano AR-PU del Vigente PUC.

Il progetto in esame propone il riordino di entrambi i sub settori attraverso il rinnovo e l'ampliamento del centro commerciale esistente e la realizzazione di fabbricati destinati ad attività produttiva, quest'ultima prescritta dall'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana 23h del PUC 2000 quale Funzione Caratterizzante.

In considerazione della unitarietà dell'intervento proposto che contempla una ricomposizione architettonica estesa ad entrambi i settori, le "Prestazioni e i Parametri Urbanistici ed Edilizi" indicati nella scheda di PUC ammettono la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di S.A. complessiva; consentono l'incremento del 20% della S.N.V. attualmente autorizzata nel Settore 1, nonché la realizzazione di ulteriore S.N.V. contenuta entro il limite del 25% della S.A. esistente nel Settore 2, limitando ad una sola unità l'inserimento di nuove M.S.V. in aggiunta quelle preesistenti.

I parametri sopra richiamati prescrivono inoltre che la S.N.V. di generi alimentari complessiva non possa essere superiore a mq. 2.500 e, in merito alle modalità di attuazione, rimandano alla redazione di un Progetto Unitario per l'individuazione e il reperimento di nuovi spazi da destinare a parcheggi di interscambio e verde, sia pertinenziali che di uso pubblico.

Per quanto sopra le superfici realizzabili secondo le indicazioni della scheda di PUC, con riferimento allo stato attuale delle consistenze, così come indicato nell'elaborati da tav A_SF08 a tav. A_SF13 sono le seguenti:

- la SA massima complessiva, comprensiva delle funzioni produttive, potrà essere pari o inferiore **a 32.930 mq**.
  [SA Settore 1 (9.340 mq) + SA Settore 2 (23.590)]

- La Superficie Netta di Vendita totale, comprensiva delle quote esistenti oltre gli incrementi ammessi per entrambi i settori, dovrà essere contenuta entro il limite massimo di **12.361 mq**.
  [SNV esistente (5.386) + incremento del 20% della SNV esistente sub settore 1 (1.077) +25% della SA del Settore 2 (5.898) = 12.361]

Con riferimento alle aree in ambito AR-PU le norme di conformità dell'ambito ammettono I.U.I pari a 1mq/mq, pertanto la SA derivante, pari a 1.680 mq, sommata alla SA ammessa dalla scheda di PUC per la Norma Speciale 24, contribuisce a determinare la SA massima ammessa per l'intervento che risulta quindi pari a **34.610** mq

SA max assentita = 9.340 (SA sett.1) + 23.590 (SA sett. 2)+1.680 (SA area in AR-PU) = 34.610

Il Progetto Unitario

L'intervento proposto ha l'obiettivo di riqualificare l'area, mediante la rifunzionalizzazione e l'ampliamento della parte commerciale esistente, la riorganizzazione dell'attività produttiva, nonché attraverso il recupero e la risistemazione delle aree pubbliche e della viabilità al contorno.

Con riferimento all'assetto del centro commerciale, nello stato di progetto unitario è contemplato il mantenimento delle strutture dell'edificio esistente nel settore 1, con un'articolazione delle funzioni che ricalca quella attuale, con aree commerciali poste al piano terra e primo, mentre nell'ampliamento, ottenuto su parte del settore 2, le funzioni commerciali si sviluppano al solo piano primo.

Gli ingressi veicolari a servizio del centro commerciale, in ottemperanza alle prescrizioni della Scheda Normativa di PUC, avvengono dalla viabilità di sponda, che immette ai parcheggi pertinenziali posti in quota parte al piano terra dell'ampliamento, mentre da via Terpi sono posti gli ingressi alla zona di carico e scarico merci e quello di accesso alla copertura dove trovano sistemazione la rimanente quota di parcheggio pertinenziale e lo spazio da destinare a parcheggio pubblico di interscambio il cui reperimento rappresenta una prestazione obbligatoria della Scheda di PUC.

Per conferire maggior fruibilità e qualità agli spazi esterni sono previsti interventi di riqualificazione di piazzale Bligny, mediante il rifacimento dell'asfaltatura, della segnaletica e dell'arredo urbano inoltre, in rispondenza alle prescrizioni particolari della scheda di PUC, la riorganizzazione della grande struttura di vendita privilegia il prospetto rivolto su piazzale Bligny, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali con annessi ampi spazi verdi e attrezzati che proseguono lungo il fronte prospiciente Lungobisagno Dalmazia.

Con riferimento alla funzione caratterizzante, gli interventi contemplati nel progetto Unitario interessano parte del settore 2 e l'area esterna al perimetro di Norma ricompresa in ambito AR-PU del Vigente PUC; in particolare, nell'ambito del Progetto "4 assi di Forza", il Comune di Genova ha manifestato interesse all'acquisizione di una parte del complesso delle Ex Officine Guglielmetti, ragion per cui il Progetto Unitario ha sviluppato una configurazione progettuale compatibile con la possibilità che una parte del compendio sia adibita a deposito dei mezzi AMT.

Sempre con riferimento alla funzione produttiva il Progetto Unitario prevede la realizzazione delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali, poste sulla copertura del fabbricato produttivo, e prevede la realizzazione delle corrispondenti opere di urbanizzazione consistenti nella sistemazione e nell'ampliamento degli spazi pedonali di Via Lungobisagno Dalmazia, nell'inserimento di verde pubblico attrezzato, e nella realizzazione di un parcheggio pubblico, per un totale di n. 15 posti auto ove n.8 posti, già esistenti, vengono qui ricollocati.

Previsioni di P.U. Superfici Agibili e articolazione in lotti.

Il progetto prevede un'articolazione degli interventi edilizi suddivisa su due lotti, il lotto A con destinazione commerciale e il lotto B con destinazione d'uso produttiva.

- Il Lotto A comprende tutto il sub settore 1, che ha superficie agibile esistente pari a 9.340 mq, e una porzione del sub settore 2; complessivamente la SA esistente nel lotto A risulta pari a 17.725 mq.
- Il lotto B comprende le rimanenti superfici del sub settore 2, con una SA esistente pari a 15.205 mq, oltre l'area posta in fregio a via Lungo Bisagno Dalmazia, esterna al perimetro di norma speciale e soggetta alla disciplina dell'ambito AR-PU.

Con riferimento alla SA di progetto, l'esemplificazione progettuale del P.U contempla per il lotto A una superficie commerciale pari a 14.339 con una flessibilità che ne consente l'incremento sino ad un massimo di 14.550 mq, mentre al lotto B, destinato alla funzione produttiva, è attribuita una superficie agibile pari a mq 14.577, incrementabile sino a mq 20.060 volendo sfruttare tutta la potenzialità edificatoria consentita dal PUC per l'ambito n. 24 e per l'area posta in ambito AR-PU.

La Superficie Agibile di progetto ricompresa in ciascun lotto, a meno delle flessibilità sopra descritte, risulta inferiore alla superficie esistente nel lotto stesso, e l'esemplificazione progettuale del P.U. contempla una SA totale pari a 28.916 mq, inferiore alla SA massima assentita, come sopra calcolata, che è pari a 34.610 mq.

Assetto delle tipologie commerciali e Superficie Netta di Vendita di progetto

Con riguardo alle tipologie commerciali, il Centro Commerciale misto, descritto negli elaborati di progetto, è composto da una Grande Struttura di Vendita, da una nuova Media Struttura di Vendita di generi non alimentari, in aggiunta alle due MSV esistenti, nonché da n.21 Esercizi di Vicinato, incrementati rispetto ai nove attualmente presenti; sono inoltre previsti due locali destinati alle attività di ristorazione.

La tipologia commerciale proposta dal P.U. risulta quindi coerente con i parametri indicati dalla scheda di PUC che ammette l'inserimento di una sola nuova M.S.V. in aggiunta alle preesistenti e, fatta salva una SNV massima di 12.361 mq con limite di 2.500 mq per la vendita di prodotti alimentari, non pone limiti all'inserimento di Esercizi di Vicinato.

La Superficie netta di vendita prevista nel P.U. è complessivamente pari a mq 9.340 così distribuita: 2500 mq sono attribuiti alla Grande Struttura di Vendita; 4.230 mq sono ripartiti nelle tre MSV e 2.611 mq sono destinati agli Esercizi di Vicinato.

Per quanto concerne i limiti alla commercializzazione di generi alimentari, il P.U. prevede la seguente ripartizione: 2.400 mq di SNV per generi alimentari sono attribuiti alla GSV, 20 mq alla MSV di nuova realizzazione e 80 mq sono suddivisi tra gli Esercizi di Vicinato, risultando pertanto rispondente ai parametri urbanistici indicati dalla scheda di PUC sia in termini di superficie massima assentita, sia per quanto concerne le limitazioni poste alla SNV di generi alimentari.

Verifica dei parcheggi pertinenziali

Con riferimento alle funzioni previste per il lotto A i parcheggi prescritti sono regolati dalla disciplina regionale del commercio, rappresentata dalla DCR n.31/2021 e s.m.i., oltre alle ulteriori obbligazioni previste dall'articolo 17 delle Norme generali del Vigente PUC, mentre per il lotto B si applicano le disposizioni di cui all'articolo 16 delle suddette norme.

Con riguardo all'attività commerciale le dotazioni obbligatorie di cui al paragrafo 15 della DCR 31/2012, per le Grandi Strutture di Vendita, prescrivono una superficie minima da destinare a parcheggio riservato alla clientela pari a 3 mq per ogni mq di SNV alimentare e pari ad 1 mq per ogni mq di SNV non alimentare; inoltre l'art. 17) delle Norme Generali del PUC vigente richiede una dotazione aggiuntiva pari ad 1/10 della superficie di parcheggio dovuta ai sensi del paragrafo 15, fino ad un massimo di mq 200, da riservare alla sosta di motocicli e biciclette. Per quanto sopra il fabbisogno complessivo di superficie a parcheggio risulta pari a 14.541 mq ed è così determinato: superficie dovuta ai sensi del paragrafo 15 = 14.340 mq [(2.500 SNV alimentare x3) + (6.841x1) SNV non alimentare] + 200 mq per sosta moto/bici ex articolo 17 comma 2.4 lettera c) delle Norme generali del PUC.

In ottemperanza all' articolo 17 comma 2.4 lettera a), la superficie minima di aree destinate a parcheggio, da reperire ai sensi delle disposizioni regionali vigenti in materia di commercio, deve garantire almeno un posto auto ogni 28 mq di superficie di parcheggio per tanto, nel caso in esame, si determina un fabbisogno di 512 posti auto (14.340/28=512).

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

Con riferimento alla documentazione di progetto, relativamente al Lotto A, il P.U. prevede una superficie di parcheggio pari a 16.024 mq per un totale di 525 posti auto e pertanto le dotazioni previste risultano pienamente rispondenti a quanto richiesto dal combinato disposto della disciplina regionale e delle Norme generali del PUC.

Con riguardo alle disposizioni dell'articolo 17 punto 2.4, lettera d) delle Norme Generali del PUC, ove è indicato che la superficie di parcheggio determinata dalla SNV soddisfa anche le quantità dovute per la S.A. complessiva dell'attività, a condizione che il rapporto SNV / SA non risulti inferiore a 0,60, il P.U. in esame, a fronte di una SNV pari a 9.340 mq, prevede una SA pari a 14.339 mq e pertanto, essendo il rapporto SNV/SA uguale a 0.65, la superficie di parcheggio resa a progetto risulta sufficiente a garantire le dotazioni richieste dalla SA dell'attività commerciale.

Con riferimento al Lotto B, la dotazione minima di superficie da destinare a parcheggio, prescritta dall'articolo 16 delle Norme Generali del PUC, è pari a 5.102 mq (SA di progetto 14.577 mq x 35%); il P.U., a fronte del fabbisogno minimo sopra descritto, corrisponde una dotazione di parcheggio pari a 10.796 mq e per tanto risulta largamente rispondente ai requisiti minimi.

Verifica delle dotazioni di Standard Pubblici

L'obiettivo dell'intervento è quello di riqualificare l'area, mediante un progetto, articolato su due lotti attuabili separatamente e indipendentemente uno dall'altro e ciascun intervento, come disciplinato dalla bozza di convenzione quadro allegata al P.U., dovrà corrispondere il fabbisogno di standard indotto dalle funzioni previste.

Con riferimento alle funzioni previste nel P.U., e alle disposizioni dell'articolo 7 delle Norme Generali del PUC, le quantità di aree da corrispondersi a standard sono così determinate:

- 80% della SA con funzione commerciale
- 10% del lotto asservito nel caso di funzione produttiva.

La quantità di standard generata per il lotto A risulta pari a mq 11.471 (SA commerciale 14.339 x80%) mentre per il lotto B la superficie di aree da corrispondere è pari a mq 1.724 mq (Superficie lotto asservito 17.243 x10%)
Complessivamente l'intervento richiede uno standard pari a mq 13.195 mq.

A fronte del fabbisogno di standard come sopra calcolato, onde garantire un'attuazione autonoma e indipendente di ciascun lotto, ovvero senza necessità di stabilire una sequenza temporale in fasi successive, il P.U. prevede che ogni intervento assolva nell'ambito del lotto stesso alle quantità di standard dovuto.

Con riferimento al lotto A il P.U. individua le seguenti opere a standard

- Percorsi pedonali pubblici interni e servizi mq 2.566
- Percorsi pedonali e aree verdi attrezzate mq 3.638
- Parcheggio pubblico di interscambio mq 2.536
- Verde Attrezzato e servizi ad uso pubblico in copertura mq 2.785

Complessivamente le aree individuate dal P.U. quali standard pubblico nel lotto A sono pari a mq 11.525 e pertanto rispondenti alla quantità richiesta (mq 11.471), fatta salva la possibilità di ricorrere alla monetizzazione qualora alcune proposte fossero giudicate da parte della Civica Amministrazione prive di interesse pubblico all'acquisizione così come contemplato dall'articolo 9 delle Norme Generali del PUC;

Concorrono alle obbligazioni in capo al lotto A alcune opere di urbanizzazioni primaria consistenti nell'adeguamento idraulico delle tombinature di due rivi minori che drenano le acque del versante e le convogliano nel Torrente Bisagno nonché la sistemazione di Piazzale Bligny mediante il rifacimento dell'asfaltatura, della segnaletica orizzontale e verticale e dell'arredo urbano.

Con riferimento al lotto B il P.U. individua le seguenti opere a standard

- Percorsi pedonali e aree verdi attrezzate mq 1.667
- Parcheggio pubblico mq 187 (15 posti auto)

Complessivamente le aree individuate quali standard pubblico nel lotto B sono pari a mq 1.854 mq e per tanto rispondenti allo standard minimo richiesto (1.724 mq).

A corredo della documentazione del Progetto Unitario è allegato uno schema di Accordo Procedimentale ex art.11 della legge n.241/90, avente ad oggetto la disciplina degli impegni preliminari al rilascio del o dei provvedimenti autorizzativi finali nella forma dei permessi di costruire convenzionati ex art. 28 bis, DPR 380/2001 o equipollenti; l'Accordo descrive inoltre gli obiettivi attesi da ciascun sottoscrittore nonché i rispettivi impegni, stabilendo inoltre modalità attuative degli interventi affinché sia garantita la complessiva sistemazione di entrambi i lotti.

Con riferimento all'esecuzione delle Urbanizzazioni rappresentate nel P.U., l'articolo 3 del suddetto Accordo, fatte salve eventuali modifiche progettuali, indica quali opere sono riconducibili a standard, demandando quindi alle singole convenzioni attuative il compito di disciplinarne modalità di attuazione nonché il loro eventuale riconoscimento quali opere a scomputo.

In ragione dell'unitarietà dell'intervento, in caso di attuazione mediante distinti titoli convenzionati, le modalità di attuative indicate all'articolo 6 dello schema di Accordo prevedono che il rilascio del titolo edilizio che fruisce delle premialità previste dalla disciplina di Norma Speciale n. 24, riconosciute nel caso di Progetto Unitario, sia subordinato al verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni alternative: nell' avvenuta o promessa cessione dell'area corrispondente al lotto B al Comune, o ad altro Ente/soggetto dallo stesso designato, al fine di realizzare una nuova struttura atta a ricoverare gli automezzi del trasporto urbano e/o comunque di altri i servizi pubblici locali delle proprie partecipate ex municipalizzate oppure, alternativamente a quanto sopra, il titolo è subordinato all'assunzione di formale impegno, nell'ambito della convenzione urbanistica del lotto A, a demolire, l'edificio "Ex Officina Guglielmetti", previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, e a sistemare l'area così liberata, in modo da garantirne il decoro e la fruibilità, entro il termine stabilito dalla convenzione attuativa, fermo restando il mantenimento della destinazione produttiva riconosciuta dal Progetto Unitario e la facoltà di riutilizzare la Superficie Agibile oggetto di demolizione; nel caso in cui, entro la data di segnalazione certificata di agibilità del lotto A, venga presentata istanza per la realizzazione del lotto B, di un intervento conservativo del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.3 DPR 380/2001, con riordino delle aree esterne, verrà meno l'impegno, come sopra assunto, subordinatamente al rilascio del titolo edilizio abilitativo relativo a detta istanza.

Considerazioni

Il progetto unitario in oggetto, per quanto innanzi illustrato, risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente e relativa all'ambito speciale n. 24 per quanto attiene alla organizzazione degli spazi pubblici ed all'inserimento delle funzioni private, fatte salve le necessarie precisazioni ed integrazioni da predisporsi in sede di progetto definitivo.

Per gli aspetti specifici, quali a titolo esemplificativo geologia, viabilità, superamento barriere architettoniche e verde, si rinvia ai pareri espressi dai competenti uffici.

Con la firma della presente relazione si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto della stessa, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i

Genova, li 08/03/2022

Il Funzionario Tecnico

Arch. Mariagrazia Traverso

Il Funzionario Tecnico

Arch. Nora Alba Bruzzone

Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |