



COMUNE DI GENOVA

**Scheda di valutazione preliminare per l'avvio della procedura di cui all'art. 59 della L.R. n.36/97 comportante modifica in itinere al PUC adottato con D.C.C. 92/2011, finalizzata all'approvazione di una variante al progetto per il quale, con determinazione dirigenziale n. 2014-118.18.0.-9, si è concluso il procedimento di approvazione, per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale in Via Bertolotti, ricompreso nel Programma di Riqualificazione Urbanistica di Cornigliano approvato con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 7.08.1998.**

In riferimento all'istanza avanzata dalla società Sogegross con nota prot. 59992 del 27.02.1014, di variante al progetto approvato con D.D. n. 2014-118.18.0.-9, relativo ad un fabbricato ad uso commerciale in Via Bertolotti, si riporta qui di seguito quanto di competenza.

La presente proposta riguarda il solo intervento non ancora attuato del complesso di opere ricomprese nel Programma di Riqualificazione Urbano di Cornigliano.

A tale proposito si ricorda che:

- in data 20 febbraio 2007 è stata assunta la deliberazione del Consiglio Comunale, n. 15, che ha autorizzato il Sindaco alla sottoscrizione del testo sostitutivo dell'Accordo di Programma avente per oggetto la rimodulazione del PRU approvato nel '98, esprimendo parere favorevole nei confronti dei progetti edilizi in esso contenuti.

-I documenti inerenti il PRU sono stati, quindi, trasmessi per l'esame al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, che a sua volta ha convenuto con ARTE ed il Comune un nuovo testo non sostitutivo, ma modificativo dell'Accordo di Programma del '98, che fa salvo gli obiettivi di fondo del PRU originario in termini finanziari e di numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Con D.G.C. n. 175/2009 il Comune ha preso atto delle modifiche apportate al testo dell'Accordo di Programma dando atto che le stesse hanno un valore solo formale.

-In data 11 giugno 2009 è stato sottoscritto l'Atto Modificativo al testo dell'Accordo di Programma, da parte di Regione, Comune e Ministero Infrastrutture e Trasporti.

-In data 13 luglio 2009 è stata sottoscritta la convenzione tra Arte di Genova, Società Cotonificio di Cornigliano, Società Nuova Dalmazia e il Comune di Genova.

### **Il Progetto approvato**

L'edificio interessato dalla proposta in esame ricade nell'area occupata, fino a pochi anni fa, dal cotonificio di Cornigliano, in via Bertolotti. L'area corrisponde ad un lotto di forma rettangolare delimitato a nord da via Bertolotti, a sud dalla linea

**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti - Settore Urbanistica**

16149 Genova - Via di Francia 1 ("Matitone" 14° piano) - Tel. 010 557111 - fax 010 5577861

ferroviaria Genova-Ventimiglia, a est da Vico San Gaetano ed a ovest da un'area destinata nel recente passato a parcheggio della Società ILVA ed oggi interessata dalla realizzazione della strada di scorrimento a mare.

In data 6.10.2011 è stata consegnata la nuova documentazione diretta ad aggiornare il disegno dell'intero ambito dell'ex Cotonificio che da una parte ha confermato il progetto del fabbricato destinato ad attività commerciale (M.S.V. alimentare da trasferimento), già approvato nei modi di cui sopra (D.C.C. 15/2007) e dall'altra, in ragione della diversa conformazione che ha assunto il progetto dell'adiacente edificio residenziale di Via Bertolotti 7 (edificio B), ricompreso nello stesso P.R.U., ha riconfigurato l'assetto degli spazi pubblici (parcheggi e aree pedonali).

La ricostruzione dell'edificio "B" (via Bertolotti7), corrispondente all'ala di levante del complesso dell'ex Cotonificio, risulta ormai completata e, a fronte dell'avvenuta demolizione della parte restante del Cotonificio, è stata liberata l'area a favore della realizzazione del fabbricato da destinarsi a media struttura di vendita alimentare.

Quest'ultimo fabbricato occupa la parte centrale del lotto ed ha forma rettangolare allungata con lato maggiore adiacente alla Via Bertolotti ed è articolato in un piano seminterrato, destinato al parcheggio pertinenziale, un piano rialzato, impostato ad una quota maggiore di circa 1,40 m rispetto al marciapiede di Via Bertolotti, destinato alla funzione commerciale; sulla copertura dell'edificio sono stati recuperati ulteriori parcheggi pertinenziali.

La S.A. complessiva, misura mq 2304, mentre la Superficie Netta di Vendita, risulta di mq. 1213 per cui la superficie a parcheggio pertinenziale in progetto è stata quantificata in mq 3987 circa, di cui mq 2088 circa disposti nel parcheggio interrato ed i restanti, mq 1898 circa, recuperati in copertura. In termini di numero di posti auto tali spazi corrispondono a 74 unità sulla copertura dell'edificio e 78 al piano interrato (per un totale di 152 posti auto).

La dotazione richiesta di parcheggio per la clientela, nel caso di un esercizio alimentare con S.N.V. sino a mq. 1500, è rapportato alla quantità di SNV ( $3,167 \times 1.213 - 1000 = 2844$  mq) mentre, per quanto riguarda i posti auto, le N.d.A. del PUC vigente richiedono nel caso specifico 114 posti auto ( $0,1267 \times 1213 - 40 = 114$ ), per cui appare evidente che la dotazione di parcheggio pertinenziale è più che sufficiente sia in termini di superficie (mq. 3989 circa >mq. 2844) che in riferimento al numero di posti auto ( $152 > 114$ ).

Occorre rilevare che tale impostazione, ancorché assunta già nel 2007, con D.C.C. n.15, è stata fatta salva dalle norme transitorie di cui alla D.C.R. n. 31 del 2013 "programmazione Commerciale e urbanistica ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/07 e s.m.i."

L'intervento relativo all'ex Cotonificio riguarda inoltre la realizzazione di spazi pubblici per una dotazione complessiva pari a mq 4.816 rappresentata da una quota di spazi aperti di 4.392 mq oltre a circa mq 423 costituiti da locali ubicati al piano terra dell'edificio distinto dal civico 7 di Via Bertolotti.

Gli spazi pubblici corrispondono ad una piazzetta ubicata lungo Via Bertolotti nell'area compresa fra l'edificio di cui è prevista la ristrutturazione ai fini abitativi e la struttura commerciale in oggetto (intervento già attuato); e da un parcheggio pubblico, per 62 posti auto, distribuito fra l'edificio commerciale ed il confine ovest dell'area di intervento e fra lo stesso edificio ed il sedime della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia oltre a 23 posti lungo strada e in prossimità del civico 7.

A tali spazi va sommata la superficie del piano terra del civico 7 di Via Bertolotti, in fase di realizzazione, che ospiterà servizi pubblici in misura pari a mq 424 (intervento già attuato).

### **La richiesta di variante**

Come si evince dalla Determinazione Dirigenziale n. 3295 del 2013 inerente la certificazione di avvenuta bonifica dei terreni nell'area dell'ex Cotonificio Ligure di Cornigliano, la Provincia di Genova ha prescritto, tra l'altro quanto segue:

- “- che le condizioni del sito assunte nell'analisi di rischio rappresentano un vincolo sull'area e dovranno risultare dal certificato di destinazione urbanistica, nonché dalla cartografia e dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale del Comune ed essere comunicati all'Agenzia del territorio. A tale riguardo si dovranno garantire:*
- l'utilizzo a solo uso commerciale dei locali a piano terra degli edifici che sono e saranno presenti all'interno del sito;*
  - l'assenza di locali interrati e seminterrati;*
  - i parametri relativi agli edifici a esposizione residenziale dovranno essere: rapporto volume/area di infiltrazione pari a 2 metri era frazione areale di fratture indoor pari a 0,01;*
  - la presenza di una superficie pavimentata sull'intera area del sito, da mantenere nel tempo in buone condizioni, ad eccezione delle aree verdi e delle aiuole realizzate con mantenimento dello spessore di almeno 1 m del terreno vegetale Posizionato;*
- che nel caso in cui si dovesse modificare la configurazione del sito, si dovrà ulteriormente riformulare l'analisi di rischio”*

L'operatore, con l'istanza in esame, propone quindi una soluzione finalizzata ad ottemperare alle condizioni poste, eliminando il previsto piano interrato destinato ad ospitare una parte dei parcheggi pertinenziali dell'attività commerciale e propo-

nendo il recupero di una medesima quantità nell'area immediatamente adiacente, in luogo dei previsti 62 posti auto pubblici. Questi ultimi, a loro volta, troverebbero la loro collocazione nella porzione d'area che residua dalla realizzazione della strada di scorrimento a mare della ferrovia e che qui si innesta sulla Aurelia (Via Cornigliano e Via Siffredi).

Il parcheggio pertinenziale della futura attività commerciale troverebbe spazio:

- sulla copertura dell'edificio stesso (mq 1898 circa – 74 p.a.),
- nell'adiacente area in proprietà (mq 2.263 - 62 p.a.)
- nella vicina porzione d'area, in proprietà della Società per Cornigliano, che residua dalla realizzazione della "strada a mare" (mq. 400 - 16 p.a.).

Il parcheggio pubblico, nella misura prevista dal progetto del fabbricato commerciale, approvato, verrebbe individuato anch'esso nella vicina area in proprietà della Società per Cornigliano.

Pertanto la superficie d'area in proprietà della Società per Cornigliano pari a circa 2800 mq. verrebbe sistemata, a carico degli operatori, a parcheggio pubblico per mq. 2.453 e a parcheggio di pertinenza dell'attività commerciale per mq. 400.

### **Disciplina Urbanistica**

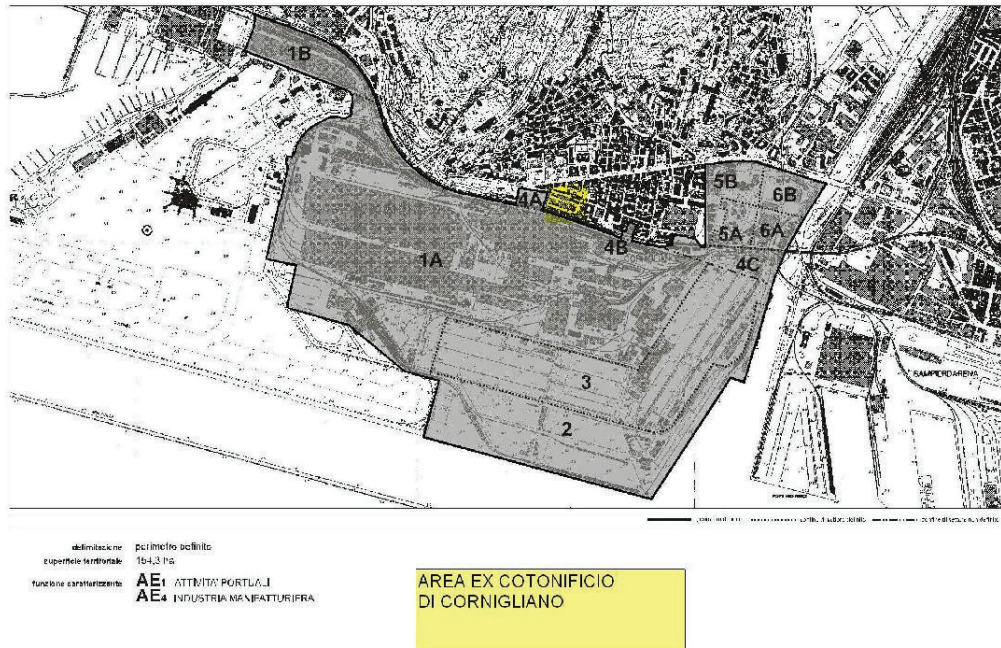
Occorre innanzi tutto rilevare, per la porzione d'area in proprietà della Società per Cornigliano, che la disciplina del PTC IP ACL, ai sensi dell'art. 9 della N.d. A., prevale rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali sostituendole integralmente.

L'area in argomento è ricompresa nel comparto A del Settore 4 dell'Area di intervento n. 12 (polo siderurgico non a ciclo integrale di Cornigliano) dove le funzioni caratterizzanti sono la funzione SM6 (nuova stazione di Cornigliano) e la funzione SM2 (tempo libero e sport).

Il Settore 4 è suddiviso in tre comparti (A,B e C) e lo Schema di Assetto Urbanistico, prescritto come modalità d'attuazione, obbligatoriamente esteso a tutto il Settore, deve definire in maniera unitaria, relativamente alla nuova stazione ferroviaria di Cornigliano in Via San Giovanni d'Acri:

- l'accessibilità veicolare e pedonale, gli spazi a parcheggio pubblico e privato, i servizi alla mobilità urbana;
- per il comparto A la coerenza con la definizione del primo stralcio funzionale della nuova strada urbana di scorrimento.

area n° **12** POLO SIDERURGICO NON A CICLO INTEGRALE DI CORNIGLIANO / ATTIVITA' PORTUALE



Tenuto conto che in occasione dell'elaborazione del progetto della viabilità della strada urbana di scorrimento, da Lungomare Canepa a Piazza Savio, in avanzata fase di realizzazione, si è proceduto a definire l'utilizzo degli spazi adiacenti coincidenti, in gran parte, con le aree ricomprese nel settore 4 di cui sopra, la richiesta, da parte del PTC IP ACL, in merito alla predisposizione del SAU unitario appare ormai superata.

A tale riguardo si rileva che:

- il comparto 4B è stato oggetto di una sistemazione a parcheggio pubblico;
- la parte del comparto 4C, disposto a mare della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, è occupata dall'infrastruttura stradale in via di realizzazione;
- la porzione a monte dello stesso comparto, rimane a disposizione per la collocazione della futura stazione ferroviaria.

La proposta in esame, che ricade nel comparto A, si valuta in linea con le indicazioni del piano regionale in quanto la predisposizione di spazi a parcheggio, sia privato che pubblico, è consentita dal piano stesso, e i nuovi posti auto riguardano una porzione del comparto non interessata dall'infrastruttura stradale in via di realizzazione.

Pertanto la proposta risulta "coerente con la definizione del primo stralcio funzionale della nuova strada urbana di scorrimento."

Nei confronti dell'area dell'ex Cotonificio, ricompresa nel P.R.U. di Cornigliano, il **PUC vigente**, approvato con D.P.G.R. n.44/2000 ha recepito i contenuti dell'Accordo di Programma (come meglio esplicitato in premesse).

Rispetto alle indicazioni del **progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. n. 92/2011**, si segnala che lo stesso riporta in maniera puntuale le indicazioni del P.R.U. di cui all'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009.

In particolare per quanto riguarda l'area dell'ex Cotonificio il Piano adottato ha recepito i contenuti della Convenzione a suo tempo sottoscritta, indicando l'area a parcheggio pubblico costituente standard urbanistico dell'edificio commerciale quale servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici, SIS – S, sovrapponendosi in questo alle indicazioni del PTC IP ACL.

Tale destinazione interessa anche parte dell'area adiacente, in proprietà della Società per Cornigliano, per la porzione che residua dal tracciato della strada in costruzione (asse a mare).

La presente variante edilizia comporterebbe pertanto la modifica in itinere delle indicazioni del progetto preliminare di PUC adottato dove, in luogo degli spazi a parcheggio pubblico, sarebbe prevista parte del parcheggio di pertinenza dell'attività commerciale, con l'estensione dell'ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR.

Occorre rilevare, per la porzione d'area in proprietà della Società per Cornigliano, che le indicazioni del PUC vigente non hanno efficacia in quanto, ai sensi dell'art. 9 punto 3 delle N. di A. del PTC IP ACL, le indicazioni del piano regionale prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici comunali sostituendole integralmente.

### **Considerazioni finali**

Per quanto sopra esposto si riportano qui di seguito le valutazioni di competenza in merito alla proposta in esame:

- **Aspetti progettuali** - la rinuncia a realizzare il piano seminterrato, destinato a parcheggio pertinenziale all'attività commerciale prevista, determina la riduzione dell'altezza del fabbricato di circa 1,50 m., favorendo il confronto con gli edifici residenziali prospicienti e consentendo di eliminare le previste scale e rampe di accesso per una migliore accessibilità pedonale. Si prevede una netta distinzione tra gli spazi a parcheggio pubblico e quelli pertinenziali all'attività commerciale rispetto alla soluzione contenuta nel pro-

**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti - Settore Urbanistica**

16149 Genova - Via di Francia 1 ("Matitone" 14° piano) - Tel. 010 557111 - fax 010 5577861

getto approvato che avrebbe potuto determinare una commistione problematica tra le diverse tipologie di parcheggio con un uso promiscuo non regolamentato.

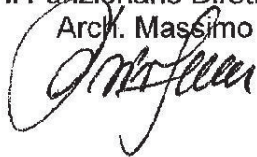
- **Aspetti urbanistici**- la proposta è conforme alle indicazioni del PTC IP ACL che disciplina l'area interessata dalla iniziativa in esame; si valuta opportuno procedere, comunque, alla modifica in itinere del progetto preliminare di PUC adottato (tav. 3.6) secondo la nuova configurazione contenuta nella presente proposta con conseguente aggiornamento del bilancio dei servizi da approvarsi ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997.

In relazione all'assetto patrimoniale attribuito all'area originariamente destinata al parcheggio pubblico, occorrerà aggiornare la convenzione sottoscritta in data 13.07.2009.

Nell'ipotesi in cui, a seguito degli approfondimenti progettuali da estendersi alle aree di proprietà della Società per Cornigliano, le dimensioni delle superfici considerate non fossero sufficienti a garantire il pieno equilibrio degli standard dovuti, potrà essere valutato il ricorso alla relativa monetizzazione.

Genova, 26 marzo 2014

Il Funzionario Direttivo tecnico  
Arch. Massimo Ferrari



Il Dirigente  
Arch. Ferdinando De Fornari

