



COMUNE DI GENOVA

ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO) RELATIVO ALL' AMBITO AR-PU SOGGETTO A
NORMA SPECIALE N. 64 – EX MIRA LANZA - DEL VIGENTE PUC AI SENSI DELL'ART. 57 DELLA LEGGE
URBANISTICA REGIONALE N. 36/1997 E S. M. E I. RICADENTE IN AMBITO TRZ DEL P.T.C.P.

RELAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI GENOVA

L'Area di Intervento

L'intervento in esame è sito nel Municipio V – Val Polcevera e interessa l'ex complesso industriale Mira Lanza, un compendio immobiliare insediato su circa quattro ettari di terreno, dismesso dal 1999 una volta cessata l'attività industriale.

Il lotto interessa una superficie fondiaria di circa m² 37.819,55, confina in direzione est -ovest rispettivamente con via Rivarolo e la linea ferroviaria Genova Bolzaneto mentre a nord confina con via Lepanto.

L'attuale assetto dell'area deriva dalla progressiva industrializzazione che ha investito la media vallata del Polcevera a partire dalla seconda metà dell'Ottocento, dapprima con l'insediamento nel 1873 della Fabbrica di Candele Steariche, Sapone e Acido Solforico e in seguito, nel 1924, con la fusione tra l'Unione Stearinerie Lanza e la Fabbrica di Candele di Mira, che diede origine alla Mira Lanza s.a., un rilevante complesso industriale con sedi anche Torino, a Rivarolo Canavese, a Mira, a Roma e a Napoli.

Oggi il compendio industriale è caratterizzato da fabbricati multipiano di fogge molto differenti e impianti di lavorazione di notevole altezza mentre dell'originaria sistemazione ottocentesca non rimane più nulla a causa di due incendi che coinvolsero l'intera struttura, richiedendo il totale rifacimento degli impianti e dei corpi di fabbrica.

L'attuale configurazione dell'assetto immobiliare risente delle modifiche funzionali effettuate al complesso durante gli anni Trenta e sul finire degli anni Cinquanta, vale a dire nei due momenti di massima espansione produttiva della ditta.

L'area sopra descritta è ricompresa dal vigente PUC nell'ambito avente disciplina urbanistica speciale n.64, volta alla riconversione dell'ambito industriale dismesso e l'attuazione degli interventi è assoggettata a Progetto Urbanistico Operativo di interesse regionale in quanto il compendio è ricompreso in ambito TRZ del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale.

La Pianificazione Sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, con riferimento all'Assetto Insediativo, inserisce le aree in oggetto nell'Ambito 53d Genova "Bassa Valle Polcevera", ove l'indirizzo normativo e gli obiettivi della disciplina, in considerazione delle situazioni di degrado ambientale e urbano attuali, è quello di rendere possibili quegli interventi di trasformazione del tessuto produttivo e del sistema infrastrutturale che costituiscano occasione di riqualificazione ambientale dell'ambito.

Con riferimento alla zonizzazione prevista dall'Assetto Insediativo del PTCP, le aree ricadono in zona TRZ, disciplinata dall'articolo 61 delle relative Norme di Attuazione, ove il regime normativo di Trasformazione è applicato a quelle parti di territorio nelle quali, in relazione al tipo di attività insediata oppure in relazione allo stato di abbandono e di degrado degli immobili si registrano situazioni di grave compromissione sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

La disciplina di cui al già citato articolo 61 subordina l'attuazione degli interventi di trasformazione alla redazione e approvazione di strumenti urbanistici attuativi che definiscano le condizioni di fattibilità ed i tempi di realizzazione degli interventi: nel caso in esame gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo, secondo la definizione di cui all'articolo 50 della legge regionale n. 36/97, il cui iter approvativo, in quanto riservato ad approvazione regionale, segue le modalità indicate all'articolo 57 della stessa legge regionale n. 36/97.

Piani di Bacino: l'area è ricompresa nel Piano di Bacino stralcio del Torrente Polcevera, approvato con DCP n. 14 del 2 aprile 2003 e aggiornato con DGR n. 110 del 13 febbraio 2017 entrata in vigore l'8 marzo 2017 e classifica le aree ex Mira Lanza come segue:

- nella Carta delle fasce di inondabilità e nella Carta del rischio idraulico (Tavole 2 Polcevera – Torbella) assenza di fasce e nessun rischio;
- nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213150) Pg0 - aree a suscettività al dissesto molto bassa;
- nella Carta del rischio geologico (Tavola 213150) R0 - rischio lieve o trascurabile.



COMUNE DI GENOVA

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.

Costruzione in zone sismiche

Con nota n. 0349708 del 05.10.2021 è stato formalmente richiesto alla Regione Liguria - Vice Direzione Generale Ambiente - Settore Assetto del Territorio – l'espressione di parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 in relazione alla proposta di PUO.

Con nota assunta prot. n. 438348 del 05.12.2021 la Regione Liguria ha espresso parere favorevole non rilevando elementi ostativi all'adozione del PUO

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione)

le aree sono interessate dai seguenti vincoli:

a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie conica' di limitazione degli ostacoli e delle costruzioni, in parte nella fascia da m. 60 a m. 80 slm, in parte nella fascia da m. 80 a m. 100 slm, mentre la quota al terreno è pari a circa m. 28 slm.

b) Aree soggette a restrizioni: nell'area in oggetto non è consentito insediare 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica' (tav. PC_01_A), 'ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne' (tav. PC_01_A), 'sorgenti laser e proiettori ad alta intensità' (tav. PC_01_B) e 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta' (tav. PC_01_C).

Le aree non rientrano nel limite di interesse del Piano di Rischio Aeroportuale (revisionato ai sensi del D.Lgs. 151/2006).

Le aree non sono interessate dalla Rete Ecologica Regionale.

Con riferimento alla presenza della vicina rete ferroviaria l'area è soggetta al limite di inedificabilità indicato all'articolo 49 del DPR n.753/80, in aggiunta a quanto sopra i futuri progetti in attuazione del presente PUO saranno oggetto di valutazione da parte di ferrovie dello stato ai sensi del già citato DPR n.753/80 e s.m.i., con particolare riferimento agli adempimenti di cui al Titolo III relative alla disciplina delle separazioni delle proprietà laterali dalla sede ferroviarie e di altri servizi di trasporto, delle servitù e dell'attività di terzi in prossimità della sede ferroviaria ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio.

Piano di Tutela delle Acque regionale: l'area ex Mira Lanza è inclusa nell'acquifero significativo del torrente Polcevera identificato come Bacino codice 26 per il quale sono individuate misure e interventi di tutela al fine del raggiungimento o mantenimento degli obiettivi di qualità ambientale definiti dal d.lgs. 152/2006 e fissati dal Piano stesso. Tali misure riguardano alcune criticità puntuali del territorio ed in particolare sono quelle legate alla Direttiva 91/271/CE sui reflui urbani e indicano le precauzioni da adottare per il collettamento e la depurazione delle acque reflue urbane, di cui dovrà farsi carico il progetto esecutivo.

Anagrafe regionale dei siti da bonificare: l'area non rientra all'interno dell'Anagrafe regionale dei siti da bonificare, e in particolare la documentazione di PUO è corredata da documentazione consistente in un'indagine ambientale ove è attestata la conformità del sito rispetto alle funzioni previste dall'intervento con particolare riguardo al rispetto delle CSC indicate per le specifiche destinazioni d'uso previste dal PUO.

Con riferimento alla **rete elettrodotti** ad alta tensione l'area oggetto di intervento non ricade nelle fasce di cautela e attenzione soggette a potenziale inquinamento elettromagnetico come si evince dalle mappe pubblicate da Regione Liguria.

La Pianificazione Comunale

Con riferimento alle disposizioni del Vigente PUC, l'area è ricompresa nell' Ambito di Riqualficazione Urbanistica Produttivo - Urbano (AR-PU) ove il riassetto delle funzioni è disciplinato dalla Norma Speciale numero 64.



COMUNE DI GENOVA

La disciplina vigente contenuta nella norma speciale n.64 è stata recentemente aggiornata ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale n.36/97 e s.m.i. con Delibera di adozione del Consiglio Comunale n.48 del 2021 e, a seguito di pubblicazione all'albo pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria nonché sul sito informatico del Comune di Genova, per un periodo di trenta giorni consecutivi, in assenza di osservazioni, e in esito alle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi di quanto previsto dall'art. 43, comma 7, della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., l'aggiornamento al PUC è stato approvato con conseguente Determina Dirigenziale n.131/2021.

L'aggiornamento di che trattasi prende le mosse dal superamento delle previsioni derivanti dall'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 17 aprile 2003, ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., da Regione Liguria, Comune di Genova e ASL 3 "Genovese" e volto alla localizzazione del nuovo Ospedale nell'area ex Mira Lanza, successivamente le previsioni del suddetto accordo sono state modificate con ulteriore Accordo di Pianificazione tra Comune di Genova, Provincia di Genova e Regione Liguria, sottoscritto in data 16 aprile 2012, ove veniva stralciata la prevista funzione ospedaliera in luogo della quale veniva stabilito l'insediamento di una "piastra sanitaria" la cui realizzazione, come emerso dall'ultimo Piano Sociosanitario Regionale relativo al triennio 2017-19, non è mai stata contemplata.

In aggiunta a quanto sopra, vista la prevalenza di funzioni produttive, assoggettate dal vigente PUC all'Ambito di Riqualficazione urbanistica Produttivo – Urbano, AR-PU, che caratterizzano le aree poste all'intorno della ex fabbrica Mira Lanza nonché quelle poste in sponda destra del torrente Polcevera, l'aggiornamento ha provveduto all'eliminazione della funzione residenziale, precedentemente intesa come caratterizzante, al fine di configurare per l'ambito in esame una vocazione produttiva più compatibile con l'intorno.

L'aggiornamento sopra richiamato non ha quindi inciso sull'obiettivo di riqualficazione delle aree dell'ex Mira Lanza che invece si è inteso agevolare rimodulando la disciplina urbanistica speciale, con l'esclusione della funzione residenziale, consentendo l'insediamento di servizi, attività produttive non impattanti dal punto di vista ambientale, uffici, commercio con esclusione di GSV e limitazione ad una sola eventuale MSV, senza imporre limiti o precisi rapporti tra le funzioni previste, nel rispetto dell'indice I.U.I. attuale.

Con riferimento alle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 e s.m.i., la documentazione costituente l'aggiornamento della disciplina della norma speciale n.64 è stata corredata di Rapporto Preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla VAS, di cui all'art. 13, comma 2, della L.R. n. 32/2012 e s.m.i., contenente i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente eventualmente correlati alla modifica proposta.

A seguito dei pareri forniti dai soggetti competenti, consultati nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, conclusosi con Determinazione Dirigenziale della Direzione Ambiente del Comune di Genova numero 54 del 19 agosto 2021, l'aggiornamento al PUC in oggetto è stato escluso all' assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con alcune indicazioni da recepire in sede di P.U.O..

Con riferimento alle suddette prescrizioni veniva segnalata la necessità di risolvere la viabilità al contorno, considerando l'ampliamento della via Lepanto, come richiesto dalla normativa urbanistica, ivi comprese le eventuali limitazioni di altezza dei veicoli dettate dalla quota del piano del ferro della linea soprastante e stimando i carichi veicolari adottati dai nuovi insediamenti, contestualmente veniva indicato che "i successivi atti pianificatori e/o concessivi in attuazione delle previsioni urbanistiche avrebbero dovuto essere conformi alle Norme Geologiche del PUC, all'art. 14 delle Norme Generali del PUC, nonché alle norme della pianificazione di Bacino."

Per quanto sopra le funzioni principali ammesse dalla disciplina sono 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), rimessaggi, depositi e commercio all'ingrosso, uffici, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, esercizi di vicinato, servizi pubblici, servizi di uso pubblico, servizi privati; è consentito l'inserimento di una sola media struttura di vendita mentre è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita, è inoltre ammesso il connettivo urbano, quale funzione complementare, con esclusione di sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili; sono inoltre ammessi parcheggi pubblici e privati.



COMUNE DI GENOVA

Con riferimento alle indicazioni contenute nella già citata Determina Dirigenziale della Direzione Ambiente del Comune di Genova numero 54 del 19 agosto 2021 di non assoggettabilità a VAS, la vigente disciplina stabilisce che il PUO debba contemplare uno studio complessivo della viabilità, con particolare riguardo all'accessibilità ai nuovi insediamenti ed ai collegamenti viari pedonali alla nuova fermata FS di Teglia, e che l'intervento si faccia carico dell'allargamento e adeguamento della sezione del sottopasso ferroviario esistente nonché dell'allargamento della via Lepanto, sino all'incrocio con via Rivarolo, al fine di configurare un miglioramento della viabilità dei quartieri della bassa Valpolcevera.

La norma speciale vigente indica espressamente l'ammissibilità al parziale ricorso alla monetizzazione degli standard urbanistici laddove non reperibili, ai sensi dell'art. 9 delle Norme Generali del PUC, inoltre, a fini compensativi della mancata approvazione di un progetto edilizio relativo ad un'area di via dei Rebutti, ammette la localizzazione in sito di ulteriori 3.200 mq di S.A a condizione che in tal caso il progetto si faccia carico della riqualificazione ai fini agricoli e del successivo presidio ambientale dell'area d'origine di detta capacità edificatoria.

A interventi ultimati l'area sarà assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica produttivo - Urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dal PUO e dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

Descrizione dell'intervento

La proposta complessiva del PUO è descritta all'interno della Relazione Urbanistica di progetto che ripercorre puntualmente i criteri da adottare per la trasformazione ed indica i risultati attesi che consistono nel superamento dei fenomeni di degrado, propri dell'area, ma che da anni si ripercuotono sull'abitato circostante; contestualmente alla riqualificazione dell'immagine architettonica del fronte su via Rivarolo, il PUO prevede l'insediamento di funzioni diversificate, ove quella produttiva risulta preponderante rispetto alle altre destinazioni d'uso, assumendo particolare importanza anche per le possibili ricadute sotto il profilo occupazionale.

L'intervento previsto, per il riutilizzo e la riqualificazione dell'area industriale dell'Ex Mira Lanza, consiste sostanzialmente nella demolizione del compendio immobiliare esistente e nella realizzazione di un nuovo complesso immobiliare che sviluppa complessivamente una Superficie Agibile pari a m² 39.017,00 a fronte di una Superficie agibile esistente pari a circa m² 52.000, così come calcolato nella documentazione di PUO che attesta la consistenza degli edifici esistenti (tav.03.4 Rilevo consistenze).

Il perimetro di PUO coincide con quello indicato dal vigente PUC per la norma speciale n.64, all'interno di tale area sono realizzate tutte le opere private, comprensive delle dotazioni di pertinenza e sono reperiti gli standard indotti dalle singole funzioni; così come indicato nell'elaborato tav.01, Planimetria su base catastale, mentre le opere previste per la realizzazione di talune urbanizzazioni primarie, specificamente richieste dalla disciplina urbanistica e connesse al miglioramento dell'assetto viabilistico, interessano anche aree esterne al perimetro disciplinato dalla norma speciale.

Le migliori viabilistiche contemplate dalla disciplina speciale n.64 e recepite dal PUO rappresentano un elemento qualificante dell'intervento e consistono principalmente nel potenziamento della percorribilità di via Lepanto nonché nell'adeguamento del sottopasso ferroviario necessario, per raccordare in modo definitivo via Rivarolo con via Perlasca garantendo così una migliore distribuzione dei transiti sulle due strade.

Con riferimento alle suddette opere di adeguamento del sottopasso ferroviario, la Conferenza Preliminare, svolta ai sensi dell'articolo 57 della L.R. 36/97, ha visto anche la partecipazione di RFI che è intervenuta nella seduta tenutasi in data 18.01.2022, richiedendo approfondimenti volti anche a chiarire la natura del manufatto presente nel sottosuolo di via Lepanto anche in relazione al rapporto dello stesso con il corso del rio Rondinella, posto più a monte lungo la via Bronzetti.

Al fine di appurare i possibili aspetti di interferenza con le predette opere di allargamento del sottopasso ferroviario, così come indicato anche dall'Ufficio gestione contratto Aster con nota del 17.01.2022 prot. 17292, la società Cospe SRL, con nota n.85430 del 04.03.2022 ha fornito uno studio specifico organizzato mediante l'utilizzo di cartografie storiche e rilievi in sito; la documentazione raccolta ha fornito elementi idonei a stabilire cronologia e caratteristiche del manufatto esaminato, che risulta



COMUNE DI GENOVA

essere una sistemazione artificiale realizzata a scopi agricoli e protoindustriali tipica dell'area attorno al Polcevera, ove oggi sono ancora leggibili le presenze di tanti mulini individuabili dalla toponomastica. Non si tratta pertanto di un rivo naturale ma di un canale irriguo.

Anche il progetto del 1890 di Officine Ferroviarie riporta indicazione del tracciato ancora aperto, mentre è evidente il tracciato del rio Rondinella regimato a monte con un cambio di direzione che lo conduce lungo la via Teglia.

Infine l'assenza di detriti conferma la natura irrigua del canale reperito.

Accertata la consistenza dell'opera, l'Attuatore ha quindi provveduto a realizzare un nuovo studio di fattibilità tecnica, di maggior dettaglio, finalizzato all'ottenimento della competente valutazione tecnica e patrimoniale da parte di RFI nella successiva fase di approvazione del PUO.

Il perimetro di PUO è suddiviso in tre settori di intervento che nell'esemplificazione progettuale sono destinati alle seguenti funzioni:

- il primo settore, posto in adiacenza alla linea ferroviaria, occupa una superficie di 19.937 mq ed è destinato alla logistica leggera (lettere A e B - punto 7.3 art. 12). Sono previste opere di sistemazione degli spazi esterni funzionali all'attività, ed in particolare ingressi e uscite dei mezzi di servizio sono posti su via Lepanto in quanto l' adeguamento del sottopasso ferroviario dovrà consentire di accedere all'attività logistica attraverso via Perlasca, senza interessare via Rivarolo; è quindi prevista la costruzione di una piastra destinata a magazzino e servizi a supporto, sviluppata su due livelli con copertura adibita a parcheggio pertinenziale; complessivamente la funzione logistica sviluppa una superficie agibile pari a circa 23.087 mq;
- il secondo settore, posto ad ovest del primo, occupa un'area pari a circa 7.375 mq, contempla l'insediamento di un mix funzionale che prevede la realizzazione di una torre a destinazione terziario-uffici, composta da sette livelli con superficie agibile pari a circa 6.024 mq; la torre uffici spicca a partire da una piastra basamentale di due piani, ove il piano primo, con SA pari a circa 5.310 mq è sempre ad uso terziario mentre il piano terra comprende attività commerciali nella forma di esercizi di vicinato oltre alcuni spazi destinati a connettivo urbano, con SA complessiva pari a mq 2.094; completa il piano terra una media struttura di vendita che sviluppa una SA pari a mq 2.502.
- il terzo settore si estende per complessivi 10.442 mq ed è destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; in particolare contempla circa 2.344 mq di aree necessarie al miglioramento della viabilità su via Rivarolo e su via Lepanto mentre, con riguardo alle opere di urbanizzazione secondaria, prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico al piano strada, per mq 2.823, e la creazione di un'area pubblica dotata di verde e spazi attrezzati per sport, gioco e relax sviluppata su una superficie di circa 5.285 mq posti in fregio a via Rivarolo;

Con riferimento alle funzioni previste nell' esemplificazione progettuale (da tav. 4.2.a a tav. 4.2.h), il PUO verifica le dotazioni di parcheggio pertinenziale dovuto ai sensi dell'articolo 16 delle Norme Generali del Vigente PUC in relazione alle corrispondenti superfici agibili e, relativamente all'insediamento della nuova Media Struttura di Vendita, le dotazioni sono verificate secondo quanto richiesto dalla disciplina urbanistica settoriale di riferimento rappresentata dalla DCR 31/2012 e s.m.i. oltre alle ulteriori obbligazioni richieste all' articolo 17 delle Norme Generali del Vigente PUC: a fronte di un fabbisogno complessivo pari a circa 16.730 mq, il progetto corrisponde una dotazione complessiva pari a circa 19.845 mq ivi compresi i parcheggi richiesti dalla Media Struttura di Vendita calcolati considerando l'ipotesi più gravosa, ovvero prevedendo una superficie netta di vendita pari a 1.500 mq interamente dedicata alla commercializzazione di generi alimentari.

L'assetto sopra descritto costituisce una previsione complessiva con carattere indicativo soggetto a perfezionamento da operare in sede di attuazione degli interventi edilizi, tenuto conto degli approfondimenti progettuali che potrebbero dar luogo ad una diversa organizzazione delle funzioni e ad un layout differente rispetto all'esemplificazione del PUO, fatto assentibile purché la nuova configurazione progettuale risulti conforme Norme Tecniche del PUO che definiscono i margini di flessibilità e i limiti inderogabili a cui dovranno allinearsi i futuri progetti edilizi.



COMUNE DI GENOVA

Con riferimento alla funzione commerciale, il progetto di PUO contempla una Superficie Netta di Vendita complessivamente superiore a 1.500 mq, suddivisa in 5 esercizi di vicinato singoli ed una sola Media Struttura.

Le attività commerciali previste sono organizzate in modo tale da operare autonomamente, ovvero senza necessità di condividere spazi, servizi o dotazioni di parcheggio, ragion per cui l'intervento non rientra nelle classificazioni indicate al paragrafo 12 della disciplina regionale di riferimento rappresentata dalla DCR 31/2021 e smi; ricorrono invece le disposizioni che la medesima disciplina indica al paragrafo 11 e che subordinano l'attuazione dell'intervento alla stipula di un Accordo di Programma tra Regione e Comune da sottoscrivere prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e commerciali, così come indicato nella nota della Direzione Sviluppo e Commercio prot. n. 13954 del 13/01/2022.

Superfici Agibili e Urbanizzazioni

La disciplina urbanistica rappresentata dalla norma speciale n.64 contempla la possibilità di realizzare una Superficie Agibile di progetto pari a quella esistente, ovvero pari a 52.000 mq, tuttavia gli approfondimenti e gli studi a corredo dell'esemplificazione progettuale del PUO conducono ad un limite massimo di capacità insediativa notevolmente inferiore e corrispondente ad una SA massima pari a 39.017 mq al di sopra della quale l'intervento non risulterebbe realizzabile senza alterare gli equilibri viabilistici attualmente verificabili e non sarebbe in grado di reperire un'adeguata dotazione di standard.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 7 delle norme generali del PUC di Genova, lo standard indotto dalle funzioni private in precedenza indicate risulta complessivamente pari a mq 9.365 come di seguito calcolato:

- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: SA mq 13.428 x 40% = 5.371 mq
- logistica e magazzini: sup. lotto asservito mq 19.937 x 10% di = mq 1.993 mq
- commerciale: SA mq 2.502 x 80% = 2.001 mq

A fronte del fabbisogno sopra calcolato lo standard corrisposto risulta complessivamente pari a 8.102 mq, non corrispondente alla quota dovuta, tuttavia occorre rilevare che il progetto di PUO, allegato all'istanza in principio pervenuta, prevedeva una corresponsione di spazi idonea che, nell'ambito dell'istruttoria, è stata ridotta in ottemperanza ad alcuni rilievi formulati dagli uffici coinvolti in ordine alle caratteristiche delle aree previste; il soggetto attuatore ha quindi richiesto l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 9 della Norme Generali di PUC, così come espressamente richiamato dal testo della specifica disciplina urbanistica di riferimento.

Con riferimento a quanto sopra e alle future attuazioni il PUO è corredato da specifiche Norme Tecniche di Attuazione e da Schema di Convenzione.

Lo schema di Convenzione contiene l'individuazione e descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'attuazione degli interventi previsti dal PUO, le prescrizioni inerenti la fase attuativa, le disposizioni relative alla determinazione del contributo di costruzione e l'indicazione delle opere di urbanizzazione scomputabili dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione

la convenzione costituisce il quadro di riferimento per le obbligazioni a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PUO, da attuare con le modalità indicate nella convenzione stessa, nonché nelle relative Norme di Attuazione. Inoltre, nello schema di convenzione, vengono poste a carico dell'operatore, oltre la realizzazione degli spazi a standard e servizi, le opere necessarie alla razionalizzazione della viabilità al contorno dell'intervento, quest'ultima in parte esterna al perimetro del PUO, prevedendo la realizzazione dell'allargamento di via Lepanto e l'adeguamento del sottopasso ferroviario che dovrà essere tale da consentire l'accesso di tutti i mezzi diretti alla piattaforma logistica, attraverso la viabilità lungo fiume ovvero da via Perlasca. Tutte le opere come previsto da convenzione dovranno essere eseguite al finito comprensive di impianti e reti tecnologiche nonché di ogni apprestamento e lavorazione necessaria a dare i lavori ultimati secondo le regole e le norme tecniche di riferimento vigenti.



COMUNE DI GENOVA

Le Norme di Attuazione del PUO definiscono la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica in conformità alla disciplina del PUC, andando a precisare le funzioni ammesse, gli interventi edilizi consentiti, le prescrizioni e indicazioni specifiche da rispettare nell'attuazione degli interventi, le urbanizzazioni da conseguire obbligatoriamente, le prestazioni ambientali e i margini di flessibilità che contemplano anche ulteriori possibilità di intervento in caso intervengano, successivamente all'approvazione del PUO.

In particolare per quanto concerne le fasi di intervento, Norme di Attuazione e Convenzione indicano che i settori 1 e 2 del PUO potranno essere realizzati a scelta dell'Attuatore in unica, o in due fasi distinte, a condizione che, contestualmente alla realizzazione del primo intervento privato, la Società proponente si obblighi, nei confronti del Comune di Genova, a farsi carico della progettazione esecutiva e della realizzazione di tutte le urbanizzazioni e delle obbligazioni indicate dalla scheda n. 64 .

Le urbanizzazioni da restituire contestualmente al primo intervento che avrà attuazione, indicate alla tav. 4.1 del PUO e negli allegati allo schema di Convenzione, sono le seguenti:

Urbanizzazioni secondarie - standard previsti in cessione

- Area destinata a parcheggio pubblico mq 2.823
- Piazze e area verde attrezzata per giochi e sport mq 5.279

Urbanizzazioni primarie su aree private in cessione

- Area privata ceduta per allargamento via Lepanto e realizzazione rotatoria su via Rivarolo mq 2.219
- Area privata ceduta per realizzazione marciapiede in corrispondenza di via Lepanto mq 121

Urbanizzazioni primarie su aree pubbliche

- Interventi su area pubblica per l'adeguamento della viabilità in corrispondenza della nuova rotatoria su via Rivarolo e per l'allargamento di via Lepanto per circa mq 1480 mq
- Interventi su area pubblica per l'adeguamento del sottopasso ferroviario mq 517 oltre a mq 224 su aree di proprietà di RFI

Complessivamente sono previsti 10.442 mq di aree private in cessione alla Civica Amministrazione.

In aggiunta a quanto sopra la Relazione Illustrativa affronta anche tematiche specifiche che trovano una più ampia trattazione nelle apposite relazioni ed elaborati grafici per le quali si rinvia alle valutazioni svolte dai competenti uffici:

- Disciplinare di gestione del verde
- Relazione superamento barriere architettoniche
- Studio impatto trasportistico e documento integrativo
- Relazione in merito alle verifiche di manovrabilità. Verifiche dinamiche, layout tavola
- Relazione sui principi energetico ambientali
- Relazione di fattibilità geologica e idrogeologica e Studio di invarianza idraulica e idrologica
- Valutazione di clima acustico e proposta di variazione zonizzazione acustica e Valutazione previsionale di impatto acustico
- Proposta di adeguamento della zonizzazione acustica
- Indagine ambientale
- Calcolo sommario dei costi per le opere di urbanizzazione

Gli elaborati grafici forniti consistono in:

- Tavole che documentano lo stato attuale delle aree e degli edifici;
- Tavole di progetto costituite da piante, prospetti, sezioni con indicata: l'articolazione degli spazi, le destinazioni d'uso previste, l'organizzazione dei percorsi, del verde, della viabilità e degli accessi;
- Tavole che descrivono l'assetto delle aree in cessione e l'organizzazione delle aree destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni;



COMUNE DI GENOVA

- Schemi planimetrici OO.U. - Allargamento via Lepanto - Allargamento sottopasso esistente - Percorsi portatori handicap;
- Elaborati di carattere generale che illustrano i parametri urbanistico-edilizi già indicati nella relazione illustrativa ed i vincoli inderogabili per la progettazione quali: altezze massime, distanze e allineamenti;

Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.: considerato che è stata svolta verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'articolo 13 della L.R.32/2012 e s.m.i. con riferimento alla nuova disciplina urbanistica impressa mediante aggiornamento dello strumento urbanistico generale e che tale verifica si è conclusa con esito positivo di cui alla Determinazione Dirigenziale della Direzione Ambiente del Comune di Genova numero 54 del 19 agosto 2021, si ritiene applicabile al caso di specie il disposto di cui all'art. 3 comma 5 lett. e) della L.R. 32/2012, in quanto trattasi di progetto urbanistico operativo di piano urbanistico che, per la disciplina speciale in esame, è già stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS.

Inoltre occorre rilevare che le indicazioni espresse nel provvedimento innanzi citato sono state puntualmente rispettate dal presente PUO, che ha previsto modalità di riorganizzazione della viabilità al contorno e che risulta conforme alle Norme Geologiche del PUC, all'art. 14 delle Norme Generali del PUC, nonché alle norme della pianificazione di Bacino, così come attestato dai pareri raccolti in corso di istruttoria e allegati alla scheda

Con riferimento alle Norme Generali del PUC di cui all'articolo 14, si segnala che l'intervento, come precedentemente indicato, risulta ricompreso nel Piano di Tutela delle Acque regionale, nell'acquifero significativo del torrente Polcevera (PTA D.C.R. 32/09 Regione Liguria) rispetto al quale il suddetto articolo 14, al comma 3, prescrive un target di Rapporto di Permeabilità pari ad almeno il 20% della superficie del distretto/settore, ovvero del lotto di intervento, laddove gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia risultino eccedenti la sostituzione edilizia.

Con riferimento a quanto sopra, così come indicato dall'articolo 3 dalle relative Norme di Attuazione del PUO, gli interventi ammessi non superano la sostituzione edilizia oltre a prevedere la realizzazione di una Superficie Agibile massima considerevolmente inferiore rispetto a quella esistente, ragion per cui l'intervento risulta conforme anche rispetto all'art. 14 comma 3 delle Norme Generali del PUC.

In considerazione della conformità del PUO rispetto alla disciplina della Norma Speciale n.64, l'intervento non necessita di ulteriore verifica di Assoggettabilità a Vas restando valida l'espressione di non assoggettabilità rilasciata in esito al procedimento di aggiornamento della disciplina stessa.

Conformità Urbanistica

Come illustrato gli elaborati del PUO corrispondono a quanto richiesto dall'art. 50 della LR n. 36/1997 e s.m.i. nei contenuti tecnici, normativi e contrattuali.

Rispetto alla disciplina urbanistica di riferimento, precisando che il vigente PUC attraverso la norma speciale n.64 detta le regole della trasformazione, va rilevato che le norme del PUO dettagliano ulteriormente tale disciplina relazionandosi con le Norme generali del nuovo strumento urbanistico per quanto riguarda, in particolare, le definizioni inerenti i parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso.

Con riferimento agli interventi consentiti, il PUO ha come obiettivo principale quello di definire la superficie agibile massima realizzabile e stabilire le funzioni da insediare al fine di consentire la generale riqualificazione dell'area sia attraverso la realizzazione del nuovo compendio immobiliare sia prefigurando la possibilità di insediare funzioni attrattive anche sotto il profilo occupazionale.

Come già evidenziato il PUO, nelle sue componenti grafiche e normative, definisce la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica, con le necessarie precisazioni e approfondimenti, in conformità alla vigente disciplina urbanistica di riferimento.



COMUNE DI GENOVA

Relativamente alla quota di standard da garantire a fronte dei futuri fabbisogni insediativi il PUO prevede la realizzazione di spazi destinati alla fruizione pubblica consistenti in un'area pedonale destinata a piazza e verde nonché spazi attrezzati per gioco e sport consistenti in un campo da basket avente dimensioni regolamentari secondo le disposizioni vigenti e coerenti con le proporzioni indicate nel relativo parere di competenza della Direzione Politiche dello Sport e comprensivo delle tracciature richieste per l'uso polivalente dello stesso, ad esso è collegata un'area dedicata espressamente al gioco per bambini che sarà dotata di attrezzature ludiche idonee e certificate, è inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio a via Rivarolo.


La dotazione degli spazi pubblici sopra descritta è pari a circa 8.102 mq e, rispetto allo standard come sopra calcolato, risultano quindi in difetto circa 1.263 mq per i quali quale l'Attuatore ha facoltà di ricorrere alla monetizzazione secondo quanto previsto all'articolo 9 delle Norme Generali, possibilità peraltro ribadita dalla stessa disciplina urbanistica della Norma Speciale n. 64, tenuto inoltre conto che talune aree proposte dall'Attuatore quali standard in cessione sono state ritenute non pienamente idonee in sede di disamina del progetto e che il progetto prevede già una espressa rinuncia ad una quota consistente della capacità edificatoria ammessa dal PUC (circa 39.000 mq a fronte dei 52.000 ammessi dalla disciplina urbanistica), considerato inoltre che le caratteristiche del sito, inserito in un contesto fortemente urbanizzato, non consentono di reperire ulteriori spazi dovendo prevedersi anche un riassetto delle infrastrutture viarie di particolare rilevanza per il quartiere.

In aggiunta a quanto sopra, il PUO contempla la realizzazione delle urbanizzazioni primarie specificamente richieste dalla disciplina di riferimento e ottempera alle indicazioni che la stessa ha ricevuto in esito alla procedura di assoggettività a VAS in particolare per quanto concerne il riordino della viabilità al contorno e per l'adeguamento del sottopasso ferroviario affinché lo stesso risulti funzionale ai mezzi diretti alla piastra logistica e in generale affinché sia potenziato il collegamento tra via Rivarolo e via Perlasca a vantaggio della viabilità di tutta l'area limitrofa all'intervento.

Conclusioni

Considerato che a fronte di una superficie complessiva prevista dalla Norma Speciale N. 64 pari a mq.52.005, il PUO ha stabilito la Superficie Agibile massima realizzabile corrispondente a mq. 39.017, sensibilmente inferiore a quanto consentito, e alla luce delle considerazioni svolte, si valuta positivamente il PUO in oggetto, evidenziando la coerenza con le disposizioni della LR n.36/1997 e s.m.i. e rilevando, inoltre, che lo stesso affronta e sviluppa in maniera esaustiva le puntuali componenti inerenti i parametri urbanistico-edilizi, gli standard urbanistici e l'assetto infrastrutturale in conformità alle condizioni e prescrizioni stabilite dal PUC nell'ambito della disciplina urbanistica di riferimento rappresentata dalla Norma Speciale n.64.

Genova, li 08 marzo 2022

Il Funzionario Tecnico
Arch. Mariagrazia Traverso


Il Funzionario Tecnico
Arch. Nora Alba Bruzzone
