

COMUNE DI GENOVA

PUO "EX MIRALANZA"

committente
COSPE S.r.l.

Progetto e sviluppo immobiliare



Seriate (Bg) via Pastrengo n°1/c - tel. 035/303904 - fax. 035/0662363
e-mail: domus@studiodomus.net - web: www.studiodomus.net
Iscritta al casellario delle società di Ingegneria e professionisti - AVCP

Progetto PUO



Galleria G. Mazzini 3/8 - 16121 Genova, Italia
tel. 010 54 14 66 - P. IVA 0341 948 01 02
email: info@ferrandoarchitetti.it

Progetto viabilità

ING. MARCO MASTRETTA

Genova GE

Componente ambientale



Via Edmondo de Amicis, 6/10, 16122 Genova GE
010 595 6633

Progetto elettrico e meccanico



Caselle T.se (TO) - Via Filatolo, 23/A
tel. 011.92.03.458 - fax. 011.01.61.739
e-mail: progetti@qbservice.it

Geologia--Invarianza



Desenzano del Garda (Bs), via Olivetti n°94/E
cell. 348.88.56.130 - fax. 030.91.19.618
e-mail: info@tecnogeologia.it - PEC: tecnogeologia@pec.it

Progetto prevenzione incendi



Via Diaz n.93
22100 COMO
tel:031-49.40.30
mail: info@nordengineering.it

REVISIONE	OGGETTO DELL' AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGNATORE	CONTROLLO
00	prima emissione	30.09.2021	BA	CP
01	Aggiornamento in seguito a comunicazione UT del 14.10.2021	03.11.2021	BA	CP
02	Aggiornamento in seguito ad incontro con UT del 02.12.2021	09.12.2021	BA	CP
03	Aggiornamento in seguito ad indicazioni UT del 22.02.2022	22.02.2022	BA	CP

PIANO URBANISTICO OPERATIVO

RELAZIONE URBANISTICA

COMMESSA N°	015	2021
STATO AVANZAMENTO	PD	REV 00
ID FILE	015_21_PUO_Tav.00_Cartigli_00_PD.dwg	
SCALA	1:500	
ALLEGATO N°	RU	

Indice

- 1. PREMESSA**
- 2. STRUMENTI SOVRAORDINATI**
- 3. LE DISPOSIZIONI DEL PUC**
- 4. IL QUADRO ATTUALE**
- 5. FINALITÀ DELL'INTERVENTO**
- 6. CONFORMITÀ URBANISTICA DEL PUO**
- 7. IL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO**
 - 7.1 Le caratteristiche geologiche*
 - 7.2 Le caratteristiche vegetazionali*
 - 7.3 La definizione delle aree*
 - 7.4 Le caratteristiche di prevenzione incendi*
 - 7.5 Le caratteristiche energetiche ed impiantistiche*
 - 7.6 Le caratteristiche acustiche*
 - 7.7 Le caratteristiche della viabilità e dei trasporti*
 - 7.8 Le caratteristiche dei comparti ambientali*
- 8. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**
 - 8.1 Spazi interni*
 - 8.2 Spazi esterni*
 - 8.3 Impianti*
 - 8.4 Parcheggi*
 - 8.5 Percorsi e vie di esodo*
 - 8.6 Sistema Loges*
- 9. RIEPILOGO DELLE SUPERFICI OGGETTO DEL PUO**
- 10. DOTAZIONI TERRITORIALI E STANDARD URBANISTICI**

RELAZIONE URBANISTICA

1. PREMESSA

Il presente PUO interessa l'area delineata dall'ex complesso industriale Mira Lanza, situato a margine di via Rivarolo, angolo via Lepanto, incluso nel Municipio V – Val Polcevera. Il compendio immobiliare è identificato al N.C.T. di Genova alla Sez. D, Foglio 25, Particelle 66, 68, 69, 72, 122, 221, 225, 226.

Il complesso industriale compreso nell'area perimetrata dal vigente PUC di Genova ha cessata la sua attività nel 1999 e da allora la vasta area di circa quattro ettari non ha più trovato una destinazione funzionale.

Sono succedute diverse proposte in materia urbanistica al fine di rivitalizzare l'area che sono di seguito riportate:

- Il PUC 2000 del Comune di Genova riporta l'area ex Mira Lanza in apposito distretto, oggetto di SAU relativo al settore 4 approvato con DCC n. 60 del 28 maggio 2001;
- la Regione Liguria, con propria deliberazione di Giunta n. 571 del 7 giugno 2002 ha adottato una variante integrativa al proprio Piano Territoriale di Coordinamento per gli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure, PTC-IP-ACL, volta alla localizzazione del nuovo Ospedale di Vallata sull'area della ex fabbrica Mira Lanza nella Piana di Teglia;
- il Comune di Genova, con Deliberazione di Consiglio n. 1 del 4 gennaio 2003 ha formulato il proprio assenso all'Accordo di Pianificazione per la localizzazione del nuovo Ospedale della Val Polcevera con approvazione della variante integrativa al PTC-IP-ACL comportante modifica alla previsione del PUC relativa al Distretto n. 33 – Piana di Teglia – Circoscrizione V Valpolcevera, per la parte inerente i settori 1 e 2 per i quali è stata disposta la prevalenza dei contenuti dell'Accordo di Pianificazione rispetto alla precedente disciplina urbanistica;
- Regione Liguria, Comune di Genova e ASL 3 "Genovese" in data 17 aprile 2003 sottoscrivono l'Accordo di Pianificazione volto alla localizzazione del nuovo Ospedale di valle nell'area ex Mira Lanza;
- la successiva programmazione regionale e comunale conduce all'individuazione di differenti ipotesi localizzative per un nuovo ospedale del ponente cittadino, che hanno superato la precedente previsione riguardante le aree ex Mira Lanza, per le quali rimaneva l'opportunità di realizzare una "piastra sanitaria" o "casa della salute" ad iniziativa dell'ASL 3;
- nel 2011, su iniziativa del Comune di Genova è stata avviata la procedura concertativa per la modifica delle previsioni di PUC e PTC-IP-ACL relative all'area in oggetto, per l'eliminazione della previsione di nuovo ospedale e l'introduzione della previsione della "piastra sanitaria" e altre funzioni urbane compatibili, tra cui la residenza.
- in data 16 aprile 2012 si stipula un secondo Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., tra Comune di Genova, Provincia di Genova e Regione Liguria, con il quale è stato nuovamente modificato l'assetto urbanistico delle aree ex Mira Lanza introdotto nel 2003;

- si procede alla modifica del PUC, con l'introduzione della disciplina urbanistica vigente, del PTC-IP-ACL, dove è stata cancellata l'area di intervento n. 17 introdotta con il precedente accordo del 2003, nonché del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, PTCP, di competenza regionale, dove, per la zona in argomento, l'ambito "Insediamenti Diffusi, Regime normativo di MODIFICABILITÀ di tipo A", ID MO-A, è stato sostituito dal "Regime normativo di TRASFORMAZIONE", TRZ;
- il regime TRZ del PTCP, ai sensi dell'art. 61 delle relative Norme di Attuazione, prevede la trasformazione urbanistica, oltre che edilizia, delle aree attraverso la formazione di strumenti urbanistici attuativi, ovvero PUO, la cui approvazione è demandata alla Regione, per specifica competenza;
- nell'attuale PUC, approvato con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, l'area è inclusa in un ambito con disciplina urbanistica speciale, ai sensi dell'art. 25 delle Norme Generali del Piano, specificamente identificato come n. 64 "Ex Mira Lanza";
- all'interno dell'ultimo Piano Sociosanitario Regionale, relativo al triennio 2017-19, approvato con DCR n. 21 del 05.12.2017, la piastra sanitaria prevista nell'area ex Mira Lanza è stata stralciata, non includendola più nella *Programmazione e linee di intervento* disposte all'art. 4 del Piano;
- in riferimento all'indirizzo urbanistico per la parte sanitaria questo è stato in pratica trasferito in altro sito, a seguito dell'accordo tra istituzioni e sindacati, siglato in data 6 dicembre 2019, con il quale veniva individuato l'ex Istituto "Trucco" a Bolzaneto quale sede della Casa della Salute della Valpolcevera e Valle Scrivia, in data 26 aprile 2021, con DD 2021-118.0.0.-46, è stato rilasciato il relativo titolo abilitativo;
- in tal senso, le funzioni produttive risultano consolidate nella prevalenza delle aree poste all'intorno della ex fabbrica Mira Lanza, già costituente il Distretto di Trasformazione n. 33 "Piana di Teglia" del PUC 2000, ovvero l'ambito compreso tra la via Rivarolo e il torrente Polcevera e, in parte, anche oltre la via Rivarolo;
- con Deliberazione 2021-118.0.0 DL 216 del 12.05.2021 è approvata dal Comune di Genova modifica di aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i., con riduzione del carico urbanistico di previsione e integrazione delle funzioni ammissibili, sia principali sia complementari, indirizzando il complesso verso un recupero con destinazione mista.

La presente relazione ha lo scopo di individuare gli elementi di coerenza tra il PUO, quale strumento ordinativo di intervento, e le disposizioni come definite dalla pianificazione comunale che in questo caso assume un assetto più generale e strategico.

2. STRUMENTI SOVRAORDINATI



Occorre, in prima istanza, valutare la compatibilità del PUO rispetto agli strumenti sovraordinati, verifica che in parte è già contenuta all'interno del PUC ma che risulta necessaria al fine di verificarne appieno l'efficacia normativa nei confronti delle disposizioni primarie, siano esse di tipo ambientale siano esse di tipo vincolistico amministrativo. Il quadro che ne deriva permette di avere una visione completa del sistema dei vincoli che grava sull'ambito in oggetto.

L'area dell'ex Mira Lanza non rientra in aree vincolate quali beni paesaggistici ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e l'edificio non è oggetto di vincolo puntuale architettonico.

In riferimento al Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione) si desume quanto segue:

- 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* – in quanto 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 (REL). Seppure il torrente Polcevera rappresenti un corridoio ecologico importante per specie legate ad ambienti acquatici (ID 53555), la traccia di questo è limitrofa ma esterno all'area dell'ex Mira Lanza, in quanto legata all'alveo del torrente.

Nel Piano di Tutela delle Acque regionale l'area ex Mira Lanza è completamente inclusa nell'acquifero significativo del torrente Polcevera, con richiesta di cautela operativa negli interventi inerenti gli scarichi inerenti le acque piovane e la possibile intercettazione da parte di queste di inquinanti.

L'area non rientra all'interno dell'Anagrafe regionale dei siti da bonificare, pertanto non è da prevedere a priori un intervento di bonifica delle superfici.

L'area oggetto di intervento non ricade nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, come si evince dalla cartografia del Catasto elettrodotti pubblicata dalla Regione Liguria.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale (PTCP), approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce l'area ex Mira Lanza, individuata nell'Ambito 53 D – Genova "Bassa Valle Polcevera", in Regime Normativo di Trasformazione (TRZ), disciplinato dall'art. 61 delle relative norme di attuazione, in quanto trattasi di *parti del territorio dove si registrano situazioni di grave compromissione sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, per le quali si prevede di pervenire ad una trasformazione, al fine di un più equilibrato rapporto tra l'area ed il*

contesto. Le aree costituiscono ambito di interesse regionale e le relative trasformazioni avvengono tramite appositi strumenti urbanistici attuativi, la cui approvazione è demandata alla competenza regionale.

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 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) *RO* - rischio lieve o trascurabile.

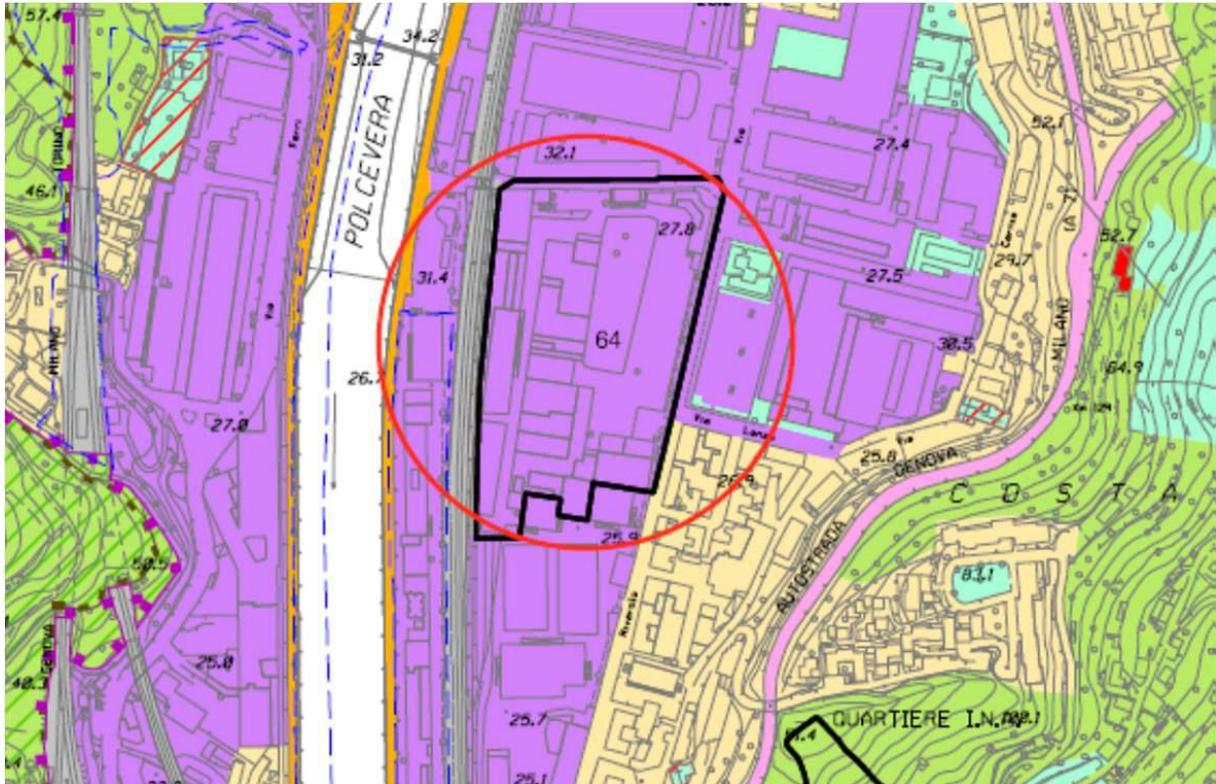
Nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC) approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e s.m.i. le aree in oggetto non sono interessate dalla segnalazione di temi di interesse.

In osservazione delle disposizioni della pianificazione sovraordinata, si evidenzia la compatibilità dell'intervento di recupero e trasformazione dell'area ex Mira Lanza in considerazione dei diversi comparti ambientali e in riferimento alle rispettive norme di limitazione o esclusione di intervento.

3. LE DISPOSIZIONI DEL PUC



All'interno del PUC vigente, a seguito della modifica di aggiornamento apportata all'apparato normativo nell'anno in corso (2021), l'area rientra in ambito con AR-PU (Ambito di Riqualificazione urbanistica – Produttivo Urbano), conservando l'indirizzo speciale legato ad apposita scheda individuata con il n. 64.



Stralcio tav. 27 dell'Assetto Urbanistico del PUC di Genova.

Per quanto concerne detta scheda, di derivazione del PUC 2000 e in seguito più volte variata, se ne riporta l'indirizzo direttamente dalla modifica di aggiornamento effettuata dagli uffici comunali:

NORME GENERALI - Art. 25) –Ambiti con disciplina urbanistica speciale

N. 64 – Ex Mira Lanza

Nell'ambito perimetrato, in considerazione della sua collocazione ed estensione, che costituisce una risorsa strategica nel processo di riorganizzazione urbana della Valpolcevera, vige la disciplina urbanistica speciale volta alla riconversione dell'ambito industriale dismesso ex Mira Lanza per la realizzazione di un polo urbano multifunzionale a vocazione prevalentemente produttiva, connesso alla viabilità in sponda sinistra del torrente Polcevera.

L'attuazione degli interventi è assoggettata a Progetto Urbanistico Operativo sia in conformità alla disciplina sovraordinata, sia in considerazione delle particolarità dell'area e per le esigenze di creare un nuovo collegamento con via Perlasca. Il P.U.O. di interesse regionale (regime TRZ del PTCP), deve contemplare uno studio sullo schema complessivo della viabilità, con particolare riguardo all'accessibilità ai nuovi insediamenti ed ai collegamenti viari pedonali alla nuova fermata FS di Teglia.

Con il P.U.O. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia degli edifici esistenti fino al raggiungimento della SA esistente, con le dimensioni volumetriche adeguate alle diverse funzioni previste, ovvero: Funzioni Principali - 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), 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; è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita; Funzioni Complementari - Connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili; Parcheggi - Parcheggi pubblici e privati.

Il Progetto Urbanistico Operativo dovrà individuare idonei rapporti insediativi e infrastrutturali con il contesto urbano di riferimento. Sotto il profilo della qualità dei manufatti e dei rapporti visuali con il contesto una particolare attenzione dovrà essere dedicata al prospetto lungo via Rivarolo. Gli edifici da realizzarsi in fregio a via Rivarolo dovranno prevedere tipologie articolate secondo una griglia che si raccordi con il tessuto urbano esistente prevedendo un'adeguata permeabilità del fronte edificato. Il PUO dovrà, inoltre, farsi carico dell'allargamento della sezione del sottopasso esistente e dell'allargamento della via Lepanto, sino all'incrocio con via Rivarolo, al fine di configurare un miglioramento della viabilità dei quartieri della bassa Valpolcevera, consistenti nella progettazione e realizzazione della prosecuzione di via Lepanto verso ponente, con adeguamento della sezione del sottopasso ferroviario esistente.

A fini compensativi della mancata approvazione di un progetto edilizio relativo ad un'area di via dei Rebuschi, è ammessa la localizzazione in sito di ulteriori 3.200 mq di S.A.; in tal caso il progetto dovrà farsi carico della riqualificazione ai fini agricoli e del successivo presidio ambientale dell'area d'origine di detta capacità edificatoria.

Ai sensi dell'art. 9 delle Norme Generali del PUC è ammessa la parziale monetizzazione degli standard urbanistici.

A interventi ultimati l'area è 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.

Le disposizioni urbanistiche fondamentali sono riferite per prima cosa ad uno studio approfondito della viabilità locale, in considerazione dell'estensione dell'area oggetto di riqualificazione e trasformazione, con attenzione all'accessibilità prevista per le nuove funzioni e al nodo determinato dal sottopasso ferroviario, comprendendo l'allargamento di via Lepanto. È evidente, sotto questo aspetto, la notevole importanza data dalla pianificazione al sistema viabilistico dell'area e del suo intorno, in quanto problema di rilevante peso nei confronti del complessivo assetto, non soltanto locale, con potenziale snellimento riuscendo a ricalibrare i flussi verso il torrente tra via Rivarolo e via Perlasca aumentando il calibro di via Lepanto.

La parametrizzazione riferita alle opere di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia tiene fermo il limite massimo di SA dato dall'esistente, con possibilità di incremento solo nel caso di incaricarsi della complessiva riqualificazione ambientale, a fini agricoli, dell'area di via dei Rebuschi.

Sono, inoltre, posti all'attenzione del futuro intervento i temi dati alla qualità dei nuovi manufatti, in modo particolare a quelli che vanno a costituire il fronte su via Rivarolo in quanto in diretto rapporto con il costruito esistente: è evidente la necessità di una complessiva riqualificazione (se non opera di rigenerazione) di questa porzione di tessuto urbanizzato.

Non è più contenuta la richiesta della piastra sanitaria di almeno m² 3.000 da indirizzare quale Casa della Salute per la Val Polcevera e la Valle Scrivia, in quanto trasferita direttamente nella frazione di Bolzaneto: per tale intervento è stato rilasciato il relativo titolo abilitativo in data 26 aprile 2021, con DD 2021-118.0.0.-46, modificando pertanto l'indirizzo dell'originaria scheda di Ambito speciale.

I temi fondamentali posti in luce dalla scheda dell'ambito speciale sono pertanto questi, in considerazione di un complesso di destinazioni d'uso arricchito dagli indirizzi della

modifica di aggiornamento apportata al Piano recentemente: il PUO di iniziativa privata, con approvazione regionale in riferimento alla sua entità ha pertanto la finalità di rispondere in modo congruente agli indirizzi stabiliti dal PUC al fine di fornire gli elementi per una corretta opera di progettazione stabilendo i corretti equilibri tra le parti pubbliche e private.



4. IL QUADRO ATTUALE

L'attuale assetto urbanistico dell'area ne deriva dalla progressiva industrializzazione che ha investito la media vallata del Polcevera a partire dalla seconda metà dell'Ottocento: la *Fabbrica di Candele Steariche, Sapone e Acido Solforico*, fondata nel sito nel 1873 da Erasmo Piaggio, entrò a far parte del gruppo Fratelli Lanza nel 1907, ampliando in modo considerevole gli originari spazi di lavorazione e ammodernando i sistemi produttivi.

In seguito, nel 1924 avvenne la fusione tra l'*Unione Stearinerie Lanza* e la *Fabbrica di Candele di Mira*, fino ad allora ditte concorrenti, fondando la *Mira Lanza s.a.*, costituendo un rilevante complesso industriale che trovò sede, oltre a quelle di Genova (Cornigliano e Rivarolo), a Torino, a Rivarolo Canavese, a Mira, a Roma e a Napoli.

Negli anni Trenta del secolo scorso si assiste alla massima espansione industriale del gruppo, con l'acquisizione dei diritti di produzione della linea dei saponi e dei prodotti Colgate-Palmolive americana, costituendo un vero monopolio nel campo nazionale della produzione di saponi e detersivi.

Il secondo conflitto mondiale ridimensiona fortemente la produzione, con gravi problemi nella distribuzione delle merci, costituendo una forte crisi estesa fino al dopoguerra, crisi commerciale che conduce alla chiusura degli stabilimenti di Torino, Napoli e Cornigliano. Segue nel 1955 la chiusura di quello di Roma, rimanendo attivi soltanto gli stabilimenti di Rivarolo e Mira.

Per mutate condizioni di mercato si assiste, in seguito, ad una complessiva ripresa nel ventennio successivo, che richiede l'apertura di un nuovo stabilimento a Pontina, nel 1966. La nuova fase di espansione prosegue fino alla prima metà degli anni Settanta, quando trova un punto di grave crisi nello smembramento del gruppo industriale Piaggio, cui faceva capo il marchio, ed entra a far parte del gruppo Bonomi.

In seguito, a causa di un diverso orientamento del gruppo e del conseguente disinteresse per questo ramo commerciale, la società è ceduta all'azienda tedesco-olandese Benckiser e nel 1989 la sede di Pontina viene chiusa, concentrando la produzione a Rivarolo (che comunque viene ridimensionata) e conservando la sede di Mira quale laboratorio di ricerca.

Al 1999 risale la definitiva chiusura degli impianti di Rivarolo, e al 2001 si assiste alla totale soppressione del marchio.

La chiusura dello stabilimento, oltre ad ingenerare i conseguenti problemi occupazionali e, pertanto, una ferita nel tessuto sociale, ha aperto il problema dell'abbandono di una vasta area interessata da una volumetria consistente: il particolare livello di saturazione edilizia effettuato in coincidenza dell'ambito in oggetto, caratterizzato dalla presenza di edifici multipiano o di impianti di lavorazione a notevole altezza, permette di valutare complessivamente una consistenza di m² 52.360 di Superficie agibile.

Ciò comporta un Indice di utilizzazione insediativa, in rapporto all'area disponibile, molto elevato (circa m²/m² 1,38), ben superiore pertanto ai consueti rapporti valutabili negli Ambiti di Riqualificazione urbanistica a destinazione produttiva che si incontrano nel tessuto edificato circostante.

Da ciò si desume l'indirizzo del PUC di mantenere ferma la disponibilità di SA esistente, impedendone l'inserimento di nuova, subordinando le modalità di intervento per mezzo di uno strumento regolatore, quale il Progetto Urbanistico Operativo (PUO), al fine di valutare

attentamente gli aspetti e le caratteristiche proprie della pianificazione, quali, ad esempio, le disposizioni inerenti la mobilità.



Immagine zenitale dell'area interessata dal PUO, ricavata da Google maps: è evidente la consistenza della volumetria presente nell'area, in modo particolare raggruppata verso la linea ferroviaria.



L'immagine assonometrica meglio illustra lo stato dei volumi dell'area ex Mira Lanza: se la parte verso via Rivarolo è quasi interamente interessata dal piazzale di manovra, le volumetrie sono dislocate verso il torrente.



Corpo di accesso all'area: si tratta della parte interessata dagli uffici amministrativi realizzata intorno agli anni Trenta del secolo scorso. L'edificio si colloca tra via Rivarolo e via Lepanto ponendosi secondo un andamento diagonale.

Le costruzioni che caratterizzano il compendio edilizio si presentano di fogge molto differenti: dell'originaria sistemazione ottocentesca della *Fabbrica di Candele Steariche, Sapone e Acido Solforico* di Erasmo Poggi non rimane più nulla a seguito di due incendi che hanno coinvolto (prima nel 1904, poi nel 1924) l'intera struttura, richiedendo il totale rifacimento degli impianti. La definizione complessivamente 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.

Dal punto di vista dell'accessibilità, il collegamento con la viabilità veicolare era garantito da diversi varchi che permettevano l'ingresso diretto al vasto piazzale interno di manovra: l'accesso ufficiale, non utilizzabile da mezzi, era quello posto in diagonale tra via Rivarolo e via Lepanto; su quest'ultima via ne erano presenti altri due per i mezzi di trasporto delle merci, come ne era presente un altro su via Rivarolo. È da tenere presente che la sezione molto ridotta del calibro stradale di via Lepanto in realtà risultava idonea all'epoca in quanto la movimentazione avveniva utilizzando mezzi di modeste dimensioni, a sostituzione diretta dei carri trainati da cavalli, su di un percorso che in origine era ad uso esclusivo dell'area produttiva. Ai rileva un accesso aperto anche sul lato della ferrovia, in rispondenza del percorso interno parallelo alla medesima, probabilmente utilizzato per l'ingresso di merci direttamente da questo lato.

La distribuzione interna avveniva attraverso il grande piazzale che permetteva il facile accesso ai diversi edifici di lavorazione o stoccaggio delle merci.

L'accessibilità pedonale avveniva dall'ingresso principale, disposto tra via Rivarolo e via Lepanto, punto di controllo amministrativo all'area. Vi si accedeva per mezzo del cancello ancora esistente, raggiungendo sia gli uffici sia i reparti per gli operai e da qui alla distribuzione alle zone di lavoro. È da ricordare che a partire dalla fine degli anni Cinquanta, a seguito dei noti concorsi a premi, era presente un afflusso di pubblico esterno che poteva essere ricevuto presso gli uffici per il ritiro dei suddetti premi (qualora gli stessi non fossero reperibili presso i negozi).

L'ingresso pedonale degli esterni era regolato attraverso questo accesso.

Si evidenzia il fatto che la descrizione si effettua al passato in quanto l'area e i relativi manufatti si presenta in stato di totale abbandono ormai da oltre vent'anni.



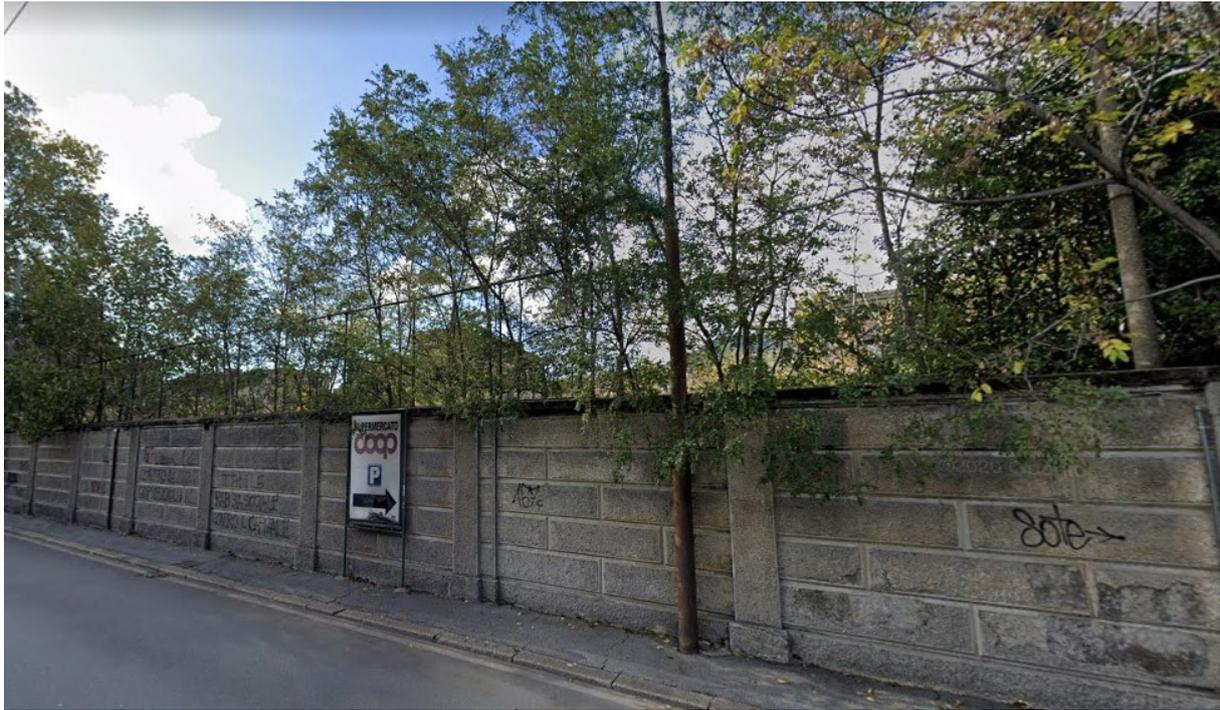
Immagini interne all'area ex Mira Lanza: a sinistra l'accesso dall'edificio di ingresso al piazzale; a destra gli edifici posti verso la linea ferroviaria.

In merito allo stato attuale della viabilità, rimandando le disposizioni di dettaglio alla specifica relazione sul traffico, si pone in evidenza che l'area è collocata in modo baricentrico rispetto il sistema produttivo presente nella zona di Rivarolo, un tempo molto esteso e diversificato. La distribuzione avviene in via esclusiva da via Rivarolo, oggi potenziata dalla via di sponda sinistra del torrente Polcevera (via Perlasca), raggiungibile attraverso via Lepanto e utilizzando il sottopasso ferroviario. Quest'ultimo, come evidenziato nelle disposizioni del Comune di Genova, si presenta a sezione molto angusta, sufficiente al passaggio di mezzi con ridotta altezza, pertanto inadatto per il transito di mezzi di dimensioni pari a quelle di un autoarticolato.

Il margine posto su via Rivarolo è delimitato da un muro di limitata altezza sormontato da una rete di protezione.



Via Rivarolo, con a destra la costruzione che costituisce l'ingresso all'area ex Mira Lanza. Sul fronte opposto è presente la struttura ex industriale oggi utilizzata a fini commerciali ed appartamenti.



Divisione verso via Rivarolo. Il muro ha altezza contenuta, decorato con paraste ed elementi di bugnato ad intonaco, elementi ricercati che lo assimilano ad una perimetrazione urbana di un corpo abitato e non di un polo produttivo.



Fronte edificato lungo via Lepanto. Gli ingressi presenti sono posti solo sul lato dell'area ex Mira Lanza, lasciando il fronte del fabbricato di destra completamente cieco e privo di ingressi. Tale disposizione dichiara un utilizzo esclusivo da parte del complesso industriale con conseguente transito dei soli mezzi ad esso afferenti. Il sottopasso della ferrovia, di fatto, permette il transito anche alle autovetture ed è in utilizzo a questo scopo principalmente a seguito dell'apertura di via Perlasca.



Imbocco del sottopasso ferroviario: la presenza di una struttura in putrelle di acciaio ne denuncia l'opera di allargamento e realizzazione effettuata in tempi recenti. Di fatto l'imbocco permette il transito di un solo veicolo per volta e si presenta completamente inadatto ad un traffico pesante.



Uscita di raccordo su via Perlasca, strada di sponda sinistra del torrente Polcevera realizzata di recente.

5. FINALITÀ DELL'INTERVENTO

Il recupero di un'area dismessa delle dimensioni di quasi quattro ettari, posta in un ambito urbanizzato, costituisce di per sé un complessivo beneficio tanto per il quartiere di Rivarolo quanto su scala più grande fino ad influenzare l'intera città nei suoi aspetti qualificanti.

L'importanza data al recupero, in questo caso, non è in via esclusiva connessa al sistema architettonico o funzionale dell'area bensì alle ricadute che lo stesso può generare sul comparto socio-economico locale.

Coerentemente, l'intervento di pianificazione comunale ha omesso dalle funzioni quella residenziale, in quanto un tempo area produttiva che necessariamente deve recuperare la sua vocazione d'origine, arricchendola e diversificandola nelle destinazioni d'uso.

Sinteticamente si possono rilevare i seguenti benefici:

- primo fra tutti quello del *recupero* di un vasto compendio edilizio dismesso da anni, oggi inesorabilmente caratterizzato da fenomeni di declino e degrado, ricostituendo una valenza di immagine ormai perduta da tempo. Questo assume un valore prioritario nei confronti delle aree abitate di questa parte di Rivarolo, costrette a convivere con un fronte inutilizzato dequalificante fonte di degrado urbano;
- in secondo luogo quello di *attivare* un complesso che riveste un evidente interesse generale con finalità produttive di scala ampia e di scala locale per mezzo di destinazioni a servizio al quartiere, grazie alla diversificazione delle funzioni previste;
- terzo elemento importante da non dimenticare è quello relativo al *lavoro*, vale a dire all'aspetto occupazionale. Oltre che a fornire opportunità di lavoro per le Imprese (edilizia, impianti, arredi, servizi, etc.) che comunque dovranno essere coinvolte nel processo di ristrutturazione e rifacimento, l'attivazione delle diverse funzioni previste genererà la necessità di nuovi posti di lavoro (stimati in circa 370 nuove unità suddivise nelle differenti destinazioni d'uso) oltre a tutto l'indotto che da ciò ne deriva;
- ulteriore elemento è riferito alla *razionalizzazione* del traffico rendendo percorribile in modo funzionale la via Lepanto e raccordando in modo definitivo via Rivarolo con via Perlasca, garantendo una migliore distribuzione dei transiti sulle due strade;
- da non dimenticare la *regolazione* del sistema delle defluenze provenienti dalle precipitazioni meteoriche che trovano al momento in questo vasto piazzale una totale libertà di azione con fenomeni di difficile controllo. La nuova definizione ricostituisce un sistema di drenaggi controllati, con possibilità di recupero e riutilizzo di parte delle acque piovane;
- la *riqualificazione* del fronte su via Rivarolo assume un valore difficilmente calcolabile che si pone ad elevare il livello qualitativo dell'area di Rivarolo nella porzione più a nord, in modo particolare nelle parti insediate;
- in ultimo si pensi alla vera e propria *rigenerazione* di un'area che a seguito della progressiva dismissione delle attività produttive è caratterizzata ormai da più di vent'anni dal completo abbandono.

6. CONFORMITÀ URBANISTICA DEL PUO

Il compendio immobiliare in argomento è stato compreso nel PROGETTO DEFINITIVO di PUC, adottato con delibera di CC n. 8/2015 e rientra nell'indirizzo speciale legato ad apposita scheda rubricata con il n. 64.

In forza del PUC approvato, la scheda n. 64 presenta come destinazioni d'uso: *Funzioni Principali - 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), 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; è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita; Funzioni Complementari - Connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili; Parcheggi - Parcheggi pubblici e privati.*

Quanto a dotazioni di servizio ed infrastrutture la scheda n. 64 riporta che

- *Il PUO dovrà, inoltre, farsi carico dell'allargamento della sezione del sottopasso esistente e dell'allargamento della via Lepanto, sino all'incrocio con via Rivarolo, al fine di configurare un miglioramento della viabilità dei quartieri della bassa Valpolcevera, consistenti nella progettazione e realizzazione della prosecuzione di via Lepanto verso ponente, con adeguamento della sezione del sottopasso ferroviario esistente.*

Il PUO prevede la suddivisione in tre settori di intervento: a tal proposito, il primo dei settori che sarà avviato dovrà farsi carico della progettazione sino al livello esecutivo delle opere riportate nella scheda n. 64, procedendo integralmente all'esecuzione degli interventi inerenti le opere pubbliche. Tali interventi riguarderanno la realizzazione del sottopasso della ferrovia, la realizzazione dell'allargamento di via Lepanto, la costituzione degli spazi di standard, nella valutazione e nella disposizione come meglio descritta nell'allegata convenzione urbanistica.

Il PUO in oggetto è relativo alla disciplina della riconversione degli immobili ricompresi nella scheda di ambito speciale n. 64, area ex Mira Lanza, per la sua destinazione a polo produttivo con inserimento di aree a servizi pubblici o ad uso pubblico, mediante intervento di sostituzione edilizia del compendio immobiliare ed è sotto tali profili del tutto conforme alle previsioni di PUC.

La convenzione attuativa prevede, disciplina e regola le prestazioni urbanistiche poste a carico dell'intervento in conformità alla scheda dell'ambito speciale n. 64 di PUC.

Con riferimento alla viabilità di previsione di PUC, dalla rotonda prevista su via Rivarolo fino all'allargamento del sottopasso ferroviario, il soggetto attuatore si obbliga, quale quota parte delle prestazioni a carico dell'intervento dell'ambito speciale n. 64 di primo avvio, a realizzare integralmente, a partire dalla definizione del progetto esecutivo, l'intera opera viaria.

Sono previste le disposizioni riportate sempre all'interno della scheda di ambito speciale n. 64 in merito alla qualità della progettazione e alla strutturazione dei rapporti urbani, vale a dire nel rispetto di:

- *Il Progetto Urbanistico Operativo dovrà individuare idonei rapporti insediativi e infrastrutturali con il contesto urbano di riferimento. Sotto il profilo della qualità dei manufatti e dei rapporti visuali con il contesto una particolare attenzione dovrà essere*

dedicata al prospetto lungo via Rivarolo. Gli edifici da realizzarsi in fregio a via Rivarolo dovranno prevedere tipologie articolate secondo una griglia che si raccordi con il tessuto urbano esistente prevedendo un'adeguata permeabilità del fronte edificato.

17

Tali previsioni permettono di affermare quindi che:

- il PUO è pienamente conforme al PUC 2015, con espresso riferimento alla norma di ambito speciale n. 64;
- il PUO è approvabile mediante la procedura fissata dall'art. 51 della L.R. 36/1997 e s.m..

7. IL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

La presente sezione è volta al dettaglio della proposta contenuta dal PUO, in riferimento all'assetto normativo come disposto dall'art. 50 e segg. della L.R. 36/1997 e s.m.i.. Si tratta della descrizione, seppure in linea sintetica, degli orientamenti progettuali e delle caratteristiche di incidenza che gli stessi possono avere in riferimento a particolari elementi sensibili che caratterizzano l'assetto ambientale della zona.

7.1 Le caratteristiche geologiche

Rientrano in tale parte le considerazioni in merito all'efficientamento delle prestazioni di permeabilità dei suoli, partendo dalla considerazione che allo stato di fatto i circa quattro ettari del compendio immobiliare si presentano completamente impermeabilizzati, sia della presenza dei manufatti edilizi sia dalla stesa di asfalto dei piazzali. È evidente, pertanto, che qualsiasi intervento si vada ad operare in detrazione per mezzo di aree verdi o coperture a verde definisca direttamente un miglioramento dello stato in essere.

Sinteticamente si riportano in elenco le opere mirate al potenziale miglioramento della permeabilità locale:

- *aree a sistemazione a verde*: è prevista la realizzazione di diverse parti a verde di tipo pubblico e privato, sia in rispondenza dell'ingresso all'area sia a margine di via Rivarolo e via Lepanto, oltre alla definizione di aiuole in rispondenza dei posti auto all'aperto. Tutte queste zone contribuiscono a migliorare lo stato di fatto, come detto completamente impermeabilizzato;
- *coperture a verde*: parte delle coperture delle strutture previste saranno sistemate a verde pensile utilizzando uno strato vegetativo di circa 25 cm, in grado di determinare un complessivo effetto di rallentamento e raccolta delle acque piovane;
- *superfici permeabili*: le aree a parcheggio inerenti la parte pubblica, quella commerciale, uffici ed altro comprese nei settori 2 e 3 prevedono l'inserimento di pavimentazioni drenanti al fine di migliorare ulteriormente il coefficiente di impermeabilizzazione;
- *razionalizzazione dei sistemi di raccolta*: nelle parti ove è prevista la permanenza dell'asfalto, come nei piazzali di manovra, è altresì previsto il complessivo rifacimento delle pendenze e delle canalizzazioni di raccolta, confluenti in sistemi di compensazione e laminazione al fine di ritardare gli effetti di prima pioggia.

Alla luce di tutto quanto sopra si ritiene di poter confermare per il caso in fattispecie la piena ottemperanza ad una generale condizione di miglioramento generale. Tali valutazioni, effettuate in sede di PUO, sono state approfondite in riferimento alle disposizioni del vigente PUC in merito al rapporto di permeabilità (Rp) mediante valutazioni ante e post operam.

In merito alle disposizioni in materia di reazione sismica locale le valutazioni fanno riferimento alla nuova classificazione sismica del territorio ligure effettuata dalla Regione Liguria con DGR n° 216 OPCM 3519/2006, aggiornata con DGR n° 297 del 14 aprile 2017, entrata in vigore il 19 luglio 2017. Nel caso in esame non è possibile ricondurre chiaramente le condizioni stratigrafiche e le proprietà dei terreni alle categorie definite nella Tab. 3.2. II del D.M. 17/01/2018. È stato necessario, pertanto, procedere alle specifiche analisi per la valutazione della Risposta Sismica Locale con risultanze valutate per mezzo di apposito foro di sondaggio opportunamente attrezzato per la realizzazione della indagine sismica Down

Si rileva, inoltre, la presenza di numerosi esemplari (sia all'interno sia nelle parti di confine) di *Ailanthus altissima* che evidenzia in questo caso la sua spiccata natura infestante, associata a quella della robinia.

All'interno dell'area l'incuria ha fatto sì che si sviluppassero in modo molto evidente le alberature e le piante infestati in genere (come il citato ailanto e la robinia), affiancato dal principio della costituzione di piccole aree caratterizzate da essenze spontanee, appartenenti all'orizzonte locale (presenza di *Fraxinus ornus*, *Ostrya carpinifolia* in forme giovanili), precedute da un'ampia presenza di suffruticose ed erbacee che hanno in diversi punti colonizzato il piazzale di asfalto. Verso gli edifici e sul muro disposto sul lato di via Lepanto si rileva la massiccia presenza di rovi e vitalba, infestanti caratteristiche di queste aree abbandonate.

In sostanza, lo stato in atto si presenta secondo una disposizione dinamica, vale a dire di equilibrio molto instabile, in generale caratterizzata dalla presenza di infestanti alloctone che ne definiscono un'immagine estranea da quanto si sarebbe potuto verificare se in via esclusiva si fossero sviluppate le basi per l'insediamento del bosco spontaneo.

Nel caso di intervento di sistemazione dell'area, considerando la necessità di definire diaframmi a verde tra il lotto di intervento e i perimetri stradali, diventa occasione per ristabilire i possibile equilibri con la flora locale.

In considerazione della capacità di sequestro dell'anidride carbonica (e non solo) da parte degli alberi, è possibile considerare questi elementi quale filtri naturali, in grado di apportare un sostanziale beneficio allo stato in essere e a quello futuro dell'area in oggetto: non sono pertanto elementi da considerare semplicemente e riduttivamente quali semplici oggetti architettonici o, ancor peggio, di "arredo urbano", ma quali soggetti di attiva azione nei confronti degli inquinanti (acustici ed aerei) che possono interessare l'area.

A tale scopo, le alberature al fine di raddoppiare la loro efficacia saranno disposte raggruppate, seppure componendo i filari richiesti in modo di rispondere alle disposizioni del PUC, ricercando di miscelare le essenze caducifoglie a quelle a fogliame perenne al fine di stabilire un equilibrio sia in rapporto al periodo estivo con quello invernale, sia per garantire una costante copertura, sia per il contenimento del rumore sia, infine, per quanto concerne l'intercettazione delle polveri sottili.

Sotto questo aspetto risulta molto efficace l'accostamento di *Laurus nobilis* ed *Acer campestre*, entrambi appartenenti all'orizzonte locale, con variazioni definite da *Quercus ilex* e *Quercus pubescens*, oppure da *Ceratonia siliqua* e *Fraxinus ornus*, o ancora da *Ligustrum lucidum* e *Ostrya carpinifolia* o altre similari al fine di definire un sistema prossimo al climax locale e garantire la minor richiesta di manutenzione possibile. A dette alberature, tutte di medio-grande altezza, sono da associare elementi più propriamente arbustivi da collocare in forma compatta avente funzione frangi rumore e di barriera alle polveri (si citano, per puro esempio, esemplari di *Erica arborea*, *Spartium junceum*, *Calluna vulgaris*, *Rosmarinus officinalis* fino a *Viburnum tinus*, *Pistacia lentiscus*, *Arbutus unedo* al fine di comporre una variazione delle altezze progressiva). Gli arbusti, arricchiti da altre forme suffruticose come quelle appartenenti ai cisti, oltre a costituire una naturale barriera alle polveri hanno il grande vantaggio di presentare un'interessante fioritura, peraltro non contemporanea, che permette di attribuire al diaframma verde, oltre all'indubbia utilità nei confronti dell'inquinamento, un valore paesaggistico di particolare interesse.

Il connubio tra le aree a filare, con intromissione delle parti arbustive, intercalate da spazi a prato garantisce la necessaria espressività delle fasce a verde, disposte sia su via Rivarolo sia su via Lepanto, permettendo nel contempo di separare, seppure in modo sfumato, l'area dal contesto circostante, garantendo tanto la riduzione dei livelli sonori provenienti dall'area o dal contesto circostante quanto una complessiva (se non una prima protezione) dall'azione degli inquinanti.

Le aree previste a verde, inoltre, forniscono la possibilità di liberare il suolo dalla coltre di asfalto che ormai caratterizza da troppo tempo l'intera superficie, garantendo un netto miglioramento delle condizioni di permeabilità del luogo.

Trattandosi di essenze locali, tendenzialmente abituate ad un clima non eccessivamente piovoso, richiedono di conseguenza una manutenzione molto ridotta e un'irrigazione abbastanza parsimoniosa: il sistema di irrigazione sarà tendenzialmente da utilizzare nella fase iniziale, di attecchimento delle piante, in seguito da utilizzare raramente in quanto le alberature, quanto gli arbusti, saranno in grado di organizzarsi autonomamente. La parte irrigua sarà da conservare per le aree prative, zone che saranno destinatarie della maggior manutenzione (sfalcio periodico, concimazione, pulizia ed eradicazione di infestanti come il rovo o la vitalba, ecc.), ma che, parimenti alle parti alberate, garantiscono un buon sequestro dei gas serra.

È utile, quanto necessario, al fine dell'apporto idrico irriguo utilizzare lo stoccaggio in apposite vasche delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici di nuova costruzione, integrandolo con l'acqua ricavabile dal pozzo interno all'area al fine da ridurre al solo periodo estivo il contributo proveniente dal pubblico acquedotto, riducendo in modo drastico l'utilizzo della risorsa idrica. Il sistema di alimentazione delle pompe di emungimento dalle cisterne di accumulo sarà alimentato per mezzo dell'energia proveniente dai sistemi di autoproduzione previsti all'interno dell'area al fine di definire un saldo positivo nei consumi energetici.

Nell'insieme delle operazioni della parte a verde sarebbe da porre particolare attenzione al mantenimento e alla cura del platano posto a margine di via Rivarolo, in quanto elemento che ha assunto un aspetto monumentale sia per la sua dimensione sia per la traccia storica che fornisce nel rispetto dell'originaria presenza del centro produttivo a cui deve il suo impianto.

Le considerazioni effettuate in rapporto allo stato attuale del sistema vegetale presente nell'area ex Mira Lanza non possono che risultare nettamente migliorative, sia per la possibilità di utilizzare piante legate all'orizzonte locale, con conseguente minore necessità di manutenzione, sia per le ricadute positive che lo stesso garantisce nei confronti degli inquinanti, sia per l'apertura di vaste aree permeabili, attualmente inesistenti.

7.3 La definizione delle aree

Il PUO prevede la suddivisione funzionale in tre settori di intervento, posti rispettivamente uno verso la linea ferroviaria e due su via Rivarolo.

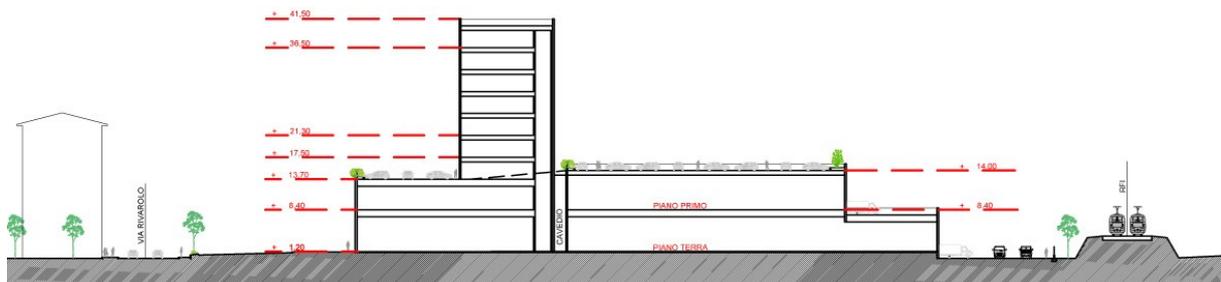
Due dei tre settori non sono interdipendenti e possono essere attuati in tempi differenti, purché sia effettuata l'esecuzione del nodo viario di accesso che di fatto ne permette la distribuzione che costituisce il terzo settore, oltre la parte destinata a servizi di tipo pubblico che costituisce settore a sé stante.

A maggior distinzione tra le due prime parti, i due settori sono distinti anche come volumi per mezzo di un percorso di servizio che li distacca. Il terzo è completamente libero da costruzioni, trattandosi di snodo viario.

In considerazione dello stato di fatiscenza dei volumi, delle distanze tra i fabbricati esistenti e dall'asse ferroviario, oltre dalla distanza dalle strade, è prevista la completa demolizione delle volumetrie presenti e l'accorpamento delle stesse verso il centro del lotto: a questo modo è possibile ricavare gli spazi necessari per la movimentazione dei mezzi, per i parcheggi pertinenziali ed altro, ottimizzandone i percorsi interni.

La soluzione di progetto prospettata, a meno di opportuni cambiamenti in sede di progettazione definitiva, definisce un'ampia piastra di base, elevata su due piani verso la ferrovia e su tre sul lato opposto, con copertura adibita alla funzione di parcheggio raggiungibile per mezzo di rampe veicolari.

La previsione è quella di lasciare maggior spazio alla funzione della logistica, ponendola nel primo settore rivolto verso la ferrovia, con aree libere adeguate alla movimentazione dei mezzi e al loro parcheggio. Il secondo settore, adiacente in modo diretto agli altri due, ospita le funzioni inerenti il terziario, il commerciale, i pubblici esercizi e i servizi in struttura. Dal punto di vista costitutivo dalla piastra di base, suddivisa in tre livelli, si distacca una struttura di dimensioni minori caratterizzata da ulteriori cinque livelli, a costituire una piccola torre completamente destinata al terziario.



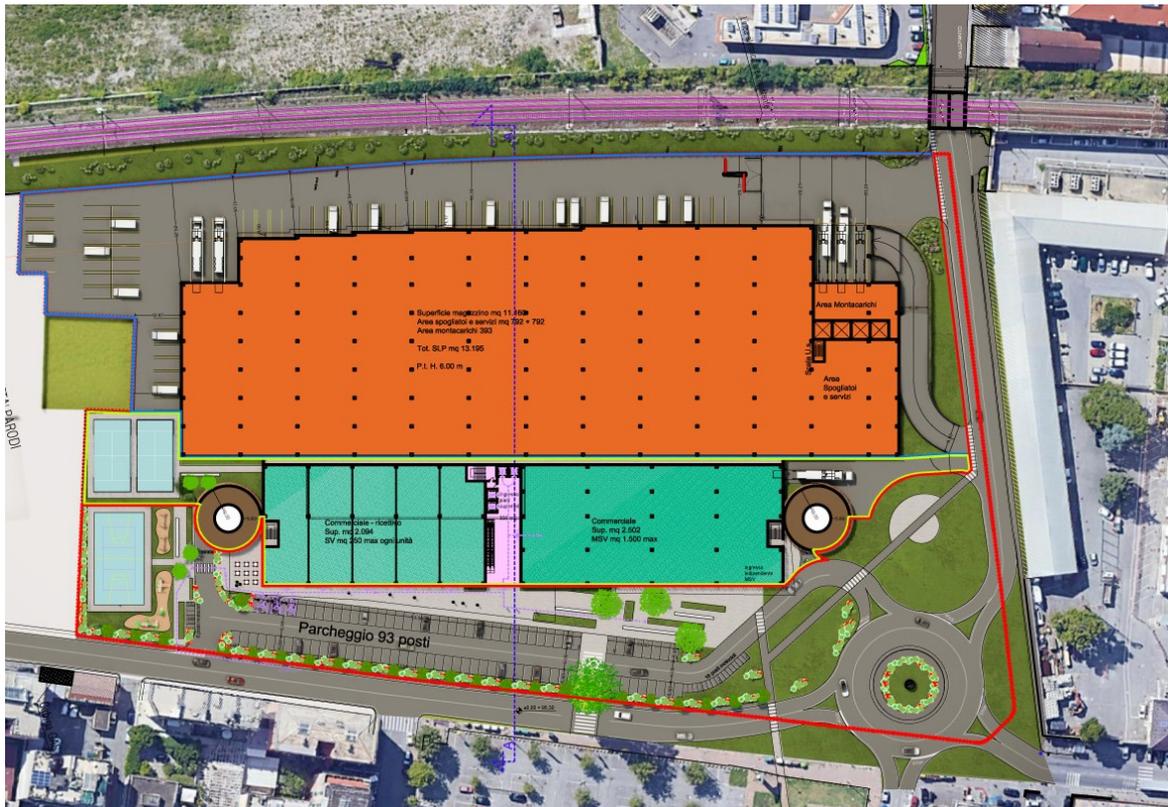
Schema in sezione dell'area interessata dal PUO con in evidenza i diversi livelli rispetto via Rivarolo e la parte della linea ferrata.

Il terzo settore è principalmente destinato alla funzione viabilistica, costituendo lo snodo tra la viabilità principale di valle (via Rivarolo), la viabilità secondaria di raccordo (via Lepanto) e la viabilità di sponda sinistra del Polcevera (via Perlasca). Fondamentale, sotto questo aspetto, è l'ampliamento del sottopasso veicolare della linea ferroviaria, punto cardine per rendere pienamente funzionale l'intera viabilità come delineato già all'interno delle disposizioni della scheda norma del PUC.

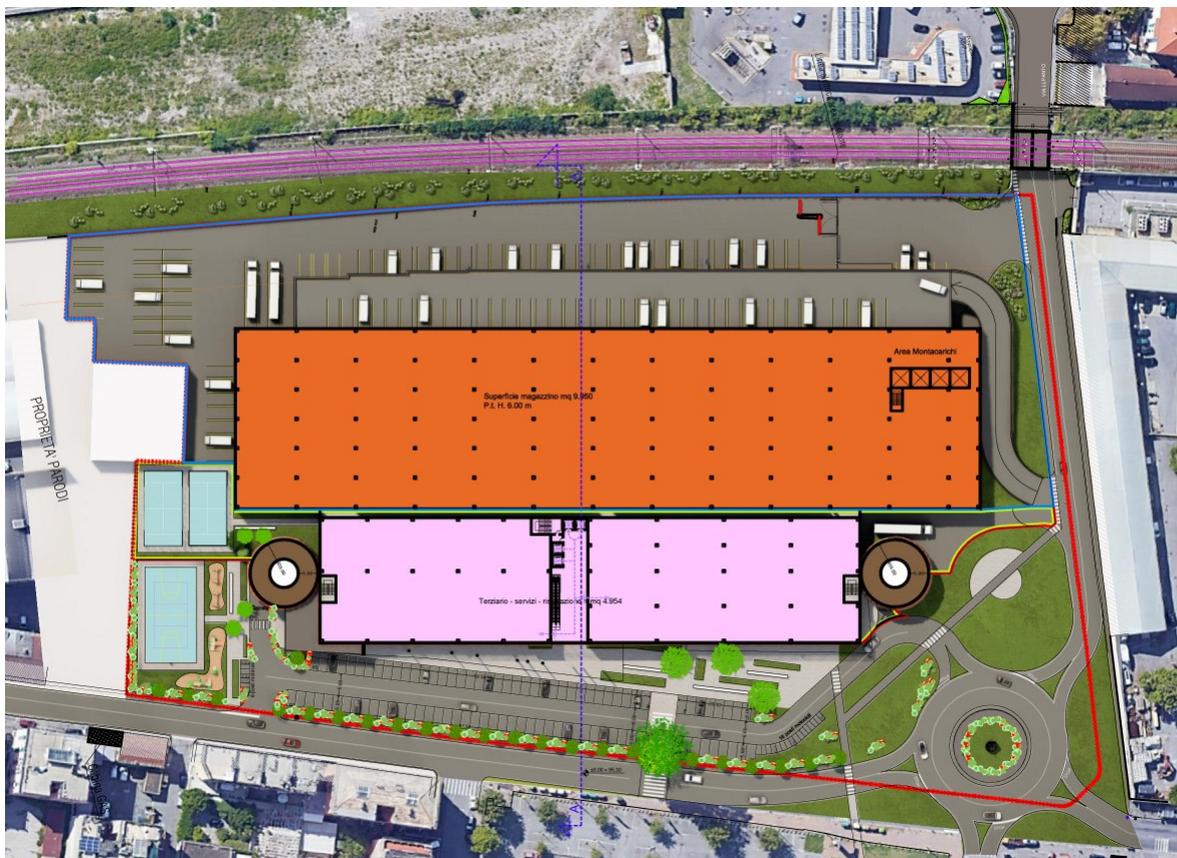
Oltre alle funzioni di raccordo e snodo viario, il terzo settore accoglie anche la parte delle dotazioni territoriali in campo di parcheggi pubblici (con dislocazione di posti auto e moto), verde urbano e verde attrezzato.

In particolare, nella zona posta verso il margine di sud è collocato un sistema ad impianti sportivi all'aperto con un campo polivalente di tipo pubblico affiancato da due campi da padel che prevedono la gestione privata.

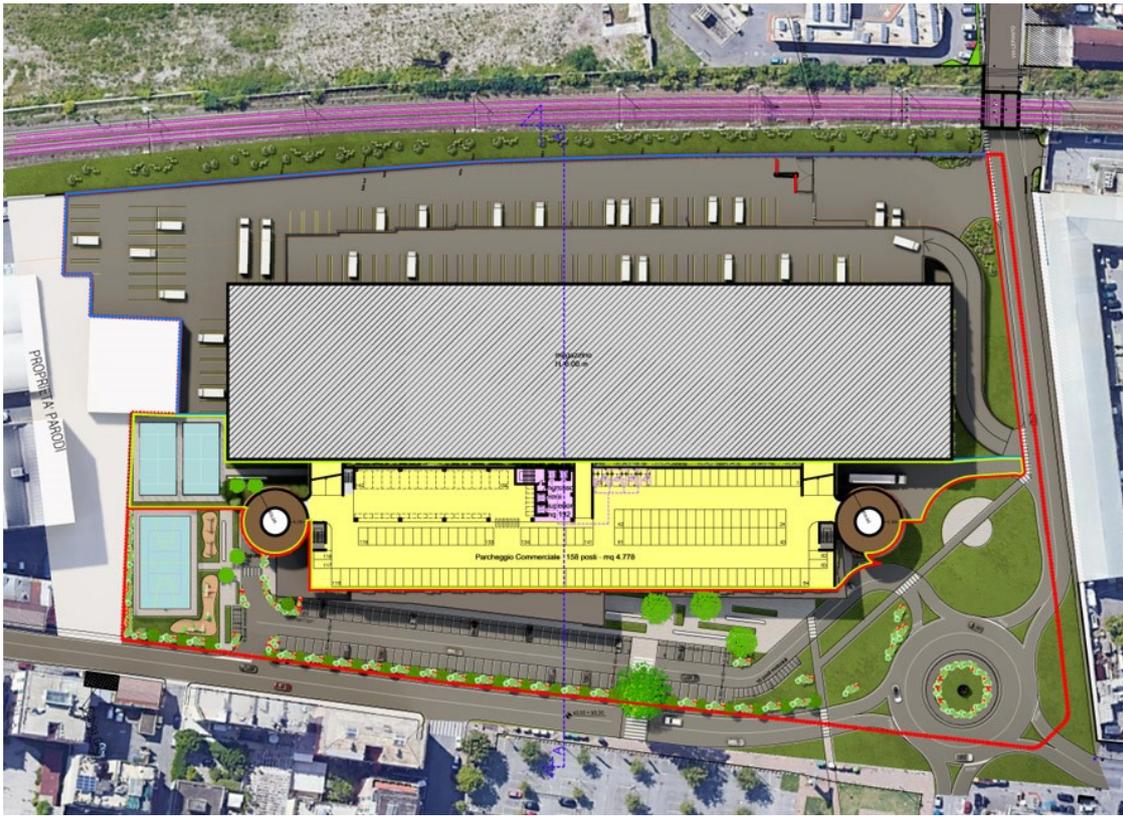
Nel caso dei campi da padel, la proprietà ha stabilito di mantenere integralmente in proprietà questa parte a funzione sportiva, diventando un'area a servizi privata. Per tale motivo, all'interno della valutazione del contributo di costruzione ne è stata valutata la quota parte come servizi di tipo privato.



Schema planimetrico del Piano terra con evidenziate le funzioni previste (area logistica in arancio e commerciale in verde).



Schema planimetrico del Piano primo con evidenziate le funzioni previste (area logistica in arancio e terziario in rosa).



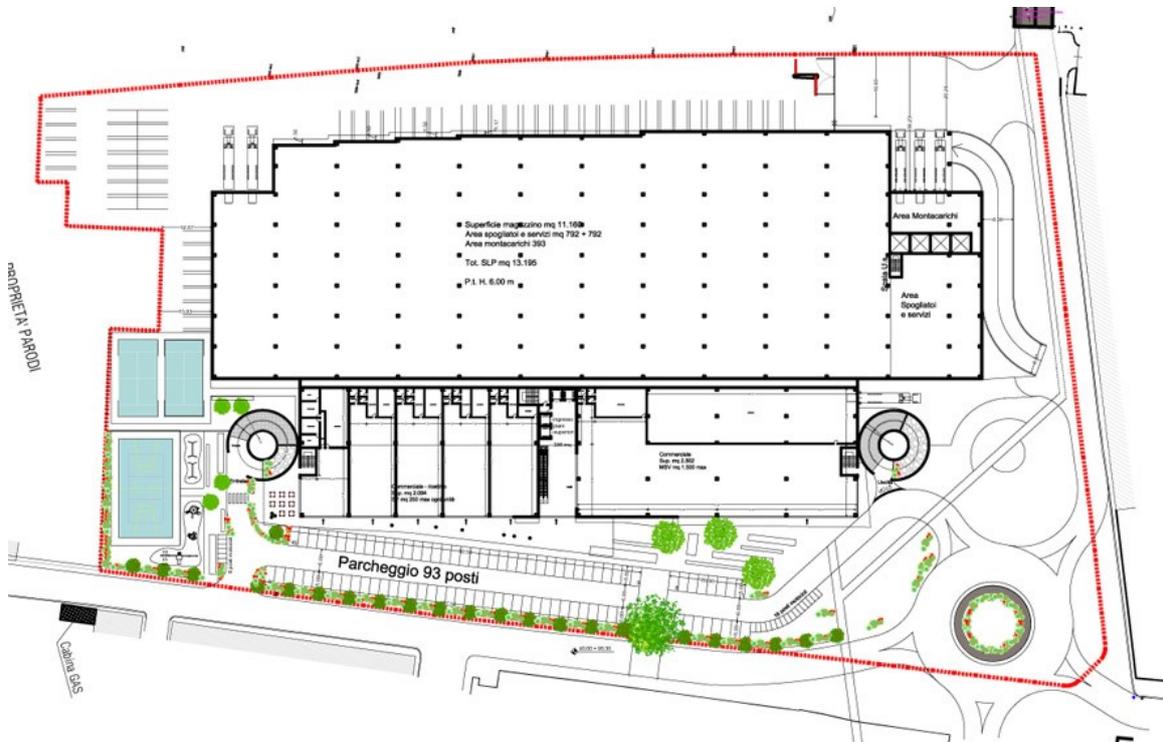
Schema planimetrico del Piano secondo con evidenziate le funzioni previste (area a parcheggio in giallo).



Schema planimetrico del Piano terzo con evidenziate le funzioni previste (parcheggio logistica in giallo e terziario in rosa).



Schema planimetrico del Piano tipo del corpo destinato a terziario (colore rosa) con evidenziate le funzioni previste in rispondenza delle parti a copertura piana.



Schema tipologico delle funzioni inserite per la parte commerciale, con inserimento di pubblico esercizio (afferente al connettivo urbano, margine a sinistra), quattro esercizi di vicinato, media struttura di vendita (a destra) e funzione logistica (area in alto) del piano terra.

Le immagini precedenti illustrano le caratteristiche funzionali e la collocazione delle medesime all'interno degli spazi come definiti in sede di progetto, utilizzando una tipologia caratteristica delle destinazioni d'uso introdotte nell'area attraverso la scheda d'ambito speciale n. 64. Le parti illustrate, al momento, sono rappresentate con schemi di larga massima da dettagliare in fase di progettazione definitiva in considerazione della specifica funzione da introdurre.

Gli standard urbanistici sono stati distribuiti sia a margine di via Rivarolo (a costituire il terzo settore, richiamato in precedenza) collocandovi i posti auto pubblici a raso, sia nei pressi della rotonda viaria, disegnando una piazza a verde. Il margine su via Rivarolo prevede, inoltre, la presenza di una fascia a verde di distacco, così come prevista anche su lato di via Lepanto, con la parte prossima alla rotonda a gestione pubblica mentre la porzione a delimitazione dell'area logistica a gestione privata.

Durante la prima formulazione del PUO erano stati individuati diversi spazi, idonei, da destinare a standard urbanistico. A seguito di successivi incontri e dei conseguenti pareri da parte dei competenti uffici comunali alcuni posti auto pubblici e porzioni di aree a verde non sono stati ritenuti idonei sotto l'aspetto gestionale. In questo caso trova applicazione quanto previsto dall'art. 9 delle Norme Generali del PUC vigente, espressamente richiamato dalla disciplina urbanistica dell'area speciale n. 64, in riferimento alla monetizzazione degli standard urbanistici per la necessaria quota parte.

La descrizione di maggior dettaglio delle caratteristiche tipologiche, delle finiture e delle parti funzionali connesse alla proposta di progetto, seppure in fase non ancora definitiva, sarà contenuta nella relazione tecnico-descrittiva allegata al progetto.

Per quanto concerne la suddivisione delle superfici e delle caratteristiche funzionali ad esse collegate, oltre alla valutazione degli standard urbanistici come richiesti dalla scheda del PUC, si rimanda ai rispettivi capitoli descrittivi.

7.4 Le caratteristiche di prevenzione incendi

Per quanto riguarda tale argomento l'ipotesi progettuale che definisce il riuso del compendio immobiliare secondo differenti funzioni adeguatamente separate e compartimentate, non entra in conflitto con gli spazi disponibili sia in termine di superficie sia di articolazione degli stessi, con un insieme di attività che saranno oggetto del rilascio di parere di merito da parte dello Spett.le Comando dei Vigili del Fuoco di Genova.

Le specifiche di dettaglio saranno fornite in sede di redazione del progetto definitivo, effettuato in rispondenza della normativa vigente in campo di prevenzione incendi per ciascun comparto, anche in considerazione della possibilità di realizzazione separata secondo fasi differenziate dei rispettivi settori.

7.5 Le caratteristiche energetiche ed impiantistiche

Trattandosi di un'area completamente abbandonata, in considerazione inoltre della tipologia di esecuzione cui la proprietà intende adottare procedendo alla demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti, tutti gli impianti saranno progettati in rispondenza alle differenti attività da insediarsi secondo i necessari riferimenti normativi vigenti.

Per tale fine si rimanda alla relazione specialistica allegata al PUO in riferimento alle caratteristiche impiantistiche ed alla produzione di energie alternative collegate alle funzioni da insediare. Tale documentazione indica, in via preliminare, il dimensionamento degli

impianti per lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabile nonché la tipologia e consistenza degli impianti tecnologici da realizzarsi nell'ambito della realizzazione del nuovo compendio immobiliare.

Oltre alle normative tecniche di riferimento di settore ed ai disposti di legge nel caso particolare delle energie da fonti rinnovabili verranno rispettate le disposizioni contenute nel:

- Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"

e delle disposizioni contenute nel rispettivo Regolamento Regionale di applicazione locale del decreto citato.

7.6 Le caratteristiche acustiche

Attualmente la zona in cui è collocata l'area di intervento è classificata, secondo la Zonizzazione Acustica, come *Area esclusivamente industriale* (classe VI), e confina direttamente con aree ad *Intensa Attività Umana* (classe IV). E' inoltre interessata da fasce di rispetto ferroviarie di tipo A e B.

Oltre la Via Rivarolo, è presente un'ampia area classificata come prevalentemente industriale (Classe V) in prossimità dell'area ex Mercatone Uno.

L'area circostante comprende:

- lati Nord e Sud: viabilità carrabile, oltre edifici a destinazione mista (attività commerciali/artigianali);
- lato Est: edifici a destinazione residenziale (già inseriti in classe IV) ed edifici a destinazione mista, quali attività artigianale e/o commerciale al piano terra (bar – pizzeria, negozi, trattoria e magazzini) con soprastanti abitazioni fino all'incrocio con Via Lanza, poi attività commerciali con soprastante residenze.
- lato Ovest: tratta Ferroviaria e viabilità lungo il Torrente Polcevera (via Perlasca).

In considerazione delle funzioni introducibili all'interno dell'area non si rilevano elementi di forte incompatibilità con la classe definita dal Piano di zonizzazione acustica comunale, ferme restando le necessità di procedere ad opportune schermature di tipo idoneo, individuabili anche in specifiche alberature a fogliame compatto e persistente, delle fonti di rumore di maggiore rilevanza (di quasi esclusiva origine veicolare). Tali indicazioni sono desumibili dalla Valutazione previsionale di impatto acustico allegata al PUC che ha analizzato i possibili fattori di perturbamento del clima acustico nella proiezione di intervento avvenuto. Tali fattori sono individuati:

- dall'aumento del traffico veicolare indotto dalla presenza delle nuove attività;
- dalla rumorosità delle operazioni relative all'attività umana;
- dagli impianti tecnologici per il corretto svolgimento delle funzioni in essere.

In tutti i casi misurati i dati disponibili conducono a caratteristiche tipiche delle funzioni urbane per i periodi diurni, non alterando in sostanza i livelli già presenti e valutabili sul luogo.

Pertanto, in considerazione della presenza di un sistema connaturato alla logistica e alla congerie funzionale introdotta dalla norma speciale del PUC (commerciale e servizi), appare forse eccessivo il riferimento alla caratteristica acustica di una zona a funzione preminente industriale.

In tal senso, sembra possibile quanto necessario riclassificare la Zona VI (*Aree esclusivamente industriale*) della ex Mira Lanza in zona V (*Aree Prevalentemente Industriali*) in considerazione della tipologia funzionale prevista in sede di PUO. Tale operazione richiede un aggiornamento delle disposizioni contenute nell'attuale Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Genova.

Per gli aspetti di maggior rilievo si rimanda alla relazione di Clima acustico, con opportuna valutazione dei livelli, e alle relative considerazioni in merito alla Valutazione di impatto acustico allegate al PUO, redatta dallo studio Pizzorno e Porcari associati.

7.7 Le caratteristiche della viabilità e dei trasporti

In merito a questo tema, particolarmente importante per quanto concerne le disposizioni urbanistiche dell'area, si pongono in evidenza diversi aspetti che allo stato odierno alterano di fatto le condizioni viabilistiche della zona. Tali condizioni possono essere come di seguito riassunte:

- è presente ancora il regime di circolazione provvisorio instaurato a seguito del crollo del ponte Morandi che prevede la circolazione su doppio senso di marcia sia in via Perlasca, in sponda sinistra, che su via 30 giugno 1960, in sponda destra, anziché il senso unico in direzione nord su via Perlasca e senso unico in direzione sud su via 30 giugno;
- si possono registrare le limitazioni indotte dal regime pandemico che, per forza di cose, condizionano la normale circolazione dei mezzi privati.

Allorché le misure restrittive legate alla pandemia saranno completamente cancellate e sarà ripristinato il normale regime di traffico sulle due sponde del Polcevera, si può prevedere che il traffico nell'area si modificherà, verosimilmente ritornando ad assumere un andamento più simile a quello pre-pandemia.

Al fine di procedere alla definizione delle caratteristiche future della viabilità è necessario definire due punti fondamentali, quali l'assetto della circolazione e i valori dei dati da utilizzare per le prove di simulazione.

In merito all'assetto della circolazione, s'è ritenuto opportuno adottare uno scenario di progetto che preveda la circolazione in senso unico opposto sulle due strade di sponda del Polcevera. Infatti i lavori attualmente in corso per collegare queste strade con la strada a mare Guido Rossa prevedono questo schema di circolazione. Poiché questi lavori termineranno nell'aprile 2023, cioè un orizzonte temporale compatibile con l'intervento urbanistico in questione, si ritiene di dover prendere in considerazione questo scenario.

Per quanto riguarda la valutazione dei dati, lo studio allegato al PUO ha posto a confronto due campagne di raccolta, effettuate nel 2018 e nel 2021. In termini di volumi globali si assiste ad una diminuzione complessiva tra il 2021 e il 2018 del 3,5%, quindi una sostanziale stabilità, ma si nota una diversa distribuzione del traffico nell'arco della giornata. Emerge anche il vistoso aumento del traffico su via Lepanto in direzione ovest, dovuto al doppio senso di circolazione su via Perlasca.

Una variazione dell'ordine di grandezza di quella registrata si può considerare nei limiti della fisiologica variabilità del traffico, ma poiché essa si è presentata sia nell'ora di riferimento considerata, sia sul totale della giornata, si è applicato un fattore incrementale del 3,5% sulle misure raccolte per l'attualizzazione dei dati.

Si ribadisce che l'ipotesi valutativa si basa sul concetto che trascorso il periodo pandemico si ristabiliscano le condizioni che si potevano verificare in precedenza, fattore non del tutto sicuro a seguito dell'influenza che questo periodo ha avuto sia sulle metodologie di lavoro sia sui movimenti delle persone: in tal senso, l'incidenza dell'intervento sul sistema viabilistico potrebbe risultare nella realtà minore di quanto valutato in sede di proiezione.

Per quanto concerne le risultanze in riferimento allo stato proposto dal PUO, si rimanda alla relazione specialistica allegata al PUO stesso, effettuata dall'ing. Marco Mastretta.

7.8 Le caratteristiche dei comparti ambientali

L'area interessata dal PUO è collocata in una zona completamente urbanizzata, caratterizzata dalla funzione produttiva fin dalla seconda metà dell'Ottocento. Questo aspetto ha notevolmente condizionato tutte le caratteristiche ambientali che in origine qualificavano l'area e il suo immediato intorno.

Attualmente si verifica una notevole varietà di destinazioni d'uso che dall'industriale vanno al commerciale (dalle MSV agli esercizi di vicinato), all'artigianale, al residenziale, ai servizi di quartiere, al connettivo urbano e altro ancora. Si comprende, pertanto, che quando definito dal PUO non fa' altro che sovrapporsi ad uno stato estremamente modificato da quanto potrebbe essere individuato in un ipotetico "momento zero", vale a dire in assenza delle mutazioni indotte al contesto ambientale.

Per quanto concerne le caratteristiche geologiche, idrogeologiche, vegetazionali e acustiche si è detto nei paragrafi precedenti.

In riferimento all'incidenza dell'intervento sugli altri comparti ambientali (aria, acqua, ciclo dei rifiuti, aspetti naturalistici e altro), le verifiche preliminari effettuate permettono di considerare una valutazione sostanzialmente positiva dell'intervento, non entrando in contrasto con tali aspetti, già valutati in sede di modifica di aggiornamento da parte degli uffici comunali.

Le considerazioni, sintetiche, che possono essere effettuate in questa sede in merito ai possibili impatti sull'ambiente riferiscono un quadro sostanzialmente migliorato, partendo per prima cosa dalla considerazione di un carico urbanistico più contenuto rispetto quanto previsto in sede del PUC vigente, seppure già ridotto a seguito della modifica di aggiornamento dello stesso, portandolo da 1.453 unità (personale addetto più residenti in abitazioni) a 1.309 unità (personale addetto). Di fatto, la riduzione ulteriore della SU operata in sede di valutazione di PUO, opera un ulteriore ridimensionamento di quanto previsto, pur conservando gli equilibri funzionali del Piano, riconducendo la densità fondiaria ai livelli di quanto verificabile nell'intorno urbano, rinunciando di fatto a circa un terzo della volumetria disponibile a tutto vantaggio della vivibilità e dei possibili impatti che tale rispondenza avrebbe determinato.

Per l'indicazione specifica si rimanda al cap. 10 della presente relazione.

Le funzioni introdotte, come valutate in sede di modifica di aggiornamento nella scheda di Ambito speciale, sono pienamente compatibili con le caratteristiche locali definite da un'area fortemente urbanizzata e caratterizzata da una notevole frammistione delle destinazioni d'uso.

8. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Su tale argomento occorre evidenziare che sia allo stato attuale dei luoghi ma anche e soprattutto a seguito degli interventi previsti non sono evidenziabili ostacoli e/o impedimenti che possano compromettere la completa fruizione da persone fragili di tutti gli spazi disponibili siano questi interni siano esterni al complesso e ai singoli manufatti funzionali.

Con persone fragili si intende la concezione odierna che comprende non soltanto le persone con problemi fisici invalidanti, pertanto permanenti, ma anche con condizionamenti che riguardano gli aspetti momentanei della vita, come infortunati, madri con carrozzine, bambini, persone anziane ed altro. È un concetto molto più ampio ma che permette di valutare le necessità sociali ed elevare la qualità della vita locale.

Di fatto, l'agevolazione dei percorsi verificandone la completa accessibilità nelle strutture nuove garantisce una migliore fruizione degli spazi anche per le persone prive di qualsivoglia problema di tipo fisico.

La sistemazione in oggetto è stata definita nel rispetto delle disposizioni normative contenute nella Legge n. 13/1989, del DM n. 236/1989 applicativo della legge, del DPR n. 503/1996 in materia di opere e spazi pubblici, del DPR 380/2001, nonché nella L.R. n. 15 del 12.06.1989 e s.m.i., con conseguenti e necessari approfondimenti di dettaglio da rimandare alla fase del progetto definitivo.

In riferimento a quanto indicato si riporta quanto di seguito:

8.1 Spazi interni

Tutti i piani degli spazi accessibili al pubblico e di edifici ad uso pubblico sono serviti oltre che dalle necessarie scale (larghezza maggiore o uguale a cm 120) anche da impianti di sollevamento meccanizzato (ascensori e/o montapersona) idoneamente dimensionati sia per quanto attiene le porte di piano sia per quanto si riferisce alla cabina. Saranno inoltre dotati di tutti i dispositivi previsti dalla vigente normativa in materia: pulsantiere in codice Braille, livellamento al piano, avvisatore ottico/acustico di fermata e quant'altro necessita alla rispondenza di legge.

Tutti i percorsi orizzontali saranno in piano, privi di dislivelli ed ostacoli nonché di larghezza tale (maggiore o uguale a cm 150) da consentire la completa rotazione in manovra unica anche da persone su sedia a ruote.

Eventuali dislivelli verranno comunque raccordati per brevi tratti con rampe in modesta pendenza e comunque mai superiori all' 8%.

Sempre a tutti i piani è prevista la realizzazione di servizi igienici dedicati a persone con ridotte e/o impedito capacità motorie idoneamente dimensionati e di massima allestiti con le normali dotazioni standard (lavabo ergonomico, vaso a sedere completo di sedile ergonomico con apertura anteriore e coperchio in materiale plastico pesante, corrimani interni di tipo orizzontale e verticale).

Le porte di accesso ai servizi per persone a ridotta o impedita capacità motoria avranno sistema di apertura idoneo e luce netta di accesso pari a cm 85 e le porte in generale non avranno mai luce netta di accesso inferiore a cm 75.

Tutte le finestre degli spazi comuni, qualora previste con possibilità di apertura da parte degli utenti, avranno maniglia collocata in idonea posizione per permetterne l'uso a persone su sedia a ruote.

I parapetti di protezione e le ringhiere saranno collocate in modo da rispondere alle vigenti disposizioni di legge, consentendo l'introspezione verso l'esterno anche da parte di persone su sedia a ruote (elementi in vetro, ringhiere in acciaio e altro). Le ringhiere avranno correnti disposti in modo tale da non permettere l'attraversamento di una sfera con diametro di cm 10.

Nelle aree di vendita, come in qualsiasi area di ricevimento al pubblico, saranno collocati banconi o casse con dimensioni tali da permettere l'accosto e l'utilizzo da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

8.2 Spazi esterni

Anche per gli spazi esterni, siano essi previsti a raso o posti sulle coperture, valgono di massima le medesime condizioni applicate per quelli interni.

Occorre solo puntualizzare che le aree verdi ove previsto saranno rese accessibili mediante un sistema di rampe aventi larghezza maggiore o uguale a cm 120 e pendenza contenuta entro il 6-8% (4-5% nelle percorrenze di maggiore estensione), con punti di slargo per favorire l'incontro di due sedie a ruote, come indicato dalla vigente normativa. Tali collegamenti comprendono le connessioni con le fermate delle linee urbane che insistono sull'area. Le pavimentazioni previste – trattandosi di spazi esterni – saranno di tipo antidrucciolo con pendenze trasversali contenute nei termini di legge.

Agli ingressi pedonali del compendio immobiliare di nuova formazione saranno collocate opportune mappe tattili informative al fine di orientare gli utenti ipovedenti o non vedenti.

Concludendo, quindi, anche tutte le aree esterne saranno raggiungibili e comodamente fruibili da persone fragili.

8.3 Impianti

Tutti i terminali di gestione e controllo degli impianti qualora di possibile utilizzo dagli utenti saranno installati nel rispetto delle vigenti normative in materia, in modo da essere fruibili anche da persone fragili, con particolari dispositivi di lettura per gli ipovedenti o i non vedenti.

8.4 Parcheggi

In corrispondenza delle aree destinate al parcheggio, sia di tipo pubblico sia di tipo privato, sono stati previsti parcheggi dedicati a persone con ridotta o impedita capacità motoria, opportunamente dimensionati e segnalati.

8.5 Percorsi e vie di esodo

Tutti i percorsi orizzontali ed in piano che possono assolvere funzione di esodo saranno ben segnalati ed avranno luce netta di passaggio maggiore o uguale a cm 150.

Le porte di accesso ai locali di uso comune avranno larghezza maggiore o uguale a cm 85. In rispondenza delle scale, nel caso degli edifici di maggiore altezza, sarà previsto un luogo statico sicuro ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Le vie di esodo previste avranno larghezza sempre maggiore o uguale di cm 120.

8.6 Sistema Loges

Al fine di garantire la mobilità autonoma agli ipovedenti e ai non vedenti, per la nuove strutture sarà prevista l'installazione dei diversi *segnali e codici* a pavimento per segnalare ostacoli e/o pericolo e/o percorsi così come previsti dalla vigente normativa in materia.

Tale sistema di lettura tattile *loges* che sarà esteso anche agli spazi esterni, ovvero quelli che dalla viabilità pubblica consentono di raggiungere i diversi fabbricati componenti il compendio immobiliare, non risulta ancora individuato graficamente sugli elaborati allegati in quanto si è ritenuto di poter condividere scelte, tipologie e casistiche diverse direttamente con l'Ufficio Barriere del Comune di Genova.

A seguito dei necessari approfondimenti con gli uffici verranno prodotti e consegnati gli elaborati di dettaglio.

9. RIEPILOGO DELLE SUPERFICI OGGETTO DEL PUO

L'ambito speciale 64, che comprende l'intera area dell'ex Mira Lanza, ha una superficie complessiva di m² 37.756,05.

Allo stato attuale detta superficie risulta integralmente suddivisa tra piazzali di manovra e costruzioni, realizzate nel corso del tempo in base alle necessità della struttura industriale. Queste ultime, valutandone l'estensione sui diversi piani, conducono ad una SA pari a m² 52.002,80, con un indice di utilizzazione insediativa (IUI) particolarmente elevato, pari a circa 1,37 m²/m². Non solo: la scheda di Piano ammetterebbe anche l'inserimento di ulteriori m² 3.500 provenienti dall'ex area industriale di via dei Rebutchi, elevando ulteriormente l'indice a circa 1,47 m²/m².

Le valutazioni di progetto dispongono una SA complessiva pari a m² 39.017,00 riducendo l'IUI a circa 1,03 m²/m², pertanto riconducendolo alla disposizione generale degli indici per le aree produttive presenti nell'intorno. Questo fattore fa' rientrare coerentemente l'area in ambito AR-PU, come previsto dalle finalità contenute nella scheda di ambito speciale.

L'area, per motivi di esecuzione, è stata suddivisa in tre settori, rispettivamente di m² 19.937,65 il primo, interamente compreso nel settore dalla logistica, e di m² 17.818,40 gli altri due, interessati da un mix funzionale legato a servizi, terziario, commerciale, connettivo urbano e viabilità. Scendendo nel dettaglio, si distingue un secondo settore di m² 7.375,52 legato alle funzioni previste dalla scheda di Piano (terziario, commerciale, connettivo urbano e servizi di quartiere), oltre ad un terzo settore che comprende m² 2.340,88 destinati alla viabilità veicolare e pedonale e m² 8.102,00 ad aree pubbliche a standard.

Si evince, pertanto, che il primo settore di intervento interessa il 52,80% dell'area mentre i rimanenti ne occupano il 47,20%, ferma restando la necessità di procedere all'esecuzione delle opere pubbliche al momento dell'attuazione indipendentemente dai tempi di esecuzione del primo o secondo settore.

Nel dettaglio, le superfici previste nel PUO sono le seguenti:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Agibile (SA)</i>
Terra	Magazzini/logistica	13.137,00
	Esercizi di vicinato e connettivo urbano	2.094,00
	Commerciale MSV inf. a m ² 1.500 di SNV - Food	2.502,00
Primo	Magazzini/logistica	9.950,00
	Terziario – uffici (con accesso da PT)	2.500,00
	Connettivo urbano (con acceso da PT)	2.810,00
Secondo	Connessioni terziario – uffici	192,00
Terzo	Terziario – uffici	972,00
Quarto	Terziario – uffici	972,00
Quinto	Terziario – uffici	972,00
Sesto	Terziario – uffici	972,00
Settimo	Terziario – uffici	972,00
Ottavo	Terziario – uffici	972,00
TOTALE S.A. PUO		39.017,00

come si evince dalla tabella, la parte preponderante è legata alla logistica che da sola comprende il 59,17% della SA di previsione. Il connettivo urbano comprende il 7,20% della

SA prevista mentre la restante parte, pari al 33,63%, è riferita al terziario, al ricettivo, al commerciale e alle altre funzioni.

È altresì evidente che il maggior indice di utilizzazione insediativa ricada nel campo della logistica, con 0,611 m²/m² mentre le rimanenti funzioni utilizzano la quota rimanente pari a 0,419 m²/m².

Per quanto concerne il rapporto di copertura il settore uno da solo ha un valore pari a circa 0,65 mentre gli altri due settori nel complesso pari a 0,30, in considerazione delle diverse tipologie funzionali e della presenza, nel terzo settore, delle aree a servizi di standard e le parti destinate alla viabilità che non prevedono alcun tipo di superficie costruita.

Se si considera la totalità dei tre settori, vale a dire con riferimento all'intero lotto dell'ex Mira Lanza, il rapporto di copertura è pari a circa 0,48, inferiore a quanto valutabile allo stato attuale.

In riferimento ai parcheggi previsti dal PUO, valutando sia quelli a destinazione pubblica sia quelli privati, si rileva:

Piano	Funzione	Superficie m ²
Terra	Pubblica	2.822,97
	Piazzale logistica	5.117,03
Secondo	Parcheggi pertinenziali al commerciale	3.950,00
	Parcheggi pertinenziali ad altre funzioni	828,23
Terzo	Parcheggi pertinenziali terziario-logistica-esercizi di vicinato	9.950,00
TOTALI		22.668,23

Tra le dotazioni di parcheggi pertinenziali alla MSV è stata considerata anche la quota parte destinata a motocicli e motoveicoli in genere, come richiesta dalle vigenti disposizioni in materia commerciale da parte del Comune di Genova.

Nel campo commerciale si deve distinguere il calcolo necessario ai parcheggi pertinenziali alla nuova MSV, legata all'alimentare, dagli spazi destinati ad altre funzioni. Le valutazioni sono effettuate in riferimento all'art. 17, punto 2.4 delle norme generali del PUC di Genova che espresso richiamo alla DCR 31/2012, paragrafo 15, *indirizzi generali relativi ai parcheggi per le attività commerciali*, seppure oggi superata dalla successiva DCR 31/2014 entrata in vigore il 07.01.2015.

Nel primo caso, trattandosi di una superficie pari a m² 1.500 di SNV il calcolo è il seguente: m²(1.500,00x2,5) = m² 3.750,00 a cui si aggiungono m² 200,00 per i posti moto, ricavando la necessità di una superficie pari a m² 3.950,00; nel secondo caso è possibile valutare la disponibilità del parcheggio secondo le modalità previste dall'art. 16 delle norme generali del PUC, vale a dire in base al 35% della SA di progetto.

Alla superficie dei posti auto riferiti alla MSV è stata associata la dotazione aggiuntiva per motocicli e biciclette pari a 1/10 di quanto valutato per le autovetture (cfr. art. 17, punto 2.4 lett. c) imputabile fino ad un massimo di m² 2.000,00, ottenendo per le moto quanto riportato in precedenza, vale a dire m² 200,00.

Il valore complessivo ottenuto, di m² 3.950,00, è pari a 134 posti auto (m² 28,00 per ciascuna auto, valutando l'incidenza delle aree di manovra, come indicato alla lett. a dell'art. 17 citato).

La disponibilità di previsione, localizzata in rispondenza della copertura, è di m² 4.778,63: trattandosi di un'area maggiore di quanto valutato per la parte commerciale, la rimanenza, a seguito di opportuna separazione dalla pertinenza della MSV, sarà destinata al parcheggio per le altre funzioni previste.

Sono da valutare, in sede di progetto definitivo, le dislocazioni delle postazioni per i mezzi elettrici come previsti dalle attuali disposizioni di legge, sia in campo delle aree previste per il parcheggio delle vetture pertinenti alle attività commerciali sia nel caso delle parti destinate al pubblico.

Analogamente per quanto concerne il terziario, la logistica e il connettivo urbano le valutazioni inerenti i posti auto di pertinenza richiedono l'applicazione di cui all'art. 16 delle norme generali del PUC, vale a dire il reperimento del 35% della SA a parcheggi di pertinenza, valori che trovano ampio soddisfacimento nella superficie disponibile al piano terra di m² 5.117,03 e in quella di m² 9.950,00, posta al livello di copertura del terzo piano:

- | | |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| - logistica: pertinenze a parcheggio | m ² 8.080,45 |
| - connettivo urbano: pertinenze a parcheggio | m ² 983,50 |
| - esercizi di vicinato ed altre funzioni: | m ² 732,90 |
| - terziario ed uffici: pertinenze a parcheggio | m ² 2.983,40 |

per una superficie totale richiesta di m² 12.780,25.

Nel complesso si verifica una disponibilità di m² 22.668,23 per i posti auto pertinenti alle attività introdotte, come evidenziato nella precedente tabella, contro la necessità di reperirne m² 16.730,25.

Ulteriori valutazioni sono possibili in considerazione che l'area effettivamente sistemata dall'operazione si estende alle aree della viabilità circostante, di tipo pubblico: di fatto, le più volte citate sistemazioni della rotatoria e della via Lepanto, estendono gli interventi di ulteriori m² 2.073,21 al di fuori del perimetro del PUO, operazione effettuata in accordo e su indicazione degli uffici competenti comunali.

In conclusione, effettuando un bilancio dei raffronti tra pubblico e privato, come riportato nella tavola 4.1a allegata al PUO, degli originali m² 37.756,05 soltanto m² 27.313,00 (pari al 72,34% circa del totale) rimangono in diritto del privato, disponendo una significativa cessione di aree (tra viabilità, verde, parcheggi e marciapiedi pubblici) rispondente ad una superficie di m² 10.443,05 (vale a dire il 27,66% del totale). Poiché il perimetro interessato dalle operazioni di sistemazione è leggermente più ampio (m² 39.977,17 contro i m² 37.756,05) rispetto quanto definito dalla scheda di ambito speciale, sono ricomprese le sistemazioni di altre parti connesse alla viabilità, già di proprietà pubblica, necessarie al completamento dell'intervento nel suo insieme.

Il dettaglio del complesso delle aree nei rapporti tra pubblico e privato, in cessione o in sistemazione, è riportato nella tabella di calcolo della tavola 4.1a allegata.

10. DOTAZIONI TERRITORIALI E STANDARD URBANISTICI

In riferimento alla valutazione degli standard urbanistici nei casi specifici dei Distretti di trasformazione e delle schede di Ambito speciale, il PUC di Genova dispone nelle Norme generali, all'art. 7 lett. a), la seguente metodologia di calcolo:

- negli Ambiti di conservazione e riqualificazione:
 - o strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
 - o uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
 - o Distribuzione al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato: 80% della S.A.;
 - o industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;
 - o residenza: 40% della S.A.

Nel comma successivo, del medesimo art. 7, sono evidenziate le possibili incentivazioni utilizzabili ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, valutazioni da definire in sede della redazione della Convenzione urbanistica in accordo con il Comune:

- Prestazioni delle opere di urbanizzazione: al fine di incentivare la diffusione di tecnologie "smart" e la realizzazione di servizi pubblici e infrastrutture a basso impatto ambientale possono essere ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione nell'ambito della convenzione urbanistica, unitamente al valore delle opere cui sono accessorie e qualora progettate e realizzate contestualmente alle stesse, le seguenti tipologie di interventi:
 - o dotazioni funzionali alla raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche;
 - o impianti per l'utilizzo di energie ecologicamente compatibili quali, a titolo esemplificativo, stazioni di rifornimento per veicoli elettrici;
 - o opere funzionali al miglioramento/ampliamento della rete Wi-Fi con libero accesso;
 - o installazioni per la raccolta ed il trattamento della frazione verde non putrescibile e per l'attività di compostaggio domestico.

Poiché la proposta di sistemazione in fase iniziale contemplava spazi a parcheggio e verde di tipo pubblico, in seguito non reputati idonei dagli uffici competenti comunali, si è fatto riferimento all'art. 9 delle Norme Generali del PUC in merito alla possibilità di procedere alla monetizzazione degli spazi dovuti.

A seguito della modifica di aggiornamento dell'area ex Mira Lanza, approvata in sede di Consiglio Comunale nel mese di giugno del corrente anno, sono state verificate anche le disposizioni inerenti il carico urbanistico: le valutazioni condotte hanno permesso di apprezzare una mutazione del carico insediativo a seguito dell'eliminazione della funzione a residenza. Pertanto, secondo tale considerazione volta a vantaggio del produttivo, il carico urbanistico massimo previsto è pari a 1.309 unità, in questo caso tutte riconducibili agli addetti da insediare all'interno dell'area (contro i 1.453 valutati all'interno della precedente scheda di Piano, in compresenza della funzione residenziale).

In riferimento alle stime effettuabili in funzione delle valutazioni di standard urbanistico, come disposte dall'art. 7 delle norme generali del PUC di Genova, l'intervento come proposto riduce ancora e in modo sensibile il carico urbanistico portando a 960 le unità insediabili, suddivise per ciascuna funzione.

Pertanto, considerando il valore massimo di superficie determinato dal Piano per l'Ambito speciale D 64, come meglio descritto al paragrafo precedente, si ricavano (il

commerciale comprende la superficie destinata a MSV e gli esercizi di vicinato, come meglio indicati nell'allegata tavola grafica):

- Piano terra
Magazzino/logistica: m² 13.137,00
Esercizi di vicinato: m² 2.094,00
Commerciale MSV: m² 2.502,00
- Piano primo
Magazzino/logistica: m² 9.950,00
Terziario - uffici - connettivo: m² 5.502,00
- Piano secondo
Parcheggi commerciale: m² 4.778,23
Connessioni terziario: m² 192,00
- Piano terzo
Terziario - uffici: m² 972,00
Parcheggi: m² 9.950,00
- Torre
Terziario 5 piani: m² 4.860,00

Complessivamente le superfici possono essere così suddivise:

- Magazzino/logistica: m² 23.087,00
- Commerciale: esercizi di vicinato m² 2.094,00
MSV m² 2.502,00
- Terziario/connettivo urbano: m² 11.334,00

per un totale complessivo di m² 39.017,00 (escludendo i parcheggi pertinenziali e quelli di tipo pubblico che non costituiscono cumulo di superficie). Su richiesta del soggetto attuatore la parte all'aperto destinata a padel, posta al piano terreno, rimane nella disponibilità privata e non rientra nelle valutazioni di standard.

In merito alla SA massima ammessa dal presente PUO sono da effettuare le seguenti considerazioni.

È da porre in evidenza che le risultanze delle indagini sul traffico supporterebbero esclusivamente un incremento di superficie da ricondurre al produttivo, in particolare alla logistica, caratterizzato da un'incidenza decisamente minore dei flussi veicolari, peraltro molto più diluite nell'arco della giornata, rispetto quanto prevedibile nel caso di funzioni riconducibili al direzionale, al connettivo urbano, al ricettivo o, in modo particolare, al commerciale.

Le valutazioni eseguite, come riportate nella relazione allegata in considerazione dello stato del traffico su via Rivarolo, offrono una proiezione sulle condizioni locali molto critica con condizioni quasi di limite secondo le stime di previsione effettuate sui dati provenienti dall'assetto come disposto dal PUO, vale a dire con una SA inferiore di m² 13.285,00 rispetto al massimo ammissibile. Tale valutazione conduce alla necessità, ai fini dell'attuazione del PUO, di rinunciare da parte del soggetto attuatore della SA che rimarrebbe in disposizione, in quanto a tutti gli effetti non realizzabile all'interno dell'area senza alterare gli equilibri viabilistici attualmente verificabili.



Si procede pertanto alla valutazione degli standard urbanistici.

In considerazione dell'art. 7 lett. a) delle norme generali del PUC, le superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici sono le seguenti (per la superficie del lotto inerente la logistica e magazzini è stata dedotta l'area a margine in quanto inclusa nel verde pubblico):

- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% di m² 13.428,00 = m² 5.371,20
- logistica e magazzini: 10% di m² 19.915,63 (superficie lotto) = m² 1.991,56
- commerciale: 80% di m² 2.502,00 = m² 2.001,60

sono necessari pertanto **m² 9.364,36** di standard al fine di soddisfare quanto richiesto dalle disposizioni del Piano.

In riferimento all'allegata tavola descrittiva delle aree pubbliche di standard e delle aree di tipo esclusivamente privato (cfr. tav. 4.1), si evidenzia la presenza di:

- m² 2.823,00 destinati a parcheggio pubblico al piano strada;
- m² 5.279,00 realizzati a verde di tipo pubblico sul lato verso via Rivarolo;

per un totale di **m² 8.102,00** interni all'area.

In base alle considerazioni effettuate, con la necessità di contenere il traffico entro determinati limiti al fine di rendere ammissibile gli indirizzi del PUO per poter procedere al recupero dell'area ex Mira Lanza, considerazione che obbliga ad una complessiva riduzione della SA del PUO, associata alla richiesta di stralcio da parte degli uffici competenti comunali di alcune aree previste in prima istanza per parcheggi e verde pubblico, è individuabile la dotazione complessiva degli standard urbanistici disponibili nell'area per m² 8.102,00 contro i m² 9.364,36 necessari alla piena rispondenza inerente il soddisfacimento dell'intera SA valutata in sede di scheda di Ambito speciale. È necessario pertanto, ai sensi dell'art. 9 delle Norme Generali del PUC, come richiamate dalla specifica disciplina dell'ambito speciale n. 64, procedere alla monetizzazione della differenza, pari a m² 1.262,36, al fine di completare quanto richiesto in materia di standard urbanistici.

In considerazione di quanto definito e in applicazione della disciplina d'ambito speciale, è possibile stabilire che a seguito delle indicazioni di cui sopra, **sono verificate le condizioni di rispondenza alle dotazioni territoriali richieste dal PUC vigente in materia di standard urbanistici.**