



COMUNE DI GENOVA

c_d9969.Comune di Genova - Prot. 12/01/2022.0012426.U

Al Signor Presidente della Regione Liguria
Giovanni Toti

Alla Città Metropolitana di Genova

E p.c.

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.
Direzione Territoriale Produzione
Genova

Assessore Urbanistica arch. Simonetta Cenci

Assessore sviluppo economico
Dott. Stefano Garassino

OGGETTO: ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i. e art. 80, comma 2, n. 4 L.R. 11/2015 e s.m. e i. ai fini dell'approvazione del P.U.O. di interesse regionale inerente l'area Ex Mira Lanza.
Conferenza Preliminare

In relazione alla Conferenza in oggetto indicata si invitano gli Enti in indirizzo il giorno **18 gennaio alle ore 9.30** ad apposita seduta in modalità video al fine esaminare gli atti del PUO e di avviare il procedimento di approvazione dello strumento urbanistico attuativo secondo quanto disposto dall'art. 57 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.

A tal fine si prega di comunicare a conferenzeservizi@comune.genova.it (telefono 010/5577776) l'indirizzo mail al quale poter inviare le credenziali per l'accesso all'evento.
Si prega di intervenire assicurando la presenza di qualificato/i rappresentante/i muniti di apposita delega scritta che conferisca loro i poteri di competenza dell'Amministrazione rappresentata.

La presente viene inviata in conformità all'atto di delega del Sindaco prot. n. 11311 del 12.01.2022, allegato alla presente.

Il Direttore della Direzione Urbanistica
Dott. Paolo Berio

(documento firmato digitalmente)



Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
| direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |





Il Sindaco di Genova

Prot. n. 11311
Genova 12 gennaio 2022

Oggetto: ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i. e art. 80, comma 2, n. 4 L.R. 11/2015 e s.m. e i. ai fini dell'approvazione del P.U.O. di interesse regionale inerente l'area Ex Mira Lanza. **Conferenza Preliminare**

Il sottoscritto **Marco BUCCI**, nato a Genova il 31/10/1959, domiciliato in Genova Via Garibaldi n. 9, C.F. BCCMRC59R31D969J, in qualità di Sindaco della Città di Genova,

DELEGA

Il dott. Paolo Berio, nella qualità di Direttore della Direzione Urbanistica, convocare e presiedere la Conferenza in oggetto, quale rappresentante del Comune di Genova.



Marco Bucci



Alla Direzione Urbanistica
Comune di Genova

c.a. Direttore Dott. Paolo Berio

e p.c. Egr. Arch. Pier Paolo Tomiolo
Vice Direttore Vice Direzione Generale Territorio

Oggetto: Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i. e art. 80, comma 2, n. 4 L.R. 11/2015 e s.m.i. ai fini dell'approvazione del P.U.O. di interesse regionale inerente l'area ex Mira Lanza – Convocazione **Conferenza preliminare – 18 gennaio 2022 – ore 9.30.**

Con riferimento alla convocazione della Conferenza in oggetto nel cui ambito si terrà, tra l'altro, l'avvio del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico attuativo secondo quanto disposto dall'art. 57 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., delego l'Arch. Pier Paolo Tomiolo, Vice Direttore Generale della Vice Direzione Generale Territorio, ad intervenire, in rappresentanza di Regione Liguria, alla riunione.

Cordiali saluti.


Giovanni Toti





COMUNE DI GENOVA

c_9969.Comune di Genova - Prot. 31/01/2022.0038232.U

Al Signor Presidente della Regione
Liguria
Giovanni Toti

Alla Città Metropolitana di Genova

E p.c.

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.
Direzione Territoriale Produzione
Genova

Assessore Urbanistica arch.
Simonetta Cenci

Assessore sviluppo economico
Dott. Stefano Garassino

OGGETTO: P.U.O. Ambito AR-PU soggetto a norma speciale n. 64 – ex Mira Lanza, ricadente in ambito TRZ del P.T.C.P. – Conferenza preliminare art. 57, comma 2, della L.R. n. 36/1997

In relazione a quanto in oggetto si trasmette il verbale della seduta svoltasi in data 18.01.2022.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Nora Alba Bruzzone

Il Direttore
Dott. Paolo Berio

(documento firmato digitalmente)



COMUNE DI GENOVA

P.U.O. Ambito AR-PU soggetto a norma speciale n. 64 – ex Mira Lanza, ricadente in ambito TRZ del P.T.C.P. – Conferenza preliminare art. 57, comma 2, della L.R. n. 36/1997

VERBALE CONFERENZA PRELIMINARE

Il giorno 18 gennaio alle ore 9.30 si svolge in modalità video la seduta di Conferenza Preliminare convocata dal Direttore della Direzione Urbanistica del Comune di Genova, a tal fine debitamente delegato dal Sindaco con nota allegata al presente verbale, ai sensi dell'art. 57, comma 2, della legge regionale n. 36/1997 e s.m.i., con nota prot. n. 12426 in data 12.01.2022.

Presiede il Direttore della Direzione Urbanistica, presente l'Assessore allo Sviluppo Economico e Patrimonio dott. Stefano Garassino, in qualità di rappresentante dell'Amministrazione promotrice.

La Regione Liguria è rappresentata dall'Arch. Pier Paolo Tomiolo, delega del Presidente della Regione Liguria Giovanni Toti, prot – 2022- 0026983 del 14.01.2022

R.F.I. è rappresentata dalla Geom. Antonella Costa, dagli Ing. Fabio Rivolta e Alessandro Avio e dalla Sig. Serena Serpe.

Per la Direzione Urbanistica del Comune di Genova sono presenti, oltre al Direttore Dott. Paolo Berio, l'Arch. Nora Bruzzone, l'Arch. Maria Grazia Traverso, le Dott.sse Elisabetta Pigozzi e Marina Pedevilla e il Dott. Stefano Bertoncin.

Verbalizza l'Arch. Nora Alba Bruzzone della Direzione Urbanistica del Comune di Genova.

Si dà lettura dell'oggetto della Conferenza e, verificate le presenze, sono aperti i lavori.

OGGETTO – P.U.O. Ambito AR-PU soggetto a norma speciale n. 64 – ex Mira Lanza, ricadente in ambito TRZ del P.T.C.P.

Il Dott. Paolo Berio apre la seduta ripercorrendo gli adempimenti di carattere urbanistico che hanno condotto alla definizione della vigente disciplina in ordine alla quale è conseguita la presentazione del Progetto Urbanistico Operativo in oggetto.

In particolare rileva che l'area è ricompresa nell' Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo - Urbano (AR-PU) ove il riassetto delle funzioni è disciplinato dalla Norma Speciale n. 64 del PUC.

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,



COMUNE DI GENOVA

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 Riqualificazione 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 riqualificazione 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.

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 n. 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 PUO.

A fronte della modifica normativa innanzi illustrata le funzioni principali ammesse dalla disciplina del vigente Piano Urbanistico Comunale risultano essere 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.

La vigente disciplina stabilisce inoltre 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.

Successivamente, in data 04.10.2021, con nota assunta a protocollo n. 347587, la Direzione Urbanistica ha ricevuto la proposta di PUO conforme al PUC su istanza della società COSPE srl, la quale, coerentemente con le disposizioni dell'art. 51 della LR 36/1997 e smi, risulta proprietaria dell'intero compendio.

Al fine di provvedere ad acquisire i pareri degli uffici tecnici a vario titolo coinvolti, in data 14.10.2021 si è svolta apposita riunione interna finalizzata ad illustrare il PUO; a seguito di tale confronto e di alcune richieste integrazioni, definitivamente pervenute in data 23.12.2021 con nota prot. n. 464351, l'istruttoria risulta sostanzialmente conclusa, salvo alcuni ulteriori perfezionamenti circa gli aspetti convenzionali.

Il Direttore descrive brevemente la proposta progettuale ed i suoi contenuti: contestualmente alla riqualificazione dell'immagine architettonica del fronte su via Rivarolo, il PUO prevede l'insediamento di funzioni diversificate, ove quella produttiva, dedicata in particolare all'insediamento di attività di logistica, risulta preponderante rispetto alle altre destinazioni d'uso, assumendo particolare importanza anche per le possibili ricadute sotto il profilo occupazionale.



COMUNE DI GENOVA

Ulteriore elemento qualificante previsto dal PUO è rappresentato dalla razionalizzazione del traffico, indicata dalla stessa disciplina urbanistica di riferimento ove è richiesto il potenziamento della percorribilità di via Lepanto e l'adeguamento del sottopasso ferroviario per raccordare in modo definitivo via Rivarolo con via Perlasca e garantire una migliore distribuzione dei transiti sulle due strade.

Le opere contemplate dal PUO consistono sostanzialmente nella demolizione del compendio immobiliare esistente e nella realizzazione di un nuovo complesso immobiliare, posto al centro del lotto, che sviluppa complessivamente una Superficie Agibile pari a mq 39.017 circa a fronte di una Superficie agibile esistente pari a circa mq 52.360, per la quale il PUC consentirebbe la totale ricostruzione.

Precisa che l'edificabilità residua è espressamente rinunciata dal soggetto attuatore sulla base delle risultanze delle indagini svolte in sede di redazione del PUO, avendo verificato che il limite di Superficie Agibile individuato e precisato nelle Norme di Attuazione del PUO è quello massimo sostenibile per il contesto.

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 mentre per la realizzazione di talune opere di urbanizzazione primaria, principalmente connesse agli aspetti di miglioria viabilistica sopra descritti, gli interventi interessano alcune aree esterne al perimetro di norma speciale e relative a spazi di proprietà comunale, oltre all'adeguamento del sottopasso ferroviario posto su via Lepanto.

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, è destinato alla logistica leggera (lettere A e B - punto 7.3 art. 12 delle Norme Generali di PUC). 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;
- il secondo settore, posto ad ovest del primo contempla l'insediamento di un mix funzionale che prevede la realizzazione di una torre a destinazione terziario-uffici, composta da sette livelli; la torre uffici spicca a partire da una piastra basamentale di due piani, ove il piano primo 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; completa il piano terra una media struttura di vendita;
- il terzo settore è destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed in particolare è previsto la realizzazione di un parcheggio pubblico al piano strada per mq 2.822 circa e la creazione di un'area verde pubblica di mq 5.285 circa posta in fregio a via Rivarolo attrezzata per gioco e sport.

Si precisa che tale assetto costituisce una esemplificazione progettuale 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, tale possibilità è specificatamente disciplinata dalle Norme di Attuazione del PUO in relazione alle flessibilità consentite.



COMUNE DI GENOVA

Circa gli aspetti connessi alle disposizioni della L.R. 32/2012 e smi si rileva che è stata svolta verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'articolo 13 della medesima legge per l'approvazione della 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, pertanto 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.

Le aree non risultano soggette a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed smi, mentre si rileva che 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.

Segnalando che lo strumento attuativo in oggetto risulta conforme nei contenuti alla disciplina urbanistica speciale n. 64 del PUC e che è corredato dalla documentazione di cui all'art. 50 della LR 36/1997 ed smi, si dà infine atto che per quanto riguarda gli adempimenti prescritti dall'art. 89 del DPR 380/2001 e smi in data 05.12.2021 Regione Liguria, Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Settore Assetto del Territorio si è positivamente espressa con nota prot. n. 438448 e che copia del progetto è stata trasmessa per le valutazioni di competenza ad RFI s.p.a. Direzione Territoriale Produzione Genova con nota del 09.12.2021.

Terminata l'illustrazione della proposta di Progetto Urbanistico Operativo la Geom. Costa comunica che RFI è tenuta ad approvare l'intervento (opere di demolizioni incluse) in quanto esso ricade entro la distanza di 30 mt dalla rotaia più vicina, oltre che per la probabile occupazione delle aree ferroviarie che esso comporta. Rileva altresì che nel progetto non sono previsti edifici a destinazione residenziale, che in base alla vigente normativa non potrebbero essere approvati. Quanto all'ampliamento del sottopasso in Via Lepanto, la Geom. Costa afferma che l'ipotesi progettuale ricevuta dalla Soc. Cospe non tiene conto del sottostante Rio Rondinelle, imponendo quindi la necessità di rivedere in tal senso il progetto.

In proposito, l'Ing. Avio di RFI specifica che sono in corso ulteriori approfondimenti con i progettisti di Cospe, finalizzati alla ricerca della migliore soluzione al problema.

L'architetto Tomiolo di Regione Liguria, ricorda a tutti gli intervenuti che lo scopo della Conferenza preliminare è unicamente quello di verificare la generale procedibilità del progetto urbanistico operativo, e



COMUNE DI GENOVA

che gli aspetti di carattere edilizio o connessi alla progettazione definitiva saranno demandati alla Conferenza di Servizi vera e propria, precisa inoltre che per quanto di competenza non sussistono elementi ostativi alla adozione dello strumento urbanistico attuativo, in quanto potranno essere apportati eventuali perfezionamenti prima della definitiva approvazione del PUO, a cui peraltro conseguiranno uno o più progetti definitivi oggetto di specifiche istruttorie ed ulteriori valutazioni.

Pertanto ribadisce quanto già affermato da Regione Liguria con nota prot. 2022-0023474 del 13.01.2022, in cui la stessa ha espresso l'assenso all'ulteriore corso di adozione ed approvazione del PUO in ambito TRZ del PTCP.

Il Dott. Berio chiede a RFI se i rilievi evidenziati circa il sottopasso di Via Lepanto possano condizionare di fatto lo sviluppo del PUO, al fine di distinguere quali criticità debbano essere risolte prima della adozione del PUO e quali siano, per loro caratteristiche, rinviabili alla progettazione di livello definitivo.

La Geom. Costa rileva che certamente sono individuabili soluzioni tecniche alle criticità riscontrate, pur segnalando che le stesse devono essere oggetto di un'ulteriore fase di studio e approfondimento.

L'ing. Rivolta di RFI segnala quale possibile risoluzione alle criticità riscontrate di verificare la fattibilità di operare una deviazione al percorso attuale del Rio Rondinelle in modo da eliminare le relative interferenze con la modifica del sottopasso ferroviario. Precisa inoltre che le eventuali soluzioni alternative dovranno tenere conto che RFI necessita di mantenere comunque l'accesso carrabile alla sua proprietà.

In ogni caso RFI esprime piena collaborazione al fine di individuare di concerto fra le parti la migliore soluzione possibile.

Il Direttore dott. Paolo Berio riassume brevemente i successivi adempimenti procedurali, che consisteranno nella adozione da parte della Giunta Comunale del progetto urbanistico operativo secondo le disposizioni dell'art. 57 della LR 36/1997 ed smi.

Tutto ciò premesso, i partecipanti alla Conferenza preliminare preso atto dei contenuti della proposta di PUO illustrata e della istruttoria svolta dal Comune di Genova, dichiarano sussistere le condizioni per avviare il procedimento di approvazione del Progetto Urbanistico Operativo in oggetto, ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i..

I lavori della conferenza si concludono alle ore 10.45

ALLEGATI: Deleghe

Convocazione della Conferenza Istruttoria - nota prot. n. 12426 in data 12.01.2022

Nota Regione Liguria assenso ex art. 57 della LR 36/1997 ed smi – nota prot. n. 2022-0023474 del 13.01.2022

Il Funzionario verbalizzante
Arch. Nora Alba Bruzzone

Il Direttore
Direzione Urbanistica
Dott. Paolo Berio