



Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 1058-2022 - Seduta N° 3770 - del 28/10/2022 - Numero d'Ordine 24

Prot/2022/1218836

Oggetto Comune di Genova (Ge) – Approvazione PUO di iniziativa privata, relativo all'ambito AR-PU soggetto a norma speciale n. 64 – ex Miralanza – del PUC vigente, ai sensi dell'art. 80, comma 2, n. 4) della l.r. 11/2015 e s.m..

Struttura Proponente Servizio Urbanistica

Tipo Atto Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente GIOVANNI TOTI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale		X
Andrea BENVEDUTI	Assessore	X	
Simona FERRO	Assessore		X
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Angelo GRATAROLA	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	
		5	2

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa Roberta Rossi.



La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A) punto 10) sub I)

Elementi di corredo all'Atto:

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA
-

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e s. m.

Vista la legge regionale 2 aprile 2015, n. 11 ("Modifica alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36") che all'art. 80, comma 2, n. 4) prevede, fra l'altro, che nelle aree assoggettate dal PTCP al regime normativo di trasformazione e ricadenti nei comuni dotati di PUC l'attuazione delle relative previsioni è soggetta a PUO di interesse regionale, da approvarsi da parte della Regione mediante ricorso alla procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 57 della l.r. 36/1997, come modificata dalla medesima l.r. 11/2015;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6 e s.m.;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 254 del 31.3.2017 e s.m. recante il riparto delle competenze tra organi e uffici diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario Generale Prot. n. IN/2017/5856 del 23.3.2017 recante "Disposizioni relative alla verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO:

Che il Comune di Genova:

- è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato ai sensi della citata l.r. n. 36/1997 ed entrato in vigore il 3.12.2015;
- ha convocato, ai sensi dell'art. 57, comma 2, della l.r. 36/1997 e s.m., la conferenza dei servizi preliminare per il giorno 18.1.2022, nel corso della quale è stata espressa dai soggetti convocati la preventiva valutazione favorevole all'ulteriore corso del procedimento, ai sensi del comma 4 del medesimo art. 57;
- con nota prot. 38232 del 28.1.2022 ha trasmesso il verbale della sopra citata conferenza preliminare;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 dell'8.3.2022, ha adottato il Progetto Urbanistico Operativo di iniziativa privata, in conformità al vigente PUC, inerente "l'Area Ex Mira Lanza", per la realizzazione di un polo urbano multifunzionale a vocazione prevalentemente produttiva, connesso alla viabilità in sponda sinistra del torrente Polcevera, e ha trasmesso i relativi atti alla Regione con nota n. 100855 del 15.3.2022 pervenuta in pari data;
- con nota prot. n. 188589 del 17.5.2022, ha dato atto che a seguito dell'effettuazione degli adempimenti di pubblicità-partecipazione non sono pervenute osservazioni ed ha altresì convocato, ai sensi dell'art. 57, comma 4 ter, della l.r. 36/1997 e s.m., la prevista conferenza istruttoria per il giorno 23.5.2022 per la valutazione degli atti oggetto del procedimento;
- con nota prot. 235483 del 17.6.2022, ha trasmesso il verbale della sopra citata conferenza istruttoria;

Che, ai sensi dell'art. 80, comma 2, n. 4) della l.r. 11/2015 e s.m., l'attuazione delle previsioni in aree assoggettate dal PTCP vigente al regime normativo di trasformazione TRZ, come risulta essere quella in argomento, è soggetta a PUO di interesse regionale, da approvarsi da parte della Regione, mediante ricorso alla procedura di cui all'art. 57 della l.r. 36/1997 e s.m. per cui la sopra menzionata DCC n. 25/2022 è da intendersi quale proposta di Accordo ai sensi del citato art. 57, comma 2, della l.r. 36/1997;

CONSIDERATO

Che, come in dettaglio specificato nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 383 del 7.10.2022, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, il PUO in oggetto riguarda un'area corrispondente a quella dell'"Ex Mira Lanza" e prevede, in particolare, l'innovazione di un comparto urbano mediante l'insediamento di una gamma di funzioni produttive, terziarie, commerciali e di connettivo urbano, oltre ad aree per servizi pubblici e parcheggi, nonché la razionalizzazione dei flussi di traffico su via Rivarolo ed il potenziamento della percorribilità di via Lepanto, compreso l'adeguamento del sottopasso ferroviario;

Che le aree interessate dal PUO in argomento:

- a) sotto il profilo paesistico-territoriale ricadono in ambito classificato TRZ (Regime normativo di Trasformazione) dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico sub Assetto Insediativo del livello locale, disciplinato dall'art. 61 delle relative norme di attuazione;
- b) sotto il profilo urbanistico ricadono in Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU del vigente PUC, soggetto a Norma Speciale n. 64 "Ex Mira Lanza", la cui disciplina è stata da ultimo modificata mediante aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della l.r. n. 36/1997 e s.m., nel cui procedimento di approvazione, conclusosi con Determinazione dirigenziale n. 131/2021, è stata effettuata la verifica di assoggettabilità a VAS in esito alla quale il ridetto aggiornamento è stato escluso dall'assoggettamento a VAS;
- c) sotto il profilo paesaggistico non sono sottoposte a vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n. 42/2004 e s.m.;

Che il competente Settore regionale Assetto del Territorio, con nota prot. 0503578 del 14.7.2022, nel confermare il parere precedentemente espresso con nota prot. 62779 del 3.12.2021 ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e s.m., ha espresso parere favorevole sul PUO in argomento, fermi restando gli approfondimenti da effettuare nelle successive fasi progettuali;

DATO ATTO

Che il PUO in oggetto, consta degli elaborati grafici, descrittivi, normativi e convenzionali indicati nella citata Relazione Tecnica n. 383 del 7.10.2022;

Che, ai sensi dell'art. 80, comma 2, n. 4) della l.r. 36/1997 e s.m., la Regione è competente all'approvazione del PUO in oggetto con la procedura indicata all'art. 57 della l.r. 36/1997 e s.m.;

RILEVATO

Che, nel caso di specie, avendo la procedura di che trattasi esclusivamente ad oggetto l'approvazione da parte della Regione di PUO conforme ai vigenti atti di pianificazione urbanistica e territoriale, non risulta necessaria l'assunzione di provvedimenti comportanti l'armonizzazione di atti di pianificazione facenti capo a diverse amministrazioni tale da richiedere la sottoscrizione di atti comportanti tali effetti;

RITENUTO

Che, per le motivazioni e nei termini indicati nella Relazione Tecnica n. 383 del 7.10.2022, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale, sussistano i presupposti e le condizioni per l'approvazione del PUO in oggetto, con le raccomandazioni e le prescrizioni riportate nella medesima Relazione Tecnica;

Su proposta dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica, Pianificazione territoriale, Demanio marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche



**abitative ed Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri,
formazione e orientamento**

DELIBERA

di approvare - ai sensi dell'art. 80, comma 2, n. 4) della l.r. 11/2015 e s.m. - il PUO di iniziativa privata, inerente l' "Area Ex Mira Lanza", per la realizzazione di un polo urbano multifunzionale a vocazione prevalentemente produttiva, connesso alla viabilità in sponda sinistra del torrente Polcevera, per le motivazioni e con le raccomandazioni e le prescrizioni indicate Relazione Tecnica n. 383 del 7.10.2022, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, dando atto che l'approvazione del PUO equivale alla formazione dell'Accordo fra Regione Liguria e Comune di Genova relativamente all'assetto urbanistico delineato dal PUO.

La presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 24.12.2004, n. 32 e s.m. ed in forma integrale sul sito regionale.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m., è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgvo 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.



REGIONE LIGURIA

VICE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO
Settore Urbanistica

Class. 11.6.2
Fascicolo n.18 /2022

RELAZIONE TECNICA n. 383 del 7.10.2022

Oggetto: Comune di Genova (GE)

Approvazione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo all'ambito **AR-PU** soggetto a norma speciale n.64 – ex Mira Lanza- del vigente PUC ai sensi dell'art. 80, comma 2, n. 4) della l.r. n. 11/2015 e s.m..

PREMESSE

Il Comune GENOVA è dotato di Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore il 03/12/2015.

L'approvazione del PUO in oggetto è di competenza regionale ai sensi del combinato disposto dell'art.80, comma 2, n. 4) della l.r.n.11/2015 e s.m. e dell'art. 57 della l.r.n.36/1997 e s.m. in quanto le relative aree ricadono in regime TRZ del PTCP.

Il Comune, a seguito di istanza della società proponente, proprietaria di almeno il 75 per cento del valore catastale delle aree ricomprese all'interno del perimetro del PUO, ha avviato il relativo procedimento di approvazione.

A tal fine il Comune in data 18.01.2022 ha convocato una conferenza preliminare ai sensi dell'art.57, comma 2, della l.r.36/1997 e s.m. alla quale hanno partecipato, oltre alle Amministrazioni competenti, anche Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. in quanto proprietaria di immobili interessati dalle opere previste dal PUO, che riguardano anche interventi di adeguamento del sottopasso ferroviario di via Lepanto.

Con nota assunta al prot regionale n.68399 del 31.01.2022, la C.A. ha trasmesso il verbale della conferenza preliminare dal quale risulta che i partecipanti, preso atto dei contenuti dello strumento attuativo, hanno riscontrato la sussistenza delle condizioni per l'ulteriore corso del procedimento ai sensi dell'art.57 della L.R.36/1997 e s.m.e i..

In tale sede il rappresentante regionale ha ribadito quanto già rilevato dalla Regione con nota prot.0023474 del 13.01.2022 con la quale è stata espressa una preliminare valutazione favorevole sull'iniziativa pianificatoria ai sensi del comma 4 del richiamato art. 57.

Il Comune, a seguito della sopracitata conferenza preliminare, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 8.03.2022 ha adottato il PUO in oggetto e con nota assunta al prot. regionale al n.215251 del 16.03.2022 ha trasmesso gli atti costituenti il PUO ai sensi dell'art. 51 della l.r. 36/1997 e s.m. per l'avvio del procedimento regionale di approvazione.

A seguito della conclusione della fase di pubblicità/partecipazione, effettuata nel periodo compreso tra il giorno 30.03.2022 e il giorno 29.04.2022, in esito alla quale non sono pervenute osservazioni, il Comune, con nota n.351253 del 17.05.2023, ha convocato per il giorno 23.05.2022 la conferenza istruttoria tra le Amministrazioni interessate come previsto dal comma 4ter del ridetto art.57 della l.r.36/1997 e s.m..



In sede di conferenza istruttoria i rappresentanti di Regione Liguria hanno preso atto delle risultanze dell'istruttoria e degli atti assunti dal Comune di Genova sul PUO e precisato che l'approvazione regionale di tale strumento avverrà ai sensi dell'art. 80, comma 2 n.4) della LR 11/2015 e s.m.i., e secondo le modalità di cui all'articolo 57 della LUR.

CONSIDERAZIONI E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

La zona oggetto di PUO interessa l'intera area dell'ex Mira Lanza, di superficie complessiva di mq. 37.756,05 confinante in direzione est-ovest rispettivamente con via Rivarolo e la linea ferroviaria Genova Bolzaneto, a nord con via Lepanto.

Il Piano Urbanistico Comunale inserisce l'ex fabbrica Mira Lanza di via Rivarolo nell'Ambito di Riquilificazione Urbanistica Produttivo- Urbano (AR-PU) soggetto a Norma Speciale n.64 "Ex Mira Lanza";

La sopra richiamata DCC 25/2022 dà atto che:

- la disciplina vigente contenuta nella Norma Speciale n.64 è stata aggiornata ai sensi dell'articolo 43 della l.r.n.36/97 e s.m.i. con DCC n.48 del 2021 e che l'aggiornamento è stato motivato dalla C.A. dal superamento dell'Accordo di Pianificazione tra Comune di Genova, Provincia di Genova e Regione Liguria, sottoscritto in data 16 aprile 2012, ove in sostituzione della prevista funzione ospedaliera, introdotta dal precedente Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 17 aprile 2003, 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 prevista nel medesimo piano;
- la deliberazione DCC n.48 del 2021 e la documentazione costituente l'aggiornamento è stata oggetto 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 senza seguito di osservazioni;
- con riferimento alle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 e s.m.i., la documentazione di aggiornamento della disciplina della Norma Speciale n.64 è stata corredata di Rapporto Preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla VAS, di cui all'art.13, comma 2, della l.r.n.32/2012 e s.m.i., contenente i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente eventualmente correlati alla modifica proposta; il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS si è concluso con Determinazione Dirigenziale della Direzione Ambiente del Comune di Genova numero 54, del 19 agosto 2021, escludendo l'aggiornamento al PUC della Norma Speciale n.64 all' assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con alcune indicazioni da recepire in sede di P.U.O; in esito alla suddetta procedura 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 della Norma Speciale n.64 è stato approvato con Determina Dirigenziale n.131/2021;

La nuova Norma Speciale n.64 oggetto del sopra richiamato aggiornamento ha come obiettivo prioritario la riconversione dell'ambito industriale dismesso dell'ex Mira Lanza, per la realizzazione di un polo urbano multifunzionale a vocazione prevalentemente produttiva, connesso alla viabilità in sponda sinistra del torrente Polcevera, con un dimensionamento di SA massima di mq.52.360 corrispondente alla SA esistente, da attuarsi mediante Progetto Urbanistico Operativo (PUO), sulla base della seguente disciplina urbanistica:

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 esimili; 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. La riconversione dell'area deve determinare la costituzione di zone di filtro alberate nei confronti di tutti gli edifici residenziali esistenti.

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".

Obiettivi e contenuti del progetto di PUO:

La proposta complessiva del PUO, da quanto risulta dai relativi elaborati, è finalizzata al superamento dell'attuale degrado dell'area, in quanto oggi la stessa versa in stato di completo abbandono, con ripercussioni sull'abitato circostante, ed è contestualmente volta alla riqualificazione dell'immagine architettonica del fronte su via Rivarolo, in coerenza con le finalità stabilite dalla normativa di PUC per l'area.

Il PUO prevede l'insediamento di funzioni diversificate, con prevalenza di quella produttiva rispetto alle altre destinazioni d'uso, nell'ottica di conseguire positive ricadute sotto il profilo occupazionale.

L'intervento previsto consiste sostanzialmente nella demolizione degli edifici esistenti e nella realizzazione di un nuovo complesso che sviluppa una Superficie Agibile pari a mq 39.017,00 corrispondente a un indice di progetto pari a 1,03 mq/mq.

Il perimetro di PUO coincide con quello indicato dal vigente PUC nella norma speciale n.64. All'interno di tale area è prevista la realizzazione di tutte le opere private, comprensive delle dotazioni di pertinenza, e sono reperiti gli standard indotti dalle singole funzioni; alcune opere di urbanizzazione primaria, specificamente richieste dalla disciplina urbanistica e connesse al miglioramento dell'assetto viabilistico, interessano anche aree esterne al perimetro disciplinato dalla norma speciale.

Un elemento qualificante dell'intervento riguarda le miglie viabilistiche contemplate dalla disciplina speciale n.64 (anche parzialmente esterne al perimetro del PUO) la cui attuazione è regolata dalla convenzione urbanistica. E' infatti prevista la razionalizzazione dei flussi di traffico su via Rivarolo e il potenziamento della percorribilità di via Lepanto compreso l'adeguamento del sottopasso ferroviario necessario per raccordare in modo definitivo via Rivarolo con via Perlasca garantendo così una migliore distribuzione dei transiti sulle due strade.

L'ambito del PUO è suddiviso in tre settori di intervento destinati alle seguenti funzioni:

- il primo settore, adiacente alla linea ferroviaria, occupa una superficie di 19.937 mq ed è destinato alla logistica leggera (lettere A e B - punto 7.3 art.12) con opere di sistemazione degli spazi esterni funzionali all'attività, in particolare ingressi e uscite dei mezzi di servizio

posti su via Lepanto, considerando che il previsto adeguamento del sottopasso potrà consentire di accedere all'attività logistica attraverso via Perlasca, liberando via Rivarolo dal traffico pesante. E' prevista la realizzazione di una piastra destinata a magazzino e servizi, sviluppata su due livelli con copertura adibita a parcheggio pertinenziale; complessivamente la funzione logistica sviluppa una superficie agibile pari a circa 23.087 mq;

- il secondo settore, posto ad ovest del primo, occupa un'area pari a circa 7.375 mq, ed è destinato all'insediamento di un mix funzionale che prevede la realizzazione di una torre per terziario-uffici, composta da sette livelli con superficie agibile pari a circa 6.024 mq. La torre uffici si eleva da una piastra basamentale di due piani, ove il piano primo, con SA pari a circa 5.310 mq, è sempre ad uso terziario, mentre il piano terra comprende attività commerciali nella forma di esercizi di vicinato oltre alcuni spazi destinati a connettivo urbano, con SA complessiva pari a mq 2.094; completa il piano terra una media struttura di vendita che sviluppa una SA pari a mq 2.502.
- il terzo settore si estende per complessivi 10.442 mq ed è destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; in particolare sono previsti circa 2.344 mq di aree destinate al miglioramento della viabilità su via Rivarolo e su via Lepanto, nonché la realizzazione di un parcheggio pubblico al piano strada, per mq 2.823, e la creazione di un'area pubblica dotata di verde e spazi attrezzati per sport, gioco e relax sviluppata su una superficie di circa 5.285 mq posti in fregio a via Rivarolo;

Carico urbanistico:

Per quanto attiene al carico urbanistico, il Rapporto Preliminare e la relazione urbanistica riportano alcune considerazioni che forniscono un quadro di riferimento del rapporto tra le previsioni del PUO e le condizioni prefigurate dal PUC.

Con la riduzione della SA prevista dal PUO rispetto alla SA prevista dalla norma di PUC (si passa da mq.52.360 a mq.39.075) si perviene infatti ad una conseguente diminuzione del 26,58% del carico urbanistico che passa da 1309 a 961 U.C.U.

In sintesi, l'aggiornamento del PUC ha prefigurato una prima riduzione del carico urbanistico passando dai 1453 agli attuali 1309 U.C.U. sull'area in questione. Le previsioni del PUO hanno ulteriormente contratto il previsto carico urbanistico, conducendolo ad una quantità teorica di 961 unità.

Superfici Agibili e standard urbanistici:

La disciplina urbanistica vigente contenuta nella norma speciale n.64 del PUC contempla la possibilità di realizzare una Superficie Agibile di progetto pari a quella esistente, ovvero pari a 52.000 mq, (i.f.1.38mq/mq). Tuttavia il PUO, a seguito degli studi e verifiche di fattibilità effettuati, ha limitato la capacità insediativa ad una SA massima pari a 39.017mq al fine di non alterare gli equilibri viabilistici e considerata l'impossibilità di reperire un'adeguata dotazione di standard.

In sintesi complessivamente le superfici possono essere così suddivise:

Magazzini/logistica:	mq 23.087,00
Commerciale: esercizi di vicinato	mq 2.094,00
MSV	mq 2.502,00
<u>Terziario/connettivo urbano:</u>	<u>mq 11.334,00</u>
Totale	mq 39.017,00

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

- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano:	SA mq 13.428 x 40% = 5.371 mq
- logistica e magazzini: sup. lotto asservito	SA mq 19.937 x 10% = 1.993 mq
- commerciale:	SA mq 2.502 x 80% = 2.001 mq
TOTALE = 9.365 mq	

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:

- parcheggio pubblico al piano strada;	mq 2.823,00
- verde di tipo pubblico sul lato verso via Rivarolo;	mq 5.279,00
per un totale interno all'area di mq.8.102,00.	

Si rileva che a fronte del fabbisogno sopra calcolato lo standard corrisposto (pari a 8.102 mq), non risulta corrispondente alla quota dovuta (mq 9365).

Il soggetto attuatore ha quindi richiesto l'applicazione delle disposizioni di cui all'art.9 delle Norme Generali di PUC, sulla monetizzazione degli standard urbanistici per complessivi mq 1236.00 (mq 9236-8102 mq).

Parcheggi pubblici e pertinenziali:

Il PUO prevede le dotazioni di parcheggio pertinenziale dovuto ai sensi dell'art.16 delle Norme Generali di PUC in relazione alle corrispondenti superfici agibili e, relativamente all'insediamento della nuova Media Struttura di Vendita il PUO prevede:

Piano	funzione	Superficie mq
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	950,00
TOTALE		22.668,23

Le dotazioni sono verificate anche in relazione alla disciplina urbanistica settoriale di riferimento costituita dalla DCR 31/2012 e s.m.i. oltre alle ulteriori obbligazioni richieste all'art.7 delle Norme Generali di PUC: a fronte di un fabbisogno complessivo pari a circa 16.730 mq, il progetto prevede una dotazione complessiva di parcheggi pertinenziali pari a circa 19.845 (mq 22668-2822 mq park pubblico) ivi compresi i parcheggi richiesti dalla Media Struttura di Vendita calcolati considerando l'ipotesi più gravosa, ovvero prevedendo una superficie netta di vendita pari a 1.500 mq interamente dedicata alla commercializzazione di generi alimentari.

Norme di Attuazione

Le Norme di Attuazione del PUO definiscono la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica inerente gli interventi edilizi consentiti, le prescrizioni e indicazioni specifiche da rispettare nell'attuazione degli interventi, le urbanizzazioni da conseguire, le prestazioni ambientali e i margini di flessibilità, in raccordo con le Norme generali del PUC per quanto riguarda, in particolare, le definizioni dei parametri urbanistico-edilizi e delle destinazioni d'uso;

Ai sensi dell'art.4 delle Norme adottate, la previsione complessiva del PUO ha valore indicativo, soggetto a perfezionamento da operare in sede di attuazione degli interventi edilizi, tenuto conto degli approfondimenti progettuali che potrebbero dar luogo ad una diversa organizzazione delle

funzioni e ad un layout differente rispetto all'esemplificazione progettuale del PUO, nel rispetto dei margini di flessibilità previsti dalle Norme stesse.

Aspetti convenzionali:

Come sopra precisato il PUO risulta suddiviso in tre settori di cui due sono destinati alle opere private, mentre il terzo è destinato alla realizzazione di spazi ed opere pubbliche e di urbanizzazione primaria e secondaria regolati da uno schema di convenzione che costituisce documento di riferimento per lo sviluppo degli interventi edilizi previsti e stabilisce i criteri per assicurare l'adeguata dotazione di standard ed urbanizzazioni stabilendone la realizzazione in coerenza con gli interventi privati.

In particolare dagli atti pervenuti si rileva che in relazione a quanto stabilito dalle relative Norme di Attuazione, l'intervento è attuato:

- a) in un'unica fase, nella quale saranno realizzate tutte le opere private afferenti ai primi due settori, nonché le opere pubbliche del terzo settore oltre a quelle esterne connesse agli interventi sulla viabilità;
- b) alternativamente, in due fasi distinte a condizione che, nella prima fase, contestualmente all'attuazione di uno dei settori privati, siano realizzate tutte le opere pubbliche contemplate dal PUO nel terzo settore o esterne al PUO in quanto connesse alle migliorie da operare sull'assetto viabilistico così come richiesto dalla vigente disciplina della Norma Speciale n.64 di PUC, oltre alla necessaria quota di standard urbanistici da corrispondere in ragione delle funzioni insediate;
- c) mediante il ricorso alla monetizzazione di quota parte degli standard richiesti secondo quanto previsto all'art.9 delle Norme Generali di PUC, nonché dalla stessa disciplina urbanistica della Norma Speciale n.64 in quanto non è stata accolta dal Comune la proposta di cessione di alcune aree non ritenute pienamente idonee a soddisfare l'interesse pubblico e considerato, al contempo, che le caratteristiche del sito, fortemente urbanizzato, non consentono di reperire ulteriori spazi dovendo prevedersi (sulle aree residue) anche un riassetto delle infrastrutture viarie di particolare rilevanza per il quartiere;

Si prende atto, infine, che in ragione delle caratteristiche dell'area, il PUO e le relative NTA prevedono una capacità edificatoria notevolmente ridotta rispetto a quella consentita dal PUC.

Lo schema di convenzione contiene altresì gli indirizzi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori privati, per la cessione/asservimento all'uso pubblico delle relative aree e le garanzie per l'adempimento dei correlati obblighi. La C.A ha attestato che in data 04/03/2022 con nota assunta protocollo n.85430 è pervenuto Atto di Impegno dei proponenti a sottoscrivere la convenzione urbanistica.

Profili commerciali

Con riferimento alla funzione commerciale, il progetto di PUO contempla una Superficie Netta di Vendita complessivamente superiore a 1.500 mq, suddivisa in 5 esercizi di vicinato singoli ed una sola Media Struttura. Dal momento che le attività commerciali previste sono organizzate in modo tale da operare autonomamente, ovvero senza necessità di condividere spazi, servizi o dotazioni di parcheggio, le stesse non rientrano nelle classificazioni indicate al paragrafo 12 della disciplina regionale di riferimento (DCR 31/2012 e .s.m.);

Risultano invece applicabili le disposizioni che la medesima disciplina indica al paragrafo 11 e che subordinano l'attuazione dell'intervento alla stipula di un Accordo di Programma tra Regione e Comune da sottoscrivere prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e commerciali, così come indicato nella nota della Direzione comunale Sviluppo e Commercio n.13954 del 13/01/2022.



Elaborati del PUO:

- 000 Elenco elaborati
- 00 RU Relazione urbanistica
- 01 NTA Norme di attuazione
- 02 CNV Linee costitutive della convenzione urbanistica
- 03 VAS Rapporto preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS
- 04 CC Calcolo del contributo di costruzione
- 05 SOU Calcolo sommario dei costi per le opere di urbanizzazione
- 06 DGV Disciplinare di gestione del verde
- 07 SIT Studio impatto trasportistico e documento integrativo
- 08 SBA Relazione superamento barriere architettoniche
- 09 EN Relazione sui principi energetico ambientali
- 10 RG Relazione di fattibilità geologica e idrogeologica
- 11 INV Studio di invarianza idraulica e idrologica
- 15 CLA Valutazione di clima acustico e proposta di variazione zonizzazione acustica
- 16 IA Valutazione previsionale di impatto acustico
- 21 AMB Indagine ambientale
- 24 AZA Proposta di adeguamento della zonizzazione acustica
- 25 RVM Relazione in merito alle verifiche di manovrabilità. Verifiche dinamiche, layout tavola
- 28 IMP Atto d'impegno
- 29 STO Relazione storica manufatto interrato via Lepanto
- Allegato 1 Allegato grafico alla convenzione - planimetria catastale
- Allegato 2 Allegato grafico alla convenzione - fasi d'intervento
- Allegato 3 Allegato grafico alla convenzione - urbanizzazioni
- Allegato 4 Allegato grafico alla convenzione - sistemazioni
- Allegato 5 Allegato grafico alla convenzione - aree private in cessione
- RFI 00_Lettera di trasmissione_00.pdf
- Documento Firmato Digitalmente
- TAV 01 Planimetria su base catastale - estratti puc
- TAV 01a Assetto delle proprietà su base catastale
- TAV 02 Planimetria - verifica distanze ed altezze
- TAV 03.1 Rilievo planoaltimetrico
- TAV 03.2 Sezioni stato di fatto
- TAV 03.3 Documentazione fotografica di fatto
- TAV 03.4 Rilievo consistenze stato di fatto
- TAV 04.1 Organizzazione ed ubicazione dei servizi e delle infrastrutture
- TAV 04.1.a Riepilogo aree private - pubbliche
- TAV 04.1.b Verifica permeabilità
- TAV 04.2.a Schema planimetrico piano terra
- TAV 04.2.b Schema planimetrico piano primo
- TAV 04.2.c Schema planimetrico piano secondo
- TAV 04.2.d Schema planimetrico piano terzo
- TAV 04.2.e Schema planimetrico piano tipo torre
- TAV 04.2.f Schemi tipologici piano terra
- TAV 04.2.g Schemi tipologici piano primo
- TAV 04.2.h Schemi tipologici piano piano tipo torre
- TAV 04.3.a Prospetto est - prospetto ovest
- TAV 04.3.b Prospetto nord - prospetto sud - sezione AA
- TAV 04.3.c Viste prospettiche
- TAV 04.4 Schemi planimetrici OO.U. - Allargamento via Lepanto - Allargamento sottopasso esistente -Percorsi portatori handicap
- TAV 04.5 Allargamento via Lepanto - Allargamento sottopasso esistente
- TAV 04.6 Classificazione delle opere di urbanizzazione

REGIMI DI PIANIFICAZIONE E QUADRO DEI VINCOLI OPERANTI SULL'AREA

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale sub assetto insediativo del livello locale (DCR n.6 del 26.02.1990 e s.m.): le aree interessate dalla Norma Speciale n.64 sono ricomprese in zona TRZ, disciplinata dall'articolo 61 delle relative N.T.A.:

Tale regime si applica nelle parti di territorio nelle quali in relazione al tipo di attività insediata o alle forme nelle quali questa viene esercitata ovvero allo stato di abbandono e di degrado degli immobili si registrano situazioni di grave compromissione sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di pervenire entro tempi definiti ad una trasformazione della situazione in atto che dia luogo ad un più equilibrato rapporto tra l'area interessata ed il contesto.

3. A tal fine devono essere predisposti per l'intera area, anche distintamente per parti funzionali di essa, purché adeguatamente definite, specifici progetti di sistemazione corredati da programmi d'intervento che ne definiscano le condizioni di fattibilità ed i tempi di realizzazione, da redigersi ed approvarsi mediante strumenti urbanistici attuativi.

4. Le aree di cui al presente articolo costituiscono in ogni caso ambito d'interesse regionale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, primo comma, della legge 28 febbraio 1985 n° 47, fermo restando il caso di cui all'art. 6, ultimo comma, della legge regionale 8.7.1987 n° 24.

5. Il progetto ed il programma di cui al terzo comma, unicamente alla variante dello strumento urbanistico generale che gli stessi eventualmente comportino a norma dell'art. 8 o dell'art. 9 della citata legge regionale n° 24/1987 devono essere formati nel termine di cinque anni stabilito dall'art. 6, secondo comma.

6. Prima dell'approvazione dei progetto e dei programma di cui al terzo comma del presente articolo e comunque non oltre il termine di cui al precedente comma, sono consentiti esclusivamente gli interventi necessari per assicurare il normale svolgimento delle attività insediate ed il loro adeguamento igienico-ambientale e tecnologico, senza peraltro pregiudicare o rendere più onerosa quella complessiva trasformazione dell'area che il Piano assume come obiettivo.

Piano Territoriale di Coordinamento della città Metropolitana: l'area non ricade nel Sistema del Verde del PTC approvato con DCP n.1 del 22.01.2002, e non è interessata dalla variante approvata con DCP n.29 del 01.06.2011;

Vincolo Paesistico ambientale : le aree in argomento non sono soggette alle condizioni di tutela previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004;

Piano di Bacino: l'area è interessata dal Piano di Bacino stralcio del Torrente Polcevera – Ambito 13, approvato con D.C.P. n.14 del 02.04.2003 e s.m.i. ed è così classificata:

- nelle Carte delle fasce di inondabilità e rischio idraulico: *assenza di fasce e nessun rischio*;
- nella Carta della suscettività al dissesto: *Pg0- molto bassa*;
- nella Carta del rischio geologico: *R0 - rischio lieve o trascurabile*;

Si da atto che con nota protocollo n.0349708 del 05/10/2021, la Direzione Urbanistica del Comune ha trasmesso a Regione Liguria, Settore Assetto del Territorio, la richiesta di parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i., allegando la pertinente documentazione;

Piano di Tutela delle Acque: l'area ricade nell'acquifero significativo del T. Polcevera di cui al Piano di Tutela delle Acque (DCR 32/09). Rispetto a tale Piano, la CA dichiara che gli interventi previsti risultano conformi all'art.14 comma 3 delle Norme Generali del PUC in quanto non eccedenti la sostituzione edilizia.

Piano di Rischio Aeroportuale

Le aree non rientrano nel limite di interesse del Piano di Rischio Aeroportuale, revisionato ai sensi del D.Lgs. 151/2006; con riferimento ai vincoli aeroportuali di cui all'articolo 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione:

- le aree ricadono nella 'superficie conica' di limitazione degli ostacoli, in parte nella fascia da m. 60 a m. 80, mentre la quota al terreno è pari a circa m. 28 slm;
- nell'area in oggetto non sono consentite opere qualificate incompatibili così come individuate dal suddetto articolo 707;

Rete Ecologica regionale

L'area in esame non è interessata dalla Rete Ecologica Regionale;

Rispetto distanza linee ferroviarie:

Le aree in esame sono interessate dalle disposizioni di cui al titolo III del DPR 730/1980 con particolare riguardo ai limiti di distanze delle costruzioni rispetto al tracciato ferroviario;

PARERI espressi da altre strutture regionali

Il Settore Assetto del Territorio, a seguito di richiesta di parere da parte del Servizio Urbanistica con nota n.418810 del 17.06.2022, ha reso con nota n. 0503578 del 14.07.2022 il parere il cui contenuto si riporta di seguito:

- con nota n. prot.62779 del 3.12.2021 questo Settore ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2021 sul PUO in argomento sulla base della documentazione trasmessa dal Comune di Genova con nota n. 349708 del 05.10.2021;
- dall'esame della documentazione messa a disposizione da codesto Settore non emergono modifiche sostanziali rispetto alla analoga documentazione di cui al punto precedente;

Tutto ciò premesso e considerato si conferma il parere di cui alla nota n 62779 del 3.12.2021”.

Nel suddetto parere, il Settore Assetto del Territorio affermava, tra le altre considerazioni, che, in rapporto alla Pianificazione di Bacino, *“esaminando la cartografia relativa al reticolo idrografico regionale ai sensi della DGR 507/2019 emerge che nella zona oggetto di intervento non sono presenti corsi d'acqua, fermo restando che a prescindere dal tracciato dei rivi riportati sulla cartografia di cui sopra o sulle mappe catastali, è comunque obbligatorio verificare il reale stato dei luoghi”*, concludendo comunque dichiarando che *“non si rilevano elementi ostativi alla variante in oggetto, pertanto si esprime parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001. Si precisa che il parere in oggetto è rilasciato esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità del PUO con le condizioni geomorfologiche del territorio che si sostanzia in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica. Non riguarda, quindi aspetti di carattere progettuale e strutturale, la cui successiva valutazione da parte dei soggetti competenti ai sensi di legge non è da intendersi in alcun modo sostituita dal presente parere, nè esonera il Comune dall'acquisizione di pareri, nulla-osta, autorizzazioni, concessioni o atti di assenso comunque denominati di competenza di altri Uffici o altre Amministrazioni”*;

Si rileva pertanto che nella fase relativa al rilascio dei pertinenti titoli edilizi da parte della civica amministrazione, dovranno essere predisposti gli adeguati approfondimenti tecnici e le relative soluzioni progettuali per conciliare le esigenze dell'assetto idrogeologico dell'area, oltre che delle reti dei sottoservizi, con gli interventi previsti dal PUO.

VALUTAZIONI

Sotto il profilo urbanistico: il PUO persegue una complessiva riqualificazione di un sito che versa da decenni in grave stato di abbandono con conseguenti ripercussioni negative sulla qualità del contesto urbanistico al contorno.

Il Piano propone l'innovazione di un comparto urbano mediante l'insediamento di una gamma di funzioni produttive, terziarie, commerciali e di connettivo urbano, oltre ad aree per servizi pubblici e parcheggi in conformità con la norma speciale n. 64 relativa all'area ex Mira Lanza del PUC vigente.

L'impianto urbanistico del PUO si dà carico del riassetto viabilistico al contorno con particolare riferimento all'essenziale collegamento tra Via Lepanto e la viabilità in sponda sinistra del Polcevera (Via Perlasca), anche attraverso l'adeguamento del sottopasso ferroviario, allo scopo di trasferire il traffico pesante sulla viabilità di argine e scaricare la viabilità urbana su Via Rivarolo. Analoghe misure di miglioramento viabilistico riguardano la stessa via Rivarolo interessata dalla realizzazione di una ampia rotatoria che consente una complessiva razionalizzazione e smistamento dei flussi di traffico.

L'assetto planovolumetrico, come esplicitato negli elaborati del PUO, prevede soluzioni architettoniche e funzionali standardizzate per insediamenti di analoga tipologia. Tali caratteristiche sono rafforzate dalla prevalenza degli aspetti logistici e produttivi indotti dal sopra richiamato aggiornamento del PUC, che ha modificato l'originaria previsione di strutture per servizi contenuta nell'accordo di programma 2003 e successiva variante 2012, in un contesto urbano storicamente frammentato e privo di particolari elementi qualificanti.

A fronte di tali considerazioni, appare rilevante focalizzare l'attenzione sulla qualificazione delle aree per servizi e verde previste dal plano-volumetrico di PUO, sia per il contributo al generale miglioramento alla vivibilità del quartiere, sia per l'incremento alla permeabilità dei suoli del comparto, che tali aree possono produrre.

Pertanto al fine di migliorarne la percezione e la fruibilità si raccomanda che siano adottate le misure di mitigazione previste nella relazione urbanistica cap.7.2 "caratteristiche vegetazionali" mediante :

- 1) la messa a dimora di filare di alberature a medio alto-fusto lungo via Rivarolo;
 - 2) l'adozione di ampie schermature vegetali sul perimetro degli impianti sportivi e delle aree verdi e in prossimità della rotonda su via Rivarolo e della viabilità di servizio, allo scopo di attenuare gli impatti acustici e percettivi dei flussi di traffico al contorno delle aree stesse.
 - 3) l'attenzione al mantenimento e la cura dell'esemplare di platano posto a margine di Via Rivarolo;
- Le raccomandazioni sopraindicate dovranno raccordarsi con le ulteriori indicazioni già espresse dall'Ufficio Verde Pubblico e Spazi Urbani (prot. 377005 del 20.10.2021) e della Direzione Politiche dello Sport (Prot. n 2995 del 05.01.2022).

Con riferimento alla componente normativa del PUO, al fine di pervenire a un più compiuto grado di definizione dell'articolato, si ritiene necessario formulare le seguenti **PRESCRIZIONI** al testo delle Norme di Attuazione del PUO adottato:

- **Art. 1 - Delimitazione e disciplina urbanistica**: - modificare nei seguenti termini il terzo comma al fine di una più precisa definizione della relativa disposizione:
comma 3:
"i parametri urbanistico edilizi e le destinazioni d'uso sono definiti dalle Norme del PUO in conformità alle Norme generali del PUC vigente".
- **Art 3 - Destinazioni d'uso e parametri urbanistico edilizi**:- modificare nei termini seguenti:
comma 1:
sostituire: "definito dal PUC vigente" con "*definito dal PUO*".
comma 7:
da riformulare al fine di una più chiara definizione della relativa disposizione:
"*Il PUO prevede l'inserimento di mq.39.017 di SA, quale apporto massimo ammissibile in riferimento alle funzioni principali, complementari e parcheggi. In sede esecutiva le funzioni complementari di cui al precedente comma 4 potranno essere inserite nei relativi ambiti fino ad un massimo del 30% della SA stabilita dei rispettivi ambiti*".
ultimo comma:
Si segnala la presenza di un refuso nella numerazione di tale comma che deve essere corretta.
- **Art. 4 – dati urbanistici e quantitativi**:- modificare nei termini seguenti:
comma 1:
da riformulare al fine di rendere coerente la norma con il quadro legislativo di riferimento in materia di strumentazione attuativa:

“Il progetto operativo rappresenta lo sviluppo progettuale di quanto stabilito nella Norma Speciale n.64 del PUC vigente sulla base di quanto previsto dal precedente art.3 in materia di parametri urbanistico-edilizi e di destinazioni d'uso, ferme restando le misure di flessibilità di cui al successivo art.15.”

conseguentemente deve essere stralciato il comma 2.

comma 4:

va modificato il riferimento al comma del precedente articolo: sostituire “secondo quanto disposto al comma 7” con “secondo quanto disposto al comma 8”;

- **Art. 5 – Regolamentazione parcheggi privati e di pertinenza:**- modificare nei termini seguenti al fine di rendere coerente la norma con le previsioni del PUO, quali risultanti dalla documentazione e dal contenuto del primo comma dell'art.7:

comma 3:

“eventuali ulteriori quote di parcheggi privati o pertinenziali potranno essere realizzate anche in apposite autorimesse in struttura, o utilizzando, quando possibile, le coperture degli edifici”;

- **Art. 7 – Prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione degli interventi:**- modificare nei termini seguenti al fine di rendere coerente la norma con le previsioni del PUO, quali risultanti dalla documentazione e dal contenuto del primo comma del presente articolo:

comma 2:

“non sono pertanto ammesse opere che prevedano la realizzazione di superfici in interrato se non per servizi tecnologici (vasche di laminazione, locali tecnici o altro)”.

- **Art. 8 – indicazioni progettuali e condizioni –**

comma 3:

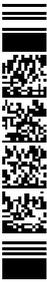
eliminare in quanto non coerente con le previsioni del PUO.

- **Art.15 – Margini di flessibilità:**- riformulare nei termini seguenti il terzo comma al fine di meglio definire le modifiche riconducibili nei margini di flessibilità, oltre alle fattispecie disciplinate dall'art. 53 della l.r. n. 36/1997 e s.m.:

comma 3:

“Nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici imposti dal PUO e dalle presenti norme, eventuali modifiche rispetto agli schemi planovolumetrici del PUO possono essere introdotte in fase di progettazione edilizia definitiva secondo i seguenti criteri:

- *incremento/ottimizzazione delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico e di parcheggi pubblici;*
- *ottimizzazione delle infrastrutture viarie;*
- *modifica della tipologia e della sagoma e della localizzazione dei servizi pubblici da insediare sulla base di una più puntuale verifica delle esigenze del territorio effettuata dall'Amministrazione pubblica e accettata dal soggetto attuatore;*
- *con riferimento alle funzioni private, riduzione o modifica della distribuzione della S.A. con uno scostamento massimo del 20% delle destinazioni d'uso previste dal PUO nel rispetto della SA massima di mq. 39017;*
- *con riferimento agli interventi di tipo privato, modifiche della tipologia e della sagoma, nel rispetto del planovolumetrico di PUO, delle relative distanze e altezze con scostamenti non superiori al 10% rispetto agli elaborati del PUO e comunque nel rispetto della SA approvata;*

- 
- *introduzione o sostituzione di funzioni private come riportate nell'elenco di cui all'art. 3, commi 3 e 4, purché non modificanti il carico urbanistico previsto dal PUO e non incidenti in modo rilevante sulle condizioni determinate a seguito dell'indagine sul traffico e delle verifiche ambientali del Rapporto Preliminare”;*
-

In conclusione, tenuto conto della conformità del PUO rispetto alla disciplina urbanistica di riferimento, si ritiene che lo strumento attuativo in oggetto possa essere approvato a condizione dell'osservanza delle raccomandazioni e delle prescrizioni soprariportate.

Sotto il profilo territoriale il PUO in argomento risulta nel complesso idoneo a conseguire gli obiettivi indicati dalla norma di riferimento del PTCP, in quanto finalizzato alla trasformazione e riqualificazione di un settore urbano caratterizzato da situazioni di abbandono e di degrado, con gravi compromissioni sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, consentendo di pervenire entro tempi definiti ad una riconfigurazione dello stato attuale che dia luogo ad un più equilibrato rapporto tra l'area interessata ed il contesto.

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato, si ritiene che il PUO di iniziativa privata relativo all'area ex Mira Lanza possa essere approvato con l'osservanza delle soprariportate raccomandazioni e prescrizioni sotto il profilo urbanistico e nel rispetto dei pareri resi dal Settore Assetto del Territorio n.062779 del 5/12/2021 e n.0503578 del 14.07.2022 allegati alla presente relazione quale sua parte integrale e sostanziale.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Danilo Peluffo)

F.to Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)

Allegati :

- parere Settore Assetto del Territorio prot n 0503578 del 14.07.2022



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE E
PROTEZIONE CIVILE

Settore Assetto del Territorio

Genova, data del protocollo

Class.fasc.: 2021/13.12.7.0.0/6-6

*Allegati: Prot-2021-0062779
del 03/12/2021*

Settore Urbanistica

E, p.c.

Difesa del Suolo Genova

OGGETTO: Comune di GENOVA (GE)
Accordo di Pianificazione – ai sensi
dell'art.57 della LR 36/1997 e s. m. e i. e
dell'art.80 della l.r.11/2015 per
l'approvazione del PUO di interesse
regionale inerente l'ex area Mira Lanza.

Con riferimento all'Accordo di cui in oggetto, si specifica quanto segue.

- Con nota n. Prot-2021-0062779 del 03/12/2021 questo settore ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 sul PUO di cui in argomento, sulla base della documentazione trasmessa dal Comune di Genova con nota n. 349708 del 05/10/2021 acquisita con prot. Reg. n.PG/2021/320250 del 05/10/2021;
- Dall'esame della documentazione messa a disposizione da codesto Settore non emergono modifiche sostanziali rispetto alla analoga documentazione di cui al punto precedente;

Tutto ciò premesso e considerato si conferma il parere di cui alla già citata nota n. 62779 del 3/12/2021 che, per semplicità, si allega in copia.

Distinti saluti.

Il Dirigente
(Ing. Roberto Boni)



Firmato
digitalmente da:
ROBERTO BONI
Regione Liguria
Firmato il: 11-07-
2022 16:14:29
Certificato valido
dal 16-06-2020
al 16-06-2023

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2022-AC-1127

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		24/10/2022 12:03
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		18/10/2022 18:08
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		18/10/2022 15:09
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Luana LAPINI		18/10/2022 14:52
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Danilo PELUFFO		18/10/2022 14:17

* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

Trasmissione provvedimento:

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto

Sito web della Regione Liguria