OSSERVAZIONE AL PROGETTO PRELIMINARE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO NELLA SEDUTA DEL C.C. DEL 7 DICEMBRE 2011 - ZONA AR- UR -5 n°21 (AMBITO CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE) DENOMINATA CA' DI VENTURA SITA IN GENOVA MOLASSANA

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO - 9 MAG. 2012
FASC. N° 73

AFFARI GENERALI ... GENOVA
04 MAG. 2012
- ARRIVO -

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
08 MAG 2012
N° 145309 SERV SINDACO

DIR. SUL. URB.
URBAN LAB.

GENOVA 02.05.2012

Premessa

La presente osservazione viene presentata in nome e per conto della **Società Immobiliare Sant'Elena srl** , con sede in Genova , Via XII Ottobre 2/2B, C.F. e P.I. : 01511130997, proprietaria del terreno sito in Genova Molassana in località Cà di Ventura, contraddistinto al NCT di Genova sezione 5, foglio 9 mappali : 1668 in parte; 542 in parte; 1669 in parte; 1393 in parte; 1396 in parte; 1387 in parte; 439; 438; 437; 421, ed è relativa alla lottizzazione denominata appunto " Ca di Ventura".

1. BREVE CRONISTORIA DELLA LOTTIZZAZIONE "CA DI VENTURA"

L'intervento in oggetto deriva dal P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 408 del 3 aprile 1980 che destinava l'area sita in via Lusignani, a Molassana a insediamenti residenziali in zone di espansione (I.U.I. 0,57) con obbligo di strumento urbanistico attuativo.
Successivamente l'attuazione parziale della lottizzazione da parte del soggetto attuatore (Immobiliare Casabuona srl), nel 1991, generava un parziale smottamento delle aree non ancora edificate.
La Civica Amministrazione dopo aver effettuato le opportune azioni di tutela, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 264 del 14 dicembre1995 "adozione di variante parziale al P.R.G. '80 per la limitazione quantitativa delle previsioni in zone di espansione residenziale (ZC)" - cosiddetta di salvaguardia -in considerazione della delicata situazione geologica intervenuta, inseriva parte dell'area in oggetto, non ancora edificata, in zona di verde di rispetto (W).
In seguito, con delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 16 luglio 1997 "Adozione del nuovo Piano Regolatore Generale della città di Genova", la Civica Amministrazione indicava la parte non edificata dell'area come zona W, sottozona We "ambiti di salvaguardia idrogeologica" e per la parte edificata zona B, sottozona BB "residenziale, nel suo complesso satura, e destinata a razionalizzazione".
Il fallimento del lottizzatore, nel frattempo avvenuto, aveva però generato **una gravissima situazione di disagio sociale**, andando a coinvolgere anche le famiglie che nel frattempo avevano acquistato la **totalità degli alloggi** dei primi due edifici e lasciando nel contempo **inalterata** la situazione nella parte inedificata.

Parallelamente l'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Comunale confermava l'orientamento generale di non consentire la realizzazione di lottizzazioni in zone collinari, assentendo però la conclusione di quelle già iniziate, al fine di completare, in particolare, le opere di urbanizzazione pattuite.

Per l'area in questione, il nuovo Strumento Urbanistico registrava lo stato di fatto, andando in pratica a "congelare" la situazione che si era creata, imponendo una messa in sicurezza delle aree soggette a smottamento, non ancora effettuata.

Su iniziativa del curatore fallimentare era stata presentata istanza per una riconsiderazione in termini progettuali della lottizzazione, ai fini di prevedere una integrazione dell'insediamento esistente che, valutata anche in ragione del raggiungimento **dell'equilibrio economico finanziario della procedura fallimentare**, potesse garantire la messa in sicurezza dell'esistente fronte di frana, la risoluzione delle problematiche relative al disagio sociale sopra citato ed il completamento delle urbanizzazioni con il coinvolgimento di un nuovo soggetto attuatore.

Considerata la **gravissima** situazione di **disagio sociale** che si era venuta a creare, rilevato che il curatore fallimentare si pose il problema dell'impatto sugli acquirenti e tenuto conto che era possibile per la Civica Amministrazione avere un interlocutore al fine di risolvere sia la situazione economica dei residenti, sia la definitiva messa in sicurezza del versante, la Civica Amministrazione considerava ammissibile, e non in contrasto con le scelte fondative del Piano, una variante urbanistica che consentisse un completamento della lottizzazione, seppur in forte riduzione.

La richiesta progettuale presentata dal curatore fallimentare, era corredata di tavole progettuali atte ad individuare un Progetto Unitario esteso all'intero ambito, finalizzato all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi subordinatamente:

a) la sistemazione geologica ed idrogeologica dell'area;

b) il completamento della viabilità primaria di collegamento fra Via Molassana e Via S. Felice;

c) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati e la sistemazione del versante più a nord prevalentemente a orti urbani, nonché a verde pubblico e parcheggi pubblici;

d) la realizzazione di due nuovi edifici, in continuità con quelli esistenti a destinazione residenziale, per una S.L.A. massima di 10.055 mq.

L'istanza progettuale era altresì corredata da uno schema di convenzione volto a definire le opere di urbanizzazione da realizzare a carico degli interventi privati, nonché le modalità attuative delle stesse e la relativa cessione all'Amministrazione Comunale.

In data 22.07.2002 il Progetto Unitario è stato quindi presentato alla Conferenza dei Servizi convocata per tale data in sede referente.

In seguito, con nota del 17 ottobre 2005 era stato presentato il progetto esecutivo della messa in sicurezza del fronte di frana.

Successivamente venne presentato alla Civica Amministrazione un atto di impegno/bozza di convenzione sottoscritto in data 21 febbraio 2006 , coinvolgendo **l'Immobiliare Sant'Elena srl** come il nuovo soggetto attuatore.

2. PREVISIONI DEL PROGETTO PRELIMINARE DEL PUC

L' area, oggetto dell'osservazione, viene classificata dal PUC, adottato nella seduta del 7 dicembre 2011, come zona **AR- UR - 5 n° 21** (AMBITO CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE).

Le norme di Conformità del PUC, per l'area oggetto di osservazione, rimandano alla disciplina pre vigente e cioè a quanto previsto dal **Progetto Unitario (PU)** approvato, in variante al PUC 2000, con Delibera di Consiglio Comunale (DCC) n° 28/2006, il quale preso atto della progettazione esecutiva e della convenzione ha così deliberato:

1) di esprimere, sui presupposti enunciati, parere favorevole alla variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale ex art. 69 della Legge Regionale 36/1997 e sue modifiche e integrazioni;

2) di adottare la variante al Piano Urbanistico Comunale ex art. 44, stessa Legge, relativamente ad aree site nella Circoscrizione Valbisagno, a Molassana, località Cà di Ventura;

3) di approvare il Progetto Unitario presentato nell'ambito dell'Accordo con le condizioni, raccomandazioni e prescrizioni indicate negli allegati pareri degli uffici comunali e della Commissione Edilizia, pareri che si recepiscono integralmente;

4) di prendere atto della presentazione del progetto esecutivo per il consolidamento ed il riassetto idrogeologico delle aree interessate dall'intervento;

5) di approvare l'allegata bozza di convenzione e di accettare l'atto di impegno a sottoscriverla datato 21 febbraio 2006;

6) di stabilire che il rilascio dei permessi di costruire relativi ai nuovi edifici C e D sia subordinato al rispetto delle modalità operative descritte nell'art.9 (attuazione del P.U.) della bozza di convenzione allegata al presente provvedimento;

3. OSSERVAZIONI ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO PRELIMINARE DEL PUC

In premessa, occorre dire che si condivide la scelta del PUC di fare salve le previsioni del Progetto Unitario approvato in variante al PUC 2000 con DCC 28/2006, anche se le stesse previsioni, a parere dello scrivente, risultano ad oggi parzialmente superate sia dal punto di vista **ambientale** sia dal punto di vista della **sostenibilità economica** dell'intervento.

3.1 CONTENUTI DEL PROGETTO UNITARIO APPROVATO IN VARIANTE AL PUC 2000 CON DCC 28/2006

In sintesi, i contenuti del Progetto Unitario approvato in variante al PUC 2000 con DCC 28/2006 sono i seguenti:

a) messa in sicurezza della zona in frana con interventi per il riassetto idrogeologico dell'intera zona interessata dall'intervento;
b) realizzazione di una strada pubblica da Via Molassana a Via San Felice;
c) realizzazione di due edifici denominati "CASA C" e "CASA D", localizzati nelle aree, comunque, non interessate dalla frana per complessiva SA max pari a mq 9050,00. L'intervento dovrà articolarsi in due edifici volti a costituire continuità con quelli esistenti, disposti sul fronte del versante assecondando l'andamento orografico. Le caratteristiche tipologiche dei nuovi edifici dovranno rapportarsi a quelle dei fabbricati esistenti, con dimensioni gradualmente ridotte in ragione della loro distanza dal fondovalle.;

d) cessione di un ampio terreno a fasce (mq 13.774 ca) con alberi di ulivo per la realizzazione di orti urbani da dare in uso ad abitanti residenti nel Municipio Valbisagno;

3.2 CONTENUTI DEL PROGETTO UNITARIO APPROVATO IN VARIANTE AL PUC 2000 CON DCC 28/2006 CHE SI VORREBBE MODIFICARE

L'intervento previsto dal PU risulta, quindi, vincolato alla messa in sicurezza della zona in frana. Il consolidamento dei terreni interessati dalla frana resta, ovviamente, un aspetto imprescindibile per la realizzazione dell'intervento edilizio, anche se la messa in sicurezza, che indubbiamente deve essere eseguita prima della costruzione degli edifici, non può essere eseguita senza il rilascio del permesso di costruire degli edifici. **Il permesso di costruire degli edifici deve essere rilasciato contestualmente a quello della realizzazione delle opere di messa in sicurezza**, in caso contrario l'intervento risulterebbe impossibile da finanziare, ad oggi le banche concedono mutui solo per interventi edilizi già interamente concessionati. Si chiede quindi il **rilascio dei permessi di costruire della "CASA C" e della "CASA D" contestualmente a quello delle opere di messa in sicurezza**, condizionando il rilascio dell'agibilità finale degli edifici realizzati alla **puntuale verifica**, in corso di cantiere, della suddetta messa in sicurezza dell'area d'intervento.

Altro contenuto del Progetto Unitario che si ritiene sia da rivedere è quello che riguarda **la realizzazione di una strada pubblica** da Via Molassana a Via San Felice. Tale strada taglia, infatti, tutta la collina attraversando anche, per un tratto in curva, l'area interessata dalla frana stessa. La realizzazione di detta strada alla luce anche degli ultimi fenomeni alluvionali che hanno interessato la nostra città **rappresenta, oggi, un rischio inutile** sia per i soggetti attuatori dell'intervento che per la Pubblica Amministrazione. La strada pubblica, prevista dal Progetto Unitario, non è certo finalizzata all'intervento edilizio da realizzarsi in loco in quanto anche senza tale nuova viabilità l'intervento edilizio risulterebbe già servito da strade pubbliche: l'edificio denominato "CASA C", infatti, tramite Via L. Lusignani sarebbe perfettamente collegato alla Via Molassana, mentre l'edificio denominato "CASA D" risulterebbe collegato alla Via San Felice con un beneficio **enorme** a livello di **impatto ambientale** per tutta la circoscrizione. Anche sulla fruibilità di detta nuova strada si possono avanzare dubbi : risulta infatti assai infelice l'inserimento

della nuova asta su l'ultimo tratto di via L. Lusignani; infatti, questo ultimo tratto di strada ha un andamento a collo di bottiglia, passa sotto un edificio esistente e presenta una curva a 90° dove un autobus pubblico per passare dovrebbe andare oltre la propria corsia di marcia. E di tutta evidenza che tale punto debole non potrà mai essere superato, in quanto, l'attuale strada risulta circondata da edifici residenziali di grandi dimensioni, quindi, non facilmente demolibili.

La ridefinizione puntuale delle opere di urbanizzazione, ed in particolare della strada prevista dal Progetto Unitario, **è condizione necessaria** al fine di consentire una nuova **sostenibilità**, anche **economica**, per l'attuazione dell'intervento previsto dal Progetto Unitario.

In ultimo, risulta di tutta evidenza che anche dal punto di vista ambientale e paesaggistico l'intervento risulterebbe migliore senza la realizzazione della strada, consentendo così la **rinaturalizzazione** della collina interessata dalla frana, con meno cemento e asfalto in vista, sostituiti da una sistemazione a verde con alberi di alto fusto e percorsi pedonali al posto della strada.

3.3 COSA SI CHIEDE CON QUESTA OSSERVAZIONE AL PUC PRELIMINARE ADOTTATO

Alla stregua di quanto sopra si chiede alla Amministrazione Comunale, considerate le mutate condizioni di mercato ed ambientali, di instaurare un nuovo dialogo teso a modificare in modo migliorativo ed attualmente realizzabile quanto stabilito nella deliberazione del Consiglio Comunale n° 00028/2006 e nella convenzione sottoscritta tra le parti il 21/02/2006 e di **modificare** quindi il contenuto del Progetto Unitario per i seguenti aspetti:

a) **il permesso di costruire dei due edifici** venga rilasciato contestualmente a quello delle opere di messa in sicurezza;
b) **venga eliminata** dalle previsioni del Progetto Unitario **la realizzazione della strada pubblica da Via Molassana a Via San Felice**.
c) venga conseguentemente **ampliata** la superficie di area verde da cedere gratuitamente a favore della Pubblica Amministrazione.

STRALCIO CARTOGRAFIA PUC ADOTTATO

ESTRATTO DALLE NORME DI CONFORMITÀ DEL PUC ADOTTATO

AR-UR-5	AMBITI CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE

N. 13 - "Diga di Begato" - settore 9 del Piano di Zona di Begato

- Il complesso edilizio, in ragione della dimensione, delle caratteristiche architettoniche, costruttive e del rilevante impatto urbanistico e paesaggistico che ha determinato sul contesto circostante, avente effetti negativi sulla qualità dell'offerta abitativa e sulla sicurezza delle persone residenti, può essere oggetto di interventi di parziale demolizione finalizzati alla riduzione volumetrica ed alla riqualificazione architettonica, il cui esito determini il miglioramento della qualità della vita delle persone residenti ed un migliore inserimento nel paesaggio circostante, comunque caratterizzato da edificazioni di tipo urbano.
- L'intervento di parziale demolizione, ferma restando la possibilità che sia effettuato per iniziativa pubblica, può essere realizzato anche da soggetti privati che, a seguito di apposito bando, propongano alla Civica Amministrazione un programma di intervento che preveda: - il progetto di parziale demolizione; - la preventiva ricostruzione delle abitazioni da demolire nelle aree libere di proprietà pubblica poste nell'intorno, con caratteristiche tipologiche e costruttive congrue ad un corretto inserimento urbanistico e paesaggistico; - il programma di ricollocazione delle famiglie interessate dalla demolizione; - gli interventi e gli oneri accessori per l'attuazione dell'intervento; - i tempi di attuazione del programma e le relative garanzie finanziarie.
- A fronte dell'attuazione del programma dianzi indicato, è riconosciuta al soggetto attuatore una S.A. di entità doppia rispetto a quella demolita e riedificabile, anche per parti separate, nell' Ambito AR-UR nonché nei Distretti di Trasformazione in aggiunta alla edificabilità ivi ammessa, ma nel rispetto delle funzioni previste dal P.U.C., sulla base di un apposito P.U.O. esteso, sia all'ambito destinato alla ricostruzione delle porzioni di edificio demolito per la ricollocazione delle abitazioni, sia a tutte le aree che saranno individuate per l'edificazione della S.A. costituente corrispettivo del programma qui delineato; ove si preveda l'utilizzo di detta S.A. nei Distretti di Trasformazione il P.U.O. qui prescritto deve attuare contestualmente anche le previsioni di assetto urbanistico relative al Distretto interessato.
- Le proposte di programma di intervento per la parziale demolizione del complesso edilizio della "Diga di Begato" sono sottoposte all'esame del Consiglio Comunale che provvede: - alla scelta della proposta ritenuta meglio confacente alle esigenze espresse; - all'approvazione del P.U.O..

N. 14 - Programma Housing Sociale – via di Creto

Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita libera e convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 36 in data 25.05.2010.

N. 15 - Programma Housing Sociale – Piazza Ospedale Pastorino

Al fine della realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.

N. 16 - Lotto 3D del Piano di Zona di Begato

Conformemente all'Accordo di Programma stipulato fra il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Liguria ed il Comune di Genova per l'attuazione del progetto di cui al D.M. 16.03.2006 "Recupero di immobili da destinarsi ad edilizia sociale", ed in ragione dell'interesse pubblico sotteso da tale programma, è consentita l'attuazione del Lotto 3D del Piano di Zona di Begato.

N. 17 - Area tra via Massuccone Mazzini e via al Santuario N.S. della Guardia

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del P.U.C. 2000 relativa alla sottozona BB-RQ, con la relativa norma speciale n. 49 come approvata con D.C.C. n. 73/2010.

N. 18 - Area in fregio a via Pianeletti

L'intervento previsto in via Pianeletti, come definito nel planivolumetrico contenuto nel Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 89 del 20 luglio 1999, è confermato e può essere attuato attraverso il diretto rilascio di un permesso di costruire.

N. 19 - Area tra via Galvani e il Giardino di Villa Parodi

Area destinata alla realizzazione di una palestra, obbligatoriamente convenzionata per la pubblica fruizione durante l'orario scolastico, con sottostanti locali ad uso della palestra e parcheggi privati anche non completamenti interrati, da approvarsi mediante Conferenza dei Servizi art. 14 e s. L. 241/1990, per la valutazione del progetto e la definizione degli aspetti convenzionali.

N. 20 - Ex stabilimento Verrina di Voltri

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico dell'ex stabilimento Verrina, a Prà, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2011 unitamente al relativo aggiornamento del PUC ai sensi del art. 43 della L.R. n.36/97 inerente la modifica della funzione caratterizzante dell'Ambito Speciale di riqualificazione Urbana n. "Ex stabilimento Verrina".

N. 21 - Cà di Ventura

Il Piano recepisce il Progetto Unitario in variante al P.U.C. 2000 in località Cà di Ventura, a Molassana, approvato con D.C.C. n. 28/2006.

N. 22 - Ex mercato comunale di C.so Sardegna

Al fine della realizzazione dell'intervento di riconversione ad usi urbani dell'ex Mercato ortofrutticolo di C.so Sardegna, il Piano recepisce la disciplina del P.U.C. 2000 – Distretto Logistico 23I - la cui attuazione avviene mediante il P.U.O. prescritto dallo stesso P.U.C..

N. 38 – Via Chiaravagna

L'ambito è individuato come area di recupero ai sensi della vigente legislazione. Obiettivo della riqualificazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario. Sono previste opere di demolizione finalizzate al perseguimento degli obiettivi sopra indicati ed al recupero di spazi pubblici; sono consentiti tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che non compromettano l'attuazione degli obiettivi suddetti.

N. 39 - Piazzale Adriatico

L'obiettivo prioritario della riqualificazione è la messa in sicurezza sotto il profilo idraulico (area inondabile di Fascia B del Piano di Bacino e acquifero significativo del Torrente Bisagno) dell'area perimetrata, da attuarsi mediante piani di recupero che individueranno puntualmente le aree in esso comprese ed i relativi indici e parametri urbanistici in coerenza alla disciplina degli Ambiti AR UP. La quota minima del piano di imposta del nuovo edificato non dovrà essere inferiore a quelle di Lungobisagno Dalmazia, data la differenza di quota fra il piazzale e la viabilità di sponda. La trasformazione urbanistica deve determinare la creazione di superfici permeabili in misura non inferiore al 50 % del lotto complessivo; conseguentemente nel volume che si viene a creare fra la quota attuale dell'area ed il nuovo piano di imposta deve essere prevista una vasca di raccolta di acque di prima pioggia. (L'intervento non deve pregiudicare la qualità delle acque dell'acquifero significativo).
I piani terra non devono essere destinati a funzioni residenziali e sono vietati i parcheggi interrati al di sotto della quota di Lungobisagno Dalmazia.
Il progetto deve prevedere la riconferma degli alloggi ERP esistenti oltre all'individuazione di una ulteriore quota di alloggi ERS nella misura stabilita dalla normativa di settore.
A tal fine l'intervento deve valutare e nel caso farsi carico della preventiva realizzazione di edifici sostitutivi, ove necessari per la ricollocazione dei residenti e delle attività esistenti.
I nuovi edifici residenziali devono essere di classe A e deve essere garantita l'autosufficienza energetica del complesso.

N. 40 - Via Val D'Astico

E' ammessa la realizzazione di un'autorimessa in struttura, articolata su tre livelli interrati, con sistemazione di copertura a verde e posti auto scoperti di uso pubblico al fine della complessiva messa in sicurezza delle aree interessate.
Funzioni ammesse: parcheggi privati interrati, posti auto scoperti e verde di uso pubblico.
Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

N. 41 - Via dei Carpi – Valle del Geirato

Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edifici residenziali incongrui e loro ricostruzione su diverso sedime in via dei Carpi nella Valle del Geirato a Molassana, in applicazione dell'art. 6 della L.R. 49/2009 comportante variante al P.U.C. 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 43/2011.

N. 44 - Via Bainsizza

L'ambito, in attuazione della Deliberazione di G.C. n° 768 del 21/12/2007, è destinato alla realizzazione di: un intervento di edilizia residenziale pubblica con S.A. complessiva non superiore a 1.500 mq; depositi e commercio all'ingrosso per una S.A. massima di 500 mq ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati per una S.A. complessiva di 1000 mq; parcheggi pubblici a servizio della ASL di Via Bainsizza.