689

07 MAG. 2012

al Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10, 1° piano
16100 - GENOVA

Ill.mo Signor
Sindaco del
Comune di Genova

Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti

Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e pianificazione in Area Portuale

OGGETTO: Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 92 del 7 12 2011. Osservazioni. Ambito AC-IU.- Municipio IV Media Val Bisagno.

OSSERVAZIONI
Ai sensi dell'art. 38, comma 2, lett. d)
della l.r. 4 settembre 1997 n. 36.

nell'interesse della **Società MON.IM S.r.l.** ([redacted]
[redacted]
dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Fabrizio Villa, rappresentato e assistito come da mandato steso a margine delle presenti osservazioni degli avv.ti prof. Luigi Piscitelli e Giovanna Lombardi, con studio in Genova Corso Aurelio Saffi 7/2.ed ivi domiciliata ai fini del presente procedimento,

in relazione

MANDATO SPECIALE E DELEGA
Il sottoscritto sig. Fabrizio Villa, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* della Mon.Im s.r.l., delega a rappresentarlo ed assisterlo e, per l'effetto, a rappresentare ed assistere la Società nel presente procedimento gli avv.ti prof. Luigi Piscitelli e Giovanna Lombardi, conferendo loro, anche disgiuntamente, ogni più ampia facoltà di partecipazione al procedimento di formazione del PUC, ivi espressamente inclusa quella di sottoscrivere per conto della Società osservazioni, istanze e memorie. Elegge domicilio ai fini del presente procedimento presso il loro studio in Genova, Corso A. Saffi, 7/2.

(Fabrizio Villa)

È autentica

(Giovanna Lombardi)

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
09 MAG 2012
N° 146383

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 10 MAG. 2012
FASC. N° 73

SINDACO
DIR. SUL URB - URBAN LAB

al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 di cui all'avviso del Comune di Genova, Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti del 30 gennaio 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte IV, dell'8 febbraio 2012.

Premesse

1. Proprietà. La Società esponente è proprietaria di alcuni terreni situati nel Comune di Genova, delegazione Struppa, località "la Doria", con accesso da via Creto, meglio indicati al N.C.T. al foglio 33 mapp. n. 986 e 1176, per una complessiva superficie catastale di mq. 2557. Il terreno è stato acquisito con atto n. rep. 111000 del 28 novembre 2008.

2. PUC vigente. L'area in oggetto è stata inclusa nel Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 44 del 10 marzo 2000, in zona B, sottozona BB. Successivamente, con la variante generale adottata con la deliberazione consiliare n. 85 del 2009 e approvata con la deliberazione consiliare n. 73 del 2010 i terreni sono stati inclusi nell'ambito di riqualificazione BB-RQ.

La Società esponente confida di poter realizzare sul lotto in questione un intervento di nuova edificazione, ammesso dalla normativa del piano vigente.

3. Diritti edificatori. Occorre segnalare che la Società è proprietaria anche di un diritto edificatorio acquistato dal Comune di Genova con atto di vendita n. rep. 66341 del 15 luglio 2008, a rogito del Vice Segretario Generale del Comune di Genova, per una superficie agibile di 350 mq. In base alla condizioni di vendita, espressamente riportate in atto la superficie agibile «potrà essere utilizzata per la realizzazione di una nuova costruzione nella

sottozona BA ... e per la realizzazione di ampliamento o nuova costruzione nella sottozona BB ...».

Oltre al diritto edificatorio acquistato dal Comune, la Società è titolare di un diritto edificatorio, per una superficie agibile di 244 mq, derivante dalla demolizione dell'edificio residenziale sito in Argine Polcevera, 5, così come espressamente indicato dai permessi di costruire n. 134 del 1 marzo 2005 e 310 del 16 maggio 2006, inerenti alla demolizione e ricostruzione dell'immobile citato.

4. Progetto nuovo PUC. Il progetto preliminare del nuovo piano urbanistico comunale ha collocato la proprietà dell'esponente in **Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico – AC-IU**.

*** *** ***

La Società esponente, come sopra rappresentata ed assistita, visti gli atti depositati, intende proporre le seguenti

OSSERVAZIONI

1. In ordine alla collocazione dell'area in Ambito di conservazione AC-IU. Livello 3. Richiesta di modifica e collocazione in ambito AR-RU.

Come si è accennato il nuovo PUC colloca la proprietà della Società esponente in ambito AC-IU.

In base alla classificazione adottata dal nuovo strumento, questa categoria d'ambito è riservata al *«tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo»*.

La Società esponente ritiene che la nuova classificazione urbanistica attribuita all'area si inadeguata ed incongrua, sia in

relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, sia in relazione al contesto nel quale si colloca, sia in relazione alla "storia urbanistica" del medesimo.

Anzitutto si tratta di un'area libera, interessata solo in parte da una cisterna esistente. È un'area marginale, rispetto ad un più ampia area libera collocata a monte del complesso sanitario di via Struppa – Doria.

Non si tratta dunque di uno spazio libero strutturato all'interno di un impianto insediativo consolidato, ma di un'area tipicamente di completamento rispetto ai complessi urbani insediati nelle circostanze.

Come si può osservare dalla planimetria di PUC essa, ancorché separata dalla strada mostra una continuità di contesto con le aree insediate collocate a nord e ad est, che il piano ha classificato invece come Ambiti di Riqualificazione urbanistico-residenziale (AR-UR).

La contigua particella 427 è collocata in ambito AR.UR e le altre aree vicine (396) benché interessate dalla presenza di servizi sono comunque racchiuse all'interno di un Ambito AR-UR.

Inoltre, come si è detto, la proprietà dell'esponente è marginale rispetto ad una più vasta area libera collocata alle spalle del complesso sanitario, che, per la maggior parte, è stata qualificata come ambito AR-UR. La linea che divide, sulla planimetria urbanistica, i due ambiti è meramente cartografica e non ha giustificazione dal punto di vista della conformazione naturale del terreno.

Occorre poi considerare che in precedenza il PUC aveva inserito l'area in zona B, sottozona BB e, dopo la variante intermedia, in zona B di riqualificazione BB-RQ. Nella disciplina vigente, l'area ha comunque una classificazione omogenea rispetto a quelle intorno (escluse le aree occupate da servizi). In precedenza quindi la

pianificazione aveva colto l'omogeneità dell'area rispetto a quelle che il nuovo PUC oggi colloca in ambito AR-UR.

Non risulta che il contesto abbia subito in questi anni rilevanti modifiche che giustifichino una diversa considerazione dell'area.

In definitiva, la Società ritiene che all'area in questione debba essere collocata in Ambito AR-RU, ai cui caratteri appare maggiormente rispondente, per le sue caratteristiche e per omogeneità con le aree contermini.

Si deve poi considerare che la Società ha acquisito dal Comune diritti edificatori, con l'intento di utilizzarli, come consentiva espressamente il contratto di vendita. Ora sembra che la disciplina dell'Ambito di conservazione AC-IU precluda questa possibilità. Anche per questa ragione ed a tutela dell'affidamento riposto nell'acquisto dal Comune, appare opportuna una riclassificazione dell'area nel senso detto.

Pertanto la Società MON.IM chiede che il Comune voglia rivalutare la qualificazione urbanistica attribuita dal progetto di nuovo piano urbanistico comunale e collocare invece l'area in ambito di riqualificazione AR-RU.

2. *Sulla disciplina della perequazione. Richiesta di modifica della normativa generale. In particolare art. 10.2.3.*

A proposito dei diritti edificatori dei quali al Società è titolare, è opportuno segnalare che la normativa introdotta nell'art. 10.2.3. delle norme generali che regola le «*modalità di utilizzazione della S.A. già accantonata nella vigenza del precedente P.U.C.*» appare eccessivamente restrittiva e rischia di produrre effetti discriminatori.

Non si vede infatti per quale ragione *«dalla data di approvazione del P.U.C. la S.A. già iscritta nell'apposito registro nella vigenza del precedente P.U.C., potrà essere utilizzata, con la stessa destinazione d'uso, esclusivamente nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi»*.

In realtà scorrendo le schede di distretto, si può constatare che sono pochissimi i distretti che prevedono la possibilità di importare S.A. (in genere quelli interessati dai più ambiziosi progetti di riconversione, che certo non appiono di immediata attuazione). Solo alcuni di essi sono infatti dotati di un Indice di Massima Densificazione, che solo *«rende ammissibile, nei Distretti o nei Settori ai quali è attribuito, l'inserimento di quote aggiuntive di Superficie Agibile rispetto a quelle generate dall'applicazione dei propri Indici di Utilizzazione, Base e Massimo, in applicazione dei previsti meccanismi perequativi»* (art. 18.4.3. delle norme generali).

Inoltre, laddove questa possibilità è prevista, la S.A. che può essere importata nel limite dell'I.M.D., può derivare non soltanto dalla S.A. accantonata nel vigore del precedente (oggi vigente) PUC, ma anche da altri trasferimenti ammessi dall'art. 10.2.4. delle norme generali.

Infine, nel meccanismo perequativo ideato dal nuovo PUC di Genova, la possibilità di sfruttamento della SA accantonata o da trasferire è rimesso alla mera volontà del proprietario del lotto ricevente, che non ha alcun onere di acquisire nuova edificabilità.

Questo risultato si sarebbe potuto ottenere stabilendo un indice minimo di sfruttamento superiore all'indice di utilizzazione base. Al contrario proprio per i distretti di trasformazione il nuovo PUC prevede espressamente che nei distretti è ammesso *«lo sfruttamento parziale delle capacità edificatorie dei singoli*

comparti», con la possibilità ulteriore di *«accantonare presso gli appositi registri, le superfici agibili non insediate»* che potranno essere utilizzate in altri Distretti o Settori, *«in applicazione dei previsti meccanismi perequativi»* (art. 18.3.8. delle norme generali). In questo modo, non solo non si realizza lo sfruttamento dei diritti già accantonati, ma si generano nuovi diritti da accantonare, che andranno in concorrenza con quelli risultanti dall'applicazione del PUC vigente.

Non si comprende quindi se l'Amministrazione ha fatto una valutazione sulla idoneità di questa normativa ad esaurire i diritti edificatori iscritti e non sfruttati in base alla pianificazione precedente.

In secondo luogo, con questa limitazione, si crea un mercato assai ristretto per i diritti edificatori precedenti, che concentra la domanda nelle mani di pochi operatori, che oltre a non fornire garanzia sulla possibilità di sfruttamento effettivo, ne rende incerto il valore.

Questa situazione è ancor più grave per le S.A. acquistate dal Comune – come è stato per la Società esponente - sulla base di prezzi che presupponevano un determinato modo di sfruttamento che oggi il piano ha radicalmente modificato. È evidente che chi ha acquistato dal Comune la SA o ha demolito immobili al fine di ricavarne una SA trasferibile ha compiuto valutazioni che hanno determinato il suo consenso sul prezzo di acquisto o la sua decisione di demolire un edificio sulla base degli elementi allora forniti dal Comune.

In particolare, poi, al momento dell'acquisto da parte della Società non esistevano le limitazioni introdotte dal nuovo PUC al trasferimento fra Municipi diversi: e la ragione per la quale la Società si è determinata all'acquisto della S.A. dal Comune e alla

demolizione del manufatto lungo il Polcevera è stata proprio la convinzione di poter riutilizzare queste SA nell'area di Sua proprietà.

Sarebbe pertanto più equa una disciplina transitoria che al contrario assicurasse alle SA iscritte nel registro un regime di sfruttamento analogo a quello vigente nel momento dell'iscrizione nel medesimo.

Si chiede pertanto di valutare la possibilità di modificare la disciplina transitoria di cui all'art. 10.2.3. delle norme generali, nel senso di consentire il pieno sfruttamento delle SA iscritte nell'apposito registro nella vigenza del P.U.C. attuale, senza vincoli di localizzazione territoriale.

Si propone di sostituire la norma transitoria di cui all'art. 10 punto 2.3. con la seguente: *«2.3 Modalità di utilizzazione della S.A. già accantonata nella vigenza del precedente P.U.C. Dalla data di approvazione del P.U.C. la S.A. già iscritta nell'apposito registro nella vigenza del precedente P.U.C., potrà essere utilizzata, con la stessa destinazione d'uso, negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione del territorio comunale o nei Distretti di trasformazione in conformità alla disciplina dei singoli Ambiti o Distretti, senza i limiti derivanti dall'applicazione della tavola sinottica di cui al punto 2.1.».*

3. Sulla disciplina degli interventi edilizi dell'Ambito AC-IU. Livello 3. Norma AC-IU-2 delle norme di conformità. Richiesta di integrazione.

La Società esponente confida nell'accoglimento delle osservazioni che precedono, con la riclassificazione della sua proprietà in ambito AR-RU.

Si osserva tuttavia che la disciplina degli interventi edilizi dell'Ambito AC-IU non esclude in maniera assoluta la nuova costruzione, anche quando essa non derivi da sostituzione o ricostruzione dell'esistente.

In particolare, fra le altre ipotesi, l'art. AC-IU-2 delle norme di conformità prevede in questi ambiti, fra le altre possibilità, la *«realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere»*.

Sembra ragionevole peraltro assimilare a questa ipotesi altri casi che abbiano caratteri urbanisticamente omogenei e che comunque sono caratterizzati da un interesse generale.

In particolare, oltre alle strutture ricettive alberghiere potrebbero ragionevolmente ammettersi quelle destinazioni che prevedono residenze di tipo collettivo, caratterizzate da finalità socio assistenziali o sanitarie.

In questo senso, la previsione relativa agli alberghi potrebbe essere allargata anche alle strutture residenziali con funzioni socio-assistenziali e/o sanitarie (Residenze protette, Residenze Sanitarie assistenziali, Residenze per anziani, Comunità alloggio e simili).

L'area di proprietà della ricorrente si colloca in un ambito già interessato da impianti sanitari, ai quali potrebbero affiancarsi strutture private con funzioni del tipo sopra indicato.

In questo caso, il piano dovrebbe prevedere, oltre alla possibilità della nuova edificazione, parametri edificatori congrui con la funzione indicata.

Per la Società, sotto questo profilo, parrebbe congruo prevedere un lotto minimo di 2000 mq, un indice di utilizzazione di 0.50mq/mq, analogo a quello previsto per gli alberghi, con la

possibilità di incremento della S.A. sviluppata dall'indice nel limite del 50% con SA derivante da trasferimento.

Si propone pertanto di integrare l'elenco degli interventi di nuova costruzione ammessi in Ambito AC-IU (norma AC-IU-2. Disciplina degli interventi edilizi. Paragrafo "nuova costruzione") con l'aggiunta di una lettera che ammetta la realizzazione di nuove strutture residenziali con funzione socio-assistenziale e/o sanitaria, con un lotto minimo asservibile di mq 2000, I.U.I. massimo di 0,50 mq/mq, con incremento della S.A. derivante dallo sviluppo dell'indice nel limite del 50% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da trasferimento.

In conclusione

la Società esponente, come sopra rappresentata ed assistita,

chiede

che vengano accolte le osservazioni sopra formulate, presentate in prospettiva collaborativa, inserendo nel progetto di nuovo piano urbanistico comunale le modifiche richieste.

Con osservanza.

Genova, 5 maggio 2012

Luigi Piscitelli

Giovanna Lombardi

Si allegano:

1) estratto planimetria catastale

2) estratto tavola PUC Vigente

3) estratto tavola progetto nuovo PUC.

Comune: GENOVA/E
Foglio: 33

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

4-Mag-2012 17:17
Prot. n. T457771/2012

FOGLIO

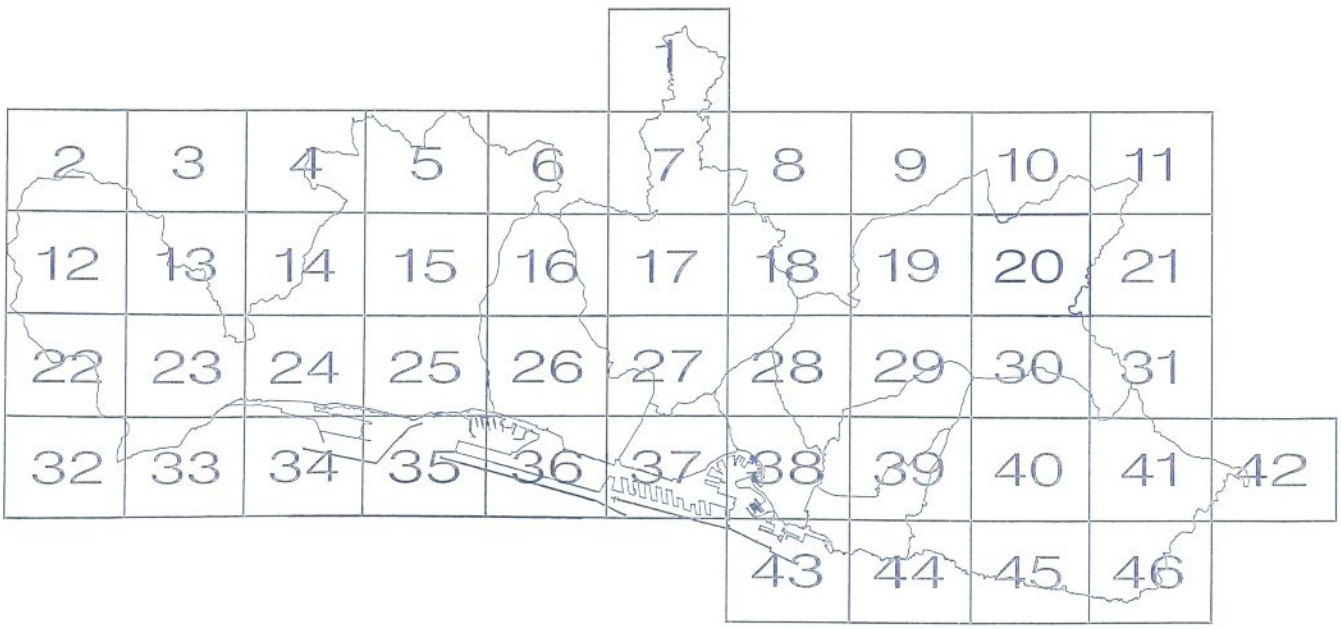
20

COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000

SCALA 1:5000



LEGENDA

Tessuto Storico

- AS
- AC
- AV
- AE

Tessuto Urbano

- BA
- BB
- BBu
- BBp
- BBc
- BC
- BCs
- BE

Produttivo

- DD
- DT
- DTc
- DM
- DMf

Produttivo

- DU
- DUa

Ricettivo

- RH
- RHa
- RC
- RCe

Tessuto Agricolo

- EE
- EM
- EB
- EP

Servizi

- FF
- FFa
- FFc (CM)
- FP
- FPa
- FPf
- FU

Servizi

- FUa
- FUe
- FB

Rete Idrografica

- H
- Hh
- Hd
- Hr

Infrastrutture

- XV
- XVm
- XA
- XF
- XTm
- XTt
- XTf
- XVp

Impianti Tecnologici

- T
- Td
- Tdb
- Tf

Aree di rispetto e di salvaguardia

- W
- We

Distretti e Ambiti

- 64 — Dst, Dst agg, Dst Log
- Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui
- 72 — AmbU, AmbA
- Confine di settore di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log
- * Aree con progetti già approvati
- M.S.V. G.S.V.
- 15≡AI10 — Aree disciplinate dal P.T.C. I.P. A.C.L.

Zone Speciali

- 12 — Zone soggette a norme speciali

Zone di Recupero

- R — Recupero

Ambiti Normativi

- CE — Conservazione
- MA — Mantenimento
- CO — Consolidamento
- MO — Modificabilita'

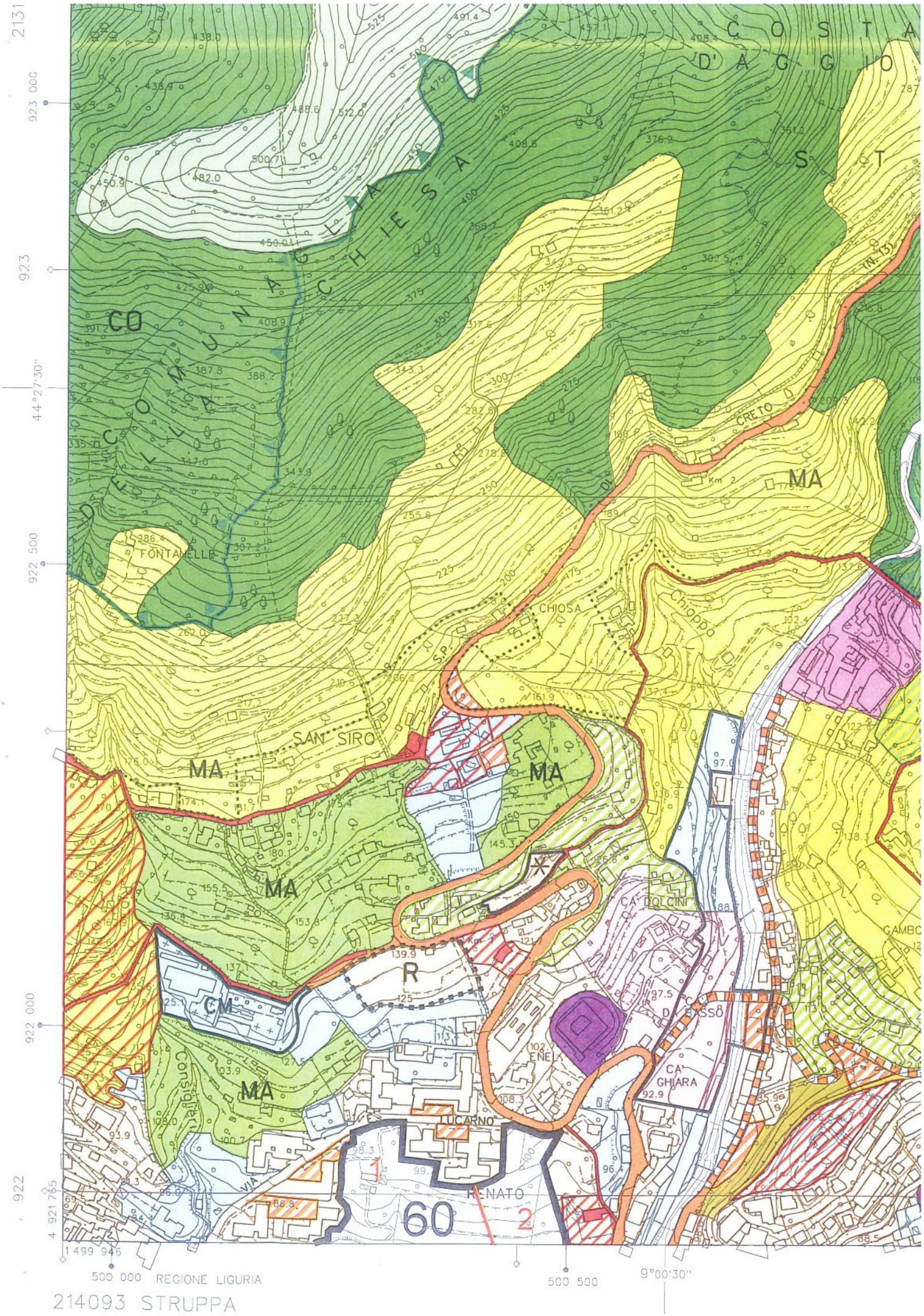
Limiti

- Centro abitato
- Circoscrizione
- Comune
- Tda

COMUNE DI GENOVA
Direzione Gestione del Territorio

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Elaborazione: **Ufficio Attuazione** P.R.G.
Informatizzazione: **Direzione Sistemi Informativi** - Settore S.I.T.
Rilievo base: **Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)**
Rielaborazione per la stampa: **SystemCart S.r.l. - Via A. Cruto, 16 - Roma**

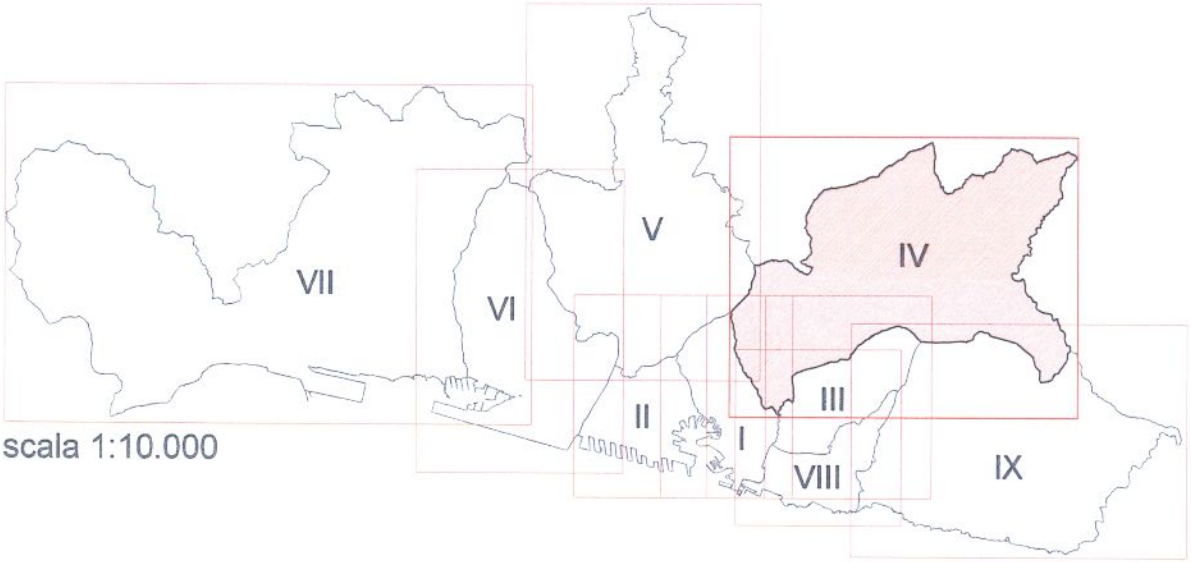


214093 STRUPPA

COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progetto Preliminare



scala 1:10.000

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

ASSETTO URBANISTICO
MUNICIPIO IV MEDIA VAL BISAGNO

GENOVA Urban Lab DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

Elaborazione:
- Settore Urban Lab e Attuazione Progetti di Area Portuale
- Settore Pianificazione Urbanistica
- Ufficio Geologico
- Settore Approvazione Progetti e Controllo Attivita' Edilizia
- Ufficio Gis e Sviluppo Interno e Georeferenzialita'.

Rilievo base: Carta Tecnica in scala 1:5.000 prodotta dalla Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)

3.4

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

- AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato
- AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
- AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
- AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

- AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
- AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
- AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
- AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
- AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
- AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
- AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale

AMBITI SPECIALI

- ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città
- ambito complesso per la valorizzazione del litorale
- n° ambiti con disciplina urbanistica speciale
- A indicazione ambiti con disciplina paesaggistica speciale
- aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- aree di cava individuate dal Piano Territoriale delle attività estrattive
- rete idrografica

DISTRETTI

- 1.n° distretto speciale di concertazione
- 2.n° distretto di trasformazione urbana
- 3.n° distretto di trasformazione locale
- 4.n° distretto di trasformazione in attuazione o in corso di formazione

SERVIZI PUBBLICI

- servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
- servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
- parchi urbani e regionali

INFRASTRUTTURE

- autostrada esistente
- di previsione
- ferrovia esistente
- di previsione
- trasporto pubblico in sede propria esistente
- di previsione
- viabilità principale esistente
- di previsione
- di previsione in galleria
- nodi infrastrutturali
- altre viabilità di previsione
- ambito portuale
- assi di relazione città-porto di previsione
- assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94
- assi di relazione con il litorale esistenti
- assi di relazione con il litorale da riqualificare

limiti amministrativi: Comune e Municipi

14
CA' DOLCINI
CA' DA BASSO
CA' GHIARA
ENEL
KM 1
E. LUCARNO
RENATO
VIA
CONSIGLIERI
TORRENTE
BISA
STRUPPA
S.S.
179.1
174.9
153.8
136.7
149.9
143.7
126.3
136.1
139.0
136.0
134.6
98.7
124.7
115.7
109.6
109.2
108.4
96.2
90.1
82.8
96.7
86.3
87.2
87.6
81.0
98.5
86.6
80.1
75.7
72.7
72.2
75.0
78.1
77.8
73.3
76.1
74.0
74.4
75.4
77.9
100.4
89.5
96.6
102.3
133.4