728

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11 MAG. 2012
FASC. N° 73

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
10 MAG 2012
147628 SINDACO
DIR. SUL URB. URBAN LAB.

AFFARI GENERALI
07 MAG. 2012
ARRIVO

On.le
Comune di Genova - Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 Genova

Osservazioni

della Società **ATTILIO CARMAGNANI "AC" S.p.a.**, con sede in [redacted] in persona del legale rappresentante Dott. Attilio Carmagnani, formulate con l'assistenza dell'Avv. Giovanni Gerbi e dell'Arch. Michele Renzini,

nei confronti

del progetto preliminare di PUC adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di Genova 7 dicembre 2011 n. 92, in pubblicazione dal giorno 8 febbraio 2012.

* * *

- La ATTILIO CARMAGNANI "AC" S.p.a. (nel seguito, Carmagnani) è proprietaria del compendio immobiliare sito in Genova, Via dei Reggio n. 2 (censito a catasto al Foglio 46 – Mappali 1, 2, 61, 69, 70, 72, 73, 76, 115 sub 1, 116, 117, 118, 178, 179, 180, 181, 220 e 221).
- Il compendio, che occupa una superficie complessiva di circa mq. 29.000, è uno stabilimento per lo stoccaggio e la movimentazione di prodotti chimici e petrolchimici, comparto industriale nel quale Carmagnani, sin dagli anni quaranta del secolo scorso, opera in posizione di particolare rilievo.
- Il Comune di Genova ha da tempo pianificato la delocalizzazione degli

impianti Carmagnani e la loro *sostituzione* con insediamenti a carattere urbano. In particolare:

- il Piano Regolatore Generale del 1980, approvato con D.G.R. 3 aprile 1980 n. 408, prevedeva, all'interno del compendio Carmagnani, l'insediamento di "*Servizi a livello urbano per istruzione*" e localizzava aree in parte in "*Zona A - Storico Ambientale e Servizi a Verde*" e in parte in "*Zona A - Storico Ambientale e Servizi a Istruzione*";
- il Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con D.P.G.R. 10 marzo 2000 n. 44, ha incluso il compendio Carmagnani all'interno dell'Area di Intervento 4 – Litorale di Multedo (disciplinata dal Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi - Area Centrale Ligure) la quale, al fine di "*rendere possibile in prospettiva il recupero di un significativo rapporto con il mare*", persegue "*l'obiettivo (conseguibile per fasi) della progressiva contrazione e della definitiva rilocalizzazione del Porto Petroli e in prospettiva della sua progressiva sostituzione con funzioni urbane e portuali compatibili, nonché l'allontanamento delle funzioni produttive collocate nelle retrostanti aree a terra e incompatibili con il contesto urbano*". In particolare, per il Settore 3 (ove ricade il compendio Carmagnani e che "*dovrà conseguire effetti di valenza urbana lungo la via Reggio e garantire, con la concentrazione dell'edificazione nella parte di levante del Settore, le continuità prospettiche e spaziali con la contigua area verde di pertinenza della Villa Rostan, di cui si prescrive la*

ricomposizione"), la disciplina vigente: ***a)*** consente "*l'insediamento delle funzioni compatibili con quella Caratterizzante l'Area SM2*" (tempo libero-sport, n.d.r.); ***b)*** ammette "*in deroga a quanto previsto dalla normativa generale per le compatibilità fra funzioni ... l'insediamento della funzione AE2* (Direzionalità e Terziario Avanzato, n.d.r.) *per una quota massima del 50% della SLU ... prevista*"; ***c)*** consente la "*nuova edificazione in sostituzione degli edifici e degli impianti produttivi esistenti*" secondo i seguenti parametri: "*Capacità insediativa max: SLU = 10.000 mq - Piani fuori terra: max 5*".

- Il progetto preliminare di PUC adottato con la deliberazione consiliare 7 dicembre 2011 n. 92 include il compendio nel **Distretto speciale di concertazione CARMAGNANI-FONDEGA SUD (n. 1.02)** ed in particolare nel **Settore 3**.

  Obiettivo della trasformazione è, secondo il progetto di Piano in tal modo adottato, "*l'eliminazione delle incompatibilità ambientali e urbanistiche, per ricostruire una continuità di funzioni produttive ed urbane ambientalmente compatibili, mediante ... la realizzazione di un insediamento in grado di conseguire effetti di valenza urbana lungo Via Reggio e di garantire il rispetto della contigua area verde di Villa Rostan*" nonchè "*la realizzazione del nuovo accesso diretto alla A10*". Il piano prevede la *possibilità* di una futura "*ricollocazione dello stabilimento della Carmagnani ... all'interno delle aree portuali come da indirizzi concordati con Autorità Portuale di Genova*" (ad oggi, peraltro, mai formalizzati nè tantomeno concordati con Carmagnani,

n.d.r.).

Quanto al Settore 3 le ***funzioni principali*** sono così indicate: "*Residenza, Terziario avanzato, Artigianato minuto, Industria, Artigianato con esclusione della logistica limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.3 lett. a) delle Norme Generali, Connettivo urbano, Parcheggi privati interrati*".

Le ***funzioni complementari*** sono: "*Esercizi di vicinato, Servizi privati*".

Modalità di attuazione è l'Accordo di Programma/Pianificazione e contestuale o successivo PUO con il quale (***modalità di intervento***) sono ammessi "*tutti gli interventi edilizi nel rispetto delle norme puntuali*".

Quanto ai ***parametri urbanistici***, la disciplina di Settore rimanda alla *densità* che sarà definita in sede di Accordo di Programma/Pianificazione. Il *rapporto di copertura* e l'*altezza* saranno determinati dal PUO.

Il piano detta poi una serie di *prescrizioni particolari*: per il Settore 3 dispone che "*il nuovo insediamento, da concentrarsi nella porzione di levante, deve conseguire effetti di valenza urbana lungo via Reggio e garantire con la concentrazione dell'edificato le continuità prospettiche e spaziali con la contigua area verde frontistante la Villa Rostan*" e che "*i parcheggi privati e di pertinenza del nuovo insediamento ... dovranno essere realizzati in sottosuolo*".

Il Piano indica le ***dotazioni di servizi e infrastrutture obbligatorie*** per il Settore 3: "*cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione del nuovo collegamento con lo svincolo autostradale e*

sistemazione a verde pubblico delle aree esterne a quella di concentrazione ediliza poste a monte della ferrovia Ge-XX Miglia attraverso il recupero del giardino di villa Rostan".

Per ***prestazione ambientale*** è indicato (per l'intero Distretto n. 1.02) il "*Patrimonio storico culturale*" sicchè gli interventi "*dovranno valorizzare Villa Reggio Rostan e porre attenzione alla casa Cardinal Boetto*" (quest'ultima, per la verità, trovandosi nella parte alta di via Reggio, tra l'autostrada e gli ex serbatoi Fondega Sud, non interferisce in alcun modo con il compendio Carmagnani – Settore 3); sono precisate la ***disciplina paesistica di livello puntuale*** (alberature di alto fusto nella necessaria diffusa presenza di spazi pubblici pedonali sistemati a verde) e la ***flessibilità*** (con possibilità, fermo restando l'obiettivo della trasformazione, di motivata aggregazione o esclusione di aree ed immobili nella perimetrazione del PUO).

E' da segnalare la disposizione per cui (sub ***modalità di intervento***) "*qualora entro due anni dalla data di adozione del PUC, i soggetti aventi titolo sulle aree comprese nei Settori 1 e 3, presentino alla Civica Amministrazione, fatto salvo la inderogabile sottoscrizione dell'Accordo di Programma per il Settore 3, un P.U.O. unitario esteso alla totalità degli stessi settori, detto P.U.O. potrà utilizzare gli indici di utilizzazione massimi indicati nei parametri urbanistici della presente scheda*".

In attesa della approvazione del PUO (***norme transitorie***) sono ammessi interventi sul patrimonio esistente sino al restauro e risanamento conservativo; interventi di sistemazione superficiale delle

impresa in condizioni di necessaria redditività, anche al fine di salvaguardare gli attuali livelli occupazionali; che **d)** la eventuale ricollocazione dovrà quindi garantire (oltre alla valorizzazione del compendio che attualmente ospita lo stabilimento Carmagnani - Settore 3 del Distretto n. 1.02- e la sua riconversione a funzioni urbane) il perseguimento di un effettivo equilibrio economico-finanziario dei costi dell'operazione; che **e)** la previsione del nuovo collegamento con lo svincolo autostradale appare ormai superata (in virtù della progettata *Gronda*, il tratto autostradale che ora interessa si tramuterebbe in una sorta di tangenziale urbana ed inoltre il traffico veicolare *pesante* subirà una sensibile riduzione in conseguenza dell'imminente completamento della *Strada a mare* [in direzione *Lungomare Canepa* che consentirà un collegamento veloce tra la contigua Sestri ponente ed il centro di Genova] e della ricollocazione dei depositi costieri di Carmagnani e Superba). La realizzazione dello svincolo autostradale, del resto, inciderebbe in maniera significativa sul pregio ambientale e quindi sul valore dell'area (del resto, la realizzazione dello svincolo autostradale impedirebbe lo sviluppo di un futuro progetto unitario in grado di ricucire l'intera area Carmagnani con il tessuto urbano di Multedo così come auspicato dalle *Prescrizioni particolari*); che **f)** parte del compendio Carmagnani è forse gravato da vincolo di interesse culturale, anche solo indiretto; **risultano conseguenti ed adeguatamente giustificate le richieste che di seguito si formulano.**

I^a^ richiesta. Che nel Settore 3 tra le funzioni **principali** siano aggiunti "SERVIZI PRIVATI e MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA". Con coerente modifica della indicazione delle funzioni **complementari** dalle quali eliminare i "*servizi privati*".

II^a^ richiesta. Che, al fine di incentivare la riqualificazione del compendio, sia riconosciuta la possibilità di realizzare nuovi insediamenti con gli I.U.I. e le altezze capaci di conseguire la sostenibilità economica, ambientale e sociale necessaria alla delocalizzazione della Carmagnani e alla trasformazione della sua area, e comunque con I.U.I. non inferiore a 1,25 mq./mq.. L'indice potrà essere elevato fino a 1,5 mq./mq. nel caso di utilizzo di tecniche costruttive, di materiali e di conseguimento di risultati di risparmio energetico in conformità a quanto previsto dalla L.R. 49/2009 e s.m.i..

III^a^ richiesta Che venga modificata la *Dotazione obbligatoria* eliminando l'obbligo di "*cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione del nuovo collegamento con lo svincolo autostradale*".

IV^a^ richiesta. Ove effettivamente parte del compendio risultasse gravato da vincolo monumentale, anche solo indiretto, si chiede la possibilità di realizzare insediamenti al di sotto delle sistemazioni a verde anche pubblico delle aree esterne frontistanti la Villa Rostan, sfruttando i *vuoti*

risultanti dallo smantellamento degli esistenti serbatoi interrati di Carmagnani.

V^a^ richiesta. Che nelle *norme transitorie* sia ammessa, in attesa della formazione del PUO, anche la ristrutturazione edilizia.

VI^a^ richiesta. Che venga soppressa la previsione (che si rinviene nella Relazione descrittiva dell'apparato normativo e tra le Norme generali) per cui, per i Distretti Speciali di Concertazione, la progettazione debba essere sottoposta "*a concorsi di idee su bandi predisposti dalla C.A.*". Occorre infatti ritenere che il PUC non possa (perché in contrasto con la legge) stabilire attraverso quale procedura vadano scelti i progettisti e le progettazione per interventi privati. In subordine, e comunque, che venga esclusa una tale necessità per il Settore 3 del Distretto 1.02.

VII^a^ richiesta. L'art. 14 delle Norme Generali ("*Prestazioni di sostenibilità ambientale*"), al comma 5 ("*Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli*"), introduce alcuni parametri (nei Distretti di trasformazione si dovrà garantire un rapporto di permeabilità dell'area del 30%, eventualmente derogabile al 20%) che appaiono difficilmente applicabili a tutte le aree, come quelle che ora interessano, da decenni produttive da trasformare o riconvertire. Queste aree presentano in atto una quasi totale impermeabilizzazione dei suoli, e spesso

complesse problematiche legate alla bonifica dei terreni. Una riqualificazione complessiva dovrebbe lasciare flessibilità progettuale ed imporre la risoluzione delle problematiche legate all'efficienza idraulica delle aree attraverso una elevata qualità progettuale, anche del verde, ma non necessariamente attraverso percentuali predeterminate di permeabilità del suolo. Si intende fare riferimento, ad esempio, al verde pensile di copertura di edifici semi-ipogei o di parcheggi interrati, che molto spesso sono parte integrante della riqualificazione delle aree e che, all'interno delle norme, non sono definiti e differenziati negli spessori e nelle tipologie.

Si chiede pertanto che vengano meglio definiti gli aspetti legati alla percolazione, alla ritenzione temporanea ed allo smaltimento delle acque meteoritiche. Si chiede inoltre che sia modificata la norma sulla "*Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli*" (art. 14 comma 5), in modo tale che gli interventi garantiscano un evidente miglioramento del rapporto di permeabilità pari almeno al 30% tra lo stato di fatto e l'assetto progettuale proposto e non un indiscriminato ed illogicamente uniforme raggiungimento del 30% di completa permeabilità del suolo.

In subordine, e comunque, che venga esclusa tale prescrizione per il Settore 3 del Distretto 1.02,

consentendo che con adeguate soluzioni progettuali possano essere conseguite analoghe prestazioni idrauliche ed ambientali.

VIII[a] richiesta. Si chiede, infine, per evidenti ragioni di equità, che per i Distretti e i Settori individuati dal PUC, la definizione di "*Rapporto di permeabilità*" (art. 11, comma 30) sia come di seguito modificato: "*Si definisce Rapporto di permeabilità la proporzione, espressa in percentuale, tra la Superficie permeabile* ~~*e la Superficie Fondiaria*~~ *e la superficie complessiva dell'intervento*". Questo per evitare di escludere dal calcolo dell'area permeabile eventuali parti da cedere in proprietà all'Amministrazione.

* * *

Si confida nell'accoglimento e si resta a disposizione per ogni chiarimento e/o incontro ritenuto utile.

Con osservanza.

Genova, 7 maggio 2012

Attilio Carmagnani S.p.a.

Avv. Giovanni Gerbi

Arch. Michele Renzini