COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
10 MAG 2012
N° 147968 SERV. SINDACO. DIR SUL URB. URBAN LAB

AFFARI GENERALI
07 MAG. 2012
ARRIVO

736

Prot U 318-12

Spett.le Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante, 10/ 1° piano

GENOVA

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

OSSERVAZIONI

della società **GENOVA HIGH TECH s.p.a.**, corrente in Genova, [redacted] in persona dell'Amministratore delegato nonché legale rappresentante *pro tempore* Ing. Piero Mensi,

AL PROGETTO PRELIMINARE

del PUC di GENOVA

- adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7/12/2011, pubblicata sul BURL del 25/0172012, con termine per la presentazione delle osservazioni fissato all'08/05/2012, come da avviso 30/01/2012 pubblicato sul BURL dell'08/02/2012, che ha assegnato 90 giorni decorrenti dallo stesso 8/02/2012, ai sensi dell'art. 38, comma 2, lett. d), della legge regionale n. 36/97.

PREMESSA

· Genova High Tech è , come noto, il Soggetto Proponente ed il Soggetto Attuatore del nuovo parco scientifico tecnologico di Erzelli, che è stato progettato ed avviato ad esecuzione in attuazione delle pertinenti previsioni e prescrizioni del PTC IP ACL. dettate per l'area

di intervento n. 11 del distretto n. 4, settore n. 1, in forza di accordo di programma 4/04/2007 e di convenzione urbanistica quadro 21/12/2007.

- In conformità alle norme tecniche di attuazione del PTC IP ACL, come aggiornate con accordo di pianificazione 13/10/2006, stipulato ai sensi dell'art. 57 della legge regionale n. 36/1997, la realizzazione del parco scientifico tecnologico di Erzelli è stata demandata a livello di strumento urbanistico di dettaglio o ad uno SUA o, in possibile alternativa, ad uno SAU convenzionati. Il Soggetto Proponente ha optato, d'intesa con le Amministrazioni competenti, per lo SAU convenzionato, che infatti è stato approvato nei suoi contenuti tecnici, grafici e normativi con il citato Accordo di Programma 04/04/2007 ed è in fase di esecuzione, avendo la Società avviato da tempo le attività di trasformazione urbanistico edilizia per le opere di urbanizzazione e per le strutture destinate ad ospitare le funzioni previste dai suddetti strumenti di pianificazione e di dettaglio.

- Ora, Sul BURL 8/02/2012 è stato pubblicato l'avviso ("Si Rende Noto") 30/01/2012 della Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti, con l'assegnazione del termine di 90 giorni, scadente l'08/05/2012, per la presentazione di osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lett. d), della legge regionale n. 36/97.

- Dall'esame delle norme di conformità risulta che l'area del parco scientifico tecnologico di Erzelli è stata compresa nell'ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano (AR-PU) e, in particolare, "nell'AR-PU-5 (Ambiti con disciplina urbanistica o paesaggistica speciale") n. 23 Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli", con la disposizione secondo cui "la disciplina urbanistica, approvata con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 13.10.2006 e con il relativo P.U.O. approvato con Accordo di Programma sottoscritto in data 4.04.2007, concernente la realizzazione del Parco scientifico e tecnologico degli Erzelli, **è fatta salva dal Piano**".
- La disciplina citata soggiunge peraltro che nel caso in cui siano presentate eventuali varianti di carattere sostanziale proposte al suddetto "P.U.O." di Erzelli prima dell'azione del P.U.O. previsto per il Distretto Speciale di Concertazione "Sestri-Calcinara", segnatamente per quanto concerne modifiche delle destinazioni d'uso, l'ambito dell'intero parco di Erzelli dovrà andare a costituire parte integrante del Distretto Speciale di Concertazione "Sestri-Calcinara" e risulterà sottoposto al relativo obbligo di P.U.O. unitario, mentre qualora eventuali varianti a carattere sostanziale dell'assetto urbanistico e delle destinazioni d'uso del P.U.O. di Erzelli fossero presentate dopo l'adozione del P.U.O. di "Sestri- Calcinara", esse sarebbero assoggettate

alla disciplina di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 44 della legge regionale 36/97, vale a dire al procedimento previsto per le varianti sostanziali al P.U.C..

· Infine, dall'esame della cartografia del preliminare di P.U.C. la Società ha constatato che le nuove tavole dello strumento urbanistico generale hanno recepito le precedenti osservazioni, da essa proposte al fine di rilevare alcuni scostamenti fra la perimetrazione del Settore n. 1, quale risulta dall'accordo di pianificazione 13/10/2006 e dall'accordo di programma 4/04/2007, e la perimetrazione della variante al P.U.C. vigente, ma non in modo integrale, persistendo alcune pur modeste differenze, che si ritiene opportuno evidenziare perché siano eliminate.

OSSERVAZIONI

prima osservazione

· Come noto e come già rappresentato in precedenti occasioni con la condivisione dell'Amministrazione regionale, l'area del parco scientifico tecnologico di Erzelli è disciplinata dal PTC IP ACL, il quale fa parte dei PTC che sono stati formati ed approvati dalla Regione Liguria, con il concorso degli enti locali competenti, ai sensi della legge regionale 22/08/1984, n. 39, quali speciali strumenti di strategia territoriale per lo sviluppo di aree complesse e delicate, alle quali erano stati assegnati obiettivi sensibili (quali il PTC ACL con indicazioni per l'area geografica,

ambito territoriale, distretto 4 e relative aree d'intervento, approvato con D.C.R. n. 95/92; il PTC Savonese-Bormide approvato con DCR 14/1997; il PTC della Costa approvato con DCR 64/2000).

· L'attuale validità giuridica di tali strumenti di pianificazione territoriale è tuttora fuori discussione, come dimostrano anche nella prassi condivisa da Regione e Comune le varianti ancor recentemente approvate da tali enti, fra cui, a solo titolo di esempio, si cita il recente accordo di pianificazione 16/04/2012 sottoscritto per la riqualificazione dell'ex area Mira Lanza.

· E' pur noto, del resto, che nelle aree governate dagli strumenti di pianificazione territoriale regionale, le relative previsioni e prescrizioni prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici locali, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge regionale 39/84 (che recita "Le previsioni dei piani territoriali di coordinamento sono sovraordinate a quelle degli strumenti urbanistici comunali i quali devono, pertanto, essere conformati ad esse in sede di formazione e di revisione ovvero di varianti parziali"). In altri termini, le zone soggette ai PTC regionali sono state attratte dalla potestà pianificatoria regionale, per perseguire "esigenze di pianificazione territoriale di interesse sovracomunale e/ o regionale connesse con la migliore utilizzazione delle risorse territoriali", nonché per "garantire ed agevolare la

tempestiva attuazione delle determinazioni a tal fine assunte" (v. art. 1 della l.r. citata).

· Del resto il Comune di Genova, per quanto riguarda l'area di Erzelli, ha sempre condiviso il principio della prevalenza della strumentazione urbanistica regionale, concorrendo secondo il principio della legale cooperazione fra pubbliche amministrazioni al suo aggiornamento con il citato accordo di pianificazione 13/10/2006, nonché conformando le disposizioni del PUC 2000 ai contenuti del PTC IP ACL.

· Anche il PUC di recente adozione in forma di progetto preliminare sembra voler assicurare il rispetto del carattere sovraordinato del PTC IP ACL, tuttora vigente, rispetto al piano comunale, tanto che, come rilevato in premessa, "fa salva" la disciplina di cui all'accordo di pianificazione 13/10/2006 ed il relativo strumento urbanistico di dettaglio.

· Tale "salvezza" non si deve iscrivere peraltro fra quelle sancite dall'art. 24) delle Norme Generali del preliminare di P.U.C. (Disposizioni finali), perché, mentre in quest'ultimo caso di tratta di regolare il rapporto fra il P.U.C. e gli strumenti sottordinati per lo più di approvazione comunale e costituenti in ogni caso passaggi attuativi del P.U.C., nel caso dell'area di Erzelli invece lo strumento urbanistico comunale deve solo prendere atto

dell'esistenza delle previsioni pianificatorie territoriali regionali sovraordinate e degli strumenti di dettaglio formati per la loro diretta attuazione.

· Ciò doverosamente premesso, con preghiera di volerne prendere atto per conferma ed a prevenzione di ogni eventuali equivoco, si soggiunge che la disciplina di cui all'ambito AR-PU-5 n. 23 Parco Scientifico di Erzelli definisce come "Progetto Urbanistico Operativo" lo strumento urbanistico di dettaglio approvato con l'accordo di programma 4/04/2007.

· Ora, tale dizione non è esatta, perché - come già ricordato in premessa - nella realtà l'accordo di programma suddetto, in conformità alle norme approvate dall'accordo di pianificazione 13/10/2006, ha approvato se mai uno Schema di Assetto Urbanistico, alternativo al P.U.O. e disciplinato dagli artt. 10 e 11 delle Norme di Attuazione del PTC IP ACL, a seguito del quale sono stati e saranno presentati i Progetti Unitari (ai sensi del PTC IP ACL e dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del PUC vigente) ed i progetto edilizi definitivi.

· Poiché lo S.A.U. è strumento diverso dal P.U.O., si ritiene opportuno evitare la confusione fra i due strumenti, che hanno presupposti, anche giuridici, differenti, come evidenziato di recente dalla Società nella memoria presentata a codesta Amministrazione nell'ambito del procedimento

per l'approvazione del Progetto Unitario del Parco Pubblico, cui si fa per brevità riferimento.

· In considerazione delle precedenti osservazioni, suscita dunque qualche perplessità, sul piano tecnico, l'aggancio di eventuali future varianti sostanziali alla strumentazione urbanistica di Erzelli alla futura strumentazione (P.U.O.) prevista per altro distretto, tanto più che il carattere sostanziale delle varianti in parola non appare chiaramente definito, fatta eccezione per il riferimento alle "modifiche delle destinazioni d'uso".

· Quindi, si chiede di precisare che lo strumento di dettaglio per l'attuazione delle previsioni del PTC IP ACL che riguardano il settore n. 1 di Erzelli consiste in uno S.A.U. formato in attuazione del PTC IP ACL e che, pertanto, eventuali varianti dovranno seguire le procedure già previste dal PTC IP ACL e dallo stesso S.A.U..

seconda osservazione

· Come annotato in premessa, ancorché la cartografia del progetto preliminare del P.U.C. abbia certamente inteso conformare la perimetrazione dell'ambito AR-PU-5 al perimetro del settore n. 1 di Erzelli, tale opportuna operazione non pare effettuata in modo perfetto, così che si chiede di apportare alle tavole del P.U.C. gli aggiornamenti necessari a far coincidere assolutamente l'ambito in parola, assicurando la conformità del P.U.C. al PTC IP ACL,

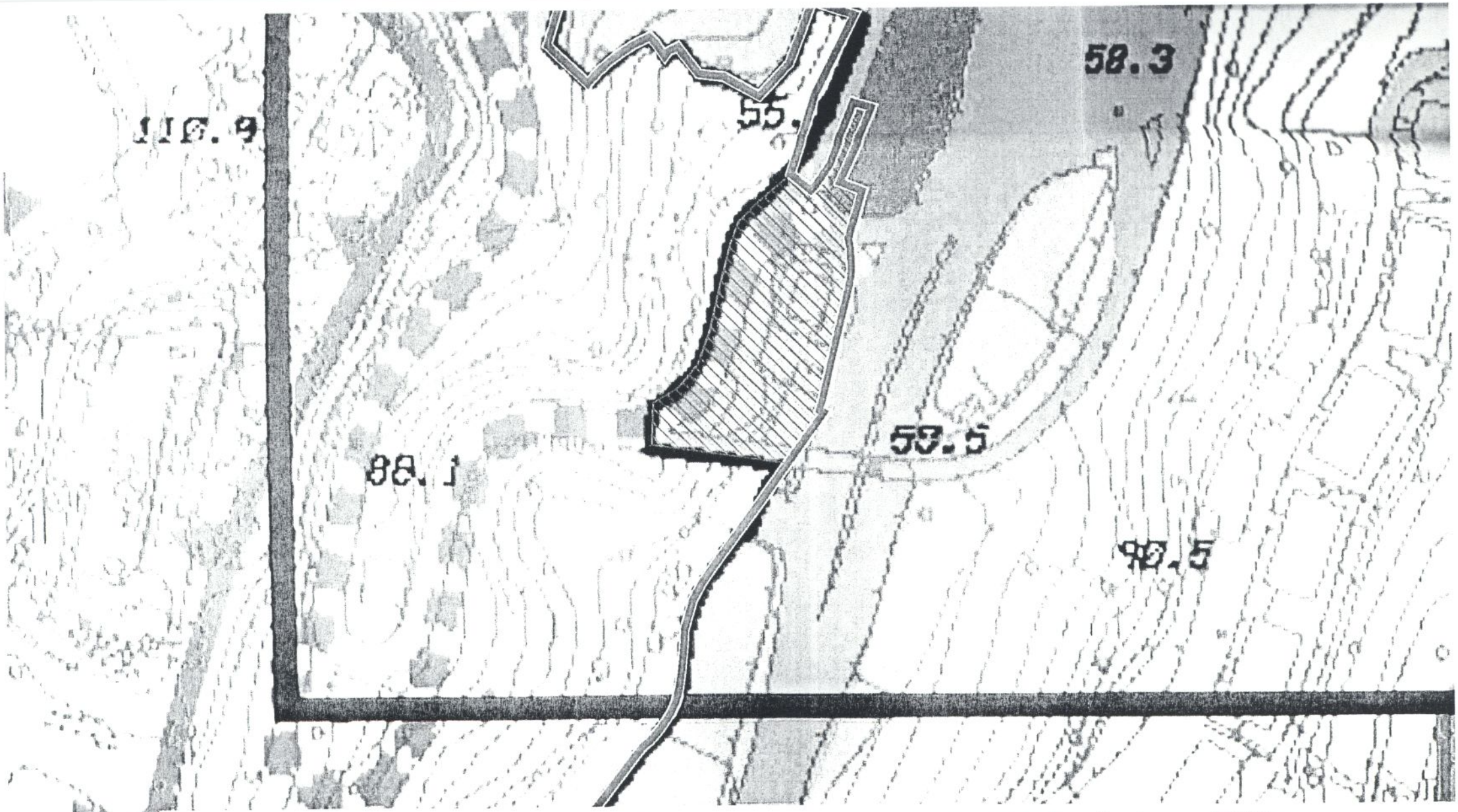
all'accordo di pianificazione 13/10/2006 ed all'accordo di programma 4/4/2007. A tale fine si allega planimetria con evidenziati il perimetro e l'area di cui si richiede rettifica.

Con osservanza

Genova, 07/05/2012

Genova High Tech spa
l'Amministratore Delegato
ing. Piero Mensi

Allegati: c.s.d.



Perimetro SAU Parco Erzelli presente nella Tav.3.6 Preliminare PUC

Perimetro SAU Parco Erzelli approvato con Accordo di Programma del 04.04.2007

Area oggetto di rettifica