765

OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DEL PUC A-DOTTATO CON D.C.C. n. 92 del 07/12/2011

ai sensi dell'art. 38 della legge regionale n. 36/1997

07 MAG. 2012 - ARRIVO -

COMUNE DI GENOVA PROTOCOLLO GENERALE 11 MAG 2012 N° 149424

SINDACO DIR. SUL. URB. URBAN LAB

* * *

PREMESSO CHE

1) la Società eni S.p.A. – divisione Refining & Marketing – con sede [redacted] è proprietaria del compendio immobiliare sito in Genova, e comprendente:

AREA FONDEGA SUD

- via Cassanello 63, adibita a stabilimento ed impianti per lo stoccaggio e la movimentazione di prodotti petroliferi, della superficie di circa 154.000 mq:

AREE A VALLE DELLA FERROVIA GENOVA - VENTIMIGLIA

- a Ponente: area compresa tra via Ronchi, il torrente Varenna, la linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e la strada di accesso a Villa Rostan, adibita a Stazione carburanti, della superficie di circa 6.700 mq;

- a Levante: area compresa tra via Ronchi, la strada di accesso a Villa Rostan, la linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e la via Simone Pacoret de Saint Bon, adibita ad uffici e pertinenze, della superficie di circa mq 5.040 mq;

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE PRESA IN CARICO 14 MAG. 2012 FASC. N° 73

2) il progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), adottato con DCC n. 92 del 7/12/2011 individua il compendio eni nel "Distretto Speciale di Concertazione 1.02 – Carmagnani – Fondega Sud";

3) il compendio eni risulta così normato dagli strumenti urbanistici vigenti:

AREA FONDEGA SUD

- in massima parte dal Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi (PTCIP) approvato con DCR n.95/1992 che lo individua nell' Area di Intervento AI 2 "Fondega Sud";
- in parte dal PUC approvato con DPGRL n. 44 del 10/03/2000 e successive varianti che lo individua in Zona "E – Tessuto Agricolo", sottozona "EM – mosaico di aree agricole e boschive …";

AREE A VALLE DELLA FERROVIA GENOVA - VENTIMIGLIA

- a Ponente: dal PUC approvato con DPGRL n. 44 del 10/03/2000 e successive varianti che individua:

la Parte a Nord	Zona F "Servizi" Sottozona "FP "Parcheggi Pubblici a raso ed in struttura"
la Parte a Sud	Zona X "Infrastrutture" Sottozona XV "Viabilità principale" Ambito speciale XVm "ambiti destinati agli impianti di distribuzione carburanti"

- a Levante: dal PUC approvato con DPGRL n. 44 del 10/03/2000 e successive varianti che la individua al Distretto Aggregato n. 9° "Riordino Sistema Petrolifero – Foce Torrente Varenna" – Sub-Settore n. 2.

CONSIDERATO CHE

- il Distretto Speciale di Concertazione 1.02 "Carmagnani – Fondega

Sud" prevede come obiettivo primario della trasformazione la "... l' *eliminazione delle incompatibilità ambientali e urbanistiche, per ricostituire una continuità di funzioni produttive ed urbane ambientalmente compatibili, mediante:*

- la previsione di un nuovo polo per funzioni industriali e artigianali, nelle aree liberate dai depositi petroliferi costieri (Fondega sud);

- 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 (stabilimento Carmagnani);

-la realizzazione del nuovo accesso diretto alla A10..."

- il Distretto Speciale di Concertazione 1.02 "Carmagnani – Fondega Sud" definisce:

a) le funzioni ammesse:

"*Principali:industria, artigianato e logistica, attività di deposito,commercio all'ingrosso, parcheggi privati. Complementari: terziario avanzato,direzionale , servizi privati,infrastrutture di interesse locale,distributore di carburante limitatamente a quello presente sul fronte di via Ronchi.";*

b) le modalità di attuazione:

"Settore 1: l'intervento di ristrutturazione della stazione di servizio collocata in via Ronchi può essere attuato anche in anticipo rispetto alla formazione del PUO; tale progetto è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico pari almeno a 100 posti auto, costituente standard del futu-

ro insediamento previsto a monte dell'autostrada, ed alla stipula di una convenzione finalizzata a regolare condizioni, modalità e tempi per l'attuazione degli interventi nel Settore 1.";

c) i Parametri Urbanistici

"*I.U.I. – Base e Massimo*" pari a "*Base: 0,50 mq/mq*" e "*Massimo: 0,60 mq/mq. da determinarsi in sede di PUO in esito alle eventuali procedure di cui alla L.R. 38/1998 e s.m.i. e solo nell'ipotesi di applicazione della specifica flessibilità prevista per la modalità di attuazione.*";

d) le Prescrizioni particolari:

"*Settore 1: l'insediamento deve garantire il rispetto della soprastante area verde in virtù della concentrazione dell'edificato all'interno del sedime del deposito petrolifero e provvedere alla creazione di una fascia alberata di rispetto nei confronti della Casa Cardinal Boetto. L'accessibilità carrabile allo stesso settore deve avvenire principalmente da via Cassanello con possibilità di accesso da via Reggio esclusivamente per i mezzi leggeri. Nella porzione del Settore 1, disposta tra la ferrovia e via Ronchi, oltre al mantenimento del distributore di carburante, si dovranno concentrare principalmente le quote "standard" derivanti dall'intervento di nuova costruzione previsto nella parte di settore a monte dell'autostrada.*"

e) la dotazione di servizi e infrastrutture:

"...*Obbligatorie: per ogni settore sono previste le seguenti dotazioni di infrastrutture e servizi pur se eccedenti le quote minime previste dal PUC, in base alle funzioni da insediare. Settore 1: collegamento stradale tra l'Aurelia e via Cassanello, opera di interesse generale in quanto necessaria per risolvere le problematiche di accesso al quartiere, oltreché, costituente urbanizzazione indispensabile per la realizzazione dell'insediamento di Fondega sud, da porre a carico degli operatori privati.*";

- Le Norme Generali del Progetto Preliminare del Nuovo PUC di Genova all'Art. 18 "Distretti di Trasformazione", comma 3.11, prevede che "*La progettazione dei Distretti speciali di concertazione nonché di quelli di iniziativa pubblica deve essere sottoposta a concorsi di idee su bandi concertati con la C.A.*"

CONSIDERATO INOLTRE CHE

FUNZIONI AMMESSE

- il Progetto Preliminare di PUC prevedendo un nuovo polo per funzioni industriali ed artigianali, al cui interno non sono previste le funzioni commerciali, contraddice il sovraordinato PTCIP vigente che nella stessa area prevede la funzione caratterizzante AE 5 la cui definizione è la seguente: "*Appartengono a tale categoria: le attività delle piccole e medie unità locali industriali e quelle artigianali, <u>commerciali ed espositive</u> che sotto i profili funzionale, strutturale ed ambientale si integrano con il contesto urbano*";

- il Progetto Preliminare di PUC prevedendo altresì funzioni principali

limitate a "*Industria, artigianato e logistica, attività di Deposito, Commercio all'ingrosso, Parcheggi privati.*" pone, in un momento di crisi del settore produttivo e del settore edilizio intero, limiti precisi alle possibilità di trasformazione e sviluppo all'area di Fondega sud negando quella flessibilità che la LR 36/97, all'art. 29 impone prescrivendo che il PUC debba definire, relativamente ai Distretti di Trasformazione, "*la configurazione di massima della trasformazione in termini di funzioni ammesse ...*";

- il Progetto Preliminare di PUC riconosce al compendio eni, oltre alla destinazione industriale ed artigianale anche funzioni più tipicamente "urbane" quali il "*terziario avanzato, direzionale, servizi privati*", funzioni previste tra quelle complementari, ammettendo quindi la possibilità di insediare funzioni ed attività tipiche del tessuto urbano che possono e devono quindi, per non rimanere isolate ed inutili ed al fine di ricucire lo stesso tessuto urbano, essere accompagnate da una percentuale di funzioni a carattere commerciale;

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- la previsione di realizzazione dell'intervento di ristrutturazione della stazione di servizio e del parcheggio pubblico collocati in Via Ronchi in anticipo rispetto alla formazione del PUO si ritiene essere norma positiva. Essa però contrasta e diventa inefficace poichè condizionata "*... alla stipula di una convenzione finalizzata a regolare condizioni, modalità e tempi per l'attuazione degli interventi nel Settore 1*" che, poiché complessa, di lunga definizione nel tempo e relativa ad altra area, ne annulla l'efficacia.

PARAMETRI URBANISTICI

- nella fase che ha condotto all'adozione del Progetto Preliminare del PUC sono state presentate fasi intermedie di definizione del PUC (ad es.: la consegna formale al Sindaco del 13/12/2010). Quest'ultima prevedeva per il compendio in oggetto un "*Indice Base: 0,80 mq/mq e Indice Massimo:... non superiore a 1,00 mq/mq*" riconoscendo quindi la possibilità di un'edificabilità di tale consistenza sul compendio come si evince dall'Allegato 1 e comunque ben superiore a quanto previsto nell'attuale fase di adozione;

- nella fase che ha condotto all'adozione del Progetto Preliminare del PUC si sono discusse con gli uffici tecnici soluzioni di riqualificazione dell'area che assumevano come indice base 0,60 mq/mq;

- numerosi altri Distretti previsti nel Progetto Preliminare di PUC adottato hanno indici I.U.I. massimi compresi tra 1,70 mq/mq e 2,00 mq/mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- la previsione di concentrare principalmente le quote "standard" derivanti dall'intervento di nuova costruzione nella parte di settore disposta tra la ferrovia e via Ronchi, non è comprensibile in quanto pur essendo stata prevista l'appartenenza di quest'area allo stesso settore "1" è nella realtà distinta e distante dal compendio Fondega Sud ed attualmente occupata da edifici ad uso uffici.

DOTAZIONE DI SERVIZI E INFRASTRUTTURE

- la previsione del collegamento stradale tra l'Aurelia e via Cassanello è come da ammissione della stessa scheda di concertazione "... *opera*

di interesse generale in quanto necessaria per risolvere le problematiche di accesso al quartiere ... " e dunque non opera di urbanizzazione di esclusiva competenza dell'intervento di Fondega Sud.

Quanto sopra è comprovato anche dal fatto che lo stesso Piano Regolatore Generale (PRG) di Genova del 1980 (quando ancora non si prevedeva la dismissione né tantomeno la riqualificazione del compendio di Fondega Sud) prevedeva la realizzazione di detto asse viario: esso è infatti un'opera necessaria al quartiere di Pegli per lo smaltimento del traffico da e per la Val Varenna.

- la previsione di dotazioni di servizi e infrastrutture che"... *possono eccedere le quote minime previste dal PUC ...* " contrasta con i dispositivi di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e s.m.i. che stabilisce quali debbano essere i Rapporti massimi delle urbanizzazioni senza che gli stessi rimangano indefiniti;

NORME GENERALI

- Le Norme Generali del PUC, all'art. 18, comma 3.11, assoggettano la progettazione dei Distretti speciali di concertazione a "*concorsi di idee su bandi concertati con la C.A.*" disciplinando così non già il corretto assetto del territorio, bensì l'affidamento degli incarichi per la progettazione di interventi edilizi. In particolare, il citato art. 18 sembra estendere le disposizioni del d.lgs. n. 163/2006 (codice dei contratti pubblici) in tema di concorsi di progettazione per le opere pubbliche (artt. 99-110) anche agli interventi edilizi realizzati da privati su aree di loro proprietà. Per contro, è noto che ogni decisione inerente all'affidamento della progettazione di opere private è demandata alla

libera determinazione degli interessati;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

la sottoscritta eniservizi, con sede legale in Piazza Vanoni 1 in San Donato Milanese (MI) e domicilio in via Maritano 26 in San Donato Milanese – nella persona del procuratore Marco Toninelli - in nome e per conto della proprietà, in forza di mandato e successive revisioni, integrazioni o modifiche avente ad oggetto la fornitura di servizi generali ai Centri Direzionali eni, relativamente alle attività di gestione e dismissione del patrimonio immobiliare di eni S.p.A. – divisione Refining & Marketing.

CHIEDE

- che vengano modificate le Funzioni Ammesse Principali da "*Industria, artigianato e logistica, attività di Deposito, Commercio all'ingrosso, Parcheggi privati.*" a "*Industria, artigianato e logistica, Terziario Avanzato, Direzionale, attività di Deposito, Commercio all'ingrosso, Parcheggi privati*" e le Funzioni Ammesse Complementari da "*Terziario avanzato, Direzionale , Servizi privati, Infrastrutture di interesse locale, Distributore di carburante limitatamente a quello presente sul fronte di via Ronchi.*" a "*Distribuzione al dettaglio, connettivo urbano, Servizi privati, Infrastrutture di interesse locale, Distributore di carburante limitatamente a quello presente sul fronte di via Ronchi.*";

- che venga eliminata nelle Modalità di Attuazione – progetto convenzionato la dizione "... *finalizzata a regolare condizioni, modalità e tempi per l'attuazione degli interventi nel Settore* 1";

- che venga definita nei Parametri Urbanistici la densità territoriale minima e massima dell'intero "Distretto Speciale di Concertazione 1.09 "Carmagnani – Fondega Sud" con I.U.I. "Base" non inferiore a 0,70 mq/mq. e I.U.I. "Massimo" non inferiore a 0,80 mq/mq.

- che venga eliminata la previsione nelle Prescrizioni Particolari di "... *concentrare principalmente le quote "standard" derivanti dall'intervento di nuova costruzione previsto nella parte di settore a monte dell'autostrada."* nella porzione del Settore 1, disposta tra la ferrovia e via Ronchi.

- che venga eliminata la previsione nella Dotazione di Servizi e Infrastrutture obbligatorie la dizione "... *pur se eccedenti le quote minime previste dal PUC ...";*

- che venga eliminata dal comma 3.2 dell'art. 18 delle Norme Generali la dizione " *Quando le schede normative dei singoli distretti o Settori individuano, fra le dotazioni di servizi obbligatorie, maggiori quantità di aree da corrispondere per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, queste sono comunque dovute gratuitamente anche se eccedono le quantità minime fissate dall'art.7"*

- che venga eliminata la prescrizione di "concentrare principalmente le quote "standard" derivanti dall'intervento di nuova costruzione previsto nella parte di settore a monte dell'autostrada;

- che venga eliminato il comma 3.11 dell'Art. 18 delle Norme Generali.

San Donato Milanese, 04 maggio 2012

enis[illegible]i spa
Sviluppo Immobili[illegible] Realizzazione Progetti
Il Direttore
Ing. Marco Toninelli

In fede