



GAMBINO EMILIO COSTRUZIONI S.R.L.

35

17 APR 2012

URB. 21

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

PRESELEZIONE
PRESA IN CARICO 19.04.2012
FASC. N° 73

OSSERVAZIONI

della Società **GAMBINO EMILIO COSTRUZIONI s.r.l.** [redacted]
[redacted] in persona del legale rappresentante Arch.
Maria Teresa Gambino,

NEI CONFRONTI

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

* * *

- La sottoscritta impresa Gambino Emilio Costruzioni s.r.l. è proprietaria di un terreno in Genova Rivarolo, località Valtorbella, distinto al N.C.T. sez. D, foglio 37, part. 79,82,420,592, sup. cat. complessiva mq. 11.820, inserito in zona E, tessuto agricolo, sottozona EM secondo il PUC in vigore.
- Nel PRG adottato dal Comune nel 1997 il terreno era inserito nell'ambito speciale di riqualificazione urbana n. 35, suddiviso in 4 settori, con una fabbricabilità, per il settore in questione, pari a mq. 7.500 di S.A. massima, condizionata alla realizzazione di infrastrutture, servizi sportivi e residenze pubbliche nei settori limitrofi, di altri proprietari.
- In seguito, il PUC approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, ha escluso l'area in oggetto dall'ambito di riqualificazione n. 35, destinando il terreno a tessuto agricolo.
- Successivamente la variante al PUC di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 62 dell'11 maggio 2004, relativa all'ambito n. 35, ha ribadito le previsioni originarie del 1997, attribuendo all'area una possibilità edificatoria con S.A. massima pari a mq. 7.500, confermando quindi la naturale destinazione del terreno, inserito in un contesto residenziale circostante, delimitato a monte dal tracciato dell'Autostrada A7 Genova-Milano.

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
17 APR 2012
N° 1245 SERV.

SIW DACC
RIVILUPPO
URBAN LAB

[redacted]

- Preso atto che, da parte dell'Amministrazione e della Società Autostrade, era allo studio la definizione del tracciato della gronda di ponente, che avrebbe dovuto prevedere la demolizione di alcuni fabbricati anche nella zona della Valpolcevera, con la conseguente necessità di rialloggiamento degli abitanti interessati, la sottoscritta Società, con nota 5 ottobre 2009, ha fatto presente al Comune la propria disponibilità a realizzare interventi da vincolare, in parte, ad eventuali ricollocazioni connesse all'attuazione della gronda di ponente o ad altre opere pubbliche.
- Allo scopo ha allegato una ipotesi d'intervento, a firma dell'Arch. Vittorio Grattarola, che ha studiato il sito e che, sulla base delle caratteristiche che lo connotano, ipotizzava la realizzazione di 6 fabbricati di volumetria e altezza contenute -3 piani fuori terra- disposti secondo l'andamento naturale del terreno: 4 edifici erano suddivisi in 6 alloggi, 2 per piano, mentre i rimanenti 2 edifici potevano contenere 9 o 12 alloggi, 3 o 4 per piano. Il numero complessivo di alloggi possibili era compreso tra 42 e 48, secondo la soluzione che veniva meglio illustrata in un fascicolo allegato.
- L'Amministrazione ha dato riscontro con nota del Direttore Urban Lab in data 4 novembre 2009 ed ha comunicato di rimandare ogni valutazione e decisione in merito al nuovo PUC, all'epoca in corso di redazione.
- Con deliberazione consiliare 17 novembre 2009 n. 85, senza adottare un progetto preliminare di nuovo PUC, il Comune ha adottato alcune varianti al PUC in vigore, ha adeguato il Piano alle disposizioni della L.R. 16/2008 ed ha aggiornato le norme generali.
- La proprietà dell'esponente è stata mantenuta entro la sottozona EM la cui disciplina è stata, per parte, modificata.
- La Società ha presentato allora nuove osservazioni protocollate in data 17 febbraio 2010. Con esse ha messo in evidenza come la *linea verde* (di cui, in precedenza, agli indirizzi deliberati dal Consiglio comunale il 13 gennaio 2009 con atto n. 1) -presa a riferimento dalla variante per separare la "*città costruita*" e lo "*ambiente verde*"- fosse incoerente non solo rispetto alla pur rilevante *barriera fisica* costituita dall'Autostrada A7 collocato poco a monte (che avrebbe dovuto essere indicata come la vera delimitazione tra *costruito* e *verde*) ma

principalmente rispetto alla connotazione morfologica pianeggiante della proprietà e per essere essa compresa tra lotti edificati.

Se l'Amministrazione voleva dare rilievo ad una *linea ideale* che separasse le aree ancora edificabili da quelle inedificabili, non avrebbe potuto attestarsi su un riferimento incoerente - in alcune parti- con le concrete caratteristiche dei luoghi.

Del resto, l'area di proprietà della esponente era stata compresa nel *costruito* come delimitato nell'allegato B alla deliberazione 85/2009. Sicchè vi era anche incoerenza tra gli elaborati costituenti la medesima disciplina, posto che la proprietà era invece collocata nell'*ambiente verde* secondo gli allegati C e D.

- Non è chiaro -almeno alla esponente- quale *rilievo* abbia assunto la *linea verde* ai fini della adozione del progetto preliminare del nuovo PUC di cui alla deliberazione 92/2011.

Ad essa è fatto riferimento nella Descrizione fondativa (pagine 1, 4 e 25) e nella Struttura del Piano, livello 2: livello urbano di città - "*Tav- 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo*".

In ogni caso e qualunque sia tale rilievo, l'intera proprietà dell'esponente è stata inclusa nell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio ambientale (**AR.PA**).

In esso la funzione principale ammessa è "*agricoltura e allevamento*" mentre quelle complementari sono "*agriturismo, esercizi di vicinato, pubblici esercizi*". Nell'ambito della funzione principale è prevista la possibilità di residenza collegata all'effettiva produzione agricola con I.U.I. complessivo 0,03 mq./mq. (quello residenziale funzionale è ridotto a 0,01 mq./mq.).

- La esponente è persuasa che l'assegnazione della proprietà all'Ambito AR.PA non trovi riscontro nelle **caratteristiche oggettive del sito** dalle quali non si può prescindere in sede di pianificazione urbanistica (cfr. ad esempio Cons. Stato, Sez. IV, 14 aprile 1981 n. 367 nella quale è chiarito come la diversità di trattamento tra le varie zone è legittima a condizione che trovi la propria giustificazione nella natura *intrinseca* delle varie zone e nella loro idoneità alle trasformazioni ipotizzate) e che la proprietà, per la collocazione tra fabbricati residenziali e per la vicinanza all'Autostrada, **non** abbia alcuna effettiva possibilità di utilizzazione *agricola*.

Pertanto chiede

che al compendio di interesse venga attribuita una disciplina che consenta una contenuta nuova edificazione residenziale, necessaria anche per agevolare eventuali operazioni di ricollocazione di residenti che fossero obbligati ad abbandonare le loro abitazioni in relazione alla incompatibilità con nuove opere pubbliche, di prossima realizzazione.

Apparirebbe del resto, e **quanto meno**, coerente con i principi della pianificazione urbanistica (oltre che con quelli di trasparenza e di non discriminazione) l'assegnazione del compendio all'**Ambito AR-UR** (Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale) **come è stato fatto**, tra l'altro, **per aree vicine poco a valle**, così da consentire che gli interventi di demolizione/ricostruzione ammessi in AR-UR possano svilupparsi (quanto alla *ricostruzione*) anche nelle aree di proprietà, certamente idonee.

Il che, con l'ampliamento dell'Ambito UR, consentirebbe anche una edificazione maggiormente *sparsa*, in linea con l'indirizzo di una maggiore attenzione e cura degli spazi verdi, certamente agevolata da una contenuta presenza di edificazioni private (la manutenzione e la cura ben potrebbero essere subordinate ad atti convenzionali *di garanzia*).

Si darebbe maggior *respiro* all'insediamento e si potrebbero eliminare *strozzature* lungo il torrente Torbella.

* * *

Con osservanza.

Genova, 13 aprile 2012


Gambino Emilio Costruzioni s.r.l.