

18 Apr. 2012
ARRIVO

PROV. SVL DACO
18 APR 2012
N° 125888 SERV. SVILUPPO URBANISTICO
URBAN LAB

Spett.
Comune di Genova
Area Territorio, Sviluppo Urbanistico
ed Economico e Grandi Progetti
Settore Pianificazione Urbanistica
Via di Francia 1
Genova

Milano, 12 aprile 2012

Urban Portuale
18.21

OGGETTO: Osservazioni a sensi dell'art. 38 l.r. n. 36/1997 all'accordo in relazione al progetto preliminare di PUC adottato dal Comune di Genova con delibera c.c. 92/2011

Fondamenta SGR p.a. in qualità di soggetto gestore del Fondo Immobiliare Chiuso Pegaso Re (già TANK RE I), di seguito, per brevità, denominato anche "il Fondo) con sede [redacted] e iscrizione al registro delle Imprese della Camera di Commercio di [redacted] del presente atto rappresentata dal Dott. Franco Torra, nato a Milano [redacted] nella propria qualità di Consigliere e Direttore degli Investimento Immobiliare pertanto rappresentante del Fondo, domiciliato per la carica presso la sede della stessa, in esecuzione di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 28/11/2011;

richiamata

l'intesa procedimentale per l'attuazione della riqualificazione urbana di una porzione della zona di Teglia nell'ambito della Valpolcevera, detta ex Mira Lanza, sottoscritta in data 15/1/2010;

vista

la delibera c.c. n. 83/2011 di assenso all'accordo di pianificazione a sensi dell'art. 57 l.r. 36/1997 e smi, per l'adeguamento della strumentazione urbanistica regionale e comunale per la riqualificazione dell'area ex Mira Lanza a Genova, nonché i documenti allegati

richiamato

il verbale della conferenza dei servizi in sede deliberante in data 2 febbraio 2012 di approvazione dell'accordo di pianificazione;

vista

la delibera c.c. in data 7 dicembre 2011 n. 92 di adozione del progetto preliminare di PUC;

ritenuto che

nel progetto preliminare di PUC l'area ex Mira Lanza è ricompresa nella scheda 3.03 distretto di trasformazione locale

considerato che

dall'esame della scheda del distretto di trasformazione in oggetto emergono alcune problematiche rilevanti ai fini dell'attuazione delle precedenti scelte pianificatorie dell'area, che il progetto preliminare di PUC sostanzialmente conferma

ritenuto opportuno

valersi del rimedio previsto dall'art. 38 L.r. 36/1997 ai fini di ottenere la modifica delle previsioni di cui infra in sede di definitivo esame del progetto preliminare di PUC e/o di redazione del progetto definitivo del PUC medesimo

ritiene

di presentare le seguenti osservazioni.

1. In sede di esame degli elaborati grafici del progetto preliminare del PUC si è riscontrato come la scheda individui il confine del distretto 3.03 lato sud tra settore 1 e settore 1a in modo non corrispondente al confine della proprietà. Detto confine, oggetto dell'intervento e dell'Accordo di Pianificazione, è da definirsi come da allegato alla presente.

2. Va inoltre osservato che, mentre nelle previsioni degli atti di pianificazione adottati con riguardo all'area di cui trattasi, ed in particolare nella intesa prima e nell'accordo di pianificazione poi, la funzione della distribuzione al dettaglio, ovvero quella degli esercizi di vicinato era compresa tra le funzioni principali, così pure come quella di previsione di MSV (di cui una alimentare) a precise condizioni progettuali, nella scheda del distretto di trasformazione questa ultima viene ricompresa non più tra le funzioni principali, ma tra le previsioni di flessibilità.

In considerazione del recente avvio del protocollo d'intesa e della variante approvata con l'Accordo di Pianificazione e dell'affidamento sul regime normativo in tali atti contenuto, appare logico e necessario per ragioni di continuità amministrativa che la scheda del distretto riprenda la medesima formulazione, anche al fine di non vanificare affidamenti già consolidati.

Si chiede pertanto di modificare la scheda 3.03, comprendendo nelle funzioni principali anche il commercio al dettaglio, comprensivo delle medie strutture di vendita, pur con le precisazioni già contenute nella variante, anche al fine di non rendere applicabile la decurtazione delle superfici prevista dall'art. 12.11 delle norme generali per le funzioni complementari.

Subordinatamente si chiede che venga precisato che a tali funzioni complementari non si applica l'art. 12.11 in presenza delle condizioni in cui le medie strutture di vendita vengono ammesse.

Inoltre la disciplina appare eccessivamente dirigistica in relazione agli indirizzi di liberalizzazione delle attività economiche e commerciali secondo quanto previsto dal D.L. 1/2012 e dalla Direttiva Comunitaria Bolkestein 3 che consentono forme di distribuzione anche aggregate e atipiche; in ogni caso si chiede l'estensione della funzione ammissibile a tutte quelle previste dall'art. 12.5.1 delle norme generali del PUC, con esclusione delle sole grandi strutture di vendita.


3. Nella scheda nulla si precisa con riferimento da un lato agli obblighi prestazionali urbanistici previsti a carico del soggetto attuatore dell'intervento, e dall'altro alla deroga prevista dall'art. 18. 3 dell'obbligo di monetizzazione della quantità delle aree da destinare ad uso pubblico (urbanizzazione secondaria).

La scheda del distretto dovrebbe precisare, a sensi dell'art. 18. 3 delle norme generali, che nella misura in cui le prestazioni urbanistiche sono già previste dalla scheda del distretto, il soggetto attuatore non è tenuto a monetizzarle né a realizzare le ulteriori opere di cui all'art. 7, essendo le prestazioni urbanistiche già dimensionate in misura idonea ed anzi esuberante i limiti normativi.

4. Si osserva altresì che non appare legittimo ed opportuno ed è comunque contrario ai principi normativi di recente introduzione (D.L. 1/2012) il limite posto alla trasferibilità delle superfici alimentari esclusivamente all'interno del Municipio di appartenenza.

Si chiede che, in accoglimento della presente osservazione, si voglia modificare il progetto preliminare (la relativa autorizzazione e schede) ovvero se ne tenga conto nel progetto definitivo.

Distinti saluti.



Franco Torra
Consigliere Delegato
*Direzione Investimenti Real Estate
& Distressed Asset*



- Confine corretto proprietà ex Miralanza
- Tratto di confine da modificare