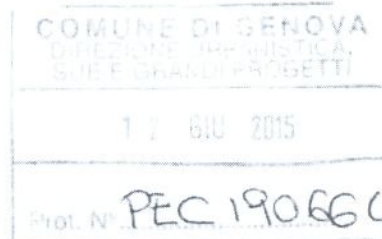


elawarun
delumbo / Pr. Urban
SUE / Grandi Progetti
R/06/154



al Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10, 1° piano
16100 - GENOVA

Ill.mo Signor
Sindaco del
Comune di Genova

Direttore Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

A mezzo pec comunegenova@postemailcertificata.it

Oggetto: Osservazione al Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015. Municipio Il Centro Ovest. Via Pacinotti.

OSSERVAZIONI

Al sensi dell'art. 40, comma 3,
della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36.

Presentate dalla Società DUFIM UNO s.r.l., con sede legale in 16126 Genova, Via P. Imperiale n. 4/15, c.f. p.iva 02061830994, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, il Presidente del consiglio di Amministrazione prof. Antonio Gozzi

in relazione

al Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 di cui all'avviso del Comune di Genova, Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del 14 aprile 2015, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte IV, del 29 aprile 2015.

Premesse

1. La Società è proprietaria di un compendio immobiliare, costituito dagli immobili meglio individuati nell'allegato 1, che costituisce un comparto unitario delimitato dalle vie Pacinotti, Dondero e Salucci.
2. La proprietà è inserita nel PUC 2000 nel Distretto Aggregato 38a, subsettore

AG

3 - Fronte Porto Sampierdarena.

3. La Società Duferco Sviluppo srl, incaricata dall'allora proprietà Yarpa s.g.r. - Fondo Saturno, ha presentato nel febbraio 2011 istanza per l'approvazione di un progetto di intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della legge regionale n. 49 del 2009, per realizzare edifici a destinazione mista (residenziale, direzionale, commerciale) con connesse opere di interesse pubblico, fra le quali in particolare la realizzazione di una scuola per l'infanzia, con relativi parcheggi, e la creazione di nuovi spazi pedonali.

Nel gennaio 2012 il Consiglio Comunale ha espresso il preventivo assenso alla variante urbanistica del PUC 2000 e di quello nel frattempo adottato.

Dopo una prima convocazione della conferenza dei servizi il procedimento non ha più avuto seguito.

3. Nel frattempo il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale *in itinere*, adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011, aveva incluso il compendio nel distretto di trasformazione urbana 2.03 Degola Pacinotti Montano, settore 2, prevedendo la riconversione del complesso edilizio ex ENEL compreso tra via Pacinotti, via Dondero e via Salucci, ai fini della costituzione di un nuovo insediamento residenziale integrato con attività direzionali, servizi pubblici e funzioni urbane compatibili.

4. Con osservazione 148300 del 10 maggio 2012 la Società proprietaria aveva richiamato il progetto *in itinere* e rilevato che comunque sarebbe occorso una precisazione in ordine alle prescrizioni delle norme generali del PUC relative al cosiddetto rapporto di permeabilità.

In sede di controdeduzioni il Comune ha ritenuto, «*in considerazione dello stato di fatto delle aree comprese nel distretto e delle progettazioni in corso ... di eliminare il distretto, riconducendo il settore 2 in oggetto ad una norma speciale che rinvii alla disciplina del PUC 2000 ed ai parametri del progetto la cui procedura è stata avviata ai sensi della LR 49/2009*», precisando inoltre che il tema della permeabilità, sollevato dalla osservazione, nel corso dell'iter di approvazione del PUC, «*è stato completamente revisionato anche alla luce delle linee di ottemperanza al parere regionale sulla Valutazione Ambientale Strategica del PUC di cui alla DCC 6/2014. La componente delle norme generali di rilevanza ambientale è stata riformulata attraverso il recepimento in norma della prestazione dell'invarianza idraulica, per cui si rinvia allo specifico art. 14 comma 3 (Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli) delle Norme Generali. In tal senso sono state riviste le disposizioni di cui all'art. 25 delle Norme generali prevedendo che gli interventi, ancorché attuativi di norme speciali, per i quali il titolo edilizio non sia ancora stato rilasciato siano soggetti a verifica di coerenza rispetto alle norme di rilevanza ambientale di cui al citato art. 14*». L'osservazione è stata

quindi parzialmente accolta nei termini innanzi indicati.

5. Nel progetto definitivo di PUC adottato e pubblicato l'area è stata inclusa fra gli Ambiti con disciplina urbanistica speciale (Art. 25) con il n. 60. La disposizione speciale N. 60 - Enel Pacinotti prevede che «La porzione di area definita dal perimetro della presente norma speciale è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09 al fine di realizzare edifici a destinazione mista (residenziale, direzionale, commerciale) a basso consumo energetico, nel rispetto della normativa antisismica, dotati dei prescritti parcheggi pertinenziali, con connesse opere di interesse pubblico quali la realizzazione di una scuola per l'infanzia, con relativi parcheggi, e la creazione di nuovi spazi pedonali.

È dovuta la quota di ERP ai sensi della variante per il settore abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011. L'intervento si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono come parametri urbanistico-edilizi massimi quelli definiti con il progetto edilizio approvato convenzionato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii. In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci sempreché le richiamate variazioni non comportino il cambio delle destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione».

6. Rispetto alla richiamata disposizione speciale del progetto di PUC definitivo adottato, la Società formula la seguente

OSSERVAZIONE

1. A norma dell'art. 40, terzo comma, della legge regionale n. 36 del 1997, la Società propone la seguente osservazione in relazione alla disciplina introdotta nel progetto definitivo adottato.

Il progetto definitivo adottato ha infatti modificato radicalmente le scelte del progetto preliminare di PUC.

Mentre infatti il preliminare aveva incluso l'area in un distretto di trasformazione urbana complesso, nel quale si prevedeva la riconversione e la riqualificazione di infrastrutture ferroviarie e del complesso edilizio ex Enel, ai fine del recupero delle aree interessate a funzioni urbane di servizio, direzionali,

commerciali e residenziali (queste ultime in particolare nel settore 2).

In sede di progetto definitivo invece il distretto di trasformazione 2.03 è stato soppresso e le aree che esso includeva sono state considerate in parte ambiti di conservazione ed in parte ambiti di riqualificazione.

La proprietà dell'esponente in particolare è stata riclassificata nell'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU ed in massima parte è stata inserita nel perimetro dell'ambito di disciplina speciale n. 60, con l'attribuzione di una disciplina urbanistica speciale, sopra riportata.

Rispetto alla disciplina introdotta con il progetto definitivo la Società esponente propone dunque le presenti osservazioni, sussistendo i presupposti di cui al terzo comma del citato art. 40 della legge regionale n. 36 del 1997.

2. La previsione speciale n. 60 richiama il progetto che venne presentato nel febbraio del 2011 dalla Società Duferco Sviluppo s.r.l., cristallizzandolo nella disciplina del PUC definitivo, con estrema rigidità. Vengono infatti mantenuti fermi i parametri urbanistico edilizi definiti dal progetto approvato a norma dell'art. 59 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii., ammettendosi in fase esecutiva solo «limitate variazioni al progetto», senza possibilità di cambiare le destinazioni d'uso, i caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio.

Invero il progetto richiamato, che trova fondamento nelle possibilità offerte dalla normativa speciale di cui alla legge regionale n. 49 del 2009, si ispirava ad una logica datata (venne concepito nel 2010) ed ormai superata, ed è stato sostanzialmente abbandonato.

Il tempo occorso per progettarlo, per avviare la procedura di approvazione in variante al PUC vigente, che si è intersecata con la procedura di approvazione del nuovo PUC di Genova, per poi arrestarsi, lo ha reso oggi del tutto inattuale.

L'intervento, così come concepito, non è più sostenibile nelle attuali condizioni di contesto economico e di mercato. In particolare, il nuovo carico insediativo residenziale non appare più giustificato in relazione all'effettiva richiesta oggi riscontrabile ed ai valori immobiliari attuali. La rigidità della norma speciale non consente di adeguarlo in sede di attuazione.

Inoltre, tramontata l'ipotesi del distretto di trasformazione, allargata ad una più vasta area e coinvolgente altre proprietà, il recupero dell'area si inserisce in un contesto mutato, dal punto di vista degli obiettivi di pianificazione, e comunque non più destinato ad una trasformazione complessiva del sistema insediativo, sia pur attuata per diversificate operazioni di riconversione, fra loro coordinate ed integrate.

Per quanto sopra si ritiene necessario rivedere la scelta indicata nella disposizione n. 60 dell'art. 25 delle norme di congruenza del PUC adottato per l'area in questione, al fine di assicurare la riconversione dell'area, ma con una

disciplina di maggiore flessibilità che consenta interventi, anche di minor impatto, coerenti con l'evoluzione del contesto economico ed urbanistico e che soprattutto non cristallizzi la sorte urbanistica dell'area, in una fase di evoluzione del contesto economico sociale che attualmente si rivela, in generale, ancora incerta e mutevole.

3. Si propone pertanto una modifica della disposizione n. 60 che prenda atto del superamento del progetto al quale oggi fa riferimento ed introduca una disciplina di maggiore flessibilità e di maggior coerenza con il contesto urbanistico, che di fatto riduce il carico insediativo e che si fondi su questi presupposti:

- esigenza di recupero dell'area delimitata nella tavola di piano con il perimetro n. 60, attraverso la sua riconversione per funzioni urbane;
- eliminazione del vincolo alla realizzazione del progetto ex art. 7 della legge regionale n. 49/2009 avviato;
- mantenimento delle prestazioni indicate nella disposizione, per quanto attiene in particolare alle «opere di interesse pubblico quali la realizzazione di una scuola per l'infanzia, con relativi parcheggi, e la creazione di nuovi spazi pedonali»; alla «quota di ERP ai sensi della variante per il settore abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011»; alla qualità costruttiva degli insediamenti («basso consumo energetico, nel rispetto della normativa antisismica, dotati dei prescritti parcheggi pertinenziali»);
- dimensioni dell'insediamento coerenti con il contesto ed in particolare recupero della SA esistente, con il solo incremento previsto in generale per le operazioni di sostituzione e nuova costruzione nell'ambito AC-IU (20%);
- modalità di intervento: demolizione e ricostruzione, sostituzione e nuova costruzione, nei limiti di SA sopra indicati;
- destinazioni: quelle ammesse in generale per l'ambito AC-IU;
- attuazione mediante progetto edilizio convenzionato, anche al fine di assicurare la realizzazione della parte pubblica del progetto.

4. Si propone pertanto di sostituire la previsione n. 60 adottata, con la seguente.

«N. 60 - Enel Pacinotti

La porzione di area definita dal perimetro della presente norma speciale, già interessata da previsioni di distretto di trasformazione nel PUC 2000 e nel piano preliminare, è oggetto nel Piano di previsione di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e/o nuova costruzione, nei limiti della SA esistente con gli incrementi previsti dalla norma di conformità AC-IU-2 (max. 20%), al fine di realizzare edifici a destinazione mista, con le funzioni ammesse dalla norma di conformità AC-IU-1.

Dovranno essere assicurati: edilizia a basso consumo energetico, nel rispetto della normativa antisismica, dotata dei prescritti parcheggi pertinenziali; opere di interesse pubblico, fra le quali, in particolare, la realizzazione di una scuola per l'infanzia, con relativi parcheggi, e la creazione di nuovi spazi pedonali, con sistemazioni a verde; quota di ERP ai sensi della variante per il settore abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.

Gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione dovranno essere realizzati mediante permesso di costruire convenzionato.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente Norma Speciale vige la disciplina dell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico AC-IU».

*** **

Sulla base delle suesposte considerazioni, l'esponente chiede che l'Amministrazione voglia prendere in considerazione le presenti osservazioni, presentate in prospettiva di collaborazione, confidando nel loro accoglimento.

Con osservanza.

Si allega: 1) elenco dati catastali immobili di proprietà Dufim Uno s.r.l..

Genova, 12 giugno 2015

Antonio Oliva

AG

30/09/2014

DUFIM UNO S.R.L

DESCRIZIONE IMMOBILE	SEZ.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA CENSUARIA	CAT.	CLASSE	MO/VANI	RENDITA CATASTALE

AG