

AFFARI GEN.LI COMUNE DI GENOVA
23 APR. 2012

301

La sottoscritta Costanza Cangiotti, [redacted]
[redacted], in qualità di Socio Accomandatario e legale
rappresentante della CAPO PINO S.A.S. con sede in C. [redacted]
[redacted], proprietaria del complesso immobiliare sito in via
Solimano a Genova Molassana, censito al N.C.T. del Comune di Genova, sezione 5,
foglio 43, mappali 907, 157, 35, 34, 20 e 17.

PREMESSO

- che le aree in questione ricadono per una superficie di circa 6.500 mq. all'interno della sottozona BC – Ambiti Speciali - BCs del previgente Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10 marzo 2000, con possibilità di realizzare interventi di nuova edificazione con I.U.I. massimo di 0,25 mq/mq, soggetta a procedura di P.U.O.;
- che dette aree coincidono in parte con aree a suo tempo ricomprese nel perimetro del Piano di Lottizzazione Macchi attuato solo parzialmente dalla Società Genovese Costruzioni s.r.l., successivamente incorporata dalla CAPO PINO S.A.S. con atto notaio Margherita Poli del 1° dicembre 1997;
- che la Società CAPO PINO S.A.S. aveva autorizzato nel dicembre 2006 la Società SOL LEVANTE S.r.l. con sede in Genova, via Ippolito D'Aste 3/12, partita IVA n. 03339320107, a presentare un Progetto Urbanistico Operativo finalizzato alla realizzazione sulle aree di sua proprietà di un complesso di edifici residenziali e relative autorimesse pertinenziali ed alla sistemazione a verde delle aree libere;
- che la Società SOL LEVANTE tramite i Professionisti incaricati intratteneva, preliminarmente alla presentazione del P.U.O., una serie di incontri con i tecnici dei competenti uffici del Comune di Genova per definire i contenuti progettuali e convenzionali del Progetto, risultando questi ultimi particolarmente complessi essendo collegati a quelli del Piano di Lottizzazione Macchi, rimasto incompiuto, non solo per quel che riguarda l'edificazione privata ma anche per le opere di urbanizzazione, e che

12

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 27 APR. 2012
FASC. N° 93

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO COMUNICAZIONE
26 APR 2012
N° 133511

af SIMBAO DIR. SULL'URB.
URBAN LAB.

il Comune di Genova intendeva definire prima di consentire l'ulteriore intervento in zona BCs;

- che la Società SOL LEVANTE s. r.l. aveva infine presentato, in data 19 luglio 2007, il richiesto Progetto Urbanistico Operativo;

- che nel frattempo era intervenuta l'approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 20 marzo 2007, del nuovo Regolamento Edilizio Comunale;

- che in data 23 dicembre 2008 il Progetto Urbanistico Operativo era stato riproposto dopo averlo adeguato, per gli aspetti edilizi, alle nuove prescrizioni introdotte in tale regolamento e per quelli convenzionali alle risultanze degli ulteriori incontri con i tecnici dei competenti Uffici Comunali a seguito dei quali si erano determinati in via definitiva gli oneri a carico del soggetto attuatore;

- che in una riunione tenutasi in data 13 marzo 2009 con i progettisti ed i rappresentanti della Società SOL LEVANTE, il Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica arch. Pier Paolo Tomiolo, preso atto della definizione dei rapporti convenzionali sia relativi alla vecchia lottizzazione Macchi che al nuovo intervento, dichiarava che si poteva senz'altro procedere all'autorizzazione dello stesso;

- che in data 17 novembre 2009 veniva adottata, con delibera di Consiglio Comunale n. 85, una Variante al P.U.C. relativa alle sottozone BB inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n.16/2008 e s.m.ecc;

- che, in conformità alla deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 13 gennaio 2009 recante gli "Indirizzi di Pianificazione" per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, per riallineare i contenuti del P.U.C. vigente agli indirizzi del nuovo Piano, erano state introdotte con la Variante adottata modifiche cartografiche allo scopo di omogeneizzare le sottozone attraversate dal passaggio della "linea verde", assimilando le aree ricadenti all'esterno della stessa al contesto prevalentemente agricolo che le attornia, riducendo pertanto le sottozone BE e BC, e gli ambiti speciali BCs;

- che in relazione a quanto prescritto dalla Variante adottata l'area di proprietà della CAPO PINO S.A.S. veniva assoggettata alla disciplina delle zone agricole;
- che pertanto il P.U.O. proposto risultava, dato il regime di salvaguardia, non conforme alla disciplina urbanistica;
- che in data 22 gennaio 2010 veniva presentata osservazione alla Variante adottata;
- che tale osservazione veniva tuttavia respinta nel merito;
- che la Variante veniva approvata il 10 settembre 2010;
- che in data 7 dicembre 2011 é stato adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale che purtroppo conferma per le aree in oggetto le previsioni della Variante;
- che nel frattempo il 18 novembre 2011 il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, scriveva alla Società Capo Pino S.a.S. rimarcando da una parte la non procedibilità del progetto di P.U.O. (prog. N. 4064/07) proposto e chiedendo dall'altra la ridefinizione ed il completo adempimento delle pattuizioni, collegate all'attuazione degli interventi edilizi privati del Piano di Lottizzazione Macchi, così come informalmente concordati con i competenti uffici comunali ed evidenziate nella proposta di aggiornamento della convenzione allegata al citato progetto di P.U.O.;
- che in data 20 gennaio u.s. il dirigente del settore arch. Silvia Capurro, unitamente alla dott.ssa Marina Pedevilla ed al geom. Massimo Tacchino confermava ai nostri tecnici la volontà del Comune di procedere alla chiusura della convenzione del Piano di Lottizzazione Macchi secondo la proposta di aggiornamento di cui sopra;
- che tale proposta di aggiornamento consisteva essenzialmente nella monetizzazione di un complesso di opere di urbanizzazione, che a causa di più o meno recenti modifiche alla pianificazione, risultavano di scarso o nessun interesse pubblico;
- che tale monetizzazione risulta in oggi insostenibile per la scrivente Società in mancanza dell'intervento di completamento del Piano di Lottizzazione Macchi, che avrebbe fornito le risorse economiche ed usufruito dei vantaggi, ancorché modesti, derivanti dalla privatizzazione di alcune aree vincolate ad uso pubblico;

CONSIDERATO

- che le aree di proprietà CAPO PINO S.A.S. sono in realtà ricomprese tra gli edifici realizzati con il Piano di Lottizzazione Macchi ed un nucleo di piccoli edifici preesistenti allo stesso Piano e risultano interne al perimetro urbanizzato così come individuato dalla cartografia del P.U.C. previgente e confermato da quella della successiva Variante;
- che tali aree non hanno caratteristiche naturali né rurali in quanto, quali residuati di una zona di trasformazione edilizia, hanno subito profonde alterazioni in preparazione degli ulteriori interventi previsti ed in seguito non realizzati;
- che a monte delle aree e degli edifici di cui sopra il P.U.C. adottato conferma la previsione dell'Ambito Speciale di Riqualficazione Urbana 61 – Zona Produttiva del Brumà, della superficie di oltre 36.000 mq., divenuta ambito AR-PI ambito di riqualficazione urbanistica produttivo – industriale destinato ad ospitare un insediamento produttivo per l'industria e l'artigianato di nuova previsione;
- che pertanto, per il tratto in questione, il tracciato della linea verde non rispecchiava né l'effettivo stato dei luoghi, né le previsioni urbanistiche dei successivi Strumenti Urbanistici vigenti, peraltro confermate dal P.U.C. adottato, per cui l'intera zona non ha né potrà avere in futuro caratteristiche naturali ed agricole, mentre necessita di importanti interventi di completamento e riqualficazione, come correttamente previsto per le aree a valle;
- che l'intervento proposto, inteso appunto come completamento della Lottizzazione Macchi, consente:
 - a) la definizione dei rapporti convenzionali relativi a tale Lottizzazione con la cessione delle opere di urbanizzazione realizzate e la monetizzazione di quelle prive di pubblico interesse o non eseguite;
 - b) l'utilizzo delle aree a monte degli edifici realizzati, oggi in stato di abbandono, non solo a scopo edificatorio ma anche come aree verdi;

c) il definitivo completamento dell'intero ambito di via Macchi – via Solimano con opere di arredo urbano e sistemazione a verde;

- che il progetto proposto, ancorché non avesse ancora iniziato l'iter per la sua approvazione con l'acquisizione dei necessari pareri, era stato concordato con gli uffici competenti sia per gli aspetti convenzionali che edilizi;

- che parte degli edifici che costituiscono il nucleo a monte delle aree edificabili risulta privo di accessibilità veicolare mentre il P.U.O. avrebbe consentito il loro collegamento alla viabilità pubblica mediante il viale privato di accesso ai fabbricati di nuova previsione;

- che l'intervento, non richiedendo alcun potenziamento delle infrastrutture esistenti, in quanto collegato a quelle a suo tempo realizzate e dimensionate per un insediamento di ben maggiori proporzioni, si configura come di mero completamento e razionalizzazione dello stato di fatto;

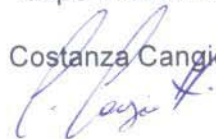
CHIEDE

- la modifica della zonizzazione del nuovo P.U.C. in maniera da ricomprendere all'interno dell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale le aree di proprietà della CAPO PINO S.A.S., almeno per la parte ricadente nella perimetrazione del centro abitato, nonché il nucleo di edifici a monte di esse, in maniera da consentire il completamento e la riqualificazione dell'ambito mediante la definizione di nuovi accordi convenzionali.

Genova 18 aprile 2012

Capo Pino S.A.S.

Costanza Cangioti

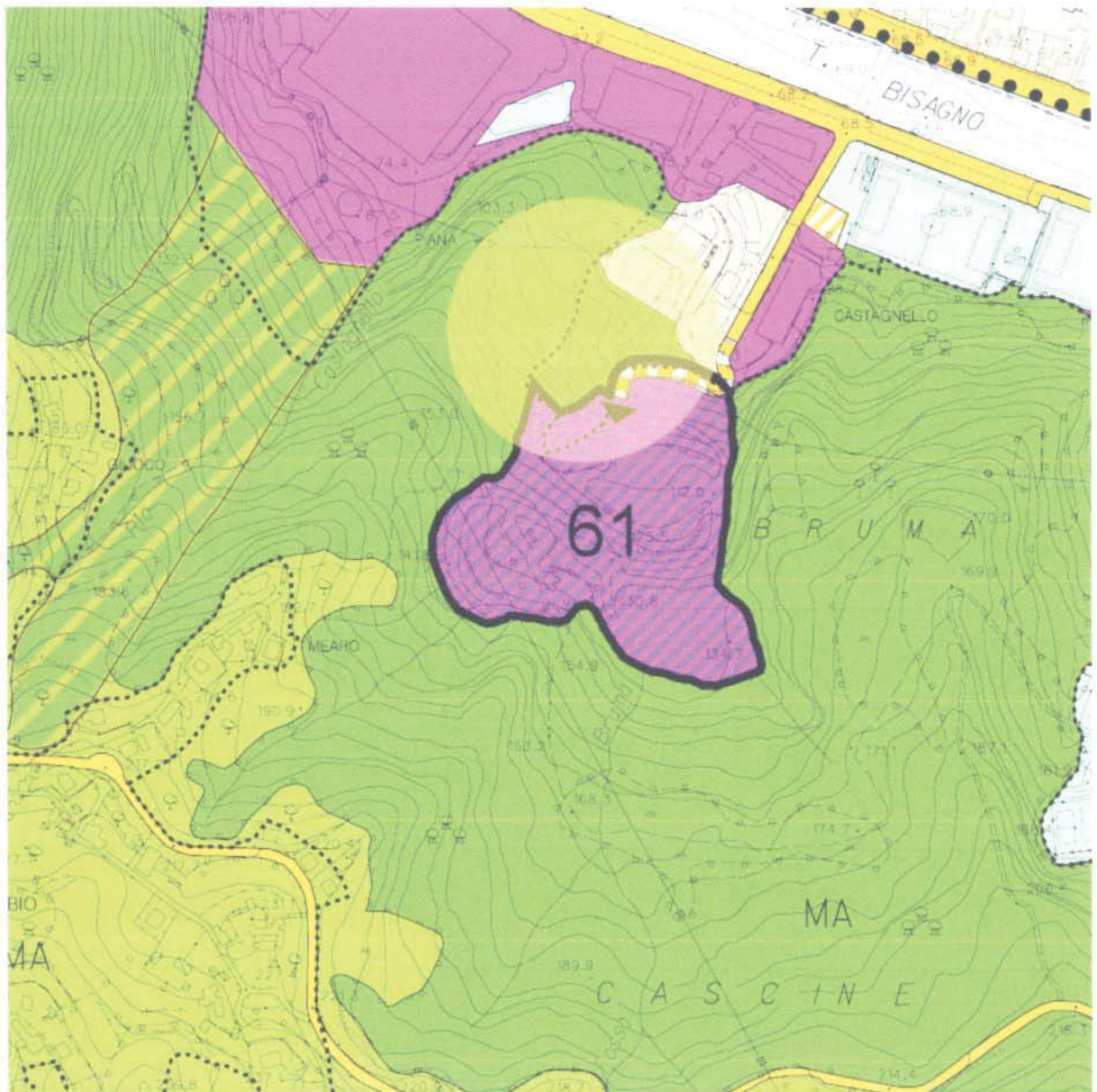


Allegati:

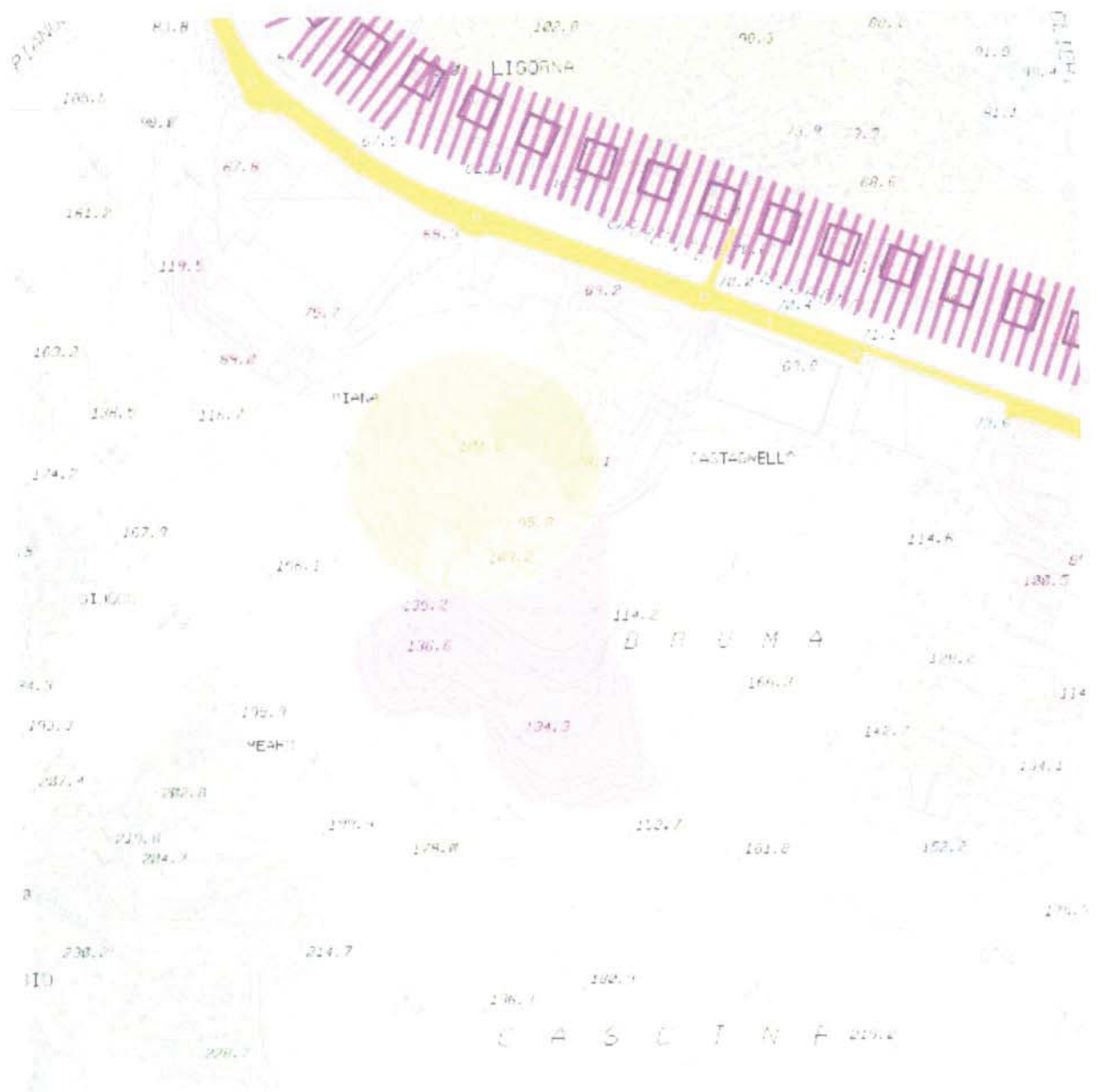
- Stralcio PUC 2000
- Stralcio Variante 2010
- Stralcio PUC 2012



STRALCIO PUC 2000



STRALCIO VARIANTE 2010



STRALCIO PUC 2011