



www.giapollini.com

Genova, 23 aprile 2012



Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10  
16121 – GENOVA

URBAN LAB - PIANIFICAZIONI  
PRESA IN CARICO 27 APR. 2012  
FASC. 73

Regione Liguria  
Dipartimento Pianificazione Territoriale  
Via Fieschi, 15  
16121 – GENOVA



DIM. SUL URB.  
URBAN LAB.

Provincia di Genova  
Direzione Pianificazione Generale  
Largo Cattanei, 3  
16147 – GENOVA

OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DEL PUC

ADOTTATO CON D.C.C. n. 92 del 07/12/2011

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

\* \* \*

Superba S.r.l., c.  in persona del  
legale rappresentante Ing. Giuseppe Ciarlo

PREMESSO CHE

- 1) la Società Superba s.r.l. è proprietaria del compendio immobiliare sito in Genova, via Multedo di Pegli n. 15, censito a catasto al foglio 47, mapp. 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 e 238, adibito a stabilimento ed

impianti per lo stoccaggio e la movimentazione di prodotti chimici e petrolchimici; tale area occupa una superficie di circa 22.100 mq. e ricade in Area di Intervento AI.4 "Litorale di Multedo" del vigente Piano Urbanistico Comunale;

- 2) il progetto preliminare del PUC, adottato con DCC n. 92 del 07/12/2011, individua, nell'ambito dei Distretti di Trasformazione, il compendio Superba quale "Distretto Speciale di Concertazione 1.03 - Superba" e prevede come obiettivo della trasformazione il *"Superamento della presenza del deposito petrolchimico della "Superba" e sostituzione con un insediamento a carattere urbano. La ricollocazione potrà avvenire all'interno delle aree portuali come da indirizzi concordati con l'Autorità Portuale di Genova"*;

#### CONSIDERATO CHE

- il "Distretto Speciale di Concertazione 1.03 - Superba" definisce:
  - l'obiettivo della trasformazione: il *"Superamento della presenza del deposito petrolchimico della "Superba" e sostituzione con un insediamento a carattere urbano. La ricollocazione potrà avvenire all'interno delle aree portuali come da indirizzi concordati con l'Autorità Portuale di Genova"*;
  - le funzioni ammesse: *"Principali: Residenza, Artigianato minuto, Industria, artigianato con esclusione della logistica limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.3 lett. a) delle Norme Generali, Parcheggi privati "* e *"Complementari: Servizi Privati, strutture ricettive alberghiere, esercizi di vicinato, connettivo urbano, uffici"*;

- le modalità di attuazione: *"Accordo di Programma Pianificazione e contestuale o successiva approvazione di P.U.O."*;
  - i parametri urbanistici: I.U.I. (base e massimo): *"Gli indici saranno definiti in sede di Accordo di Programma Pianificazione"*; altri parametri (*"I.M.D., rapporto di copertura, altezza, prescrizioni particolari"*): *"da determinarsi in sede di P.U.O."*;
  - un asse visivo nella parte di ponente dell'area;
- Le Norme Generali del Progetto Preliminare del Nuovo PUC di Genova all'Art. 18 "Distretti di Trasformazione", comma 3.11, prevedono 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 compendio Superba è collocato in un contesto urbanistico di carattere urbano a prevalente destinazione residenziale che comporta quindi funzioni principali, quelle cioè *"connotanti le trasformazioni previste"*, di tipo residenziale o compatibile con la residenza.

##### PARAMETRI URBANISTICI

- la previsione di ricollocazione del deposito petrolchimico in altro sito richiede, in ogni caso, la valorizzazione del compendio Superba al fine di consentire il perseguimento di un sostanziale equilibrio economico gestionale;
- la L.R. 36/1997 all'art. 29 "Distretti di trasformazione", comma 1

definisce "Distretti di Trasformazione" quelle "...parti di territorio comunale ...per le quali il PUC prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa"; inoltre, i Distretti di Trasformazione "si attuano di norma mediante uno o più P.U.O." (art. 29, comma 2 della L.R. n. 36/1997);

- con riferimento a tali Distretti il successivo comma 3 dell'art. 29 stabilisce altresi che : "Il P.U.C. definisce, con indicazione degli sviluppi operativi conseguibili:

...

d) la densità territoriale minima e massima dell'intero distretto, espressa come rapporto della superficie lorda di solaio sulla superficie territoriale calcolata senza tenere conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti, da utilizzare mediante la concentrazione nelle aree edificabili individuate dal P.U.C. o dal PA o dai P.U.O. con conseguente attribuzione alle singole aree comprese nella superficie territoriale del distretto della pertinente quota di potenzialità edificatoria;

e) altri parametri urbanistici che risultino essenziali per la determinazione ed il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali;

...

- in forza delle norme sopra citate, la densità territoriale e gli altri principali parametri urbanistici dei Distretti di Trasformazione devono essere individuati dal P.U.C., non potendo la relativa disciplina essere completamente demandata alla pianificazione attuativa (accordi di programma/pianificazione, P.U.O.);
- in proposito, l'art. 18 delle Norme Generali del progetto preliminare del P.U.C. prevede che:
  - le singole schede normative del PUC individuano per ogni Distretto di Trasformazione la "*specificata disciplina urbanistica, paesaggistica e ambientale di riferimento per ogni trasformazione dei territori in essi compresi*" (comma 4.1);
  - "*la specifica disciplina urbanistica: ... definisce per ogni singola unità minima di intervento i seguenti parametri urbanistici caratterizzanti le trasformazioni: a) l'indice di utilizzazione Insediativa Base e l'eventuale indice di Utilizzazione Insediativa Massimo, per il dimensionamento delle grandezze edilizie ammissibili; b) l'eventuale Indice di Massima Densificazione che rende ammissibile, nei Distretti o nei Settori ai quali è attribuito, l'inserimento di quote aggiuntive di Superficie Agibile rispetto a quelle generate dall'applicazione dei previsti meccanismi perequativi; ...*" (comma 4.3);
- in ogni caso, in forza dei principi generali in tema di pianificazione urbanistica, i principali parametri urbanistici devono essere stabiliti negli strumenti urbanistici generali (v. anche l'art. 7 della legge urbanistica n. 1150/1942);

- inoltre, la mancata definizione della densità minima e massima dell'intero distretto rende impossibile la programmazione nel tempo delle attività imprenditoriali della Società Superba, nonché la realizzazione di un programma di riqualificazione dell'area di cui trattasi;
- la densità edilizia dei Lotti adiacenti al compendio di proprietà della Superba srl è pari a:
  - Lotto 1 (Levante) I.U.I. = 1,45 mq/mq
  - Lotto 2 (Ponente) I.U.I. = 1,60 mq/mq
 come si evince dall'analisi condotta e sintetizzata in Allegato 1;
- numerosi altri Distretti previsti nel Progetto Preliminare di PUC adottato hanno indici I.U.I. massimi superiori a 1,50 mq/mq (si veda, ad esempio, Distretti 1.09 settore 2, 2.03 settore 2, 2.07 settore 2, 2.07 settori 1 e 3, 3.01, 3.02, 3.08, 3.09).

#### ASSE VISIVO

- la previsione di un asse visivo nella parte di ponente del compendio non corrisponde ad un reale punto panoramico pubblico stante la presenza, a livello strada, del muro di Via Romana di Pegli che impedisce la vista ed essendo in corrispondenza di un giardino privato.

#### NORME GENERALI

L'art. 18, comma 3.11 delle Norme Generali del PUC, laddove assoggetta la progettazione dei Distretti speciali di concertazione a "*concorsi di idee su bandi concertati con la C.A.*", è volto a disciplinare 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 anche tenuto conto, da un lato, che la relazione tra il committente e il professionista è basata sul rapporto fiduciario e, dall'altro lato, che l'eventuale svolgimento di procedure di gara potrebbe incidere in maniera negativa sulle tempistiche di realizzazione degli interventi.

#### TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

#### CHIEDE

- che vengano modificate le Funzioni Ammesse Principali da "*Residenza, Artigianato minuto, Industria artigianato con esclusione della logistica limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.3 lett. a) delle Norme Generali, Parcheggi privati*" a "*Residenza, Servizi privati, Uffici, Parcheggi privati*" e le Funzioni ammesse Complementari da "*Servizi Privati, strutture ricettive alberghiere, esercizi di vicinato, connettivo urbano, uffici*" a "*Artigianato minuto, Industria artigianato con esclusione della logistica limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.3 lett. a) delle Norme Generali, Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, connettivo urbano, strutture ricettive alberghiere*";
- che venga definita la densità territoriale minima e massima dell'intero "Distretto Speciale di Concertazione 1.03 Superba" con I.U.I. "Base" non inferiore a 1,30 mq/mq. e I.U.I. "Massimo" non inferiore a 1,50 mq/mq.

- che venga eliminata la previsione di un asse visivo previsto nella parte di ponente del compendio;
- che venga eliminato il comma 3.11 dell'Art. 18 delle Norme Generali.

In fede.

**SUPERBA srl**

**Giuseppe Carlo**

**Amministratore Delegato**

