

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



Ill.mo Signor
Sindaco del
Comune di Genova

URBAN LAB
DIN. SUL VUB.
URBAN LAB.

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 10 MAG. 2012
FASC. N° 73

Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti

Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e pianificazione in Area Portuale

Oggetto Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 92 del 7 12 2011

OSSERVAZIONI

Ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36

della **Società Esaote s.p.a.**, con sede legale in [redacted]
direzioni - [redacted] persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione
e legale rappresentante *pro tempore*, Prof. Carlo Castellano,

in relazione

al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 di cui all'avviso del Comune di Genova, Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti del 30 gennaio 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte IV, dell'8 febbraio 2012.

*** **

La Società Esaote S.p.A. è proprietaria del complesso immobiliare sito in Genova, ricadente nella zona di Sestri/Calcinara, censito a Catasto Fabbricati del Comune di Genova come segue:

- immobile di Via Siffredi 58, alla sezione BOR, foglio 72, mappale 93 sub 2;
- immobile di Via Buccari s.n.c., alla sezione BOR, foglio 72, mappale 93 subalterno 29 (già sub 15) e alla sezione BOR, foglio 72, mappale 93, subalterno 28 e alla sezione BOR, foglio 72 mappale 93 subalterno 11;
- immobile di Via Montecchi n.1, alla sezione BOR, foglio 72, mappale 93 subalterno 16 con graffiati mappale 353 subalterno 2 e mappale 439 subalterno 4.

A seguito di conferenza dei servizi – Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 57 della L.R. 36/97, con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 in data 12 luglio 2011 è stata adottata la variante al P.U.C. 2000 per il "Complesso immobiliare" di proprietà della scrivente,

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

definitivamente approvato con Delibera di Consiglio n.104 in data 21 dicembre 2011, conclusasi con la sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione in data 25 gennaio 2012.

La variante al P.U.C. sopra richiamata, a fronte del mantenimento della funzione "Terziario avanzato" per l'intero Distretto Aggregato 17 – Polo Tecnologico di Sestri, ha inserito nel sub-settore 4 di cui la proprietà della medesima Esaote s.p.a. fa parte, le funzioni: residenziale, connettivo urbana, turistico-ricettiva, esercizi di vicinato e servizi privati, ed ha ammesso la presenza di una Media Struttura di Vendita alimentare vincolata al trasferimento, nell'ambito del Parco Tecnologico degli Erzelli di attività produttive esistenti nel sub-settore; inoltre, la variante ha previsto: (i) che gli interventi del sub-settore 4 siano assoggettati a P.U.O; (ii) che l'indice I.U.I. sia pari a mq/mq. 1,5; (iii) che nello stesso sub settore, la quantità di S.A. derivante dall'applicazione dell'I.U.I. superiore a 1,5 mq/mq. fino ad un massimo di 2,00 mq./mq., sia commisurata al valore degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici.

Il Progetto Preliminare del Nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011 inserisce la proprietà dell'esponente nell'ambito del **Distretto Speciale di Concertazione denominato "Nuova Sestri 1.03" come sub settore 3**, finalizzato al raggiungimento del più elevato grado di integrazione con il contesto urbano; il sopra citato progetto di P.U.C. ha recepito e confermato le funzioni e i parametri già stabiliti per il sub-settore 4 della variante.

*** **

La Società esponente, come sopra rappresentata, visti gli atti depositati, intende proporre le seguenti

OSSERVAZIONI

È opportuno ricordare che la Variante sopra richiamata ha avuto origine dal Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 22 aprile 2011 tra Comune di Genova, Provincia di Genova, Confindustria Genova, Esaote S.p.A. e OMS Ratto S.p.A., funzionale al trasferimento delle attività di dette società presso il Polo Tecnologico degli Erzelli- Sestri Ponente (GE) per l'imprescindibile esigenza di Esaote di procedere alla ricollocazione della propria attività e per mantenere a Genova le attività di alta tecnologia di Esaote e il relativo livello di occupazione, come richiamato dalle delibere consiliari che lo hanno ritenuto coerente la trasformazione urbanistica programmata per la zona e ciò per favorire una maggiore integrazione tra lo sviluppo dell'abitato di Sestri, il potenziamento del sistema infrastrutturale, il miglioramento della mobilità e lo sviluppo del Parco Scientifica e Tecnologico degli Erzelli.

Tale impostazione è pienamente condivisa e perseguita dalla proprietà che ha già presentato in data 3 febbraio u.s. il progetto di P.U.O attualmente all'esame degli uffici; tuttavia, con riferimento agli elaborati e all'apparato normativo del P.U.C. adottato. Tuttavia, in prospettiva collaborativa ed in vista del raggiungimento degli obiettivi condivisi, la Società deve rilevare e far constare che:

1. Livello 3. Tavola 7 – Vincoli geomorfologici e idraulici.

Nella tavola dei vincoli Livello 3 - Progetto Preliminare, Tav 7- Vincoli geomorfologici e idraulici l'area è classificata " Area inondabile fascia C, C* con presenza di un corso d'acqua significativo sull'area del Complesso di proprietà Esaote, condizione che unitamente alle recenti disposizioni regionali rende lo strumento improcedibile *pro tempore* e comunque condizionato alla revisione del Piano di Bacino. Nella stessa tavola viene inoltre riportato il tracciato del Rio "Senza Nome" indicato in colore blu con la classifica di rio significativo, e come tale incidente ai fini delle distanze.

Tale Rio in realtà non esiste più, in quanto agli inizi del duemila è stato costruito uno scolmatore del rio Negrone che ha intercettato anche il "Senza Nome" alle spalle di via Siffredi, convogliandolo poi oltre la ferrovia, in corrispondenza dell'attuale rotonda di via Albareto, con conseguente interruzione dello stesso, che attualmente funziona solo come cunicolo contenitore di una tubazione di acque nere dell'edificio Sestri Tecnologie Avanzate. Tale situazione è agli atti ed è riportata nello SAU, di cui fu proponente la Società Ponente Sviluppo (ora Sviluppo Genova), a firma dell'arch. Emilio Morasso.

Si chiede pertanto che la cartografia venga rivista e adeguata con l'eliminazione del corso d'acqua significativo.

2. Livello 2 – Urbano di città – Tavola del sistema produttivo.

Il livello 2, livello urbano di città, localizza tra l'altro, le Aree di concertazione e i Distretti di Trasformazione con funzioni produttive principali e complementari, individuando conseguentemente le zone dove la funzione produttiva deve rappresentare almeno il 70% della S.A. (funzione principale), ovvero non maggiore del 30% (funzione complementare), attribuendogli efficacia direttiva/prescrittiva.

Con riferimento al Livello 2, alla tavola 2.2 - Sistema produttivo, nell'area costituente il complesso Esaote viene previsto che la funzione principale sia quella "produttiva", e come tale in grado di garantire almeno il 70% della S.A. per tale funzione, in contrasto con la specifica disciplina prevista per il settore 3.

La Società esponente è convinta che la normativa della variante specifica debba comunque prevalere, anche perché richiamata nella disciplina del Distretto e dunque assunta al livello 3 del nuovo PUC.

Tuttavia, è possibile che, soprattutto una volta attuata la variante, la previsione contenuta nella carta del Sistema produttivo possa giustificare interpretazioni che portino a travisare l'obiettivo originario della variante del 2012, che il PUC vuole salvaguardare, con riferimento a quelle destinazioni che non possono essere assimilate al produttivo.

Si chiede pertanto che la previsione sopra indicata venga rivista e stralciata e comunque, in subordine, con riferimento alla proprietà Esaote, ne venga chiarita la portata.

3. Norme generali del PUC. Art. 11, punti 28, 29 e 30 e art. 14. Prestazioni ambientali, punto 5).

Con riferimento alle Norme Generali, va rilevato che appare critica la applicazione della normativa relativa alla «permeabilità e efficienza idraulica dei suoli» (art. 14. Prestazioni ambientali, punto 5), che si fonda sull'applicazione dei parametri identificati nell'art. 11, punti 28, 29 e 30.

La nuova disciplina sulla permeabilità dei suoli, in precedenza compresa nelle norme geologiche, è modificativa della vigente normativa, e prescritta, sembrerebbe, anche sulle aree già impermeabilizzate.

Essa prescrive che nei Distretti (lettera f) « gli interventi devono garantire un Rapporto di permeabilità del 30%; ove sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del Rapporto di permeabilità richiesto, fatto salvo il rispetto di un Rapporto di permeabilità minimo del 20%, dovranno essere garantiti sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le Superfici permeabili non corrisposte».

Nei Distretti di trasformazione, quindi, un terzo dell'area, riducibile in caso di "oggettivo impedimento" ad almeno un quinto, non può essere occupato da manufatti, anche se interrati.

Questa disposizione, se condivisibile nel principio di fondo che la ispira, è tuttavia suscettibile di determinare in concreto oggettivi impedimenti e limiti tecnico progettuali che rischiano di rendere inattuabili le previsioni del PUC, soprattutto nei distretti.

La Società esponente ritiene che comunque i limiti introdotti dal nuovo Piano non possano prevalere sulle previsioni del Distretto, che rinviano alla variante.

Tuttavia occorre chiarire la portata di questa disposizione che, nella sua rigidità può costituire, in aree già densamente edificate, un oggettivo impedimento alla trasformazione e riqualificazione urbana. Infatti – data per scontata, in base alla formulazione letterale delle definizioni del parametro contenute nell'art. 11, la possibilità di dedurre dalla superficie del lotto fondiario le superfici destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ancorché previste in struttura - è evidente che tale parametro non è realisticamente applicabile in una zona ad alta densità edilizia, sia esistente sia di progetto, dove i parcheggi sia pubblici di standard, sia pertinenziali: i) sono previsti in maggior consistenza rispetto alla previgente disciplina; ii) vengono richiesti prevalentemente interrati al fine di evitare un eccessivo impatto volumetrico.

Inoltre non viene valutato il contributo derivante da superfici drenanti (es. pavimentazioni drenanti e giardini pensili), peraltro obbligatori sulle coperture dei parcheggi.

Si chiede pertanto che la norma sulla permeabilità venga rivista, confermando la disciplina del P.U.C. vigente, o comunque introducendo correttivi che la rendano maggiormente flessibile.

4. Sulla programmazione turistico ricettiva.

con riferimento alla programmazione turistico ricettiva riportata nella "Relazione descrittiva dell'apparato normativo" va rilevato che le strutture ricettive alberghiere correttamente comprendono anche le residenze turistico-alberghiere, funzione ammessa nell'ambito del settore 3 del Distretto "Nuova Sestri". Le analisi di mercato del settore, tenuto conto dell'offerta di nuove strutture di recente realizzazione, confermano l'esigenza nel ponente cittadino di questa tipologia di servizio; tuttavia, per effetto del contrasto tra la disciplina adottata e quella del PUC 2000 vigente, tale norma non è applicabile in pendenza di approvazione del nuovo PUC, nonostante sia una delle funzioni ricomprese tra quelle introdotte con la variante di cui all'Accordo di Pianificazione.

Si chiede pertanto che venga ammessa anche nelle more dell'approvazione del PUO, la presenza di questa tipologia di struttura ricettiva.

5. Sui parametri urbanistici del Distretto

con riferimento ai parametri urbanistici già adottati si richiama quanto già osservato nella procedura di cui all'Accordo di Pianificazione in merito alla possibilità di elevare l'indice I.U.I - oggi fissato pari a 1,5 mq./mq. - fino ad un massimo di 2,00 mq./mq commisurata al valore degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici. Tale disposizione è ritenuta dalla proprietà fortemente penalizzante in quanto non tiene sufficientemente conto, come si ritiene dovrebbe essere valutato, delle esigenze di valorizzazione più volte affermate per garantire il mantenimento delle condizioni di produzione e di conseguente occupazione a Genova; infatti il trasferimento agli Erzelli, come già ampiamente rappresentato, comporta un aggravio della gestione dell'azienda che mantiene la sua

attività in due sedi di cui una a Firenze ed una a Genova e che ha bisogno di ritrovare in questa operazione un equilibrio in termini economici; peraltro va sottolineato che pur trattandosi di un intervento in un distretto di trasformazione, l'area a mare della via Siffredi è stata riedificata a seguito di una relativamente recente trasformazione edilizia oggetto di SAU che ha già ridisegnato la conformazione dei lotti e delle infrastrutture, potendosi ricondurre lo specifico intervento ad un processo di sostituzione edilizia che, come tale, ammette un eventuale incremento della volumetria originaria.

Per tale motivo si chiede che l'applicazione dell'indice massimo sia ricondotto alle sole procedure di cui alla L.R. 38/98, con esclusione della maggiorazione di costo in funzione degli interventi esterni al lotto.

Per quanto sopra esposto,

Esaote S.p.A chiede che gli elaborati del PUC vengano adeguati ai rilievi e alle osservazioni di cui sopra.

Con ossequio.

Genova, 5 maggio 2012

Esaote S.p.A
Il Presidente
(Prof. Carlo Castellano)

