

Genova, li 2 maggio 2012

Spett.

Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante 10 - 1° piano

Genova

p/c

Regione Liguria

Protocollo Generale

Via Fieschi 15

Genova

p/c

Provincia di Genova

Ufficio Protocollo

Piazzale Mazzini 2

Genova



DIR. SUI LUB.
URBAN LAB PORTUALE

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11.1 MAG. 2012
FASC. N° 73

**Oggetto: osservazioni alla delibera di Consiglio Comunale n. 92/2011
"Adozione del progetto preliminare di P.U.C. di Genova"**

I sottoscritti geom. **Maurizio Senzioni**, quale presidente dell'associazione ANCE Genova-Assedil, c [redacted] dr. **Giovanni Calvini**, quale presidente di Confindustria Genova, con sede in Genova al [redacted] ing. **Davide Viziano**, presidente della Consulta permanente per l'edilizia della provincia di Genova, c [redacted], geom. **Luciano Piccinelli**, quale presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova,

con sede in C [redacted] 1-2, ing. **Francesco Boero**, presidente dell'ordine degli ingegneri della provincia di Genova, [redacted] v. [redacted], dr. **Giovanni Scottoni**, presidente dell'ordine regionale dei geologi della Liguria con sede in [redacted] int. 3, avv. **Vincenzo Nasini**, presidente APE Genova Confedilizia alla [redacted] arch. **Giorgio Parodi**, presidente dell'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Genova, con sede in G [redacted] 18, formulano con il presente atto osservazioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 38, comma 2, della legge regionale n. 36 del 4 settembre 1997, s.m.i., alla delibera del Consiglio comunale indicata in oggetto.

All'uopo

PREMETTONO CHE

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 è stato adottato il progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale di Genova,
- Sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria dello 8 febbraio 2012, parte IV, pag. 12 è stato pubblicato, in adempimento agli obblighi di pubblicità e divulgazione previsti dall'articolo 38, comma 2 della legge regionale n. 36/1997 s.m.i., l'avviso che rende noto che *“a far data dalla pubblicazione del presente avviso decorre il termine di novanta giorni per la presentazione di osservazioni ai sensi del citato art. 38, comma 2, lett. d) della l.r. 36/1997 da indirizzare al Comune di Genova – Archivio Protocollo Generale – Piazza Dante 10- 1° piano ed eventualmente anche alla Regione ed alla Provincia per quanto di rispettiva competenza”*,
- Quali rappresentanti di associazioni imprenditoriali e ordini professionali esponentziali di interessi collettivi e diffusi nel settore dell'edilizia e della trasformazione urbanistica del territorio,

OSSERVANO QUANTO SEGUE

A) La delibera in oggetto rappresenta il completamento di un articolato procedimento di revisione della pianificazione urbanistica comunale, avviato dall'amministrazione a partire dal gennaio 2009.

Si sono succeduti, tra gli altri, diversi atti amministrativi che hanno segnato le regole di governo e trasformazione del territorio:

la delibera consiliare n. 1/2009 avente ad oggetto indirizzi di pianificazione,

la delibera consiliare 85/2009 ad oggetto adeguamento del P.U.C. alla legge regionale n. 16/2008 e modifica delle norme relative alle zone BB,

la delibera consiliare n. 4/2011 ad oggetto adeguamento del PUC di Genova ai sensi dell'articolo 26 della l.r. 3 dicembre 2007 n. 38 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo", perfezionatasi con la delibera consiliare 67/2011.

Ognuna di tali deliberazioni ha comportato, attraverso l'istituto della salvaguardia urbanistica, la sovrapposizione di differenti discipline e richiesto l'adeguamento dei progetti in corso di esame da parte degli uffici.

Nel contempo sono state assunte anche deliberazioni sulla monetizzazione a prezzi di mercato dei parcheggi pertinenziali (luglio 2010), nonché sulla monetizzazione degli spazi verdi a standard urbanistico (settembre 2010) e definite due revisioni del regolamento edilizio comunale.

La delibera n. 92/2011 giunge quale esito finale del descritto processo di integrale nuova definizione del sistema delle regole urbanistiche ed edilizie ed assume l'efficacia di norma di salvaguardia urbanistica, secondo i termini dell'articolo 42 della legge regionale n. 36/1997.

Essa si è perfezionata nella sua fase istruttoria in conclusione della consiliatura comunale e nell'imminenza delle elezioni amministrative comunali.

La citata attività amministrativa ha incrociato la congiuntura economica più critica che il comparto edile ha vissuto nella storia contemporanea sotto i profili occupazionale, delle condizioni del mercato immobiliare, di accesso al credito bancario, fiscale e contributivo, di pagamento da parte delle amministrazioni pubbliche dei corrispettivi contrattuali assunti con i contratti di lavori pubblici.

In considerazione del contesto amministrativo ed economico su cui interviene la delibera 92/2011 e della sincronia tra la definizione dello strumento di pianificazione urbanistica e l'insediamento dei nuovi organi di rappresentanza e gestione politico-amministrativa comunale è necessario in via preliminare

- sviluppare considerazioni sul contesto socio economico su cui le adottate prescrizioni urbanistiche intervengono,
- richiamare le osservazioni già svolte sugli indirizzi di politica urbanistica espressi da precedenti delibere consiliari,
- sollecitare l'amministrazione alla definizione di quali siano gli obiettivi e le azioni prioritarie "di minima" che l'Amministrazione si prefigge di raggiungere con l'attuazione del presente progetto preliminare di PUC e che verranno successivamente meglio indicate in fase di progettazione definitiva dello stesso.

Il comparto edile regionale vale il 38% del prodotto interno industriale e l'8,2% di quello totale.

Tali proporzioni sono rispettate anche nell'ambito genovese.

I dati statistici raccolti dal centro studi dell'ANCE segnalano dal 2008 ad oggi un crollo di tutti gli indicatori sia di produttività che di occupazione ed investimenti nel settore e la destrutturazione del comparto edile industriale.

E' indubbio che le aziende si stanno frammentando.

Dal punto di vista occupazionale i dati statistici segnano nell'anno 2011 le seguenti contrazioni dei lavoratori dipendenti:

I° trimestre - 8,5%

II° trimestre - 20,1%

III° trimestre - 14,1%

Nello stesso periodo è aumentato in corrispondenza il numero dei lavoratori indipendenti (+58,8%, +6,4, +28,8) a riprova del fenomeno di impoverimento e dequalificazione del patrimonio professionale delle imprese industriali.

Nell'anno 2011 il flusso di mutui erogati per l'edilizia è diminuito del 18,9% rispetto al calo dell'anno precedente registrato nella misura del 12%.

Già in occasione dell'adozione della Delibera del Consiglio Comunale di Genova n. 85/2009 – adozione della variante al p.u.c. inerente l'adeguamento alle disposizioni della l.r. n. 16/2008 e s.m. ed il correlativo aggiornamento delle norme generali del piano gli esponenti avevano formulato e nuovamente ripongono con il presente atto considerazioni su

Osservazione n. 1: La linea verde ed il mancato riconoscimento delle potenzialità di sviluppo della comunità

Il tracciamento della **linea verde**, che figura tra gli elaborati che corredano il progetto preliminare di piano urbanistico adottato non è supportato da uno specifico

approfondimento istruttorio, anche di tipo socio-economico sulle concrete ricadute della risoluzione urbanistica adottata.

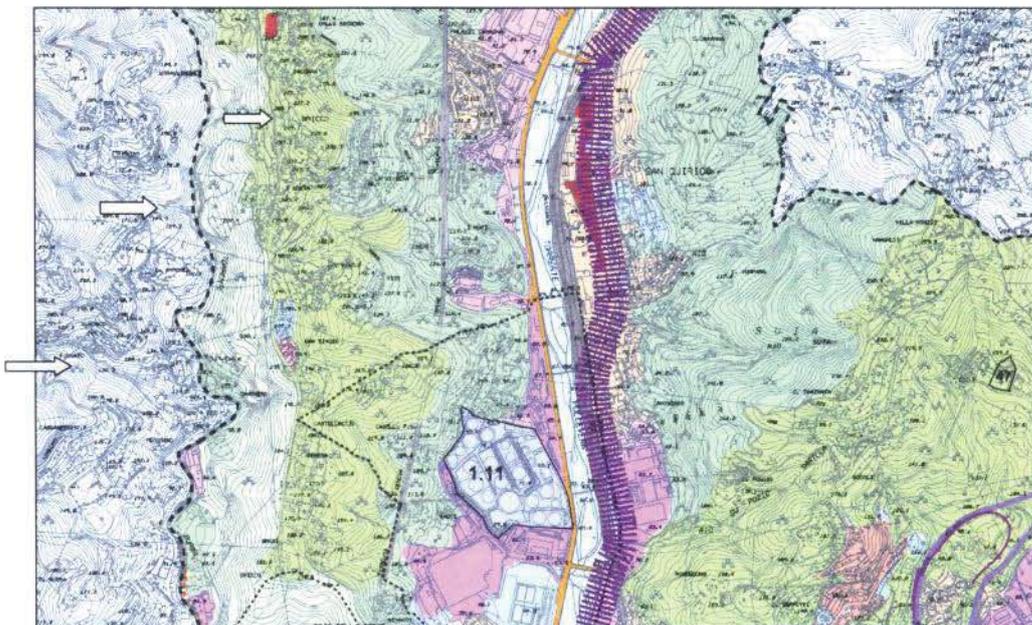
La sostenibilità di tale scelta e, soprattutto, la correttezza in termini di analisi e rilievo puntuale dello stato dei luoghi non sono adeguatamente indagate.

Gli esiti della sovrapposizione testimoniano in diversi casi scelte incongrue e difformi rispetto ai principi informatori della pianificazione territoriale descritti dall'articolo 2 della l.r. 36/1997, s.m.i. che impongono *“la conoscenza sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici e ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali...delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio”*.

L'immodificabilità delle aree oltre la linea verde contrasta con l'attuale utilizzo delle stesse e con le condizioni di urbanizzazione che presentano i diversi insediamenti esistenti.

Andando ad analizzare il territorio comunale sorgono, inoltre, dubbi sulla rappresentazione della cosiddetta *linea verde* ed, in particolare, sul criterio scelto dall'Amministrazione per individuare le zone di territorio non insediato.

A titolo di esempio è stata analizzata una zona di via San Biagio di Valpolcevera.



**AMBITI DEL
TERRITORIO EXTRAURBANO**

- | | |
|---|--|
|  | AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato |
|  | AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico |
|  | AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola |
|  | AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale |



Stralcio Ortofoto

La zona sopra rappresentata è ricompresa nell' ambito AC-NI, ed ha le stesse caratteristiche geomorfologiche dell'intorno.

Ancorchè attraversata da Via Burba, da un gasdotto e da tralicci elettrici, non viene considerata come territorio non insediato.

Si evidenzia inoltre che, appena oltre il confine comunale nel territorio di Ceranesi, in zona limitrofa all'ambito AC-NI, si trovano dei piccoli capannoni.

Dall'esempio sopra riportato, è evidente che la scelta della linea verde, così come rappresentata nel Progetto Preliminare del P.U.C., non sia suffragata da un'adeguata analisi dello stato dei luoghi.

MODIFICA PROPOSTA

Sarebbe opportuno rivedere la definizione planimetrica della "linea verde", in modo tale da potere realmente tutelare le zone a verde, senza andare a penalizzare e vincolare porzioni di territorio che, per loro caratteristiche, sono invece inserite nel tessuto urbano.

Osservazione n. 2 costruire sul costruito

Le limitazioni introdotte dalle norme generali del piano urbanistico alle possibilità di trasferimento tra sottozone dei diritti edificatori per immobili residenziali, come l'opportunità di nuove collocazioni per strutture industriali o a servizi insistenti, la mancata previsione degli incentivi urbanistici consentiti dall'articolo 5, commi 9-14 del d.l. 70/2011 non consentono di confermare l'efficace attuazione degli esiti di sostituzione e riqualificazione edilizia che l'obiettivo assume.

Si frappongono alla piena operatività delle misure, inoltre, ulteriori ostacoli di carattere operativo e normativo.

In particolare, il Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008, che ha approvato le norme tecniche per le costruzioni, stabilisce, ai capitoli 7 e 8, criteri progettuali per le azioni sismiche e generali per le valutazioni di sicurezza, per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo degli interventi sulle costruzioni esistenti.

Per il caso di interventi di adeguamento di costruzioni esistenti che prevedano sopraelevazioni, ampliamenti, variazioni di destinazioni d'uso, interventi di ristrutturazione il progetto dovrà essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare *“le verifiche dell'intera struttura post-intervento”*.

Il rispetto di tali obblighi determinerà, oltre ad un naturale sicuro aggravamento dei costi per le verifiche, un' esecuzione che pone a rischio l'effettiva utilità dell'operazione e comprimerà le possibilità di intervento alle sole ipotesi di demolizioni e ricostruzioni totali che incorreranno, peraltro, in ulteriori limiti operativi quali ad esempio il rispetto dell'altezza media degli edifici circostanti.

La riduzione poi della possibilità di trasferimento dei diritti edificatori conseguenti da demolizione limiterà le opzioni per rendere remunerative le operazioni di acquisizione di aree, demolizione e successiva riedificazione.

Deve, inoltre, considerarsi che gli interventi rivolti all'incremento superficario, alle sopraelevazioni nell'ambito dei condomini sono sottoposti alla valutazione e all'approvazione delle assemblee condominiali che richiedono quorum deliberativi difficilmente conseguibili in presenza di situazioni proprietarie diffuse.

MODIFICA PROPOSTA:

estensione delle possibilità di applicazione della perequazione urbanistica descritta dall'art. 10 comm 2.1 delle norme generali del p.u.c..

Osservazione n. 3 Social housing

La risposta all'esigenza di edilizia abitativa sociale prospettata dalle delibere consiliari 4 e 62/2011, riconfermate dalla delibera 92, non pare efficace.

La possibilità di realizzazione di interventi è compromessa dalla scelta dell'amministrazione di orientarsi sul modello di social housing previsto dall'articolo 26

della legge regionale 38/2007 a carico dei soggetti attuatori privati e a mezzo consumo di nuovo territorio, nonché dall'elevato livello degli oneri di monetizzazione previsti dalla delibera consiliare 62/2011.

Manca un puntuale raccordo dello strumento urbanistico con le potenzialità di intervento dei fondi immobiliari per l'abitare sociale previsti dall'art. 11 del d.l. 112/2008, incentrati sul ruolo della Cassa Depositi e Prestiti e sulla disponibilità di due miliardi di euro per finanziare interventi di riqualificazione urbanistica, con rilevante vocazione a social housing.

MODIFICA PROPOSTA:

revisione del sistema di produzione di social housing attraverso il riconoscimento dell'esenzione per gli interventi di riqualificazione urbanistica, orientati alla realizzazione di rilevanti insediamenti di edilizia residenziale sociale e finanziati dal sistema integrato dei fondi immobiliari (art. 11, comma 3, d.l. 112/2008 conv. in legge 133/2008 , art. 1, 11, D.P.C.M. 16 luglio 2009 Piano Nazionale di Edilizia Abitativa) dagli obblighi di produzione e monetizzazione previsti dalle attuale disciplina urbanistica.

Osservazione n. 4 – Cartografia del PUC

Cartografia del P.U.C.

In linea generale la cartografia di riferimento, molto complessa e articolata nonché rappresentata in dieci tavole nella scala 1:10.000, non consente l'approfondita individuazione di vincoli e zonizzazioni attraverso il mezzo cartaceo, ma solamente mediante supporto informatico che consente l'ingrandimento delle relative tavole.

Si osservano in particolare i seguenti aspetti:

- mancano i parametri dimensionali e/o suddivisioni in quadranti che consentano di riportare la stampa delle tavole di PUC nella scala corretta;

- manca una georeferenziazione delle tavole necessaria per procedere con sovrapposizioni ad altre carte;
- mancano le coordinate lungo i bordi delle tavole;
- non è riportata la cartografia del Catasto Terreni, con la duplice valenza d'individuare puntualmente le proprietà immobiliari e di valutarne i limiti in relazione alle dividenti dei diversi ambiti;
- stante le problematiche connesse all'acclività del territorio ed all'alto numero di rivi, sarebbe opportuno ripristinare la perimetrazione dei piani di bacino, così come era stata individuata nel precedente PUC.

1.2 - Confini tra Ambiti

Nella cartografia dell'Assetto Urbanistico in scala 1:10.000, così come su quella di dettaglio in scala 1:5.000 del Livello Paesaggistico Puntuale, il confine tra diversi ambiti risulta di difficile lettura, soprattutto nelle zone prive di edifici o di altri particolari topografici che ne consentano l'esatta individuazione e materializzazione, per la successiva sovrapposizione con altre cartografie – ad esempio quella catastale.

1.3 - "Linea Verde"

La cosiddetta "Linea Verde" viene riportata nei soli allegati alla Descrizione Fondativa e non nella cartografia dell'Assetto Urbanistico in scala 1:10.000 o in quella di dettaglio in scala 1:5.000 del Livello Paesaggistico Puntuale.

1.4 - Vincoli Cimiteriali

Nella cartografia dell'Assetto Urbanistico in scala 1:10.000 ed in quella di dettaglio in scala 1:5.000 del Livello Paesaggistico Puntuale, non vengono identificati i limiti del vincolo cimiteriale, indicati all'articolo 15 comma 6° delle Norme Generali.

MODIFICHE PROPOSTE

In relazione ai punti che precedono, si propone di poter consultare la cartografia del piano non mediante file pdf di scarsa qualità e di difficile gestione in relazione alla loro dimensione, bensì tramite un Sistema Informativo Territoriale che consenta una più rapida e precisa consultazione.

Si propone inoltre di implementare la cartografia del piano con quella del Catasto Terreni, allo scopo di avere maggiori riferimenti cartografici, essendo la stessa in continuo e costante aggiornamento. Ciò consentirebbe inoltre una corretta e più precisa individuazione dei confini tra ambiti limitrofi.

Osservazione n. 5

Il progetto preliminare di piano urbanistico comunale adottato riporta la perimetrazione delle aree destinate all'esercizio di attività di cava in conformità allo strumento regionale di pianificazione territoriale di settore.

Assegna, però, alle aree all'interno della perimetrazioni destinazioni urbanistiche non afferenti l'esercizio dell'attività di cava.

Secondo i termini dell'articolo 2 della legge regionale n. 12/1979 in materia di pianificazione territoriale delle attività di cava *“L'entrata in vigore del piano comporta la prevalenza automatica delle prescrizioni e dei vincoli ivi contenuti nei confronti degli atti di pianificazione territoriale delle Province, nonché degli strumenti urbanistici comunali”*;

Tale carattere di prevalenza è confermato anche dal comma 6, dell'articolo 4, della legge regionale n. 12 del 5 aprile 2012 che ha comportato l'abrogazione delle citate leggi regionali 21/1979 e 21/2001 e definito il *“Testo unico delle attività di cava”* secondo cui: *“Il Piano individua le prescrizioni ed i vincoli aventi efficacia prevalente sugli atti di pianificazione territoriale della Regione e delle province e sugli strumenti urbanistici comunali”*.

La relazione descrittiva dell'apparato normativo del progetto preliminare di P.U.C. non indaga né rappresenta le relazioni normative tra il piano urbanistico comunale e il piano territoriale delle attività di cava.

Neppure risulta nella parte normativa del progetto preliminare di piano urbanistico una norma di coordinamento tra i regimi conformativi e di utilizzo previsti dalla disciplina urbanistica edilizia comunale e dalla pianificazione regionale in tema di attività di cava.

Pare opportuno integrare la disciplina normativa con una puntuale considerazione dei rapporti tra i due strumenti di pianificazione e con la puntualizzazione in conformità alle previsioni normative sopra citate dei rapporti di prevalenza tra i regimi di utilizzo dei suoli definiti dagli stessi.

L'opportunità di un puntuale raccordo con norme legislative sopravvenute rileva anche riguardo alle limitazioni imposte alle funzioni commerciali consentite nei singoli ambiti di trasformazione laddove sono introdotte esclusioni riguardo ai generi merceologici alimentari in controtendenza rispetto ai principi di liberalizzazione oggetto di discussione presso gli organi parlamentari.

Δ conclusione di queste preliminari considerazioni sui principi di politica di pianificazione urbanistica perseguiti dall'amministrazione e sui supporti tecnici impiegati per l'esplicitazione delle stesse direttive, gli esponenti richiedono una riconsiderazione dei principi generali e una nuova puntuale verifica degli strumenti applicativi che consentano al piano di tradursi in effettivi progetti di sviluppo e riqualificazione, anche minuta, della città.

B) NORME GENERALI PIANO URBANISTICO COMUNALE OSSERVAZIONI PUNTUALI

Osservazioni

n. 6 - Articolo 1:

a) Nella norma manca il riferimento al livello edilizio degli interventi di trasformazione;

MODIFICA PROPOSTA: inserimento del livello edilizio degli interventi di trasformazione

b) L'innovativa distinzione degli obiettivi contenuti nella descrizione fondativa del piano in invariabili ed orientabili, cui sarebbe legata la possibilità di variante secondo la procedura di variante ordinaria o variante integrale non è contemplata dall'articolo 26 della legge regionale n. 36/1997.

MODIFICA PROPOSTA: eliminazione della distinzione

n. 7- Articolo 6 comma 3:

la facoltà riservata all'amministrazione di utilizzare il p.u.o. o il permesso di costruire convenzionato, anche al di fuori di casi tipizzati dal piano urbanistico, è arbitraria e non corrisponde al principio di tipicità e legalità dell'azione amministrativa

MODIFICA PROPOSTA: eliminazione della facoltà ed individuazione dei casi specifici e dei criteri direttivi.

n. 8- Articolo 7: tale articolo, seppure in termini apparentemente impropri per la sovrapposizione delle nozioni di urbanizzazione primaria e aree destinate o vincolate all'uso pubblico, pare tradurre, in assenza di regolamento regionale sugli standard urbanistici, i contenuti degli articoli 3, 4, 5 del DM 1444/1968 in misura superiore ai minimi prescritti dallo stesso atto; nello specifico si prevede che una quota, rapportata in termini percentuali alla superficie di progetto, sia destinata o vincolata all'uso pubblico, la percentuale varia in ragione della destinazione.

Nel P.U.C. precedente l'esigenza di standard era espressa in riferimento al lotto asservito.

Tale scelta è priva di puntuale motivazione, in contrasto con la nota elaborazione giurisprudenziale che impone un'adeguata esplicitazione della scelta urbanistica (Consiglio di Stato sez. IV - sentenza 16 novembre 2011, n. 6049, Consiglio di Stato sez. IV - sentenza 3 novembre 2008, n. 5478 Consiglio di Stato, IV, 22 maggio 2000, n. 2934) nel caso di incremento delle dotazioni minime di standard urbanistici.

La norma prevede tale obbligo sia per i distretti di trasformazione che per gli ambiti di conservazione, però questi ultimi, corrispondendo tendenzialmente alle zone A e B del D.M. 1444, sono assoggettati alla prescrizione dell'art. 4, comma 4 del medesimo decreto che quantifica come doppi gli standard già esistenti, imponendo di fatto la riduzione di quelli futuri.

Le perplessità aumentano considerando che le percentuali previste paiono gravose, anche per l'attuale congiuntura economica, per la destinazione residenziale ed industriale e nella pratica assai difficili da reperire, specie in un territorio come quello genovese.

L'alternativa al reperimento degli standard parrebbe (è lecito dubitare perché i concetti sono in apparenza diversi) essere la monetizzazione del successivo art. 9 che, però, si prospetta in misura assai onerosa data la richiesta di aree a vincolo pubblico.

In particolare la cessione del 40% di S.A. per gli edifici residenziali, che arriva al 60% nei distretti di trasformazione, è eccessiva e penalizzante soprattutto nel caso di eventuali monetizzazioni, obbligatorie nel caso di interventi di sostituzioni edilizie ovvero di ristrutturazioni edilizie di interi edifici.

MODIFICA PROPOSTA: integrale revisione della norma in conformità ai principi giuridici e di pianificazione indicati nell'illustrazione e riduzione degli oneri introdotti.

n. 9 - Articolo 9: tale articolo ammette la monetizzazione sia degli standard urbanistici dovuti ma la cui realizzazione è priva di effettivo interesse pubblico, sia delle opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti o di urbanizzazione obbligatoria.

Non è indicato alcun criterio per la determinazione della monetizzazione.

MODIFICA PROPOSTA: indicazione esplicita dei criteri di quantificazione della monetizzazione.

n. 11 - Articolo 10: tale articolo descrive l'istituto della perequazione che ammette, anche, il trasferimento della superficie agibile con mantenimento della destinazione, in caso di preventiva demolizione del manufatto e cessione ad uso pubblico dell'area liberata, in altro municipio.

In proposito si osserva che è eccessivamente gravosa la prescrizione che riconosce la trasferibilità della superficie agibile solo all'esito del collaudo delle opere pubbliche (art. 10 c. 2.1) previste per il sito di demolizione.

MODIFICA PROPOSTA: anticipazione della possibilità di trasferibilità della superficie agibile all'ultimazione delle opere pubbliche.

n. 12 - Articolo 11,

a) **comma 1** Al primo periodo dei punti aggiuntivi sarebbero da escludere dal calcolo della S. Acc. le coperture piane anche se utilizzate come terrazzi privati. L'indicazione generica di coperture piane nel primo periodo non è sufficiente e potrebbe indurre a interpretazioni che limiterebbero fortemente l'utilizzo di S.A. nel caso ad esempio di piccoli edifici si andrebbe ad erodere la S.A. realizzabile.

b) **Superfetazioni** i termini *materiali disomogenei*, limitano fortemente la realizzazione di sopraelevazioni che potrebbero discostarsi per caratteristiche formali e compositive dall'edificio sottostante, questo senza necessariamente generare delle superfetazioni.

I più recenti interventi di ampliamento degli edifici esistenti eseguiti in Italia, ma anche nel resto d'Europa, sono stati caratterizzati proprio da una rottura forte e decisa con l'impianto sottostante.

Questo articolo è superfluo soprattutto se si considera che già le Norme di Conformità stabiliscono che gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere compatibili dal punto di vista architettonico.

c) Si richiede di puntualizzare il concetto di "lotto di intervento" contenuto ai commi 5° e 28°, ai fini del rapporto di permeabilità, nel caso ad esempio di realizzazione di "posteggi a raso".

d) **comma 19**: la definizione residuale di edificio esistente merita precisazione nel senso *"si definisce altresì esistente l'edificio che presenta tutte le chiusure ~~le murature~~ perimetrali, leggibile la conformazione della copertura, il numero dei piani e le partiture dei prospetti ancorché mancante di parti dei solai interni"*

e) **comma 22**: l'indicazione di limiti superficiali per i locali da adibire a pertinenze è arbitraria e non funzionale alle effettive esigenze di ricovero ed efficace utilizzo degli stessi.

MODIFICA PROPOSTA: introduzione di criteri legati all'estensione e alle reali condizioni di utilizzo dell'immobile cui la pertinenza è riferita.

f) **comma 22** Il divieto di cambio di destinazione d'uso per le pertinenze è illogico considerato che le stesse seguono il regime giuridico del bene cui afferiscono.

MODIFICA PROPOSTA: legare le possibilità di destinazione d'uso della pertinenza al bene principale

g) **comma 23:** l'indicazione di limiti superficiali per i locali da adibire a manufatti di servizio (deposito utensili agricoli) è arbitraria e non funzionale alle effettive esigenze di ricovero ed efficace utilizzo degli stessi.

MODIFICA PROPOSTA: introduzione di criteri legati all'estensione e alle reali condizioni di utilizzo dell'immobile cui la pertinenza è riferita

h) comma f): Occorre chiarire la motivazione per la quale gli invasi d'acqua o le piscine debbano avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.

i) **comma 29:** la definizione della superficie permeabile come *“porzione della superficie fondiaria non impegnata da manufatti fuori terra o interrati, lasciata a terreno naturale e in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche e il raggiungimento del sottosuolo in via naturale e diretta”* dovrebbe essere corretta in base ad un criterio prestazionale. Cfr. successiva osservazione all'articolo 14, comma 5 e 5.1.

n. 13 - Articolo 12:

Il vincolo permanente di destinazione d'uso per gli edifici ad uso Servizi Pubblici non è necessario, l'eventuale riutilizzo dell'edificio, una volta abbandonata la funzione pubblica poiché inutilizzata oppure inutilizzabile, potrebbe avvenire anche con un progetto più ampio.

a) **comma 1.1:** secondo l'articolo 32 della legge regionale n. 36/1997 affinché siano definibili come servizi pubblici anche servizi privati convenzionati non è richiesto il carattere *“permanente del vincolo di destinazione d'uso”*.

MODIFICA PROPOSTA: adeguamento alla disciplina legislativa regionale.

b) **Comma 8.1:** l'inserimento dei parcheggi “fai da te” nel novero delle categorie descritte dall'articolo 7, lett. f) L.r. 25/1995 non è corretto in relazione alla medesima

norma, ma anche considerando la descrizione dei servizi pubblici contenuta nel precedente comma 1.1

MODIFICA PROPOSTA: coordinamento del contenuto dell'articolo con la precedente osservazione.

c) **comma 11** – Funzioni ammesse vietate *“Le funzioni non ammesse già insediate alla data di adozione del P.U.C., possono essere adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività anche mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo”*.

I proprietari di edifici con funzioni incompatibili, oggi non più attive, sarebbero costretti alla demolizione ovvero all'adeguamento funzionale che potrebbe comportare opere importanti e assai onerose.

n 14 - Articolo 13:

la previsione secondo cui *“le norme del P.U.C. a livello di ambiti o distretti possono prevedere limitazioni o prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti”* deve essere correlata a puntuali previsioni normative e non rimessa alla discrezionalità esercitata in occasione dell'esame progettuale.

a) **4.:** al punto b) è opportuno precisare che costituiscono servizi pubblici anche i servizi privati convenzionati secondo quanto stabilito dall'articolo 32 della l.r. 36/1997

n. 15 Articolo 14, comma 5 e 5.1:

l'articolo 14, comma 5, 5.1, prescrive la minimizzazione dell'impermeabilizzazione nel caso di realizzazione di tutti i tipi di intervento ed impone il mantenimento a terreno naturale di una porzione di superficie di intervento.

Nel caso in cui sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del rapporto di permeabilità è riconosciuta la possibilità di ridurre lo stesso, garantendo sistemi di

ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche.

I seguenti casi pratici descrivono l'inattuabilità e la rigidità della norma:

Intervento di ampliamento (20% della S.A. esistente) o di sostituzione edilizia di un fabbricato residenziale monopiano avente sedime di 100 mq inserito in un lotto di 1000 mq interamente sistemato a terreno naturale (parco) ricadente in ambito AC-VU (ambito di conservazione del verde urbano strutturato). La norma (art. 14, punto 5, lett. b) richiede il miglioramento del 10% del **precedente** rapporto di permeabilità

Sup. fondiaria 1000 mq

Superficie permeabile attuale $1.000 - 100 \text{ mq} = 900 \text{ mq}$

Rapporto di permeabilità attuale (art. 11, punto 30) $900 \text{ mq}/1.000 = 90\%$

Rapporto di permeabilità di progetto: $90\% * (1+10\%) = 99\%$

Superficie permeabile di progetto: $1000 \text{ mq} * 99\% = 990 \text{ mq}$

In questo caso visto che non sussistono oggettivi impedimenti al soddisfacimento del rapporto di permeabilità, l'intervento non risulta realizzabile-

Intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato ricadente all'interno di un distretto di trasformazione con lotto asservito di 10.000 mq e dove sono previste opere di urbanizzazione per una superficie di 2.000 mq.

Rapporto di permeabilità del 30%, riducibile al 20%

Sup. fond. $10.000 \text{ mq} - 2.000 \text{ mq} = 8.000 \text{ mq}$

Rap. Perm.: 30%

Sup. perm. di progetto: $8.000 \text{ mq} * 30\% = 2.400 \text{ mq}$

Nel caso in cui sussistano oggettivi impedimenti la sup. perm. si riduce a 1.600 mq ($8.000 \text{ mq} * 20\%$ con superficie non corrisposta pari a 800 mq).

In questo caso l'intervento deve prevedere, ad esempio, una vasca di compensazione avente una capacità di compensazione di 48 metri cubi ($800 \text{ mq} * 0,06 \text{ mc/mq}$).

Le criticità rilevate possono essere sintetizzate nei seguenti termini:

- la norma, riferendosi anche a superfici completamente impermeabilizzate e urbanizzate, compromette la realizzabilità degli interventi e rende impossibile l'attuazione del principio del costruire sul costruito;
- gli obiettivi di efficienza idraulica dovrebbero essere legati alle caratteristiche del terreno, ammettendo il ricorso ai sistemi alternativi di ritenzione in caso di terreni con valori di permeabilità molto bassi,
- la norma per i suoi contenuti di carattere generale potrebbe contrastare con la disciplina degli interventi edilizi ammessi dalle schede puntuali,
- la norma nega di fatto le possibilità di realizzazione di parcheggi interrati in ambiti urbani.

MODIFICA PROPOSTA: si richiede l'integrale ridefinizione della norma riguardo alle superfici e al terreno oggetto di intervento, alla disciplina di intervento edilizio ammesso dalle norme dei specifici ambiti, all'ampia discrezionalità della nozione di "oggettivi impedimenti al soddisfacimento del rapporto di permeabilità richiesto" ovvero l'espunzione dall'articolo 14, comma 5, lett. d), e), f) delle norme generali del piano urbanistico comunale del seguente inciso: *"fatto salvo il rispetto di un Rapporto di permeabilità minimo del 10, 15, 20%"* rendendo opzionale per il proponente il conseguimento della richiesta efficienza idraulica attraverso l'impiego di sistemi di ritenzione temporanea.

n. 16 – articolo 15 comma 5° - Distanze

Il comma 5° prevede che per le seguenti ulteriori tipologie di infrastrutture e servizi, le relative distanze minime dell'edificazione sono stabilite dalla vigente legislazione in materia:

- aeroporto;
- autostrade;
- ferrovie;
- cimiteri;
- elettrodotti;
- oleodotti, metanodotti e simili.

MODIFICHE PROPOSTE

Si propone di differenziare la fascia di rispetto nel caso di cimiteri dismessi.

n. 17 - Articolo 16

1.1: la precisazione riguardo alla percentuale di realizzazione dei parcheggi privati in caso di interventi di ampliamento degli edifici esistenti dovrebbe essere esplicitata riguardo alla *“s.a. oggetto di incremento secondo l'intervento edilizio”*.

MODIFICA PROPOSTA: introduzione del riferimento al *“s.a. oggetto di incremento secondo l'intervento edilizio”*.

1.1° - parcheggi privati

La seconda parte del comma 1.1. prevede che:

“La realizzazione dei parcheggi, anche eccedenti la dotazione minima prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione a condizione che entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento, registrato e trascritto, a garanzia del vincolo permanente di pertinenzialità con le modalità stabilite dalla vigente legislazione in materia”.

MODIFICHE PROPOSTE

Si propone che al momento dell'ultimazione dei lavori venga previsto il deposito di un preliminare atto d'impegno, con successiva presentazione di atto di vincolo di pertinenzialità al momento della effettiva compravendita.

1.2 lett. c) parcheggi privati

Con esclusione degli ambiti corrispondenti alle zone A e B, si propone di indicare, in caso di frazionamento, un limite di S.A. o di S.N.V. dell'unità immobiliare derivata entro il quale non è necessario avere la dotazione minima di parcheggi.

n. 18 articolo 17 comma 1° - norme tecniche per la realizzazione di parcheggi.

Viene preclusa la realizzazione di parcheggi su aree verdi o con pendenza superiore al 50%, indicando come aree sulle quali eseguire parcheggi in struttura, sottosuolo o fuori terra, quelle già impermeabilizzate, ad eccezione dei soli parcheggi pertinenziali.

MODIFICHE PROPOSTE

La norma così come proposta consente l'esecuzione di parcheggi solo su aree già di fatto urbanizzate ed impermeabilizzate.

Appare eccessiva e gravosa la limitazione delle possibilità di realizzazione dei parcheggi alle sole aree urbanizzate ed impermeabilizzate; tale preclusione di carattere generale annulla possibilità di realizzazione di parcheggi in struttura ammesse dalla disciplina puntuale.

Si richiede l'eliminazione della seconda punteggiatura del comma 1 dell'articolo 17: *“devono essere utilizzate aree già impermeabilizzate, ad eccezione dei soli parcheggi pertinenziali per i quali, limitatamente alle quote minime prescritte, si dovrà far uso di aree già impermeabilizzate solo in caso di disponibilità”*.

Si propone di specificare meglio la tipologia di verde su cui non s'intende approvare la realizzazione di parcheggi interrati, ovvero precisare che il verde esistente deve essere di pregio e/o rilevante sotto il profilo vegetazionale.

Si propone di eliminare la pendenza superiore al 50% come limite della pendenza del terreno, in quanto dato irrilevante.

L'intervento su aree con accentuata pendenza permette invece di avere, una volta risistemato il terreno, minor impatto visivo della nuova sistemazione procedendo con una corretta riprofilatura della scarpata.

n. 19- Articolo 18

3.11: l'obbligo di concorsi di idee per la progettazione nei distretti speciali di concertazione aggrava la tempistica approvativa e rende aleatoria la bancabilità dei progetti.

MODIFICA PROPOSTA: selezione puntuale e motivata dei casi in cui si rende necessario il ricorso alla procedura concorsuale.

C. NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA RELATIVE AGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Deve osservarsi quale premessa di metodo che dall'esame della parte normativa degli ambiti di conformità e congruenza rileva l'impiego di una tecnica redazionale che utilizza frasi meramente descrittive, suscettibili di interpretazioni polisense.

.AC-NI:

n. 20: Dubbi di legittimità sollevano le convenzioni d'uso (agricolo del fondo) : il registro tenuto dai Comuni non ha nessuna valenza civilistica e d'altro canto queste convenzioni non possono essere trascritte al pubblico registro non trattandosi di vincoli e/o servitù reali.

n. 21: Se il parcheggio è ammesso solo su terreno naturale sarà sicuramente di difficile accesso in caso di pioggia per il “rammollimento” del terreno che favorirà l’impantanarsi delle auto.

n. 22 Non si comprende sotto il profilo operativo dimensionale la prescrizione : “di contenute dimensioni”. 100 mq possono essere pochi per la funzione ma inaccettabili per l’impatto paesistico-ambientale, specie quando si tratti di elementi tecnologici che solitamente vengono impiantati senza molta attenzione.

n. 23: Perché un’altezza limitata nei muri dei terrazzamenti quando anche allo stato attuale se ne trovano di 4 m.

n. 24: pare dubbia la funzione ambientale che assolve una zona gerbida.

n. 25: non si rinviene convincente motivazione per il divieto di ricostruire i muri di contenimento in calcestruzzo se rivestiti da un paramento in pietra vista di cm 20 – 25 di spessore.

n. 26 AC-NI-5 C Monte Gazzo: interventi di costruzione di nuovi edifici: ricorre frequentemente l’impiego di termini quali “alterazioni incongrue della morfologia del terreno” o “che possano modificare in modo sensibile” “visivamente apprezzabile” quali limiti agli interventi di nuova edificazione. Si tratta di definizioni generiche e prive di connotati obiettivi che mantengono amplissimi margini di discrezionalità.

n. 27 AC-NI – D – Parco delle Mura: La disciplina paesaggistica puntuale prevede relativamente agli interventi di costruzione di nuovi edifici:

“In tali contesti, l’edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue alla morfologia del terreno e non sono consentiti nuovi edifici residenziali che distino oltre m 100 dall’attuale viabilità carrabile”.

Si ritiene riduttivo e troppo rigido il parametro di ml. 100,00 di distanza dalla viabilità carrabile; infatti, distanze superiori su terreni piani o poco acclivi potrebbero avere minor impatto visivo di distanze inferiori su aree a forte dislivello; inoltre, l'edificio posto in zona più centrale rispetto al lotto edificabile potrebbe essere collocato in area dalle migliori condizioni morfologiche.

MODIFICHE PROPOSTE

Si propone di modificare la norma in funzione della giacitura del lotto da valutare caso per caso, eliminando il limite dei ml. 100,00.

n. 28 F – Valle del Rio Nervi – Monte Fasce – Monte Moro

La disciplina paesaggistica puntuale prevede relativamente agli interventi di costruzione di nuovi edifici:

“ Non sono consentiti nuovi edifici residenziali che distino oltre mt. 50 dall' attuale viabilità carrabile pubblica o di uso pubblico; la realizzazione di manufatti ed edifici ad uso agricolo è consentita purché avvenga nel rispetto del tessuto insediativo che connota il contesto, con particolare riguardo alle volumetrie ed ai rapporti tra spazi edificati e spazi liberi”.

Si ritiene riduttivo e praticamente corrispondente ad un vincolo di inedificabilità assoluta il parametro di ml. 50,00 di distanza dalla viabilità carrabile in relazione alla nuova edificazione residenziale, tenuto conto dell'assenza di viabilità pubblica nelle aree considerate.

MODIFICHE PROPOSTE

Si propone di modificare la norma in funzione della giacitura del lotto da valutare caso per caso, eliminando il limite dei ml. 50,00.

n. 29 Zone AC-VP2: Disciplina degli interventi edilizi – interventi sul patrimonio edilizio esistente

Non viene precisato che il riferimento alla legittimazione edilizia non può valere per gli edifici realizzati antecedentemente al 17/10/1942.

ristrutturazione edilizia n. 30 Il limite di 400 mq di superficie cui applicare l'incremento del 20% cozza con il limite superficario imposto quale massimale di 20 mq.

$$400 \quad 3,00 = 133,33 \times 0,20 = 26 \text{ mq} > 20\text{mq.}$$

n. 31: valgono anche per tali zone le osservazioni svolte per le zone AC-NI relativamente alla significatività degli edifici, per l'atto d'obbligo, per i parcheggi.

n. 32 non si comprende per quale motivo si debbano vietare le rimesse per i mezzi agricoli. Se si vuol incentivare l'attività agricola in queste aree è necessario che si utilizzino mezzi idonei ed adatti per le lavorazioni che hanno bisogno di un riparo per conservarsi in efficienza.

AC-VU-2:

n. 33 interventi sul patrimonio edilizio esistente – ristrutturazione edilizia pag. 20 è consentita con incremento volumetrico del 20% a mezzo sopraelevazione di un solo piano; pur apprezzando il contenuto della misura l'applicabilità della stessa è compromessa dalla difficoltà nella realtà condominiali di conseguire gli atti autorizzativi necessari.

n. 34: Interventi pubblici sulla viabilità pag. 20: è generica l'indicazione di *“parcheggi di piccole dimensioni”*

n. 35 AC-VU – 5 Ambiti con disciplina paesaggistica speciale (pagg. 23-24-25-26-27) – sistema delle ville del Genovesato

La disciplina puntuale ribadisce e statuisce una serie di indicazioni e limitazioni che sono implicite nel vincolo paesaggistico / monumentale, che caratterizza la fedele conservazione di complessi immobiliari (ville e relativi parchi).

La normativa nulla prevede per il recupero di antiche ville e di edifici storici i cui compendi

immobiliari nel ventesimo secolo furono aggrediti dall'edilizia industriale e nel dopo guerra furono frazionati e circoscritti dall'edilizia residenziale e dalle relative disordinate infrastrutture.

n. 36 AC-CS-1: pag. 28: funzioni ammesse: la tecnica redazionale suscita dubbi riguardo alle esclusioni riferite al connettivo urbano e alle successive funzioni; sarebbe opportuno dapprima elencare espressamente le funzioni ammesse, quindi porre in chiusura della frase *“il connettivo urbano, escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili”*. Nel merito, considerata la presenza di sale bingo già attive nell'ambito in questione, non pare condivisibile la limitazione, imposta ad attività imprenditoriali esistenti, alla riorganizzazione delle stesse.

n. 37 AC-CS – Ambiti di conservazione del centro storico urbano – AC-CS-2 – disciplina sul patrimonio edilizio esistente (pag.28).

E' troppo soggettiva e inattuale la norma che prevede la salvaguardia e permanenza di attività commerciali ai piani terreni sui percorsi principali per i seguenti motivi: non viene precisato quali siano i percorsi principali e non tiene conto della realtà ingenerata dalla inevitabile chiusura di tante piccole attività commerciali per il dilagare di nuovi grandi magazzini di vendita al minuto.

n. 38 AC-CS-2: interventi di ricostruzione e nuova costruzione, sostituzione edilizia: per la categoria d) non appare giustificato il limite all'incremento della superficie agibile in occasione di sostituzione edilizia; interventi sul patrimonio edilizio esistente con una diminuzione complessiva del volume e ricomposizione del manufatto potrebbero comportare anche un incremento superficiario che la norma penalizza immotivatamente.

n. 39 AC-CS 2: Interventi pubblici sulla viabilità: è generica l'indicazione di *“parcheggi di piccole dimensioni”*

n. 40 AC-CS – Ambiti di conservazione del centro storico urbano – AC-CS-2 – interventi di ricostruzione e nuova costruzione (pag.30).

Non è chiaro se lo scostamento del sedime di un metro possa considerarsi in “roto-traslazione” o solo “longitudinale / trasversale”.

AC-US-1:

n. 41: funzioni ammesse: la tecnica redazionale suscita dubbi riguardo alle esclusioni riferite al connettivo urbano e alle successive funzioni; sarebbe opportuno dapprima elencare espressamente le funzioni ammesse, quindi porre in chiusura della frase “*il connettivo urbano, escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili*”. Nel merito, considerata la presenza di sale bingo già attive nell’ambito in questione, non pare condivisibile la limitazione, imposta ad attività imprenditoriali esistenti, alla riorganizzazione delle stesse.

AC-US-2:

n. 42: interventi sul patrimonio edilizio esistente – ristrutturazione edilizia: è consentita con incremento volumetrico del 20% a mezzo sopraelevazione di un solo piano; pur apprezzando il contenuto della misura l’applicabilità della stessa è compromessa dalla difficoltà nella realtà condominiali di conseguire gli atti autorizzativi necessari.

n. 43 Nuova costruzione: “b) nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, c) nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell’ambito del lotto. La parcellizzazione proprietaria all’interno dell’ambito rende assai difficoltosa la praticabilità dell’intervento che pure, se maggiormente incentivato, potrebbe aiutare la riqualificazione urbanistica dell’impianto urbano storico.

n. 44: Interventi di sistemazione degli spazi liberi: sistemazione superficiale delle aree: la condizione di “*accessibilità consolidata*” imposta per la realizzazione di parcheggi pertinenziali pare di difficile interpretazione.

n. 45: Interventi pubblici sulla viabilità: è generica l’indicazione di “*parcheggi di piccole dimensioni*”.

n. 46 AC-US – Ambiti di conservazione dell’impianto urbano storico – AC-US-6 – ambiti con disciplina paesaggistica speciale (pag.39).

E’ troppo riduttivo il limite fissato in mt. 100,00 dalla carrabilità pubblica o di uso pubblico per le nuove costruzioni in quanto si potrebbe verificare che una proprietà fondiaria, entro quella fascia, non abbia una morfologia del terreno adatta ad una nuova costruzione mentre, pochi metri dopo, vi siano le condizioni ottimali per edificare; si propone, pertanto, di non fissare un parametro ma una distanza indicativa valutabile di volta in volta in relazione alla conformazione del territorio.

n. 47 AC-IU-1: funzioni ammesse: la tecnica redazionale suscita dubbi riguardo alle esclusioni riferite al connettivo urbano e alle successive funzioni; sarebbe opportuno dapprima elencare espressamente le funzioni ammesse, quindi porre in chiusura della frase “*il connettivo urbano, escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili*”. Nel merito, considerata la presenza di sale bingo già attive nell’ambito in questione, non pare condivisibile la limitazione, imposta ad attività imprenditoriali esistenti, alla riorganizzazione delle stesse.

n. 48 AC-IU-2: interventi sul patrimonio edilizio esistente – ristrutturazione edilizia: è consentita con incremento volumetrico del 20% a mezzo sopraelevazione di un solo piano; pur apprezzando il contenuto della misura l’applicabilità della stessa è compromessa dalla difficoltà nella realtà condominiali di conseguire gli atti autorizzativi necessari.

n. 49 Nuova costruzione: nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto. La parcellizzazione proprietaria all'interno dell'ambito rende assai difficoltosa la praticabilità dell'intervento che pure, se maggiormente incentivato, potrebbe aiutare la riqualificazione urbanistica dell'ambito.

n. 50 Flessibilità: la frase "*da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare*" è, all'evidenza, ridondante costituendo il riconoscimento dell'incentivo un'eventualità.

n. 51 Interventi di sistemazione degli spazi liberi: sistemazione superficiale delle aree: la condizione di "*accessibilità consolidata*" imposta per la realizzazione di parcheggi pertinenziali pare di difficile interpretazione.

n. 52 Interventi pubblici sulla viabilità: è generica l'indicazione di "*parcheggi di piccole dimensioni*".

n. 53 AR-PR – Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale – AR-PR-2 – interventi di ricostruzione e nuova costruzione (pag.46).

E' necessario chiarire cosa s'intenda per lotto asservibile minimo di mq. 2.500,00 contigui ed inoltre quale rilievo abbiano interruzioni delle aree rappresentate da rivi, percorsi pedonali/carrabili e similari.

n. 54 Norme di Conformità - Ambito AR-PA

Viene indicato per detto ambito, nel caso di Presidio Agricolo, un indice applicabile massimo di 0,01 mq/mq per la funzione residenziale, in presenza di un lotto minimo contiguo di 2.500 mq. già dotato di accesso carrabile ed una S.A. massima di 200 mq..

MODIFICHE PROPOSTE

In funzione dei parametri urbanistici sopra indicati, per la realizzazione di una S.A. pari a 200 mq. è necessario un lotto minimo di 20.000 mq. ed analogamente per realizzare una S.A. di 100 mq. un lotto minimo di 10.000 mq.

Stante le caratteristiche dell' Ambito, indicate dalla L.R. 36/97, è del tutto evidente che il reperimento di lotti minimi come sopra indicato e per giunta già dotati di accesso carrabile, stante la parcellizzazione della proprietà, sia un requisito impossibile da soddisfare, in considerazione anche del fatto che – trattandosi di aree extraurbane – le stesse sono soggette a vincoli imposti ad esempio dai Piani di Bacino, che rendono ancora più difficoltosa l' eventuale edificazione.

E' opportuno chiarire inoltre se anche il terreno che concorre a formare il lotto oltre i 2.500 mq. debba essere contiguo ovvero a distanza lineare non superiore a 500 mt. dal perimetro del fondo agricolo contiguo.

n. 55 AR-PA – Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo – AR-PA-2 – interventi di ricostruzione e nuova costruzione (pag.49).

E' necessario chiarire cosa s'intenda per fondo agricolo asservibile minimo di mq. 2.500,00 contigui: quale rilievo abbiano interruzioni delle aree rappresentate da rivi, percorsi pedonali/carrabili e similari.

AR-PA – 4

interventi di realizzazione di nuova viabilità

Si richiede di rivedere la norma che ammette la sola esecuzione di posteggi a raso, precludendo, ad esempio, la realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimessa.

n. 56 AR-UR-1: nuova costruzione: l'incremento di superficie del 50% senza recupero a mezzo preventiva demolizione e ricostruzione è valutato positivamente; è eccessivo il termine di 15 anni di locazione a canone moderato, imposto quale condizione per fruire dell'incentivo.

n. 57 Ampliamento volumetrico a mezzo sopraelevazione di un solo piano; pur apprezzando il contenuto della misura l'applicabilità della stessa è compromessa dalla difficoltà nella realtà condominiali di conseguire gli atti autorizzativi necessari.

n. 58: Ristrutturazione urbanistica: l'indicazione rigida della s.a. complessiva di progetto che non può superare il 50% di quella esistente nega i principi incentivanti previsti dall'art. 5, commi 9 e 14 del d.l. 70/2011, e compromette l'efficacia dell'obiettivo di riqualificazione urbanistica che la norma persegue.

n. 59 AR-UR 3 Disciplina delle distanze

Si rileva un errore materiale quando viene indicato in mt. 1,50 la distanza minima anziché mt. 5,00 dai confini.

n. 60 AR-PU-1

La soluzione prescelta per l'ambito AR-PU di consentire l'insediamento di grandi strutture di vendita in via principale e quello di medie strutture in via complementare in misura corrispondente al 30% della s.a. complessivamente realizzabile rappresenta un caso unico in tutta la pianificazione urbanistica comunale.

L'esito di tale previsione è discriminante è irragionevole poiché consente la realizzazione sia di grandi strutture che possono sfruttare tutta la S.A. sia di medie strutture che usufruiscono della più ridotta percentuale del 30% della SA.

L'effetto penalizzante per le medie struttura di vendita è dato anche dalla considerazione che dalla superficie agibile devono essere detratte le superfici destinate a magazzino con conseguente ulteriore riduzione dell'area destinata alla vendita.

Ciò può portare alla coesistenza di diverse strutture di vendita, con conseguente disomogeneità insediativa, discriminazione tra attività commerciali.

Si richiede, pertanto, l'inclusione della destinazione media struttura di vendita tra le funzioni ammesse come principali.

n. 61 AR-PU-1:

Ristrutturazione urbanistica: l'indicazione rigida della s.a. complessiva di progetto che non può superare il 50% di quella esistente nega i principi incentivanti previsti dall'art. 5, commi 9 e 14 del d.l. 70/2011, e compromette l'efficacia dell'obiettivo di riqualificazione urbanistica che la norma persegue.

n. 62 Flessibilità: la frase *“da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare”* è, all'evidenza, ridondante costituendo il riconoscimento dell'incentivo un'eventualità.

n. 63 AR-UP-1: criteri generali per la identificazione degli ambiti speciali di riqualificazione edilizia e urbanistica ai fini dell'applicazione della relativa normativa: b3) l'ingiunzione di demolizione è eccessiva quale elemento per *“comprovare situazione di degrado che comporta rischio evidente per la pubblica e privata incolumità”*

D. Distretti speciali di concertazione e di trasformazione

n. 64 Sotto il profilo del metodo e della tecnica redazionale si osserva che è stata opportunamente modificata la precedente impostazione che ricomprendeva nella parte normativa della scheda il riferimento, suscettibile di malintesi interpretativi ed applicativi specie sul regime procedurale delle varianti, al carattere orientabile o invariabile degli obiettivi.

E' stata anche accolta in sede di confronto preliminare la richiesta di disciplina maggiormente estensiva del trasferimento di s.a. tra distretti di trasformazione, allargata a tutte le funzioni d'uso ammesse e senza limitazioni percentuali; analogamente ha trovato accoglimento l'osservazione che richiedeva l'eliminazione di ogni riferimento alle forme giuridico organizzative per la gestione dell'impresa.

n. 65 In linea generale si osserva che quanto alla ricorrenza dei vincoli indicati dall'articolo 142 del d. lgs. 42/2004, in specie quello relativo alla distanza di 300 metri dalla linea di battigia, nella descrizione delle aree ed immobili tutelati per legge non risultano considerate le ragioni di esenzione dallo stesso vincolo ex lege, prevista dal comma 2 dell'articolo 142 d. lgs. 42/2004.

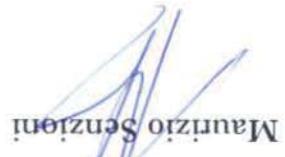
A titolo esemplificativo si indicano le schede relative al distretto Voltri, Superba, Sestri Ponente Fincantieri, Multedo; la norma indica le aree come assoggettate anche al vincolo dell'art. 142, c. 1, lett. a) del d. lgs. 42/2004.

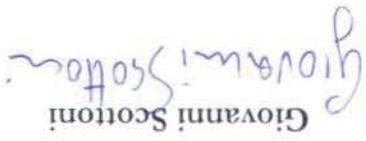
Pare opportuno un approfondimento sulla zonizzazione di tale aree alla data del 6 settembre 1985, come previsto dal secondo comma dell'articolo 142 d. lgs. 42/2004, ai fini dell'esclusione del vincolo generico.

E' auspicabile, inoltre, che in occasione della definizione di un nuovo piano urbanistico comunale l'amministrazione, congiuntamente alle altre istituzioni competenti, consideri la revisione del regime vincolistico puntuale che risulta in moltissimi casi superato ed inattuale.

Con osservanza.


Davide Viziano


Maurizio Senziani


Giovanni Scottoni


Luciano Piccinelli


Giorgio Parodi




Vincenzo Nasini


Giovanni Calvini


Francesco Boero