

Avv. Maura T. CARTA
via Arnello, 18

tel. 02

l.ome 9/11/2001
15/4/14 G

850

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
12 APR 2013
Prot. N° 126433

TRAHTE PEC

Egregio Signor

SINDACO DEL COMUNE DI GENOVA

Palazzo Tursi - Via Garibaldi 9 - 16124 Genova

via pec: comunegenova@postemailcertificata.it

OSSERVAZIONI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO

La società **PMG s.r.l.** in liquidazione, con sede in [redacted] 4
([redacted] persona del Liquidatore e legale rappresentante Sig.
Marco Mezzadri, rappresentato ai fini delle presenti osservazioni dall'avv. Maura
T. Carta, via Arnello, 18, Genova

PREMESSO

* la Società istante è proprietaria nel Comune di Genova di un complesso immobiliare (terreni e fabbricati) censito al N.C.E.U. di Genova, come da scheda allegata sub lett.a);

* che nel comparto, noto come *ex Aura di Nervi*, veniva svolta attività produttiva, da tempo dismessa;

* che i progetti comunali di trasformazione e riqualificazione delle aree industriali dismesse, ampiamente discusse prima dell'adozione del P.U.C., avvenuta con deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011, ai sensi dell'art.38 della Legge Urbanistica Regionale n°36/97, ricomprendono questa proprietà per la quale è prevista la riconversione dello stabilimento esistente, in via del Commercio e la creazione di un nuovo polo di servizi pubblici per lo sport, con l'inserimento di **funzioni urbane residenziali e piccole attività commerciali**;

** che il progetto preliminare del P.U.C. adottato nel 2011, ha previsto per il Distretto di Nervi- **scheda 3.1.2 Municipio IX Levante** - il quadro programmatico e la disciplina urbanistica, paesaggistica e ambientale del comparto oggetto di trasformazione (alleg. b);

1/11

* che l'attuale edificazione è distribuita su quattro costruzioni ed una serie di tettoie passerelle, su una **superficie fondiaria** complessiva di ca. **12.000 mq**;

* l'edificato esistente è così articolato:

- **superficie lorda 9.533,48 mq**

- **volume totale 41.775,54 mc** (considerando l'altezza media di 4 metri dei magazzini, locali tecnici, produttivi, e uffici)

* che al p.to 7 della scheda allegata al PUC (alleg. b) sono riportati i parametri urbanistici per l'I.U.M. per i diversi settori d'intervento e la superficie territoriale¹ indicata al p.to 2) in **27.300 mq**. I parametri urbanistici prevedono per tale comparto un **indice base (0,50 mq/mq)**, mentre per il rapporto di copertura è previsto un rimando al P.U.O.;

* che la ricognizione delle schede catastali ha evidenziato una superficie territoriale di ca. **11.737 mq** (alleg.c), di gran lunga inferiore a quella indicata, verosimilmente per un errore materiale, nella scheda 3.12. allegata al P.U.C.;

* che la proprietà sulla scorta delle indicazioni riportate nella predetta scheda ha avviato alcuni progetti d'intervento;

tutto ciò premesso e considerato, a scopo collaborativo con la precedente Amministrazione comunale si presentano le seguenti

osservazioni

La discordanza evidenziata tra l'effettiva estensione dell'area e quella indicata nella scheda allegata al PUC determina una situazione di giuridica incertezza in relazione alle caratteristiche dimensionali del progetto da realizzare secondo il PUC: partendo dalla certezza che la superficie esistente va fatta salva, applicando i parametri stabiliti per la superficie agibile (S.A.) dell'art. 11 delle vigenti N.T.A. del P.U.C. e la previsione dell'indice base di 0.50 mq/mq applicata alla superficie dell'area effettiva, si avrebbe una riduzione di oltre la metà delle previsioni d'intervento.

Va, inoltre, segnalato che i tecnici incaricati della redazione del progetto preliminare hanno rimarcato come la conformazione della proprietà, su quote di terreni molto

¹ la superficie territoriale non è un parametro definito nelle NTA del PUC. Nel concetto è ricompresa, secondo l'accezione letterale, l'area di proprietà al lordo delle aree adibite a strade pubbliche o di uso pubblico, degli spazi di verde attrezzato, nonché delle altre opere di urbanizzazione.

differenziate - secondo la tipica struttura della zona Nervi - richiede la concentrazione dei volumi edificati sulle aree pianeggianti o meno ripide.

La riconversione dovrà seguire questa impostazione, per garantire un disegno razionale, omogeneo e sostenibile dal punto di vista degli interventi.

I limiti strutturali sulle modalità dell'intervento in aggiunta alle prescrizioni per le opere di urbanizzazione e le previsioni di reperimento degli standard urbanistici da definire in sede di pianificazione attuativa, desumibili al p.to. 8 della scheda del PUC, giustificano le osservazioni tardive.

Le simulazioni effettuate secondo gli indici base riportati nella scheda n. 3.12 denotano criticità e comporterebbero, sia per l'indicazione non precisa della superficie territoriale sia per la conformazione del territorio, un recupero parziale della volumetria esistente ed una significativa della volumetria realizzabile, tale da rendere insostenibile, dal punto di vista economico, ogni intervento.

L'indice dimezzerebbe l'intervento e precluderebbe ogni iniziativa immobiliare.

Questa situazione non è corrisponde alla volontà pianificatoria comunale e, anzi, finisce con il contrastare con le indicazioni della stessa Amministrazione che in più occasioni, sia nella Relazione d'accompagnamento al PUC (pgg. 14 e 15), sia nei contatti informali avuti con la cittadinanza, che la riconversione dell'area Ex Aura di Nervi prevede una destinazione residenziale e le funzioni compatibili, senza particolari limitazioni di superfici o percentuali e senza riduzione della volumetria esistente.

A questa stregua la proprietà ritiene necessario segnalare, a scopo collaborativo e con la lealtà che deve contraddistinguere i rapporti con la PA., che il progetto di riqualificazione del comparto dovrà garantire l'integrale riconoscimento e conferma del volume esistente ovvero, in subordine, l'attribuzione di un indice almeno pari a 1,1 mq/mq.

La necessità di una **rettifica** dell'indicazione della superficie territoriale riportata nella scheda individuale 3.12. ovvero una **modifica** dell'indice base indicato nella scheda non pregiudica e, anzi, si rende necessaria poiché la misura pianificatoria non ha carattere di generalità.

La diversa valutazione determinerebbe un gravoso sacrificio per la proprietà e non risulterebbe giustificata da alcun interesse pubblico (pianificatorio o paesaggistico), essendo già avvenuto in questa porzione della città di Genova un

consumo di suolo ed in considerazione dell' auspicio, riportato nella Relazione di accompagnamento al PUC, di opzioni, anche alternative, all'uso del territorio già irreversibilmente trasformato e modificato.

In siffatto contesto, la riduzione significativa di oltre il 50% del volume esistente finirebbe per costituire una misura di carattere quasi espropriativo, tale da pregiudicare l'affidamento della proprietà e rendere incerto e insostenibile, dal punto di vista economico, l'intervento.

Per questi motivi si

propone

che prima dell' approvazione del P.U.C. si proceda alla rettifica della superficie territoriale ovvero, in subordine, alla revisione degli indici relativi alla scheda dell'intervento.

In particolare, si chiede che il Consiglio Comunale

* riconosca e confermi la volumetria esistente

* in subordine, che venga riportato nella scheda individuale 3.12 un indice minimo di 1 mq/ mq, fermi restando tutti gli obblighi di reperimento degli standard urbanistici.

Si allegano:

- a) elenco catastale delle aree
- b) scheda individuale 3.12. del PUC adottato
- c) tavola ricognitiva del marzo 2013

Milano- Genova, 8 aprile 2013

avv. Maura Carta



SITUAZIONE CATASTALE

a

La proprietà immobiliare risulta censita all'N.C.E.U. di Genova come segue:

TERRENI									
Intestazione	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
P.M.G. Srl	5	126	uliveto	3	0	27	27	15,49	7,75
P.M.G. Srl	5	128	incolto produttivo	-	0	02	00	0,01	0,01
P.M.G. Srl	5	130	uliveto	3	0	03	90	2,22	1,11
P.M.G. Srl	5	131	uliveto	3	0	02	30	1,31	0,65
P.M.G. Srl	5	132	uliveto	3	0	05	70	3,24	1,62
P.M.G. Srl	5	133	prato	1	0	05	00	1,03	1,94
P.M.G. Srl	5	155	uliveto	3	0	16	13	9,16	4,58
P.M.G. Srl	5	164	terreno n form	-	0	00	05	-	-
P.M.G. Srl	5	171	uliveto	3	0	06	10	3,47	1,73
P.M.G. Srl	5	174	terreno n form	-	0	02	10	-	-
P.M.G. Srl	5	134	ente urbano	-	0	01	90	-	-
P.M.G. Srl	5	136	ente urbano	-	0	00	57	-	-
P.M.G. Srl	5	137	ente urbano	-	0	00	06	-	-
P.M.G. Srl	5	138	ente urbano	-	0	09	80	-	-
P.M.G. Srl	5	163	ente urbano	-	0	24	65	-	-
P.M.G. Srl	5	205	ente urbano	-	0	00	20	-	-

FABBRICATI								
Intestazione	Foglio	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
P.M.G. Srl	5	140	-	6	D/1	-	-	3.010,94
P.M.G. Srl	5	173	2	6	A/3	4	4 vani	671,39
P.M.G. Srl	5	173	3	6	A/2	6	13 vani	4.464,77
P.M.G. Srl	5	134	-	6	D/1			
P.M.G. Srl	5	136	-					
P.M.G. Srl	5	138	-					
P.M.G. Srl	5	173	1					
P.M.G. Srl	5	180	-					
P.M.G. Srl	5	181	-					
Edilmairano Srl	5	160	-	6	C/2	2	34 mq	210,71

N. 3.12	DISTRETTO	Speciale di concertazione			
		Trasformazione urbana			
		Trasformazione locale	Ex stabilimento Aura - Nervl	Municipio: IX Levante	
		Trasformazione in attuazione o in corso di formazione			
QUADRO PROGRAMMATICO					
1	Piani sovraordinati	P.T.R.	Coerente con l'obiettivo di "Rilancio dei capoluoghi".		
		P.T.P.	Coerente con la Missione di Pianificazione dell'Ambito 1.3 GENOVA, segnatamente per il profilo delle azioni di sostituzione e modifica del sistema insediativo del levante di Genova.		
		P.T.C.P.	Aspetto Insediativo Locale: TU, IS MA.		
		Piani di bacino	Ambito 14		
2	Piani di settore	Piano della costa	-		
		P.R.P.	-		
		Altri	-		
3	Aree e Immobili tutelati per legge	-			
4	L.R. 38/1998	Non soggetto alla procedure di valutazione ambientale.			
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE					
1	Obiettivo della trasformazione	Riconversione dello stabilimento ex Aura, in via del Commercio, per la realizzazione di un nuovo polo di servizi pubblici per lo sport, con l'inserimento di funzioni urbane residenziali e piccole attività commerciali.			
2	Superficie territoriale	27.300 mq circa.			
3	Suddivisione in settori	Il Distretto è suddiviso in 3 settori.			
4	Funzioni ammesse	Settore 1	Principali	Servizi pubblici per lo sport, Parcheggi privati.	
			Complementari	Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.	
		Settore 2	Principali	Residenza, Servizi privati, Parcheggi privati.	
			Complementari	Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.	
5	Modalità di attuazione	Settore 3			
6	Modalità di intervento	P.U.O. unitario esteso a tutti i Settori.			
7	Parametri urbanistici	I.U.I.	Settori	Base	Massimo
			1	0,50 mq/mq.	-
			2	0,50 mq/mq.	-
			3	0,50 mq/mq.	-
		I.M.D.	-		
Rapporto di copertura	Da determinare con il P.U.O..				
Altezza	-				
Prescrizioni particolari	Non deve essere osservata la distanza dai confini del proprietà comunale compresa nel distretto.				
8	Dotazione di servizi e Infrastrutture	Obbligatorie	Cessione gratuita di tutte le aree del Settore 1 per la realizzazione del nuovo polo di servizi pubblici per lo sport, realizzazione dell'impianto sportivo pubblico, con capienza di almeno 500 spettatori, la cui articolazione funzionale è da definirsi in sede P.U.O.. Ripristino e mantenimento dell'assetto agrario di tutte le aree comprese nel Settore 3.		
		Aggiuntive	-		
9	Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati da disporsi lungo via del Commercio.			
10	Disciplina paesistica di livello puntuale	Conservazione e ripristino dell'assetto agrario delle aree comprese nel Settore 3.			
11	Flessibilità	Perimetro	-		
		Funzioni	-		
		Modalità di intervento	-		
		Parametri urbanistici	-		
		Disciplina paesistica	-		
12	Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Interventi ammessi sino al restauro e risanamento conservativo.		