



13

Prot. N°..... PC

Osservazioni ai sensi dell'art. 40 L.R. n. 36/1997 sul progetto definitivo di PUC adottato dal Comune di Genova con delibera c.c. n. 8/2015.

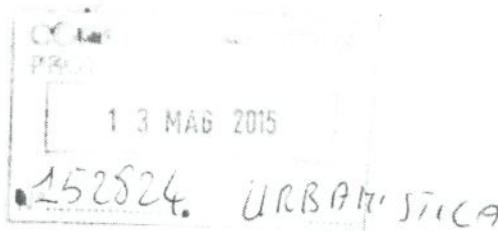
13

PALMA S.r.l. (P.IVA 00871660106), corrente in Genova in Via XX Settembre 3/10, in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. Giorgio Mongiardino,

visto

il progetto definitivo di PUC adottato con delibera c.c. n. 8/2015

premesse che



a. Palma è proprietaria in Genova Pegli, Via Opisso, di un compendio immobiliare compreso tra le vie Opisso e Varenna ad est e Longo a sud e ad ovest che corrisponde alla porzione settentrionale della Piana Pallavicini.

b. sull'area insistono i capannoni industriali dell'ex stabilimento OMP Mongiardino, attualmente dismessi per il trasferimento dell'azienda in altra sede.

c. Palma, a seguito di ulteriori iniziative, da ultimo ha attivato un procedimento per conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 bis L. 241/1990 conclusosi con provvedimento dirigenziale 6/3/2014 su un progetto di riconversione dell'area e dei fabbricati in conformità alle norme del PUC del 2000 (e successive varianti) ed in coerenza sostanziale con il progetto definitivo di PUC adottato con delibera c.c. n. 8/2015.

In particolare il progetto infatti prevede il recupero della S.A. esistente per mq. 6461 < mq. 7476, pari all'86,4% e servizi per mq. 5441 su mq. 8496, pari al 64% del lotto BBU (> 60%) in zona BBU, laddove:

c1. il PUC 2000 prevede la demolizione e ricostruzione con recupero del 100% della S.A. esistente, con obbligo di contestuale approvazione di progetto unitario e dotazione minima di servizi pari al 60% della superficie complessiva del lotto;

c2. il progetto definitivo di PUC prevede la sostituzione edilizia con incremento fino al 20% della S.A. esistente e una dotazione minima del 40% della S.A. da destinare a servizi pubblici e/o di uso pubblico;

d. il progetto presentato all'esito della Conferenza preliminare e sul quale è in corso il procedimento di approvazione, in cui sono già stati acquisiti tutti i pareri favorevoli, è rispettoso di tutti i più restrittivi parametri (ivi compreso quello per la superficie a servizi), richiesti dai due SUG (anche di quelli indicati dal progetto definitivo del nuovo PUC);

e. tale essendo il quadro di avanzamento della procedura di approvazione dell'intervento, in conseguenza di un non perspicuo coordinamento normativo le norme generali del nuovo progetto definitivo di PUC (che superano la qualificazione precedente dell'area come BBU) ed in particolare gli artt. 17, 24 e 25, non contengono più le previsioni proprie della zona BBU secondo il PUC del 2000 ed in particolare, negli artt. 17, 24 e 25, nel dettare la disciplina del social housing a sensi della L.R. n. 38/2007, non confermano la disciplina contenuta nelle varianti speciali al PUC approvate con delibere C.C. nn. 4/2011, 67/2011 e 12/2013 e le disposizioni transitorie, con esenzione degli interventi nella zona BBU dagli obblighi di cui alla L.R. n. 38/2007, esenzione fondata proprio sulla natura degli interventi necessari nelle zone BBU e sulla rilevante quantità di aree destinate a tali servizi in dette zone;

f. tale impianto normativo, evidentemente derivante dalla trasposizione di discipline generali e speciali nell'ambito delle norme generali del nuovo progetto definitivo di PUC, è suscettibile di incidere negativamente sugli interventi nella ex zona BBU, gravandoli di oneri ulteriori (come quello del rispetto di quota parte di ERP) aggiuntivi rispetto agli onerosi standards già previsti dalle norme di attuazione sulle singole aree, tanto da rendere certamente antieconomici interventi di ristrutturazione urbanistica di aree di cui è prevista dal progetto definitivo di PUC la rifunzionalizzazione mediante interventi di riqualificazione urbanistica complessiva ed unitaria.

Tutto quanto sopra premesso, PALMA S.r.l. in via di osservazione a sensi dell'art. 40 L.R. 38/1997 chiede che alternativamente:

- nell'art. 17 norme generali del progetto definitivo del PUC venga introdotta, tra le ipotesi di esenzione dall'obbligo di assicurare la quota di ERP a sensi della L.R. 38/2007, anche la previsione relativa alle aree già qualificate come zone BBU nel PUC 2000, in coerenza con le varianti speciali approvate con le delibere C.C. nn. 4/2011, 67/2011 e 12/2013;

- in ragione della già avvenuta sua approvazione mediante conferenza preliminare a sensi dell'art. 14 bis L. 241/1990, il progetto di cui trattasi venga inserito specificamente tra quelli puntualmente indicati nell'art. 24 o 25 delle norme generali, con la precisazione di sua esenzione dagli obblighi a sensi della legge L.R. 38/2007.

Con osservanza

PALMA S.r.l.
