

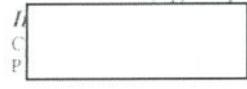


COMUNE DI GENOVA  
 DIREZIONE URBANISTICA,  
 SUE E GRANDI PROGETTI

19 MAG 2015

Prot. N° PEC 158680

DELIBERAZIONE  
 COMMO / BERTONCIN  
 SUE - IN NUCLEA - DE FORNA  
 19/05/15  
 21



Spett.le COMUNE DI GENOVA  
 Via di Francia 1 - Genova

Trasmissione via pec  
[comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

**OGGETTO**

Osservazione al progetto definitivo del PUC di Genova adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 – Incremento di S.A. mediante “ristrutturazione interna”.

La presente osservazione è resa al fine di illustrare le potenziali ripercussioni indotte dall’entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Genova nella sua stesura definitiva adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 in data 18 marzo 2015, circa gli interventi di recupero di S.A. negli ambiti di riqualificazione delle aree di produzione agricola denominati AR-PA. Tali interventi edilizi sono comunemente indicati di “ristrutturazione interna”, in quanto prevedono l’incremento di S.A. mediante recupero della stessa all’interno di volumi esistenti. Trattasi in pratica di interventi che comportano adeguamento dei solai di interpiano o modifiche delle quote di calpestio al fine dell’ottenimento di piani con caratteristiche di superficie agibile in relazione all’altezza interna minima dei locali.

Come indicato nella relazione descrittiva dell’apparato normativo del PUC (pag.13), *“Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione. Ciascun Ambito è dotato di una disciplina che definisce le funzioni ammesse, principali e complementari, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli interventi di sistemazione degli spazi liberi e quelli consentiti sulla viabilità pubblica e relativi accessori”.*

Tra gli ambiti di riqualificazione si trova l’ambito **AR-PA** AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA, che ripermetra e ridefinisce parte delle zone cosiddette “agricole” nel vigente PUC 2000. Per tali zone, anche laddove ci si trovi di fronte alla disciplina di Mantenimento (zone EE.MA) erano consentiti tutti i tipi di interventi edilizi, compresa la ristrutturazione e la nuova costruzione (cfr: art.EE3 pag.190 *Norme di attuazione del PUC 2000*). Pertanto la norma di carattere generale che offre la possibilità di incremento di S.A. all’interno del volume esistente senza alcuna limitazione (cfr: art.3.8b lettera g pag.42 *Norme di attuazione del PUC 2000*) non trova all’interno della norma specifica di zona alcun elemento limitativo e/o ostativo.

Con l’adozione del nuovo PUC 2011, nella sua versione preliminare ( adottato con Deliberazione DI Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011), la perimetrazione degli ambiti AR-PA, che definiremo sinteticamente “agricoli” perché per lo più coincidenti con le zone in precedenza definite EE dal PUC 2000, nessun tipo di modifica viene introdotta per quanto riguarda l’incremento di S.A. esistente, che può avvenire, ancora una volta, senza limitazione alcuna, purché all’interno del volume esistente dell’edificio esistente alla data di adozione del PUC medesimo (cfr: *“Disciplina degli interventi edilizi - Interventi sul patrimonio*

[Empty rectangular box]

*edilizio esistente: Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, per le funzioni ammesse, senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali" NORME DI CONFORMITA' pag. 49 e "fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli ambiti del P.U.C. sono inoltre definiti interventi di ristrutturazione edilizia: .....- l'incremento della S.A. senza limitazioni rispetto alla S.A. esistente esclusivamente se realizzato all'interno del volume geometrico." NORME GENERALI pag.13 Interventi Edilizi).*

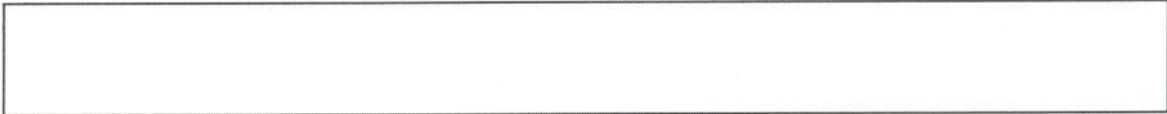
Dalla lettura delle norme generali e di conformità del PUC nella versione definitiva (Marzo 2015) sembrerebbe al contrario individuarsi l'introduzione di un'indicazione all'interno delle norme generali circa la necessità di reperire in ogni caso, e forse dunque anche nei casi di recupero di S.A. all'interno del volume esistente, S.A. già demolita all'interno del territorio comunale. In particolare alla pag. 15 delle norme generali punto 2.3 è riportato: " *In tutti gli ambiti del PUC l'incremento della S.A., di cui ai precedenti punti a) e b), con destinazione residenziale eccedente il 20% della S.A. esistente è consentito esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10 delle presenti norme.*" Si noti che la lettera b) ricomprende i casi di recupero di S.A. all'interno del volume esistente.

In pratica sembrerebbe attribuirsi a tutti gli ambiti del PUC, compresi quelli delle aree di produzione agricola, il concetto di "perequazione urbanistica" (cfr. art. 10 Norme Generali), finalizzata all'obiettivo del "bilancio 0" per quanto riguarda la funzione residenziale.

A titolo di esempio si può ipotizzare il caso di un edificio a destinazione abitativa su due piani in ambito AR-PA, con piano terra ad altezza inferiore a m. 2,70 ad uso pertinenza dell'abitazione principale. Se tale piano volesse essere recuperato ai fini abitativi tramite lo spostamento del piano di calpestio dell'abitazione principale, che si ipotizza di altezza pari a m. 3,50, per effetto della norma introdotta dal PUC definitivo adottato, l'intervento sarebbe possibile solo attraverso recupero di S.A. esistente (sostituzione edilizia) da demolire o già demolita all'interno del territorio comunale, in quanto l'incremento di S.A. sarebbe superiore al 20%.

Si rileva, tuttavia, come il concetto di perequazione urbanistica sia già presente nel vigente PUC 2000 ma coerentemente associato alle sole zone "sature" del territorio (Zone B), prive di indice di edificabilità. Gli interventi edilizi comportanti realizzazione di nuova S.A. in tali zone sono pertanto correttamente assoggettati alla necessità del bilancio urbanistico, al fine del rispetto del "saldo" complessivo circa il carico urbanistico delle zone sature.

Si osserva al contrario che le zone a vocazione agricola non sono da considerarsi zone "sature" ma zone di "espansione", essendo infatti previsto un indice di edificabilità che, seppur di modesta entità, consente la costruzione ex novo di manufatti a destinazione residenziale, a fronte di un atto di asservimento del suolo agricolo. L'applicazione del concetto di perequazione urbanistica anche agli ambiti di riqualificazione agricola conseguirebbe un risultato contraddittorio rispetto ad uno dei principi fondativi del piano ovvero il



“Costruire sul costruito”. Tale approccio, infatti, persegue il fine della “riqualificazione, completamento e rinnovamento del tessuto urbano, piuttosto che espandere la città, contenendo il consumo di suolo, la riconversione di aree o edifici dismessi e favorendo il contestuale sviluppo del territorio esterno, orientandone l’utilizzo verso le funzioni agricole, produttive e che ne assicurino il presidio ambientale” (cfr. relazione descrittiva dell’apparato normativo pag. 3). Considerando che il recupero di S.A. già demolita all’interno del territorio comunale con funzione residenziale risulta estremamente oneroso (valori medi indicati dal Comune di Genova tra € 800+1000 per mq), l’applicazione di tale norma agli ambiti di riqualificazione agricola comporterebbe un paradossale elemento deterrente al recupero della S.A. all’interno dei volumi esistenti, orientando il cittadino verso altre forme di edilizia residenziale, in netto contrasto con gli scopi fondativi indicati dal nuovo PUC.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno porre all’attenzione dell’Amministrazione Comunale tale elemento di criticità del progetto definitivo del PUC, al fine di consentirne una valutazione articolata e puntuale, adeguando i contenuti nella stesura ultima del PUC che sarà oggetto di approvazione, a seguito del completamento dell’attività di confronto con le osservazioni pervenute. Nel caso specifico, sarebbe sufficiente confermare gli indirizzi del nuovo PUC nella sua versione preliminare, adottata dalla stessa Amministrazione comunale nel 2011, consentendo per gli ambiti AR-PA l’incremento di S.A. mediante recupero all’interno degli edifici esistenti senza limitazioni alcuna.

Genova, 18 Maggio 2015

ing. Marco Pedemonte