

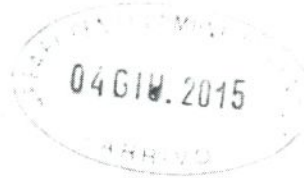


GAMBINO EMILIO COSTRUZIONI S.R.L.

OSSERVAZIONE PUC
Colonna/Bertolini
Succi/Simpone

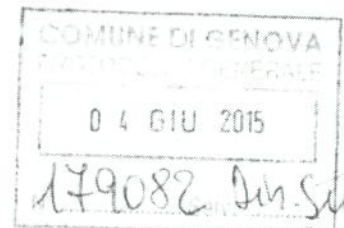
5/6/15 h

54



4 giugno 2015

On.le
Comune di Genova - Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 Genova



OSSERVAZIONI

della Società **GAMBINO EMILIO COSTRUZIONI s.r.l.**, con sede in Genova, Via P. Negrotto Cambiaso, 50 (Cod. Fisc. e P. I.V.A. 027150701104), in persona del legale rappresentante Arch. Maria Teresa Gambino,

NEI CONFRONTI

del progetto definitivo di PUC, adottato con deliberazione del Consiglio comunale 4 marzo 2015 n. 8.

- La sottoscritta impresa Gambino Emilio Costruzioni s.r.l. è proprietaria di un terreno in Genova Rivarolo, località Valtorbella, distinto al N.C.T. sez. D, foglio 37, part. 79,82,420,592, sup. cat. complessiva mq. 11.820, inserito in zona E, tessuto agricolo, sottozona EM secondo il PUC in vigore.
- Nel PRG adottato dal Comune nel 1997 il terreno era inserito nell'ambito speciale di riqualificazione urbana n. 35, suddiviso in 4 settori, con una fabbricabilità, per il settore nel quale era compresa la proprietà, pari a mq. 7.500 di S.A. massima, condizionata alla realizzazione di infrastrutture, servizi sportivi e residenze pubbliche nei settori limitrofi, di altri proprietari.

- In seguito, il PUC approvato con D.P.G.R. n. 44/2000 ha escluso l'area in oggetto dall'ambito di riqualificazione n. 35, destinando il terreno a tessuto agricolo.
- Successivamente la variante al PUC di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 62 dell'11 maggio 2004, relativa all'ambito n. 35, ha ribadito le previsioni originarie del 1997, attribuendo all'area una possibilità edificatoria con S.A. massima pari a mq. 7.500, confermando quindi la naturale destinazione del terreno, inserito in un contesto residenziale circostante, delimitato a monte dal tracciato dell'Autostrada A7 Genova-Milano.
- Preso atto che, da parte dell'Amministrazione e della Società Autostrade, era allo studio la definizione del tracciato della gronda di ponente, che avrebbe dovuto prevedere la demolizione di alcuni fabbricati anche nella zona della Valpolcevera, con la conseguente necessità di rialloggiamento degli abitanti interessati, la sottoscritta Società, con nota 5 ottobre 2009, ha fatto presente al Comune la propria disponibilità a realizzare interventi da vincolare, in parte, ad eventuali ricollocazioni connesse all'attuazione della gronda di ponente o ad altre opere pubbliche.
- Allo scopo ha allegato una ipotesi d'intervento, a firma dell'Arch. Vittorio Grattarola, che ha studiato il sito e che, sulla base delle caratteristiche che lo connotano, ipotizzava la realizzazione di 6 fabbricati di volumetria e altezza contenute -3 piani fuori terra- disposti secondo l'andamento naturale del terreno: 4 edifici erano suddivisi in 6 alloggi, 2 per piano, mentre i rimanenti 2 edifici potevano contenere 9 o 12 alloggi, 3 o 4 per piano.
Il numero complessivo di alloggi possibili era compreso tra 42 e 48, secondo la soluzione che veniva meglio illustrata in un fascicolo allegato.
- L'Amministrazione ha dato riscontro con nota del Direttore Urban Lab in data 4 novembre 2009 ed ha comunicato di rinviare ogni valutazione e decisione in merito al nuovo PUC, all'epoca in corso di redazione.

- Con deliberazione consiliare 17 novembre 2009 n. 85, senza adottare il progetto preliminare di nuovo PUC, il Comune ha adottato alcune varianti al PUC in vigore, ha adeguato il Piano alle disposizioni della L.R. 16/2008 ed ha aggiornato le norme generali.
- La proprietà dell'esponente è stata mantenuta entro la sottozona EM la cui disciplina è stata, per parte, modificata.
- La Società ha presentato allora nuove osservazioni protocollate in data 17 febbraio 2010. Con esse ha messo in evidenza come la *linea verde* (di cui, in precedenza, agli indirizzi deliberati dal Consiglio comunale il 13 gennaio 2009 con atto n. 1) -presa a riferimento dalla variante per separare la "*città costruita*" e lo "*ambiente verde*"- fosse incoerente non solo rispetto alla pur rilevante *barriera fisica* costituita dall'Autostrada A7 collocata poco a monte (che avrebbe potuto, logicamente, essere indicata come la vera delimitazione tra *costruito* e *verde*) ma principalmente rispetto alla connotazione morfologica pianeggiante della proprietà e rispetto alla collocazione dell'area, compresa tra lotti edificati.

Se l'Amministrazione intendeva definire e dare rilievo ad una *linea ideale* che separasse le aree ancora edificabili da quelle inedificabili, non avrebbe dovuto attestarsi su un riferimento incoerente -in alcune parti- con le concrete e fisiche connotazioni dei luoghi.

Del resto, l'area di proprietà della esponente era stata compresa nel *costruito* come delimitato nell'allegato B alla deliberazione 85/2009. Sicchè vi era anche incoerenza tra gli elaborati costituenti la medesima disciplina, posto che la proprietà era invece collocata nell'*ambiente verde* secondo gli allegati C e D.

- Non era chiaro -almeno alla esponente- quale *rilievo* avesse assunto la *linea verde* ai fini della adozione del progetto preliminare del nuovo PUC, di cui alla deliberazione 7 dicembre 2011 n. 92.

Ad essa era fatto riferimento nella Descrizione fondativa (pagine 1, 4 e 25) e nella Struttura del Piano, livello 2: livello urbano di città - "*Tav- 2.4*

Assetto infrastrutturale e insediativo".

In ogni caso e qualunque fosse tale rilievo, l'intera proprietà dell'esponente veniva inclusa nell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio ambientale (**AR.PA**).

In esso la funzione principale ammessa era "*agricoltura e allevamento*" mentre quelle complementari erano indicate come "*agriturismo, esercizi di vicinato, pubblici esercizi*". Nell'ambito della funzione principale era prevista la possibilità di residenza collegata all'effettiva produzione agricola con I.U.I. complessivo 0,03 mq./mq. (quello residenziale funzionale era ridotto a 0,01 mq./mq.).

- La esponente, persuasa che l'assegnazione della proprietà all'Ambito AR.PA non trovasse riscontro nelle **caratteristiche oggettive del sito** dalle quali non si poteva e non si può prescindere in sede di pianificazione urbanistica (cfr. ad esempio Cons. Stato, Sez. IV, 14 aprile 1981 n. 367 nella quale è chiarito come la diversità di trattamento tra le varie zone è legittima a condizione che trovi la propria giustificazione nella natura *intrinseca* delle varie zone e nella loro idoneità alle trasformazioni ipotizzate) e che la proprietà, per la collocazione tra fabbricati residenziali e per la vicinanza all'Autostrada, **non** avesse alcuna effettiva possibilità di utilizzazione *agricola*, ha presentato rituali osservazioni.
- Con esse ha chiesto che al compendio di interesse venisse attribuita una disciplina capace di una contenuta nuova edificazione residenziale, necessaria anche per agevolare eventuali operazioni di ricollocazione di residenti che fossero obbligati ad abbandonare le loro abitazioni in relazione alla incompatibilità con nuove opere pubbliche, di prossima realizzazione.

Appariva del resto, **e quanto meno**, coerente con i principi della pianificazione urbanistica (oltre che con quelli di trasparenza e di non discriminazione) l'assegnazione del compendio **all'Ambito AR-UR** (Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale) **come era stato**

fatto, tra l'altro, per aree vicine poco a valle, così da consentire che gli interventi di demolizione/ricostruzione ammessi in AR-UR potessero svilupparsi (quanto alla *ricostruzione*) anche nelle aree di proprietà, certamente idonee.

Il che, con l'ampliamento dell'Ambito UR, avrebbe consentito anche una edificazione maggiormente *sparsa*, in linea con l'indirizzo di una maggiore attenzione e cura degli spazi verdi, certamente agevolata da una contenuta presenza di edificazioni private (la manutenzione e la cura ben avrebbero potuto essere subordinate ad atti convenzionali *di garanzia*).

Si sarebbe dato maggior *respiro* all'insediamento e si sarebbero eliminate *strozzature* lungo il torrente.

- Alle osservazioni il Consiglio comunale ha controdedotto con deliberazione n. 8 del 4 marzo 2015. Con essa l'osservazione della attuale esponente (n. di protocollo 124540 del 17 aprile 2012; scheda 35, sub 1) è stata "*non accolta*" con questa motivazione: "*L'area oggetto di osservazione è libera da edifici, ricadente all'esterno del centro edificato ed in parte nella fascia di rispetto autostradale, inoltre è caratterizzata dalla presenza di orti, superficie prative e alberature che non risultano coerenti con la classificazione richiesta quale Ambito AR-UR, mentre è coerente con quanto disciplinato dal Piano.*

Per quanto concerne la possibilità, richiesta dall'osservante, di attribuire una disciplina che consenta di utilizzare tale area per una parziale ricollocazione degli edifici residenziali interferenti con la gronda autostradale, è utile rilevare che tale eventualità può essere solo esaminata attraverso procedimenti specifici non certo riconducibili alla pianificazione generale".

- L'area di proprietà, peraltro, nel progetto definitivo del PUC è stata inclusa nell'**Ambito AR.PR** (di Riqualficazione del territorio di presidio ambientale), distinto e separato dagli Ambiti AR.PA (di Riqualficazione delle aree di produzione agricola).

La disciplina ora dettata per gli Ambiti AR.PR è **diversa** da quella che era stata dettata per gli Ambiti AR-PA sicchè è possibile presentare nuove osservazioni.

- Le funzioni ammesse in AR.PR sono *"servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili"*.
Quanto alle *nuove costruzioni*, l'area di proprietà dell'esponente, inclusa nel sub-ambito **AR-PR(a)**, è stata dotata di un indice I.U.I. 0,01 mq./mq. ma *"la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq. 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato agli artt.10 delle norme generali"* mentre l'I.U.I. è incrementabile fino al raddoppio *"per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10 bis) delle Norme generali"*.
- Fermo restando l'apprezzamento doveroso per la ora riconosciuta vocazione e idoneità residenziale della zona

si chiede che

se l'area è idonea, come è, ad ospitare fabbricati con destinazione residenziale (di superficie massima ciascuno di m. 200), principalmente *"per recupero di S.A."* (secondo quanto disposto agli artt. 10 e 10 bis delle Norme Generali),

venga attribuito

un maggiore I.U.I. all'area **perché** la limitazione quantitativa comunque imposta (massimo mq. 200 di S.A. per ogni costruzione) e la necessità **di acquistare S.A.**, rendono **del tutto teorica** la possibilità di una qualunque effettiva edificazione, perché palesemente antieconomica.

Di più

- Non risulta chiara la disciplina dettata.
- L'I.U.I. è 0,01 mq./mq. (su mq. 10.000 sono possibili mq. 100); ■ una S.A. > di mq. 100 è possibile solo per effetto di recupero di S.A.; ■ l'I.U.I. può diventare 0,02 mq./mq. per effetto di recupero di superficie agibile ex art. 10 bis delle Norme Generali (il quale articolo 10 bis

riguarda il solo *restauro filologico* che può generare S.A.); ■ nessun nuovo edificio può avere S.A. > mq. 200.

E' necessario chiarire quale sia *il limite*, se vi è un limite, di edificabilità attraverso il recupero di S.A.. La *prima* regola (oltre mq. 100 di S.A. è possibile solo con recupero di S.A.) **pare senza limite** mentre se la *seconda* regola (l'I.U.I. può essere 0,02 mq./mq. solo per effetto di recupero da *restauro filologico*) è *generale* e supera la prima, la conclusione è che non è vero che è possibile realizzare più di mq. 100 con recupero di S.A. **ma solo con recupero da restauro filologico.**

Se non è così, il risultato è che **con recupero ex art. 10 non vi è alcun limite mentre con recupero da 10 bis** (che dovrebbe essere incentivato e premiato perché connesso al restauro filologico di fabbricati di valore storico testimoniale) **vi è il limite di 0,02 mq./mq..**

- Il meccanismo del PUC risulta quanto meno *macchinoso* e svincolato dalla *realtà*. Se un'area è edificabile, occorre dare ad essa un indice capace di stimolare una effettiva trasformazione: **l'indice non è un regalo al proprietario ma lo strumento per conseguire un risultato non solo ammesso ma voluto!**

Risulta pertanto *logico*: **a)** attribuire un I.U.I. capace di consentire la trasformazione voluta (se occorrono interventi con opere di urbanizzazione l'indice non può essere 0,01 mq./mq.); **b)** consentire maggiori interventi da recupero di S.A. per incentivare la demolizione di altra S.A. disvolta e il *recupero* di fabbricati di pregio.

- L'attuale disciplina, se mantenuta tale, è destinata a non produrre alcuna trasformazione.
- Del resto, la motivazione addotta per cercare di giustificare il non accoglimento delle osservazioni della sottoscritta presentate nei confronti del progetto preliminare del PUC è illogica ed intrinsecamente contraddittoria posto che:
 - ❖ la esponente aveva indicato come l'area fosse perfettamente idonea

alla ricollocazione degli abitanti attualmente in edifici interferenti con la prevista *gronda autostradale*. La controdeduzione comunale ha addotto "*che tale eventualità può essere solo esaminata attraverso procedimenti specifici non certo riconducibili alla pianificazione generale*".

In disparte che, invece, dovrebbe essere proprio la pianificazione generale a darsi carico delle conseguenze *urbanistiche* delle nuove opere pubbliche da essa previste (come è *la gronda*), resta il fatto, **incomprensibile**, che parte della **ricollocazione è stata prevista** dal progetto definitivo del PUC in un terreno, in zona, **molto acclive ed in un contesto meno urbanizzato, MA DI PROPRIETA', PER LA MAGGIOR PARTE, DI A.R.T.E.** (Ambito speciale n. 15, Intervento E via P.N. Cambiaso);

- ❖ il terreno in tal modo *prescelto* è, anch'esso, **oltre** la "*linea verde*" (la cui collocazione sul terreno è obiettivamente illogica);
- ❖ è bensì vero che (**non più del 20%**) dell'area della esponente è mantenuta *ad orti*, con dispendio e non guadagno della proprietà, ma questo dovrebbe costituire titolo *di merito* e non ragione di *penalizzazione*. E' forse meglio tenere le aree in stato di abbandono per vederle riconosciute idonee alla edificazione?

* * *

Con osservanza.

Genova, 4 giugno 2015

Gambino Emilio Costruzioni s.r.l.

