

oll. Cololub / Befonery  
Suci / Bruspaia / Di Formai  
16/06/15

COMUNE DI GENOVA  
PROTOCOLLO GENERALE  
15 GIU 2015  
192852 per Sup Urbanistico

Al Sindaco  
del Comune di  
Genova

Protocollo generale  
Comune di Genova  
Piazza Dante 10  
16121 Genova

e.p.c.

Arch. Silvia Capurro  
Direttore della Direzione Urbanistica  
Sue e Grandi Progetti  
Via di Francia 1  
16100 Genova

COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA,  
SUE E GRANDI PROGETTI  
16 GIU 2015  
Prot. N° PC

UFFICIO DEL COMUNE DI GENOVA  
15 GIU. 2015  
ARRIVO

Genova 15.06.2015

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLE NORME DI CONFORMITÀ - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE "AR-UR" , DEL PROGETTO DEFINITIVO DEL PUC DEL COMUNE DI GENOVA , ADOTTATO CON DELIBERA DEL C.C: N°8 DEL 4 MARZO 2015**

Visto, che con la Delibera di Consiglio Comunale N° 8 del 04.03.2015 è stato adottato il progetto definitivo del PUC di Genova; constatato, che tale progetto adottato modifica sostanzialmente le norme di conformità, per l'ambito di riqualificazione "AR-UR" del progetto preliminare del PUC, del Comune di Genova, i sottoscritti Arch. Piergiorgio Castellari, Arch. Pietro Cozzani, Arch. Maurizio Cazzulo, Arch. Federica Alcozer, Arch. Marina Bassi, domiciliati per il presente atto in Piazza Scuole Pie 10/4 scala A, telefono 0102480049, in qualità di progettisti di un intervento di ristrutturazione urbanistica in ambito AR-UR, ubicato in Genova Prà, Via Ratto, espongono, con la presente osservazione, le loro valutazioni in merito ad aspetti normativi che risultano non chiari, in riferimento alle norme del progetto definitivo del PUC.

La presente osservazione viene redatta anche a nome e per conto della Società C.R. EDIL S.R.L. , Via Castelcovati, n. 4 - 25030 Castrezzato (BS), che ha nella sua disponibilità l'area e gli edifici oggetto del sopracitato intervento edilizio.

Le norme relative al progetto preliminare del PUC, prevedevano per l'ambito AR-UR condizioni assai più premiali rispetto a quanto contenuto dalle norme del progetto definitivo del PUC, consentendo alla S.A. complessiva di progetto, di superare quella esistente fino al 50%.

Nel progetto definitivo, tale percentuale passa al 35% (sino ad un massimo del 35%); a maggior limitazione dell'articolazione dell'intervento viene introdotta nelle **norme generali, all' art. 13 comma 2.3**, una nuova disciplina per l'incremento di S.A. con destinazione residenziale, oltre la soglia del 20%.

Si ritiene incongrua l'estensione della norma perequativa, relativa alle Norme Generali del PUC di cui all' art. 13 comma 2.3, in relazione agli interventi di ristrutturazione urbanistica. Risulta di tutta evidenza che le modalità di incremento della SA, previste dall'art. 13 comma 2.3, siano destinate agli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione con ampliamento della SA, dentro o fuori la sagoma volumetrica di un edificio esistente e quindi, la stessa norma non interessi gli interventi di ristrutturazione

urbanistica. D'altro canto, nello specifico dell'ambito AR-UR, non sarebbe comprensibile e ragionevole riservare alla ristrutturazione urbanistica lo stesso trattamento previsto per gli "interventi di ricostruzione e di nuova costruzione" dove per la sostituzione edilizia il piano consente ampliamenti sino al 20%, e per la nuova costruzione sino al 30% (con recupero di S.A per la parte eccedente il 20%). Per la ristrutturazione urbanistica, che è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, il piano dovrebbe riservare una premialità compensativa dei maggiori oneri da sostenersi per la realizzazione di opere di urbanizzazione extra, come peraltro, richiesto dalla stessa norma di piano: gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi "in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o integrare, ed assenza di marciapiedi;
- 2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento.

Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico."

Se viceversa, come sembrerebbe emergere dalla lettura delle norme, si introducono dei meccanismi perequativi sugli ampliamenti residenziali oltre la soglia del 20%, non sussistono le ragioni economiche per un investimento maggiore di quello richiesto per la più semplice ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia che consentono, comunque, il cambio d'uso e l'ampliamento del 20% della SA esistente.

In ragione di quanto sopra esposto:

SI CHIEDE

che sia stabilito, nel caso di **ristrutturazione urbanistica**, prevista dal PUC in ambito AR-UR, che **non si applichi quanto disposto dall'art. 13 comma 2.3** delle Norme Generali, potendosi, quindi, applicare l'ampliamento fino al 35% della SA esistente, senza distinzione di funzione e senza l'obbligo di recupero di S.A. come disciplinato dall'art. 10 delle Norme Generali.

In fede,

Arch. Piergiorgio Castellari

Arch. Pietro Cozzani

Arch. Maurizio Cazzulo

Arch. Federica Alcozer

Arch. Marina Bassi

The image shows five handwritten signatures in blue ink, each corresponding to the name of an architect listed to the left. The signatures are: Piergiorgio Castellari, Pietro Cozzani, Maurizio Cazzulo, Federica Alcozer, and Marina Bassi. The signature of Pietro Cozzani is the most prominent and extends across the width of the page.