

Osservazioni
Colemba / Bertolini
Succi / Minicoppe / De Formis

332

Buongiorno

in allegato invio 2 osservazioni al progetto definitivo del PUC del comune di Genova.

Distinti saluti

ing. Marco Pedemonte

PEC 159562
18.5.2015



Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

PEC 153562
18.5.2015

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

Trasmissione via pec
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.EE 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*

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

Studio Tecnico Pedemonte

Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte

C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

“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 alcune.

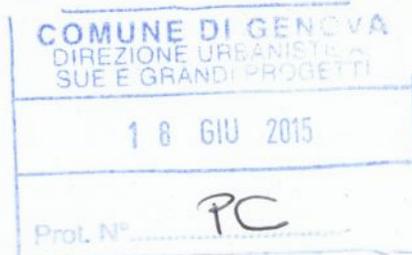
Genova, 18 Maggio 2015



Dott. Ing.
MARCO
PEDEMONTE
n° 8488A

ing. Marco Pedemonte

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it



Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

PEC 158562
18.5.2015

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

Trasmissione via pec
comunegenova@postemailcertificata.it

OGGETTO

Osservazione al progetto definitivo del PUC di Genova adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 – Introduzione disciplina L.R. 30/2014 sul “recupero dei sottotetti”.

La presente osservazione riguarda le modalità di disciplina di recupero ai fini abitativi dei sottotetti rispetto al nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Genova in fase di approvazione. Con l'approvazione della “nuova legge regionale sui sottotetti” (L.R. n. 30 del 12 novembre 2014, “Modifiche alla Legge Regionale 6 agosto 2001, n. 24 e alla Legge Regionale 6 giugno 2008, n. 16”), la Regione Liguria ha infatti provveduto a specificare le modalità di attuazione del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, inserendo alcuni ulteriori parametri di controllo, rispetto alle disposizioni di cui alla LR 24/2001.

Come indicato nell'articolo di seguito riportato, pubblicato sul sito ufficiale di Regione Liguria, è stata data facoltà al Comune di estendere l'applicazione della legge anche agli edifici costruiti successivamente al 2001 e fino alla data di approvazione della legge di modifica (12 Novembre 2014). Tale opportunità risulta di estrema importanza per il Comune di Genova che ha operato all'interno del nuovo PUC scelte volte alla razionalizzazione dell'uso del territorio, finalizzata al recupero ai fini abitativi di volumi esistenti rispetto alla realizzazione di nuove edificazioni. La scelta di applicare la normativa anche gli edifici costruiti fino al Novembre 2014 sarebbe pertanto del tutto coerente con lo scopo del recupero dei volumi esistenti e del contenimento dell'uso del territorio. Le modalità di estensione del campo di applicazione della nuova legge sui sottotetti sono chiaramente normate dall'Articolo 7 della L.R. 30/2014 (“Contenuti e procedura della variante urbanistica per l'inserimento della disciplina di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5”), in cui si demanda ai Comuni la possibilità di introdurre la nuova disciplina anche per gli edifici post 2001 mediante lo strumento di variante al PUC.

La mancata variante dello strumento urbanistico escluderebbe dall'applicazione della legge gli edifici costruiti fino al 2014, operando una discriminazione che di fatto la regione Liguria ha dato la possibilità di eliminare. Considerando peraltro che il nuovo PUC di Genova è in fase di

Studio Tecnico Pedemonte

Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte

C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

approvazione, l'opportunità di procedere in questa fase di analisi all'introduzione della disciplina della L.R. 30/2014 è da ritenersi, a parere dello scrivente, assolutamente essenziale, anche al fine di "costruire" uno strumento urbanistico aggiornato ed allineato rispetto agli indirizzi regionali in materia urbanistica-edilizia.

Genova, 18 Maggio 2015



ing. Marco Pedemonte

I LAVORI DEL CONSIGLIO REGIONALE DI MARTEDÌ 4 NOVEMBRE - COMPLETO MATTINA

Creato il Martedì 04 Novembre 2014

n.234

Recupero dei sottotetti

Con 32 voti favorevoli e 1 astenuto (Raffaella Della Bianca, Gruppo misto) è stato approvato il disegno di legge "Modifiche alla legge regionale numero "4/2001 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti). Sono stati approvati emendamenti dell'assessore all'urbanistica Gabriele Cascino e di Sergio Scibilia (Pd). Respinti alcuni emendamenti presentati da Marco Melgrati (Forza Italia).

Vengono introdotte significative modifiche alla vigente disciplina legislativa regionale in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti (l.r. n. 24/2001) per consentirne una migliore operatività, adeguata alle esigenze emerse nei tredici anni trascorsi dall'entrata in vigore della legge regionale n. 24 e per ovviare alle principali criticità riscontratesi in sede applicativa.

Particolarmente significative in tal senso risultano le modifiche introdotte con riferimento al campo di applicazione della disciplina, sia per quanto attiene agli edifici suscettibili a interventi di recupero, sia in relazione alle caratteristiche dimensionali dei locali sottotetto interessati da tali interventi. E' infatti in primo luogo da segnalare come, rispetto all'originaria legge regionale n. 24 del 2001, la cui applicazione era limitata agli edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore della legge stessa (6.9.2001), la nuova disciplina consente ai Comuni di estendere l'operatività delle legge regionale anche agli edifici realizzati successivamente a tale data (purché esistenti all'approvazione della nuova legge regionale, quindi fino al 2014), assumendo l'iniziativa di introdurre nel proprio strumento urbanistico generale una specifica disciplina degli interventi di recupero dei sottotetti in coerenza con le indicazioni contenute nella nuova legge regionale.

E' pertanto riconosciuta ai singoli Comuni la possibilità di estendere gli interventi di recupero anche ad edifici successivi al 2001 mediante una disciplina appropriata alle specifiche realtà locali, fermo restando il rispetto delle condizioni indicate dalla legge. In assenza e fino all'esercizio di tale facoltà la legge regionale continua comunque a consentire il recupero dei sottotetti esistenti al 6.9.2001 anche in deroga allo strumento urbanistico comunale (fatte salve le specifiche discipline eventualmente contenute negli strumenti urbanistici comunali approvati successivamente all'entrata in vigore della l.r. n. 24/2001), nel rispetto delle condizioni e delle modalità di intervento dalla stessa stabilite.

Quanto all'individuazione delle caratteristiche dei locali sottotetto suscettibili di interventi di recupero a fini abitativi, a fronte dell'eccessiva indeterminatezza della definizione al riguardo contenuta nell'originaria l.r. n. 24/2001, le modifiche alla legge regionale si danno carico di meglio specificare la definizione di "sottotetto", stabilendo in termini oggettivi le dimensioni minime (altezza interna nel punto più elevato pari ad almeno 1,40 metri) dei locali non abitabili oggetto di possibile intervento per recupero a fini abitativi mediante raggiungimento della prescritta altezza media interna di mt. 2,30 (parametro quest'ultimo già previsto dall'originaria l.r. n. 24/2001 e non modificato dalla nuova legge).

Di particolare significato anche le novità introdotte dalla nuova legge in relazione ai titoli abilitativi edilizi richiesti per la realizzazione degli interventi (DIA obbligatoria ove gli interventi non comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente; permesso di costruire ove gli interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente). Per quanto concerne l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nel caso di realizzazione di nuove unità abitative autonome a seguito del recupero del sottotetto: è previsto obbligo di dotazione di un parcheggio di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni unità aggiuntiva, mentre nel caso di impossibilità di reperimento di tale parcheggio nell'area di intervento, è consentita la possibilità di corrispondere a titolo di monetizzazione una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati.

Come detto, la nuova legge regionale modifica in termini significativi il ruolo ed i compiti dei Comuni rispetto all'impostazione originaria della legge del 2001, valorizzandone le scelte di pianificazione del proprio territorio.

Il nuovo articolo 7 della legge regionale non si limita, infatti, più a prevedere una funzione comunale di esclusivo veto all'operatività della legge a specifiche porzioni del territorio comunale, riconoscendo invece alle Amministrazioni Locali una più ampia possibilità di disciplinare in termini positivi le condizioni per gli interventi di recupero estendendone l'operatività anche ad edifici successivi al 2001 ed individuando le modalità di intervento più appropriate alle peculiarità del proprio territorio. La nuova legge esclude peraltro la possibilità per i Comuni di ammettere interventi di recupero comportanti modifiche delle coperture degli edifici per gli immobili:

- 1) vincolati come beni culturali;
- 2) ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuarne porzioni in cui, per le relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, sono ammissibili gli interventi;
- 3) ricadenti in aree di inedificabilità assoluta o in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i Piani di Bacino vietano gli ampliamenti volumetrici o di superficie;
- 4) ricadenti in aree demaniali marittime non concesse per finalità turistico-ricettive;
- 5) ricadenti in ambiti del PTCP soggette ai regimi IU - valore di immagine; SU - struttura urbana qualificata; NI-CE nuclei da conservare; ANI-CE aree non insediate da conservare.

L'emendamento proposto da Cascino, ed approvato dall'Assemblea, prevede che «le disposizioni della presente legge non si applicano nei confronti delle istanze di permesso di costruire e delle Dia già presentate alla data della sua entrata in vigore, salva la facoltà dell'interessato di richiedere l'applicazione delle nuove norme in quanto più favorevoli».