



COMUNE DI GENOVA

COMMISSIONE CONSILIARE V – TERRITORIO

SEDUTA PUBBLICA DEL 13 LUGLIO 2015

V E R B A L E

La riunione ha luogo presso la sala consiliare di Palazzo Tursi - Albini.

Assume la Presidenza il Consigliere Caratozzolo Salvatore.

Svolge le funzioni di Segretario la signora Lunati Liliana.

Ha redatto il verbale la Società "Pegaso".

Alle ore 14:33 sono presenti i Commissari:

5	Baroni Mario
10	Bruno Antonio Carmelo
11	Campora Matteo
12	Caratozzolo Salvatore
7	De Pietro Stefano
2	Gioia Alfonso
13	Grillo Guido
6	Malatesta Gianpaolo
3	Musso Enrico
4	Nicolella Clizia
8	Pastorino Gian Piero
1	Vassallo Giovanni
9	Villa Claudio

Intervenuti dopo l'appello:

1	Anzalone Stefano
2	Balleari Stefano
3	Comparini Barbara
4	Lauro Lilli
5	Putti Paolo

Assessori:

1	Bernini Stefano
---	-----------------

Sono presenti:

Arch. Capurro (Direttore Urbanistica, s.u.e., grandi progetti); Arch. De Fornari (Dirigente Urbanistica, s.u.e., grandi progetti); Arch. Sinigaglia (Urbanistica, s.u.e., grandi progetti - Responsabile Pianificazione Generale); Dott.ssa Succì (Urbanistica, s.u.e., grandi progetti); Prof.ssa Camenale Pinto (Esperto Gruppo F.d.S.).



COMUNE DI GENOVA

Il Presidente, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara valida la seduta.

CARATOZZOLO – PRESIDENTE

“Buongiorno a tutti. Diamo inizio alla Commissione. Procediamo con l'appello.

La Commissione è convocata in data odierna per due delibere, la prima è relativa alla proposta di Giunta al Consiglio N. 169 del 27/05/2015: “Proposta numero 15 del 4 giugno 2015 – Presa d'atto della rinuncia al progetto di cui alla Commissione 12/12 Conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 59 della legge regionale numero 36 del 1997 per l'approvazione del progetto di demolizione di edificio produttivo incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in Via Rivarolo e opere di urbanizzazione connesse in Via Piombelli in applicazione dell'articolo 7 della legge regionale 49 del 2009 comportante variante ex articolo 44 della legge regionale 36 del 1997 al Puc vigente e al progetto preliminare del Puc adottato con delibera numero 92 del 2011”.

Concedo la parola all'Assessore che ci comunica l'oggetto di cui trattasi”.

BERNINI – ASSESSORE

“Si tratta di una presa d'atto, come recita il testo stesso della delibera era un progetto di demolizione di un edificio industriale nella zona di Via Rivarolo che prevedeva la successiva costruzione di un edificio residenziale; mentre per quanto riguarda una serie di interventi di riqualificazione del territorio, insieme con il Municipio Val Polcevera si era convenuto che l'operatore avrebbe dato al Comune un appezzamento di terreno in Via Piombelli già trasformato in orti urbani da assegnare alla popolazione.

Purtroppo l'operatore ritiene di non essere nelle condizioni economiche per sviluppare quest'operazione, cioè per fare questo tipo di investimento e di conseguenza, per ora, rinuncia all'intervento di demolizione e ricostruzione, quindi anche la concessione del terreno per fare gli orti urbani. Forse ci perdiamo anche qualche risorsa economica, quantomeno non abbiamo dovuto restituire risorse”.

CARATOZZOLO – PRESIDENTE

“La parola al consigliere Grillo”.

GRILLO (P.D.L.)

“Vicesindaco, storicamente sull'area di Via Piombelli – parlo di anni fa – volevano realizzare un edificio contestatissimo dai cittadini, poi hanno ripiegato su questa sorta di operazione scambio merce, anche questa fallita e ne prendo atto con vivissima soddisfazione”.

CARATOZZOLO – PRESIDENTE

“La parola al consigliere Bruno”.



COMUNE DI GENOVA

BRUNO (F.D.S.)

“Finché rimane Assessore la dottoressa Palermo nel Municipio, probabilmente quelle aree hanno un’attenzione nel senso di presidio importante.

Sono sicuro che c’è qualcuno che segue la tutela di quell’area in maniera congrua e in qualche modo me ne disinteressa perché mi sento coperto.

Rimane il problema di un’area di Via Piombelli con dei fusti tossici o cose di quel genere, però non è oggetto della delibera”.

CARATTOZZOLO – PRESIDENTE

“Chiedo se ci sono altri interventi. Atteso che non ci sono altri interventi chiamiamo la pratica.

Il Presidente, constatato che nessun Consigliere intende ulteriormente intervenire, dichiara chiusa la discussione ed invita i Gruppi ad esprimere le proprie indicazioni di voto, su chiamata della Presidenza.

E S I T O:

<p>1) PROPOSTA N. 15 DEL 04.06.2015: PRESA D’ATTO DELLA RINUNCIA AL PROGETTO DI CUI ALLA CDS 12/12 CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL’ART. 59 DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M.E I. PER L’APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI EDIFICIO PRODUTTIVO INCONGRUO E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA RIVAROLO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE IN VIA PIOMBELLI, IN APPLICAZIONE DELL’ART. 7 DELLA L.R. N. 49/2009, COMPORTANTE VARIANTE EX ARTICOLO 44 L.R. 36/97 S.M.E I. AL P.U.C. VIGENTE E AL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011</p>	<p>DICHIARAZIONE DI VOTO IN AULA: Federazione della Sinistra - Gruppo Misto - Lista Marco Doria - Movimento 5 Stelle - P.D. - P.D.L. - S.E.L. - U.D.C. -</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CARATTOZZOLO – PRESIDENTE

Passiamo al 2° punto all’ordine del giorno: “Delibera proposta Giunta al Consiglio n.228 del giorno 1 luglio 2015. Proposta numero 25 del 2 luglio 2015: Determinazioni comunali in merito alle osservazioni pervenute sul progetto definitivo di Puc e risultanze della conferenza dei servizi istruttoria ai sensi dell’articolo 79 della legge regionale 11 del 2015. Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate nei confronti del progetto definitivo del Puc adottato con deliberazione di Consiglio comunale numero 8 del 4 marzo 2015, nonché delle conseguenti modifiche al progetto di piano, come sopra adottato. Approvazione del Piano urbanistico comunale”.



COMUNE DI GENOVA

Ha chiesto di intervenire il consigliere Bruno. Ne ha facoltà”.

BRUNO (F.D.S.)

“L’osservazione 2 è relativa ai terreni di San Rocco di Nervi, ci sarebbe un’azienda agricola che ha chiesto un inserimento in ambito RPR e RPA, l’osservazione viene accolta estendendo l’ambito di riqualificazione in RPR. Essendo un’azienda agricola, mi chiedo perché non sia stata inserita in produzione agricola.

La mia seconda domanda, siamo all’osservazione 13, compendi immobiliari di Via Opisso.

Durante la Giunta Vincenzi è stata fatta una convenzione per la riqualificazione dell’ex stabilimento Mongiardino con la costruzione di nuove case, ci sarà stata una lunga discussione sul fatto che i palazzi arrivavano all’altezza dell’autostrada. Sembra di capire che venga accolta l’osservazione togliendo l’edilizia residenziale pubblica.

A me pare, ma non sono andato a prendere i verbali di allora, che questo fosse uno dei motivi che avessero fatto pesare la bilancia per poter permettere la costruzione di nuove e case in Via Opisso a Pegli. Chiedo motivazioni.

L’osservazione 15, è un complesso immobiliare dell’ex centrale del latte. C’è un’indicazione grafica di una zona di esproprio finalizzata alla realizzazione di viabilità per la Tav. Visto che questa previsione è stata abbandonata – dice l’osservazione – si chiede che venga cancellata la previsione di zona di esproprio finalizzata ad un’ipotesi non più realizzabile. Non viene accolta perché si sostiene che il Cocif non abbia provveduto alla ridefinizione dei vincoli. Volevo capire questa previsione se non esiste più o esiste ancora.

Abbiamo discusso a lungo dell’ex ospedale di Quarto, semmai ne parleremo in Aula.

Ancora, c’è l’osservazione di Chiappeto, vi è un insieme di osservazioni, vorrei chiedere i motivi per cui si permetterebbe ancora di costruire un edificio residenziale. Sembra di aver capito che la cosa non sia così secca, ne approfitto per chiedere al verbale la motivazione di questo respingimento, di queste osservazioni.

Passando all’osservazione 74, di Via San Giovanni Apostolo n. 1, se non sbaglio, a Cornigliano, volevo capire perché si accoglie l’osservazione per spostare da VU a CUS che sembra meno tutelante.

Per il momento potrei fare questa prima serie di domande, poi mi riservo di farne altre”.

CARATOZZOLO – PRESIDENTE

“La parola al consigliere Pastorino”.

PASTORINO (S.E.L.)

“A proposito delle serre, la disciplina urbanistica aveva lasciato un vuoto che le associazioni sindacali degli agricoltori e la cooperativa di Prà, che è la cooperativa che ha fatto tutta la battaglia insieme alla pensione per ottenere il DOP per il basilico, mi avevano segnalato questo vuoto normativo e molto semplicemente ho messo in contatto le associazioni con gli uffici del Comune. nella persona dell’architetto Sinigaglia.

È cultura generale per il Consiglio Comunale, ma è anche una forma ufficiale di cercare di alleviare, di agevolare e di andare incontro alle esigenze di questi produttori di basilico e di coltivazione in serra che è una delle caratteristiche del nostro Comune, una parte di produzione in serra del nostro



COMUNE DI GENOVA

Comune, che guai se venisse meno questa possibilità. Chiedo ufficialmente la posizione, chiedo quali sono gli adempimenti e se è stato risolto tutto per questo problema”.

CARATOZZOLO – PRESIDENTE

“La parola al consigliere De Pietro”.

DE PIETRO (MOV. 5 STELLE)

“Ripropongo la domanda che giustamente mi era stata interrotta la volta scorsa: per Corso Sardegna, considerato che siamo in via di definizione nella trattativa per liberare le aree dal vincolo con il progetto precedente, volevo sapere se è stato già inserito nel Puc un riferimento al fatto che dovrebbero essere ridotti gli indici di identificazione una volta conclusa questa pratica, nel caso questo non fosse stato inserito nel Puc, qual è l'intenzione della Giunta in questo senso.

L'altra domanda che volevo fare riguarda Sant'Ilario, se non ricordo male nelle osservazioni della Regione c'era scritto che era una cosa piuttosto strana che si parlasse di una strada senza fosse indicato l'esatto tracciato, chiedo se è ancora così e le motivazioni per cui la Giunta intende continuare a parlare di una strada in modo generico a Sant'Ilario. Vorrei una spiegazione della questione”.

CARATOZZOLO – PRESIDENTE

“La parola al consigliere Putti, prego”.

PUTTI (MOV. 5 STELLE)

“Rispetto all'ex area Esaote, visto che non abbiamo fatto nessuna contro variazione, come la situazione?

In questi giorni sembra sia apparso, non ricordo se sugli organi di informazione o se sia stato messo in Gazzettino Ufficiale rispetto alla vendita, che è in vendita l'area di Trasta. Volevo capire con quali vincoli è stata messa in vendita, se con riferimento all'area di trasformazione cui si faceva riferimento nel Puc, quindi dei vincoli rispetto a piccole aree industriali, o se invece non sono ancora attivi i vincoli che sono stati previsti nell'area di trasformazione. Rispetto a questo guardavo se ci sia qualche rischio sul fatto che RFI possa metterla in vendita, ci sono i lavori del terzo valico e magari c'è un compratore, l'area in realtà non si libera per la data che era stata predestinata e ci possono essere delle problematiche.

Volevo sapere rispetto a queste cose”.

CARATOZZOLO – PRESIDENTE

“Chiedo se ci sono altri interventi, altrimenti iniziamo con un primo giro di risposte per poi ricominciare. La parola all'Assessore, prego”.

BERNINI – ASSESSORE

“Le risposte, visto che hanno una componente tecnica fondamentale, le danno gli uffici nel dettaglio. Intervengo per due questioni, una è di carattere procedurale, vorrei ricordarvi che questo



COMUNE DI GENOVA

percorso è ancora una volta di osservazioni a cui sono state fatte controdeduzioni che dovranno essere votate in un unico provvedimento da parte del Consiglio nella sua ultima seduta ultima delle vacanze estive, abbiamo già prenotato una Commissione per il giorno 27, il giorno 23 arriveranno i pareri dei Municipi, quindi è opportuno che ci sia una Commissione che valuti anche i pareri dei Municipi e le eventuali osservazioni che questi hanno fatto e che gli uffici valuteranno ed eventualmente inseriranno nel testo con un provvedimento di Giunta che faremo il giorno 27 stesso.

È opportuno sollecitare i Consiglieri a presentare, entro la stessa data dei Municipi, eventuali emendamenti al testo della delibera il giorno 23, in modo tale che gli uffici abbiano questi 4 giorni di tempo, comprese le domeniche e i sabati, per poter fare il lavoro di verifica se questi emendamenti incidono soltanto sul testo o se hanno delle ricadute che comporterebbero un lavoro da parte degli uffici non fattibile nel giro di 30 minuti, quindi hanno bisogno di questi 2 o 3 giorni di tempo per preparare il materiale. Ho già chiesto al Presidente Guarello che lo faccia presente ai Capigruppo, sarebbe gradito ed opportuno che ci fosse questo tempo per gli uffici per gli esami di eventuali emendamenti da parte dei Consiglieri.

Venerdì abbiamo avuto un incontro con le rappresentanze sindacali non solo di Esaote, ma del comparto, per l'annosa questione Piaggio che rimane ancora aperta e delicatissima. I sindacati volevano assicurazione rispetto alla non trasformazione in commerciale o residenziale dell'area Piaggio, è una voce che circolava e abbiamo confermato questo. Nel frattempo abbiamo riconfermato l'essenza del verbale di incontro che c'è stato tra l'azienda Esaote e il sindacato in merito agli sviluppi di Esaote, è per questo che non si è più proceduto al percorso di modifica di quanto presente sul piano. Naturalmente ciò significa che appena si innescherà il percorso di trasferimento di Esaote ed Erzelli e di vendita dell'area avremo sottocchio il progetto definitivo di quello che verrà fatto in quell'area con tutti diversificati perché una porzione sarà abbandonata in modo veloce perché è quella che ospita gli uffici, quella sul fronte di Via Siffredi, per essere chiaro è la palazzina storica di Esaote, mentre quelle che danno su Via Albareto, la palazzina verde, resterà ancora produttiva che è quella che ospita lo stabilimento dei magneti che dovrebbero essere trasferiti in nuova sede, ma almeno per 1 anno dovrà rimanere lì per continuare la produzione. Tenete presente che una riedificazione sull'area sarebbe possibile solo al termine dei lavori di riqualificazione dell'alveo del Chiaravagna attualmente in corso che a monte dell'area Esaote sono ancora tali da rendere esondabile l'area.

Finché il ponte di Via Manara non è stato rifatto nuovo, è un'area che è ancora soggetta ad esondazione e di conseguenza non potrebbero fare questo tipo di lavorazione”.

CARATOZZOLO – PRESIDENTE

“La parola all'architetto Capurro, prego”.

ARCH. CAPURRO – DIRETTORE URBANISTICA

“Faccio una brevissima disamina delle osservazioni, semmai rinvio agli interventi dei colleghi perché quest'oggi, dopo le risposte alle vostre domande, avevo previsto che De Fornari relazionasse in maniera dettagliata sulle modifiche in norma conseguenti alle controdeduzioni a questa fase di osservazioni, quindi rinvierei per il tema delle serre questa relazione; per quanto riguarda le modifiche cartografiche rinvierei alla relazione del collega Senigaglia.

De Fornari risponderà nello specifico per quanto riguarda le serre e Senigaglia farà qualche approfondimento sulla 74, Villa Dufour e di dettaglio su quella di Via San Rocco a Nervi, anche se un piccolo inquadramento lo do.



COMUNE DI GENOVA

Purtroppo mi scuso molto, ma devo scappare presso il Municipio Levante dov'è prevista la Commissione a partire dalle ore 16:00 quindi lascio a seguirvi nei lavori i colleghi.

Per San Rocco mi limito a dire che nelle aree RPR è consentito agli operatori agricoli di intervenire come se si trattasse di zone ARPA, il rinvio ad ARPR è per una coerenza complessiva rispetto al territorio circostante, cioè la pianificazione non è che vada a fotografare le singole situazioni soggettive dei proprietari, bensì fa un ragionamento complessivo di pianificazione dove, peraltro, quanto richiesto è perfettamente coerente e compatibile con la destinazione d'uso impressa all'area.

Per quanto riguarda Via Opisso vi relaziona il collega De Fornari perché sta seguendo questa procedura anche nell'ambito del Conferenza dei Servizi, dettaglierà qual è stata la vicenda che riguarda la componente ERP, mi limito a dire che ricordo che di questa componente è prevista ad origine la monetizzazione, quindi anche per evitare un ulteriore incremento di carico insediativo in una zona dove è preferibile abitare.

Per quanto riguarda l'ex centrale del latte o comunque tutti gli altri vincoli che riguardano procedure sovraordinate, faccio riferimento alla Gronda e ai lavori del terzo valico, in realtà il Puc ha una funzione puramente ricognitiva di atti sovraordinati, uno dei contenuti di questi atti sovraordinati è anche l'imposizione di vincoli preordinati all'esproprio e nell'esproprio c'è anche l'occupazione di urgenza e ci stanno tutte quelle attività di riduzione della del libero uso da parte della proprietà finalizzato alla realizzazione di queste opere. Anche la risposta per l'ex centrale del latte è che fintanto il concessionario non agirà attraverso una procedura propria non possiamo fare altro che un'attività di natura ricognitiva. Tra le altre cose è stato segnalato, ed è una cosa che chiederemo espressamente anche a Cocif di relazionarci, è stato anche segnalato che vincoli espropriativi del terzo valico sono in fase di esaurimento ex luglio, cioè si esauriscono i termini previsti per la loro validità. Nulla può il Puc rispetto a questi contenuti.

Per quanto riguarda il Chiappeto c'è una previsione di realizzazione di una viabilità, di chiusura dell'anello Via Sapeto – Via Cei, è una previsione che e non è direttamente finanziata con opere pubbliche, ma è previsto che venga realizzata a scomputo degli oneri determinati da quest'ulteriore capacità edificatoria, devo dire, piuttosto contenuta.

La comparazione tra gli interessi pubblico a raggiungere quest'obiettivo di completamento della viabilità e da parte del privato che già in fase precedente aveva fatto osservazioni per avere incremento edificatori, è già stata fatta nella fase di adozione del progetto definitivo. Devo dire che le osservazioni sono state molto articolate e molto puntualizzate.

Questa comparazione di interesse ha portato a dire: manteniamo quella previsione edificatoria a fronte del completamento dell'anello viabilistico che migliorerebbe comunque la circuitazione della viabilità nella zona. La viabilità in questo momento diventerebbe componente di un anello e probabilmente si potrebbe immaginare un senso unico piuttosto che la strada con doppio senso di marcia.

Teniamo presente, tra le altre cose, che il distretto è subordinato alla predisposizione di un progetto urbanistico operativo, cioè di un progetto che valuta sia il nuovo insediamento e nel contempo deve presentare un progetto, a livello definitivo, anche delle opere di urbanizzazione. Su questo progetto, lo stesso Consiglio comunale, su questi Puc è prevista un'ampia partecipazione da parte dei Municipi e della collettività. Questa è stata la mediazione che era già stata delineata nell'ambito del progetto definitivo e che in questa fase abbiamo riproposto in questi termini.

Per quanto riguarda Villa Dufour, magari i dettagli li passo al collega Senigaglia, la numero 74 passo la parola al collega De Fornari.

Per quanto riguarda Corso Sardegna, allo stato attuale degli atti il contratto per Corso Sardegna ancora non si è risolto, nel momento in cui avverrà la risoluzione del contratto qualsiasi modifica e rielaborazione dei contenuti del distretto, tra le altre cose, dovrà essere oggetto di deliberazioni consiliari. Sembra quasi cautelativo nei confronti della partecipazione del Consiglio comunale il mantenere questa



COMUNE DI GENOVA

linea che entrare in questa fase del Puc con delle previsioni che non sono ancora suffragate, tra le altre cose, dallo sviluppo o comunque dalla risoluzione del contratto, dalla concessione che ancora sussiste su quell'area.

A Sant'Ilario abbiamo ampiamente contro dedotto in fase di progetto definitivo. Devo dire che su questo tema la Regione nulla ha eccepito in sede di Conferenza dei Servizi, anzi non ricordo neanche chiaramente se fosse una richiesta della Regione piuttosto che non della Soprintendenza, in ogni caso, lo spirito dell'osservazione è di dire che noi identifichiamo le condizioni per le quali addivenire ad una progettazione complessiva dell'accessibilità di Sant'Ilario nella quale potrà essere presa in considerazione anche una realizzazione di viabilità, peraltro come richiesto dalla Soprintendenza da quasi un decennio, la Soprintendenza ha sempre detto che la viabilità deve essere inserita in uno studio organico di inquadramento complessivo che prenda in considerazione anche delle modalità differenziate di accesso ai vari nuclei insediati di quella realtà così delicata e così storicamente tutelata.

Per la situazione Esaote ha detto il Vicesindaco.

Trasta è una di quelle aree dove era già stato definito il contenuto urbanistico precedentemente alla definizione del progetto definitivo di Puc. Il Puc non faceva altro che prendere atto di una variante urbanistica che aveva già avuto un suo iter autonomo e concluso, se non sbaglio, qualche mese dopo l'adozione del progetto preliminare di Puc. Il progetto preliminare è stato adottato nel dicembre 2011, se non sbaglio nel marzo o nell'aprile si è arrivati alla definizioni di queste varianti che riguardavano alcune aree di RFI che si presumeva anticipatrici di quella complessiva valorizzazione delle e aree RFI che in qualche modo in progetto definitivo di piano che avete adottato ha rivisto e stoppato per entrare più nel merito delle questioni nel momento in cui fosse andata avanti la negoziazione o comunque la definizione dei contenuti con RFI e con i Municipi.

Ho detto per i vincoli del terzo valico, non sembra ci siano altre questioni”.

PASTORINO (S.E.L.)

“Quando lei diceva che il vincolo decade da sé non abbiamo capito a cosa e a che aree si riferiva”.

ARCH. CAPURRO – DIRETTORE URBANISTICA

“Non ho sottomano le controdeduzioni alle osservazioni, dovendo recarmi altrove non le ho portate. Nella controdeduzione agli atti della delibera Cipe ha posto i vincoli che hanno durata quinquennale, in quel caso se non erro sono stati prorogati di un biennio. Esproprio, occupazione delle aree e vincoli espropriativi non riguardano solo l'esproprio, ma riguardano anche gli utilizzi vincolati per la realizzazione delle opere.

Se volete vi leggo la controdeduzione all'osservazione numero 15. Il vincolo, in tutti i casi, preordinato all'esproprio in tutti i casi ha durata quinquennale, nel caso della legge obiettivo ci sono le possibilità di proroghe che sono già state utilizzate. Facendo i conti si sta andando ad esaurimento di questo periodo e, tra le altre cose, quelle aree della centrale del latte e erano coinvolte nel vincolo, ma le opere che erano sottese da quel vincolo sono state risolte in altro modo. Tutto è relazionato nella controdeduzione.

Il Puc non può interferire con atti sovraordinati, quindi ne prendiamo atto, va da sé che appena avremo comunicazione, da parte di Cocif o chi per lui, che quel vincolo è esaurito, andremo a fare un atto di aggiornamento del Puc eliminando quello che non è più efficace”.



COMUNE DI GENOVA

CARATOZZOLO – PRESIDENTE

“Se la risposta è chiara concludo. La parola all’architetto De Fornari, prego”.

ARCH. DE FORNARI – DIRIGENTE URBANISTICA

“Innanzitutto Via Opisso, Mongiardino. Rispetto al Piano urbanistico comunale del 2000, l’intervento ricade in una zona classificata BBU, la variante casa adottata a suo tempo dal Consiglio comunale escludeva dall’obbligo di ERP gli interventi ricadenti in queste zone a condizione che il progetto prevedesse una situazione del 60 per cento delle aree del lotto, per cui, a fronte di un intervento di rilievo sotto il profilo urbanizzativo, in quel caso la norma assunta in materia ERP esonerava dall’obbligo.

Nel trasferimento di questa disciplina all’interno del livello definitivo, siccome nel livello definitivo la zona BBU non esiste, in qualche modo si era formato una sorta di corto circuito, cioè una zona del Puc del 2000 che esonerava a fronte di un impegno urbanizzativo rilevante e il livello definitivo che non si era armonizzato.

Tenuto conto del fatto che nel frattempo la Conferenza dei Servizi era comunque andata avanti, quindi si era già sviluppato un progetto con i suoi equilibri e gli assetti in termini urbanizzativi, si ritiene opportuno accogliere l’osservazione che è stata presentata proprio sui presupposti che ho appena descritto. Questo è il motivo per cui in questo caso l’ERP può non essere riconosciuto.

Entrerei nel merito delle norme, un breve riepilogo rispetto ad alcuni dati statistici che già il direttore, l’architetto Capurro, ha ricordato la volta scorsa. In particolare, sono pervenute entro il 16 giugno di quest’anno, 333 osservazioni. Di queste, 25 ripropongono stesse tematiche ad altre controdeduzioni. Le osservazioni identiche sottoscritte e presentate da soggetti diversi e quindi riconducibili ad un’unica controdeduzione sono circa 180, in particolare, le controdeduzioni formulate attraverso questa combinazione di dati, sono 130, di queste circa il 28 per cento accolgono le osservazioni, il 15 per cento circa le accoglie parzialmente e il 56 per cento non le accoglie. Le osservazioni che hanno ad oggetto la componente normativa del Puc, quindi norme generali e norme di conformità, sono circa 50.

Per il tema delle serre sono state presentate una decina di osservazioni da parte di diversi soggetti interessati, è stata reimpostata l’intera disciplina sia a livello di norme generali sia a livello di norme di conformità, cioè per gli ambiti di riqualificazione produttivo agricolo e per le aree di riqualificazione di presidio, andando a distinguere diverse situazioni che possono essere sintetizzate a seconda dei soggetti che presentano queste istanze. Le serre che abbiamo definito di arredo nelle norme generali, si è anche parlato di verde pensile, di orti urbani, in qualche modo di stimolare anche un’attività di tipo produttivo da parte di chi non è imprenditore agricolo e le norme generali contemplano una fattispecie di serre molto piccola che arriva fino a 6 metri quadrati di superficie coperta. Questo tipo di serra può essere richiesta anche nell’ambito del tessuto urbano ed è consentita attraverso il rilascio di un adeguato titolo abilitativo, questo da parte di qualunque soggetto, anche un non imprenditore agricolo.

Se ho un distacco o ho una superficie libera dove compatibilmente questi 6 metri quadrati ci stanno posso chiedere di mettere in opera una serra d’arredo, è una sorta di pertinenza di un’unità immobiliare; ho l’appartamento quindi posso mettere questo tipo di manufatto diverso dagli edifici.

Dopodiché c’è un secondo scaglione che si rivolge a chi è già imprenditore agricolo, in particolare è un secondo scaglione che va da questi 6 metri quadrati fino a 50 metri quadrati di superficie coperta. Questo tipo di serre può essere messo in opera anche negli ambiti di riqualificazione di presidio, naturalmente la condizione è che ci sia un fondo agricolo minimo di almeno 2 mila metri quadrati per un



COMUNE DI GENOVA

giusto rapporto tra la dimensione della serra e il relativo fondo agricolo. Deve esserci un'adeguata accessibilità, altrimenti il rischio sarebbe di avere richieste con interventi di trasformazione del territorio molto incidenti e naturalmente il richiedente deve essere un'azienda agricola. C'è questo secondo scaglione che copre anche gli ambiti di presidio.

A favore di chi effettivamente svolge un'attività imprenditoriale molto rilevante abbiamo individuato altre possibilità, in questo caso, per quanto riguarda gli ambiti di riqualificazione di produzione agricola, le ARPA, il richiedente deve essere l'imprenditore agricolo a titolo professionale, il cosiddetto IAP, uno che svolge di mestiere questo tipo di attività. Anche qui in relazione alla dimensione del fondo agricolo abbiamo individuato 2 scaglioni.

Ricapitolando c'è quello che arriva fino a 50 metri quadrati, naturalmente anche questo vale per chi è IAP, se non ha bisogno di qualcosa di più si accontenta dei 50; se ha necessità di dimensioni maggiori, se il fondo agricolo è compreso tra 2 mila e 4 mila metri quadrati la superficie coperta corrisponde ad un rapporto di copertura 0,5 (la metà), sostanzialmente potrà realizzare serre tra i mille e i 2 mila metri quadrati di superficie; se dispongo di un fondo agricolo ancora maggiore, cioè tra i 4 mila e – abbiamo messo un tetto perché oltre sarebbe diventata una dimensione veramente rilevante – 3 ettari (30 mila metri quadrati), il rapporto di copertura da 0,5 scende a 0,2. A questo risultato si sommano gli scaglioni precedenti, quindi come IAP avrei la possibilità di realizzare da un minimo di 2 mila 800 metri quadrati di serre fino ad un massimo di 8 mila metri quadrati di superficie coperta per serre. Naturalmente, in questo caso, trattandosi a tutti gli effetti di interventi di nuova costruzione, chi andrà a costruire questo tipo di manufatti che ribadisco, abbiamo messo nella definizione delle norme generali, non costituiscono edifici aventi rilevanza urbanistica, cioè queste cose domani non potranno essere trasformate in abitazioni.

La posa in opera di questi manufatti dovrà rispettare tutta la disciplina dell'articolo 14, cioè quella dell'invarianza idraulica, quindi è come se a tutti gli effetti realizzassi un edificio, pertanto si dovrà fare il calcolo dell'impermeabilità prodotta da questi edifici, il ciclo delle acque e così via che dalle stesse osservazioni che sono pervenute sono temi assolutamente chiari da parte degli imprenditori di questo tipo. Ancora, abbiamo previsto anche uno studio organico di insieme in alcune aree soggette a tutela in modo e maniera che ci sia una sorta di progettazione unitaria perché stiamo parlando, in alcuni casi, di dimensioni rilevanti; fino ad 8 mila metri quadrati ci sarà la necessità di avere un progetto che dimostri la coerenza tra questo tipo di interventi e il fondo agricolo di riferimento.

Per quei territori che ricadono nella rete ecologica questo tipo di operazione sarà vietata perché la stessa Regione ci avrebbe creato problemi in termini di compatibilità. Rispetto alle verifiche che stiamo facendo stiamo parlando di aree veramente limitate, quindi gli effetti di questa norma non dovrebbero essere assolutamente sentiti. Questo per quanto riguarda, in termini generali la questione delle serre.

Ricapitolando, a memoria di tutti: tra zero e 6 metri quadrati si può fare la serra di arredo, tra i 6 e i 50 metri quadrati bisogna essere azienda e si può fare sia in ARPR sia in ARPA, per superfici superiori bisogna essere imprenditore agricolo a titolo professionale e disporre dei fondi agricoli che vi ho descritto, cioè tra i 2 mila e i 4 mila metri quadrati e il secondo scaglione tra 4 mila e un massimo di 30 mila. La norma riconosce questo tipo di dotazioni per ogni azienda agricola, significa che se dispongo di 100 mila metri quadrati di fondo agricolo, non è che posso reiterare ogni volta e quindi replicare questa possibilità. Ogni azienda agricola avrà possibilità di realizzare, in conformità alle norme, fino ad un massimo di 8 mila metri quadrati di serre.

Per quanto riguarda le norme generali, sapete che c'è un articolo, l'articolo 25, che riguarda le norme speciali. Sono arrivate una decina di osservazioni con le quali, in parte accolte solo a fronte di osservazioni, sono stati modificati i contenuti di queste norme speciali, in altri casi una in particolare è stata cancellata e due modificate.



COMUNE DI GENOVA

Per quanto riguarda gli ambiti inerenti la sistemazione degli spazi liberi, in particolare mi riferisco al centro storico, all'ambito di conservazione dell'impianto urbano storico, l'antica romana e l'impianto urbano; in parte sono state raccolte osservazioni relative alla possibilità di realizzare piscine pertinenziali. C'è stata un'iniziativa sul perché non è più possibile realizzare le piscine e così via, è stata introdotta la possibilità di realizzare piscine, però con un limite dimensionale di 30 metri cubi, quindi tenendo conto della profondità dell'acqua e della dimensione, si tratta di piscine che hanno una dimensione ed un carattere di pertinenzialità.

Inoltre, è stata condivisa l'opportunità di eliminare in alcuni ambiti la generica dicitura "aree verdi" per quanto riguardava la realizzazione di parcheggi in quanto già sufficientemente approfondita e tutelata dalla disciplina del livello puntuale e dall'articolo 14, quello che norme generali, che garantisce tutti gli interventi sotto il profilo ambientale.

Non sono state accolte osservazioni che richiedevano l'eliminazione della presenza di accessibilità carrabile per la realizzazione di parcheggi, aspetto che ritenevamo assolutamente indispensabile perché altrimenti si sarebbe rischiato di avere proposte molto rilevanti ed impattanti sul territorio.

Per quanto riguarda parametri edificatori le richieste di incrementare o ricondurre alle previsioni del progetto preliminare i parametri previsti per le nuove costruzioni negli ambiti urbani ed extraurbani non sono state accolte avuto riguardo alle prescrizioni del parere regionale sulla valutazione ambientale strategica del progetto, del Puc e della delibera a suo tempo adottata dal Consiglio comunale, la numero 6 del 2014 con la quale sono state definite le linee di indirizzo in ottemperanza al parere regionale che aveva richiesto una previsione degli indici edificatori. Per fare un esempio molto concreto, il Puc preliminare nella ARPR aveva indici molto più alti rispetto a quelli che vengono previsti oggi dove, in ARPR, l'indice è il tipico agricolo, è lo 0,01 al massimo incrementabile allo 0,02 con quei meccanismi di perequazione attraverso il recupero filologico di manufatti di interesse storico.

Le richieste di non prevedere il recupero di superfici agibili per gli ampliamenti di SA residenziale eccedente il 20 per cento della SA esistente non sono state accolte in coerenza con l'obiettivo del Piano Bilancio Zero per la funzione residenziale, anche questo definito a seguito delle prescrizioni del parere regionale sulla Vas.

Non è stata accolta un'osservazione che richiede l'introduzione di un indice edificatorio per la realizzazione di servizi privati in ambito SIS e quello per i servizi pubblici. La disciplina, per quanto riguarda i servizi pubblici è abbastanza articolata, ma a mio giudizio sufficientemente chiara, tiene e conto della definizione di superficie agibile dettata dalla legge regionale 16, l'articolo 67, in relazione ai servizi di uso pubblico.

Abbiamo tenuto conto di tutte le fattispecie che possono capitare riguardanti il rapporto convenzionale tra la Pubblica Amministrazione e i proponenti. Ricordo che un servizio è di uso pubblico quando a proporlo non è un ente istituzionalmente competente, ma è un privato, quindi il privato deve passare attraverso una forma convenzionale che può avere un tempo determinato, secondo le nostre nuove norme almeno ventennale, oppure un tempo indeterminato, cioè fino a quando un nuovo strumento urbanistico comunale non consenta, a seguito di esplicita richiesta, ovviamente valutato da parte dell'organo competente, di rimuovere questo tipo di vincolo.

Sono 3 diverse fattispecie: il servizio pubblico a tutti gli effetti quando è l'ente istituzionalmente competente a muoversi, il Comune di Genova che fa un'opera pubblica, i propri uffici o una scuola; i servizi di uso pubblico a tempo determinato, quindi un privato con una convenzione almeno ventennale, in questo caso abbiamo imposto un indice di utilizzazione insediativo massimo che è lo 0,5; un privato che è disposto e al contempo l'Amministrazione è disposta a riconoscere una convenzione a tempo indeterminato e in questo caso, per definizione della legge regionale, quel tipo di servizio non rileva i fini della superficie agibile. Tutta questa disciplina è stata introdotta nel combinato disposto tra le norme generali e le norme di conformità del SIS.



COMUNE DI GENOVA

Con riferimento alle norme di piano che si pongono l'obiettivo di incentivare gli interventi di riqualificazione urbanistica edilizia e di implementare le dotazioni di spazi pubblici, coerentemente con l'obiettivo fondamentale del Puc che è quello di recuperare il costruito, si sono accolte alcune osservazioni, in particolare modificando l'articolo 13 delle norme generali, escludendo dall'obbligo di trasferimento della superficie agibile residenziale, anche se eccedente al 20 per cento dell'esistente, gli interventi di recupero del patrimonio in condizione di rischio, obsolescenza, degrado o per gli interventi di ristrutturazione urbanistica. Questo per favorire e quindi stimolare anche questo tipo di operazione.

Sulla disciplina di settore, per quanto riguarda l'urbanistica commerciale, relativamente alle richieste formulate, con riferimento alle sovraordinate disposizioni di liberalizzazione e di non prevedere su tutto il territorio comunale alcun limite dimensionale merceologico all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, si è ritenuto opportuno confermare quanto previsto dal piano in quanto la disciplina dei singoli ambiti di Puc si è già fatta carico di valutare la compatibilità delle funzioni commerciali insediabili avuto anche riguardo alla tutela dell'ambiente urbano, degli ambiti di valore storico e delle dotazioni infrastrutturali esistenti anche in considerazione – questo in particolare riferimento alle grandi strutture di vendita – dell'impatto sulla trama infrastrutturale delle ampie dotazioni di parcheggi richieste che non possono essere considerate coerenti e compatibili con l'ambiente urbano rappresentato dai quartieri residenziali. Questo è un tema che è già stato dibattuto, in occasione di recenti progetti che sono stati esaminati ho fatto riferimento anche alla direttiva Bolkestein che da una parte apre, nei confronti degli operatori, alla possibilità di insediare questo tipo di attività, strumenti che ha la Pubblica Amministrazione attraverso gli atti di regolazione del territorio e quello di motivare fortemente laddove questo tipo di grandi e medie strutture di vendita non sono consentite esclusivamente con riferimento a questi aspetti.

Inoltre si è considerata, per quanto riguarda gli ambiti produttivi, l'attuale disciplina che tiene conto dell'accoglimento di osservazioni formulate nei confronti del progetto preliminare di Puc.

Ricordo che era stata condivisa la richiesta della Camera di Commercio e le motivazioni a sostegno basate su specifiche analisi volte a dimostrare che la possibilità di insediare strutture commerciali negli ambiti produttivi crea condizioni sfavorevoli rispetto allo sviluppo delle attività produttive con pregiudizio per i livelli occupazionali delle aziende insediate e il rischio di abbandono e trasformazione dei siti vocazionalmente produttivi.

Sono state condivise alcune osservazioni, a fronte di considerazioni ad esempi proposti, volte a precisare specifici parametri previsti dalla disciplina di settore del Puc, con particolare riguardo alle dotazioni aggiuntive di parcheggi per moto e biciclette.

Per quanto riguarda quest'aspetto sono arrivate delle osservazioni che ci chiedevano di rivedere parametri per il calcolo dimensionale dei parcheggi, dei posti moto e così via. Tenuto conto di questi parametri sulla base di casi concreti, abbiamo tenuto opportuno accogliere questo tipo di osservazioni per ridimensionare correttamente e coerentemente queste dotazioni di parcheggi; viceversa ci sono situazioni in cui negli ambiti produttivi abbiamo motivato il limite alla possibilità di apertura a queste grandi strutture di vendita proprio per in accoglimento del preliminare da parte della Camera di Commercio erano state segnalate delle motivazioni che erano già state raccolte e fatte proprie dal Puc. Non è vero che il Piano urbanistico comunale prevede grandi strutture di vendita dappertutto, in quegli ambiti dove le grandi strutture di vendita non sono contemplate, dietro a questo ragionamento c'è un'analisi del territorio motivata sulla base di questi aspetti, perché altrimenti qualcuno potrebbe giudicare illegittimo rispetto alla direttiva Bolkestein il divieto all'apertura di queste grandi strutture di vendita. Questo è l'elemento fondamentale in materia di commercio.

Sono arrivate osservazioni dell'Associazione nazionale Costruttori, collegio dei geometri, ordine degli architetti e, in termini molto generali, in parte sono state accolte alcune, in particolare riguardanti l'articolo 13 per quanto riguarda le attività professionali compatibili con la residenza, cioè i cambi d'uso



COMUNE DI GENOVA

in modo e maniera da consentire cambi d'uso senza cadere nell'obbligo di pagare nuovamente oneri di urbanizzazione. In altri casi non sono state accolte delle osservazioni già presentate nel preliminare che non abbiamo ritenuto sufficientemente motivate, ad esempio: il tema degli standard urbanistici, monetizzazione di parcheggi, fronti commerciali, sale bingo e così via”.

Alle ore 15.18 assume la Presidente il Consigliere Clizia Nicolella.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“La parola all’architetto Sinigaglia per ulteriori ragguagli tecnici, prego”.

ARCH. SINIGAGLIA – URBANITICA – RESPONSABILE PIANIFICAZIONE GENERALE

“In riferimento all’osservazione n.2 la Giunta propone al Consiglio di accogliere tutte le osservazioni presentate da imprenditori agricoli professionali tendenti ad avere l’ambito di produzione agricola. Ci sono solo 2 casi in cui gli uffici hanno chiesto alla Giunta di non accoglierla in quel senso, ma nello spirito, una è la 2 e l’altra è un’altra osservazione di cui non ricordo il numero, entrambe indistintamente chiedevano l’ARPR o l’ARPA per una questione di zonizzazione nel territorio non avevamo accanto nessun area di ARPA. Abbiamo specificato che anche in ARPR, sia che sia di tipo A o di tipo B, il l’imprenditore agricolo professionale si porta dietro la normativa dell’ARPA, ovvero può operare come se fosse in quell’area. Era soltanto una questione di zonizzazione per non fare macchie di leopardo. Siamo intervenuti a macchia di leopardo dove non si poteva fare altrimenti, il caso è di un imprenditore agricolo professionale del pesto sull’area di Crevari, ci ha segnalato un suo terreno che è dedicato alla coltivazione del basilico e quant’altro e si trovava zonizzato come ACVU, non era possibile dargli una norma e abbiamo cambiato, abbiamo inserito la volontà. La Giunta chiede al Consiglio la volontà di dire che a tutti gli agricoltori professionali che hanno richiesto la ARPA gli viene accolta l’osservazione, com’è stato il ragionamento delle serre fatto dal collega De Fornari, molto articolato, così è stato fatto anche per la zonizzazione.

La volontà dell’Amministrazione è di incentivare questa procedura, cioè non creare difficoltà all’imprenditore agricole professionale per operare sul territorio.

Gli unici due casi sono quello segnalato dal consigliere Bruno che è l’osservazione numero 2, vi ho spiegato anche il motivo ed è solo quello, non è Sant’Ilario perché nella parte dietro di Sant’Ilario non c’è nessun retro pensiero, era soltanto per una questione estetica; dopodiché, dove non si poteva fare a meno, c’era una bella area che potete andare a vedere, è quella su Crevari e la Giunta vi propone di accogliere l’ARPA.

La Giunta propone al Consiglio di accogliere tutte quelle osservazioni che hanno rilevato anche errori di quelle attività produttive che sono presenti e non sono state riconosciute dal Piano. Dunque, ne sono arrivate parecchie che ci hanno segnalato che magari, forse proprio per errore nella prima stesura nel Piano, non erano state inserite in produttivo urbano o un produttivo industriale, ma in ambito residenziale.

Tendenzialmente la Giunta ha accolto tutte queste osservazioni che tendevano a ripristinare la funzione industriale di tipo urbano o di tipo industriale. Proprio per i due aspetti, uno agricolo ed uno urbano, la Giunta ha teso ad accogliere queste osservazioni modulando in modo articolato tutto quanto è stato rappresentato. Questo criterio lo ritroverete nella risposta di tutte le osservazioni.

Per quanto riguarda l’osservazione numero 74 cui faceva riferimento il consigliere Bruno, sono quelle solite cose che riusciamo a fare noi uffici in Comune. Quest’area l’abbiamo venduta noi, Spim ha veduto quest’area con una destinazione urbanistica che era molto simile alla CUS, dopodiché è stata cambiata, non mi chiedete il motivo, è stata fatta diventare ACV. In pratica questo signore ha comprato da noi con una promessa di fare il recupero storico di una villa con progetto approvato dalla



COMUNE DI GENOVA

Soprintendenza, è arrivato il Piano e con ACV glielo ha bloccato. È chiaro che questo è stato un errore nostro perché nella ACV non è consentito ricostruire, mentre nella CUS con progetto approvato dalla Soprintendenza è consentita la ricostruzione. Non è una questione di tutela, è una questione di correttezza da parte dell'Amministrazione, ha fatto un patto, vende un'area con una destinazione, poi non gliela possiamo far diventare più difficile se non c'è motivazione e vi assicuro che non c'era motivazione. La ACV su un edificio non ha ragione di essere, ha ragione quando c'è un parco, qua è una questione per mettere al riparo l'Amministrazione da eventuali richieste di risarcimento. L'abbiamo venduta come Spim, non possiamo dire che non siamo Spim. I fondamentali del Piano vengono mantenuti, quell'edificio poteva essere recuperato con il Puc vigente e può essere recuperato con la CUS, se lo mettevamo in ACV era molto più difficile.

Credo che non ci siano altre cose”.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“Passiamo agli interventi. Ha chiesto di intervenire il consigliere Bruno. Ne ha facoltà”.

BRUNO (F.D.S.)

“Tornando a Via Opisso, l'ERP che è stata eliminata per quei motivi che è stato detto, nel caso fosse per diversi motivi riconfermata, sarebbe un'edificazione aggiuntiva o sostitutiva di qualcosa prevista dal progetto? L'architetto Capurro pare che avesse detto che era aggiuntiva.

Non ho capito molto dell'osservazione di Via Pacinotti, forse non avevo voglia. Nel concreto, con questa norma speciale che viene inserita così come suggerito dall'osservazione, cambia qualcosa rispetto al progetto che abbiamo approvato come Consiglio comunale qualche tempo fa?

Per la 111, secondo me la questione di Terralba, le cose chieste al comitato potevano essere anche accolte, non sembra che fossero cose così clamorose, semmai ne parleremo la prossima volta.

Per la 116, Via Hermada, per capirci è quella che è uscita sul giornale con la possibilità di costruire un parcheggio multipiano.

L'aspetto interessante è la 106 e la 123, soprattutto 123, sembra di capire che c'è una modifica rispetto ad una delle cose di cui se ne è occupato a lungo anche la Vicepresidente, c'è una modifica sulla permeabilità ed efficienza idraulica.

Pare di capire, chiedo se ho capito bene, queste prestazioni di miglioramento del Piano di abilità e di efficienza idraulica dei suoli siano non applicabili rispetto agli ampliamenti volumetrici e alla realizzazione di serre. È una cosa spiegata in maniera estesa nella 123 e richiamata in parte nella 106.

La 132, se ho ben capito, rispetto a certi interventi diminuisce la possibilità di fare parcheggi per motocicli e biciclette. C'è l'ulteriore aspetto che dice: con tali dotazioni si intendono soddisfatte anche le eventuali quantità dovute in base al tipo di intervento edilizio per superficie agibile a complessivo dell'attività commerciale a condizione che il rapporto superficie unità di vendita e superficie agibile non risulti inferiore a 0,80 ad esclusione di medie e grandi strutture di vendita, generi alimentari e centri commerciali per i quali tale rapporto non deve risultare inferiore a 0,60.

Probabilmente l'ha già spiegato prima mentre ero leggermente distratto, volevo sapere cosa succede nel concreto.

La 305, la richiesta di modifica della normativa degli architetti, visto che c'è un'altra Commissione, è un'osservazione particolarmente complessa e lunga, semmai mi ci dedico alla prossima Commissione”.



COMUNE DI GENOVA

NICOLELLA – PRESIDENTE

“La parola al consigliere Putti”.

PUTTI (MOV. 5 STELLE)

“Approfittavo di quanto aveva detto a proposito delle serre per chiedere una piccola delucidazione che riguarda le pratiche. Ho avuto moltissime richieste da cittadini che mi chiedono quali siano le limitazioni e i vincoli rispetto alle casette di legno perché è un po’ di tempo che molti grandi distributori di materiale fai da te etc. mettono in vendita a vari prezzi queste piccole casette. Ci sono moltissime persone che ignare vanno ad acquistarle su varie metrature e può succedere che abbiano degli inghippi o meno, altre che si pongono dei dubbi a cui di fatto, all’interno delle stesse attività commerciali non ti danno risposte e ti rimandano ai Regolamenti proprio perché non fanno riferimento ad un Regolamento cittadino, hanno clienti da tutta la Regione. Volevo sapere, rispetto a questo, se poteva darmi qualche delucidazione così che troviamo il modo di informare le persone prima che facciano o un incauto acquisto o perché si attrezzino per farne uno consapevole”.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“La parola al consigliere Pastorino”.

PASTORINO (S.E.L.)

“A me sembra che sia ancora un po’ complicato costruire una nuova serra, vanno bene le superfici, nel senso che in base all’aumento della proprietà c’è un aumento di metri quadri di superficie coperta, questo va bene nel senso che è giusta quella proporzione, 8 mila metri è una grande serra e poi i fondi non sono eccessivamente estesi, quindi 30 mila metri vanno bene.

Lo studio di organico d’insieme l’ho visto fare per Vesima, sembra che sia molto complicato. Un’impresa agricola che tira a campare deve fare un Soi per fare una nuova serra, a me sembra un po’ troppo. Lei dice che nei percorsi ecologici, che credo siano i Sic, non si può.

Molto spesso le nostre aziende agricole sono lì vicino, voi mi dite di no, ma anche io conosco il territorio. Lo studio di organico è una pratica che costa, se mi dite di no sono molto contento per me che sono un vecchio contadino, ma anche per quelli che ci continuano a lavorare.

Sulle grandi superfici di vendita, sapete la mia avversione, è un argomento del programma, però mi venite a dire che non si possono mettere dei vincoli. Così ho compreso, se ho compreso male, questa è la mia domanda”.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“La parola all’architetto Succi”.

ARCH. SUCCI – URBANISTICA

“Cerco di precisare le due norme specifiche che sono state integrate in accoglimento delle osservazioni.



COMUNE DI GENOVA

La prima riguarda i parcheggi per le moto e biciclette; c'è una disposizione regionale che dice che i Piani urbanistici devono determinare un coefficiente di parcheggi, per questo tipo di veicoli, aggiuntivo rispetto alle dotazioni che la disciplina regionale prescrive. Nel Piano adottato avevamo inserito genericamente un 10 per cento. Questi operatori hanno portato degli esempi per cui questo 10 per cento in certi casi diventava una quantità enorme dove potevano starci 700 o 800 moto perché le dotazioni di parcheggi, solo che per le medie strutture di vendita alimentari, devono essere 2 volte e mezzo la superficie di vendita, questo vuol dire che una media di mille 500 dovrebbe avere 4 mila 500 metri di parcheggi e noi con questa norma ne facevamo fare ancora 450 metri per le moto. Diventavano abnormi rispetto alla proporzione tra auto e moto che occupano i parcheggi delle attività, per cui si è ritenuto ragionevole quest'obbligo del 10 per cento calcolarlo fino a 2 mila metri di parcheggi, cioè fino a 2 mila metri di parcheggio è dovuto anche il 10 per cento in più, cioè 200 metri per moto e biciclette che vuol dire circa 100 di questi mezzi, oltre tale soglia di parcheggio dovuto è chiaro che se l'attività ritiene di dover fornire più posti per le moto lo può fare, ma non ha un obbligo di andarlo a calcolare obbligatoriamente in più anche perché spesso i posti per le moto vengono ricavati nei vari ritagli dei parcheggi che vengono realizzati.

Questa è la prima motivazione per cui è stato integrato il punto C del punto 2 e 4 dell'articolo 17.

Per quanto riguarda il punto D, questa è una disposizione che è stata inserita per limitare le grandi dimensioni di parcheggi, cioè nella realizzazione di strutture commerciali, quando il rapporto superficie netta di vendita e superficie agibile totale dell'attività, quindi compresi i magazzini, gli uffici e gli spazi comuni dell'attività, è inferiore a 0,80 la dotazione legata alla superficie netta di vendita soddisfa tutto l'intervento, cioè soddisfa quel 35 per cento che è dovuto per gli interventi edilizi di nuova costruzione.

Ci sono stati portati, anche in questo caso, una serie di esempi che abbiamo condiviso tecnicamente, cioè certe strutture hanno un rapporto tra superficie netta di vendita e superficie agibile commerciale che non può stare in uno 0,80 perché un centro commerciale ha le gallerie, hanno gli spazi fuori dalle case, gli spazi comuni, i centri e gli uffici per il pubblico, cioè tutti spazi che comunque sono destinati alla clientela, ma non possono essere calcolati nella superficie netta di vendita come definita dalla legge regionale.

È stata accolta questa gradualità di poter scendere fino al rapporto 0,60 per queste tipologie specifiche, cioè le grandi strutture alimentari e i centri commerciali per dare soddisfazione di tutto il parcheggio dovuto con il parcheggio calcolato sulla superficie netta di vendita.

Non so se sono stata abbastanza chiara, sono cose molto tecniche, molto specifiche che si applicano quando si tratta di attività commerciali”.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“La parola al consigliere Bruno”.

BRUNO (F.D.S.)

“Questa diminuzione di parcheggi che può trovarmi d'accordo anche dal punto di vista urbanistico, non è che venga compensata con altri oneri o altre questioni, è tout court”.

ARCH. SUCCI – URBANISTICA

“Non viene compensata perché è una prescrizione della disciplina regionale che ci chiede di stabilire una dotazione aggiuntiva proprio per moto e biciclette, non ci dice di mettere delle prestazioni aggiuntive di altro tipo. Non è monetizzabile, non è previsto. Abbiamo solo modificato questa previsione



COMUNE DI GENOVA

che avevamo messo lì con un 10 %, perché in realtà ci sembrava congruo, ma in effetti quando si alza la dimensione del parcheggio diventa esagerato, cresce uno e proporzionalmente crescerebbe in maniera eccessiva questa dotazione aggiuntiva che può stabilire il Comune come calcolarla. Abbiamo ritenuto di accogliere questo tipo di calcolo”.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“La parola all’architetto De Fornari, prego”.

ARCH. DE FORNARI – DIRIGENTE URBANISTICA

“Volevo completare il ragionamento sul tema delle grandi strutture di vendita, Bolkestein e così via. Non abbiamo raccontato storie, nel senso che ogni scelta pianificatoria, a differenza del passato in cui anche per disciplina regionale una determinata fattispecie era contingentata – pensiamo all’alimentari – se si sforava quella soglia non era più possibile, veniva stabilito dalla Regione. La direttiva Bolkestein ha introdotto un principio, ha detto: non è sufficiente dire “no”, devi spiegare le motivazioni del no il che non è così banale. Anche per giurisprudenza che nel momento si è formata, nel momento in cui si va a pianificare occorre e individuare con chiarezza quali sono i motivi che portano a dire che qui lo strumento urbanistico non consente la realizzazione di una grande strutture di vendita. Questa è la differenza.

Rispondo sull’ERP di Via Opisso, normalmente quando le dotazioni ERP vengono previste, quindi scatta quest’obbligo, la monetizzazione è aggiuntiva, nel senso che la stessa Amministrazione, con dei provvedimenti, ha stabilito modalità, criteri e tariffe per valorizzare la quota di ERP che avrebbe dovuto essere garantita dall’operatore che invece, in alternativa, non viene realizzata. È uno dei motivi per cui andandosi a sommare ai tanti altri oneri generati dagli interventi di nuova costruzione, gli effetti di questa disciplina possiamo dichiarare ad oggi che ha prodotto ben poco. Al di là momento congiunturale assolutamente difficile quest’aspetto che si è aggiunto ad una serie di ulteriori oneri che ben conoscete, dagli oneri di urbanizzazione tipici al costo di costruzione, agli oneri per gli standard urbanistici e così via, un ulteriore onere di questo tipo spesso, anzi quasi sempre, ha fatto sballare i bilanci.

L’intera disciplina sull’edilizia residenziale pubblica ha subito delle recenti modifiche, in qualche modo certamente potrà essere ripensata anche in ragione del momento congiunturale che si sta affrontando.

Non solo mi riferisco al tema dell’ERP, ma anche al tema dell’ERS (edilizia residenziale sociale). L’edilizia residenziale pubblica è roba che viene realizzata dall’ente istituzionalmente competente oppure di un privato e ceduta al Comune, cioè diventa di proprietà comunale; invece tutto il ventaglio di ERS riguarda quelle fattispecie che riconducono a rapporti convenzionali e a canoni, quindi il canone moderato per 15 anni e così via.

Il tema è assolutamente complesso, ripeto, in questo caso di Via Opisso, semplicemente per coerenza con un’impostazione che era già stata data si è accolta l’osservazione.

Per quanto riguarda l’efficienza idraulica, abbiamo introdotto una modifica all’articolo 14, quella dell’invarianza della permeabilità che va letta con le virgole giuste e i posti giusti, nel senso che in questi mesi ci siamo resi conto, applicando la norma, che anche interventi di modesto ampliamento volumetrico, siccome sempre per questioni di difficoltà interpretativa circa la categoria edilizia degli ampliamenti volumetrici si chiamano “ristrutturazione”, si chiamano “nuova costruzione”, c’è una giurisprudenza infinita su questi temi, c’è anche una posizione della Regione su quest’aspetto, il Comune di Genova ha inserito gli interventi di ampliamento volumetrico fuori sagoma, cioè quando aggiungo un qualcosa che si attacca al perimetro dell’edificio, tra gli interventi di nuova costruzione. Pensiamo come può essere possibile, se semplicemente incremento del 20 per cento un edificio sul tetto, riuscire a soddisfare la



COMUNE DI GENOVA

norma dell'articolo 14 che mi costringerebbe a rivedere il conteggio dell'invarianza idraulica semplicemente perché ho creato un incremento volumetrico. È praticamente impossibile.

Per avere una norma concreta abbiamo esonerato gli interventi di ampliamento volumetrico da questo tipo di obbligo, naturalmente sarà anche compito del progetto dirigere la qualità dell'intervento verso il famoso verde pensile e così via, se ampio riesco a chiedere delle cose, ma se chiedo a chi opera nel terrazzo d'attico di mettermi una vasca di laminazione a piano terra spesso è impossibile che ciò avvenga, quindi era ragionevole introdurre questa precisazione. Viceversa, è obbligo per le serre, chi fa una serra deve prevedere l'incremento e conseguentemente fare il calcolo dell'invarianza idraulica.

In italiano, l'articolo 14 lo leggiamo testualmente e dice: gli interventi edilizi di sostituzione edilizia (quando demolisco, ricostruisco con incremento), di nuova costruzione, con esclusione degli ampliamenti volumetrici, o di sistemazione degli spazi liberi di cui all'articolo 13 sono i parcheggi, nonché per la realizzazione delle serre, tutti questi interventi devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica e quindi l'obbligo”.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“Consigliere De Pietro? Vedo che si è prenotato anche il consigliere Pastorino, magari vuole intervenire in coda all'intervento”.

ARCH. DE FORNARI – DIRIGENTE URBANISTICA

“Per le casette abbiamo un Regolamento edilizio comunale, nel Regolamento edilizio comunale all'articolo 54 si affronta il tema delle coperture piane, proprio nei terrazzi, cioè cosa ci si può mettere sui terrazzi. Nel 2010, quando è stato fatto il Regolamento edilizio comunale si è voluto distinguere quello che era possibile porre in opera come attività edilizia libera, cioè non devo chiedere niente a nessuno a meno che non ricade in zona soggetta a tutela paesaggistica, perché se ricade in zona soggetta a tutela paesaggistica, l'autorizzazione paesaggistica che non è un titolo edilizio devo comunque chiederla.

Nel Regolamento edilizio comunale avevamo inserito questi cassoni, contenitori chiusi, da 4 metri quadrati, sostanzialmente degli armadi. Se metto questa roba sulla copertura, li ancoro altrimenti il vento me li porta via e metto le sedie a sdraio, nessuno mi può eccepire niente; se viene l'ispettore dell'edilizia privata non mi può contestare alcunché; se anziché di mettere questi armadi ho esigenza di mettere qualcosa di diverso, occorre per lo meno un titolo abilitativo.

Il motivo per cui abbiamo chiamato “serre d'arredo” è perché in questo momento le serre d'arredo che per definizione costituiscono una pertinenza, non sono attività di edilizia libera, se voglio mettere una di quelle cose da 6 metri quadrati, ho bisogno di presentare una denuncia di inizio attività, se la metto in opera senza quello, pur essendo conforme, è illegittima. Idem per quanto riguarda le casette. Tutto ciò che non è quell'armadio del Regolamento edilizio comunale, pur essendo disciplinato e previsto dalle norme, se lo metto in opera senza il relativo titolo rischio di commettere un abuso.

Sul Soi, naturalmente abbiamo introdotto questo studio, non va pensato allo studio di Vesima che è una cosa di una complessità e di una delicatezza di assoluta rilevanza, lo studio organico di insieme impegna il professionista a dimostrare che laddove inizio a fare dei manufatti non da 50 metri quadrati, ma da 2 mila, a far vedere che il rapporto e l'inserimento di questi manufatti rispetto all'andamento del territorio è coerente, non è che si debba fare chissà quale cosa, ci vuole un minimo di sensibilità da parte del professionista che si deve far carico di questa roba tenendo conto del fatto che sta operando in un contesto delicato, quindi non è che pretendiamo chissà cosa. Lo studio organico di insieme non deve essere né approvato dalla Giunta, né dal Consiglio, è semplicemente un elaborato che viene approvato insieme agli altri, dallo sportello delle imprese attraverso l'esame da parte dell'ufficio tutela del



COMUNE DI GENOVA

paesaggio per verificare che ci sia un minimo di coerenza, anzi dovrebbe essere apprezzato a tutela e a garanzia di un corretto inserimento.

Via Pacinotti, in realtà cambia qualcosa in riduzione, nel senso che la disciplina è quella dell'ambito di conservazione dell'impianto urbano, quindi si riconosce la possibilità di intervenire sulla base degli edifici esistenti chiedendo le stesse prestazioni in termini urbanizzativi che erano già previsti dal Puc preliminare, quindi la realizzazione di uno spazio aperto, la sistemazione della viabilità e così via. Abbiamo ripensato ad una norma speciale che se non ci fosse stata avrebbe potuto lasciare libero a scala edilizia l'intervento, in questo caso impegnerà gli operatori a dare rilevanza alla sistemazione degli spazi urbani".

NICOLELLA – PRESIDENTE

“Se i commissari sono d'accordo raccoglierei le ultime battute dei Consiglieri per poi aggiornare la Commissione al prossimo mercoledì.

La parola al consigliere Pastorino, prego”.

PASTORINO (S.E.L.)

“Ho alcuni dubbi sul discorso dell'invarianza idraulica, continuo ad avere dubbi, a maggior ragione sull'ampliamento di superficie. Un conto è se si fa un piano rialzato sopra, solo in quel caso bisogna specificare, se si fa un'aggiunta laterale, davanti o dietro, si fa una tettoia e aumenta la superficie, quindi va garantita l'invarianza idraulica così come avete voluto introdurla nel Puc. Specificherei: soltanto nel caso di un aumento in altezza, fermo restando che la superficie abitativa rimanga la stessa di prima. Così vorrei che fosse intesa, mi dica se è corretto o se siete più permissivi di me nell'applicazione”.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“La parola al Consigliere De Pietro”.

DE PIETRO (MOV. 5 STELLE)

“Era il mio stesso argomento preso dalla parte della norma e non del risultato, cioè parlando semplicemente di incremento volumetrico volevo sapere se tecnicamente significa solo in verticale e per quello che riguarda gli incrementi volumetrici laterali c'è un'altra nomenclatura che distingue chiaramente le due situazioni”.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“Prego, architetto De Fornari”.

ARCH. DE FORNARI – DIRIGENTE URBANISTICA

“Chiaramente la norma è omnicomprensiva. Intendevamo escludere le operazioni di incremento volumetrico sia laterali sia verticali sopra gli edifici. Gli interventi di incremento volumetrico, anche laterale, spesso per natura patrimoniale, strutturale e così via, difficilmente nella realtà si prestano a questo tipo di operazioni.



COMUNE DI GENOVA

È molto più semplice, è molto più concreto – a mio giudizio – chiedere al progetto delle sistemazioni, dei recuperi di verde, ma che in qualche modo non costringono al soddisfacimento di questo parametro che ricordo è estremamente esigente, in molti casi è un parametro estremamente esigente, lo 0,7 del parametro dell'invarianza di permeabilità equivalente che porta spesso a realizzare vasche di laminazione, rischia di restituire una norma difficilmente applicabile. Siccome gli obiettivi sono quelli di essere assolutamente intransigenti negli interventi in cui si ricomincia, c'è la possibilità di sostituzione edilizia, ricostruisco; per forza di cose se fai un'operazione di questo tipo ti devi far carico dell'analisi e di mettere tutte queste cose.

Potrei prevedere un incremento volumetrico laterale del 4 per cento, cioè faccio quasi una superfetazione sotto il profilo architettonico quasi improponibile, in quel caso la norma pretenderebbe una vasca di laminazione perché ho fatto un incremento del 4 per cento. Tecnicamente c'è qualcosa che non funziona”.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“Consigliere, si può prenotare per ulteriori precisazioni”.

ARCH. DE FORNARI – DIRIGENTE URBANISTICA

“Se iniziamo a mettere degli scaglioni, anziché avere una norma, un fascicolo delle norme generali di conformità di 200 pagine, lo avremo di 4 mila, nel senso che continuiamo a specificare sempre di più, semmai lascerei alla ragionevolezza dell'intervento questo tipo di richieste perché se avessi un intervento di tipo produttivo con un incremento volumetrico rilevante, non c'è ombra di dubbio, ma non ho neanche bisogno che sia scritto qui che l'obiettivo del progetto è di riqualificare e recuperare, semplicemente non sono legato a questo vincolo dello 0,7. L'incipit della norma dice: nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettono la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno. Significa che ho già uno strumento, a prescindere da quello che c'è scritto dopo, per pretendere e motivare che quel progetto si faccia carico di esaminare questo. Questo esonero gli toglie questo fardello a tutti i costi di raggiungere quello 0,7 che ripeto che per la realtà che abbiamo vissuto in questi mesi, spesso è difficilmente raggiungibile”.

NICOLELLA – PRESIDENTE

“La parola al consigliere De Pietro”.

DE PIETRO (MOV. 5 STELLE)

“Credo che l'invarianza sia l'invarianza, eventualmente lascerei la norma com'era in modo che ci sia l'invarianza di legge, dopodiché se ci saranno questi casi particolari saranno motivo di deroga attraverso la proposta al Consiglio comunale. La vedo bene così questa cosa”.

ARCH. DE FORNARI – DIRIGENTE URBANISTICA

“L'abbiamo chiamata invarianza, ma in realtà nella stragrande maggioranza dei casi non è invarianza, è un miglioramento del 70 per cento del coefficiente di permeabilità equivalente. Invarianza significherebbe che se sono in una zona totalmente impermeabile, che resta impermeabile. Nel tessuto



COMUNE DI GENOVA

urbano è quasi sempre così. Il nostro concetto di invarianza è una pretesta di miglioramento spesso del 70 per cento del coefficiente di permeabilità equivalente. Sarei d'accordo con lei se fosse questo il principio, è così, resta tale e quindi me lo devi garantire; viceversa, in questo caso pretendiamo molto di più ed è per quello che diventa spesso difficilmente praticabile”.

E S I T O:

<p>2) PROPOSTA N 25 del 02/07/2015: DETERMINAZIONI COMUNALI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE SUL PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C. E RISULTANZE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI ISTRUTTORIA AI SENSI DELL' ART. 79 DELLA L.R. 11/2015.. APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE NEI CONFRONTI DEL PROGETTO DEFINITIVO DEL P.U.C., ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 8 DEL 4 MARZO 2015 NONCHE' DELLE CONSEGUENTI MODIFICHE AL PROGETTO DI PIANO, COME SOPRA ADOTTATO. APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.</p>	<p>RINVIO ALTRA SEDUTA</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

NICOLELLA – PRESIDENTE

“Ringrazio i Consiglieri e chiudo la seduta che vi ricordo verrà aggiornata nella giornata di mercoledì alle ore 09:30”.

Alle ore 16.24 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

IL SEGRETARIO

(Liliana Lunati)

IL PRESIDENTE

(Salvatore Caratozzolo)

IL VICE - PRESIDENTE

(Clizia Nicolella)