2 OSSERVAZIONI SPECIFICHE

PUNTI PRESCRITTIVI

2.3 ***L'indeterminatezza delle funzioni e la flessibilità negli indici****, nonché la* ***mancanza di un disegno d'insieme*** *che colleghi le previsioni dei DTR agli obiettivi generali di sostenibilità ambientale, ne rendono ardua la valutazione ambientale.* [pag 12 parere VAS]

La percentuale di superficie occupata dai Distretti di trasformazione è minima rispetto alla dimensione del territorio urbanizzato e comunale in generale.

Rapporto con il territorio urbano:

• 3,35 % Percentuale della superficie totale dei distretti (8,165 kmq) rispetto alla superficie totale del Comune di Genova (243 kmq)

• 9,42 % Percentuale della superficie totale dei distretti (8,165 kmq) rispetto alla superficie delle aree urbane (73,53 kmq)

In alcuni casi l'attuazione delle trasformazioni previste dai Distretti è fortemente condizionata da situazioni anche estranee al governo urbanistico della città (es. le concessioni ministeriali per quanto riguarda i distretti attualmente occupati da depositi petroliferi)

• 10,38 % Percentuale della superficie dei distretti con problematiche che ne spostano la realizzazione nel lungo periodo (847.811 mq) rispetto alla superficie totale dei distretti (8.165.639 mq)

• 21,76 % Percentuale della superficie dei distretti con iter di realizzazione non problematico e/o potenzialmente sclassificabili (es. DST Fronte mare per il qual è già intervenuto Accordo di Programma) a norma speciale (1.776.554 mq) rispetto alla superficie totale dei distretti (8.165.639 mq)

Tuttavia i Distretti sono la più grande risorsa della città laddove si investe maggiormente e si concentrano le maggiori attese per la sua rigenerazione e la sua riqualificazione e, per converso, i possibili conflitti tra i vari stakeholder all'atto della loro attuazione.

Per quanto riguarda i DST si è provveduto a ricalcolare il carico insediativo derivante dai distretti di trasformazione elaborando i tre principali scenari possibili: un primo calcolo riferito agli indici base, un secondo elaborato considerando l'indice massimo ed in ultimo il carico derivante dall'applicazione dell'indice di Massima Densificazione, superando così l'indeterminatezza delle funzioni e della flessibilità degli indici presente nel calcolo allegato al progetto preliminare di PUC adottato (vedi punti 2_1, 2_2, 2_6).

I dati così calcolati non si discostano significativamente da quelli utilizzati per l'elaborazione del RA.

Riguardo alle valutazioni ambientali ed all'aggregazione dei Distretti secondo sistemi in grado di generare sistema urbano, accogliendo la metodologia del paragrafo 4 del Parere motivato della Regione, si è già detto al punto 1_3-1_04-1_15;

SINTESI: si ottempera attraverso il rinvio alle pertinenti informazioni del RA fornendo ulteriori informazioni.

2.4 *Non è determinabile il numero preciso di abitanti equivalenti, né le* ***interferenze fra funzioni diverse e potenzialmente conflittuali*** *– vedi produttivo/residenziale, etc. – ciò rende la stima dei possibili impatti alquanto aleatoria. A fini cautelativi occorre attestarsi nella lettura di tali flessibilità sui valori peggiori attendibili, ovvero stabilire dei limiti alla flessibilità stessa tali da garantire la sostenibilità delle previsioni.* [pag 12 e 13 parere VAS]

Principio base della sostenibilità urbanistica delle trasformazioni (ormai disciplinarmente acclarato) è la plurifunzionalità, da promuoversi sia nel tessuto esistente che nelle nuove progettazioni. Tanto più che funzioni produttive odierne difficilmente contemplano attività produttive industriali pesanti e quindi incompatibili con il tessuto urbano e la funzione residenziale in particolare..

A quest'ultimo proposito va inoltre osservato che le attività produttive previste nei DST riguardano esclusivamente attività produttive compatibili con il tessuto urbano tanto che il PUC prevede aree specifiche (AR-PI "Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo industriale) per attività produttive non pienamente compatibili con funzioni di tipo urbano (es. industria, logistica, impianti produttivi speciali e tecnologici).

Per quanto riguarda i DST si è provveduto a ricalcolare il carico insediativo derivante dai distretti di trasformazione elaborando i tre principali scenari possibili: un primo calcolo riferito agli indici base, un secondo elaborato considerando l'indice massimo ed in ultimo il carico derivante dall'applicazione dell'indice

di Massima Densificazione, superando così l'indeterminatezza delle funzioni e della flessibilità degli indici presente nel calcolo allegato al progetto preliminare di PUC adottato (vedi punti 2_1, 2_2, 2_6).

Per le valutazioni aggiuntive relative alla sostenibilità del sistema della mobilità richieste nel parere motivato (vedi paragrafo "qualità dell'aria e mobilità") sono stati assunti i parametri peggiori riguardo all'impatto sul traffico, ovvero quelli derivanti, sia per numero di addetti che per abitanti teorici, dall'ultimo scenario.

Analogamente per le valutazioni inerenti il paragrafo "risorse idriche e depurazione" e con riferimento alla valutazioni urbanistiche inerenti alla dotazione di standard urbanistici vedi punto 2_1, 2_2 e 2_6.

SINTESI: si ottempera attraverso il rinvio alle pertinenti elaborazioni del RA fornendo ulteriori informazioni.

2.5 *Anche il previsto* ***meccanismo di perequazione urbanistica****, rendendo difficile prevedere dove la superficie agibile sarà trasferita, non consente di individuare con chiarezza gli eventuali impatti.* [pag.13 parere VAS]

Flessibilità e perequazione urbanistica sono scelte irrinunciabili per i piani di nuova generazione che, di fatto, non prevedono più grandi espansioni ma "lavorano" all'interno della città con le "risorse" già presenti sul territorio (nel caso in questione la SA).

Il sistema della "perequazione urbanistica" trova fondamento normativo in Regione Liguria nel 7° comma dell'art. 32 della Lr.36/1997 che testualmente recita "*il PUC può stabilire che l'attuazione delle sue previsioni relative ad infrastrutture e servizi pubblici che richiedano la demolizione di fabbricati esistenti avvenga anche previa stipula di apposita convenzione con il soggetto interessato che, dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera, assicuri il riconoscimento di una potenzialità edificatoria su aree di proprietà del soggetto stesso indipendentemente dalle pertinenti indicazioni del PUC stesso*".

Il vigente PUC ha disciplinato in forma estensiva la norma in questione, prevedendo una forma perequativa diffusa, attraverso la creazione di un "registro dei diritti immobiliari" derivanti da precedenti demolizioni di immobili, abbattimenti finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche, da utilizzare per interventi di nuova edificazione in contesti urbani consolidati (prevalentemente nelle zone B sottozona BB-RQ). Come noto la possibilità di trasferimento indifferenziato sul territorio comunale, ha prodotto una serie di contestazioni locali che hanno indotto l'Amministrazione a depotenziare lo strumento attraverso una serie di varianti parziali allo strumento tuttora vigente.

Il nuovo PUC disciplina lo strumento della perequazione anche per ovviare i problemi innanzi richiamati, stabilendo che la SA derivante da interventi di demolizione e contestuale cessione al Comune delle aree liberate non può più essere trasportata in qualunque parte della città ma deve trovare ricollocazione nel Municipio di provenienza o, al massimo, nei Municipi confinanti (Norme Generali Art.10). Inoltre ricordiamo che gli interventi sono comunque soggetti a parametri urbanistico-edilizi (densità, distanze, relazioni di contesto, ecc.) ordinariamente finalizzati a regolare le costruzioni, qualsiasi sia la provenienza della SA[1].

Nel progetto definitivo di PUC si sta valutando anche di meglio regolare le disposizioni riguardanti l'istituto della perequazione urbanistica, e il principio di premialità, con specifiche norme volte ad incentivare il rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado con interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica in grado di garantire: il raggiungimento dei più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica; il recupero di spazi e attrezzature di pubblico interesse; il superamento delle le situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico. Trasferendo quindi nella disciplina a carattere generale l'attuale ambito speciale AR-UP.

SINTESI: si ottempera attraverso il rinvio alle pertinenti elaborazioni del RA fornendo ulteriori informazioni.

Riguardo **l'AR-UP "Ambito di riqualificazione edilizia ed urbanistica"**, si valuta opportuno, in sede di predisposizione del progetto preliminare di PUC, trasformarla in **"norma generale" dedicata a particolari**

[1] In particolare la recentissima sentenza del Consiglio di Stato 4810/2013 depositata il 26/09/2013, acclara che il vigente PUC di Genova (ma la medesima impostazione è presente nel PUC in itinere) ha introdotto una chiara disciplina che prevedeva ab origine la realizzazione di nuove costruzioni "... entro limiti precisi ben individuati (indice massimo utilizzabile e ogni altro parametro edilizio) ... a prescindere dalla provenienza della superficie agibile utilizzabile ...".

situazioni di rischio e di obsolescenza tecnica e funzionale del patrimonio edilizio, declinando in maniera più mirata le premialità di superficie agibile in relazione agli obiettivi di PUC, favorendo quindi i trasferimenti in zone sicure delle nuove costruzioni nei casi di rischio geologico e idrogeologico anziché la ricostruzione in sito, fermo restando il limite massimo di premialità del 35%. Valutando altresì l'opportunità di circostanziare maggiorente la possibilità di ricollocazione in analogia all'art.10 delle NTA.

BOZZA