

18



Alla Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
Via Garibaldi 9
16124 GENOVA

Al Direttore
Sviluppo urbanistico e grandi progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia 1
16154 GENOVA

Al RUP - Dirigente del Settore
Urban Lab e pianificazione in area portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 GENOVA

118.21.0

oggetto:

progetto preliminare del piano urbanistico comunale adottato con d.c.c. n.92 del 7.12.2011

**PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.38 COMMA 2
LETTERA D DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N.36 e s.m.i.**

Il sottoscritto Mario Cavalletti in qualità di legale rappresentante della società Cavalletti s.r.l. p.a. 02070070550 con sede nella città di Genova in via Gaspare Adamoni civico 401 c.a.p. 16165, numero tel. 0105361094 proprietaria dei mappali contrassegnati a catasto urbano del comune di Genova con i numeri 3/229/673/ -foglio 39 genova /E-

presenta la seguente osservazione al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ai sensi dell'art.38 comma 2 lettera d della legge regionale 4 settembre 1997 n.36 e smi:

**richiesta di lieve ampliamento della perimetrazione della zona AR-PU
in località Montanasco - Molassana**

A tal fine allega una relazione corredata da fotografie ed elaborati grafici che illustra le motivazioni di cui alla presente osservazione.

Genova, 27/03 2012



Cavalletti s.r.l.
Il Presidente del C.d.A.
Rag. Mario Cavalletti

Il legale rappresentante
Mario Cavalletti

- allegato 1 - relazione.

DIN. SVIL. URBANISTICO

URBAN LAB

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 3.4.2012
FASC. N° 73

Alla Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
Via Garibaldi 9
16124 GENOVA

Al Direttore
Sviluppo urbanistico e grandi progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia 1
16154 GENOVA

Al RUP – Dirigente del Settore
Urban Lab e pianificazione in area
portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 GENOVA

oggetto:

**RELAZIONE ED ALEBORATI GRAFICI/ FOTOGRAFICI - OSSERVAZIONE –
LOCALITA' MONTANASCO -**

**progetto preliminare del piano urbanistico comunale adottato con d.c.c. n.92 del
7.12.2011**

PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.38 COMMA 2 LETTERA D DELLA LEGGE REGIONALE
4 SETTEMBRE 1997 N.36 e s.m.i.

La nostra proprietà situata in via G. Adamoli con ingresso dal civico 401 è da tempo oggetto di una conversione tra l'attuale attività produttiva di cava di estrazione ed una trasformazione urbanistica che già dalle indicazioni dal piano regolatore 1976-1980 doveva portare all'insediamento di attività produttive a finale saturazione di tutta l'area.

La presente relazione attraverso immagini fotografiche, fotomontaggi ed altra documentazione grafica intende proporre una "osservazione" atta a modificare in senso estensivo la perimetrazione del Piano Urbanistico Comunale 2011 riportandola parzialmente a coincidere con il profilo della perimetrazione del PUC 2000 dimostrando come l'area in questione ha le stesse caratteristiche dell'area limitrofa e che le motivazioni che portarono l'amministrazione a delineare la precedente perimetrazione sono ancora in essere.



Figura 1 – panoramica fotografica dell'area

La previsione dell'ormai obsoleto Piano Regolatore '80 di cui si è fatto cenno precedentemente fu mantenuta anche successivamente ed in particolare indicata come previsione di piano nelle tavole del Piano Urbanistico Comunale 2000.

In questo piano urbanistico i terreni di nostra proprietà erano sottoposti a vincolo di zona DD e DT le quali prevedevano una trasformazione o riconversione urbanistica secondo le seguenti linee guida:

- Nella sottozona DD la funzione caratterizzante è l'industria e l'artigianato. Sono inoltre ammesse le funzioni di terziario avanzato, assistenza alla mobilità veicolare, depositi e commercio all'ingrosso, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con esclusione di generi alimentari, pubblici esercizi, connettivo urbano, servizi pubblici e privati, impianti produttivi e servizi speciali.
- Nella sottozona DT sono ammesse le funzioni di terziario avanzato, assistenza alla mobilità veicolare, parcheggi pubblici e viabilità secondaria, depositi e commercio all'ingrosso, direzionale di pertinenza delle attività produttive, servizi pubblici e privati, impianti produttivi e servizi speciali e attività trasportistiche, pubblici esercizi di piccole dimensioni.



Figura 2 – panoramica fotografica dell'area - area oggetto di osservazione (particolare)

Tuttavia in questa fase la Regione Liguria (2000) provvedeva a chiedere una ripermimetrazione del PUC in corrispondenza della nostra proprietà riducendone arbitrariamente le possibilità di trasformazione forse –crediamo- sollecitata erroneamente in tal senso dalla previsione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico che individuava (allora) tale area in regime di ANI-MA cosa che di fatto per le condizioni già fortemente compromesse del sito era una previsione non-conforme alla realtà.

Venne quindi presentato un ricorso al TAR da parte degli scriventi con la motivazione che la zona interdetta così alla costruzione aveva ormai perso le sue caratteristiche non-urbanizzate ed era di fatto un'area di risulta a suo tempo interessata dalle attività di estrazione e interessata dallo stoccaggio di materiale estrattivo. Ciò era (ed è) facilmente riscontrabile.

Infatti a suffragare la correttezza del nostro operare e la condivisione della nostra tesi, prima della finalizzazione del ricorso, la nostra posizione trovava soddisfazione nella *approvazione di una variante da parte del Comune di Genova* (peraltro mai contrario alle nostre richieste) che riportava la perimetrazione grossomodo alla situazione del

prg 80 (per la parte interessata) *consentendo di poter iniziare una riconversione urbanistica a partire da un primo progetto di costruzione di insediamenti a carattere produttivo urbano.*

A tale variante (24 - *località Montanasco circoscrizione IV valbisagno*) approvata con provvedimento n° 151 del 9 nov 2004 fece seguito una analoga variante al Piano Territoriale di coordinamento paesistico n°1361 del 1-12-2006 che portava la zona interessata da ani-ma a TU fotografando sostanzialmente la realtà.

Riteniamo opportuno allegare alla presente relazione la Variante qui sopra richiamata perché –sostanzialmente- si tratta nuovamente della stessa situazione che si ripropone oggi.

E' importante però riportare il passaggio seguente tratto dalla relazione predisposta dagli uffici del Comune di Genova a corredo della variante (2004) che sostanzialmente facciamo nostra quale argomentazione per suffragare la nostra osservazione:

Ciò premesso, considerato che l'argomentazione utilizzata nel 2000 dalla Regione per respingere le osservazioni in questione risulta nel concreto infondata, dato che la situazione attuale del sito è estremamente compromessa, sia sotto il profilo idrogeologico, sia in termini visivi, è opportuno adottare una variante correttiva, onde evitare di conservare deliberatamente lo stato di fatto, ed al contrario di attivare un progetto di trasformazione, in quanto unico strumento concretamente operativo per la modifica dello stesso.

Ciò anche in quanto l'area risulta adeguatamente urbanizzata, soprattutto sotto il profilo della viabilità, quindi idonea per realizzare un insediamento a carattere produttivo, anche in considerazione della penuria di spazi di cui la città può disporre in tal senso.

L'area per la quale si presenta oggi l'osservazione è esattamente la stessa.

E' quindi un'area –lo dicono anche gli uffici Comunali preposti- urbanisticamente "compromessa" interna al tessuto urbano (oggi in zona zona TU del PTCP), urbanizzata ed idonea per realizzare un insediamento produttivo.

* * *

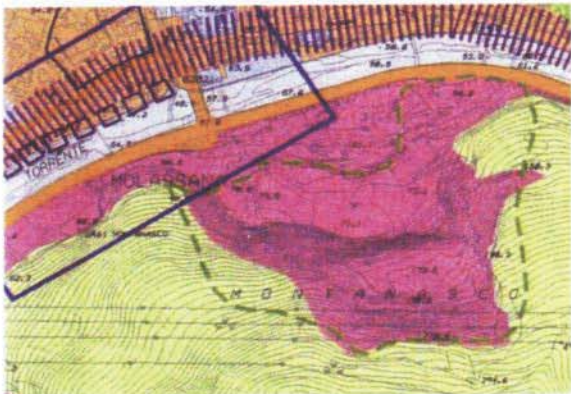
Torniamo quindi alla situazione (in termini di perimetrazione e zonizzazione) che è rimasta in vigore sino alla approvazione del PUC del dicembre 2011 poiché altre perimetrazioni sopravvenute con carattere "di salvaguardia" non hanno mutato lo stato dell'arte di cui sopra.

Crediamo opportuno segnalare anche un momento intermedio della implementazione del PUC 2011 -che seppur con caratteristiche propedeutiche e informali- rafforza la nostra posizione.

Nelle tavole allegate al PUC che furono divulgate agli ordini professionali ed agli enti periferici attorno al giugno 2011 fu prospettata una perimetrazione per le nostre proprietà assai diversa rispetto al Dicembre 2011.

Nelle schede che seguono predisposte da nostro consulente nel giugno 2011 veniva prospettata la seguente situazione comparata con PUC 2000 (+var 2004):

scheda 1



PIANO REGOLATORE DI PROSSIMA ADOZIONE

Zona di PUC 2011 AR-PU
ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano (pag 80/81/82 NdA)

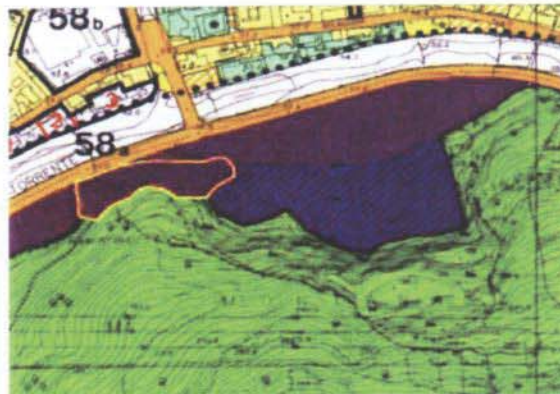
PUC 2011 – IN ITINERE - ADOZIONE PREVISTA PER GIUGNO/LUGLIO 2011 – APPROVAZIONE A FINE ANNO.

Funzioni ammesse:

Artigianato di produzione, artigianato minuto, terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, medie e grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Funzioni complementari

Residenza, strutture ricettive alberghiere, connettivo urbano, esercizi di vicinato, servizi pubblici e privati, rimessaggi, parcheggi pubblici e privati e infrastrutture di interesse locale.



PIANO REGOLATORE IN VIGORE ATTUALMENTE.

Zona di PUC 2000 - DD e DT

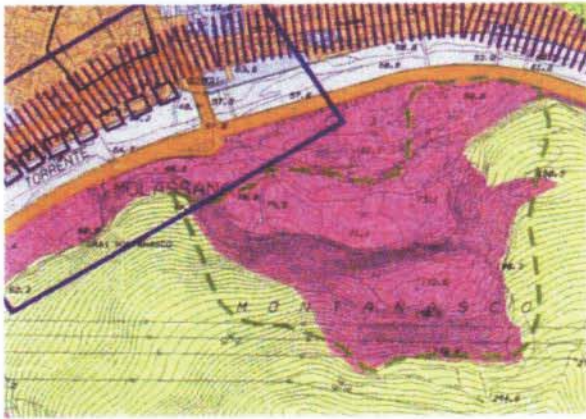
Funzioni caratterizzanti:

Nella sottozona DD la funzione caratterizzante è l'industria e l'artigianato. Sono inoltre ammesse le funzioni di terziario avanzato, assistenza alla mobilità veicolare, depositi e commercio all'ingrosso, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con esclusione di generi alimentari, pubblici esercizi, connettivo urbano, servizi pubblici e privati, impianti produttivi e servizi speciali.

Nella sottozona DT sono ammesse le funzioni di terziario avanzato, assistenza alla mobilità veicolare, parcheggi pubblici e viabilità secondaria, depositi e commercio all'ingrosso, direzionale di pertinenza delle attività produttive, servizi pubblici e privati, impianti produttivi e servizi speciali e attività trasportistiche, pubblici esercizi di piccole dimensioni.



scheda 2



PIANO REGOLATORE DI PROSSIMA ADOZIONE

Zona di PUC 2011 AR-PU
ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano (pag 80/81/82 NdA)

INDICI DI FABBRICABILITA'

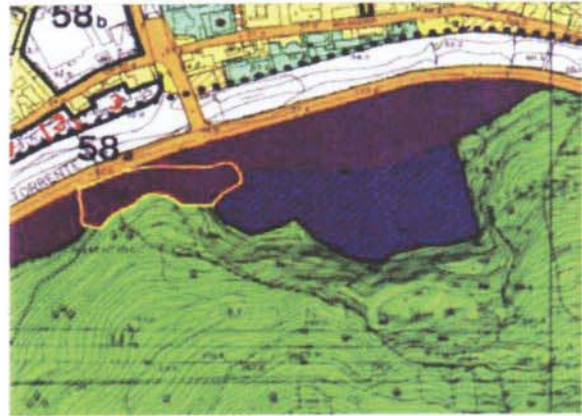
- I.U.I. massimo 1,50 mq/mq.

Le funzioni ammesse complementari sono liberamente insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo non superiore a 0,25 mq/mq fermo restando l'I.U.I. massimo consentito per le funzioni principali.

Altri parametri di interesse per la progettazione :

altezza max 16m

classe energetica "B"



PIANO REGOLATORE IN VIGORE ATTUALMENTE.

Zona di PUC 2000 - DD e DT

INDICI DI FABBRICABILITA'

Nella sottozona DD

- I.U.I. massimo 0,75 mq/mq.

Nella sottozona DT

- I.U.I. massimo 1,0 mq/mq.

Nelle schede si prospetta l'adozione del piano per giugno/luglio e la sua definitiva approvazione a fine anno, in realtà le cose andarono un poco diversamente con l'adozione a dicembre 2011 e l'approvazione ancora oggi in itinere.

Tuttavia come si è certamente potuto notare almeno fino al giugno 2011 le previsioni del PUC 2000 come integrate dalla variante del 2004 *non solo venivano confermate ma addirittura estese dalle previsioni del nuovo PUC 2011.*

Si nota come la perimetrazione della zona AR-PU (che sostituisce la DD/DT) è estesa fortemente rispetto alla previsione del PUC 2000.

Essa è ampliata sia per le indicazioni contenute nelle Norme di piano sia soprattutto nella maggiore superficie interessata dalla perimetrazione che -come si vede- coincideva a giugno 2011 con l'estensione di tutta l'attuale zona di cava.

Cosa sia accaduto tra il giugno e il dicembre 2011 che possa aver portato ad un drastico ridimensionamento della perimetrazione di piano non è dato sapere.

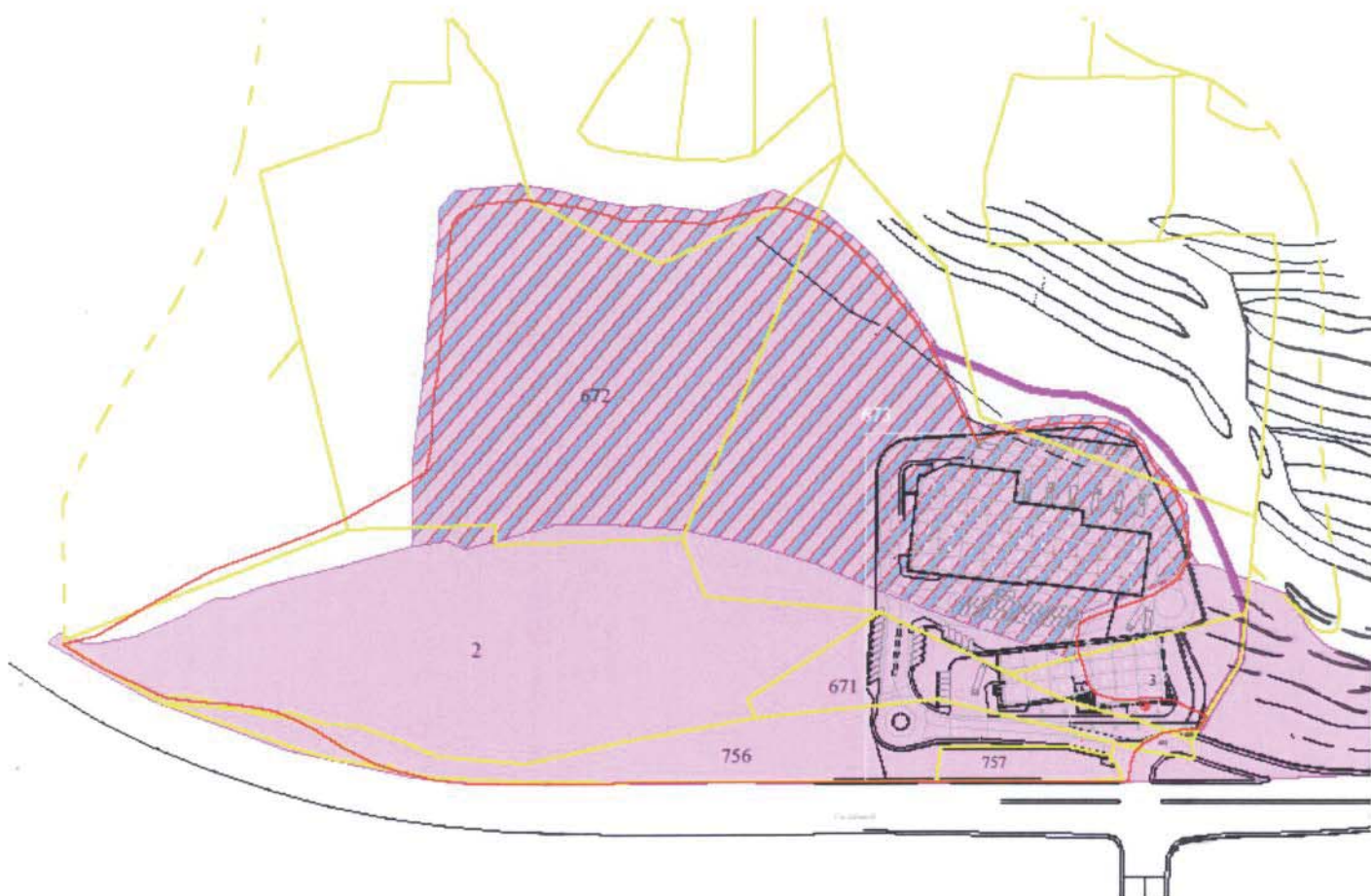


Figura 3 - sovrapposizione PUC 2000 – PUC 2011 (colore rosso) perimetro ampliamento in colore magenta (osservazione)
Con inserito l'ingombro del progetto preliminare – produttivo urbano

Nonostante le nostre ricerche agli scriventi non risulterebbe la presenza di osservazioni, mozioni o qualsiasi atto formale di enti o associazioni sul territorio che potesse portare a tale ridimensionamento. Ne si desume siano cambiate le condizioni dell'area che rimane come descritta nello stralcio alla relazione di variante più sopra citato. Ne ci pare siano intervenute modifiche in altre previsioni di pianificazione di soggetti amministrativi diversi (Provincia/Regione).

Ci siamo quindi fatta l'idea che potrebbe trattarsi di un refuso grafico o di un mero errore materiale nella versione finale approvata.

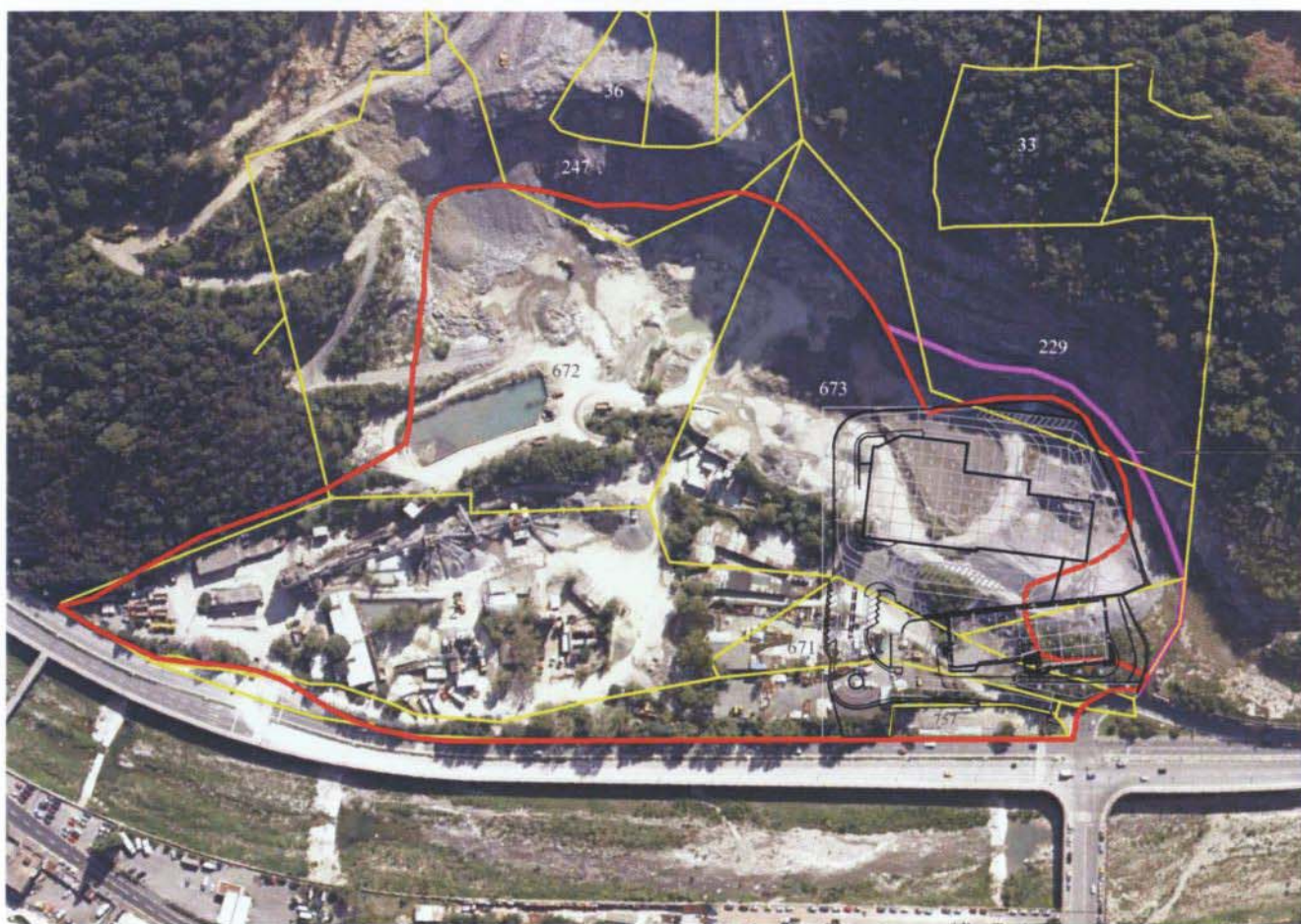
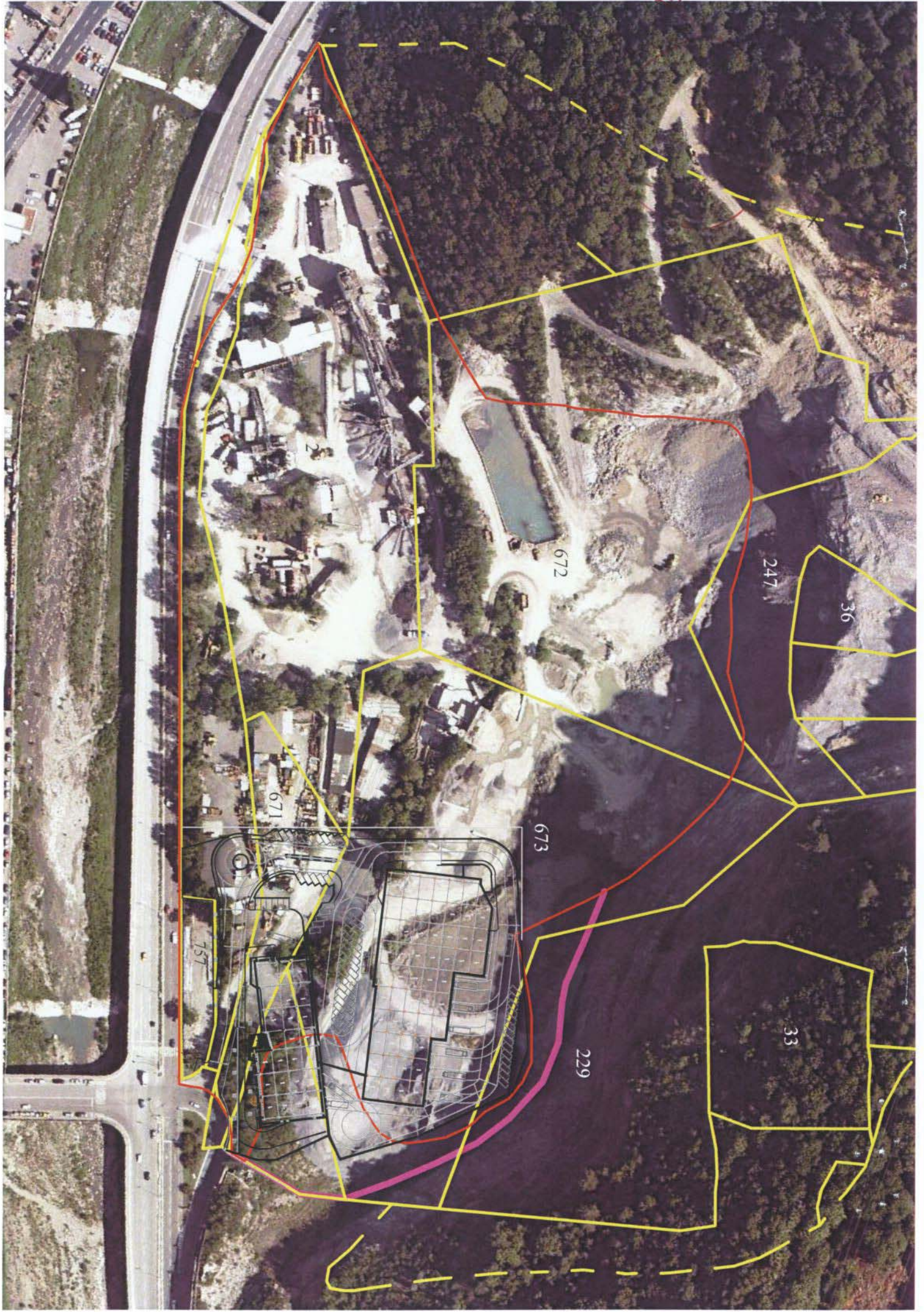


Figura 4 - sovrapposizione – mappali – perimetro dell' ampliamento in colore magenta (osservazione)
Perimetro delle prevision del PUC 2011 in colore rosso – Progetto preliminare insediamento in colore nero.



672

247

36

671

673

33

229

757

In effetti prima e durante l'implementazione del piano la società scrivente ha provveduto anche ad effettuare una progettazione preliminare per la realizzazione di un insediamento produttivo iniziando un percorso tra il 2009 ed il 2011 che potesse portare alla progettazione definitiva e parallelamente cominciando a realizzare alcune opere propedeutiche regolarmente progettate e approvate peraltro su richiesta dall'Amministrazione.

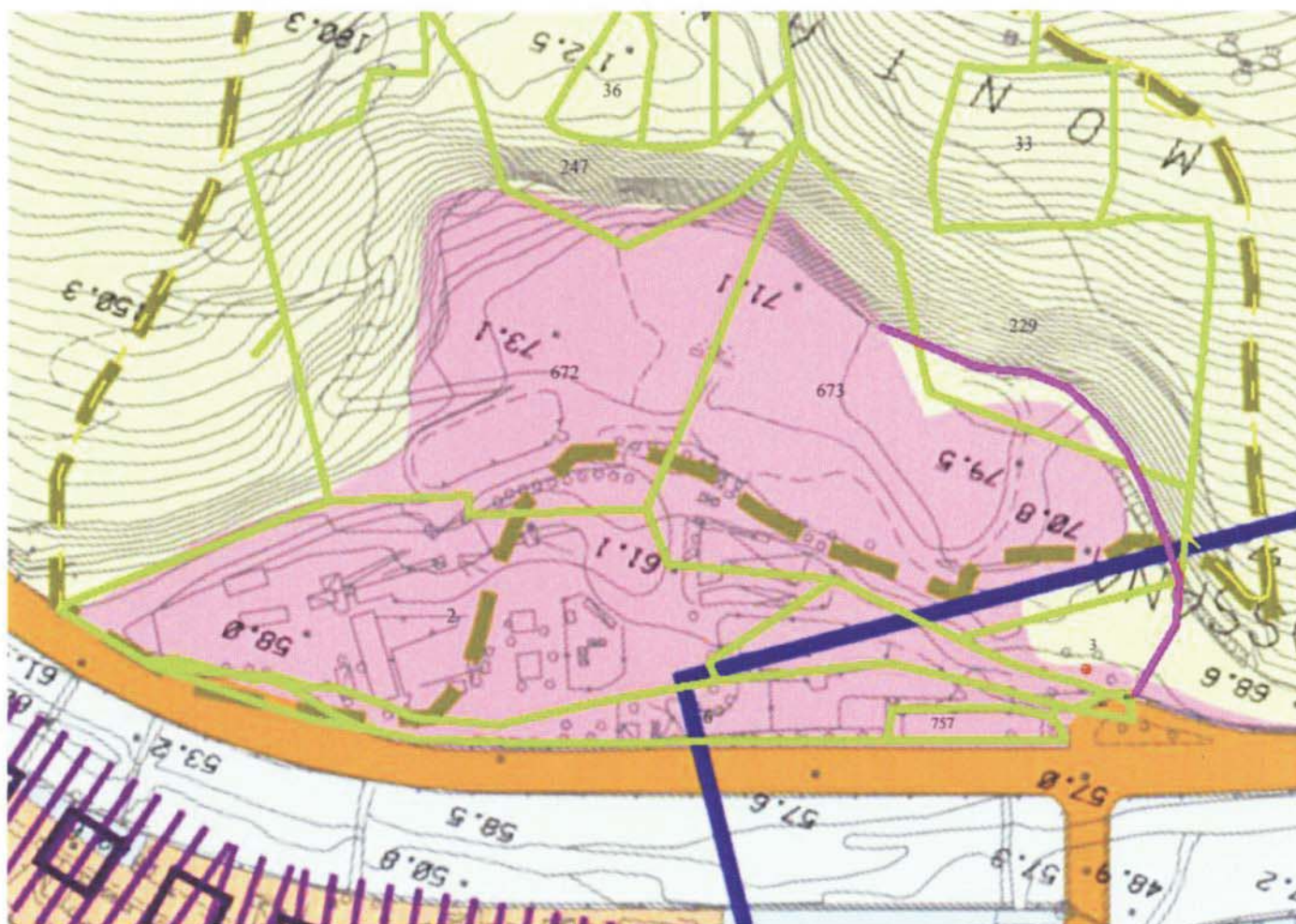


Figura 5 - sovrapposizione tra PUC DIC 2011 – (mappali in colore verde)–
perimetro ampliamento in colore magenta (osservazione)

Oltre quindi ad un progetto preliminare con relativo piano economico per la realizzazione di edifici a carattere produttivo urbano si è provveduto ad iniziare la realizzazione della messa in sicurezza dell'ex fronte di cava attraverso varie opere la cui più significativa è una trincea al piede del fronte atta a garantire la sicurezza ai futuri insediamenti.

Tale progetto era stato appunto richiesto dallo stesso Comune di Genova e dalla Provincia di Genova (allora competente sul vincolo idrogeologico) quale opera da realizzarsi *obbligatoriamente* prima della presentazione del progetto per gli insediamenti produttivi (estremi del progetto: Prog /S.U.302/2009/6340/2009 – provvedimento 106 del 3feb 2010 /Presentato ad Urbanlab oggetto: *permesso di costruire inerente l'esecuzione di opere funzionali alla sistemazione idrogeologica di area sul versante di sponda destra del torrente Bisagno con accesso dal civico 401 di via G. Adamoli*).

Ad avvenuta realizzazione di tali opere propedeutiche (ancora in corso di realizzazione) si sarebbe provveduto a dare corso ad una progettazione definitiva e ad un progetto da presentarsi agli uffici competenti per il premesso a costruire.

* * *

In conclusione crediamo:

- 1) che essendo l'area oggetto dell'osservazione in totale continuità ed identità urbanistica, orografica ed idrogeologica con l'area attigua sempre di nostra proprietà;
- 2) che lo stesso Comune di Genova ne ha più volte ribadito la destinazione d'uso (a carattere di produttivo urbano) ed a più riprese nell'arco temporale che va dal 1976 sino ad oggi, confermato motivatamente ancora nel 2004 addirittura con una variante al PUC tale destinazione ed infine ribadendola nella bozza del PUC presentata ancora nel giugno 2011;
- 3) che tale area è funzionale ad un progetto di insediamento produttivo per il quale sono già state presentate le opere di sistemazione d'area e di messa in sicurezza che sarebbe vanificato da una diversa perimetrazione.

E pertanto chiediamo:

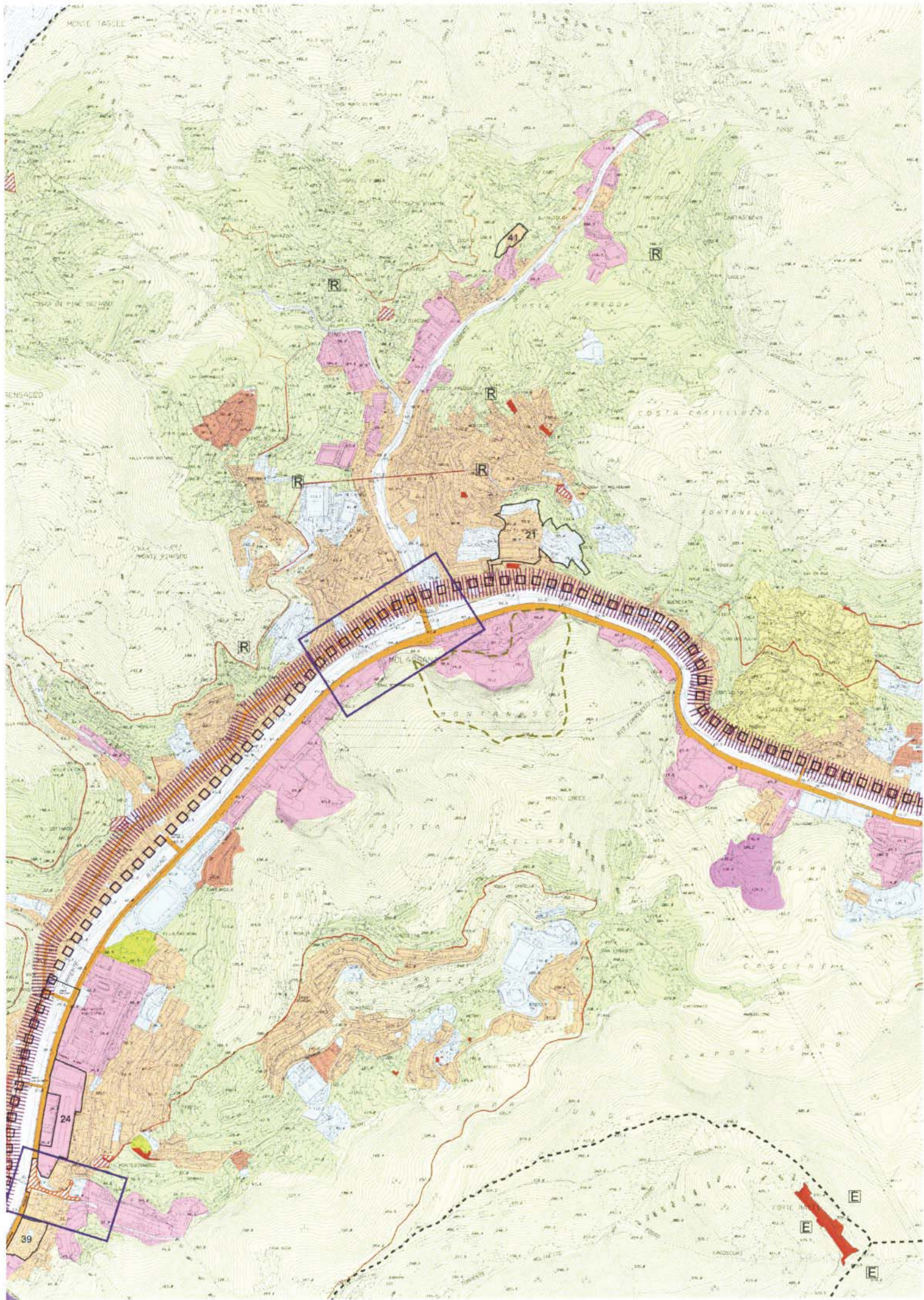
di soddisfare le richieste contenute nella nostra osservazione estendendo l'area AR-PU secondo le raffigurazioni e perimetrazioni sopra riportate e secondo l'allegato numero 5 alla presente relazione.

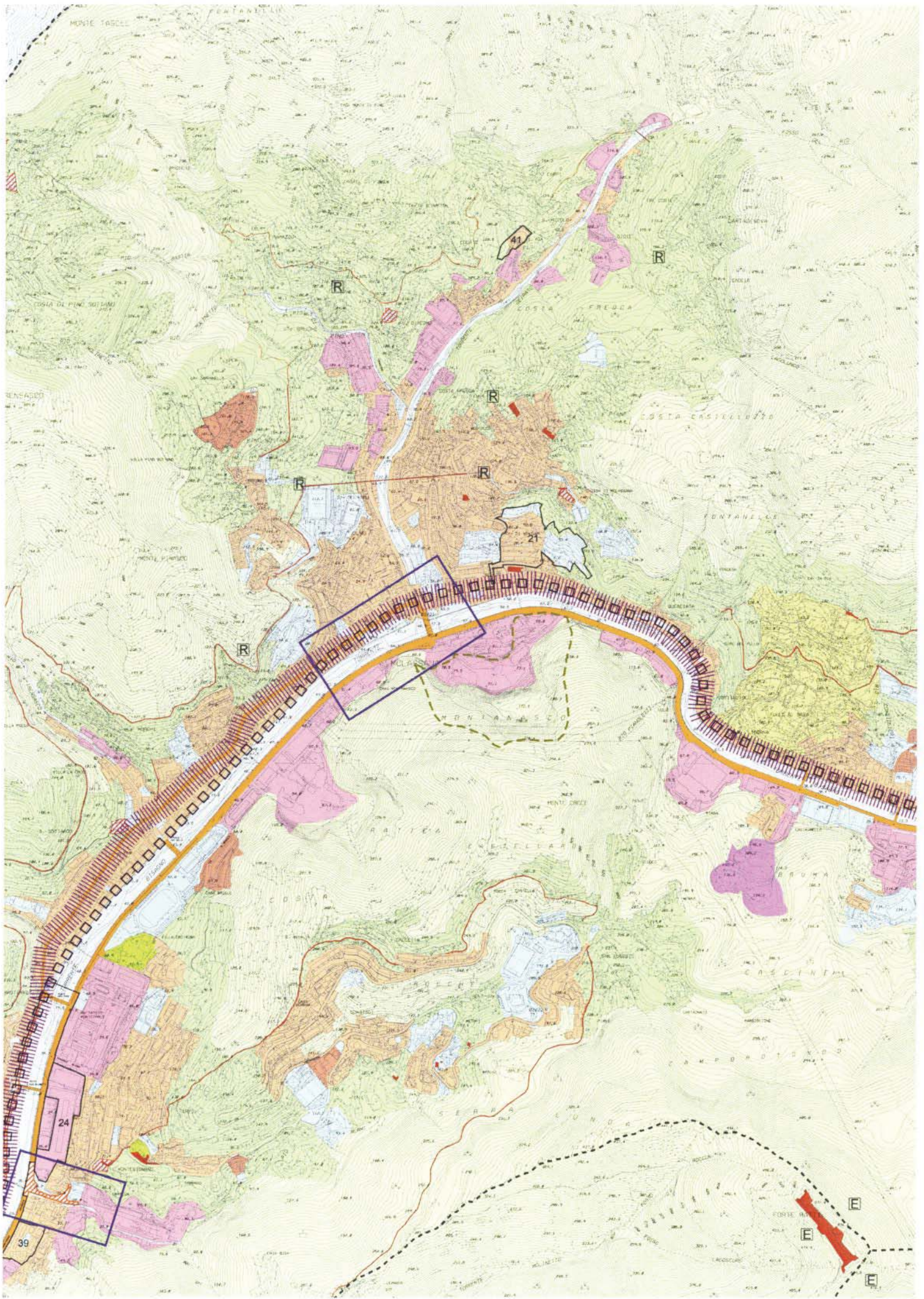
Genova, 27/03/2012

Cavalletti s.r.l.
Il Presidente del C.d.A.
Per la Società
P. G. M. Cavalletti
RAPPRESENTANTE



- allegato 1 – stralcio catastale
- allegati 2/3 – stralci della variante 2004 al PUC 2000
- allegato 4 - stralcio del PUC adottato
- allegato 5 - stralcio del PUC adottato modificato con il perimetro oggetto della presente osservazione







COMUNE DI GENOVA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
approvato con D.P.G.R.L. N.44/00

LIVELLO PUNTUALE DEL PIANO TERRITORIALE
DI COORDINAMENTO PAESISTICO
ASSETTO INSEDIATIVO

inerente un'area in localita' Montanasco a Molassana
Circoscrizione IV Valbisagno

A Estratto planimetrico P.T.C.P./assetto insediativo

B Estratto planimetrico Variante

C Legenda P.T.C.P./assetto insediativo



Il Direttore
(Arch. G.B. Poggi)

SETTEMBRE 2004

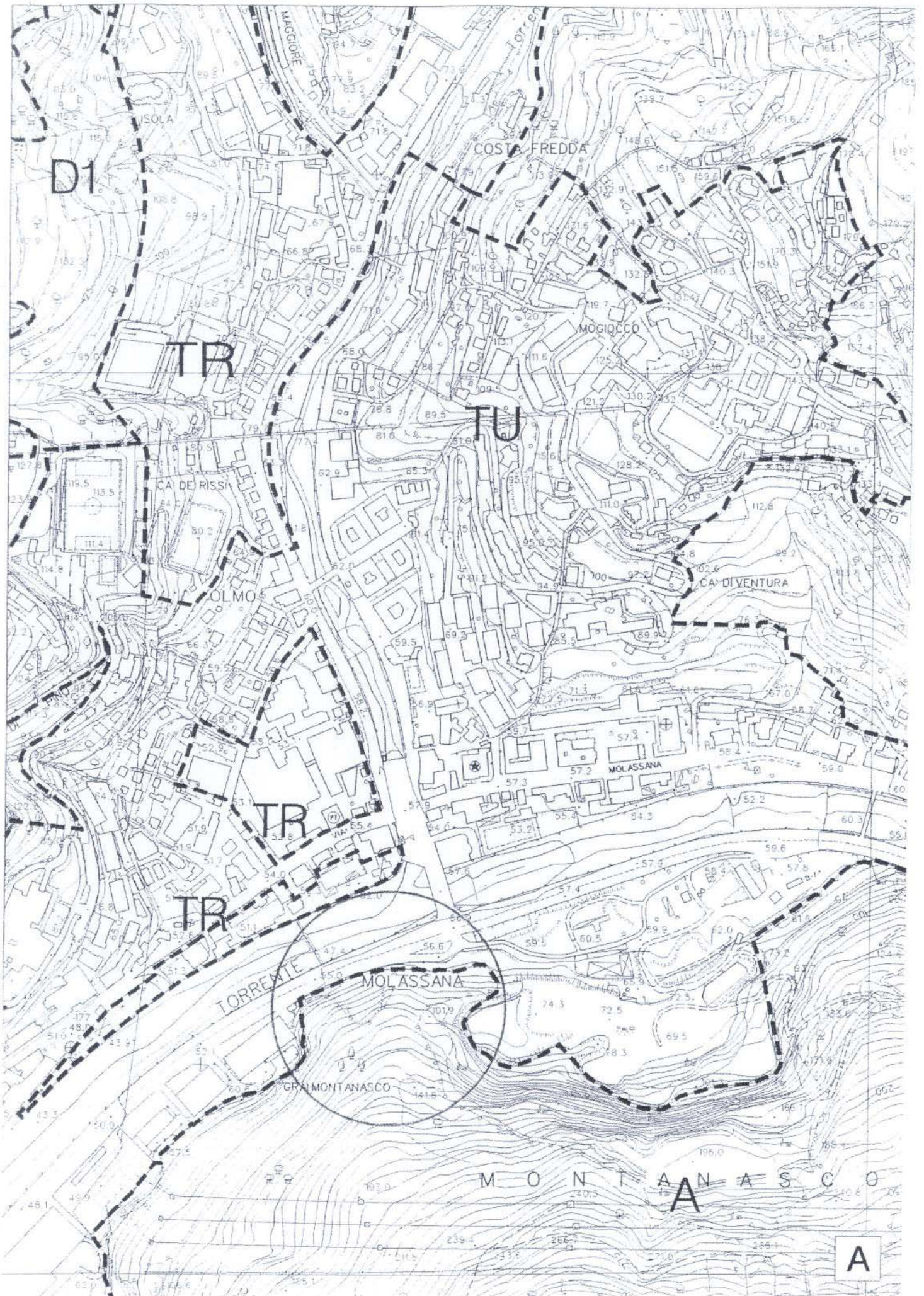
SCALA 1:5000

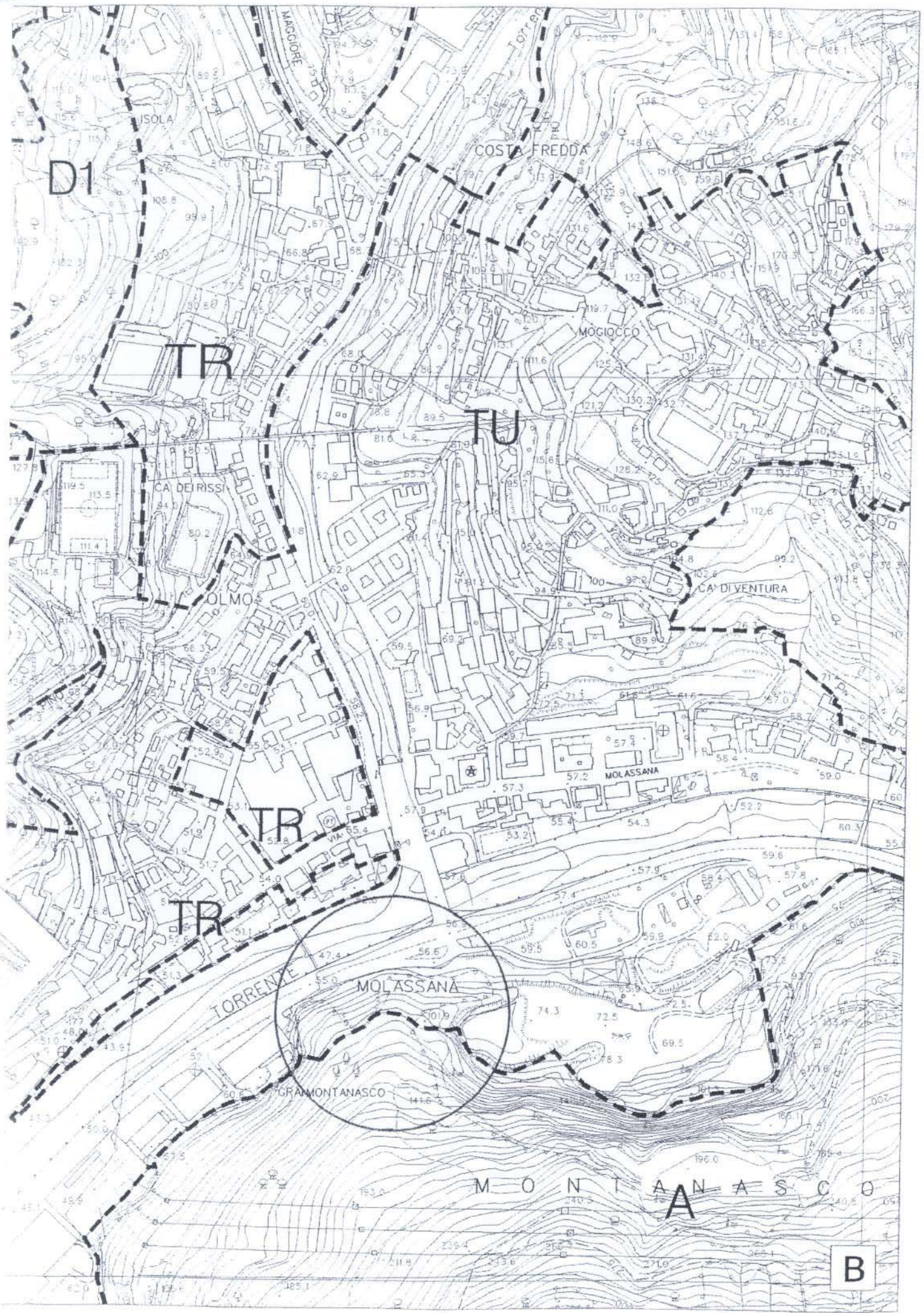
COMUNE DI GENOVA

Unita' di Progetto Piano della Citta' - Ufficio Attuazione Piano Urbanistico Comunale

Elaborazione: Ufficio Attuazione P.U.C. - f:\prj\puc\dgn\varianti\ 19_ptcp_montanasco\pl_ptcp_montanasco.i

Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)





D1

TR

TU

TR

TR

MOLASSANA

MONTANASCO

A

B

LE PRESENTI CLASSIFICAZIONI VALGONO ESCLUSIVAMENTE AI FINI
DELL' APPLICAZIONE DEI " CRITERI DI INTERVENTO SUI TESSUTI INSEDIATIVI
DEL TERRITORIO EXTRAURBANO GENOVESE"

LEGENDA

TESSUTI INSEDIATIVI

A Ambito prevalentemente non insediato

CASE SPARSE

B1 Case sparse su percorso di crinale secondario con spazi di pertinenza estesi su versanti terrazzati ad uso agricolo e/o boscati

B2 Case sparse episodicamente attestata su percorso di mezzacosta o fondovalle

B3 Case sparse in ambiente agricolo strutturato posizionate su crinale secondario

B4 Case sparse distribuite su versante e lungo un percorso matrice di mezzacosta e lungo percorsi secondari che concorrono a creare una rete di distribuzione locale

ELEMENTI E TESSUTI DI VILLA

C1 Elemento di villa isolata su versante o su poggio

C2 Palazzetti nobiliari attestati su percorso di crinale secondario o di mezzacosta con spazi di pertinenza estesi su versanti terrazzati ad uso agricolo e/o boscati

AGGREGAZIONE DI PIU' ELEMENTI

D1 Aggregazione compatta di piu' elementi su pendio collinare, testata di crinale, poggio

D2 Insediamento lineare discontinuo su percorso di crinale con spazi di pertinenza estesi su versanti terrazzati ad uso agricolo e/o boscati

D3 Insediamento lineare discontinuo su percorso di mezzacosta con spazi di pertinenza estesi su versanti terrazzati ad uso agricolo e/o boscati

NUCLEI

E Insediamento con caratteristiche esistenti o potenziali di aggregato polarizzante

TESSUTI INSEDIATIVI ARTICOLATI

F1 Tessuto insediativo a sviluppo diffuso prevalentemente articolato su percorso di crinale e di mezzacosta

F2 Tessuto insediativo a sviluppo diffuso prevalentemente articolato su percorsi storici connessi con viabilita' di risalita

SERRE

S Serre

AREE URBANE

SU Strutture urbane qualificate

PU Parchi urbani

IU Valori d' immagine

TU Tessuti urbani

AI Attrezzature e impianti

TR Aree soggette a trasformazione

REGIME NORMATIVO

 Conservazione



COMUNE DI GENOVA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
approvato con D.P.G.R.L. N.44/00
inerente un'area in localita' Montanasco a Molassana
Circoscrizione IV Valbisagno

- A Estratto planimetrico P.U.C.
- B Estratto planimetrico Variante
- C Legenda P.U.C.



Il Direttore
(Arch. G.B. Poggi)

SETTEMBRE 2004

SCALA 1:5000

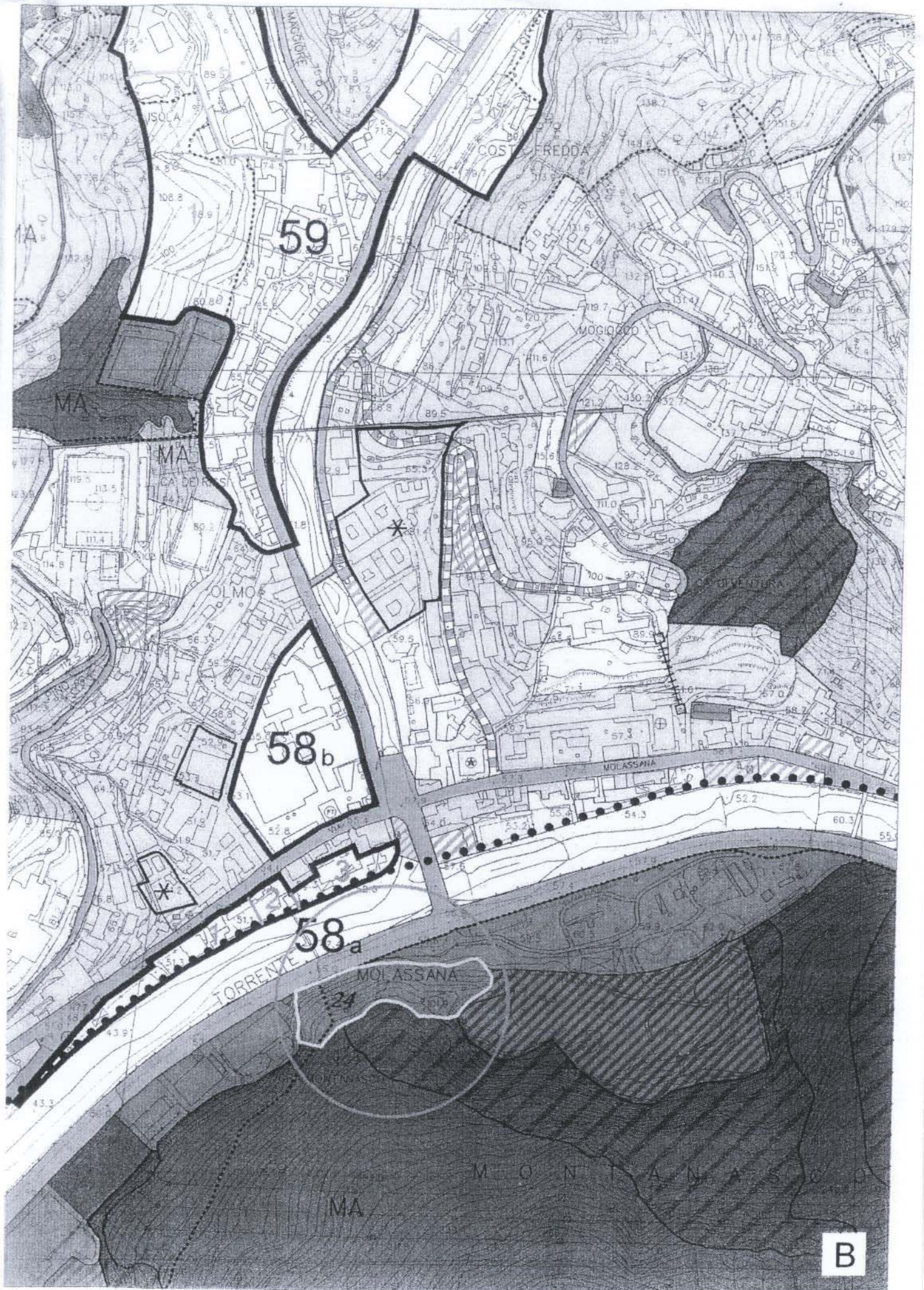
COMUNE DI GENOVA

Unita' di Progetto Piano della Citta' - Ufficio Attuazione Piano Urbanistico Comunale

Elaborazione: Ufficio Attuazione P.U.C. - f:\prj\puc\dgn\varianti\ 19_montanasco\pl_montanasco.i

Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)





B

Tessuto Storico



AS



AC



AV

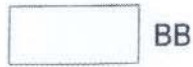


AE

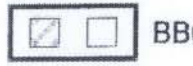
Tessuto Urbano



BA



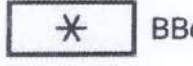
BB



BBu



BBp



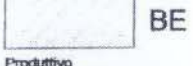
BBc



BC



BCs



BE

Produttivo



DD



DT



DTc



DM



DMf

Produttivo



DU



DUa

Ricettivo



RH



RHa

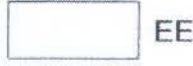


RC



RCe

Tessuto Agricolo



EE



EM



EB



EP

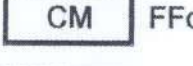
Servizi



FF



FFa



CM

FFc



FP



FPa



FPf



FU

Servizi



FUa



FUe



FB

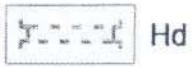
Rete Idrografica



H



Hh



Hd



Hr

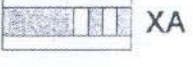
Infrastrutture



XV



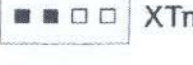
XVm



XA



XF



XTm



XTt



XTf

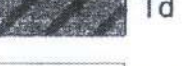


XVp

Impianti Tecnologici



T



Td



Tdb



Tf

Are di rispetto e di salvaguardia

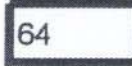


W



We

Distretti e Ambiti



64

Dst
Dst agg
Dst Log



Confine settore
di Dst agg e Dst Log
contigui



AmbU
AmbA



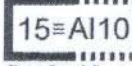
Confine di settore di
AmbU o AmbA, o
confine di sub settore
di Dst agg o Dst Log



Aree con progetti
già approvati



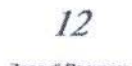
M.S.V.
G.S.V.



15=AI10

Aree disciplinate
dal P.T.C. I.P. A.C.L.

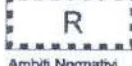
Zone Speciali



12

Zone soggette
a norme speciali

Zone di Recupero



R

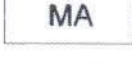
Recupero

Ambiti Normativi



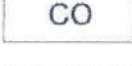
CE

Conservazione



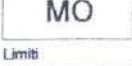
MA

Mantenimento



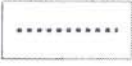
CO

Consolidamento



MO

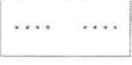
Modificabilità



Centro abitato



Circoscrizione



Comune



Tda