

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 Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione in
Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 Genova

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 Sasseti Paolo [redacted]

[redacted] e la sottoscritta Taglioretti Elisabetta [redacted]

[redacted] presentano le osservazioni al Progetto
Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi della art.38, comma 2, lettera d) della
legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e smi.

Tali osservazioni sono contenute in n° 2 allegati alla presente nota.

Genova 4 maggio 2012



N° 145542 SINDACO

DIRE. SUL LAB.

URBAN LAB.

Firma

Paolo Sasseti

Elisabetta Taglioretti

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO - 9 MAG. 2012
FASC. N° 73

Allegato 1

OSSERVAZIONI PUC

Nervi – ex Ispri Fondazione Maugeri

Si formulano di seguito alcune osservazioni relative all'edificio ex Ispri -Fondazione Maugeri sito in via Val Cismon 7 Nervi per il quale il PUC ha stralciato la funzione a servizio inserendo l'area nell'ambito AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

Gli interventi previsti non si ritengono compatibili sul territorio per le motivazioni che di seguito saranno illustrate.

A) Funzioni ammesse dal PUC / indici di edificabilità

- Le funzioni ammesse dal piano sono,
 - principali : Residenza, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati Parcheggi privati, Connettivo urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili, uffici, Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
 - complementari: depositi di cui all'art.12 punto 8.3 delle norme generali , attività produttive e artigianali di cui all'art 12 punto 7.3 lettera a) delle norme generali, ad esclusione della logistica
 - parcheggi privati: parcheggi pertinenziali , parcheggi liberi da asservimento e parcheggi fai da te
-
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente
 - cambio d'uso dei fondi accessibili carrabilmente esclusivamente per realizzare parcheggi
 - ristrutturazione consentita con la limitazione dell'ampliamento volumetrico nel limite del 20% della SA esistente anche tramite la sopraelevazione di un piano
-
- Interventi di ricostruzione e nuova costruzione,
 - nuovi edifici , mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel lotto ,.... Con incremento della SA esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto del recupero di SA derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato dall'art. 10 delle Norme generali fatta eccezione..... devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici adiacenti.
-
- Flessibilità
 - la sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tal senso espresse dal Municipio, comporta la possibilità di incremento della SA nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate , da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare

B) Nostre richieste

B1) Si chiede di **inserire una norma speciale nell'ambito di conservazione che non permetta l'incremento della SA** per i seguenti motivi:

- l'edificio è già stato oggetto di sopraelevazione rispetto all'originaria costruzione ed allo stato attuale risulta di figura e superficie incongrua rispetto agli edifici adiacenti e comunque inseriti nello stesso ambito
- l'asservimento ad uso residenziale ed il contestuale incremento di S.A., incidono negativamente sulla già precaria viabilità del luogo, nè si possono prevedere alternative di miglioramento degli accessi anzi la viabilità, su via val Cismon, è stata pure ulteriormente compromessa da interventi privati che hanno ristretto la strada pubblica senza che il Comune sia mai intervenuto con una ingiunzione di ripristino (allegato)
- all'edificio si accede esclusivamente dall'unico percorso veicolare costituito dal Viottolo Ardizzone a doppio senso e largo solo 2,3 metri utilizzato anche per accedere ai condomini di Via Val Cismon e Viottolo Ardizzone. L'ipotesi di un incremento di nuove unità abitative che implica anche il reperimento di nuovi parcheggi a raso e/o interrati, non può prescindere dalle problematiche prospettate
- la zona presenta già elementi di forte difficoltà dal punto di vista della viabilità : si ricorda il problema, in viale della Palme, della coda di auto in attesa di accedere al parcheggio della stazione: tale coda blocca tutta la delegazione, l'accesso alla stazione FS (servizio pubblico) e l'accesso a largo Eros da Ros, Viottolo Ardizzone, Via val Cismon e via privata della Palme.

B2) Si chiede che tutti gli **interventi vengano valutati attentamente sotto il profilo paesistico, ambientale e funzionale** rispettando i connotati storici dei Parchi di Nervi e della zona circostante (Legge n° 1497 del 1939 , Dlg. 42 del 2004 , Piano Paesistico)

B3) Si chiede inoltre che in tale zona la realizzazione di **eventuali volumetrie interrate venga attentamente valutata dal punto di vista idrogeologico**. Negli ultimi anni, a Nervi, sono stati devianti/intubati numerosi corsi d'acqua per permettere la costruzione di silos di box interrati e i danni al territorio sono evidenti, oltre ai danni di nuove risorgive "emerse" nei fondi dei palazzi circostanti ai nuovi silos.

C) CONSIDERAZIONI FINALI

Le osservazioni sopra formulate vogliono riportare l'attenzione del Comune a permettere interventi edilizi che rispettino tutti i cittadini privilegiando l'interesse Pubblico di tutela del paesaggio e della mobilità su quello Privato.

I cittadini di Nervi ed in particolare i firmatari delle presenti osservazioni chiedono di essere coinvolti nelle discussioni e nelle successive decisioni dell'intervento urbanistico/edilizio relativo all'area ex-Ispri - Fondazione Maugeri



COMUNE DI GENOVA

Prot. n° 10 SILCA
In data 15 OTT 2009

TRASMISSIONE FAX

(Totale pagine : 2)

URGENTE

OGGETTO: Via Val Cismon : sconfinamenti con opere murarie di privati a danno del sedime stradale comunale
Richiesta di verifica urgente

Alla Direzione Urban Lab e
Sviluppo Urbanistico del Territorio
Settore Approvazione Progetti e
Controllo Attività Edilizia
c.a.: *Dott. Berio*
SEDE
N° fax : 010 - 5573933

c, p.c.: Ad A.S.Ter. s.p.a.
Via XX Settembre 15
16121 GENOVA
N° fax : 010 - 9810306

All'Avvocatura
SEDE
N° fax : 010 - 5572695

Allo Studio Legale
Avv. Elisabetta Eduppe
Via Gropallo 4/1
16122 GENOVA
N° fax : 010 - 4075166

Lo scrivente Settore è stato recentemente interessato dallo Studio Legale Avv. Eduppe, circa una problematica in atto da una decina d'anni relativa a spancamenti dei muri di confine di alcune proprietà private, che ad oggi paiono risolti, e di sconfinamenti, viceversa ancora attuali, delle opere murarie citate a danno della collettività (perlomeno nel tratto in cui la via in oggetto è classificata comunale).

L'Ufficio Topografico del Settore Progettazione ha effettuato, nel mese di Maggio scorso, il rilievo puntuale della situazione (agli atti dello scrivente Settore) e, dalla restituzione grafica del rilievo dei luoghi sovrapposta alla planimetria catastale, emerge che effettivamente:

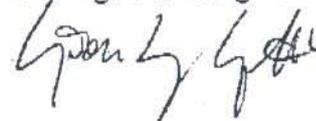
- tutto il muro di confine della proprietà di cui al civ.4 sconfinava sui sedimi stradali
- quasi tutto il muro di confine della proprietà di cui al civ.2 sconfinava anch'esso sui sedimi stradali
- le proprietà di cui ai civici 2, 5A e 6 risultano interne rispetto ai rispettivi confini catastali
- la targhetta di proprietà privata posta sul sedime stradale in corrispondenza del tratto privato della via è posta viceversa in posizione sporgente rispetto al reale confine catastale del mappale 223, di cui al Nuovo Catasto Terreni, Sez I GE, Fg.10

Conseguenza di tale situazione rilevata è che il tratto iniziale della via, compreso fra i civici 2-3 da un lato e 4 dall'altro, ha una larghezza effettiva molto inferiore alla corrispondente larghezza risultante sulle carte catastali (1,8+1,9 m invece di 2,4+2,5 m); si evidenzia che le indicazioni inerenti la larghezza della sede stradale, come desunte dal Catasto Strade finora detenuto da A.S.Ter. s.p.a., danno valori compresi fra 2,0 e 2,5 m.

Si chiede pertanto a codesto Settore di verificare se siano state recentemente gestite pratiche edilizie inerenti rifacimenti o ristrutturazioni dei confini ad opera dei proprietari dei civici 2 e 4 di Via Val Cismon, onde consentire allo scrivente di emettere, con sufficiente tranquillità, l'apposita ingiunzione ai sensi dell'art.211 del Codice della Strada alla demolizione delle opere sconfinanti sul sedime pubblico e contestuale ricostruzione entro i corretti confini catastali.

Restando pertanto in attesa di urgenti indicazioni in merito, si porgono i migliori saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Dott. Ing. Gian Luigi Gatti)



STAZ7424-C:\GATTI\AVORI\STRADE\VAL CISMON\SCONFINAMENTI.DOC