

Preg.mo Signor
Sindaco
del Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA



Preg.mo Signor
Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

Preg.mo Signor
Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione
in Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata dei Mari
16126 GENOVA

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale
adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011. Presentazione di
osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
09 MAG 2012
146088. SINDACO-NUC SUL URB - URBAN LAB.

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 10 MAG. 2012
FASC. N° 73

legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i..

La sottoscritta Coopsette Soc. Coop., con sede in Castelnuovo Sotto
[REDACTED] 58), in persona del
Vice Presidente in carica Dott. Flavio Ferrari, assistita nella presente
procedura dal Prof. Avv. Mario Alberto Quaglia, con studio in Genova, Via
Roma, 3/9, presso il quale dichiara di domiciliarsi,
nella qualità di proprietaria di un'area sita in Genova, identificata al N.C.U.
di tale Comune, al Foglio 86, particella n. 839, per un'estensione di mq.
2.450 circa, sita tra Via Riboli e Via Liri, nel Municipio VIII Medio Ponente
presenta la seguente osservazione al Progetto Preliminare del Piano
Urbanistico Comunale (P.U.C.), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lett. d) della
legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i..

1. Nel 1995, la scrivente Società acquistava un vasto compendio immobiliare sito nel Comune di Genova, località Albaro, costituito da aree individuate al N.C.E., con le particelle 285, 286, 838, 839 del Foglio 86, partita 3005, per un'estensione complessiva di circa mq. 9.450; in seguito, con atto del Notaio Piero Biglia in data 29.11.1995, la medesima Società vendeva parte di tali aree in misura di circa 7.000 mq. alla Repubblica Federale Tedesca, a trattenendo soltanto la proprietà del mappale n. 839 del Foglio 86.

Si convenivano allora tra le Parti – nel predetto atto – le condizioni e le modalità per realizzare, nell'area descritta, la nuova sede della Scuola Tedesca, nonché, nel sottosuolo della porzione rimasta in proprietà

Coopsette, un parcheggio interrato da rendere pertinenziale alle unità residenziali del quartiere.

2. Infatti, l'area sopra descritta era – per la maggior parte – già destinata a servizi di quartiere per istruzione già dal P.R.G. del 1980.

Il P.U.C. del Comune di Genova approvato nel 2000 confermava tale destinazione urbanistica.

In seguito, in una fase di minor interesse per la rilocalizzazione dell'edificio scolastico, veniva elaborato e proposto un intervento di trasformazione dell'area all'uso residenziale. Tale progetto, peraltro, veniva respinto dal Comune e abbandonato dalle proprietà.

Il Comune infatti non approvava l'intervento progettato e la Sindaco Prof. Marta Vincenzi, con nota del 20.11.2008 precisava l'ammissibilità soltanto della "costruzione di un edificio scolastico come originariamente previsto nell'area in questione, e contestualmente di eventuali parcheggi privati sotterranei, consentiti dalla disciplina urbanistica vigente quando realizzati unitamente al servizio pubblico soprastante".

Quindi, abbandonato il progetto del 2005, per le proprietà si rendeva necessario reimpostare l'intervento secondo le indicazioni dell'Amministrazione. Ne derivava una momentanea riconsiderazione dell'iniziativa, da parte di ambedue le proprietà, cosicché per un certo periodo il progetto scolastico non veniva riproposto.

3. E' in tale contesto che si colloca il Progetto preliminare del nuovo P.U.C. del Comune di Genova, adottato con deliberazione consiliare n. 92 del 7.12.2011, che, relativamente alle aree sopra descritte, ha modificato la precedente destinazione a servizi scolastici, inserendo le stesse in un

“ambito di conservazione del verde urbano strutturato” AC-VU.

La disciplina di tale Ambito non consente interventi di nuova costruzione, neppure per l'esecuzione di servizi pubblici, e prevede la realizzazione di parcheggi pertinenziali *“esclusivamente a raso”*.

4. Peraltro, configurandosi nuovamente l'interesse della Scuola Tedesca alla realizzazione dell'edificio scolastico, nonché – ancorché nell'attuale difficile momento economico – un interesse della scrivente a riproporre, nei limiti delle proprie competenze, gli interventi indicati dalla Sindaco con la nota del 20.11.2008, Coopsette formula la presente osservazione chiedendo che la disciplina di zona relativa alle aree sopra descritte venga modificata rendendola compatibile con la possibilità di realizzarvi, unitamente alla nuova sede della Scuola Tedesca, parcheggi interrati da rendere pertinenziali alle abitazioni del quartiere.

L'ammissibilità di tale intervento, d'altronde, consentirebbe alla Repubblica Federale Tedesca, secondo le intercorse intese contrattuali, di realizzare o far realizzare l'edificio scolastico cui è interessata, utilizzando la copertura del parcheggio come spazio verde e ricreativo al servizio dell'Istituto Scolastico.

A ciò si aggiunga che l'area in oggetto è in sé priva di valori paesaggistici che ne giustificano l'inserimento, nel livello puntuale del P.U.C., tra quelle rese identificabili, in quanto sull'area stessa non insiste alcun vincolo paesaggistico, né essa costituisce cornice a corredo di villa storica d'Albaro – come è invece per altre aree egualmente trattate – né, infine, sono riscontrabili in essa piante o essenze di pregio meritevoli di

tutela, come risulta incontestabilmente dalla documentazione fotografica allegata.

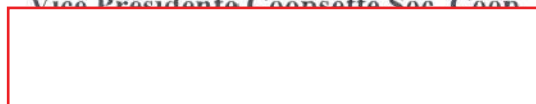
Si richiede dunque che la disciplina urbanistica della zona in oggetto venga modificata reintroducendo una destinazione a servizi scolastici con la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali nel sottosuolo, ovvero che si elabori una specifica scheda relativa alla zona in oggetto che consenta alle proprietà le descritte forme di utilizzazione, adeguando altresì la disciplina del livello puntuale del piano, mediante presa d'atto dell'assenza, nell'area in oggetto, di valori che giustifichino un vincolo di assoluta inedificabilità.

Con osservanza.

Genova, 3 maggio 2012

Dott. Flavio Ferrari

~~Vice Presidente Coonsetto Spa Coon~~



Avv. Prof. Mario Alberto Quaglia

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name of the lawyer below.

Si allegano alla presente osservazione:

- a) foto aeree;
- b) stralci cartografici con evidenziato l'ambito considerato;
- c) estratto di mappa catastale recante gli estremi dell'assetto proprietario;
- d) fotografie dell'area.



localizzazione dell'area

Foto aerea





