

PROF. AVV. LUIGI PISCITELLI
16128 GENOVA, Corso Aurelio Saffi, 7/2
tel. 010.565113 - fax 010.593581
20122 MILANO, Via Mozart, 9
tel. 02.77331551 - fax 02.77331559

al Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10, 1° piano
16100 - GENOVA

Ill.mo Signor
Sindaco del
Comune di Genova



Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti

MIN. SUL CUR.
URBAN LAB.

Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e pianificazione in Area Portuale

Oggetto Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 92 del 7 12 2011. Osservazioni. Municipio III - Bassa Val Bisagno. Via del Veilino.

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11 0 MAG. 2012
FASC. N° 73

OSSERVAZIONI

**Ai sensi dell'art. 38, comma 2, lett. d)
della l.r. 4 settembre 1997 n. 36.**

del Sig. **Stefano Grusi**, residente in Genova, assistito nel presente atto dal prof. avv. Luigi Piscitelli, con studio in Genova, Corso Aurelio Saffi 7/2 e presso il medesimo domiciliato ai fine della presente procedura.

in relazione

al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 di cui all'avviso del Comune di Genova, Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti del 30 gennaio 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte IV, dell'8 febbraio 2012.

Premesse

1. L'esponente e la sua proprietà. Il Sig. Grusi è proprietario di due capannoni, destinati ad uso industriale e artigianale, situati a Genova, in via Superiore del Veilino n. 28 e n. 30, a catasto terreni del Comune di Genova, Sez. A, fg. 8, mapp. 464 e 465, e dell'area limitrofa (mapp. 886, 140, 883, 404).

Il primo manufatto, costituito da un fabbricato a due piani, di superficie pari a 946 mq, è il frutto della trasformazione, realizzata entro il 1963, di un manufatto esistente da tempo. Il secondo magazzino, dalla forma irregolare, è stato realizzato prima del 1982 in appoggio al muro di contenimento del terreno.

Entrambi i fabbricati sono condotti in locazione da alcune aziende che

svolgono attività di tipo produttivo artigianale.

3. Le previsioni del PUC 2000. Mentre il P.R.G. del 1980 includeva l'area di sedime dei due capannoni in zona classificata CM-UC, destinata all'ampliamento cimiteriale, il PUC approvato nel 2000 ha invece escluso l'area stessa dalla zona soggetta a vincolo cimiteriale (CM), includendola in zona T destinata ad impianti tecnologici (tav. 28).

4. Il progetto preliminare del nuovo PUC. Il nuovo PUC colloca le proprietà dell'esponente in ambito AC-NI Ambito di conservazione non insediato.

OSSERVAZIONI

Gli immobili in proprietà dell'esponente consistono in due capannoni, la cui costruzione è anteriore al 1963.

Nei due edifici sono insediate da tempo alcune attività produttive di tipo artigianale, regolarmente autorizzate, che hanno trovato collocazione ottimale nell'area. Le due strutture sono completamente adeguate sotto ogni profilo - con eccezione della regolarità edilizia, oggetto di controversia - alle normative sulle attività produttive ed alle normative tecnico costruttive.

In passato, si era dubitato che uno dei due manufatti ricadesse in zona a vincolo cimiteriale. Il PUC del 2000 ha chiarito che l'area non sarà interessata dallo sviluppo dell'insediamento cimiteriale, riconfinando l'area destinata all'opera sulla sponda opposta del torrente, ed includendo i capannoni in zona T.

Dal punto di vista urbanistico, non vi sono ragioni che si oppongono al mantenimento in sito dei due manufatti. Si tratta di strutture ormai da tempo integrate nel contesto, urbanizzate e dotate di servizi.

Dal punto di vista paesistico, il mantenimento degli edifici in parola è compatibile con le destinazioni del P.T.C.P, come modificato con l'approvazione del P.U.C, che classifica ormai l'area ove ricadono i capannoni TU - Tessuto Urbano.

Invero, è possibile anche ritenere che i capannoni siano compatibili con la previsione attuale del PUC: l'art. 74 del P.U.C, afferma che la zona T «*comprende le aree occupate da impianti tecnologici esistenti, e quelle destinate alla realizzazione di nuovi impianti*» ed è caratterizzata dall'essere «*tendenzialmente defilata dall'abitato e destinata all'insediamento di nuove attività*» o al «*potenziamento di quelle esistenti*», compresi gli «*impianti produttivi speciali*». Fra questi ultimi forse possono includersi i capannoni dell'esponente, dove hanno sede diverse attività artigianali (riutilizzo di rifiuti, e attività di verniciatura), che per questa via potrebbero ritenersi ammessi in zona T.

Il nuovo PUC colloca gli immobili in Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-NI. Si tratta di «*parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale interessate in forme sporadiche e marginali dalla*

presenza di insediamenti stabili, dove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto. L'ambito ha l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare il quadro paesistico ed ambientale, anche ai fini della fruizione attiva e turistica del territorio, e risulta costituito da: - aree boscate, cespugliate o prative di gestione agro-forestale; - aree a prateria caratterizzate da vegetazione naturale erbacea o arbustiva, da mantenere tali anche per la tutela delle visuali panoramiche e dei caratteri paesaggistici e naturalistici».

Ora, gli immobili dell'esponente si collocano in realtà al margine estremo dell'Ambito, in prossimità dell'insediamento del cimitero di Staglieno.

L'area occupata dai due manufatti produttivi, che sono rappresentati nella cartografia del nuovo PUC, ha perso ogni carattere di tipo agricolo ed è completamente urbanizzata.

Nei capannoni sono insediate attività produttive in esercizio da decenni.

L'esponente ritiene che la disciplina dell'Ambito AC-NI sia incongrua rispetto ai caratteri reali dell'area.

Parrebbe invece opportuno l'inserimento in un Ambito la cui disciplina consentisse il mantenimento delle attività produttive in atto e la loro razionalizzazione.

Questo tipo di disciplina appare congruo con le caratteristiche del sito, ormai insediato e caratterizzato da questo tipo d'uso e completamente urbanizzato.

Inoltre, appare conforme all'interesse generale ed agli indirizzi di piano, la promozione di attività produttive compatibili con il contesto urbano, come quelle insediate nei capannoni.

Chiede pertanto che la destinazione dell'area venga riconsiderata e che l'area sulla quale sono insediati i capannoni, in considerazione della sua caratteristiche e della sua marginalità, venga inserita in Ambito di riqualificazione produttivo urbano AR-PU.

*** **

Sulla base delle suesposte considerazioni, l'esponente chiede che l'Amministrazione voglia prendere in considerazione le presenti osservazioni, presentate in prospettiva di collaborazione, confidando nel loro accoglimento.

Con osservanza.

Genova, 7 maggio 2012

Stefano Grusi

Luigi Piscitelli

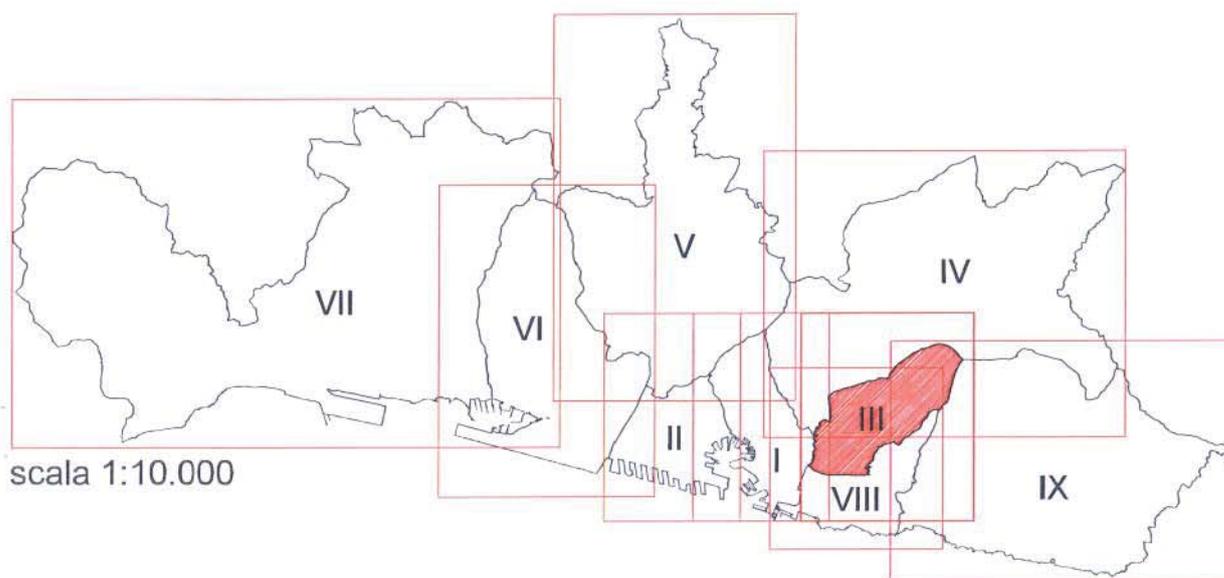


COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Progetto Preliminare



scala 1:10.000

ASSETTO URBANISTICO MUNICIPIO III BASSA VAL BISAGNO



DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

- Elaborazione:
- Settore Urban Lab e Attuazione Progetti di Area Portuale
 - Settore Pianificazione Urbanistica
 - Ufficio Geologico
 - Settore Approvazione Progetti e Controllo Attivita' Edilizia
 - Ufficio Gis e Sviluppo Interno e Georeferenzialita'.

Rilievo base: Carta Tecnica in scala 1:5.000 prodotta dalla Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

3.3

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

-  AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato
-  AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
-  AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
-  AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

-  AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
-  AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
-  AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
-  AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
-  AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
-  AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
-  AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale

AMBITI SPECIALI

-  ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città
-  ambito complesso per la valorizzazione del litorale
-  ambiti con disciplina urbanistica speciale
-  indicazione ambiti con disciplina paesaggistica speciale
-  aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante
-  aree di cava individuate dal Piano Territoriale delle attività estrattive
-  rete idrografica

DISTRETTI

-  1.n° distretto speciale di concertazione
-  2.n° distretto di trasformazione urbana
-  3.n° distretto di trasformazione locale
-  4.n° distretto di trasformazione in attuazione o in corso di formazione

SERVIZI PUBBLICI

-  servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
-  servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
-  parchi urbani e regionali

INFRASTRUTTURE

-  autostrada esistente di previsione
-  ferrovia esistente di previsione
-  trasporto pubblico in sede propria esistente di previsione
-  viabilità principale esistente di previsione
-  di previsione in galleria
-  nodi infrastrutturali
-  altre viabilità di previsione
-  ambito portuale
-  assi di relazione città-porto di previsione
-  assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94
-  assi di relazione con il litorale esistenti
-  assi di relazione con il litorale da riqualificare

-  limiti amministrativi: Comune e Municipi

