

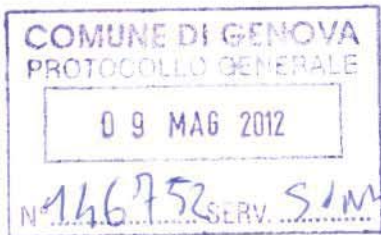
Sig. Giorgio Romeo



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

Egr. Direttore  
Sviluppo Urbanistico a Grandi Progetti  
Ing. Paolo Tizzoni  
Via di Francia, 1  
16154 GENOVA

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



*DIR. SUL LAB. URBAN LAB.*

**OGGETTO: PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
ADOTTATO CON D.C.C. N. 92 DEL 7/12/2011**

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

Il sottoscritto Giorgio Romeo, nato a Genova il 30/01/1981 residente in [redacted] in qualità di erede (\*) del legale rappresentante della ERRE 2 di NICOLA ROMEO & C S.A.S., proprietaria di un appezzamento di terreno posto a valle di Via Motta Chiusura in corrispondenza dell'edificio contrassegnato con i civv 3D, 3E, 3F della stessa strada

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. Tali osservazioni sono in numero di 1, allegata alla presente nota.

Genova, 4 maggio 2012

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

Giorgio Romeo

(\*) eredi : Serrao Maria Ausilia nata [redacted] le  
T. [redacted] Romeo Giorgio nato a Genova il 30/01/81 residente in Genova, via [redacted]  
F. [redacted], Romeo Barbara nata a [redacted] residente in Genova



## OSSERVAZIONE 1 DI 1

### STRUTTURA DEL PIANO

#### LIVELLO 3

#### LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO

Assetto Urbanistico Municipio III Bassa Valbisagno Tav. 3.3 del PUC (Progetto Preliminare)

- Ambito AR-PR Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale
- Ambito AR-UR Riqualificazione Urbanistica – residenziale (vedi tavola allegata con evidenziazione dell'area oggetto dell'osservazione)

Vincoli Geomorfologici ed Idraulici Municipio IV Media Val Bisagno Tav 4 del PUC (Progetto Preliminare)

- entro il limite del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71
- fuori dal limite del Vincolo Idrogeologico
- nessun vincolo geomorfologico ed idraulico imposto dai Piani di Bacino

Zonizzazione Geologica del Territorio Municipio IV Media Val Bisagno Tav 4 del PUC (Progetto Preliminare)

- entro il limite della Zona Urbanizzata
- Zona C : Aree con suscettività limitata
- Zona D : Aree con suscettività limitata e/o condizionata (adozione di cautele specifiche)

Sistema dei Servizi Pubblici (SIS – S) Tav 29 del PUC (Progetto Preliminare)

- entro il limite di centro Abitato
- nessun servizio

Livello Paesaggistico Puntuale Tav 29 del PUC (Progetto Preliminare)

- fuori dal confine ambiti di conservazione paesaggistica e naturalistica.

Premesso che:

- il lotto oggetto dell'osservazione ha una superficie di circa 3000 mq delimitata a monte dalla Via Motta Chiusura e ricade in parte in Ambito AR-PR e in piccola parte in Ambito AR-UR (vedi allegato 1 rilievo dell'area quotato, allegato 2 stralcio catastale e allegato 3 delimitazione del lotto di proprietà inserito nello stralcio della tavola 3.3 del PUC),
- il lotto rimane interamente nella zona urbanizzata della Zonizzazione Geologica (vedi allegato 4),
- il lotto rimane interamente nel limite del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71 (vedi allegato 5 stralcio Vincolo Geomorfologico),
- nell'area ricadente in Ambito AR-PR è presente sia un deposito dell'Impresa oggetto di titolo edilizio in sanatoria n° 1269 del 04/08/2006 sia un viale di accesso all'edificio di Via Motta Chiusura 3D,3E,3F (assentito con progetto di ristrutturazione dell'edificio stesso nel 2000) che non sono riportati nella cartografia (vedi allegato 2 stralcio catastale),
- L'Impresa, proprietaria del terreno in forza dell'Atto Notaio Salvadori di Genova, ha ottenuto permesso di edificare sull'area costituente sedime del deposito di cui sopra un

parcheggio interrato per 9 auto con soprastante costruzione per deposito commerciale della stessa superficie del deposito attualmente esistente (allegato 6 planimetria e sezione del progetto autorizzato),

- come si evince dalle planimetrie allegate (Allegato 6) il progetto presentato prevede il mantenimento della parte a valle della fascia di verde non urbanizzato con piante prevalentemente di ulivo,
- il limite dell'ambito segue, in parte, l'indirizzo di pianificazione del territorio comunale che stabilisce una demarcazione tra città costruita e ambiente verde di contesto, denominata "Linea Verde" approvata con delibera n°1/2009 del Consiglio Comunale del 13/01/2009. Questo confine è in contrasto con quanto definito come limite dell'edificato dai tecnici geologi che, in questa area, comprende ampiamente la zona a valle della strada che risulta effettivamente urbanizzata. La Linea Verde avendo una base a larga scala non rileva il piccolo edificato e le opere di urbanizzazione che cambiano di fatto, almeno nella parte più a monte del lotto, il rapporto tra costruito e verde (vedi allegato 7 stralcio planimetrico della Linea Verde per la Bassa Val Bisagno),
- il lotto rimane nella zona EE ed in piccola parte BB del PUC vigente (vedi stralcio nell'Allegato 8) che segue la stessa demarcazione della Linea verde ma dove non sono riportati le urbanizzazioni esistenti e rimane comunque al di fuori dell' Ambito Speciale Fuc e sempre proprio sul confine con la zona residenziale,

**Io scrivente Giorgio Romeo formula la presente osservazione al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di cui alla delibera CC 92/2011 proponendo quanto segue :**

#### **Ipotesi A**

- modificare il limite tra i due ambiti ampliando la zona AR-UR facendo sì che il confine con la zona AR-PR segua il limite stabilito dalla carta del piano relativa alla Zonizzazione Geologica che come limite tra edificato e verde segue naturalmente la strada di confine col lotto in questione (via Motta Chiusura). Questa proposta di modifica, che potrebbe interessare anche altre zone di confine, renderebbe più coerenti i vari assetti e le zonizzazioni del piano. Nell'Allegato 9 si propone la nuova delimitazione nello stralcio di PUC dove è stato inserito l'edificato esistente e di progetto attualmente non riportati nella cartografia del Piano.

In alternativa

#### **Ipotesi B**

- limitare l'ampliamento della zona AR-UR alla sola zona che risulta già urbanizzata motivando la proposta da una pura constatazione di rilievi non aggiornati su cui sono state impostate le delimitazioni.

Nell'allegato 11 viene proposta la diversa modifica del limite dell'ambito che porterebbe la zona residenziale fino al limite della strada per la lunghezza del lotto di proprietà per collegarsi al limite delle costruzioni soprastanti ed escludendo le fasce che rimarrebbero nella zona verde .

Come si evince anche dall'estratto del Rilievo Comunale non sono riportate sulla carta né l'urbanizzazione esistente (deposito e viale di accesso) né, ovviamente, quella futura (posti auto e deposito commerciale) (vedi Allegato 12)

Ulteriore motivazione del richiedente è che, ottenuto il permesso ad edificare sull'area un parcheggio interrato per 9 posti auto con soprastante costruzione per deposito commerciale della stessa superficie del deposito attualmente esistente (vedi foto n 1 e 2), la modifica consentirà di realizzare il progetto di sostituzione dell'edificio già autorizzato a destinazione d'uso di deposito commerciale con un edificio ad uso residenziale. L'edificio si prevede di modeste dimensioni sia in rapporto alla sua estensione che all'altezza; potrà essere articolato su un solo piano ed avere caratteristiche di forma e materiali in sintonia con l'ambiente e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche previste dall'ambito di presidio. Essendo residenziale potrebbe diventare un reale presidio per le fasce a verde sottostanti che come già evidenziato saranno mantenute e protette.

Questo volume costituirebbe un impatto assai contenuto inferiore alle strutture edilizie che affiancano via Motta Chiusura e utilizzerebbe opere di urbanizzazione già presenti o già assentite (strada di accesso e parcheggi).

Si sottolinea che eliminando la funzione di deposito e permettendo una piccola residenza si verrebbe a creare una vera fascia di collegamento tra l'urbano e il verde in quanto mediante l'abitazione si riuscirebbe ad ottenere il mantenimento e la cura delle fasce verdi. Questo potrebbe avvenire anche con una convenzione che coinvolga i futuri residenti nella conservazione del verde estendendo il presidio a tutta l'area che si insinua tra la strada e l'edificato.

Inoltre esiste la possibilità di creare uno slargo lungo la via motta Chiusura, in corrispondenza dell'innesto del viale di accesso ai civv 3D, 3E, 3F della stessa via ed al deposito, una serie di posteggi pubblici a raso preziosi nella zona in considerazione della limitata larghezza della strada (inferiore a 4 mt) che non consente soste lungo la stessa (vedi Allegato 13 stralcio planimetrico del progetto approvato)

Infine, per meglio comprendere il punto di vista del richiedente e la fase di trasformazione che sta vivendo la zona, la stessa Società ha recentemente edificato, su un lotto presente tra la via Oleandri e la Via Motta Chiusura un parcheggio interrato con soprastante verde attrezzato a gioco ed a sport ed in tale occasione ha ceduto al Comune di Genova, a titolo gratuito, con atto Notaio Catalano del 28/12/2005, n° 2942 di rep e n: 971 di racc., l'area per la realizzazione del collegamento stradale tra le suddette vie consentendo così comodo accesso agli abitanti ed agli utenti di Via Motta Chiusura

Si precisa che quanto si chiede di modificare nella presente osservazione, non stravolgerebbe il concetto e le previsioni di mantenimento e conservazione del verde urbano che giustamente la Linea Verde prefigge. Nell'intenzione dello scrivente c'è il rispetto del verde presente in questa zona sita ai limiti dell'edificato e c'è la consapevolezza del ruolo essenziale che queste aree pre-urbane possono avere sia a livello sociale sia ai fini del monitoraggio del territorio creando un' interfaccia reale tra la zona strettamente rurale e la zona urbana.

Il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni alla presente.

Giorgio Romeo



allegati :

- Foto aeree dell'area
- Allegato 1: planimetria dell'area
- Allegato 2: stralcio catastale con individuazione del lotto di proprietà oggetto dell'osservazione
- Allegato 3: stralcio del PUC in adozione con inserimento del lotto e dell'edificio non presente nella cartografia del piano
- Allegato 4: stralcio della Zonizzazione Geologica con evidenziata la zona oggetto dell'osservazione
- Allegato 5: stralcio dei Vincoli Geomorfologico ed Idraulico con evidenziata la zona oggetto dell'osservazione
- Allegato 6: copia del progetto di parcheggi interrati con soprastante edificio per deposito commerciale (Prog. n°5260/08 autorizzato con provv. n°125 del 10/02/2010)
- Allegato 7: stralcio planimetrico della Linea Verde per la Bassa Val Bisagno
- Allegato 8: stralcio del PUC vigente
- Allegato 9: ipotesi A - proposta di modifica della delimitazione tra zona AR-PR ed AR-UR che segue il limite della zona edificata presente nella carta della Zonizzazione Geologica.
- Allegato 10: proposta di modifica della delimitazione con ampliamento della zona AR-UR limitata alla zona a monte del lotto.
- Allegato 11: stralcio rilievo comunale
- Allegato 12: stralcio del progetto approvato dei parcheggi a raso pubblici.



## Documentazione Fotografica

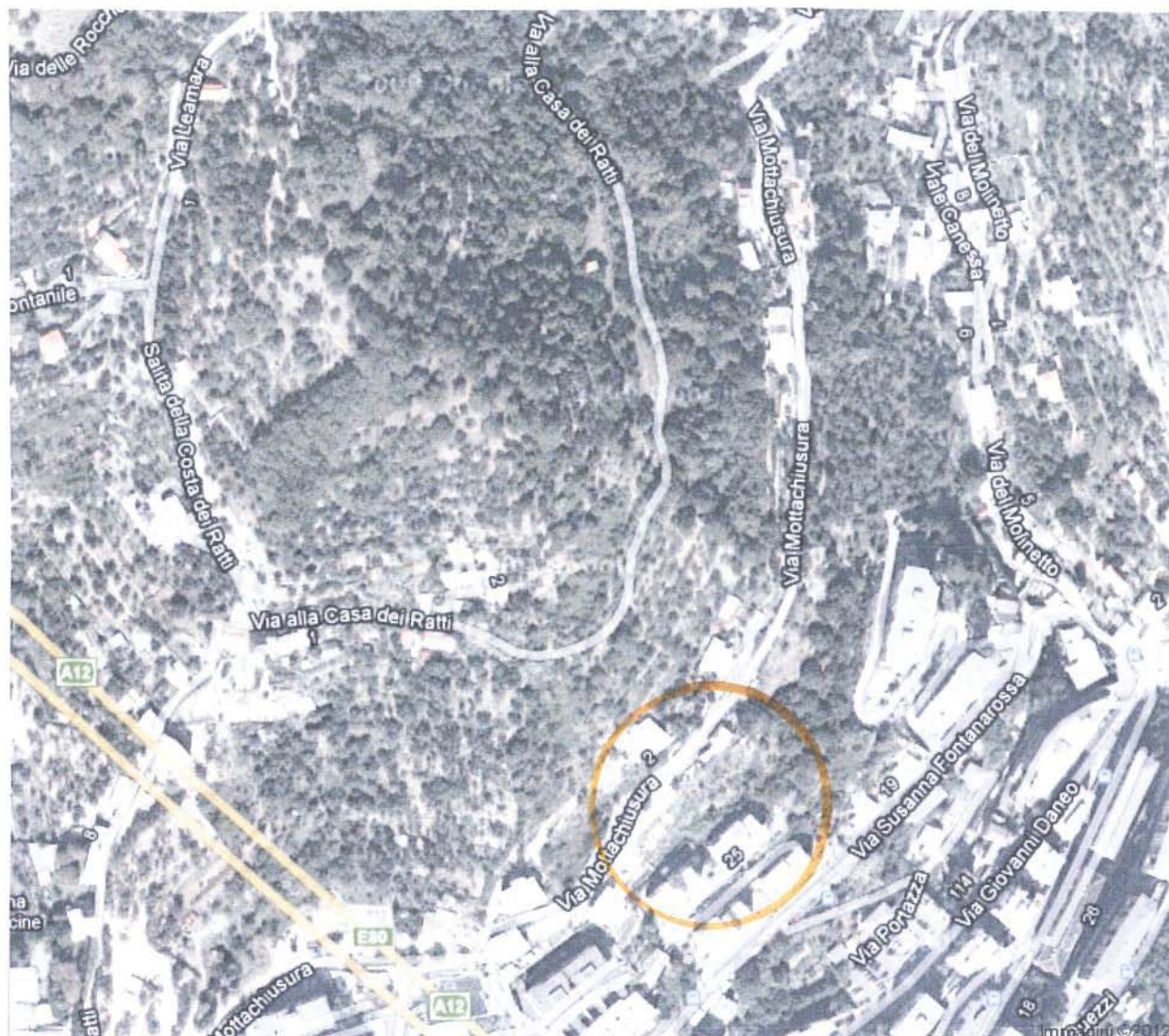
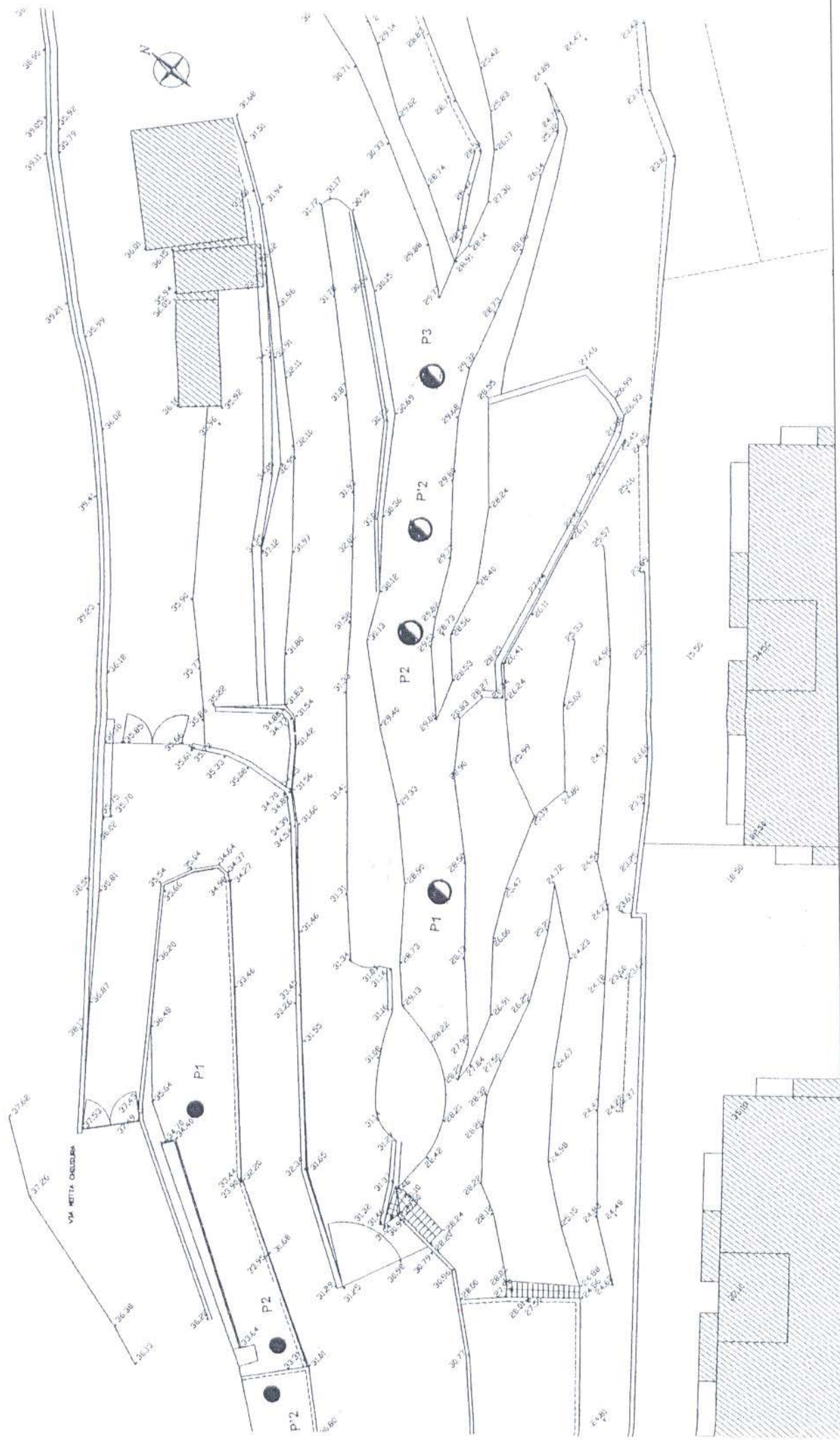


Foto 1. Foto aerea della zona che evidenzia la posizione dell'area ai margini della zona edificata e si riconosce come la strada a monte (Via Motta Chiusura) crei un confine naturale tra la zona urbana residenziale e la zona verde.



Foto 2. Foto aerea di dettaglio dell'area di cui fa parte il lotto di proprietà del proponente che meglio evidenzia la reale urbanizzazione della stessa.

Allegato 1  
planimetria dell'area

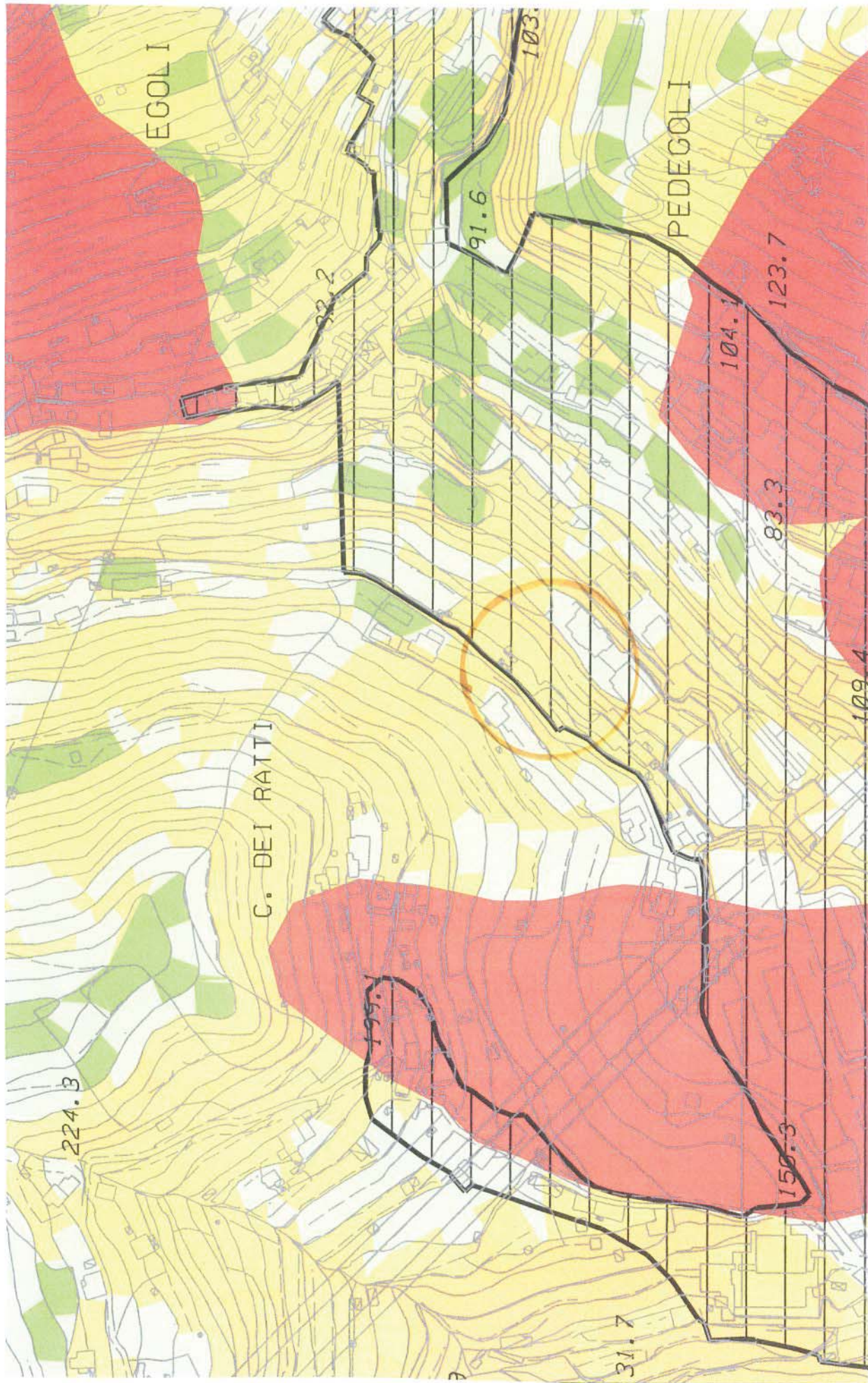


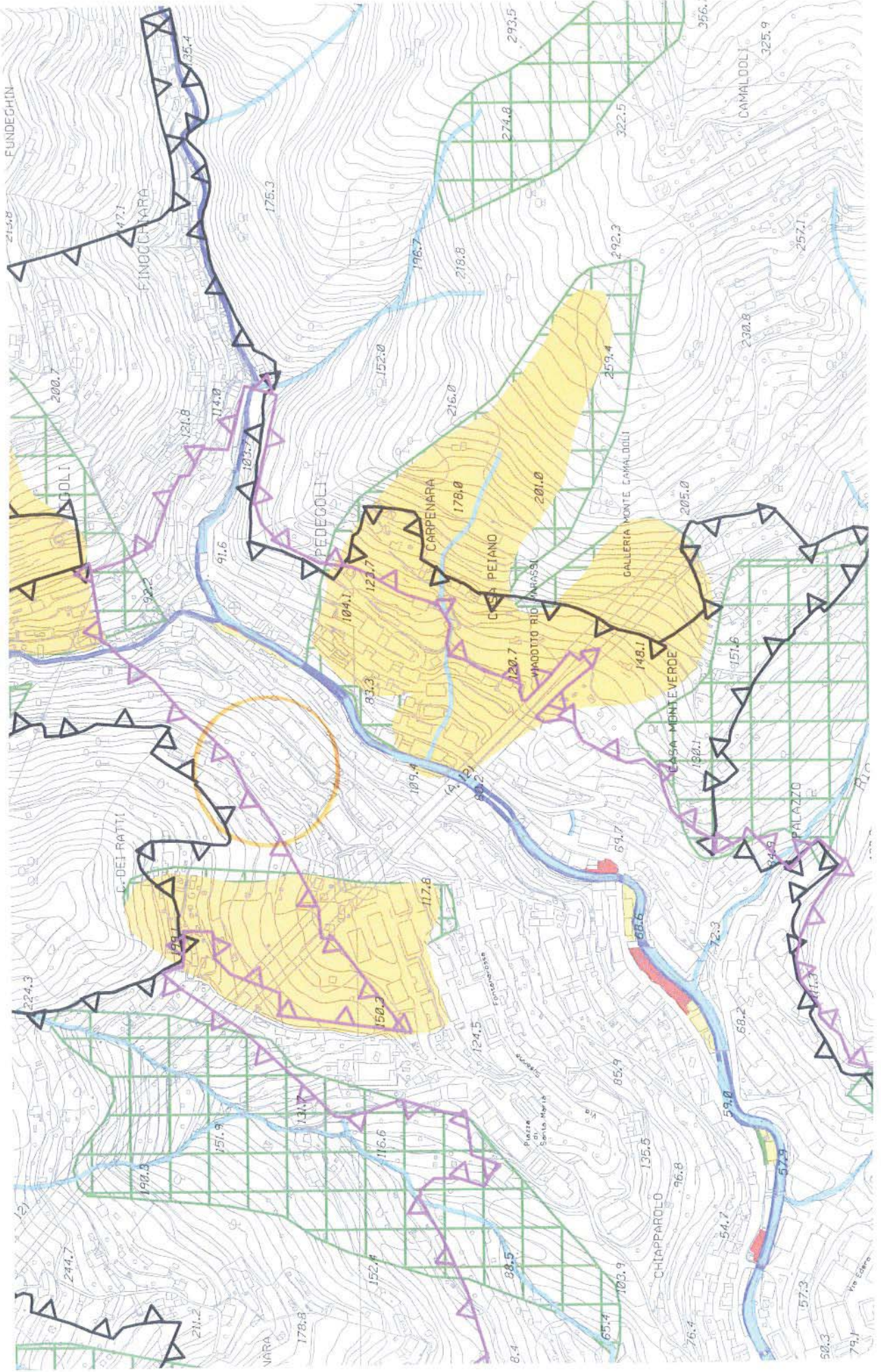


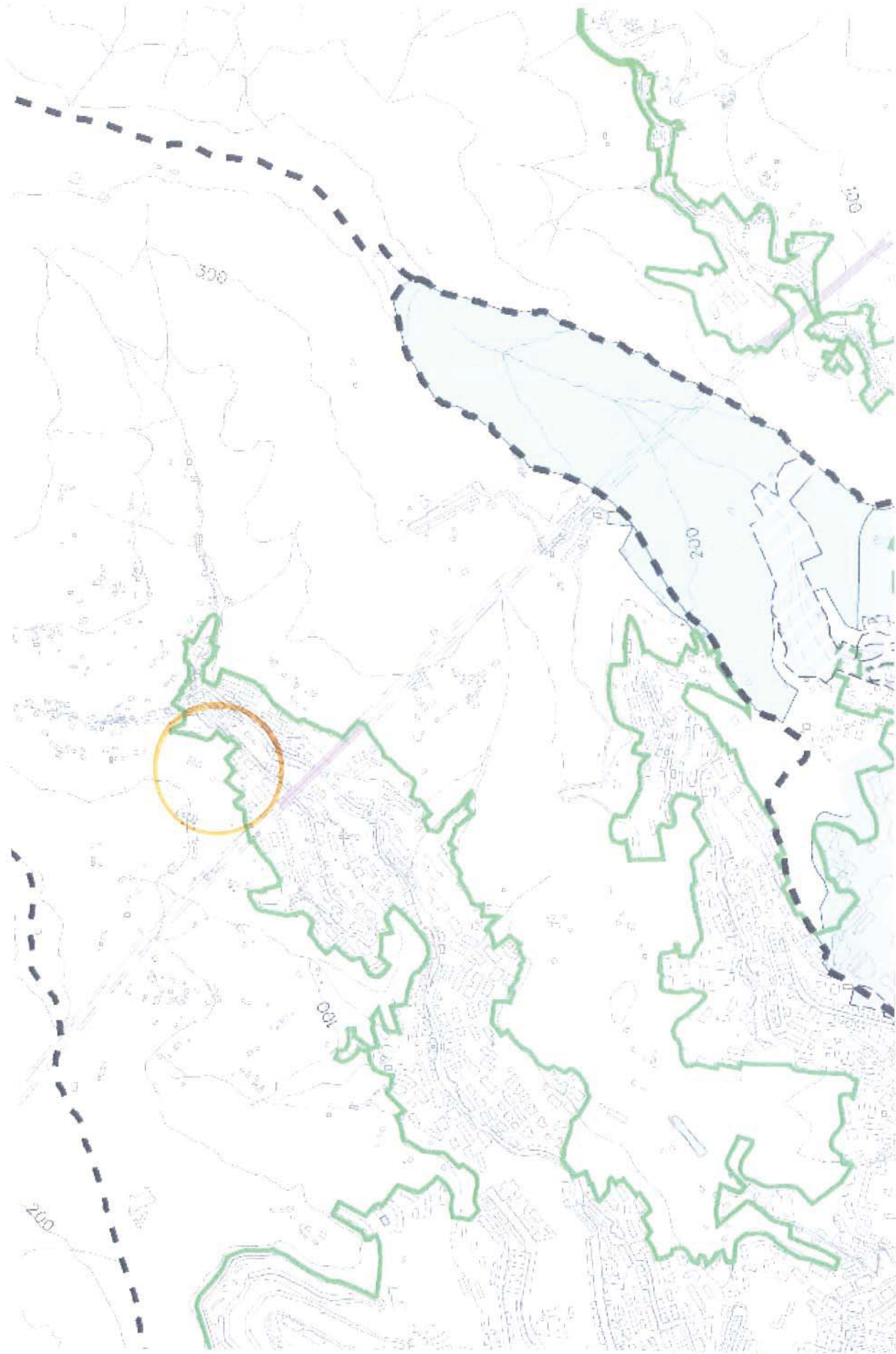
# Allegato 2 stralcio catastale

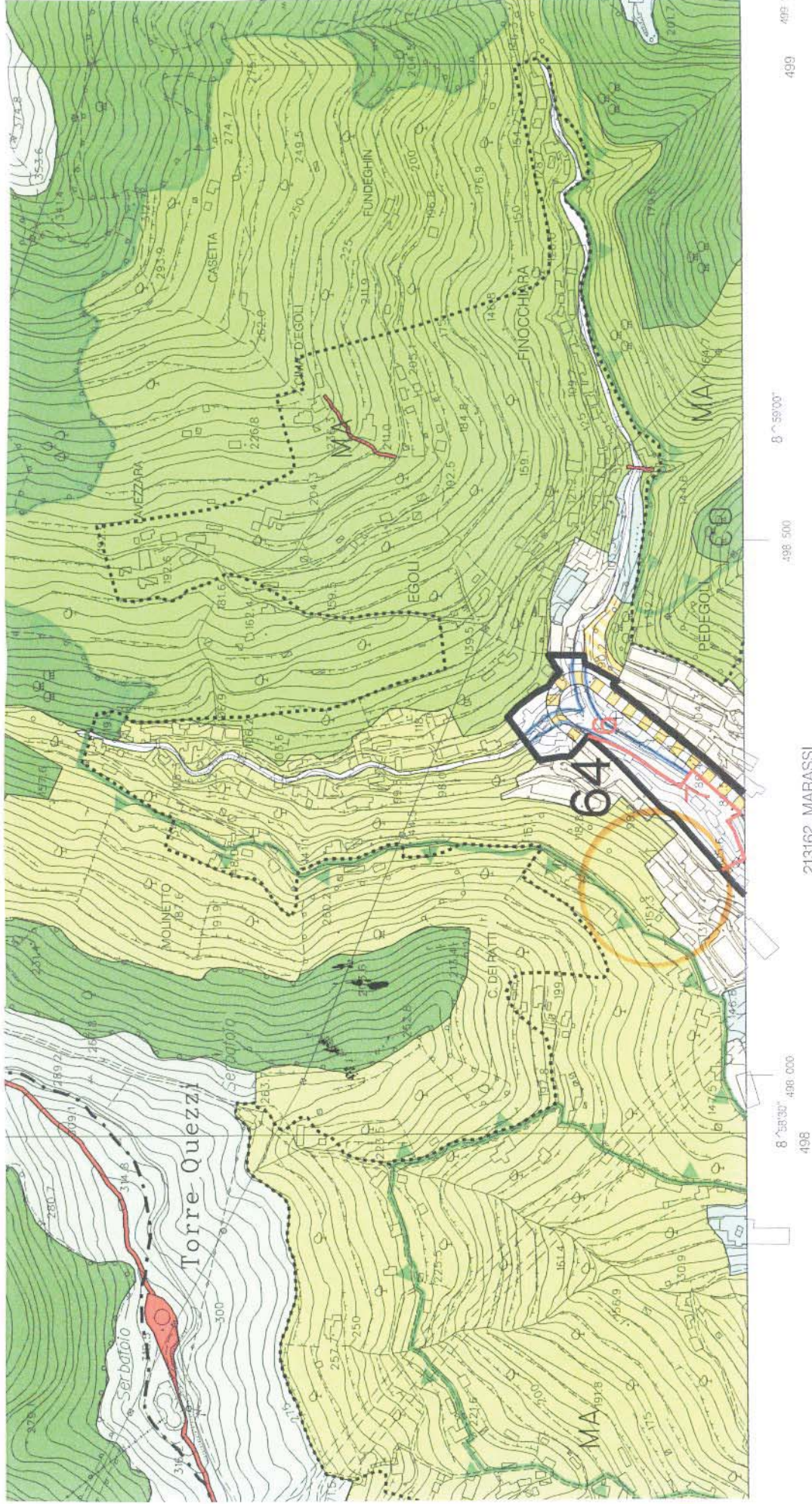


lotti di proprietà  
2122-2123-2026-2025-2031









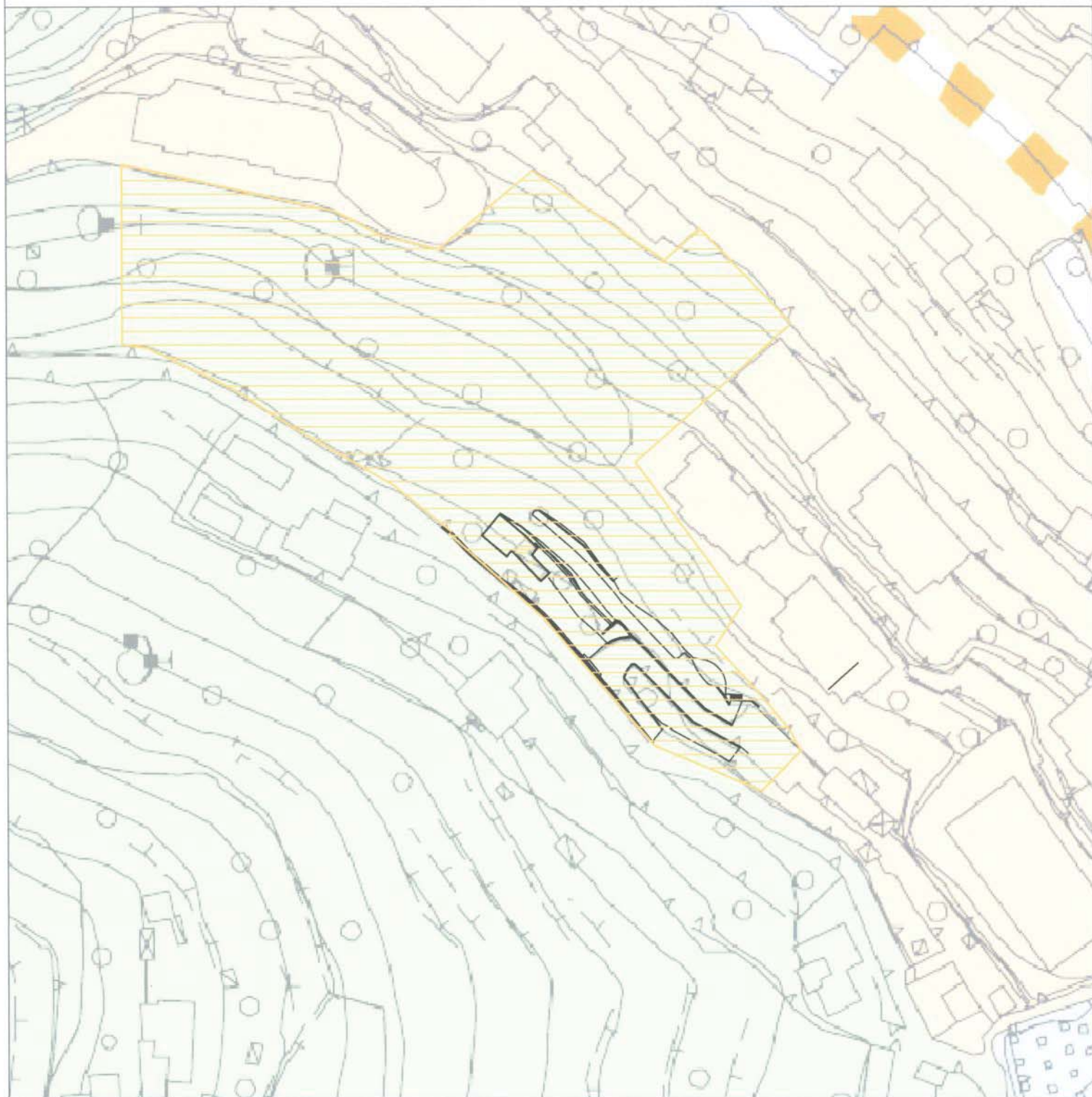
# Allegato 9 IPOTESI A

proposta di nuova delimitazione  
tra zona AR-PR e AR-UR  
seguendo il confine della zona  
urbanizzata della zonizzazione  
geologica

area che si propone di  
trasformare in zona  
AR-UR



AR-UR

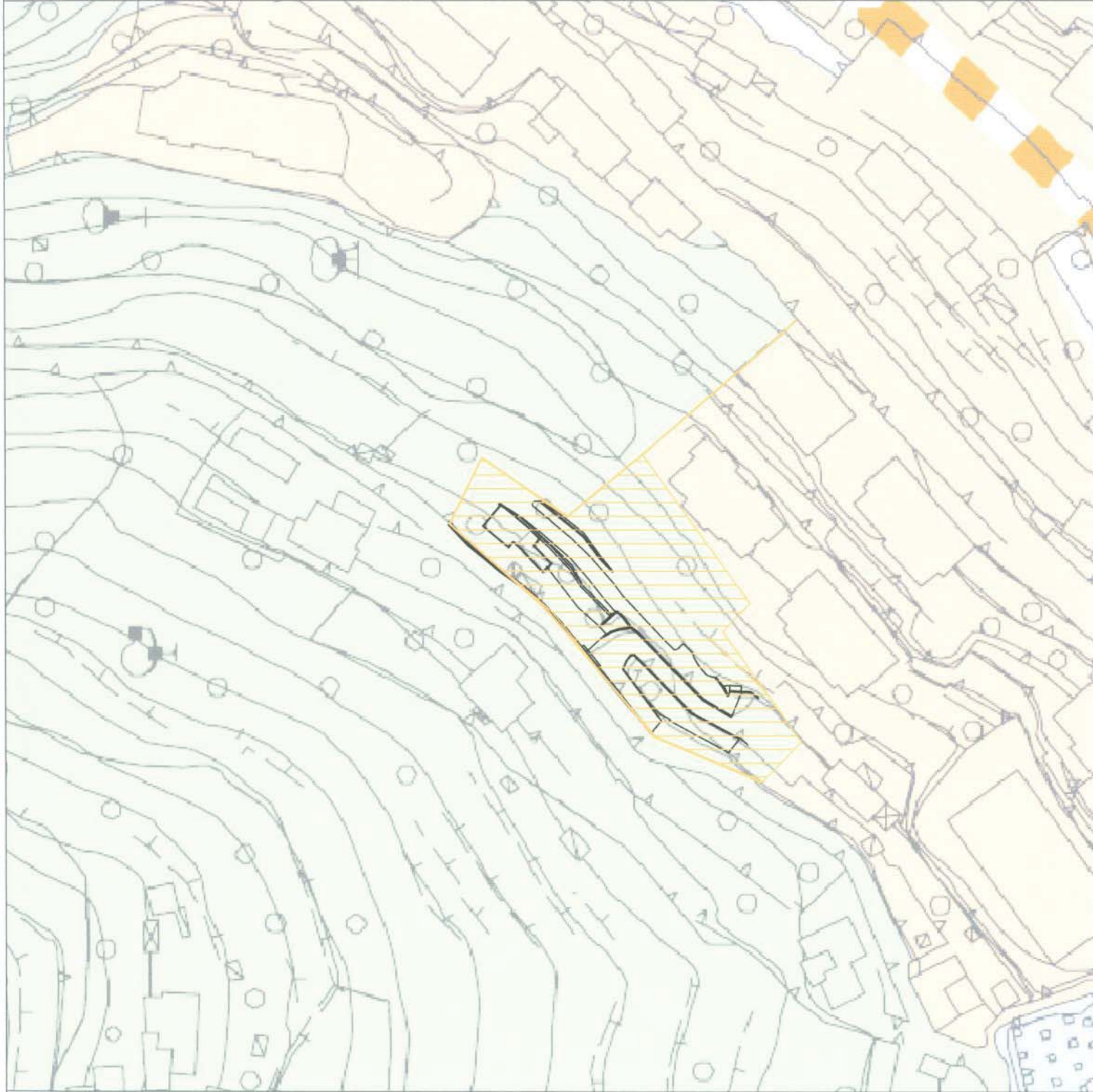


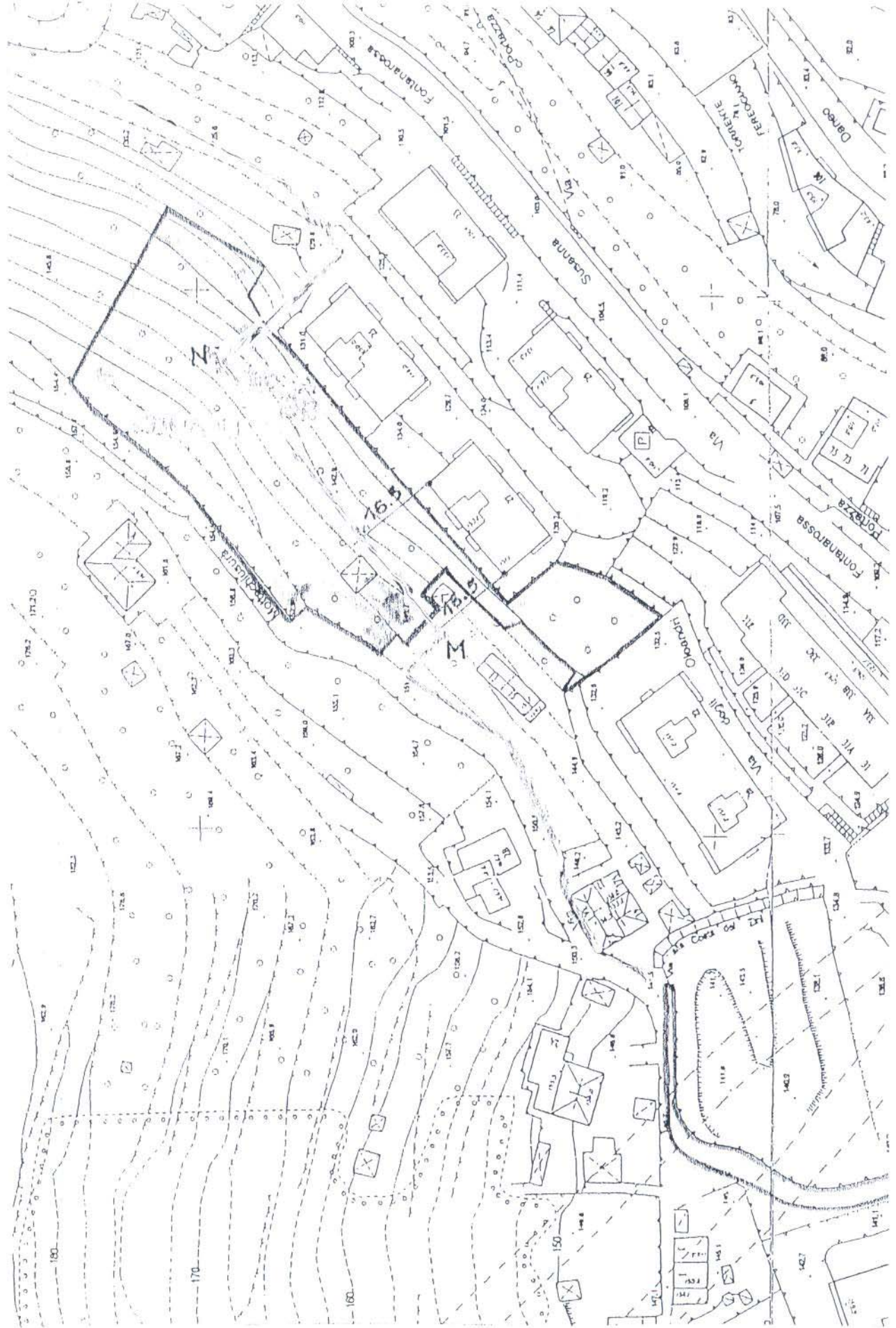
# Allegato 10

## IPOTESI B

proposta di nuova delimitazione  
tra zona AR-PR e AR-UR che  
segue il confine dell'area già  
urbanizzata

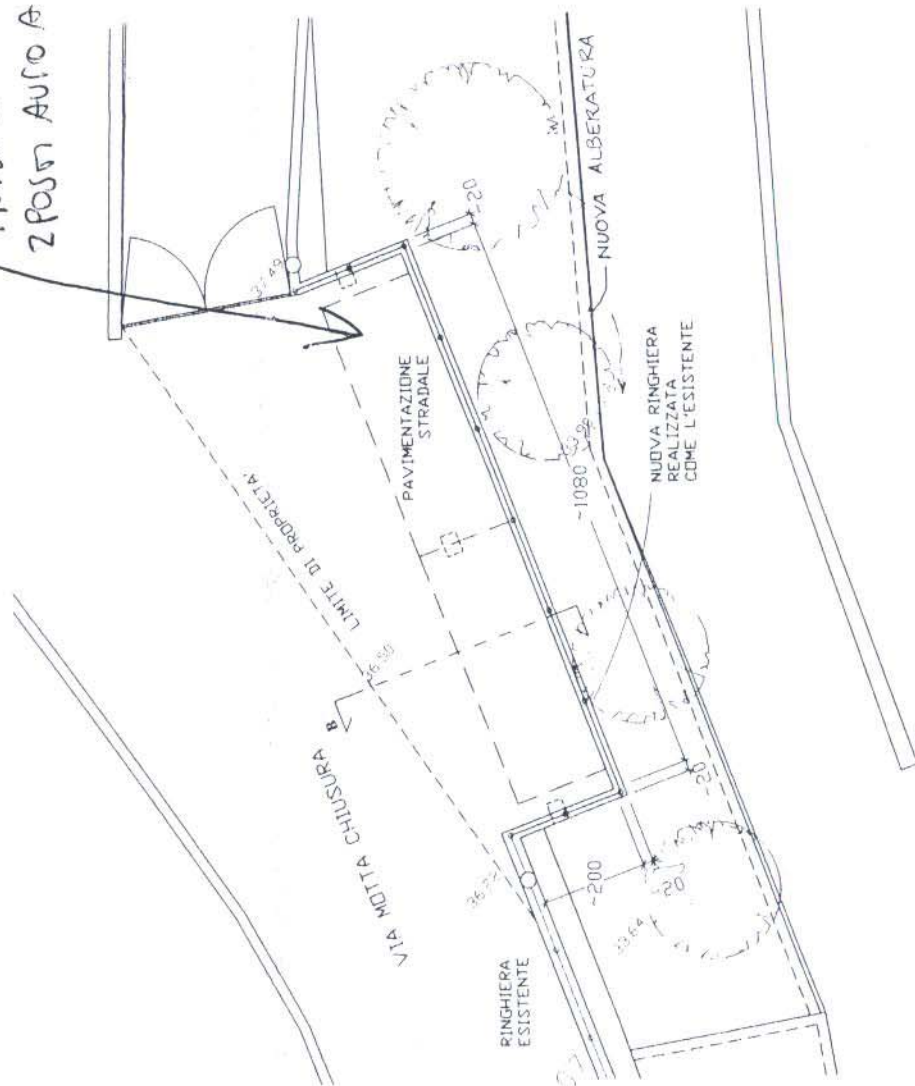
area che si propone di  
trasformare in zona  
AR-UR







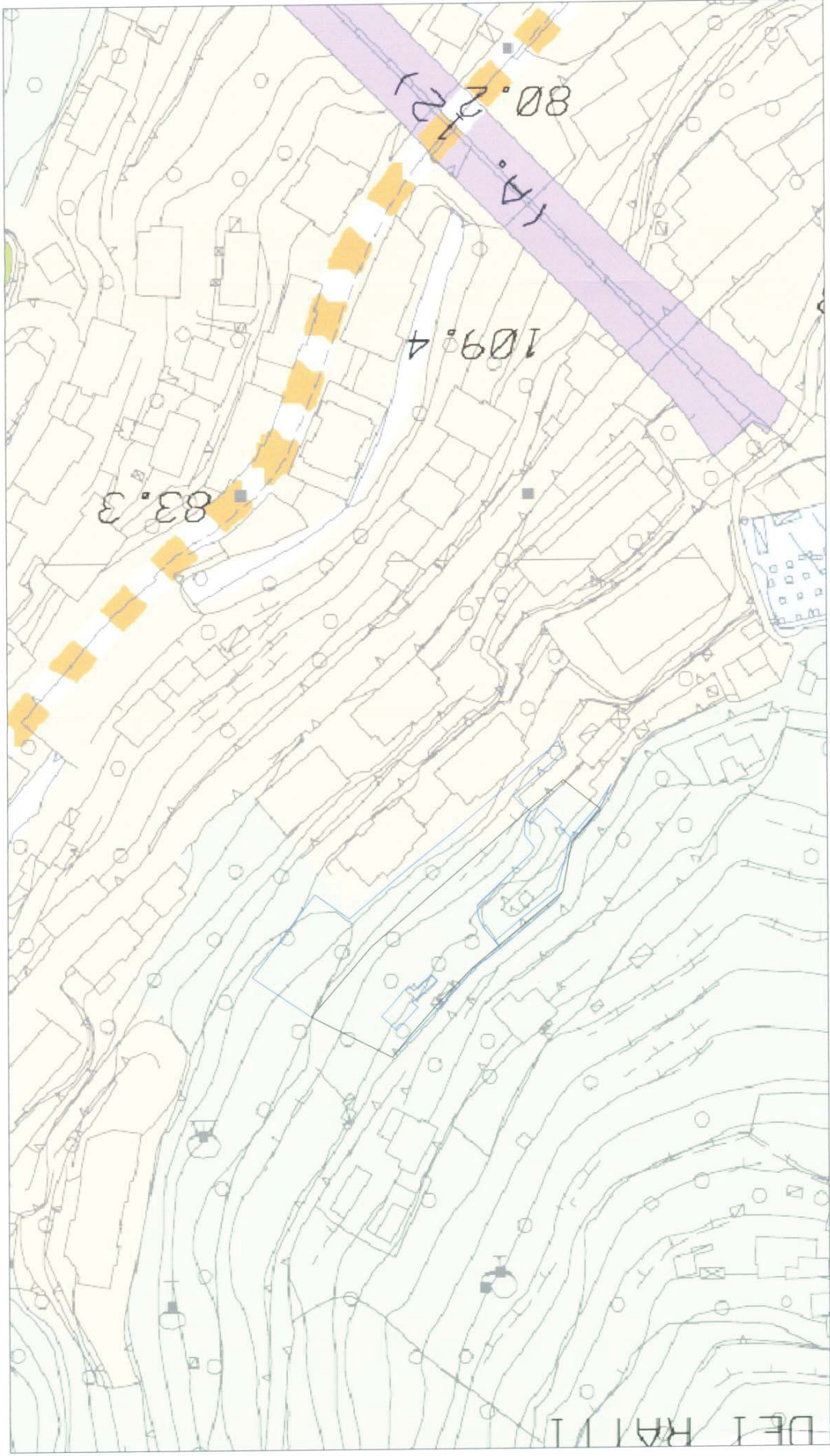
PROGETTO APPROVATO  
INITIO LANDRA NEL 2011  
2 POSTI AUTO A RASO

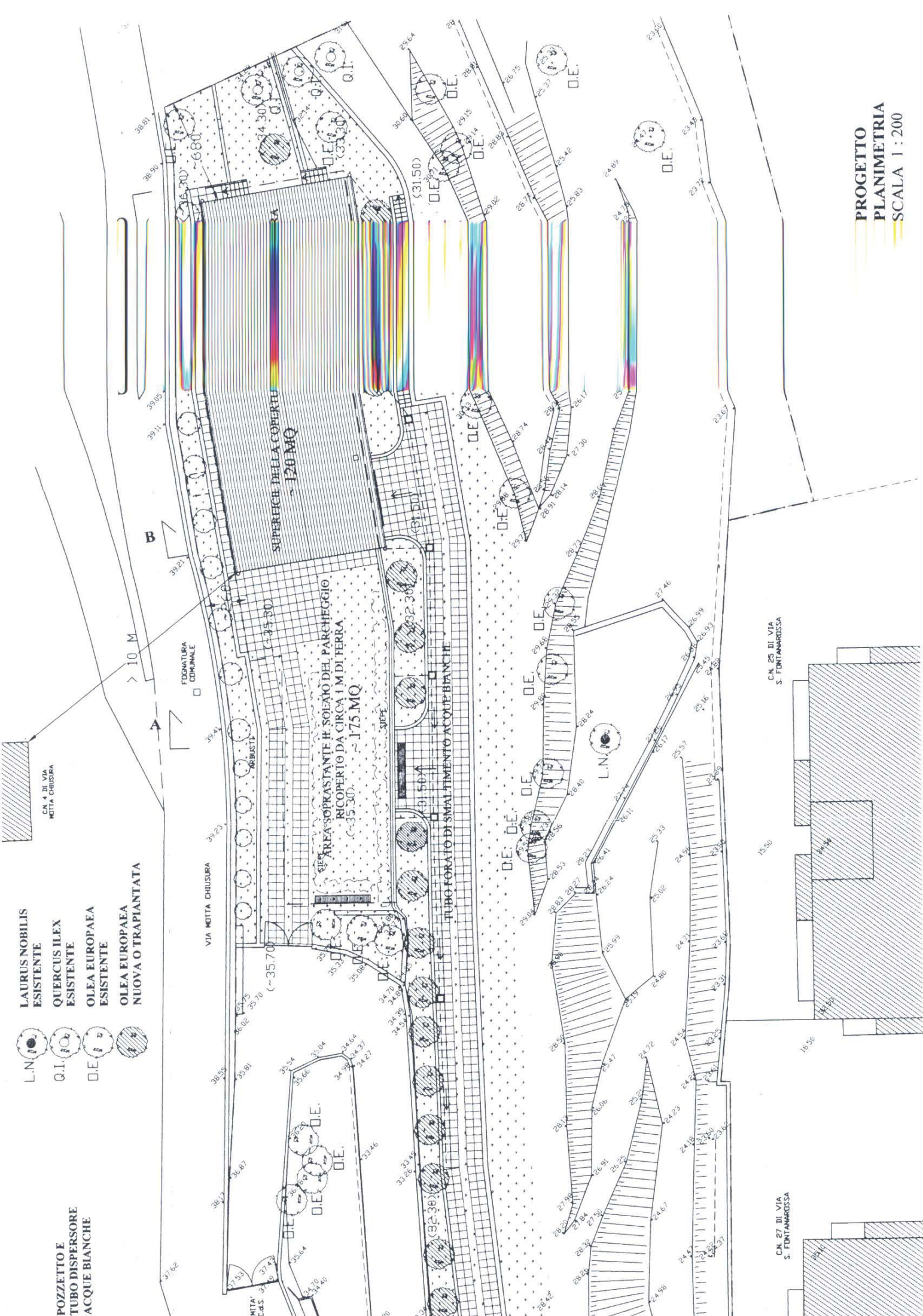


AREA NETTA  
DEL PARCHEGGIO: 21,6 MQ



stralcio progetto approvato pacheggi a raso



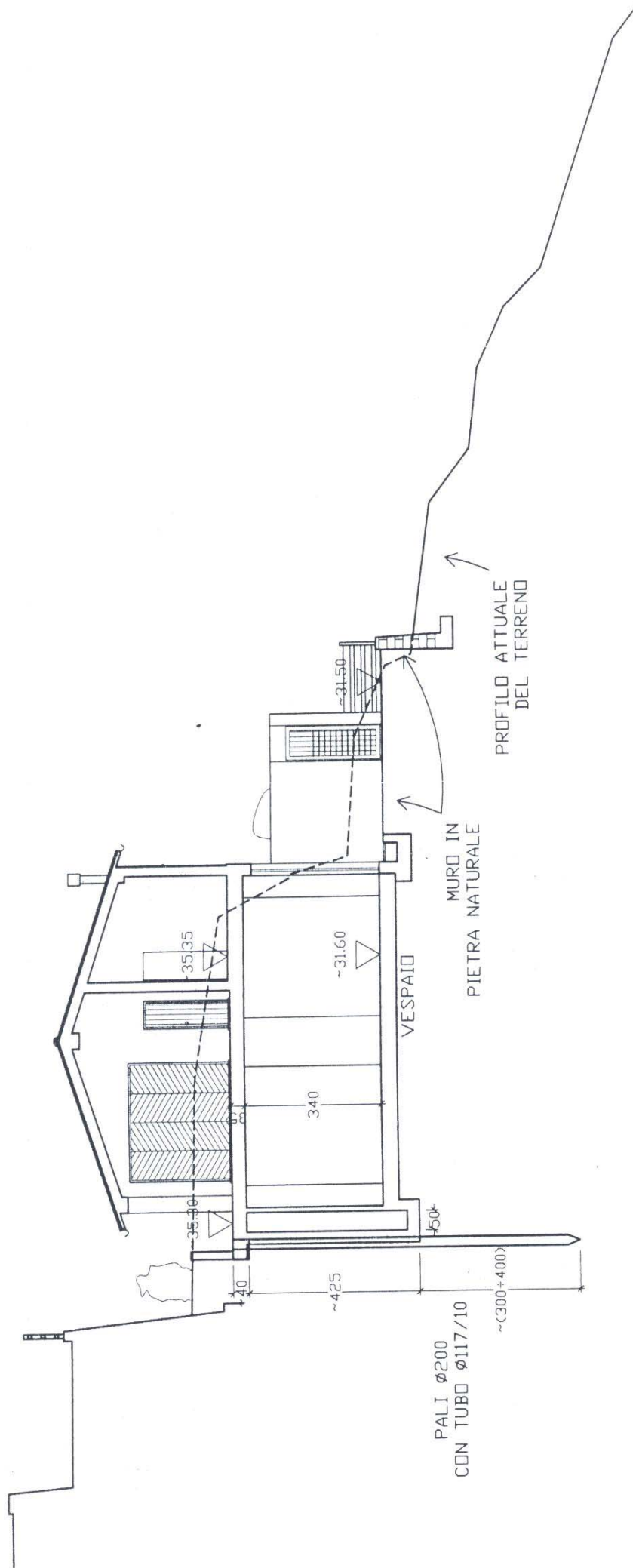


- L.N. LAURUS NOBILIS ESISTENTE
- Q.I. QUERCUS ILEX ESISTENTE
- O.E. OLEA EUROPAEA ESISTENTE
- O.E. OLEA EUROPAEA NUOVA O TRAPIANTATA

- L.N. POZZETTO
- Q.I. TUBO DISPENSORE
- O.E. ACQUE BIANCHE

POZZETTO  
 TUBO DISPENSORE  
 ACQUE BIANCHE

VIA MOTTA  
CHIUSURA



PROGETTO  
SEZIONE B-B  
SCALA 1 : 100